

SCHLOSS WIESENBURG/MARK

Schloss-Wohngemeinschaft sucht neue Mitbewohner

Schlösser wie das in der brandenburgischen Gemeinde Wiesenburg (Landkreis Potsdam-Mittelmark) sind echte Liebhaberobjekte. Das weiß kaum jemand so gut wie Architekt Ulrich Ahlert, der das Schloss gemeinsam mit zwei weiteren Privatinvestoren 1997 erwarb und für 13 Mio. Euro denkmalgerecht zu einem Domizil mit 24 Mietwohnungen und großzügigen Gemeinschaftsbereichen umbaute. Das war der Beginn einer exklusiven Mehrgenerationen-Wohngemeinschaft, und anfangs lief alles bestens. Doch dann geriet das Projekt finanziell in eine Schieflage, weil zwei der Gesellschafter Insolvenz anmelden mussten. Um das Schloss zu retten, übernahm die Rheinische Eigengrund, Köln, deren Anteile mit dem Ziel, die Wohnungen nun an Eigennutzer oder Kapitalanleger zu verkaufen. Doch das ist gar nicht so einfach.

Ankunft am Bahnhof Wiesenburg: Ein Mitarbeiter der Regionalbahn schließt die Tür zum Bahnsteig wieder zu, nachdem die wenigen Fahrgäste aus dem Zug gestiegen sind. Die Tür quietscht in der Angel, der Zug fährt ab und dann ist es mäuschenstill und ziemlich einsam. Denn außer dem kleinen Bahnhofsgebäude gibt es in Sichtweite kein weiteres Haus. Dafür hängt an einem Holzgestell eine Wanderkarte, die den Weg zum Schloss weist. Der führt zunächst über holpriges Kopfsteinpflaster hinein in einen Wald mit dichtem Baumbestand und riesigen alten Rhododendren.

Ohne es als Ortskundiger zu ahnen, ist man schon mitten im etwa 90 ha großen Schlosspark von Wiesenburg. Der um die 140 Jahre alte Park gilt als die schönste Gartenanlage zwischen Potsdam und Wörlitz und lockt nicht nur zum Lichterfest im Spätsommer zahlreiche Besucher an. Anders als das Schloss ist der Park im Besitz der Gemeinde und öffentlich zugänglich. Die Schlossbewohner stört das kaum. Im Gegenteil: Von der oben auf dem Schlossberg liegenden Terrasse aus können sie den Blick auf die kunstvoll angelegten Beete und den Schlossteich genießen, ohne von den Besuchern behelligt zu werden, und sind doch mit wenigen Schritten im Park, der zu ausgedehnten Spaziergängen einlädt. Praktisch: Selber Hand anlegen müssen sie nicht, um die Schönheit des Parks zu erhalten.

Leben im Märchenschloss

Herz, was willst Du mehr, fragt man sich, als wenig später die Hausverwalterin Doreen Gehrcke durch einige der derzeit leeren Wohnungen im Schloss Wiesenburg führt. Da gibt es runde Turmzimmerchen, in denen als einziges Möbel ein rundes Bett steht, in das man sich am liebsten gleich hineinlegen und erst wieder aufstehen möchte, wenn man den Stapel angefangener Bücher, der sich zuhause auf dem Nachttisch türmt, ausgelesen hat. Da gibt es sechs Meter hohe venezianisch anmutende Räume mit Deckenbalken, bei deren Betreten sich die Seele über alles erhebt, was einen im Alltag bedrückt. Und da ist immer wieder diese atemberaubende Aussicht über den Park hinweg in die weite hügelige Landschaft des Naturparks Hoher Fläming.

Spätestens jetzt liebäugelt man damit, ob man sich hier vielleicht doch eine Wohnung leisten könnte. „Schloss Wiesenburg ist eine besondere Immobilie, die Emotionen weckt“, bringt es Gero Gießler, Vertriebsassistent der Rheinischen Eigengrund, auf den Punkt. „Und es ist kein klassisches Renditeobjekt wie eine Eigentumswohnung in der Innenstadt von Köln“, fügt er hinzu.

