

Alte Schlösser

Kein Ort für Träumer und Romantiker

Von Christiane Harriehausen



Der deutsche Adel orientiert sich nach Osten: Elisabeth und Ulrich von Küster vor ihrem Schloss bei Jelenia Gora (Hirschberg)

16. Dezember 2008 Als Heinrich Graf von Bassewitz mit seiner Frau Lucy im Mai 1992 aus Südamerika nach Gut Dalwitz zurückkehrte, war von der einstigen Schönheit des Anwesens nicht mehr viel zu erkennen. Seit dem Jahr 1349 hatte sich Dalwitz - mit 46 Jahren „Unterbrechung“ während der DDR-Zeit - in Familienbesitz befunden. Nun beschloss das Ehepaar, den landwirtschaftlichen Betrieb am Rand der Mecklenburger Schweiz wieder aufzubauen - mit viel persönlichem Engagement, Idealismus und Mut.

„Das Problem war, dass wir den Standort hatten und dafür ein Konzept brauchten. Normalerweise ist es umgekehrt“, schildert Graf Bassewitz die Anfangsphase. Zudem konnte der Agrarökonom zu den Hofgebäuden nur Grünland und sandige Äcker pachten, da die besseren Standorte des ehemaligen Familienbetriebs anderweitig vergeben wurden. Daher beschloss er, mit der Rinderzucht zu beginnen, und schuf sich anschließend Schritt für Schritt weitere Standbeine. „Ich spreche immer von meinem großen Bauchladen“, scherzt der Gutsherr.

Hotel, Biogas, Hühner, Wald und Pferde

Heute gehören zu Gut Dalwitz neben Ackerbau und Viehzucht auch ein Hotelbetrieb, eine Biogasanlage, eine Hühnerfarm, ein Forstbetrieb und eine kleinere Pferdezucht. „Zwischen der Notwendigkeit, zu diversifizieren, und der Notwendigkeit, unsere Ruinen in Nutzung zu bringen, ist unser Konzept organisch gewachsen“, berichtet Graf Bassewitz. Ohne Fördermittel wäre das jedoch nicht möglich gewesen. „Das Finanzierungskonzept ist der wichtigste Punkt. Man kann von Banken wahrscheinlich nicht verlangen, dass sie den zukünftigen Nutzen eines solchen Gesamtkonzepts beleihen.“ Daher müsse der Eigenkapitalanteil immer stimmen.

Zum Thema

Die Sanierung alter Häuser kostet Kraft und Geld

Denkmalschutz: Das Kreuz mit dem Solardach

Luxusimmobilien handgerecht aufbereitet

Zwei Millionäre vermieten Märchenschlösser für einen Euro

Ein Landsitz mit Niveau in Frankreich

Graf Bassewitz hat zudem bei größeren Projekten wie der Biogasanlage einen Partner hinzugezogen und in anderen Fällen Fördermittel in Anspruch genommen. „Die Fördermittel dürfen aber nie der Grund für die Investition sein, sondern diese muss sich auch ohne Fördermittel rentieren“, gibt er zu bedenken.

Dreißig neue Arbeitsplätze

Das Ergebnis kann sich sehen lassen: „Bei uns sind über dreißig Arbeitsplätze entstanden, und der Gemeinde geht es dank der Gewerbesteuererinnahmen wieder gut.“ Das könnte theoretisch überall funktionieren. Doch leider sieht

es an manchen Standorten anders aus. Das Grundproblem ist, dass in den meisten Fällen die Einnahmeseite von der Ausgabeseite getrennt wurde, also das Land ohne die eigentlich

dazugehörenden Gebäude verkauft oder verpachtet wurde. Plakativ gesprochen: Land möchten alle, Ruinen niemand. Hinzu kommt, dass viele Landbesitzer - vor allem in den neuen Bundesländern - gar nicht ortsansässig sind und dadurch nur wenig Motivation haben, die Region nachhaltig zu entwickeln und wiederzubeleben.

Das ist in Dalwitz anders, denn die Familie von Bassewitz identifiziert sich mit dem Ort. „Ich weiß genau, wie das hier in zehn Jahren aussehen soll.“ Und der Graf hat Geduld: „Es geht nicht um das schnelle Geschäft. Wir leben und arbeiten hier, weil wir einen Teil der Entlohnung in der Lebensqualität sehen.“ Daher werde der erwirtschaftete Überschuss auch immer wieder neu in Gut Dalwitz investiert.

Ohne Nutzungskonzept läuft nichts

Nicht immer können Schlossherren und Gutsbesitzer die Klippen der Existenzgründung so erfolgreich umschiffen wie in diesem Fall. Es kommt vor, dass die alten Gemäuer mehrfach den Eigentümer wechseln oder Konzepte nicht aufgehen. Denn Häuser dieser Größenordnung wollen unterhalten und bewirtschaftet werden. Die Basis hierfür ist ein durchdachtes und auf den Einzelfall zugeschnittenes Nutzungskonzept.

Denn wer Schlossbesitzer werden will, sollte nicht nur ein Romantiker, Idealist und Visionär, sondern vor allem ein kühler Rechner sein. Die Umnutzung dieser außergewöhnlichen Immobilien kostet Kraft, Geld und Zeit. Das weiß auch Lars Axendorf von Axendorf Real Estate Office aus Hamburg, der über jahrelange Erfahrung bei der Vermarktung von Schlössern und Herrenhäusern verfügt.

