

Interessenten gibt es viele, aber keiner mit genug Geld



Barocke Anlage: das Schloss Malberg. Foto: Uwe Hentschel

(Malberg) Seit Schloss Malberg vor mehr als 25 Jahren ins Eigentum der damaligen Verbandsgemeinde Kyllburg übergegangen ist, wurden rund zehn Millionen Euro in die Anlage investiert. Von Anfang an hat sich die Verwaltung um einen Verkauf des Schlosses bemüht. Interessenten gab und gibt es einige. Doch hohen Auflagen und Investitionen schrecken viele ab.

03.10.2016

Wenn der Preis stimmt, findet sich auch ein Käufer: Für die meisten Objekte, die auf dem Immobilienmarkt angeboten werden, mag das stimmen, für Schloss Malberg nicht. Die barocke Anlage gehört zu der Sorte Immobilien, bei der es letztlich eine untergeordnete Rolle spielt, ob man dafür nun eine Million zahlt oder aber nur einen Euro.

Akuter Sanierungsbedarf

Denn hinter der Fassade herrscht akuter Sanierungsbedarf. Um das zu ändern, kommt man mit einer Million Euro nicht wirklich weit. „Da fehlen noch gut 20 Millionen“, sagt Josef Junk, Bürgermeister der Verbandsgemeinde (VG) Bitburger Land, zu der seit 2014 auch die einstige VG Kyllburg gehört, die 1989 das Schloss übernommen hat.

Als Mitarbeiter der Verwaltung nach wie vor zuständig ist Peter Weis. Zu seinen Aufgaben gehört nicht nur die Betreuung der Arbeiten zum Erhalt des Schlosses, sondern auch dessen Verkauf. Und ein Verkauf ist, wie Weis erklärt, alles andere als einfach: „Seit 20 Jahren bemühen wir uns darum, das Schloss zu veräußern. Und ich weiß nicht, wie viele Besichtigungstermine ich in dieser Zeit schon hatte.“

Noch mehr Knackpunkte

Ein Großteil derjenigen, mit denen er es bislang zu tun gehabt habe, seien „Sehleute“ gewesen, sagt Weis, also vermeintliche Interessenten ohne ernste Absichten. Inzwischen erkenne er Vertreter dieser Gruppe meist schon beim ersten Telefonat. Anfragen von Menschen, die an einem Kauf des Schlosses ernsthaft interessiert seien, gebe es aber auch, sagt Weis: „Doch die müssen dann oft erkennen, dass es ihre finanzielle Mittel übersteigt.“ Die notwendigen Investitionen sind aber nicht der einzige Knackpunkt. Bürgermeister Junk erklärt: „Die Öffentlichkeit muss weiterhin Zugang zum Schloss haben, zumindest teilweise.“ Das bedeutet: Weder die VG noch ein neuer Eigentümer können das Schloss einfach komplett dichtmachen. So gibt es eine klare Vorgabe des Landes, wonach bei einem Verkauf eine zumindest teilweise öffentliche Nutzung gewährleistet bleiben muss.

10 Millionen stecken schon drin

Dass Mainz ein Wörtchen mitzureden hat, hängt vor allem damit zusammen, dass der mit Abstand größte Teil der rund zehn Millionen Euro, die laut Junk bislang in das Schloss investiert wurden, als Landeszuschuss geflossen ist. Zudem hat die Projektentwicklungsgesellschaft des Landes ein Exposé erstellen lassen, in dem mögliche Nutzungsvarianten geprüft wurden. „Was wir uns gut vorstellen könnten, wäre eine Mischnutzung“, sagt Junk, „zum Beispiel eine Tagungsstätte mit Hotelbetrieb.“ Die Interessenten kämen aus ganz Deutschland, aber auch aus dem Ausland, erklärt der VG-Chef (siehe Extra), wobei die Verwaltung momentan in Gesprächen mit einem heimischen Interessenten sei. Erwartet werden von potenziellen Käufern ein Nutzungskonzept und ein Businessplan. Und, um böse Überraschungen zu vermeiden, behalte sich die VG ein Rückkaufrecht vor.

Preis bleibt Verhandlungssache

Für 600.000 Euro wurde das Schloss schon im Internet angeboten. Wie Junk erklärt, entsprach dieser Kaufpreis der Summe, die von der VG Kyllburg bis zum damaligen Zeitpunkt investiert worden war. Letztendlich aber sei das nur ein Richtwert. „Wir haben immer gesagt: Wenn das Nutzungskonzept passt und wir damit auch eine positive Auswirkung auf die Region haben, ist der Preis verhandelbar“, betont Junk. Solange die VG keinen Käufer findet, muss sie weiter in den Erhalt der Anlage investieren. Und das tut sie auch. So fließen derzeit rund 485.000 Euro in Sanierungsmaßnahmen am Arkadenbau sowie im Eingangsbereich. Voraussichtlich 90 Prozent übernimmt davon das Land. „Wir investieren nur in das Notwendigste“, sagt Junk und erklärt: „Das hat auch

den Vorteil, dass wir damit eine weitere Nutzung – in welcher Form auch immer – möglichst wenig einschränken.“

Extra Interessenten

Neue Ideen, altes Schloss: Ein Hotel mit hochwertiger Gastronomie, gegebenenfalls in Kombination mit Büro- und Ausstellungsräumen wäre laut Konzept der Projektentwicklungsgesellschaft Rheinland-Pfalz eine mögliche Nutzungsform. Als dieses Konzept vor knapp zehn Jahren präsentiert wurde, waren bereits Gespräche mit Interessenten aus Dänemark, den Niederlanden und der Region geführt worden. 2010 gab es intensive Verhandlungen mit einem Investor aus Bangladesch, die aber ebenfalls fruchtlos blieben. An Schloss Malberg ist nach Angaben der Verbandsgemeinde Bitburger Land nach wie vor die Alcazár Real Estate GmbH interessiert, die bereits einige Objekte in der Eifel gekauft hat, unter anderem das Hotel Eifeler Hof in Kyllburg.