



Nur das Schlossgespenst fehlt: Das Châteaux de Tannois soll für 840 000 Euro den Besitzer wechseln.

Besse

## Schloss zu verkaufen

Frankreichs alte Gemäuer erfreuen sich zunehmender Beliebtheit auf dem Immobilienmarkt. Die Auswahl ist groß und oft sind sie schon für kleines Geld zu haben. Doch nicht jeder, der ein historisches Gebäude erwerben möchte, bekommt es auch / Von Stefan Brändle

Es muss ja nicht gleich Versailles sein. Frankreich zählt 45 000 Schlösser, und mehr als tausend stehen derzeit 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 häufig zu finden – und zwar nicht nur im Loiretal oder in Versailles.

Käuferbesuch im Château de Tannois in Lothringen: Das unweit von der Provinzstadt Bar-le-Duc gelegene Schloss stammt aus dem 16. Jahrhundert. Erbaut hatte es der damalige Herzog der Region. Die Türen und das Parkett – alles aus massivem Holz – knarren wie sich das gehört, die Fenster der Erker waren mal Schießscharten, und die Kamine sind 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. Nebengebäude, 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.

### Je natürlicher, waldiger und isolierter, desto besser

Die früheren Besitzer hatten die Gebäude, 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 Besitzer fürs erste unbesehen einziehen, wenn sie wollen.

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 Kaufinteressentinnen und -interessenten kommen hier in Ostfrankreich aus den Nachbarländern – Deutschland, Belgien, Schweiz. 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.“

Auch muss man den Unterhalt des alten Gemäuers meistern wollen. Die Vereinigung „Vieilles Maisons Françaises“, die sich um die Bewahrung des französischen Kulturerbes kümmert, warnt vor jedem überhastetem 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.

Ein amerikanisches Paar verkaufte im Juli das Château Faloux im Loiretal, weil in der Nähe ein kleiner Windpark entsteht. Das Projekt mit vier Drehflügeln erboste die Besitzer so sehr, dass sie ihr imposantes, fünf Jahre lang millionenschwer renoviertes Bauwerk sogar mit Verlust abstießen.

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 hatte; idealerweise könnte es in einen Landgasthof umfunktioniert werden. Bis zum 16. September wird das Gut über die spezialisierte 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 Renovierungskosten werden auf 320 000 Euro geschätzt.

### Hohe Renovierungs- und Instandhaltungskosten

Das mag für ein Schloss keine große Summe sein, leisten muss man es sich trotzdem können. Doch es gibt auch andere Wege, zum eigenen Schloss. In der Auvergne etwa 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 Dorf führt er im Sommer Freiluftspiele auf, um die Arbeiten zu finanzieren.

Dass Schlossherren und -frauen auch teilen können, zeigte sich im Loiretal: Mehrere junge Franzosen erstanden dort per Internetsammlung das romantische, durch ein Feuer zerstörte Wasserschloss La Mothe-Chandanières. Heute hat es über einen Verein 25 000 Besitzer:innen aus der ganzen Welt. Schlossherr oder -frau zu werden ist nicht mehr schwer. Es zu bleiben, ist was anderes.



## „Das ist kein spekulativer Vorgang“

Immobilienexperte Patrice Besse über den Schloss-Erwerb

**Herr Besse, ein Schloss in Frankreich zu kaufen liegt im Trend. Warum?**

Die Corona-Krise hat eine Tendenz beschleunigt, die schon seit Monaten erkennbar war. Hitze-Wellen, 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.

**Welche Objekte wecken besonderes Interesse?**

Gutshäuser, Herrensitze oder kleine Schlösser von 500 Quadratmetern. Und dies neuerdings bis in entlegene Gegenden, wo sich früher kaum je Käufer fanden.

**Treibt das die Preise hoch?**

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, rechnen ihre getätigten Investitionen für den Unterhalt kaum je ein, wenn sie später einmal den Verkaufspreis ansetzen.



Patrice Besse, ist Chef der gleichnamigen Liebhaber-Immobilienagentur. PRIVAT

**Sollte man ein Schloss also nicht als Spekulationsobjekt sehen?**

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 Besucher. Wer ein Schloss gekauft hat, darf sich nicht hinter seinen Mauern verstecken.