Ein klassisches Renditeobjekt ist Schloss Wiesenburg nicht nur wegen seiner abgegrenzten Lage im 1.400 Einwohner zähl-



Bildschön sind das fünfzügige Schloss Wiesenburg und der sich daran anschließende Landschaftspark. Hinter den Bäumen verborgen liegt die Terrasse mit Blick auf den Teich. Bilder: Rheinische Eigengrund

enden Örtchen Wiesenburg im südwestlichen Zipfel von Brandenburg nicht, sondern auch weil der Gemeinschaftsaspekt beim Wohnen im Schloss eine zentrale Rolle spielt. Von den 3.900 m² Nutzfläche, die das Schloss bietet, entfallen fast 500 m² auf Gemeinschaftsflächen: Auf den luxuriösen Wellnessbereich mit Sauna und Whirlpool etwa, der in den Gewölben des früheren Rittersaals der einstigen Burg behutsam eingefügt wurde. Oder in dem im Zuge der Umgestaltung von der Burg zum Schloss entstandenen Gartensaal mit der großzügigen Terrasse zum Park hin. Der zweigeschossige Saal mit einer umlaufenden Empore, edlem Parkett, Kamin, Sitzecke und einer großen Tafel kann nicht nur für gemeinsame Feiern genutzt werden, sondern dient auch gelegentlich als Veranstaltungsort für Ausstellungen oder Konzerte, die von den Bewohnern initiiert werden.

Früher als Schule genutzt

Denn die sind durchaus kunstsinnig und bringen zur Freude der Wiesenburg-Bürgermeisterin Barbara Klembt (Linkspartei) kulturelles Leben in den beschaulichen Ort. „Schlosspark und Schloss sind für die Gemeinde sehr wichtig“, sagt die Bürgermeisterin. Das Schloss, das ursprünglich eine Burg war, die im Laufe ihrer 850-jährigen Geschichte des Öfteren zerstört und wieder aufgebaut und schließlich zum Schloss umgestaltet wurde, war seit 1945 im Landesbesitz. Seit 1947 diente es als Landesober- schule mit Internat und von 1961 bis zur Schließung 1992 als erweiterte Oberschule. Danach stand es mehrere Jahre leer, und die Gemeinde bemühte sich, eine neue Nutzung für das stark sanierungsbedürftige Schloss zu finden. „Es gab verschiedene Interessenten mit unterschiedlichen Nutzungskonzepten wie einem Tagungshotel“, erzählt Klembt. „Doch der einzig ernsthafte Interessent war Ulrich Ahlert.“

Der saß eines Tages im Besprechungszimmer der Bürgermeisterin, weil er für die Gemeinde eine Zweifeld-Sport- und Mehrzweckhalle bauen sollte. Mit dem Bau sol-

cher Hallen verdient Ahlert nämlich eigentlich sein Geld. Fast 400 Hallen hat die von ihm gegründete Firma KSG Kommunale Sporthallen bisher in der ganzen Bundesrepublik errichtet. Als die neue Halle nun gebaut werden sollte, saß der Senior im Büro von Klembt, die damals noch Amtsdirektorin des Amtes Wiesenburg war und ihn direkt mit Blick auf das Eingangsportale des Schlosses platzierte. „Das machte sie mit allen Besuchern so, denn sie suchte nach einem Investor für das seit 1992 leer stehende Schloss“, erzählt Ahlert.

Als Ahlert bemerkte, dass die Architektur des Torbogens nicht mit der des Schlosses korrespondierte, hatte Barbara Klembt den Fisch an der Angel und ließ ihn nicht wieder los: „Oh, Sie kennen sich aus ...?“ – Ein paar Tage später unterzeichnete Ahlert einen Vorvertrag für den Kauf des Schlosses in Landesbesitz.

Alles für eine D-Mark

Für einen symbolischen Preis von 1 DM kaufte Ahlert 1997 das Schloss samt einem knapp 11.000 m² großen Grundstück. Mit im Boot waren zwei weitere private Investoren. Außerdem beteiligte sich sein Sohn Arne Ahlert, von Beruf ebenfalls Architekt, an der Projektentwicklung. Worauf er sich bei dem Projekt einließ, war Ahlert senior durchaus bewusst. Seinen Hauptwohnsitz hat der Schloss- und Burgenliebhaber nämlich in der Wasserburg von Hürth-Gleuel bei Köln. In der ebenfalls zum Wohnhaus umgebauten Burg lebt Ulrich Ahlert mit einigen befreundeten Familien seit 1976. Die Wasserburg sei ebenso eine Mehrgenerationen-WG wie Schloss Wiesenburg, sagt er. Und fügt selbstkritisch hinzu: „Eigentlich war Wiesenburg eine Nummer zu groß für uns.“

Nichtsdestotrotz wagte er sich an das Projekt heran. Die Sanierung erfolgte in mehreren Abschnitten seit 1997, und 2001 konnten die ersten Bewohner in das Schloss einziehen. Darunter auch Sohn Arne, der im Schloss nicht nur lebt, sondern dort auch sein Büro eingerichtet hat. Die letzte fertiggestellte Wohnung wurde im April 2003 ver-

mietet. 13 Mio. Euro sind nach Angaben von Ahlert bis dahin in das Projekt geflossen. Bis auf etwa 750.000 Euro Fördergelder war das gesamte Vorhaben mit Eigenmitteln bzw. mit Krediten finanziert.

