Wohnen wie Gott in Frankreich

In Frankreich stehen unzählige Schlösser zum Verkauf – Preisspanne leistbar bis fürstlich. Das Interesse ist riesig. Viele wollen wie Gott in Frankreich leben, auch wenn das viel Restaurierungsarbeit bedeutet.

Stefan Brändle aus Tannois

Es muss ja nicht gleich Versailles sein. Frankreich zählt 45.000 Schlösser, und mehr als tausend stehen zum Verkauf. Die Immobilienplattform „Belles Demeures" listet allein über 900 auf. Einige verdienen das Prädikat „Château" nicht unbedingt, sind es doch eher Gutshäuser, Jagdpavillons oder stattliche Bauerngüter. Dennoch sind richtige Schlösser und Burgen in Frankreich Legion – nicht nur im Loiretal oder in Versailles.

Käuferbesuch im Château de Tannois in Lothringen. Unweit der Provinzstadt Bar-le-Duc gelegen, stammt es aus dem 16. Jahrhundert. Erbaut hat es der damalige Herzog der Region, eben der „Duc". Die Türen und das Parkett – alles aus massivem Holz – knarren comme il faut, die Fenster der Erker waren einmal Schießscharten, und die Kamine und die Spiegel sind oft höher als ein Mensch. „Nur das Schlossgespenst fehlt", lacht Immobilienagentin Florence Fornara. Um dann ernsthaft zu präzisieren: „Wobei der Verkaufspreis bei einem solchen Gerücht dann garantiert höher läge."

Jetzt liegt er bei 840.000 Euro. Das ist nicht übertrieben für ein dreistöckiges Wohngebäude mit einer Reihe von Nutzgebäuden. Dependance, Taubenschlag, Pferdeställe umgeben das Schloss auf der Südseite; die nördliche Seite stößt an den Rhein-Marne-Kanal und wird durch einen drei Hektar großen Park mit Teich und seltenen Purpurbuchen geschützt.

Die früheren Besitzer haben die Gebäulichkeiten, die im Zweiten Weltkrieg von der US-Armee belegt waren, 2007 renoviert. Madame Fornara von der Agentur Patrice-Besse verhehlt aber nicht, dass heute je nach Anspruch Sanierungsbedarf bestehe. Immerhin könnten die zukünftigen Käufer fürs Erste unbesehen einziehen, wenn sie wollen.

Gewaltiges Interesse

Viele wollen: Das Interesse am Schlosskauf nimmt in Frankreich ständig zu. „Die Leute wollen wieder authentisch leben, auch wenn nicht unbedingt im Luxus", meint Madame Fornara. „Dieser Trend hat vor zwei Jahren begonnen. Und selbst abgelegene Schlösser in Regionen wie etwa der Haute-Marne stoßen derzeit auf ein gewaltiges Interesse. Je natürlicher, waldiger und isolierter, desto besser."

Viele Kunden kommen hier in Ostfrankreich aus den Nachbarländern – Deutsche, Belgier, Schweizer. An die speziellen Sitten eines Schlossverkaufs müssen sie sich erst gewöhnen. Den Verkauf an einen Belgier lehnte die Agentur Besse zum Beispiel ab, weil er ein Château kaufen wollte, ohne es besucht zu haben. „Ein Schloss ist kein normales Gebäude. Damit muss man eine Verbundenheit spüren und eine Leidenschaft entwickeln", begründet Fornara. „Andernfalls wollen die Besitzer oft gar nicht verkaufen."

Foto: Besse

Wer sich allein kein Schloss leisten kann, kann immer noch Schlossherr werden. Zum Beispiel über einen Verein.

Auch muss man den Unterhalt des alten Gemäuers und des Grundstücks meistern wollen. Die Vereinigung Vieilles Maisons Françaises, die sich um die Bewahrung des französischen Kulturerbes kümmert, warnt vor jedem überhasteten Kauf; wenn gewünscht, vermittelt sie Experten in Sachen Bausubstanz. Die Suche nach versteckten Mängeln genügt aber nicht immer. Im Schloss Carneville in der Normandie muss der junge Besitzer für teures Geld die ganze Wandtäfelung entfernen, um einen von außen unsichtbaren Pilzbefall zu bekämpfen.

Keine Überraschungen

Doch das sind Einzelfälle. Ein Schlosskauf muss das Budget nicht sprengen. Die Stadt Paris – die in ganz Frankreich 500 Immobilien besitzt – verkauft in den Pyrenäen gerade ein Schloss, das als Ferienlager gedient hat; idealerweise könnte es in einen Landgasthof umfunktioniert werden. Bis zum 16. September wird das Gut über die Webseite Agorastore versteigert. Der Startpreis des Gebäudes mit 22.600 Quadratmetern Land liegt bei 90.000 Euro. Zugelassen sind aber nur Käufer, die das Château Nescus mit eigenen Augen besichtigt haben: Die Behörden wollen keine bösen Überraschungen verursachen.