**Viele, auch wenn längst nicht alle französischen Schlösser stehen unter Denkmalschutz. Ein Problem für Käufer?**

Das hängt vom Kontakt mit den Architekten der „bâtiments de France“ ab. Einige Käufer profitieren von diesem Dialog, andere ertragen ihn nicht. Für Ausländer hat ein Schlosskauf auf jeden Fall fiskalische Vorteile.

**Kann man die Unterhaltskosten im Voraus abschätzen?**

Sie reichen etwa von 15000 bis 300000 Euro. Das ist nicht wenig. Das Privileg, Schlossherr zu sein, gibt es nicht umsonst.

INTERVIEW: STEFAN BRÄNDLE

## GASTWIRTSCHAFT Mietenirrsinn stoppen!

Die nächste Regierung muss die Wohnungspolitik ändern



Sahra Wagenknecht

Nirgendwo ist die Politik der sozialen Spaltung spürbarer als auf dem Wohnungsmarkt. Während 11,2 Millionen Menschen mehr als 40 Prozent ihres Einkommens für die Miete abdrücken müssen, sind die reichsten zehn Prozent durch den Immobilienboom der letzten zehn Jahre um 1,5 Billionen Euro reicher geworden. Vor allem die Grundstückspreise sind vielerorts explodiert, was die Preise für Neubauten in die Höhe treibt. Gleichzeitig schrumpfen die Bestände an preisgünstigem Wohnraum, denn in den letzten 20 Jahren wurden hunderttausende Wohnungen privatisiert, die Zahl der Sozialwohnungen hat sich halbiert, noch immer verschwinden täglich über 70 Sozialwohnungen vom Markt.

Selbst wer gut verdient, findet in einigen Städten keine bezahlbare Wohnung mehr. Zwischen 2008 und 2018 sind die Angebotsmieten deutschlandweit um 39 Prozent gestiegen, in Berlin haben sie sich sogar knapp verdoppelt. Erst mit dem Mietendeckel gelang es im letzten Jahr, den Trend zu steigenden Mieten in der Hauptstadt umzukehren. Doch dieser Deckel wurde nach einer Klage von Union und FDP durch das Bundesverfassungsgericht mit Verweis auf die (angeblich) fehlende Landeskompetenz in der Wohnungspolitik gekippt. Damit liegt der Ball nun beim Bund, wo mit den Wahlen am 26. September die Weichen in der Wohnungspolitik hoffentlich neu gestellt werden.

Die Immobilienlobby, die in diesem Jahr besonders üppige Großspenden an Union und FDP verteilt hat, will aus der Wohnungsnot weiter ihren Profit ziehen. Doch wer Wohnen als Menschenrecht durchsetzen will, muss sich mit Immobilienhain anlegen und der Spekulation den Boden entziehen. Diese Spekulation wird seit Jahren durch sogenannte „Share Deals“ angeheizt, mit denen sich ausgerechnet große Immobilienkonzerne um die Grunderwerbssteuer drücken – dabei dürfte es Steuerbefreiungen nur für gemeinnützig orientierte Wohnungsunternehmen beziehungsweise Vermieter geben!

Man kann den Wohnungsbau nicht länger dem Markt überlassen – es braucht eine öffentliche Investitionsoffensive zur Schaffung von dauerhaft günstigen Mietwohnungen und zur Übernahme von Immobilienbeständen und Grundstücken durch Kommunen und Genossenschaften. Vor allem braucht es einen bundesweiten Mietendeckel, um den Mietenwahnsinn zu stoppen.

Die Autorin ist Bundestagsabgeordnete der Linken.

