SCHLOSS ZU VERKAUFEN

Burgen und Schlösser sind in der Anschaffung oft gar nicht so teuer. Aber der Unterhalt! Ein Gespräch mit dem MAKLER BERND NEUHÄUSER, der sich auf repräsentative Objekte in ganz Deutschland spezialisiert hat.

TEXT: JULIA ROTHHAAS

FOTOS: ADOBE STOCK

SCHLOSSWOHNUNGEN

Zimmer:	2
Wohnfläche:	133qm
Grundstück:	10.900qm
Lage:	Potsdam-Mittelmark
Kaufpreis:	245.000 €

BURG IM EICHSFELD

Zimmer:	12
Wohnfläche:	607qm
Grundstück:	823qm
Lage:	bei Göttingen
Kaufpreis:	595.000 €

SCHLOSS IM VOGTLAND

Zimmer:	22
Wohnfläche:	620qm
Grundstück:	10.585qm
Lage:	Vogtlandkreis, Sachsen
Kaufpreis:	1,8 Mio €

BURG AM RHEIN

Zimmer:	18
Wohnfläche:	800qm
Grundstück:	20.000qm
Lage:	bei Mainz
Kaufpreis:	2,85 Mio €

HERRENHAUS AUS DEM 18.JH.

Zimmer:	21
Wohnfläche:	877qm
Grundstück:	15.693qm
Lage:	bei Göttingen
Kaufpreis:	1,25 Mio €

Herr Neuhäuser, Sie verkaufen seit 15 Jahren traumhafte Schlösser und Burgen, die oft auf Anhöhen mit Flussblick oder inmitten weitläufiger Parks liegen. Wieso wollen sich die Eigentümer von ihnen trennen?
Bernd Neuhäuser: Das hat ganz unterschiedliche Gründe. Viele der Besitzer wollen im Alter näher an Städten wohnen. Oder die Erben wollen das Schloss nicht übernehmen. Sie sind dort zwar aufgewachsen, aber oft führt sie das Studium in städtische Regionen. Da ist eine Rückkehr auf das Land nicht angedacht.

Aus vielen Schlössern sind bereits Hotels geworden. Das ist doch eine Einkommensquelle.
Das stimmt nur zum Teil. Viele Schlosshotels sind einfach zu klein, um eine gute Rendite zu erzielen. Investoren sind auf der Suche nach Schlössern mit mehr als vierzig Zimmern, erst dann kann sich ein Hotelkonzept rentieren. Statt ein Schloss für Businesskunden in Alleinlage zu planen, sollte man darin besser Ferienwohnungen anbieten. Da zeigt unsere Erfahrung, dass sich das immer wieder gut rechnet. Vor allem aber muss das Marketing stimmen, damit der Gast auch ein sehr abseits gelegenes Schloss mit Übernachtungsmöglichkeit findet.

Wie viele Objekte verkaufen Sie pro Jahr?
Acht bis zehn. Pro Objekt brauchen wir im Schnitt zwischen fünf und zehn echte Interessenten, also Leute, die erst mal sagen, das Schloss will ich haben, bevor wirklich einer den Kaufvertrag unterschreibt. Manche Schlösser bieten wir jahrelang an, ehe sie den richtigen Käufer finden.

Ganz schön viel Arbeit für nur eine Immobilie. Wer sind die Käufer?
Zu zwei Dritteln Privatpersonen. Unternehmen haben andere Anforderungen, da müssen schon beim Kauf alle Details passen. Die wollen nicht renovieren, weil sie das Schloss gleich für Tagungen oder für Feste nutzen wollen. Und dann gibt es noch eine dritte Gruppe Käufer: die mit dem Geltungsbewusstsein.

Mein Auto, meine Jacht, mein Schloss?
Genau, da gibt es einen großen Wunsch zu repräsentieren. Vor allem bei jungen Käufern, die sich von der Masse abheben wollen. Ich kann mich an ein Ehepaar erinnern, das ein Schloss mit 1000 Quadratmetern Wohnfläche suchte. Mindestens! Schließlich seien sie ja zu zweit mit zwei kleinen Kindern …

Und was ist mit den Burgen? Werden damit Kindheitsträume verwirklicht?
Leute, die eine Burg suchen, um darin zu wohnen, sind wirklich oft Liebhaber. Vor Kurzem haben wir eine Burg verkauft, die nur aus einem Turm mit 100 Quadratmetern Wohnfläche bestand. Der Käufer hatte uns acht Jahre lang handgeschriebene Briefe geschickt, um uns wiederholt daran zu erinnern, dass er eine Burg sucht.

