

Historische Immobilien: In ein Stück Geschichte für die Zukunft investieren

- **Engel & Völkers baut speziellen Unternehmensbereich aus**

Hamburg, den 16. Februar 2012. Der Markt für hochklassige historische Immobilien hat sich in den letzten Jahren sehr positiv entwickelt. Immobilien mit Wertsteigerungspotential stehen als besondere Assetklasse ohnehin hoch im Kurs. Weil dieser Trend zunehmend auch attraktive denkmalgeschützte Bauten umfasst und dieser Markt deutlich in Bewegung geraten ist, vertieft Engel & Völkers jetzt seine Kompetenz in diesem besonderen Segment. Das weltweit tätige, auf die Vermittlung hochwertiger Wohn- und Gewerbeimmobilien im Premium-Segment spezialisierte Unternehmen, baut seine europaweite Marktführerschaft in diesem Bereich jetzt durch einen differenzierten Onlineauftritt und eine Reihe zusätzlicher Marketingaktivitäten noch weiter aus.

„Der Kundenkreis für historische Immobilien ist selten ausschließlich im lokalen Umfeld angesiedelt. Durch unser international ausgerichtetes Netzwerk haben wir Zugang zu exklusiven Immobilien und Interessenten auf der ganzen Welt. Das ist ein besonders wichtiger Aspekt für solche Ausnahmeimmobilien, die wir in unseren weltweiten Immobilienshops marktübergreifend anbieten können“, sagt Kai Enders, Vorstandsmitglied der Engel & Völkers AG.

Die stärkste Nachfrage nach historischen Anwesen kommt neben Westeuropa aus den USA, Russland und einigen fernöstlichen Staaten, vereinzelt auch aus Saudi Arabien. Sehr gefragt sind neben Schlössern vor allem Guts- und Herrenhäuser, Landsitze oder Burgen, gelegentlich sogar alte Klöster. Das Interesse bezieht sich überwiegend auf Objekte in Deutschland, Österreich, Italien, Belgien, Spanien, Frankreich und in der Schweiz.

Kaufmotive sind weit gefächert

Die Kaufmotive sind wie die Interessenten sehr unterschiedlich. Häufig sind es Privatpersonen mit einem Unternehmerhintergrund, die sich mit einer solchen Immobilie einen Traum erfüllen. Bei ihnen ist der Kauf sehr stark an Emotionen gebunden. Oft steckt ein ausgeprägtes Traditionsbewusstsein dahinter, der Wunsch mit dem Schloss oder der Burg ein Stück Geschichte zu erwerben und den Mythos des Schlossherren zu leben. Das Anwesen soll häufig auch als Familiensitz für nachfolgende Generationen dienen, also eine nachhaltige Kapitalanlage sein. Einige Prominente nutzen es als Altersruhesitz.

Ganz andere Beweggründe haben Investoren und Projektentwickler. Sie suchen historische Immobilien für eine wirtschaftliche Nutzung als Restaurant, Hotel, Tagungs- und Seminarzentrum, für Ferienwohnungen oder als Eventfläche. Weil hochwertige Mietshäuser in den Ballungszentren erkennbar knapp werden, investieren Kapitalanleger zunehmend auch in Schlösser, um sie in Wohneinheiten umzuwandeln. Besonders

nachgefragt werden Objekte in gutem bis sehr gutem Zustand, vorzugsweise mit großem Grund, wenn möglich mit Eigenjagd- und Wasserecht oder Wald- und Landwirtschaftsflächen.

Die mögliche Wertentwicklung von historischen Immobilien ist sehr differenziert. Das Hauptkriterium ist neben dem Erhaltungszustand wie bei allen Immobilien die Lage. Auch der geschichtliche Anspruch, der kulturelle Stellenwert und eine besondere Ausstattung sind entscheidend.

Kompetente Beratung bei der Wertermittlung gefordert

Die Kaufpreise für Schlösser in sehr gutem Zustand liegen etwa zwischen sechs und 20 Mio. Euro; sanierungsbedürftige Immobilien wechseln ihren Eigentümer häufig auch deutlich darunter. „Oftmals kostet ein historisches Anwesen gar nicht so viel, wie man denkt. Mitunter kann man ein durchaus geschichtsträchtiges Herrenhaus sogar günstiger erwerben als eine Eigentumswohnung in einer Großstadt. Allerdings sind in solchen Fällen die Instandsetzung und die Folgekosten natürlich ungleich höher“, weiß Kai Enders.

Auf der emotionalen Ebene entscheiden sich Käufer erfahrungsgemäß sehr schnell. Doch eine intensive rationale Abwägung der Sanierungs- und Umbaukosten ist unabdingbar und muss genau kalkuliert werden. Auch historische Immobilien unterliegen den allgemeinen Bauvorschriften etwa bezüglich Wärmedämmung und Brandschutz. Neben dem Kostenfaktor für die Modernisierung stehen häufig große Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Ländereien an. Eine kompetente Beratung ist bei der Wertermittlung deshalb unerlässlich.

