

RÜCKKEHR ZUR TRADITION

Das Interesse an Schlössern als Immobilie erlebte in den letzten zehn Jahren seine Hochs und Tiefs – doch die Kurve zeigt 2020 steil nach oben. Das hat mehrere Gründe und hängt nicht nur mit der Schönheit dieser Unikate zusammen. TEXT WALTER SENK

Foto: Hendrich Real Estate / Fotoblog

Gartenanlage mit Schlossteich in Schloss Ruegers, NÖ
Wer braucht schon einen See, wenn es – wie beim Schloss Ruegers – einen riesigen Schlossteich in der Gartenanlage gibt? Noch dazu ohne direkte Nachbarn.
hendrichrealestate.com



Eines der schönsten Barockschlösser Österreichs
Schloss Ruggers: Objekte dieser Art sind in der Regel mit besonderem Flair behaftet und die Lage ist meist ebenso aussichtsreich wie erhaben.

Fotos: Hendrich Real Estate/TMBILD, Weissbild



»Sehr viele österreichische Familien interessieren sich für diese Art von Objekten, um sich dabei wieder ein Stück Historie zurückzukaufen.«

MARLIES MUHR GF Marlies Muhr Real Estate



Firmensitz Marlies Muhr
Auch »schlossähnliche« Villen erfreuen sich großer Beliebtheit. Sie sind weniger kostenintensiv und versprühen ebenfalls ein außergewöhnliches Flair.
muhr-immobilien.com

Die Nachfrage nach Schlössern flammt wieder auf! Ein kurzlebiger Boom scheint es allerdings nicht zu sein. »Vielmehr hat es wieder mit Tradition zu tun«, bemerkt Fridolin Angerer, bei Spiegel-Immobilien für Forst, Land und Schlösser zuständig: »Je schneller die Zeit ist, je austauschbarer die Immobilien sind und je schneller sie hochgezogen werden, desto eher ist ein Schloss mit jahrhundertelanger Geschichte ein Statement.« Evelyn Hendrich, geschäftsführende Gesellschafterin von Hendrich Real Estate, meint, dass die Nachfrage auch eine gesellschaftliche Entwicklung widerspiegelt: »Es ist ein Bewusstsein der Werte des täglichen Lebens.« Käuferinnen und Käufer sind konservativ und an bodenständigen Werten orientiert, »gutbürgerlich oder aristokratisch«. Betrachtet man die Herkunftsländer, so »haben wir generell – sehr grob gesprochen – ein Verhältnis von zwei Drittel inländischen zu einem Drittel ausländischen Kunden«, erklärt Evelyn Hendrich. Mit einem reinen Immobilieninvestment, das Renditen abwirft, sind diese Objekte ohnehin nicht zu vergleichen. Zu aufwendig der Erhalt, zu teuer die Renovierung, als dass sich daraus Renditen erzielen ließen. Wer sich auf

