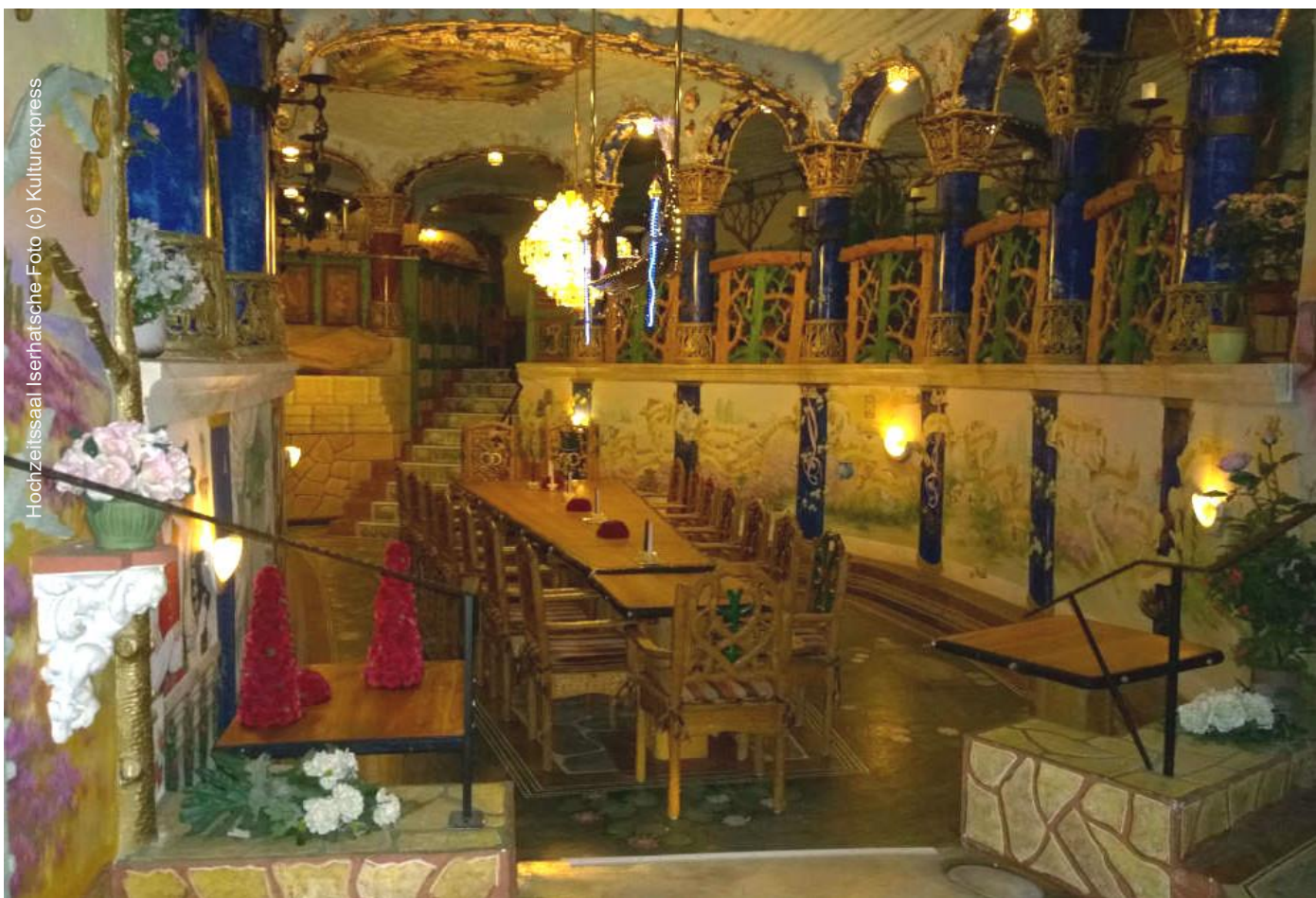




Kulturrexpress

Unabhängiges Magazin



Hochzeitssaal Iserhatsche Foto (c) Kulturrexpress

- Green Buildings auf Rekordkurs
 - Gesamtkunstwerk Heidekastell Iserhatsche
 - E-Tretroller-Verleih kontrovers
 - Starkes Wachstum bei Büroprojekten

Kino

- DER FLOHMARKT VON MADAME CLAIRE

Ausgabe 18

vom 28. April – 04. Mai 2019

Inhalt

- Green Buildings auf Rekordkurs
- Gesamtkunstwerk Heidekastell Iserhatsche in Bispingen
- Der E-Tretroller-Verleih nimmt an Fahrt zu trotz kontroverser Stimmen
- Starkes Wachstum bei Büroprojekten
- DER FLOHMARKT VON MADAME CLAIRE
Regie: Julie Bertuccelli (Frankreich) Kinostart: ab 02. Mai 2019
- Interview mit Regisseurin Julie Bertuccelli
DER FLOHMARKT VON MADAME CLAIRE (2018)

Zeitschrift für Kunst, Kultur, Philosophie, Wissenschaft, Wirtschaft und Industrie
Kulturexpress verpflichtet sich unabhängig über wirtschaftliche, politische und kulturelle Ereignisse zu berichten. Kulturexpress ist deshalb ein unabhängiges Magazin, das sich mit Themen zwischen den Welten aus Wirtschaft und Kultur aber auch aus anderen Bereichen auseinandersetzt. Das Magazin bemüht sich darin um eine aktive und aktuelle Berichterstattung, lehnt jedoch gleichzeitig jeden Anspruch auf Vollständigkeit ab.

Impressum

Herausgeber Rolf E. Maass
Postfach 90 06 08
60446 Frankfurt am Main
mobil +49 (0)179 8767690
Voice-Mail +49 (0)3221 134725

www.kulturexpress.de
www.kulturexpress.info
www.svenska.kulturexpress.info
Kulturexpress in gedruckter Form
erscheint wöchentlich

Finanzamt IV Frankfurt a/M
St-Nr.: 148404880
USt-idNr.: 54 036 108 722
redaktion@kulturexpress.de

Green Buildings auf Rekordkurs

Meldung: BNP Paribas Real Estate Holding GmbH

Das Transaktionsvolumen mit zertifizierten Green Buildings belief sich 2018 bei Single Deals auf rund 10,1 Mrd. Euro, womit erstmals auch die 10-Mrd.-Euro-Marke überschritten werden konnte. Das bereits sehr gute Vorjahresergebnis wurde mit diesem Rekordumsatz noch einmal um 29 Prozent getoppt. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate.

"Der seit 2011 zu beobachtende Aufwärtstrend setzt sich also unvermindert fort", sagt Hermann Horster, Head of Sustainability der BNP Paribas Real Estate GmbH. "Dies gilt nicht nur absolut, sondern auch relativ betrachtet. Mit einem Anteil von knapp 22 Prozent am gewerblichen Investitionsvolumen stellten zertifizierte Objekte 2018 ebenfalls eine neue Bestmarke auf. Bei diesen Zahlen ist natürlich zu berücksichtigen, dass das Marktsegment Green Buildings auch von den insgesamt außergewöhnlich guten Investmentumsätzen profitiert hat."

Vor allem große Bürogebäude an A-Standorten

Neben dem absoluten Volumen sind drei Trends hervorzuheben: Zum einen stellen Bürogebäude mit einem Umsatzanteil von 94 Prozent weiterhin die mit Abstand wichtigste Assetklasse dar. Zum anderen hat sich auch die Tendenz zu großvolumigen und häufig prominenten Objekten nochmals verstärkt, sodass mittlerweile 92 Prozent des Transaktionsvolumens im Green-Building-Segment auf Verkäufe im dreistelligen Millionenbereich entfallen. Vor diesem Hintergrund ist es auch nicht verwunderlich, dass die deu-

tschen A-Standorte rund 94 Prozent zum Gesamtumsatz mit zertifizierten Gebäuden beisteuern. Der Löwenanteil entfiel dabei auf Frankfurt mit 52 Prozent vor München (12 Prozent), Hamburg und Berlin (jeweils 10 Prozent) sowie Düsseldorf, Köln und Stuttgart (zusammen 10 Prozent). Bekannte Beispiele sind der Forward Deal Aqua als Teil der FOUR-Projektentwicklung in Frankfurt (DGNB), der Metro Campus in Düsseldorf (BREEAM) oder das Springer Quartier in Hamburg (LEED).