## Appdate

In den Küstenregionen Ghanas bildet die Sardinenfischerei die Lebensgrundlage vieler Menschen, die kleinen Fische sind hier ein Grundnahrungsmittel. In den letzten 20 Jahren gingen die Bestände auf Grund von illegaler Fischerei um 80 Prozent zurück, Ghana muss mittlerweile knapp 50 Prozent seines Fischverbrauchs importieren. Das größte Problem sind industrielle Trawler, die innerhalb der küstennahen Sperrzone fischen, in der eigentlich nur die Kanus der lokalen Kleinfischer erlaubt sind. Hier engagieren sich die lokale NGO Hen Mpoano und ihre Partner. Mit der App Dase – was in der lokalen Sprache Fante „Beweis“ bedeutet – können Fischer mit ihren Telefonen Fotos von illegalen Aktivitäten machen und damit die Beweise liefern, die bisher oft gefehlt haben, um die Industrie zur Rechenschaft zu ziehen. <https://henmpoano.org/>

Victoria Wenzelmann, Mitgründerin des GIG-Netzwerks, scannt für die FR das Netz.

## Grüne Wette Xerox

Die Corona-Krise hat dem US-Unternehmen Xerox nicht gut getan, was nicht weiter überrascht. Denn Xerox ist vor allem auf eines angewiesen: gut besetzte Büros. Das 1906 gegründete Traditionsunternehmen ist auf die Herstellung von Bürodruckern spezialisiert – und wer braucht die momentan schon? Im ersten Corona-Lockdown im Frühjahr 2020 brach die Xerox-Aktie (WKN: A2PPE1), die auch im Nachhaltigkeitsindex GCX der Börse Hannover gelistet ist, ein und hat sich seitdem nicht mehr richtig erholt. Wegen der Pandemie musste Xerox im Frühjahr 2020 auch den Versuch aufgeben, den viel größeren Computerhersteller HP feindlich zu übernehmen – Xerox hatte 35 Milliarden Dollar geboten. Diese Woche machte der Konzern Schlagzeilen, weil er seine Notierung an der New York Stock Exchange (NYSE), die seit 1961 besteht, zugunsten des Nasdaq Global Select Market aufgibt. nl Börse Seite 18

# Signal auf Annäherung

Bewegt sich die Bahn im Tarifstreit mit der Lokführergewerkschaft?

VON FRANK-THOMAS WENZEL

Sie rühren sich doch noch – die Manager der Deutschen Bahn und die Leute von der Lokführergewerkschaft GDL. Die Verantwortlichen des Staatskonzerns bemühten sich nach Informationen des Redaktionsnetzwerks Deutschland am Freitag mit Hochdruck, in dem erbittert geführten Tarifkonflikt ein neues und verbessertes Angebot vorzulegen. Mit dem Ziel, die GDL an den Verhandlungstisch zurück zu bringen.

„Es ist etwas in Bewegung“, hieß es am Mittag in Verhandlungskreisen. Es kursierte die Vermutung, dass bereits informelle Vorgespräche mit der GDL geführt wurden. Allerdings war es offenbar schwierig, sich auf die Bedingungen für die Aufnahme offizieller Tarifverhandlungen zu verständigen. Am Donnerstagabend hatte GDL-Chef Claus Weselsky gedroht, „am Montag mit der Vorbereitung des nächsten Arbeitskampfes zu beginnen“, wenn Anfang der Woche kein „verhandlungsfähiges Angebot“ vorliege.

Eine Bahn-Sprecherin betonte daraufhin: Ihr Unternehmen habe „in den vergangenen Wochen alles daran gesetzt, diesen Tarifkonflikt möglichst schnell zu lösen“. Es werde intensiv geprüft, „an welchen Stellen wir uns weiter annähern können“. Man stehe jederzeit für Gespräche und Verhandlungen bereit.

Unter Insidern wurde am Freitag folgendes Szenario gehandelt: Die Bahn legt ein Angebot vor, bei dem es nicht nur um Geld und Laufzeiten geht, sondern auch ein Entgegenkommen beim hoch umstrittenen Tarifeinheitsgesetz (TEG) signalisiert wird. Die GDL nimmt das Angebot an, steigt in neue Verhandlungen ein und verzichtet zunächst einmal auf weitere Streiks.

Ob es dann allerdings tatsächlich eine Einigung geben kann, ist nach Ansicht von Beobachter:innen immer noch völlig offen. Auch weil die Gräben zwischen beiden Parteien in jüngster Zeit immer tiefer geworden sind.