Ein näher gelegenes Schnäppchen ist das Schloss Léguillon in der Nähe von Belfort, kaum eine Autostunde von der deutschen Grenze entfernt. Die Gemeinde bringt den schmucken Bau am 14. September für 280.000 Euro in den Verkauf. Die Renovierung wird auf 320.000 Euro geschätzt.

Hypothekierbare Gesamtkosten von 600.000 Euro können sich nicht nur Herzöge oder Gräfinnen leisten. In der Auvergne erstand ein junger Liebhaber alter Mauern die mittelalterliche Festung Saint-Vidal 2016 für wenig Geld; seither renoviert er sie teilweise selbst. Mit Freiwilligen aus dem nahen Dorf führt er im Sommer Freiluftspiele auf, um die Arbeiten zu finanzieren.

Dass Schlossherren auch teilen können, zeigte sich im Loiretal: Mehrere junge Franzosen erstanden dort per Internetsammlung das romantische, durch ein Feuer zerstörte Wasserschloss La Mothe-Chandeniers. Heute hat es über einen Verein 25.000 Besitzer aus der ganzen Welt. Schlossherr oder -frau zu werden ist nicht mehr schwer. Es zu bleiben, ist etwas anderes.

„Schlösser sind keine Spekulationsobjekte"

Ein Schloss zu kaufen bedeutet, Schlossherr zu werden, erklärt **Patrice Besse.** Der Franzose leitet eine Liebhaber-Immobilienagentur und weiß, worauf man beim Schlosskauf achten sollte.

INTERVIEW: *Stefan Brändle*

STANDARD: *Ein Schloss in Frankreich zu kaufen liegt im Trend. Warum?*
Besse: Die Covid-Krise hat eine Tendenz beschleunigt, die schon seit Monaten erkennbar war. Hitzewellen, Sozialproteste in den Städten und Attentate treiben die Städter aufs Land. Das ist meiner Meinung nach kein vorübergehendes Phänomen, sondern eine gesellschaftliche Umwälzung. Unsere Kunden wollen auch wieder ein „Familienhaus" gründen, um es ihren Kindern weiterreichen zu können.

STANDARD: *Welche Güter sind am meisten gefragt?*
Besse: Manoirs *(Gutshäuser, Anmerkung der Redaktion)*, Herrensitze oder kleine Schlösser von 500 Quadratmetern. Und dies bis in entlegene Gegenden, wo sich früher kaum je Käufer fanden.

STANDARD: *Treibt das nicht die Preise hoch?*
Besse: Nicht unbedingt. In Frankreich bleiben Schlösser sehr zahlreich. Zudem sind die Landpreise staatlich geregelt. Das führt dazu, dass die Preise auf den Quadratmeter gerechnet unglaublich tief bleiben. Deshalb sollte man aber auch nicht erwarten, beim Wiederverkauf Gewinn zu machen. Die Schlossbesitzer, die ich kenne, berechnen ihre getätigten Investitionen für den Unterhalt kaum je ein, wenn sie später einmal den Verkaufspreis ansetzen.

STANDARD: *Sollte man ein Schloss also nicht als Immobilieninvestition erwerben?*
Besse: Ein Schloss zu kaufen bedeutet, Schlossherr zu werden. Das ist kein spekulativer Vorgang, sondern hat auch etwas Soziales: Man arbeitet mit lokalen Handwerkern, oder man öffnet das Schloss für Besuche. Wer ein Schloss gekauft hat, darf sich nicht hinter seinen Mauern verstecken.

STANDARD: *Raten Sie jemandem, ein durchrenoviertes Schloss zu kaufen – oder die Erneuerung selbst zu gestalten?*
Besse: Finanziell ist es oft vorzuziehen, ein Schloss zu kaufen, in dem die wesentlichen Arbeiten erledigt sind. Aber das ist nur ein Kriterium. Die Hauptfrage ist, was Sie mit dem Schloss wollen.

Schlossherr zu sein ist nicht umsonst, sagt Patrice Besse. Der Unterhalt kostet bis zu 300.000 Euro.
Foto: Besse

STANDARD: *Viele, auch wenn längst nicht alle französischen Schlösser stehen unter Denkmalschutz. Ein Problem für Käufer?*
Besse: Das hängt vom Kontakt mit den Architekten der „bâtiments de France" ab. Einige Käufer profitieren von diesem Dialog, andere ertragen ihn nicht. Das muss man vorgängig abklären. Für Ausländer hat ein Schlosskauf auf jeden Fall fiskalische Vorteile.

STANDARD: *Kann man die Unterhaltskosten im Voraus abschätzen?*
Besse: Sie reichen im Normalfall von 15.000 bis 300.000 Euro. Das ist nicht wenig. Das Privileg, Schlossherr zu sein, gibt es nicht umsonst.

PATRICE BESSE ist Vorsteher der gleichnamigen Liebhaber-Immobilienagentur.