Eigenkapitalstarke Core-Anleger besonders aktiv

Auch 2018 waren es vor allem eigenkapitalstarke Core-Investoren, die hohe Anteile zu den Green Building-Investments beisteuerten. Den höchsten Anteil zertifizierter Gebäude an den eigenen Investments weisen Pensionskassen auf (65 Prozent). Zu den Anlegern, für die Nachhaltigkeit und eine langfristige Stabilität beim Rendite-Risiko-Profil wichtig sind, zählen außerdem offene Fonds (49 Prozent), Versicherungen (38 Prozent) sowie gemeinnützige Institutionen und Stiftungen (23 Prozent), die ebenfalls große Anteile ihrer Investments in Green Buildings anlegen. Bezogen auf das absolute Volumen, das in zertifizierte Objekte investiert wurde, führen drei Käufergruppen das Ranking an: Pensionskassen (28 Prozent), Spezialfonds (15 Prozent) sowie Versicherungen (12 Prozent) zeichnen zusammen für über die Hälfte des Umsatzes verantwortlich.

1.800 zertifizierte Objekte

Von 2013 (ca. 550 Gebäude) bis Dezember 2018 (ca. 1.800) hat sich die Anzahl der zertifizierten Green Buildings in Deutschland mehr als verdreifacht. Pro Jahr kamen also durchschnittlich etwa 250 zertifizierte Objekte hinzu. Auch 2018 stellen Büros mit über 750 Zertifikaten den nach wie vor größten Teil in diesem Marktsegment. Der bereits im Vorjahr zu beobachtende Trend eines sinkenden relativen Anteils hat sich aber fortgesetzt. Aktuell beläuft sich ihr Beitrag nur noch auf 40 Prozent. Auf Platz zwei mit ca. 30 Prozent folgen Retail-Objekte, die 2018 beispielsweise etwa 100 neue Zertifikate erhielten. Dabei entfällt ein erheblicher Anteil auf Discounter, Supermärkte und Fachmärkte. Unter anderem REWE, LIDL oder toom zertifizieren mittlerweile viele ihre Neubauten.

Neubauobjekte dominieren

Die Trendumkehr im Verhältnis zwischen Neubau- und Bestandszertifizierungen hat sich verstetigt: Bis 2015 wuchs die Anzahl der Bestandszertifikate zunächst schneller als im Neubaubereich. Seitdem steigt aber der relative Anteil der Neubauzertifikate wieder stärker an. Die Hürden für eine wirtschaftliche Sanierung unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten im Bestand sind weiterhin hoch. Stichwort ist das sogenannte Investor-Nutzer-Dilemma: Die im Zuge der Sanierung eingesparten Energiekosten, von denen der Nutzer profitiert, sind in vielen Fällen nicht oder nur teilweise auf die Miete umzulegen, so dass sich die Investition für den Eigentümer häufig nicht rechnet.

DGNB im Aufwind, LEED vor BREEAM

Auch bei den Marktanteilen der unterschiedlichen Nachhaltigkeits-Labels sind als Konsequenz hieraus Verschiebungen zu beobachten. Während zunächst der Anteil von BREEAM und LEED gegenüber dem Platzhirsch DGNB anstieg, legt seit 2017 wieder die DGNB zu. Im Neubausegment hat die DGNB nun über 80 Prozent Marktanteil, insgesamt (mit Bestand) liegt sie bei circa 64 Prozent. Bei den beiden kleineren Labels hat inzwischen LEED wieder die bei der Bestandszertifizierung besonders starke BREEAM überholt.

Perspektiven

"Der stetige Aufwärtstrend der letzten Jahre unterstreicht, dass Green Buildings mittlerweile fester und etablierter Bestandteil des Marktgeschehens sind. Dies gilt vor allem im Segment großvolumiger Neubauobjekte, die häufig von institutionellen Core-Investoren erworben werden. Gerade für diese Zielgruppe sind zertifizierte, nachhaltige Gebäude mittlerweile fast ein Muss, wobei der Image-Aspekt gegenüber ihren Kunden und Anlegern eine nicht zu unterschätzende Rolle spielt. Bei Bestandsgebäuden stellt dagegen eine wirtschaftlich erfolgreiche Zertifizierung weiterhin eine Herausforderung dar. Profitieren dürfte zukünftig vor allem die DGNB-Zertifizierung, die genauso wie LEED schwerpunktmäßig im Neubausegment eingesetzt wird, wohingegen sich BREEAM stärker auf Bestandsobjekte konzentriert", fasst Hermann Horster die weiteren Aussichten zusammen.



Gesamtkunstwerk Heidekastell Iserhatsche in Bispingen - Teil 10

Foto (c) Kulturexpress

Der Ausdruck Gesamtkunstwerk ist durchaus angemessen. Tausende von Besuchern kommen jährlich an diesen Ort. Die Anlage besteht aus Jagdvilla, dem Montagnetto, dem Barockgarten sowie Landschaftspark. Vergrößert wird das Ensemble durch den Preußenpavillon daneben das Heide-Wald-Haus-Café, in dem Besucher, umgeben von großformatigen Landschaftsbildern, verweilen können. Eine Glasbläserei schließt sich an.

Iserhatsche ist genaugenommen ein Landschaftspark in der Gemeinde Bispingen und gehört zur Lüneburger Heide. Bispingen liegt einige Kilometer nördlich von Soltau. Der 23 ha



große Park wurde durch den heutigen Eigentümer Uwe Schulz-Ebschbach gestaltet. Neben der eindrucksvollen Jagdvilla, erbaut in Fertigbauweise, tummeln sich weitere Sehenswürdigkeiten, die das Parkgelände am Waldrand gelegen zu einem Ort mit besonderer Bedeutung aufleben lassen. Der Erlebnispark ist kinderfreundlich, trotzdem haftet der Odem der Vergangenheit an,



Jagdvilla Iserhatsche in Bispingen im Winter

der den Räumlichkeiten innewohnt. Die Anlage vermittelt eine gewisse Romantik.

Der Hausherr lud mich in sein Wohnzimmer ein, das zugleich prunkvolles Kaminzimmer war, ausgestattet im Übergang vom Historismus zum Jugendstil. An den Wänden hingen Bilder mit Heidelandschaft, auf welchen violette Erika neben Birken blühte, die eher dem Jugendstil angehörten. Im Nachbarzimmer standen Gemälde im Stile Arcimboldos auf einem Fries, ein überstehendes durchgängiges Holzprofil unterhalb der Decke. Ein merkwürdiger Sitzsarg war im Raum, eine Vorwarnung, sowie die Bar mit Getränken in einer Wandnische. Uwe Schulz-Ebschbach, der von Haus aus Berliner ist und sich als Malermeister bei der Restaurierung des Schlosses Sanssouci bei Berlin einen Namen gemacht hatte, erzählte mir die Geschichte seines Hauses aus dem Sessel seines Kaminzimmers, so wie sie hier in einfachen Worten wiedergegeben ist. Das war am 13. Dezember 2017. Er erzählte auch von seiner Frau, mit der er oben im Haus wohnt verteilt in 15 Zimmern. Das Erdgeschoss ist Museum und dem Publikum vorbehalten. Bei Bedarf kümmert sich das Personal um die Besucher, die oftmals mit Reisebussen angereist kommen.

Wikipedia schreibt über Iserhatsche, der Berliner Stahlbau-Unternehmer Ernst Noelle kaufte ein Areal von 230.000 m² in Bispingen und taufte das Anwesen auf den Namen Iserhatsche. Das war der Kosenname, den ihm seine Mutter gab, was Plattdeutsch ist und soviel bedeutet wie ‚Eisenherzchen‘.

Der interessante Part daran ist, dass Noelle die Villa 1910 auf der Weltausstellung in Brüssel entdeckte. Diese wurde von der Wolgaster Häuserbaugesellschaft komplett aus Holz gefertigt und ausgestellt. Noelle kaufte die Villa im schwedisch anmutenden Stil für seinen Jagdsitz. Somit kam das erste Fertighaus in die Lüneburger Heide. Der Aufbau als Villa in Bispingen wurde im Jahre 1913 abgeschlossen.

Seither ging das Haus durch verschiedene Hände. Der jetzige Inhaber, Uwe Schulz-Ebschbach begann 1989 den Umbau der Jagdvilla, unter anderem mit der Erschaffung eines Biedermeier-Zimmers und dem Diana-Sanssouci-Zimmer.