Ein paar Jahre lang ging alles gut. Das Schloss wurde denkmalgerecht saniert, sogar ein Aufzug eingebaut, der einige Wohnungen erschließt, und die privaten Eigentümer sparten durch ihre Investition für den Umbau des Gemäuers kräftig Steuern und vermieteten die Wohnungen. Weil das nicht ganz so lukrativ war wie erhofft, kamen außerdem noch Verlustzuweisungen hinzu. Doch als die beiden Mitinvestoren in eine finanzielle Schieflage gerieten, konnten die Kredite nicht mehr getilgt werden. „So ein Schloss rechnet sich erst in der zweiten Generation“, sagt Ulrich Ahlert. Kurzfristig sei nur die Steuerersparnis interessant gewesen.

In dieser Situation sprang die Rheinische Eigengrund in die Bresche und übernahm die Gesellschafteranteile der beiden insolventen Mitinvestoren: „Es wäre zu schade gewesen, wenn das Projekt durch eine Bankverwertung aus unserem Wirkungskreis verschwunden wäre“, sagt Geschäftsführer Martin Herbrand. Durch seine Freundschaft zu Ahlert junior hatte Herbrand das Projekt bereits seit 1998 mitverfolgt und hielt das Vorhaben für sehr interessant. Aber natürlich will man bei der Rheinischen Eigengrund letztlich Geld damit verdienen. Über den Verkauf sollen etwa 6,5 Mio. Euro ein- gespielt werden.

Turmzimmer mit Aussicht

Insgesamt stehen 24 Wohnungen zum Verkauf. Sie sind zwischen 31 und 220 m² groß und ab 1.900 Euro/m² zu haben. Die meisten Einheiten kosten, unabhängig davon, ob vermietet oder leer stehend, 2.200 Euro/m². Derzeit sind sieben der Wohnungen bewohnt und 19 Erwachsene und vier Kinder wohnen und arbeiten im Schloss. Von den Wohnungen, die bis zum Ablauf der Spekulationsfrist im Jahr 2007 ausschließlich vermietet worden sind, gleicht keine einer anderen und jede Einheit hat ihr ganz eigenes Flair, wie et-

wa die 177 m² große Dreizimmerwohnung in der ersten Etage mit einem Türmchen an der Südostecke. Dort soll Kurt von Watzdorf, einer der Ahnen des Adelsgeschlechts, dem die Burg über Generationen gehörte, seine Schreibstube gehabt haben. Als der Graf Schloss Wiesenburg 1865 bis 1880 umfassend neu gestalten und den Park anlegen ließ, hat er der Überlieferung nach eine breite Schneise schlagen lassen, damit sein Blick von der Schreibstube aus ungehindert in die Ferne schweifen konnte.

Den wunderbaren Ausblick können auch die künftigen Bewohner der Wohnung genießen. Und nicht nur das, sondern auch ein wahrlich herrschaftliches Ambiente mit historischem Kamin im Salon und einem Badezimmer mit Schieferboden und einer frei stehenden, von Norman Forster entworfenen Badewanne.