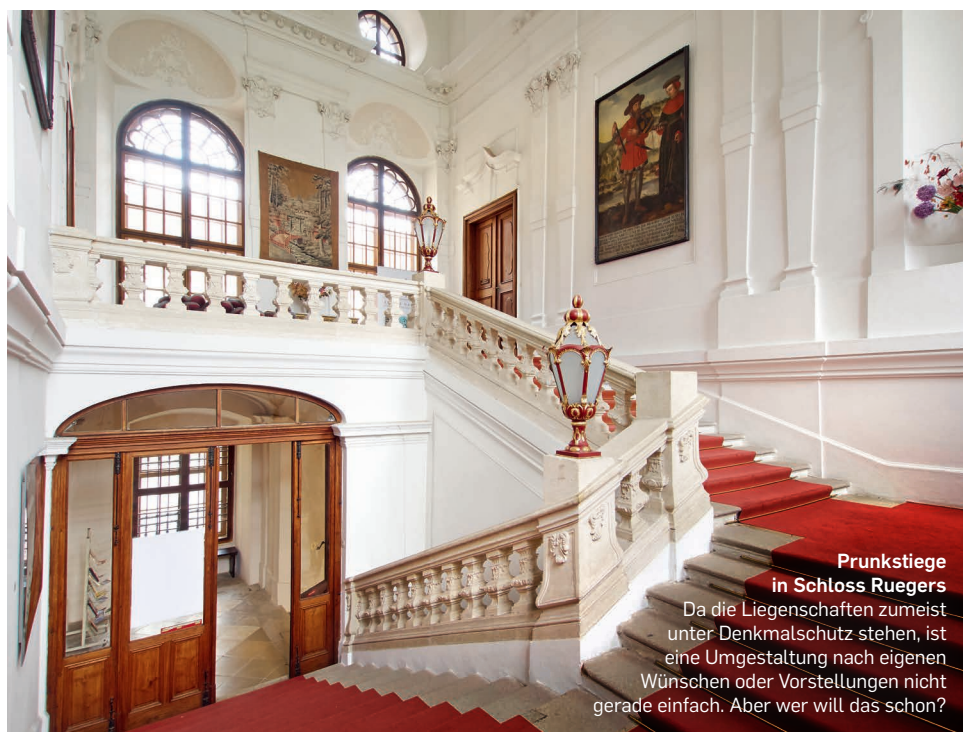


Wohnsalon in Schloss Mühlendorf
Gemütlichkeit pur durch Traditionelles. Das Interieur eines Schlosses ist für sein Flair genauso ausschlaggebend wie für den Preis.
hendrichrealestate.com



Schloss Mühlendorf
Zahlreiche Schlösser oder Burgen werden heute als Firmensitz oder als Hotel verwendet. Das Schloss Mühlendorf im Herzen Oberösterreichs gehört zur zweiten Kategorie.

so ein Projekt einlässt, der weiß, dass es enorme Kosten verursacht. Viel eher besitzt man andere Immobilien, die Renditen abwerfen, damit man sich ein Schloss leisten kann. Alleine die Erhaltungskosten – von normalen Betriebskosten kann keine Rede sein – summieren sich. Da ist von einer Renovierung noch gar keine Rede, wobei diese an Auflagen gebunden ist. Marlies Muhr, Geschäftsführerin von Marlies Muhr Real Estate: »Diese Liegenschaften stehen zumeist unter Denkmalschutz, und daher ist eine Umgestaltung nach eigenen Wünschen oder Vorstellungen nicht gerade einfach.« In vielen Fällen werden auch die umliegenden Ländereien verpachtet oder zum Teil verkauft, um die laufenden Kosten zu begleichen. Oft wird das Schloss auch als Firmensitz oder Hotel genutzt. So befindet sich auch der Firmensitz von Marlies Muhr Real Estate in einem schlossähnlichen Projekt. Und einmalige Juwelen wie das »Hotel Schloss Mühlendorf« können für den heimischen Tourismus nur gut sein, auch wenn derzeit nur ein laues touristisches Lüftchen weht. Eines steht fest: Die Rückbesinnung auf die Tradition macht sich gut bei der Vermarktung. So kann man in einem Schloss Seminare abhalten, übernachten und auch heiraten – natürlich auch dann, wenn es nicht das eigene ist. Wenn es aber >



**Prunkstiege
in Schloss Ruegers**

Da die Liegenschaften zumeist unter Denkmalschutz stehen, ist eine Umgestaltung nach eigenen Wünschen oder Vorstellungen nicht gerade einfach. Aber wer will das schon?

»In den letzten Jahren war es gar nicht so angesagt, immer am gleichen Ort zu sitzen. Jetzt ist es wieder ein Statement.«

FRIDOLIN ANGERER Spiegelfeld Immobilien, Leitung Forst, Land und Schlösser

> doch das eigene ist, dann ist die Verbundenheit sehr stark, und die Schlösser werden nur aus triftigen Gründen verkauft – fast nie aus Geldnot! »In den seltensten Fällen ist der Grund für den Verkauf, dass ein Schloss zu teuer ist«, meint Fridolin Angerer. Die Unikate weisen eine »un glaubliche Preisstabilität auf«, erklärt Evelyn Hendrich. Zumal nicht nur die Immobilie an sich den Kaufpreis repräsentiert, sondern auch das Interieur, das bei den meisten Verkäufen im Schloss bleibt. »Nur persönliche Einrichtungsgegenstände oder Erbstücke aus dem Familienbesitz werden mitgenommen«, so Angerer.

Apropos Familien(be)sitz. Dieser spielt bei vielen Überlegungen eine große Rolle, wie Evelyn Hendrich meint: »Es ist tatsächlich so, dass Menschen ein Schloss für ihre Familie suchen.« Vor allem dann, wenn diese über die ganze Welt verteilt ist. So wird das Schloss zum Zentrum von Zusammenkünften, wo es garantiert genug Platz für alle gibt und wo man sich mit einem Augenzwinkern auch aus dem Weg gehen kann. Eines ist sicher: Durch die Krise ist vielen bewusst geworden, dass die Qualitäten in Österreich wirklich exzellent sind. <



Wasserschloss mit prachtvollem Park
Selbst in Wien gibt es noch Schlösser, die wie ein Relikt aus einer anderen Zeit in der Großstadt stehen.
hendrichrealestate.com

Fotos: Hendrich Real Estate/TMBILD, Joseph Gasteiger