Zur gleichen Zeit baute er den Montagetto. Dort befindet sich ein kunstvoll arrangierter Saal, offizielles Standesamt, eine Brotbackgrotte

und weit über 100 Sammlungen mit vielen Guinness-Weltrekorden. 2003 wurde Iserhatsche der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

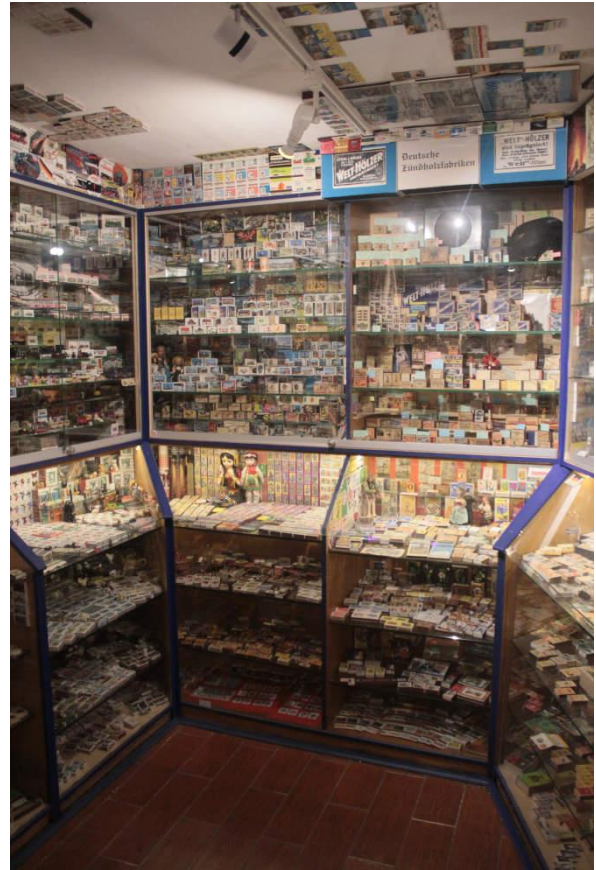
Die Raumfolge beginnt mit dem Eingangsdielen-Treppenhaus, das mit seinen Jagdtrophäen und dem D-Mark-Teppich (aus Münzen von 1948 bis 2001) auf dem Gauß'schen Wegesystem basiert. Den Mittelpunkt der Jagdvilla bildet der Kamin-Trophäen-Raum, der mit Möbeln aus der Jahrhundertwende (1890–1910) und einer Sammlung von Heidebildern ausgestattet ist. Das Biedermeier-Jagdzimmer ist Bestandteil der Raumfolge. Die Handdrucktapeten mit Jagdmotiv-Darstellungen geben Einblicke in die Welt des Biedermeiers. Die ehemalige Bibliothek des Hauses, der jetzige Spiegelsaal, kann auch für Trauungen genutzt werden. Den kulturellen Rahmen dafür bilden Kunstwerke aus verschiedenen Jahrhunderten.

Des Weiteren gibt es das Diana-Sanssouci-Zimmer, das eine klassische Handwerksleistung veranschaulicht. Der Rundgang endet mit der Besichtigung des Vierjahreszeiten-Eichensaals, der mit Mobiliar aus der Gründerzeit ausgestattet ist.

Das ungewöhnlichste Bauwerk auf Iserhatsche ist der Montagnetto. Es handelt sich hierbei um die bauliche Wiedergabe eines kleinen Schlosses im italienischen Stil, eingebunden in ein terrassenförmig geordnetes Seensystem.

Die Besonderheit ist ein eingebauter Vulkan, den man durch eine elektronische Schaltung betätigen kann. Im Innern des Burgbergs befindet sich ein Festsaal für bis zu hundert Personen, der für Hochzeiten, Feiern oder feierliche Veranstaltungen genutzt wird.

Der rekonstruierte und rekultivierte Barockgarten, mit Werken des Berliner Bildhauers und



Rekordverdächtige Streichholzschachtelsammlung

Malers W. O. Hengstenberg, ist ein Philosophischer Barocker Eisenpark. Im Mittelpunkt steht der Ebereschen-Eisen-Glocken-Baum. Jede Glocke steht für ein Lebensjahr des Eigentümers. Dieses Kunstwerk hat eine Höhe von 8 Metern, einen Stammumfang von 2,38 Metern, 7 goldene Blätter, 7 goldene Wurzeln und 12 bespielbare Glocken. Mehr als 200 philosophische Sprüche laden zu einem geistigen und philosophischen Spaziergang ein.

Wobei die Frage der Instandhaltung natürlich im Vordergrund steht. Wenn Umbauarbeiten anstehen, ist jedesmal der Statiker gefordert, um durch Prüfung anstehende Umbauarbeiten zu ermöglichen oder abzulehnen. Die Räume im Innern von Schloss Montagnetto sind gewölbartig im Untergrund angelegt, so dass der Eindruck entsteht, man sei im Keller. Aber auch eine Dachterrasse ist in den besuchten Sommermonaten zugänglich.

Artikelserie:

Drei Handelsstädte am Rande der winterlich gestimmten Lüneburger Heide **Prolog**

Durchreise Hundertwasser-Bahnhof Hansestadt Uelzen **Teil 1**

Uelzener Innenstadt im Winter **Teil 2**

Mit Libeskind-Bau gelangt Weltarchitektur nach Lüneburg **Teil 3**

Im Zeichen der Nachhaltigkeit - Das neue Zentralgebäude der Leuphana-Universität **Teil 4**

Stadtrundgang Lüneburg **Teil 5**

Besuch im Deutschen Salzmuseum **Teil 6**

Hotel Anno 1433 in Lüneburg erfüllt moderne Standards **Teil 7**

Filzwelt in Soltau - Industriemuseum zum Mitmachen **Teil 8**

Soltau Therme 2018 zwischen Highlight und Sanierungsbedarf **Teil 9**

Gesamtkunstwerk Heidekastell Iserhatsche in Bispingen **Teil 10**

Im Verrückten Haus steht die Welt Kopf **Teil 11**



Nachbau der Arche Noah auf dem Parkgelände



Der E-Tretroller-Verleih nimmt an Fahrt zu trotz kontroverser Stimmen

Meldungen: Frankfurt am Main (pia), SWR, Ford Werke GmbH, Stuttgarter Nachrichten, movelo GmbH

Sie stehen in den Startlöchern und wollen in Frankfurt E-Tretroller vermieten - internetbasiert, hip und gefährlich. „Mittlerweile haben sich bei mir neun Anbieter von elektrischen Tretrollern gemeldet, die ihren Dienst in Frankfurt anbieten wollen“, gibt Verkehrsdezernent Klaus Oesterling bekannt. Einige wollen nach eigenen Angaben mit 100 bis 200 Rollern anfangen, um die Anzahl langsam auf 2000 zu steigern, andere geben an, gleich mit 2000 bis 3000 Rollern Frankfurt fluten zu wollen.

Bundesverkehrsminister Andreas Scheuer (CSU) und viele seiner Kollegen in den Ländern setzen auf diese Strategie und halten E-Scooter für eine sinnvolle Ergänzung im Verkehr. Die elektrischen Tretroller fahren zwölf bis 20 Stundenkilometer schnell und könnten auf kurzen Strecken das Auto ersetzen.

Zahlreiche Scooter-Sharing-Firmen warten auf den Startschuss aus Berlin, spätestens im Sommer soll es soweit sein. Die Gewerkschaft der Polizei warnt: Mit den E-Scootern werde der Raum in den Städten noch knapper, Regeln wären kaum noch zu kontrollieren. Fußgänger seien gefährdet, Radwege reichten schon für den Radverkehr nicht, so die Bedenken der jeweiligen Interessensverbände. Ist der elektrische Tretroller eine verkehrspolitische Alterna-



Ford übernimmt E-Scooter-Anbieter, um die Mobilität von Kunden zu erweitern, Foto (c) Ford-Werke GmbH

tive oder droht ein Verkehrschaos in den Innenstädten?

Der Frankfurter Verkehrsdezernent Klaus Oesterling (SPD) meint: „Wenn alle wirklich werden lassen, was sie ankündigen, haben wir bald fünf- bis zehntausend Roller in der Stadt stehen“. Alle Anbieter werben bei der Stadt mit dem großen verkehrspolitischen Nutzen, den die Fahrzeuge haben sollen. Davon hält die Stadt aber nichts. „Es gibt, anders als in anderen Großstädten Deutschlands, in Frankfurt keine Erschließungslücken des öffentlichen Nahverkehrs. Es leuchtet mir nicht ein, wer aus verkehrlicher Notwendigkeit heraus für mehr als ein Euro einen Tretroller mieten sollte, um die paar Meter zur nächsten Haltestelle zu überwinden. Wenn sie gemietet werden, dann weil es Spaß macht. Das soll man aber dann auch so benennen, und nicht von Verkehrswende sprechen, wenn Lustgewinn gemeint ist“, sagt Oesterling

Die Stadt rechnet durch das bevorstehende massenhafte Auftreten der E-Tretroller mit er-

heblichem Konfliktpotential mit anderen Verkehrsteilnehmern. Die Verkehrsflächen der Stadt seien im Vergleich mit anderen deutschen Städten zu eng, um noch ein zusätzliches Verkehrsmittel aufzunehmen. Nach dem Entwurf der Elektrokleinstfahrzeugeverordnung sollen die neuen Kraftfahrzeuge Radverkehrsanlagen nutzen müssen. „Dann haben wir Fahrräder mit 12 bis 17 Stundenkilometern, E-Tretroller mit 20 Stundenkilometern und E-Fahrräder mit 25 Stundenkilometern auf dem gleichen schmalen Weg. Das ist nicht gut, was sich der Bundesverkehrsminister ausgedacht hat“, meint Oesterling.