Woher kommt Ihre Spezialisierung? Hatten Sie schon immer eine Leidenschaft für Burgen und Schlösser?
Überhaupt nicht. Ich war lange Geschäftsführer in Unternehmen aus den USA und Kanada und viel unterwegs. Weil ich unabhängig werden wollte, habe ich angefangen, Immobilien zu vermitteln. Normale Häuser waren mir schnell zu langweilig, ich suchte nach einem Alleinstellungsmerkmal. Über den Kontakt zu meinem Geschäftspartner Matthias Helzel, der sich schon seit seiner Kindheit mit Burgen und Schlössern beschäftigt, bin ich dann beim Spezialgebiet historische Immobilien gelandet.

FOTOS: , BERND NEUHÄUSER (1), PRIVAT (3)

Wie kommen Sie an die Objekte?
Anfangs haben wir gezielt in ganz Deutschland gesucht und Eigentümer angeschrieben und besucht. Das erste Jahr war hart, da habe ich von meinen Ersparnissen gelebt. Inzwischen kommen die Leute auf uns zu. Natürlich sind viele der Gebäude sanierungsbedürftig und keine Millionenobjekte. Wir verkaufen auch mal Schlösser um die 300.000 Euro.

In welcher Ecke Deutschlands verkaufen Sie besonders viel?
Die Objekte finden wir überall in Deutschland. In Bayern, wo unser Büro ist, verkaufen wir vergleichsweise wenig. Das liegt allerdings daran, dass hier die Nachfrage viel größer ist als das Angebot.

Suchen Sie auch im Ausland?
Wir hatten ein paar Objekte im Ausland im Angebot, aber in den meisten Ländern sind dafür eigene Maklerzulassungen nötig. Dafür hat mal ein Spanier eine Burg in Deutschland von mir gekauft, der schon fünf europäische Burgen hatte und noch eine in Deutschland suchte. Weil er seine Geschäftsfreunde jedes Jahr auf eine andere Burg einladen wollte, brauchte er mehr. Doch die Burgen stehen das ganze Jahr über leer. Ein teurer Spaß: Wenn man eine Burg erhalten will, muss man die Räume heizen, mindestens auf sieben Grad.

Dafür kann man ja Steuern sparen, bei der Sanierung.
Richtig. Wenn ein Objekt noch nicht komplett saniert ist, gibt es Zuschüsse vom Staat und man kann die Kosten der Sanierung komplett absetzen. Die Umbauten muss man sich jedoch alle vom Denkmalschutz genehmigen lassen – und das ist gar nicht so einfach.

Hand aufs Herz: Ist Ihnen der Denkmalschutz manchmal lästig?
Nein, aber er ist oft ein Hindernis für die Kaufinteressenten. Die kommen mit tollen Umbauplänen vom Architekten und erhalten dann vielleicht keine Genehmigung dafür. Meistens dürfen sie ihre Pläne vorab nicht mal mit der Behörde absprechen, weil die normalerweise nur dem Eigentümer Auskunft erteilt. Ein schön saniertes Fachwerkhaus ist toll, keine Frage. Doch eine Burg ist eben meistens nicht kompatibel mit den heutigen Wohnstandards: Die Fenster sind zu klein, die Heizung fehlt. Die Gebäude sollen wiederbelebt werden, doch von außen darf man nicht sehen, dass etwas verändert wurde.

Was für Burgen und Schlösser verkaufen sich besonders gut?
Objekte, die so weit saniert sind, dass man schon darin wohnen kann. Komplett fertige Schlösser liegen preislich in anderen Regionen. Da fangen die Interessenten auch schneller an zu nörgeln. Ein Verkäufer hat mal die Zimmer in seinem Barockschloss in den Originalfarben von damals gestaltet, es gab einen roten, einen gelben, einen blauen Salon. Der Interessent war vor dem Schloss ganz aus dem Häuschen, aber innen gefielen ihm die Farben nicht. Warum er nicht einen Maler bestellt hat, der alles weißelt, habe ich nicht verstanden.

Auf Ihrer Webseite werden auch Burgen angeboten, die „stark sanierungsbedürftig“ sind. Was heißt das?
Es gibt keine Heizung, vielleicht sogar keine Fenster mehr, die Fußböden sind marode und die Dächer auch. Da können Sie auf keinen Fall drin wohnen. Man muss von Grund auf sanieren – und dafür heftig investieren. Nach der Wiedervereinigung sind in Ostdeutschland unglaublich viele Schlösser für nur einen Euro verkauft worden, weil die Gemeinden die Belastung für den Unterhalt loswerden wollten. Meistens haben Westler sie →

SIE WOLLEN AUCH IN EINEM SCHLOSS ÜBERNACHTEN?