Weselsky hatte zuletzt dem Bahn-Management Desinformation, Halbwahrheiten und Lügen vorgeworfen. Am Donnerstag betonte er: „Wir hatten der Deutschen Bahn nach dem letzten Ausstand Zeit zum Nachdenken eingeräumt, doch mir scheint, dass der Bahnvorstand ein bisschen lange zum Überlegen braucht.“

„Es wird keine Endlosschleife geben“

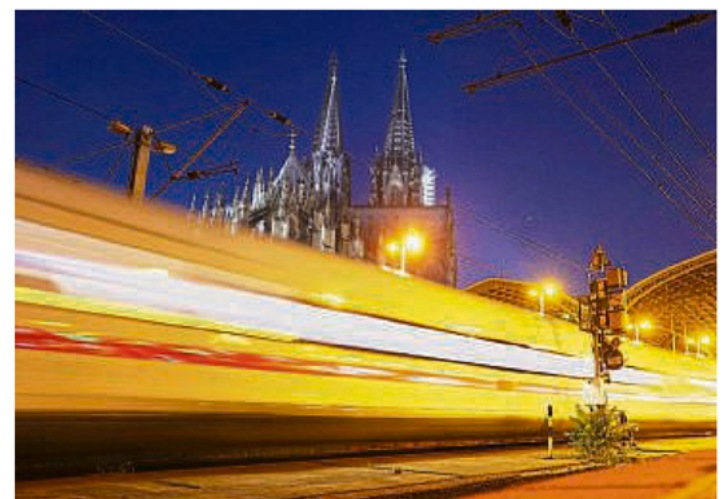
Die Lokführer haben im aktuellen Tarifkonflikt schon dreimal gestreikt, zuletzt im Personenverkehr an fünf Tagen hintereinander. Massenhafte Zugausfälle im Fern- und Regionalverkehr sowie bei den S-Bahnen waren die Folge. Die GDL kämpft vor allem wegen des TEG diesmal mit besonders harten Bandagen. Bislang lag die Anwendung des Paragraphenwerks auf Eis. Die Bahn hat aber nun die Umsetzung eingeleitet. Das Gesetz legt fest, dass bei konkurrierenden Arbeitnehmervertretungen nur die Tarifverträge der Gewerkschaft mit den meisten Mitgliedern gelten.

Bei der Mehrheit der rund 300 Bahn-Betriebe hat die Eisenbahngewerkschaft EVG die Majorität. Die Rivalen von der GDL sehen deshalb durch das TEG die Existenz ihrer Organisation bedroht. Die Bahn hatte versucht,

den jüngsten Streik mit juristischen Schritten zu stoppen. Doch sie scheiterte damit sowohl vor dem Arbeitsgericht Frankfurt als auch vor dem hessischen Landesarbeitsgericht.

Einig sind sich die Kontrahenten bislang nur über die Höhe der Lohnerhöhung: 3,2 Prozent. Die Laufzeit ist aber umstritten. Die Lokführer verlangen 28 Monate, die Bahn hatte zuletzt 36 Monate geboten. Bei einer Corona-Prämie ist man hingegen nah beieinander. 600 Euro sind im Gespräch. Trotz dieser Übereinstimmungen hat Weselsky bislang die Bahn-Angebote postwendend abgelehnt. Wolfgang Schroeder, Professor für Politikwissenschaften und Experte für Gewerkschaften und Arbeitsbeziehungen, geht davon aus, dass sich beide Seiten demnächst am Verhandlungstisch treffen. „Es wird in dieser Tarifaussensatzung keine Endlosschleife geben“, sagte er. „Mit einer Überdehnung des Konflikts würde sich auch die GDL keinen Gefallen tun.“

Dann drohe nämlich eine Intervention durch die Politik. Er fügt hinzu, „dass ein Kompromiss, der nur zwischen Bahn und GDL vereinbart würde, keinen befriedenden Charakter“ hätte. Man müsse die EVG einbinden „und in einer ersten Etappe eine Art Waffenstillstand“ vereinbaren.



Ein ICE fährt in den Kölner Hauptbahnhof.

DPA