„Wir wollen aber niemandem den Spaß verderben, denn Spaß macht es bestimmt, mit den Rollern zu cruisen“, sagt Oesterling. „Um den Konflikten etwas vorzubeugen, habe ich ein Merkblatt für die Anbieter aufgesetzt, mit den Regeln, die in der Stadt gelten, aber auch mit den Wünschen, die die Stadt an die Anbieter formuliert. Schließlich gilt auch bei neuen Fahrzeugen Paragraph 1 der Straßenverkehrsordnung, die gegenseitige Rücksichtnahme.“ Die Anforderungen passen auf eine DIN-A4-Seite, die Stadt überreguliere hier wahrlich nicht.

Beispiel Ford, das Unternehmen hatte das in San Francisco ansässige Start-up Spin übernommen, welches einen Sharing-Dienst für elektrische Tretroller anbietet. Spin ist mit Niederlassungen in 13 US-Städten einer der führenden Sharing-Dienste von E-Scootern in den USA.

Ford ist der Ansicht, dass elektrische Tretroller sich optimal eignen, um kurze Strecken schnell und bequem zurückzulegen. Beim Ausbau des Netzes arbeitet das Unternehmen eng mit Städten, Universitäten und lokalen Behörden zusammen. Hierbei wird besonders viel Wert auf Transparenz, Nachhaltigkeit und einen verant-

wortungsvollen Umgang mit Nutzungsdaten gelegt. Auch ist das Angebot an Mobilitätslösungen in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Häufig nutzen Menschen während einer Fahrt sogar mehrere Fortbewegungsmittel.

Projektentwickler für Wohnungsbau gehen den Schritt mit und erklären: Bevor der Bundesrat voraussichtlich im Mai final über das sogenannte PLEV-Gesetz und damit die Zulassung von Elektrokleinstfahrzeugen abstimmt, macht der Projektentwickler Bauwerk den Weg frei für eines der ersten Sharing-Angebote von E-Scootern in einem Münchner Wohnquartier. Über eine Anfang April 2019 beschlossene erweiterte Kooperation mit dem E-Mobility-Dienstleister movelo GmbH werden in dem von Bauwerk entwickelten Projekt "kupa - Quartier Kuvertfabrik Pasing" voraussichtlich fünf elektrische Tretroller für die Bewohner des Quartiers zur Verfügung stehen.

Nach dem Motto: Leihen, Entriegeln, Reparieren über App stehen Personal Light Electric Vehicles (PLEVs) bereit, die wie Skateboards oder Hoverboard gerade unter Großstädtern schon lange beliebt sind. Insbesondere, um den letzten Kilometer Wegstrecke flott zurückzulegen - etwa vom Bahnhof zum Büro. Allerdings was fehlt, ist bisher eine gesetzliche Regelung. Damit ist die Nutzung der Geräte auf öffentlichen Wegen und Straßen verboten. Das soll sich in Deutschland voraussichtlich ab Sommer dieses Jahres ändern. Zumindest die kleinen Roller mit Elektromotor sollen dann zugelassen werden. Die erforderliche Verordnung hat das Bundeskabinett Anfang des Monats beschlossen. Nur noch die Zustimmung des Bundesrates fehlt.

Die Stuttgarter Nachrichten kommentieren die Zulassung von E-Scootern im Verkehr folgendermaßen: "So dynamisch junge Großstadtcruser auf den Werbefotos daherkommen, so problem-

atisch könnten sich die Gefährte in der Realität erweisen. Sowohl den Nutzern selbst, aber auch anderen Verkehrsteilnehmern droht Gefahr. Kinder ab zwölf Jahren könnten zu unerfahren für den Straßenverkehr sein - betagte Fußgänger wiederum zu unbeweglich, um einer Kollision zu entgehen. Radwege sind oft viel zu eng oder im

schlechten Zustand, um dies zu verhindern. Tretroller, die Tempo zwölf bis 20 erreichen, sollen sogar dort auf der Fahrbahn bewegt werden dürfen, wo der Radfahrstreifen fehlt - ohne Helmpflicht wohl gemerkt. Da wird es nicht lange dauern, bis der erste tödliche Unfall zu beklagen ist."



IMMOBILIEN

Starkes Wachstum bei Büroprojekten

Meldung: bulwiengesa

Nach einem Rückgang im Vorjahr nehmen Projektentwicklerflächen wieder zu. Mit 5,3 Prozent Wachstum erreicht das Gesamtvolumen der Trading-Development-Projekte, also der klassischen Projektentwicklungen zum Verkaufszweck, über alle sieben A-Städte hinweg 28,4

Mio. qm. Auf den ersten Blick scheint die Welt aus Sicht der Immobilien-Manager wieder in Ordnung, allerdings haben sich die Ursachen dieser Entwicklung deutlich verändert.

Büroflächen wachsen mit Rekordwert – plus 23 Prozent. So ist das Projektflächenvolumen im Wohnsegment mit –1,6 Prozent erneut rückläufig. Damit ist der Rückgang zwar nicht mehr so stark wie im vergangenen Studienjahr. Aber die Richtung bleibt dieselbe und bestätigt: In den sieben A-Städten gibt es immer weniger Wohnprojektentwicklungen.

Insbesondere in Berlin scheint vielen die Lust auf Wohnungsbau vergangen: War in den vergangenen Studienjahren durchweg Flächenwachstum zu verzeichnen, so sind im letzten und im aktuellen Studienjahr die Projektflächen im Wohnsegment um 4,6 Prozent zurückgegangen (–270 Tsd. qm). Auch München, Düsseldorf und Stuttgart weisen Rückgänge auf. Aber es gibt auch Städte mit Zuwachs im Wohnsegment: Hamburg hat den größten mit 154 Tsd. qm oder 5,6 Prozent. Insgesamt jedoch können die Rückgänge nicht über die Zuwächse ausgeglichen werden. Auch ein Blick auf die künftigen Flächen kann wenig aufmuntern: Die Flächen in Planung machen mittlerweile in den meisten Märkten deutlich weniger als 50 Prozent aus und sind im Vergleich zum Vorjahr deutlich – um über 60 Prozent – zurückgegangen.

Ganz anders das Bürosegment. Nach jahrelangem Flächenrückgang wachsen nun zum dritten Mal in Folge die Projektflächen – diesmal um satte 23 Prozent. Der Zuwachs ist in allen A-Städten erkennbar, teilweise sehr stark wie beispielsweise in Berlin mit 32 Prozent bzw. 550 Tsd. qm. Der Anstieg ist überwiegend bei den Flächen zu verzeichnen, die in Bau oder in Planung sind.

Andreas Schulten, Generalbevollmächtigter bei bulwiengesa: „Nicht nur das extreme Beispiel Berlin mit dem erneuten Rückgang bei Wohnprojektentwicklungen und dem enorm hohen Anstieg im Bürobereich zeigt, wie die Woh-

nungspolitik in den Großstädten das Investitionsverhalten beeinflusst und in eine so nicht gewünschte Richtung lenkt. Immer mehr Wohnungsbauträger schmeißen hin und entwickeln lieber Büros; das immerhin sorgt dafür, 2 dass der teilweise marktlähmende Leerstand bei Büros etwas abgemildert wird. Aber die soziale Mitte Deutschlands bekommt immer weniger neue Wohnungen. Vom Wohnungsneubau profitieren nur die Reichen und die Armen. Für die Mehrheit dazwischen fehlen immer gravierender die notwendigen Konzepte.“

Projektentwickler haben gute Gründe für die Büro-Bevorzugung

Andreas Schulten: „Dass Projektentwickler Büros bevorzugen, ist den niedrigen Leerstandsquoten in den großen Büromärkten und dem Mietanstieg in den letzten Jahren geschuldet. Mittlerweile sind in einigen Märkten Vorvermietungen schon während der Planungs- und Bauphase keine Seltenheit mehr. Hinzu kommt: Büroimmobilien sind weiterhin ein beliebtes Investmentziel. Das Segment weist solide Basisdaten auf und profitiert von ‚Sonderkonditionen‘ wie Umsatzsteuerbefreiung und im Vergleich zum Segment Wohnen weniger baulichen Regulierungen – für Projektentwickler ist dies ein deutliches Go-Signal. Aktuell werden Büroprojekte durchaus auch spekulativ begonnen.“

Demgegenüber stehen die weiterhin hohen, aber aus Sicht des Endkunden am Limit kratzenden Preise im Wohnsegment, insbesondere im höherwertigen Teileigentumsmarkt. In Kombination mit den hohen Grundstückspreisen, den höheren Bau- und Planungskosten und den immer längeren Planungszeiträumen sind hier schnell die Grenzen der Rentabilität erreicht. An Nachfrage mangelt es keiner der sieben A-Städte, unabhängig vom Preissegment. Um zu-

mindest die hohen Grundstückspreisen zu umgehen, orientieren sich einige Projektentwickler längst hin zu kleineren Märkten. Dort sind noch Potenziale vorhanden, um insbesondere im Teileigentumsmarkt mit nachfragegerechten Preisen rentabel zu bauen.