Mit kaum einem anderen Investment lassen sich allerdings mehr Steuern sparen als mit einer denkmalgeschützten Immobilie. Kapitalanleger wie Selbstnutzer können bei den Sanierungskosten von der steuerlichen Abschreibungsmöglichkeit aus der Denkmalschutzförderung profitieren. Auch durch Zuschussverhandlungen mit möglichen Förderinstitutionen wie dem Denkmalamt kann der finanzielle Aufwand reduziert werden. „Die Instandhaltung einer Denkmalimmobilie ist eine kulturhistorische Aufgabe. Die Beschäftigung mit der sachgerechten Sanierung macht für viele erst den besonderen Reiz aus. Und mit dem historischen Charme eines Schlosses oder Landsitzes kann kein Neubau konkurrieren“, sagt Kai Enders.

Verkäufe meistens persönlich motiviert

Viele Schlossbesitzer trennen sich von jahrhunderte altem Familienbesitz, weil sie die laufenden Kosten nicht mehr tragen können. Andere haben schlicht ihre Lebensplanung geändert, beispielsweise weil sie lieber in einer Großstadt leben möchten. Bei den zum Verkauf stehenden Anwesen handelt es sich oft um die Stammsitze von Adelsfamilien, die meist in der Region und darüber hinaus bekannt sind. Deshalb werden die Beweggründe für einen Verkauf sehr diskret behandelt. Häufig sind die Verkäufer allerdings auch Erbgemeinschaften, die die familiäre Bindung verloren haben oder sich nicht über die Objektübernahme einigen können.

Historische Anwesen sind in den letzten Jahren verstärkt auf den Markt gekommen. Interessenten haben deshalb gute Chancen, eine passende Immobilie zu finden. Verkäufer müssen mit einer durchschnittlichen Vermarktungsdauer von ca. zwei Jahren rechnen.

Bildunterschriften:

(Quelle: Engel & Völkers)

1.) Die Ursprünge der Burg Rheineck im unteren Mittelrheintal stammen aus dem Jahr 1044. Schon die Adelsgeschlechter der Staufer und Habsburger lebten auf Burg, deren umfassend restaurierte Gebäude heute über 30 großzügige Zimmer und Salons auf insgesamt ca. 2.000 m² Wohnfläche verfügen.

2.) Das Castello Brignano Frascata in Piemont stammt aus dem 14. Jahrhundert und bietet in 60 Zimmern eine ca. 3.000 m² große Wohnfläche. Neben dem Hauptgebäude und dem ca. 30 ha großen Waldgelände gehören auch ein Bauernhof, Ställe, eine Mühle sowie eine kleine Kapelle zu dem Anwesen.

3.) Die Geschichte des Ritterguts in Porta Westfalica beginnt bereits 1230. Das Anwesen verfügt über 32 Zimmer auf 1.110 m² Wohnfläche und besticht durch seinen weitläufigen englischen Park sowie durch die exzellente Lage mit direktem Seezugang.

4.) Das im 17. Jahrhundert erbaute Landgut auf Mallorca wurde in den 1990er Jahren aufwendig renoviert und bietet in 22 Zimmern auf ca. 2.500 m² Wohnfläche modernsten Wohnkomfort.

Weiteres Bildmaterial auf Anfrage.

Link zum Engel & Völkers e-book „Schlösser • Burgen • Herrenhäuser“:

<http://asp-gb.secure-zone.net/v2/indexPop.jsp?id=437/1630/4110&lng=en>

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an:
ENGEL & VÖLKERS AG
Bettina Prinzessin Wittgenstein
Leitung Globale Unternehmenskommunikation
Stadthausbrücke 5
20355 Hamburg
Telefon: 040-36 13 11 20
bettina.wittgenstein@engelvoelkers.com

Presseinformation

Über Engel & Völkers:

Engel & Völkers ist ein weltweit führendes Dienstleistungsunternehmen in der Vermittlung von hochwertigen Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie Yachten im Premium-Segment. Mit seinem Lizenzsystem rangiert Engel & Völkers als einziges deutsches Unternehmen unter den 100 besten Franchiseunternehmen der Welt.* Mehr als 450 Shops im Bereich hochwertige Wohnimmobilien sowie 38 Gewerbebüros, die Büro-, Einzelhandels- und Industrieflächen, Investmentobjekte, Wohn- und Geschäftshäuser sowie Immobilienportfolios vermitteln, bieten privaten und institutionellen Kunden eine professionell abgestimmte Dienstleistungspalette. Beratung, Vermietung, Verkauf oder Bewertungen rund um Immobilientransaktionen sind die Kernkompetenzen der rund 3.800 Mitarbeiter/innen. Derzeit ist Engel & Völkers in 36 Ländern auf fünf Kontinenten präsent.

* Quelle: Franchise Direct „Top 100 Global Franchises Ranking“

Presseinformation