

INVESTORENARCHITEKTUR *or* (UN-)HAPPY MARRIAGE OF REAL ESTATE AND ARCHITECTURE

Paulus van der Kuil | FG Planning & Construction Economics – Real Estate |
PHD Panel ERES Conference 2022

Content

About

Introduction

Research Question

Methodology

(Preliminary) Conclusions

(Preliminary) Thesis

Closing Remarks

About

Paulus van der Kuil

1976

Rotterdam

2001

Architecture TU Delft, ir. / MSc.

2010

Real Estate Management TU Berlin/ MSc.

2001 - 2006

Residential Development - NL

2006 - 2016

Residential Investment Management – DE/ FR/ SE/ DK/ NO/ LU/ ES

2016 – 2022

TU Berlin – (guest) Lecturer Real Estate Finance & Interdisciplinary Projects

2017 - 2022

Campus El Gouna, TU Berlin, El Gouna (Egypt) & Berlin

Lecturer Real Estate & Interdisciplinary Projects, PhD Candidate

2022 – 2023

TU Berlin – Institute of Architecture - Chair of Real Estate (Prof. Dr. Wellner)

Research Associate, PhD Candidate

Languages

Dutch, English (C2), German (C2), Italian (B2/ B1), French (A2)

Introduction to the (un)happy marriage

commercial successes but often (very) shallow in architectural terms



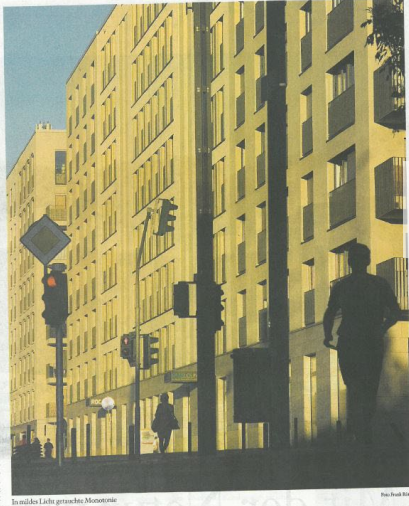
50 WOHNEN

Eintönige Neubauten

Warum müssen überall die gleichen tristen Wohnklötze entstehen, hat sich unsere Autorin **Nadine Oberhuber** gefragt. Zumal Investorenarchitektur schon mal viel ansprechender war.

Wir wissen wohl, wie die Stadt von morgen aussieht, die muss nur schauen, was heute gebaut wird. In Hamburg am Ohlsenschen Park, in Berlin-Friedrichshagen, im Frankfurter Europapark oder in München am Ammerlauf. Eine ist in weicher größerem deutschen Stadt, unter jedem Balken wackelt die Gläubiger. Wohnhäuser in Klötzchen, monoton nebeneinandergerichtet, monoton gerichtet oder nichtmonoton. Die Fassaden haben zwar sanftere Fenster, aber nicht monoton. Bisher ist es immer so gewesen, dass die Fassaden in völliger Eintönigkeit, wenn man schon überhaupt keine die Fassaden anders. Sie verkaufen es als, andere urbane Erträge. Leben sie das schön, aber nicht? Und vor allem ist es elegant? Darüber kann man streiten – und man sollte es viel mehr tun. In den Fassaden. Architekten werden offenbar schon gefragt, was sie selbst zu dieser Art des Baus sagen. Jedenfalls fragen sie lange nach Worten, wenn sie einen Namen für die satzungsgemäßen Fassaden nennen sollen. Sie reden dann von Klätzen und Fassaden mit neuen Materialien und am Ende kommen Begriffe kommen wie „ästhetisches Spartenmodell“.

Fassadenlinsen am Bau, das kennt die Welt aus den unzähligen und dünnen Jahren, als die Architekten auf realitätsferne, einseitige Fortsetzungen abginge und je

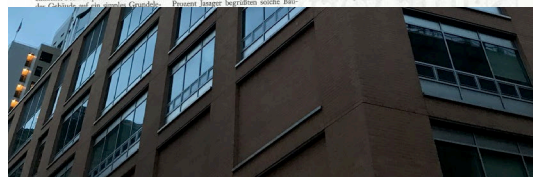


TU Chemnitz und kommt in Scheiteln zu dem Ergebnis: „Menschen haben eine sehr dezidierte Vorstellung davon, was schöne Architektur ist. Und diese Vorstellung ist bei allen gleich, völlig egal, wie alt sie sind, wie einkommensstark, wie gebildet oder wo sie wohnen.“

Legt man ihnen Fotos von Häuserzeilen vor und fragt, welche ihnen am besten gefallen, sagen fast alle Gutachter: „Bisher ist es sind Fassaden aus Vertiefungen, Fenstern mit Umrandungen und guten Details, die mit großen Abstand die schönsten beachtet werden. Die Gutachter trifft noch nur das Messergeschmack, sondern überwiegend 95 Prozent der Befragten werden nach in solche Häuser einziehen wollen. Mit etwas Abstand folgen Neulösungen im Stil von Gründerzeithäusern in der Gasse.“

polemic public debate

Die Fassadenarchitektur ist ein zentraler Bestandteil der Stadtentwicklung. Sie prägt das Erscheinungsbild der Stadt und ist ein wichtiger Faktor für die Identifizierung der Stadt. Die Fassadenarchitektur ist ein zentraler Bestandteil der Stadtentwicklung. Sie prägt das Erscheinungsbild der Stadt und ist ein wichtiger Faktor für die Identifizierung der Stadt.