Einzelhandel stagniert, Hotelsegment expandiert weiter

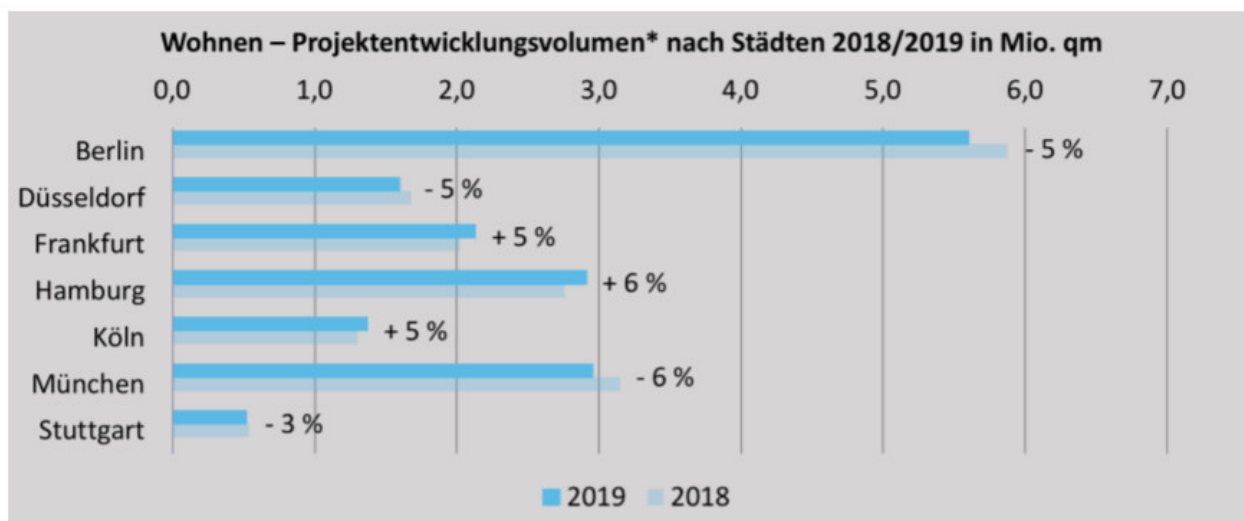
Nach zwei rückläufigen Jahren sieht es im Einzelhandel mit + 1,1 Prozent zunächst nach einer Stabilisierung aus. Allerdings ist diese Entwicklung stark geprägt von Nahversorgungsflächen, die das Planungsrecht im Rahmen von Wohnbauentwicklungen fordert. Viele dieser Planungen, so beispielsweise unsere Erfahrungen im Kölner oder Stuttgarter Markt, werden nachträglich aber doch nicht umgesetzt. Es fehlen

Abb. 1: Bürosegment: Trading-Development-Flächen 2018 und 2019 inkl. Veränderungen (in %) nach Stadt



* nur Trading Development | © bulwiengesa 2019

Abb. 2: Wohnsegment: Trading-Development-Flächen 2018 und 2019 inkl. Veränderungen (in %) nach Stadt



* nur Trading Development | © bulwiengesa 2019

passende Nutzer, weil die üblichen Discounter oder Supermärkte an solchen eher kleinen Flächen weniger interessiert sind. Erkennbar ist das an der Struktur der Einzelhandelsflächen: Lediglich 27 von insgesamt über 540 gemeldeten Flächen sind größer als 10 Tsd. qm. Demgegenüber liegen über 370 gemeldete Flächen unter 2.000 qm GLA.

Das Hotelsegment profitiert seit einigen Jahren von dem wachsenden Interesse der Investoren an der Markenhotellerie – von Budget bis Luxus. Mit einem Plus von 21,7 Prozent hat sich das Flächenvolumen im Trading Development nun schon im dritten Jahr in Folge massiv vergrößert. Ein nicht unerheblicher Anteil des ermittelten Projektvolumens entfällt allerdings auf Planvorhaben. Deren Projektzahl hat besonders in den vergangenen zwölf Monaten stark zugenommen.

So besteht nun mancherorts Sorge, dass die Realisierung aller Planvorhaben zu Überkapazitäten führt. Denn 2018 wuchs in einigen A-Städten (z. B. Hamburg, Frankfurt) das Bettenangebot stärker als die touristische Nachfrage, zugleich sank der für die Hotellerie maßgebliche Performanceindikator RevPAR, also der Erlös pro verfügbarem Zimmer. 4

Aufgrund einer gut gefüllten Pipeline sowie immer höherer Investitionskosten, die über steigende Pachten aufgefangen werden müssen, erwartet bulwiengesa in den nächsten Jahren eine Abnahme des Hotelprojektvolumens in den A-Städten.

Projektentwicklungen für den Eigenbestand wachsen

Das Projektentwicklungsvolumen für den Eigenbestand, die sogenannten Investor Developments, hat sich im aktuellen Studienzeitraum

erneut vergrößert. Dies trifft auch auf das Wohnsegment zu: Dieses hat mehr als 600 Tsd. qm an Fläche zugelegt. Das Volumen fällt mit 7,5 Mio. qm Wohnfläche dennoch weiterhin deutlich geringer aus als im klassischen Trading Development (17,0 Mio. qm). Wie zu erwarten sind die größten Akteure die großen lokal tätigen Wohnungsbaugesellschaften.

Andreas Schulten: „Trotz der gestiegenen Volumina durch städtische Wohnungsbaufirmen ist klar, dass diese die benötigten Wohnungen nicht alleine bauen können. Den Löwenanteil erledigen immer noch die privaten Entwickler. Dabei werden nicht wenige Wohnprojekte von Projektentwicklern an-entwickelt, um insbesondere die öffentlich geförderten Teile noch im Planungsstatus an Wohnungsbaugesellschaften weiterzureichen.“

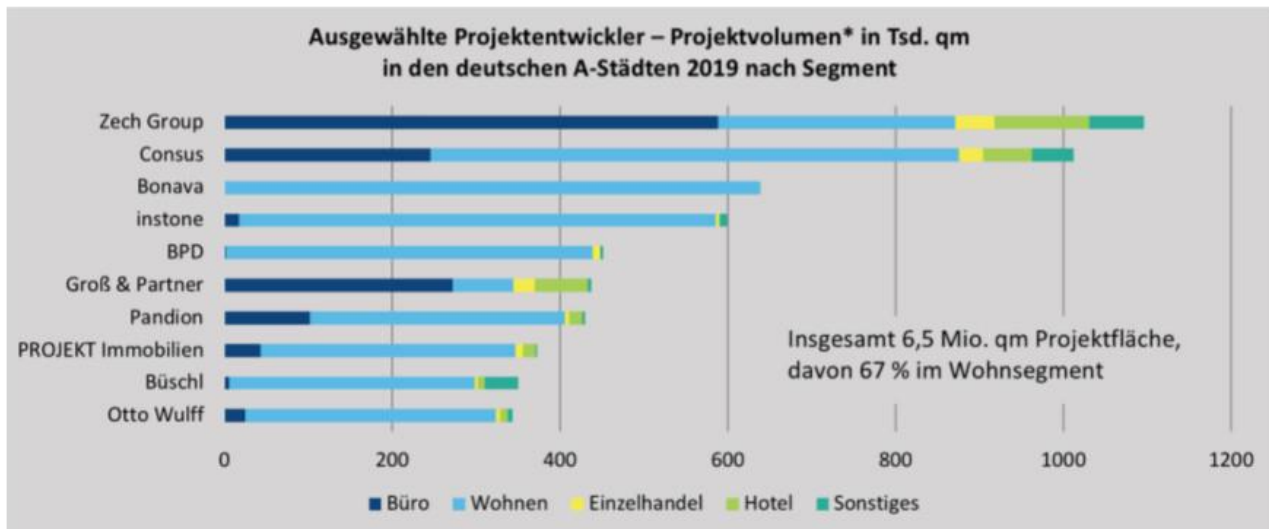
Fehlende Investitionsalternativen lassen Eigenbestandsentwicklungen auch im gewerblichen Segment weiter attraktiv erscheinen. Deshalb konnte auch im Büro-, Einzelhandels- und Hotelsegment erneut deutliches Wachstum verzeichnet werden.

