

## Schlafende Schönheiten

In Brandenburg stehen viele alte Gemäuer zum Verkauf, doch diese teuren Schlösser lassen sich nur mit einem klugen Konzept wirtschaftlich nutzen.

24.09.2012 16:44 Uhr

**Peter Altmann**



Schloss gekauft: In Brandenburg übernahm ein Verein einen ehemaligen Gutshof. Heute dient es als Internationales Tagungs- und Seminarzentrum. Das Schloss Tornow. Foto: Mila Media

Kinder phantasieren gern vom märchenhaften Zuhause: Was kleinen Rittern ihre Burg ist, ist Prinzessinnen der Spiegelsaal. Nicht selten bleibt der Traum vom eigenen Schloss bis ins Erwachsenenalter erhalten: Dann gilt die Begeisterung den großen, hohen Räumen, verzauberten Gärten und den Parks mit alten Bäumen.

Tatsächlich gibt es in Deutschland einen kleinen, exklusiven Markt für Immobilien, die früher als Residenz dienten. „Wie viele Objekte zum Verkauf stehen, wird allerdings niemand genau sagen können“, sagt Bernd Neuhäuser, auf die Vermittlung historischer Immobilien spezialisierter Makler. Etwa 50 Schlösser und Burgen hat er aktuell im Portfolio. Die besonders großen, 20 bis 50 Millionen Euro teuren Objekte verkauft der Makler nur an ein ausgewähltes Publikum: „Einige Verkäufer wollen keine Öffentlichkeit, da schicken wir die Angebote direkt an Interessenten aus unserer Datenbank.“

Etwa 50 Prozent der Verkäufe gingen an gewerbliche Nutzer, „kleine Schlösser bis maximal 500 Quadratmeter Wohnfläche werden privat genutzt“, so Neuhäuser. Beliebt seien hier Gemischnutzungen: In den oberen Stockwerken wohnt die Familie, im Untergeschoss betreibt

sie eine Anwaltskanzlei oder eine Arztpraxis. „Immer häufiger schaffen sich auch Wohngemeinschaften ein kleineres Schloss an.“ Mehrere Generationen einer Familie fänden sich unter einem Dach zusammen und hätten den Vorteil, die nötigen Instandsetzungen ebenso wie die Finanzierung gemeinsam besser stemmen zu können.

Große Schlösser mit mehr als 2.000 Quadratmetern Nutzfläche werden dagegen beinahe ausschließlich gewerblich genutzt, so Neuhäuser. Firmen, die einen repräsentativen Sitz für die Zentrale suchten, Betreiber von Seniorenresidenzen und Spezialkliniken fragten regelmäßig an. „Hier ist vor allem das Umfeld ausschlaggebend: Zu solchen Schlössern gehören große Parks mit altem Baumbestand. Das bekommt man nicht im Neubau.“

## **Das Umfeld einbeziehen**

Typisch sei auch die Nutzung als Hotel, doch gerade im Tourismus trenne sich die Spreu vom Weizen. „Vor allem private Käufer glauben, dass die Immobilie selbst schon alles mitbringt, um zum erfolgreichen Geschäft zu werden.“ Tatsächlich aber reichen die Einnahmen aus Hochzeiten und Familienfeiern im Sommer selten, um das Haus ganzjährig zu finanzieren.

Einer, der das harte Geschäft als Schlossherr gut kennt, ist Lothar Semsch. Der Diplomingenieur für Landschaftsökologie hat gemeinsam mit sieben Gründungsmitgliedern des Ökowerks Brandenburg das Schloss Tornow gekauft. Der landwirtschaftlich genutzte Gutshof des Adelsgeschlechts zu Buch war in einem erbarmungswürdigen Zustand, als der Verein ihn entdeckte. „Man konnte vom Vestibül durch das kaputte Dach schauen“, erinnert sich Semsch.

Eine Million D-Mark aus dem Aufbau Ost gingen an den Verein als Subvention für den Kauf des Schlosses. Weitere Zuschüsse in Höhe von 1,2 Millionen Euro gab es für die Erstinstandsetzung von Dach, Heizung und Fenstern. Die gesamten Baukosten wurden auf acht Millionen Euro geschätzt – dank hoher Eigenleistung und finanziellem Einsatz der Vereinsmitglieder sei man mit der Hälfte ausgekommen. „Doch noch ist nicht alles fertig: Es fehlen weitere Badezimmer, teilweise noch Heizungen, und zwei Jahrzehnte nach der Erstsanierung stehen erste Ausbesserungsarbeiten an.“ Auf etwa 100.000 Euro schätzt Semsch die jährlichen Reparatur und Personalkosten.

## **Umweltbildung in der Naturschule**

Einnahmen erzielt der Verein durch die Vermietung für private Feste, vor allem aber mit Umweltbildung. In der sogenannten Naturschule wird auf Kanutouren, Survivaltrainings und Erlebnispädagogikkursen die Nähe zur Wildnis vermittelt. Zielgruppen sind sowohl Schüler als auch Manager. „Dabei profitieren wir natürlich zum einen von der Größe der Immobilie – aber auch von Seen, Flüssen und ausgedehnten Wäldern im Naturpark Uckermärkische Seen um uns herum“, so Semsch.

Das Umfeld genau zu prüfen und das Konzept für die Nutzung der Immobilie darauf abzustimmen, rät Makler Bernd Neuhäuser potenziellen Käufern. „Kein Mensch fährt zu einem schlecht erreichbaren Haus, in dem man dann Essen wie in jedem Gasthof bekommt.“ Burgen aber, in denen Ritterspiele abgehalten oder Speisen wie aus dem Mittelalter serviert werden, gingen genauso gut wie Schlösser, in deren Parks und Höfen Konzerte oder andere öffentliche Veranstaltungen aufgeführt würden. „Dabei muss man nicht unbedingt sein Haus freigeben.“ Manchmal ließen sich allein durch die Vermietung der Festwiese hohe Einnahmen erzielen.

## **Finanzielle Hilfen für den Denkmalschutz**

Viele Kommunen, die ihre Schlösser und Burgen verkaufen, wollen die historisch bedeutsamen Gebäude zumindest teilweise der Öffentlichkeit erhalten. „Häufig wird deshalb etwa für zum Schloss gehörende Kapellen ein Nutzungsrecht für die Gemeinde im Grundbuch eingetragen“, so Neuhäuser. Im Gegenzug erhalten die neuen Besitzer finanzielle Hilfen durch die Kommune, etwa um den Denkmalschutzaufgaben gerecht werden zu können. Die Höhe dieser Zuschüsse ist vor dem Kauf des Schlosses aber kaum zu erfahren. Und was die schlechte Sanierungskosten wird, ergibt sich häufig erst während der Arbeiten.

Doch bei der Wiederherstellung geht es nicht allein ums Geld: „Die geschmackvollsten Sanierungen sind mir dort begegnet, wo die Eigentümer sich Zeit genommen und historische Bauteile aus Ruinen oder auf Spezialbörsen zusammengetragen haben, um ihr märchenhaftes Zuhause zu gestalten“, so Neuhäuser.