IMMOBILIEN

Vom Bunker bis zum Schloss: Besondere Immobilien haben ihre Tücken



Vielleicht nicht jedermanns Sache: In München wurde ein ehemaliger Bunker zum Wohnhaus umgebaut

© picture alliance/dpa | Angelika Warmuth

von Imke Reiher 17.10.2022

Ob Hausboot, Tiny House, Bunker, ehemalige Kirche, Erdloch oder Schloss – immer mehr Menschen leben lieber ungewöhnlich. Das Angebot ist sehr facettenreich. Doch das Besondere hat auch besondere Tücken

In eine Schieflage geraten wollen die wenigsten, doch für ein Haus in Ulm ist sie ein Pluspunkt: Seit 1997 steht das "Hotel Schiefes Haus" mit einer Neigung von neun bis zehn Grad im Guinness Buch der Rekorde und zählt zu den beliebtesten Fotomotiven der Stadt. Ob besonders schief, groß, klein, extravagant, auf dem Kopf stehend oder auf eine andere Art kurios und besonders: Außergewöhnliche Immobilien sind ein Blickfang und auch als persönliches Wohn-Domizil gefragt. Die Palette reicht vom Tiny House über die entweihte Kirche und dem stillgelegten Bahnhof bis zur kompletten Burganlage.

Eine Internet-Recherche hilft dabei, passende Makler oder andere Ansprechpartner zu finden. Wer sich beispielsweise für eine historische Immobilie interessiert, kann bei der Vermittlung Historischer Immobilien OHG (VHI) fündig werden, die sich seit 2006 auf diesen Bereich spezialisiert. Im Angebot finden sich vor allem Burgen, Schlösser und Herrenhäuser. Aktuell sind es rund 20, darunter eine edelsanierte Burg im südlichen Sachsen, ein sanierungsbedürftiges Schloss in der westlichen Oberlausitz und ein saniertes Wasserschloss im westlichen Niederbayern.

Klar ist: Um sich eine derartige Premium-Immobilie leisten zu können, ist ein gewisses Budget Voraussetzung und auch die laufenden Betriebs- und Instandhaltungskosten sollten gerade bei historischen Groß-Immobilien nicht unterschätzt werden. Doch an finanzstarker Klientel mangelt es nicht: "Burgen sind immer sehr gefragt und wir könnten mehr verkaufen, als auf dem Markt vorhanden sind, vorausgesetzt die Lage stimmt", sagt Matthias Helzel, Makler und Gesellschafter bei VHI. Ebenfalls hoch im Kurs stehen historische Objekte in der Nähe von Ballungszentren und solche, die über große Grundstücke verfügen.

Denkmalschutz beachten

Der Reiz des Gedankens, in einer geschichtsträchtigen Immobilie zu leben und womöglich sogar Burgherr oder Schlossfräulein zu sein, lässt sich leicht nachvollziehen. Wobei gerade die größeren Objekte meist nicht für private Zwecke gekauft, sondern von Investoren als Hotel, Eigentumswohnanlage, Privatklinik, Seminarzentrum oder Ähnliches genutzt werden.

Bevor Interessenten einen Kaufvertrag unterschreiben, sollten sie einige Punkte abklären, um im Nachhinein keine böse Überraschung zu erleben. "Es gibt immer wieder Käufer, die sich eine historische Immobilie zum niedrigsten Preis kaufen und dann auf die Hürde Denkmalschutz stoßen und die Sanierung oder Nutzung der Immobilie schließlich aufgeben", weiß Helzel. Insofern ist es ratsam, im Idealfall schon bei der Besichtigung einen Denkmal-Experten mit ins Boot zu holen, falls man bauliche Veränderungen plant. "Bei einer Immobilie, die unter Denkmalschutz steht, kann man nicht einfach Wände oder Decken durchbrechen. Deshalb sollte vor dem Kauf ein Konzept ausgearbeitet und mit der Denkmalbehörde besprochen werden", bringt es der Makler auf den Punkt.

Und es gibt weitere Punkte zu beachten: Sofern eine gewerbliche Nutzung der Immobilie geplant ist, sollten Investoren abklären, ob sich die Nutzungswünsche in der Immobilie und eventuell vorhandenen Nebengebäuden auch in der Realität umsetzen lassen. Hier kann es mitunter sehr spezifische Auflagen geben. Ein Beispiel aus dem VHI-Bestand: Bei einem ehemaligen Kloster in Unterfranken dauerte es mehr als zwei Jahre, bis sich ein neuer Besitzer fand, da alle Verkäufer vom zukünftigen Nutzungskonzept überzeugt sein mussten. Der Eisbrecher war schließlich ein geplantes Sportinternat.

Spezielle Fördermittel

Auch das Alter einer historischen Immobilie ist ein Punkt, der zwar faszinierend ist, aber mitunter Unsicherheiten und zusätzliche Kosten mit sich bringt, die interessierte Käufer einkalkulieren sollten: "Bei historischen Immobilien findet man häufig keine gültigen Baupläne mehr und man kann niemanden mehr nach den Baudetails fragen. Dann muss ein Gebäude mit Lasertechnik komplett neu vermessen werden", sagt Helzel.

Die gute Nachricht: Käufer von historischen Immobilien können ihre Ausgaben deutlich reduzieren. Da diese oft touristische Bedeutung haben, stehen spezielle Fördermittel wie etwa Zuschüsse aus Programmen zur Stadtförderung bereit, die Investoren abrufen können. Dazu kommen steuerliche Vorteile für Denkmalimmobilien, die über die Denkmal-Afa (Afa = Absetzung vor Abnutzung) möglich sind. So lassen sich beispielsweise die Ausgaben für Modernisierungen bei sanierungsbedürftigen Burgen und Schlössern über einen Zeitraum von zwölf Jahren zu 100 Prozent abschreiben. Wichtig: Der Erwerb der Immobilie muss vor Sanierungsbeginn erfolgen.

Unabhängig davon, ob man eine historische Immobilie als Investor oder Privatperson erwirbt, gilt: Augen offenhalten lohnt. Denn neben gezielter Internetrecherche und dem Gang zum Makler, wird manches Objekt per Zufall unterwegs entdeckt.