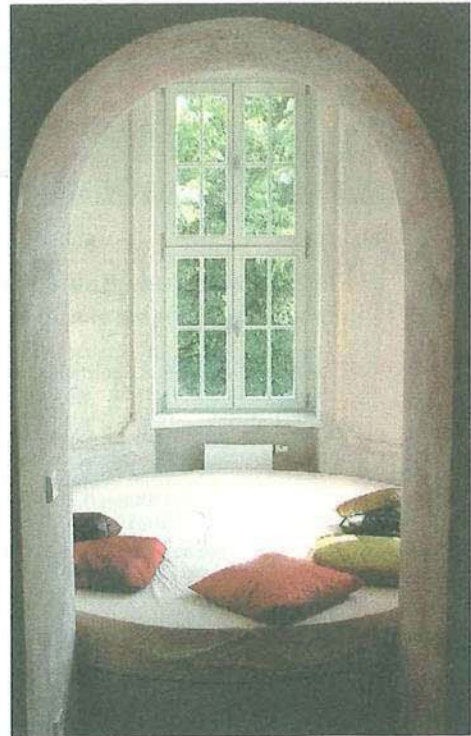
Marketing mit Fernsehspots

Um Käufer für die ausgefallenen Wohnsitze zu finden, werben die neuen Hauptgesellschafter seit kurzem mit einem Fernsehspot im Privatsender der National Geographic. Doch es ist nicht so leicht, die Schlossdomizile mal eben schnell an den Mann zu bringen. Allerdings war es von Anfang an klar, dass diese Art von Immobilie nur für eine besondere Klientel in Frage kommt. Leute, die selbstständig und ortsunabhängig arbeiten können, kommen da beispielsweise infrage, oder Leute, die sich einen Zweitwohnsitz leisten können.

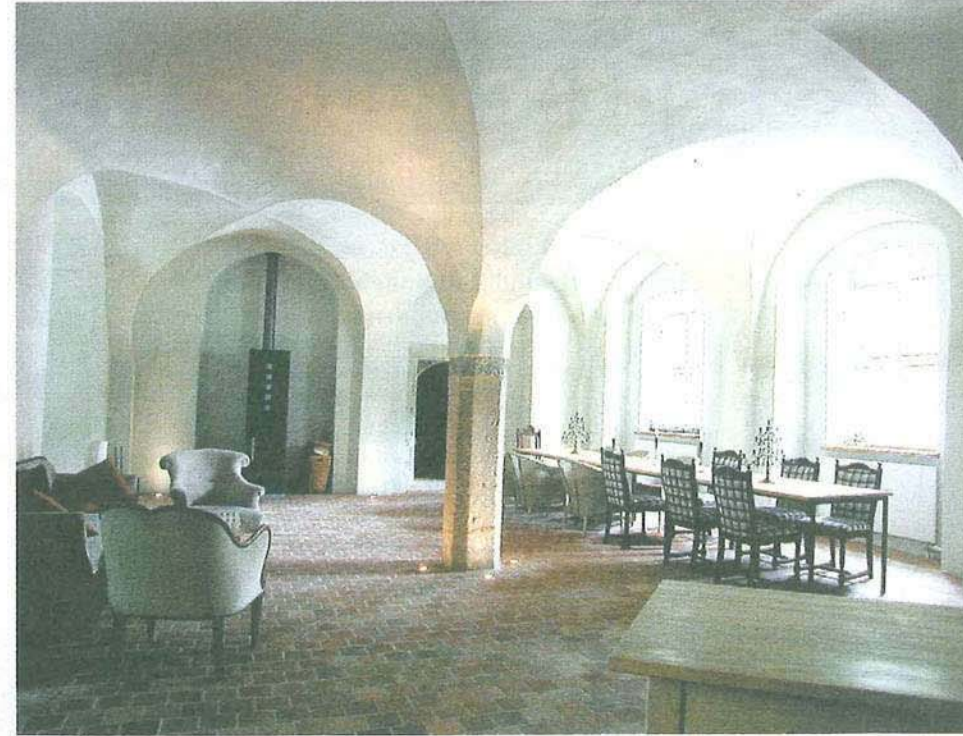
Bisher sind zwei Wohnungen reserviert und es werden noch weitere Vertriebswege und Vertriebspartner gesucht. Um das Marketing anzukurbeln und die bisherigen Interessenten, die nach den ersten Erfahrungen ob der Wirtschaftskrise sehr verhalten reagieren, vielleicht doch zum Kauf bewegen zu können, sind vor kurzem die Preise gesenkt worden. Die lagen zuvor im Mittel bei 2.500 Euro/m² und damit wohl zu hoch für diese Ecke im Landkreis Potsdam-Mittelmark. Mit Blick auf die Hochwertigkeit der Immobilie ist der jetzige Preis indes ein Schnäppchen für Schlossliebhaber. (mv)



Der Ruheraum in den Gewölben des früheren Rittersaals. Im Wellnessbereich warten Sauna und Whirlpool auf die Bewohner.



Im kleinen Schlosstürmchen hatte Graf von Watzdorf einst seine Schreibstube.



Der Gartensaal mit direktem Zugang zur Schlossterrasse ist eines der Highlights von Schloss Wiesenburg und lädt zum Feiern ein.