WIE KAUFE ICH EIN SCHLOSS?

Ein weitläufiger Park, ein Gebäude mit Geschichte, große Flügeltüren und noch größere Träume: Historische Gebäude sind faszinierend. Ob man selbst eines besitzen möchte, sollte man sich gut überlegen, rät Makler Matthias Helzel

Interview —— Rie Schwarzenbach

S

SALON **Angenommen, ich möchte ein Schloss kaufen, welche Fragen stellen Sie mir?**

Matthias Helzel Wie sieht Ihr Traumschloss aus? Ist es Neuschwanstein mit Türmchen und Zinnen oder eine Burg mit Blick über den Rhein? Ein Herrenhaus mit viel Land drum herum oder ein Jagdschloss im Wald? Und wo soll es stehen?

Zwischen wie vielen Schlössern könnte ich mir eines aussuchen?

Öffentlich angeboten werden in Deutschland rund 50, ungefähr 50 sind privat und diskret zu haben.

Das heißt, ich werde als Käuferin nicht ohne Weiteres akzeptiert?

Ein Schloss ist eine hochemotionale Angelegenheit, entweder geht es um Familiengeschichte, oder jemand hat es jahrzehntelang liebevoll saniert. Die Nachfolger sollten würdig sein.

Was würde das Schloss kosten?

Die Antwort ist Maklerschule: Entscheidend ist die Lage, immer wieder die Lage. Konkret: Ein gut saniertes Schloss mit 1500 qm Wohnfläche in reizvoller Landschaft bei Coburg kostet 2,4 Millionen Euro. Eine gleichfalls gut sanierte Burg mit nur 800 qm Wohnfläche nahe München mehr als das Doppelte, 5,6 Millionen Euro. Dabei ist unwichtig, wie viel Land zur Immobilie gehört.

Wie steht es mit Krediten?

Das ist anders als beim normalen Hauskauf. Banken finanzieren vielleicht zehn bis 20 Prozent, wenn entsprechende Eigentumsnachweise vorliegen. Sogar mit der Hausbank und einem guten Leumund wird es bei mehr als 40 Prozent schwierig.

Bringt ein Wiederverkauf die Sanierungskosten ein?

Kaum. Wir sind sehr vorsichtig, wenn jemand ein Schloss als Investment kaufen will, Renditen von sechs bis acht Prozent sind kaum zu erwarten. Auch mit dem Schloss als Hotel lässt sich schwer Geld verdienen. Unter 40 Zimmern rentiert sich das nicht.

Also muss Leidenschaft das Kaufmotiv sein. Aber wann kann ich meiner Leidenschaft trauen?

Es ist ein besonderes Bauchgefühl. Es kann die Luft sein, die ein Gebäude verströmt, das Klima in den Räumen.

Auch die Lust daran, Teil einer bestimmten, mitunter tausendjährigen Geschichte zu werden, stolz darauf zu sein, sie fortzusetzen und zur eigenen zu machen.

Wie viele Schlösser haben Sie dieses Jahr verkauft?

Zehn, letztes Jahr war es ähnlich. In der Vergangenheit waren es dagegen manchmal nur drei. Das Interesse ist gestiegen, die wirtschaftliche Situation ist gut.

Gibt es den Typ Schlosskäufer?

Nein. Er kann eine Einzelperson sein, jemand der einen besonderen Rahmen für eine Kunstsammlung sucht. Oder der in einem Gutshaus aufgewachsen ist, Lust aufs Landleben hat und Pferde halten will. Es kann auch eine Großfamilie sein, die Platz braucht und einen schönen Speisesaal, in dem sich alle treffen.

Wie viele Gespräche sind nötig, bis so ein Objekt verkauft ist?

Die Faustregel bei Einfamilienhäusern ist: Unter zehn Interessenten meint es einer ernst und kauft. Bei einem Schloss ist unter 50 Interessenten ein ernsthafter. Und man braucht zehn ernsthafte, bis es einer wirklich tut.

Historisch war ein Schloss immer der Mittelpunkt einer Gemeinschaft. Man war sich gegenseitig verpflichtet. Wie sollte ich mit der Umgebung umgehen?

Eine gute Frage. Möglich, dass Sie eigentlich keine Lust haben, für die Dorfgemeinschaft ein Fest auszurichten oder einfach nicht der Typ dafür sind. Vielleicht suchen Sie den kompletten Rückzugsort. Aber wie Sie es auch anstellen, mein Rat ist: Nehmen Sie dem Ort und der Gemeinschaft dort das Schloss nicht weg.

Was ist ein typischer Punkt, bei dem es plötzlich doch noch schwierig wird?

Die Entfernung. Viele Schlösser liegen sehr einsam. Aber die besondere Infrastruktur realisieren die Leute erst, wenn sie merken: Hier kann man nicht mal eben rausgehen und Brötchen kaufen.

Was ist beliebter: ein saniertes oder unsaniertes Objekt?

Fifty-fifty. Die einen wollen gleich einziehen, die anderen wünschen sich eine Lebensaufgabe. Und sie können Ausgaben für die Sanierung von der Steuer absetzen, wenn das Objekt unter Denkmalschutz steht. Allerdings täuschen sich viele Menschen, was den Begriff „Sanieren" angeht. Man muss immer wieder deutlich machen, dass damit nicht Tapezieren und Streichen gemeint sind. Renovieren und Sanieren sind zwei grundverschiedene Dinge.

Welchen Fehler sollte ich unbedingt vermeiden?

Glauben, dass man alles selber machen kann. Der Punkt kommt, an dem es nicht mehr geht. Bei einem mit Asbest eingedeckten Dach ist es klar, da wagt sich kaum einer dran. Aber genauso heikel sind Wände, die hinter dem alten Putz bröckeln, Gewölbe, die nur aus Gewohnheit halten, Fußböden, die neu und richtig aufgebaut werden müssen. Klar, Spezialfirmen berechnen viel Geld, aber sie geben auch Garantie.

Nehmen Sie dem Ort das SCHLOSS nicht weg

„Das mache ich alles selber" ist also eine große Illusion?

Darin steckt zum Teil der Wunsch nach Bestätigung, sich mit der Arbeit selbst zu beweisen. Wir versuchen deutlich zu machen, dass auch bei einem sanierten Schloss noch was zu tun ist.

Letzte Frage: Besitzen Sie ein Schloss?

Noch nicht. Es gibt so viele, um die ich mich kümmere, für die ich eine glückliche Geschichte bewirken möchte. Ich warte.

Falls Sie auf den Geschmack gekommen sind: Spezialisierte Makler wie Matthias Helzel vermitteln historische Immobilien, *schloss-burg-verkauf.de*