Ranking zeigt zunehmende Konzentration

Unter den Projektentwicklern gab es im letzten Jahr einige Veränderungen.

Projektleiterin und Studienautorin Ellen Heinrich: „Im Ranking nach Projektflächenvolumen macht sich insbesondere die Akquise der SSN Group sowie der CG Gruppe durch Consus bemerkbar. Mit diesen beiden Projektentwicklern im Hintergrund steht Consus nun mit vergleichbarem Flächenpotenzial auf Augenhöhe mit der Zech Group, deren Projektvolumen ebenfalls

Abb. 3: Top 10 Trading Developer in deutschen A-Städten nach Nutzungstypen 2019, in Tsd. qm



* nur Trading Development | © bulwiengesa 2019

durch mehrere Tochtergesellschaften entsteht, allem voran Art-Invest und Die Wohnkompanie.“

Die volumenstärksten Projektentwickler in den A-Städten sind weiterhin schwerpunktmäßig im Wohnsegment aktiv. Von insgesamt 6,5 Mio. qm Projektfläche über alle Segmente sind 67 Prozent im Wohnsegment. Mit Instone und Consus sind mittlerweile zwei der zehn größten Projektentwickler aus der Studie an der Börse notiert.

Über die Studie „Der Markt für Projektentwicklungen in den deutschen A-Städten 2019“

Das unabhängige Analyse- und Beratungsunternehmen bulwiengesa hat zum 13. Mal den

Markt für Projektentwicklungen in den sieben deutschen A-Städten Berlin, München, Hamburg, Frankfurt/Main, Düsseldorf, Köln und Stuttgart untersucht. Auf Basis von ca. 5.000 einzelnen Projekten wurden die Struktur und das Volumen des Projektentwicklermarktes analysiert und städteweise ausgewertet. Dabei wurde der Fokus auf die Nutzungsarten Büro, Wohnen, Einzelhandel und Hotel gesetzt. Die komplette Studie wird Anfang April verfügbar sein und kann ab dem 21. März vorbestellt werden

Infos zur Studie:

<https://www.bulwiengesa.de/de/publikationen/studien/projektentwicklerstudie-2019>



Filmszene mit Catherine Deneuve

KINO

DER FLOHMARKT VON MADAME CLAIRE

Regie: Julie Bertucelli (Frankreich) Kinostart: ab 02. Mai 2019

Zu schön um wahr zu sein, denn was Madame Claire hier fabriziert, ist kompletter Mist. Wer verkauft seine besten Stücke einfach so zum Spottpreis? In einer französischen Villa scheint die Zeit stehen geblieben zu sein, so viele Antiquitäten sind im Haus versammelt. Vor allem die üppige Puppensammlung beeindruckt nicht nur Zuschauer. Sie haben es besonders Madame Claire angetan, was ihre Erinnerungen angeht. Sie will sie, die Erinnerungen, aber auf der Stelle los werden. Was erzählt uns diese Geschichte? Natürlich ist es französische Komödie, die hier zum besten gegeben wurde und oft etwas zügellos wirkt. Zugleich ist das Ganze eine Hommage an die große Catherine Deneuve, die in diesem Sammelsurium angehäufter Schätze noch einmal so richtig brilliert als liebgewordene Diva.

An einem wunderschönen Sommertag wacht in einem kleinen französischen Dorf Madame Claire (Catherine Deneuve) auf – überzeugt davon, dass heute ihr letzter Tag auf Erden sei.

Claire beschließt, ihr gesamtes Hab und Gut im Garten ihres großzügigen Landhauses zu verkaufen, von wertvollen Uhren, lieb gewonnenen Antiquitäten bis hin zu handgefertigten Unikaten. Wenn sich schon ihre Erinnerungen mehr und mehr verflüchtigen, benötigt Claire auch ihre ans Herz gewachsenen Möbel und Sammlerstücke nicht mehr.

Das ganze Dorf kommt bei dem außergewöhnlichen Flohmarkt auf seine Kosten. Von einer alten Freundin alarmiert, kehrt Claires Tochter Marie (Chiara Mastroianni) zum ersten Mal nach 20 Jahren in ihr Zuhause zurück. Doch sie scheint nicht das einzige Gespenst aus der Vergangenheit zu sein, das die exzentrische Dame erneut aufspürt. Mit jeder Erinnerung begegnet Claire nicht nur einem Echo ihrer Jugend und ihrer Liebhaber, sondern tragischen Geheimnissen, unausgesprochenen Differenzen und alten Familiendramen, die erneut zum Leben erweckt

werden – auf einer aufregenden Reise ins Herz der vergangenen Zeit.

Mit betörender Eleganz und anmutiger Sinnlichkeit erobert die legendäre Grande Dame des französischen Kinos, Catherine Deneuve, an der Seite ihrer Tochter Chiara Mastroianni in DER FLOHMARKT VON MADAME CLAIRE die Kinoleinwand zurück. Der Regisseurin Julie Bertucelli gelingt eine einfühlsame Momentaufnahme überraschend lebendiger Erinnerungen.

Das dramatische Ende der Geschichte soll hier nicht vorweggenommen werden. Gibt aber zu Denken, wie Geschichte zu einer Illusion zerplatzt. Zugleich ein Hinweis an den Zuschauer, Abläufe und Hintergründe nicht auf die Waagschale zu werfen. Französische Komödie hat eigene Klischees. Hier der Liebhaber, dort die Grand Dame, insgesamt ein abwechslungsreiches Zusammenspiel, damit nur nicht die verdammte Langeweile aufkommt. Über die Konsequenzen ihres Tuns kümmert sich niemand. Die erzürnten Verwandten schauen bloß machtlos dem Treiben zu, einer von allen guten Geistern verlassenen Madame Claire. Sich einzumischen bringt zwar Aufregung, verpufft aber sogleich, so als wäre letztlich das Märchen der Gebrüder Grimm "Die Goldene Gans" oder "Schwan kleban" von Ludwig Bechstein der Leitfaden in der Geschichte.

Als ein kleines Mädchen auftaucht, wachen zarte Erinnerungen auf, das könnte Madame Claire als Kind selbst gewesen sein. Elegische Rückblicke wie in "Wilde Erdbeeren" (1957) von Ingvar Bergmann werden bei Madame Claire jedoch nicht geboten. So anspruchsvoll ist DER FLOHMARKT VON FRAU CLAIRE einfach nicht. Daran ist die französische Komödie schuld, die vor lauter Übermut und Kurzweil gern übertreibt.



Filmposter

Besetzung

Claire Darling – Catherine Deneuve, Alice Tagliani

Marie Darling – Chiara Mastroianni, Colomba Giovanni, Mona Goinard

Amir – Samir Guesmi, Amine Mejri

Martine – Laure Calamy, Lewine Weber

Claude Darling – Olivier Rabourdin

Priester Georges – Johan Leysen, Julien Chavrial

Martin Darling – Simon Thomas, Joseph Flammer

Junge Helfer – Valentin Dériaud, Yasin Houicha, Morgan Niquet, Jérémy Beuvin

Interview mit Regisseurin Julie Bertucelli

DER FLOHMARKT VON MADAME CLAIRE (2018)

Die Regisseurin wurde 1968 in Boulogne-Billancourt geboren. Sie ist die Tochter des Regisseurs Jean-Louis Bertucelli. Julie Bertucelli begann ihre Karriere als Regieassistentin und arbeitete unter anderem mit Regisseuren wie zum Beispiel Otar Iosseliani, Bertrand Tavernier, Emmanuel Finkiel und Krzysztof Kieslowski (3 FARBEN: BLAU). Im Anschluss drehte sie mehrere Dokumentarfilme und begann, bei Spielfilmen Regie zu führen. 2003 wurde sie für ihren Kinofilm *Im SEIT OTAR FORT IST* mit dem Großen Preis der Semaine de la Critique in Cannes ausgezeichnet und erhielt 2004 den César für das Beste Debüt. 2010 feierte ihr Film *THE TREE* mit Charlotte Gainsbourg in der Hauptrolle Premiere als Abschlussfilm der Internationalen Filmfestspiele von Cannes. 2013 folgte ihr Dokumentarfilm *Im DER SCHULHOF VON BABEL* und 2016 *DERNIÈRES NOUVELLES DU COSMOS*, die beide eine César-Nominierung als Bester Dokumentarfilm erhielten. *DER FLOHMARKT VON MADAME CLAIRE* ist ihr dritter Spielfilm.

FILMOGRAFIE (Auswahl)

2018 *DER FLOHMARKT VON MADAME CLAIRE*

2016 *DERNIÈRES NOUVELLES DU COSMOS*

2013 *DER SCHULHOF VON BABEL*

2010 *THE TREE*

2003 *SEIT OTAR FORT IST*

Interview

Der Flohmarkt von Madame Claire ist die Verfilmung eines Romans von Lynda Rutledge.

