

# Wie verkauft man eine Burg?

Seit zwei Jahren steht die Höhenburg Haus Vorst wieder zum Verkauf, nachdem sie erst 2014 den Eigentümer gewechselt hatte. Offenbar kein leichtes Unterfangen.

VON INA BODENRÖDER

**LEICHLINGEN** Neun Jahre ist es her, da erwarb ein Düsseldorfer Unternehmer Haus Vorst, Höhenburg aus dem 11. Jahrhundert an den Wupperhängen über Leichlingen. Obwohl umfangreich saniert, steht das Gebäude mit 25 Zimmern auf über 1000 Quadratmetern Wohn- und mehr als 21.000 Quadratmetern Grundstücksfläche nun schon seit gut zwei Jahren erneut zum Kauf. Den aktuellen Preis verrät der Makler nur auf Anfrage, bei Vermarktungsbeginn lag er bei mehr als fünf Millionen Euro. Wie aber verkauft man eine ganze Burg? Experte Matthias Helzel gibt Auskunft.

Sehr viel Auswahl haben angehende Burgherren und -damen in NRW derzeit nicht. Neben Haus Vorst stehen auf Online-Portalen derzeit nur noch zwei vergleichbare Immobilien zum Verkauf: ein denkmalgeschütztes Herrenhaus in Hamm-Norddinker und Burg Veynau in Euskirchen. Fachmann Matthias Helzel aus dem bayrischen Bruckmühl kennt den Markt genau: „Vor einiger Zeit stand noch die Burg Gräfenstein in Ratingen zum Verkauf, hier hat sich aber nach längerer Suche ein neuer Burgherr gefunden. Ansonsten ist es wie in fast jeder Region in Deutschland, dass historische Immobilien zwar generell nachgefragt werden, aber



Haus Vorst liegt an den Hängen der Wupper mit Blick auf Leichlingen.

FOTO: UWE MISERIUS

derzeit wenige Burgen und Schlösser zum Verkauf stehen, zumindest was die öffentliche Vermarktung angeht.“

Enorme Energiekosten und wirtschaftliche Unsicherheit machen aktuell „normalen“ Immobilienbesitzern das Leben schwer. Spielt das auch für Burgherren eine Rolle? Laut dem Experten der Firma „Vermittlung historischer Immobilien“ sind das selten Anlässe für den Verkauf derartiger Anwesen: „Der häufigste Grund ist der Generati-

onswechsel beziehungsweise eine Erbschaft. Geld lässt sich unter den Erben einfacher aufteilen als eine Immobilie, die es dann ja noch zu erhalten gilt“, erläutert Helzel. Kommunale Verkäufer suchten meist Käufer, die das Schloss, die Burg et cetera auf eigene Kosten sanierten und dann eine Nutzung garantierten, bei der die kommunalen Interessen berücksichtigt würden, zum Beispiel für das Standesamt, für Theater- und Konzertaufführungen.

Und wer interessiert sich für solche „Spezialimmobilien“? „Kapitalanleger sind die wenigsten Käufer, da es schwerfällt, mit einer Burg oder einem Schloss, das nur zehn bis 20 Gästezimmer plus Nasszellen ermöglicht, einen Return on Investment zu erwirtschaften“, sagt Matthias Helzel mit Blick auf die Kapitalerträge einer Investition. Die meisten Käufer seien Privatpersonen, die einen Bezug zu einer historischen Immobilie hätten, sei es als Liebhaber historischer Ge-

bäude oder einem Familienbezug. „Die schönsten Schlösser und Burgen haben wir an Unternehmer verkauft, die sich für ihren Ruhestand etwas Besonderes gönnen wollten. Bei diesem Personenkreis war die Finanzierung nie ein Problem“, verrät der Makler.

Und wie bringt man nun eine ganze Burg an den Mann oder an die Frau? Haus Vorst spricht immerhin ein Stück weit für sich – mit Panorama-Aussicht, Ruhe und Privatsphäre, historischem Charme und

## INFO

### Haus Vorst Im Onlineportal

**Verkauf** Wer mit dem Kauf von Haus Vorst liebäugelt oder einfach nur neugierig ist, wie viele Zimmer, Quadratmeter oder welche technische Ausstattung die Höhenburg in Leichlingen hat, findet die aktuelle Annonce online im Portal Immowelt.

mittlerweile moderner Technik. Dennoch müssen die Vermittler derartiger „Schätzchen“ aktiv werden. Matthias Helzel nennt dafür die üblichen Online-Immobilienportale, außerdem nutzt er seine auf historische Immobilien ausgelegte Internetseite schloss-burgverkauf.de. Wer eine Burg oder ein Schloss kaufen oder verkaufen wollte, werde dort schnell fündig. „Wir bieten auch historische Immobilien an, die nicht öffentlich vermarktet werden dürfen und nur einem speziellen Interessentenkreis direkt vorgestellt werden“, verrät er weiter. Es komme immer wieder vor, dass sein Unternehmen über direkte Ansprache erfolgreich sei.

Die früheren Eigentümer von Haus Vorst, die Familie Albanus, hatte sich 2014 entschieden, die Burg zu verkaufen. Sanierungs- und Unterhaltungskosten für die alte Burg kosteten hohe Summen, wie Marcus Albanus gegenüber der RP damals bestätigte: Die Betriebskosten für das Anwesen seien immens. Der damalige Käufer hat offenbar zwischenzeitlich in Haus Vorst investiert. Nun wird wieder ein Burgherr mit der Leidenschaft für diese besondere Immobilie gesucht.