- First presented at 24th ERES Conference, Delft 2017
- Write up stage/ Finalisation before 03 - 2023
- Supervision by Prof. Dr. Kristin Wellner TU Berlin

Research Question

FAZ Sonntag/ 27-04-2017

Oberhuber: why is it necessary that everywhere appear the same sad building blocks?

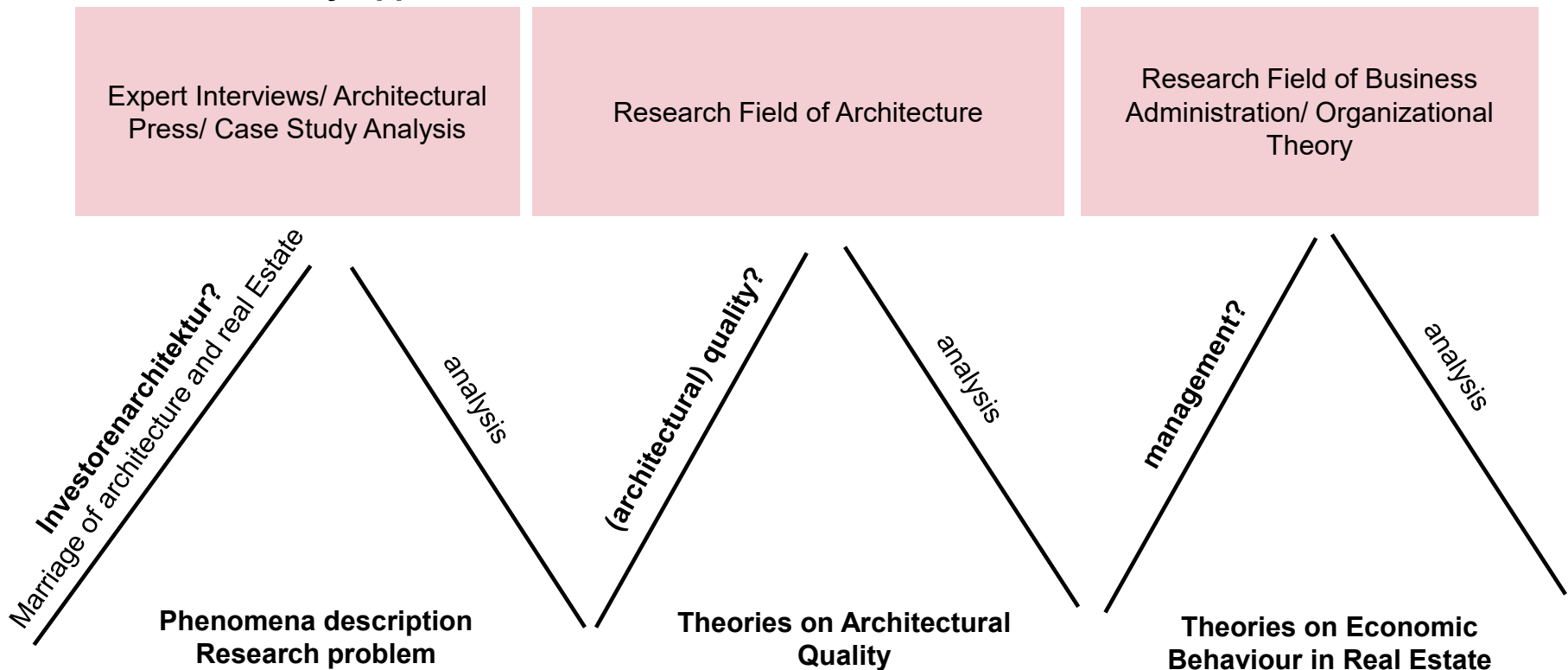


Why do buildings produced by the real estate sector often lack architectural quality?

How can architectural quality be managed in the real estate organization?

Methodology and Research Steps

Grounded Theory Approach graph adapted from Mey and Mruck (2011)



(preliminary) Data Analysis Result

Phenomena Description

- Language problem
- Asymmetry of knowledge and interest
- Principal agent conflict
- Unclear in concept of architectural quality

Theories on architectural quality

- Architectural aspiration is an essential quality in Architecture
- Architectural quality is a transcendental of type quality
- Architectural quality is depending on the exchange between designer (architect) and client

Theories on economic behaviour in Real Estate

- Choices on architectural quality depend on managers' discretion
- Architectural does not require additional financial investment
- Architectural exchange is in jeopardy with principal agent conflicts

(preliminary) Conclusions

Two clustered concepts out of staged data coding.