Was hat Ihnen an dem Film gefallen?



Auf dem Foto Julie Bertucelli

Ich sammle unglaublich gerne Dinge, ich fühle mich in leeren Wohnungen nicht wohl, und ich bin ein Fan von Flohmärkten und Antiquitätenmärkten. Die Leute, die dort ihre Sachen verkaufen, stellen sich aus, ohne es zu wissen. Diese Objekte sind wie eine offene Tür zu ihren Familiengeschichten. Sie haben etwas erlebt, sie haben eine Seele, Fleisch. Eine enge Freundin hat mir das Buch geschenkt, da sie beim Lesen an mich denken musste. Sie hat ganz richtig gedacht, ich bin sofort in die Geschichte eingetaucht, da der Roman etwas erzählt, das mich

bewegt: die komplexen Beziehungen zwischen Mutter und Tochter; die Toten, die uns verfolgen; die Dinge und Möbel, die uns überfluten und uns als Ersatzerinnerung dienen; die Geheimnisse, und das Nichtgesagte in Familien, die uns schwer zusetzen; das Ende des Lebens, das uns auflauert; die Erinnerung, die uns ausmacht, uns gefangen hält und uns gleichzeitig erstickt, und das Vergessen, das uns traurig macht, aber uns auch befreit und erleichtert. Meine Verbundenheit zu den Dingen kommt hat sich über mehrere Generationen übertragen. Die Häuser meiner Kindheit waren voller Erinnerungen aus Reisen, Familienerb- und Fundstücken und Sammlungen. So viele Bedeutungen, zarte Verbindungen, Erinnerungen, Symbole von Zeiten und Orten, denen man nachtrauert, und Brennpunkte aus unserem Leben, von denen man sich so schwer lösen kann. Trotz aller Kritik, die ich als Kind dieser pathologischen Verrücktheit und der unverhältnismäßigen Begeisterung für Staubfänger entgegenbrachte, habe ich mir den Virus trotzdem eingefangen. Es war für mich der Moment, eine Inventur dieser Dämonen zu unternehmen und mich dem zu nähern, was auch mich konstruiert hat. Und meine Produzentin Yaël Fogiel hat mich in meinem Vorhaben ermutigt.

Die letzte Verrücktheit Ihrer Heldin besteht darin, einen Flohmarkt zu organisieren, um alle Dinge ihres Hausstands zu verkaufen.

Ich weiß, bis zu welchem Grad das Anhäufen und das Sammeln einen starken Sinn ergeben: in der Psychoanalyse sagt man, das Sammeln bedeutet, den Tod abzuwenden, ihn wegzustoßen, denn man findet ohne Ende neue Stücke für ein Puzzle ohne Grenzen. Und dieses unendliche Gebäude, durch seine Vermassung und seine Komposition, wird selbst ein Werk, ein Blick und ein Lächeln auf diese Welt von menschlichen

Dingen. Dementsprechend ist der Verkauf ihrer Sachen für Claire Darling ein noch verrückterer Akt, denn wie sie zum Pfarrer so schön sagt, die Dinge haben es ihr erlaubt, die Proben, auf die uns das Leben stellt, durchzustehen. Zu akzeptieren, dass all die Objekte, die sie gekauft hat, sie überleben werden und ein neues Leben haben können und das bedeutet nichts weniger als den Tod zu akzeptieren.

Ihre Geste ist auch voller Ungezwungenheit und Freiheit...

Die Idee des Loslassens hat mir an dem Roman besonders gefallen. Claire Darling befreit sich, in dem sie ihre Gegenstände quasi verschenkt, sie will niemandem ein Erbe hinterlassen. Auch wenn sie den Einkäufern zu jedem Gegenstand seine Geschichte erzählt. Es geht für sie nicht darum, die Dinge zu verscherbeln, sondern sie zu übergeben. Für mich ist dieser letzte Akt der Freiheit eine Reaktion auf die Frustrationen ihres Lebens. Ein Ventil. Claire Darling hatte ein Leben, etwas außerhalb der Zeit, der Welt, sie war nicht immer liebevoll und achtsam ihrem Umfeld gegenüber, vor allem was ihre Tochter angeht. Aber es war für sie ein Schutz, eine Art Panzer. Ohne diesen hätte sie nicht durchgehalten. Mit dieser letzten Verrücktheit akzeptiert sie ihre Schwächen, ihre Exzesse, ihre Fehler und versöhnt sich mit ihrer Tochter.

Die Dinge bilden das Zentrum der Geschichte, aber sie sind nicht festgelegt auf ihre antiquarische Eigenschaft.

Ich wollte, dass man ihre Schönheit spürt, ihre Zugehörigkeit zu einer Geschichte, wie die Dinge, die einen Aufzieh- Mechanismus haben, die affektiv noch mehr beladen sind, da einige davon meiner Großmutter gehörten. Aber bereits beim Drehbuchschreiben habe ich sehr darauf geachtet, nicht in Ästhetizismus zu verfallen

und habe dafür gesorgt, dass die Gegenstände mit der Geschichte verwoben sind, und immer durch den Blick einer Person gesehen werden. Jedes bot die Möglichkeit, ein Stück des Puzzles des Lebens dieser Familie zu erzählen.

Genauso wie die Dinge so ist auch die Vergangenheit im Film nie reine Rekonstruktion, sondern in die Gegenwart integriert.

Meine Ko-Autorin Sophie Fillières und ich haben mit den verschiedenen Zeitebenen gespielt, mit der ungeordneten Ebene der Erinnerung und der des einheitlichen Zeitrahmens eines 24-Stunden-Tages. Wir haben versucht, Erinnerungsmomente zu verlebendigen, die einen geisterhaften Effekt haben und einen Eindruck von Gleichzeitigkeit, An- und Abwesenheit, hervorbringen. Das Wichtige war nicht die Vergangenheit an sich, sondern die Erinnerungen an die Vergangenheit, die bei Claire, ihrer Tochter oder der Kindheitsfreundin Martine bruchstückhaft an die Oberfläche steigen. Die Dinge sind wohl nicht genauso geschehen, aber das ist zweitrangig. In ihren Erinnerungen sind sie sehr komprimierte Momente der Vergangenheit. Diese parallele Erzählung erschien uns eine gute Art, die lineare Erzählung eines Tages, des letzten Tages dieser Frau, die ihr Leben an sich vorbeiziehen sieht, zu erhellen, zu bereichern und komplexer zu machen. Der Versuch, die Zeitlichkeit flach darzustellen, war eines der Grundprinzipien, das ich auch bei der Inszenierung weitergeführt habe. Ich wollte totale Subjektivität, aber keine unscharfen Bilder, keine Objektivwechsel oder Farbwechsel. Und so sind wir dann auch mit meiner DOP Irina Lubtchansky vorgegangen. Ich wollte, dass die Zeitsprünge sehr nüchtern passieren und dass man Zweifel haben kann: hat das wirklich stattgefunden? Als Claire Darling wieder in den Garten kommt und der Flohmarkt plötzlich weg ist, kann man sich fragen, was

wahr ist und was nicht. Und ich habe auch traumartige Visionen hinzugefügt, die nicht im Buch waren: die Farandole der Kinder, die Fahrräder in den Bäumen, das Box-Auto...Ich wollte, dass das Publikum sich in verschiedene Niveaus der Wirklichkeit projizieren kann, zwischen dem Wundersamen, dem Märchen und der Realität schwanken kann. Als Claire die Vision von den Neuvermählten hat und man sie plötzlich in ihrer Mitte sieht, denkt man, dass es sich um eine Erinnerung handelt. Aber wer sind diese anderen Frauen? Vielleicht all die Generationen von Frauen, die über die Liebe fantasieren, die von der Liebe so viel erwartet haben. Und von denen einige vielleicht Leben wie Claire Darling geführt haben, voller Tragödien, Kompromissen und Enttäuschungen.

Dann ist da noch das kleine Mädchen, dass aus dem Nichts auftaucht und das ganze Geschehen um das Haus herum beobachtet.