Schloss Waldburg bei Ravensburg
Vor 800 Jahren wurde hier der Kronschatz des Heiligen Römischen Reiches aufbewahrt, heute schläft man auch ohne Bling in der Staufersuite, dem einzigen Zimmer der Burg. Mit frei stehender Badewanne und geschnitztem Bett.

Suite 185 Euro pro Nacht, schlosswaldburg.de

Burg Rabenstein bei Bayreuth
König Ludwig I. war schon zu Besuch auf der etwas trutzigen Burg Rabenstein, heute dürfen sich auch weniger adelige Gäste beim Blick über das Ailsbachtal mitten in der Fränkischen Schweiz wie ein König fühlen.

Doppelzimmer ab 79 Euro pro Person und Nacht, burg-rabenstein.de

Schlosshotel Münchhausen bei Hameln
Bis 1919 gehörte das dreiflügelige Wasserschloss der Familie des Lügenbarons, heute ist darin ein Fünfsternehotel untergebracht. Nicht günstig, aber wer durch den Park spaziert, hat das schnell vergessen.

Doppelzimmer ab 235 Euro pro Nacht schlosshotel-muenchhausen.com

Schloss Gamehl bei Wismar
Außen besticht das elegante Schloss im neogotischen Stil mit dem achteckigen Turm, den Bogenfenstern und Backsteinornamenten, innen mit seiner hellen, schnörkelfreien Gestaltung.

Doppelzimmer ab 120 Euro pro Nacht schloss-gamehl.de

> Allein die Fenster einer Burg zu putzen, dauert eine ganze Woche

gekauft und angefangen zu sanieren. Ich habe schon Leute erlebt, die zehn Jahre ihres Lebens und all ihre Freizeit in so ein Objekt gesteckt haben, um es dann doch wieder zu verkaufen.

Unter welchen Umständen nehmen Sie historische Gebäude nicht an?
Wenn die Preisvorstellungen nicht stimmen. Entweder weil sie überzogen sind und man die Objekte niemals losbekommt. Oder weil sie extrem niedrig angesetzt sind und wir damit nichts verdienen können. Ein Schloss für einen Euro verkaufen, das kann ich nur machen, wenn ich eine fixe Provision drauflege. Denn die Arbeit habe ich damit ja trotzdem. Schwierig wird es auch, wenn das ursprünglich große Grundstück um das Schloss herum mit den Jahren stückchenweise verkauft wurde oder die Gemeinde das Recht hat, den Festsaal oder den Garten auf Dauer mitzunutzen.

Haben Sie eine Burg schon mal an eine WG verkauft?
Das passiert immer wieder. Vor einigen Jahren haben vier Freunde gemeinsam eine Burg gekauft und daraus ihr Wochenend- und Feriendomizil gemacht.

Sekten kann man sich in einer Burg auch vorstellen.
So etwas ist mir noch nie untergekommen, aber unter den Kunden sind schon auch mal Exzentriker.

Zum Beispiel?
Für eine Besichtigung bin ich mit dem Verkäufer mal 750 Kilometer gefahren, wegen eines Staus kamen wir fünf Minuten zu spät. Wir hatten versucht, den Interessenten telefonisch zu erreichen, aber niemand ging an den Apparat. Also haben wir ihm eine SMS geschrieben. Als wir die Einfahrt hochfuhren, kam er uns in seinem Auto entgegen. Diese Miniverspätung hat er uns nicht verziehen, er ist einfach abgerauscht. Und dann war da noch die Sache mit dem Filmdreh.

Was für ein Dreh?
Ich bin mal nach Absprache mit dem Besitzer zu einem Barockschloss gefahren, um dort alle Räume zu fotografieren. Ich war allerdings nicht allein. In dem Schloss wurde gerade ein Porno gedreht. Ich musste die Darsteller bitten, kurz mal aus dem Bild zu gehen, damit ich meine Verkaufsfotos schießen konnte, ohne dass nackte Haut darauf zu sehen war.

Würden Sie selbst gerne in einer Burg leben?
Hin und wieder habe ich schon gedacht: Genau diese Burg wäre es. Aber mir wäre das zu groß nur für meine Frau und mich. Wenn ich überlege, wie viel Arbeit so ein Gebäude macht: Allein die Fenster zu putzen, dauert eine ganze Woche. X

Bernd Neuhäuser (71) ist Geschäftsführer des Maklerbüros „Vermittlung historischer Immobilien“. Die Agentur hat sich auf Burgen, Schlösser, Herrenhäuser und Gutshöfe in ganz Deutschland spezialisiert.

FOTO: PRIVAT