Cluster 01 Quality in Architecture

- **Architecture is „aspirational“** (Scruton et al, 2020), an **„essentially contested concept“** (Rönn, 2011) that thrives on **exchange of thoughts with users** (De Ru in Hulsman, 2021). It is a form of **„social art“** (Cuff, 1993). Architectural quality is a **transcendental type of quality**, „it cannot be defined precisely, [...] it is an **unanalysable property** we learn to recognize only through experience“ (Garvin, 1988). The valuation of architectural quality therefore is depending on a **continuing exchange between the designer** (architect) **users and client**.

(preliminary) Conclusions

Cluster 02 Economic Behaviour in Real Estate

- Economic behaviour in real estate can be best understood in the light of **new institutional economics**, more specifically **transaction costs economics**. „A common characteristic [...] is that the concept of the firm as production function is augmented by the concept of firm as governance structure“ (Williamson, 1985). Real Estate managers are operating within a complex network of internal and external (contractual) **relations** that need **to be managed towards the achievement of the economic objective of real estate; an exploitation that produces a positive return on investment**. Non economic issues depend on manager's discretion but are obstructed by **principal agent conflicts**, or the **supposed existence** of those.

(preliminary) Thesis to be defended

The objective of architectural design is to fulfil the practical needs of and represent aspirations of societies (Scruton et al, 2020).

Urban design and architecture are essentially contested concepts (Rönn, 2011) and forms of social art (Cuff, 1993).

The quality thrives on reflection and exchange of thoughts with users (De Ru in Hulsman, 2021).

In Real Estate direct exchange with users is absent, Real Estate instrumentalises architecture and urban design for purpose of financial return.

The exchange on aspirational objective of architecture is from an economic and technical point of view not necessary and easy to be jumped in the design process.

The power imbalance of stakeholders involved enhances this (McGlynn, 1993). The “aspirational exchange” is obstructed by principal agent conflicts and obscured by managers’ discretion (Williamson, 1986).

The building is nevertheless constructed but the architecture remains poor.

Closing Remarks (outside PhD research)

What can ESG do in this?

- Especially social and governance considerations could ignite a substantial change. But requires architectural training and sensibilisation of real estate professionals.

What about architects?

- They need training in value creation and less in costs calculation.

How can architectural quality be managed in the real estate organization?

- Engage with the architect, but find a competent one. Formulate your aspirations.

Last but not least:

- I am soon looking for an academic teaching and research job in the EU! 😊

Thank you !

References

- Cuff, Dana ((Mey and Mruck 2011) 1992): *Architecture: the story of practice*. 3. print. Cambridge, Mass.: MIT Press.
- Garvin, David A. (1988): *Managing quality. The strategic and competitive edge* / David A. Garvin. New York: Free Press; London : Collier Macmillan.
- Hulsman, Bernard (2021): Architect Nanne de Ru: „Een goed gebouw zonder goede opdrachtgever bestaat niet“. In *NRC Handelsblad*, 1/27/2021 (Digital Edition). Available online at <https://www.nrc.nl/nieuws/2021/01/27/architect-nanne-de-ru-een-goed-gebouw-zonder-goede-opdrachtgever-bestaat-niet-a4029453>, checked on 1/29/2021.
- Mey, Günter; Mruck, Katja (Eds.) (2011): *Grounded theory reader*. 2., aktualisierte und erw. Aufl. Wiesbaden: VS Verl. für Sozialwiss.
- Oberhuber, Nadine (2017): Eintönige Neubauten. In *Frankfurter Allgemeine Sonntagszeitung* 2017/16, 4/23/2017, p. 50.
- Rönn, Magnus (2011): Quality in Architecture - A Disputed Concept. In Philip Plowright, Bryce Gamper (Eds.): *Condisering Research. Reflecting Upon Current Themes in Architectural Research*, April 20-23. Detroit: Architectural Research Centers Consortium ARCC, pp. 235–243.
- Scruton, Roger; Ackerman, James S.; Collins, Peter; Gowans, Alan (2020): *Architecture. Definition, Techniques, Types, & Theory*. Edited by Encyclopædia Britannica. Available online at <https://www.britannica.com/topic/architecture>, updated on 11/20/2020, checked on 12/15/2020.
- Swiss Confederation (2018): *Davos 2018 Declaration. Towards a European vision of high-quality Baukultur*. Context Document. Swiss Confederation, Office fédéral de la culture, Section Patrimoine culturel et monuments historiques, 2018. Available online at <https://davosdeclaration2018.ch/>, checked on 11/7/2018.
- Williamson, Oliver E. (1985): *The economic institutions of capitalism. Firms, markets, relational contracting* / Oliver E. Williamson. New York: Free Press; London : Collier Macmillan.
- Williamson, Oliver E. (1986): *Economic organization. Firms, markets and policy control* / Oliver E. Williamson. Brighton: Wheatsheaf.

Thank you