„Zu dem Risiko, einen wirtschaftlichen Betrieb zu etablieren, kommen die Unwägbarkeiten der Kosten für eine fach- und sachgerechte Sanierung und Restaurierung der Gebäude hinzu“, erläutert der Fachmann. Er rät daher, vor einem Ankauf ein Sanierungsgutachten erstellen zu lassen. Auch dem Makler komme eine wichtige Rolle zu. Es reiche nicht aus, im Exposé zu vermerken, dass sich das Gebäude als Altenwohnheim oder Hotel nutzen lasse.

Schlösser sind keine Billiglösung

Solche pauschalen Aussagen seien schnell hinterfragt. „Ein Nutzungskonzept zu erarbeiten heißt, viel Zeit im Vorfeld zu investieren, um die notwendigen Maßnahmen zu klären. Was nützt die Aussicht auf einen positiven Baubescheid, wenn es in der Region keinen Bedarf für das Produkt gibt?“, hebt Axendorf hervor.

„Der Weg zu einem Schloss gehört nicht zu den bequemsten und ist auch keine Billiglösung, um zu einem repräsentativen Eigenheim zu kommen“, weiß auch Dirk Mackscheidt vom Immobilienteam.de, der schon das eine oder andere herrschaftliche Anwesen im Ruhrgebiet und am Niederrhein vermittelt hat. Daher sei der Kundenkreis, der sich für ein Schloss oder ein Herrenhaus interessiere, um hier einen Wirtschaftsbetrieb zu gründen, sehr überschaubar. „Und für eine erfolgreiche neue Nutzung dieser besonderen Gebäude ist es wichtig, dass der Käufer etwas von der Branche versteht, mit der er die Immobilie unterhalten will“, hebt Mackscheidt hervor.

Wettlauf mit der Zeit

Wer den Aufwand scheut, kann ein Schloss auch in saniertem Zustand mieten. Modellcharakter hat hier die Brandenburgische Schlösser GmbH (BSG), die im Jahr 1992 von der Deutschen Stiftung Denkmalschutz und der Landesregierung Brandenburg gegründet wurde ([Schlösser GmbH](#)). Nach dem Vorbild des National Trust in Großbritannien kümmert sich die BSG um die Rettung kunst- und kulturhistorisch besonders wertvoller Gebäude.

„Es ist ein Wettlauf mit der Zeit“, berichtet der Geschäftsführer Wolfgang Illert, denn für die Sanierung der oftmals in öffentlicher Hand befindlichen Gebäude fehlt das Geld. Hier setzt die BSG an, sichert die Bausubstanz und kümmert sich dann um den passenden Mieter. Die Sanierungskosten werden komplett von der BSG getragen und nicht auf die Miete umgelegt. Dadurch können die Objekte zu einem vergleichsweise günstigen Preis von 5,50 Euro je Quadratmeter und Monat angeboten werden. „Die Miete ist jedoch so kalkuliert, dass sich der Unterhalt des Gebäudes daraus finanzieren lässt.“

Massive Eingriffe gehen nicht

In den vergangenen sechzehn Jahren ist es Illert und seinen Mitarbeitern gelungen, siebzehn Schlösser und Herrenhäuser vor dem Verfall zu bewahren und einer neuen Nutzung zuzuführen. „Ein gutes Nutzungskonzept gemeinsam mit einem tragfähigen Finanzierungskonzept ist der entscheidende Punkt“, hebt Illert hervor. Vor allem aber müsse sich die Nutzung dem Gebäude anpassen und nicht umgekehrt.

„Ein Nutzungskonzept, das einen massiven Eingriff in das Gebäude beinhaltet, kommt für uns daher nicht in Frage, obwohl prinzipiell natürlich alle Nutzungsarten möglich sind“, sagt der Fachmann. Die Entscheidung, ob ein Schloss zum Hotel, Bürogebäude oder Internat wird, hängt vom Einzelfall ab, denn jedes Schloss habe seine architektonischen Besonderheiten. „Man kann Nutzungskonzepte daher nicht nach dem Gießkannenprinzip finden.“

Langfristige Mieter sind unabdingbar

Wichtig ist Illert zudem ein langfristiges Mietverhältnis. „Jeder Mieterwechsel ist für ein so außergewöhnliches Gebäude ein Problem. Daher machen wir uns im Vorfeld intensiv Gedanken darüber, wer in das Objekt passt.“

Über mangelndes Interesse kann sich der Geschäftsführer der BSG nicht beklagen. Und die Bandbreite der Branchen, die bei ihm eine Immobilie anmieten, ist groß. Sie reicht von Hoteliers, Anwälten, Steuerberatern bis zu einer Agentur für Arbeit. „Wir achten allerdings darauf, unsere Mieter, so gut es geht, zu unterstützen.“ So können Hoteliers zum Beispiel einen Staffelmietvertrag abschließen, um die Anlaufphase besser zu bewältigen. „Mieter und Vermieter stehen hier in einer Wechselbeziehung zueinander, die für den Erfolg der Vermietung nicht unterschätzt werden sollte“, meint Illert.

Text: F.A.S.

Bildmaterial: ddp, dpa, F.A.Z. - Helmut Fricke, F.A.Z. - Matthias Lüdecke - FAZ, F.A.Z. - Michael Kretzer, F.A.Z. - Rainer Wohlfahrt, Gut Dalwitz, ZB

[Beitrag kommentieren](#)

Verlagsinformation

F.A.Z.-News auf Facebook: Wir informieren Sie individuell in Ihrer Facebook-Community über das Neueste aus aller Welt - Sie finden sie auf www.facebook.com/faz.