Dieses kleine Mädchen ist im Buch mehr erklärt. Es war eine kleine Waise aus dem Dorf. Im Film sind die Momente, in denen sie erscheint, magischer und mysteriöser. Ist es ein kleines Mädchen aus dem Dorf, das herumschnüffelt? Handelt es sich um Claire oder ihre Tochter als sie klein waren? Das Gleiche gilt für die Farandole im Garten. Sind es tatsächlich Kinder aus dem Dorf, oder Kinder, die durch die Jahrhunderte hindurch das Haus betreten haben? Ihr Lust an der Vermischung von Realität und Fiktion ist dem Film deutlich anzumerken. Kommt sie auch daher, dass sie viele Dokumentarfilme machen? Die Realität ist schon eine unglaubliche Filmkunst. Man muss nichts erfinden, so reichhaltig ist sie. Wenn ich also Spielfilme mache, welchen Sinn würde es ergeben, etwas „falsches“ zu dokumentieren? Realismus ist für mich sehr wichtig in Filmen, ich möchte, dass man daran glaubt, dass die Schauspieler glaubwürdig sind, dass es



Filmszene

nicht zu viele Effekte gibt. Aber ich fände es auch uninteressant einen Spielfilm zu machen, der eine reine Reproduktion der Realität wäre. Auch wenn man sich an gelebten Geschichten orientiert, geht es doch darum, sie zu überschreiten, etwas zu ihnen beizutragen. Der Filter der Fiktion muss die Grenzen der Realität überschreiten. Ansonsten könnte man besser die wahre Geschichte filmen, mit den wahren ProtagonistInnen. In dieser Geschichte wollte ich mit der fiktionalen und dramatischen Seite der Geschichte spielen und sie mit der Realen mischen: zum einen Claire und Marie von Catherine Deneuve und ihrer wirklichen Tochter Chiara Mastroianni spielen zu lassen, zum anderen mit den Erinnerungen meiner Kindheit spielen, die das Reelle immer wieder hervorbringen.

Die Geschichte zwischen Mutter und Tochter ist auch in der Gegenwart dieses Tages angesiedelt. Dadurch, dass sie diesen Flohmarkt organisiert, holt Claire Darling bewusst oder unbewusst ihre

Tochter zurück, die sie seit 20 Jahren nicht mehr gesehen hat. Die Dinge, die die Spannungen kristallisieren, die die Beziehung der beiden kennzeichnet, sind die Gelegenheit, über die Vergangenheit zu sprechen, die Erinnerungen wiederzubeleben, sie zu hinterfragen und sie zu bewegen und sich wieder anzueignen... Solange der Tod nicht gekommen ist und man noch miteinander sprechen kann, ist alles möglich. Aber nicht nur miteinander sprechen, sondern auch sich anzuschauen, sich zu berühren oder durch die Vermittlung der Dinge, wie Kinder, die sich durch Spiele oder Puppen amüsieren, streiten.

Haben Sie sofort an Catherine Deneuve gedacht für die Rolle von Claire Darling?

Ich habe beim Schreiben an keine Schauspielerin gedacht, ich wollte eine Figur erschaffen, die vom Buch inspiriert und mit meinen persönlichen Vorstellungen verwachsen ist. Als das Drehbuch fertig war und ich über die SchauspielerInnen nachdachte, kam mir Catherine De-

neuve in den Sinn. Sie hat Statur, eine unglaubliche Fantasie und eine immense Freiheit. Und ich wusste, dass sie Gegenstände liebt, sie selbst eine große Sammlerin ist. Es lag auf der Hand, ihr diese Rolle anzubieten. Sie ist eine außergewöhnliche Schauspielerin; es war wunderbar, mit ihr zu arbeiten. Sie ist sehr engagiert, macht Vorschläge, ohne zu dominant zu sein, interessiert sich für den Film als Ganzes, und nicht nur für ihre Rolle. Eine Schauspielerin mit ihrer Intelligenz und Erfahrung ist ein wahres Geschenk, sie ist die ideale Inkarnation von Claire Darling. Zu wissen, dass sie ihren letzten Tag lebt, lässt diese Frau wieder Energie und eine fröhliche Schalkhaftigkeit gewinnen. Man weiß nicht so genau, ob sie tatsächlich verrückt wird, oder ob sie es nur spielt. Catherine kann diese Komplexität, diese Zwischenwelt wunderbar spielen.

Wir sehen Catherine Deneuve zum ersten Mal mit weißen Haaren.

Ich wollte ihr übliches Image verändern. Sie hat ein so jugendliches Aussehen, strotzt vor Leben, man musste sie älter machen. Claire Darling lebt ein wenig abgeschieden, sie hat einen Teil ihres Verlangens, zu verführen aufgegeben. Sie hält sich immer noch aufrecht und zieht ein schönes Kleid an für ihren letzten Tag, doch sie ist am Ende ihres Lebens und das schöne blonde Haar von Deneuve hätte nicht gepasst. Ich hatte Angst, dass sie nein sagt, aber sie hat verstanden, um was es ging und es akzeptiert. Sie bleibt wunderschön, strahlend, aber es war wichtig für mich, dass sie das Alter ihrer Figur akzeptiert.

Und die Wahl von Chiara Mastroianni?

Das war auch irgendwie selbstverständlich. Aber es war so selbstverständlich, dass ich zuerst gezögert habe. Ich hatte Angst, dass die Realität des Lebens so präsent sein könnte und die des Films dadurch überlagert wird, und man vor

allem Deneuve und ihre Tochter sehen wird, und nicht Claire und Marie. Letztendlich habe ich ihr die Rolle vorgeschlagen, was sich als unglaublicher Vorteil ausgewiesen hat. Chiara und Catherine haben schon einmal Mutter und Tochter gespielt, aber noch nie in so einer ausgefeilten Art. Ich glaube, beiden hatten darauf viel Lust, und es war für uns alle eine packende Erfahrung auf diesem doppelten Niveau einen Film über eine komplexe Beziehung zu machen, die anders als ihre reale Beziehung zueinander ist. Es hat mich sehr interessiert, die Traurigkeit und die Wut zu suchen, die sie nicht in ihrem Leben erfahren haben, sie dazu zu bringen, ihre Realität neu zu erarbeiten.

Und Alice Taglioni um die junge Catherine Deneuve zu spielen?

Eine junge Catherine Deneuve zu finden ist quasi unmöglich. Sie ist eine Ikone, mit der wir aufgewachsen sind... Wir wissen, wie sie mit 20 war, mit 40 oder mit 50, wir haben sie gesehen und wir sehen sie nach wie vor in Filmen aus dieser Zeit. Mit dem Casting-Direktor hatten wir zuerst überlegt, jemanden zu suchen, der ihr mehr in ihrer Präsenz, in ihrer Klasse, ähnelt als in ihrem Aussehen. Aber ich brauchte etwas Konkretes, was mit Alice gelungen ist, die eine durchschlagende Schönheit hat, ähnlich wie die von Deneuve. Ich denke, dass es für sie eine sehr große Herausforderung war, Catherine Deneuve zu spielen, und sie war sehr aufgeregt.

Haben Sie sich am Casting der Dinge beteiligt?

Es stimmt, es war fast ein Casting! Es hat mir sehr viel Spaß gemacht, mit dem Chef-Dekorateur Emmanuel de Chauvigny, einem langjährigen Freund und Mitarbeiter, zu arbeiten. Er hat es wunderbar geschafft, die Atmosphäre und Details ebenso wie die großen Linien, die dieser Geschichte Leben und Körper geben sollten, zu

gestalten. Die Elefantenuhr oder die Tiffany-Lampen kamen schon im Roman vor, aber ich habe auch viel von meinen eigenen Sammlungen beigetragen, wie die ausgestopften Tiere und die Automaten. Ich habe mich auch von Familienfotos und Erinnerungen an Familienstücke inspirieren lassen. Und dann haben wir in dem Haus meiner Großmutter gedreht. Ich konnte mir nicht vorstellen woanders zu drehen. So als ob ich diese Nähe brauchen würde, um mich noch tiefer in der Geschichte zu verankern.

Und die Anwesenheit des Zirkus im Dorf?

Der Zirkus, die Tiere, die Clowns waren alle nicht im Roman, ich habe davon profitiert, dass es dieses Dorffest gab, um diese Welt, die ich liebe hinzuzufügen. Es gefiel mir, dass es im Dorf diesen anderen Zirkus gab, als Parallele zu dem der im Haus stattfand. Das sind meine augenzwinkernden Verneigungen vor Losseliani, Etaix und Fellini.

War die Szene mit dem Exorzismus im Roman?

Ja, und es war übrigens eines der Dinge, das mich am meisten angezogen hat. Ich bin nicht gläubig, von der Kultur leicht katholisch angehaucht, aber ich liebe diese unglaublichen Worte, die der Pfarrer ausspricht, um die bösen Geister im Haus zu verjagen. Diese Worte sind wie ein Echo auf das so verschiedenen Suchen der Figuren im Film, die alle zusammenführen und sich in der Szene des Jahrmarkts treffen: die Antiquitätenhändlerin zögert, die Gegenstände zurückzubringen, der Gendarm ist in seinem Flugzeug, das Feuerwerk geht los, das Haus beginnt zu brennen... Ich wollte ein choraless Ende, mit einem Countdown, der die Zeit konzentriert, während der Rest des Films sich über mehrere Epochen verteilt.

Quelle: Neue Visionen