

# RESIDENCE

*Das Magazin für Wohnen und Immobilien*



## **Raumwunder**

*Viel Platz auf wenigen  
Quadratmetern*

14

## **Am Waldrand**

*Ein Familienhaus hoch  
über dem Reusstal*

26

## **Atemberaubend**

*Transformation eines  
historischen Anwesens*

38

## **IMMOBILIEN**

*44 Kauf-/Mietangebote  
in dieser Ausgabe*

45

# GUTER SCHLOSSS-GEIST GESUCHT



*Das Schloss Salenstein am Untersee im Kanton Thurgau steht zum Verkauf. Wer hier einzieht, sucht die Antithese zur Verdichtung*

Text: MARIUS LEUTENEGGER



*Die Aussicht auf den Untersee ist gewaltig. Auf Schloss Salenstein schwebt man weit über den Niederungen des Alltags.*

**A**n diesem Ausblick auf das Wasser, auf die Insel Mainau, das ferne deutsche Ufer und das liebe Thurgauer Umland kann man sich kaum sattsehen. Weit schweift der Blick – und trotzdem steht man hier oben in einer ganz anderen Welt, weit weg vom Alltag. Den noblen Ausblick, der im Gebäudeinnern von Stockwerk zu Stockwerk nur noch besser wird, könnten bald neue Schlossherren und -damen geniessen – denn das noble Anwesen zu Salenstein steht zum Verkauf.

Gegenwärtig gehört es der Stiftung für Kunst, Kultur und Geschichte, die 1980 vom Winterthurer Bruno Stefanini gegründet wurde. Der 2018 verstorbene Immobilienkönig brachte den grössten Teil seines Vermögens und seine bedeutende Kunstsammlung in diese Stiftung ein. Er war ein begeisterungsfähiger Mensch, der oft sehr spontan investierte – gefiel ihm etwas, kaufte er es. Am Ende besass Stefanini vier Schlösser: Grandson am Neuenburgersee, Brestenberg im Aargau sowie die Luxburg und eben Salenstein am Bodensee. Genutzt hat er keines so richtig.

### Abenteuerlicher Zustand

«Man sagt zu Recht, bei Immobilien zählen erstens die Lage, zweitens die Lage und drittens die Lage», philosophiert Robert Ferrecki, Mitinhaber von FSP Fine Swiss Properties. «Deshalb sind Schlösser so wertvoll: Sie stehen oft an attraktiven Orten und bieten eine überragende Aussicht!» Denn zum einen wurden die Prachtbauten einst von Leuten errichtet, die sich den besten repräsentativen Standort leisten konnten. Zum anderen musste man von einem Schloss auch einen möglichst guten Überblick haben, um heranrückende Feinde frühzeitig ausmachen zu können.

«Schauen Sie diese 180-Grad-Rund-sicht», meint Robert Ferrecki auf der Terrasse des Schlosses Salenstein, das auf einer Felsnase hoch über dem Untersee thront. Im dritten Stock des Schlosses zeigt der mit dem Verkauf beauftragte Makler auf Druck-

stellen im Spannteppich. «Hier stand Bruno Stefaninis Schreibtisch», sagt er. «Der Besitzer kam gelegentlich her, um hier zu arbeiten und die Aussicht zu geniessen.»

Spannteppich im Schloss? Das verweist auf die wechselvolle Geschichte des Gebäudes. Seine ältesten Teile stammen aus dem 11. Jahrhundert, immer wieder wurden Elemente hinzugefügt oder abgerissen. Die Anlage ging durch zahlreiche adlige, bürgerliche und sogar bäuerliche Hände, bis sie schliesslich im 20. Jahrhundert von Engländern übernommen wurde. Diese brachten das Schloss auf den damals aktuellen Stand und feierten hier gern Partys. Des Schlosslebens überdrüssig, verkauften sie Salenstein 1979 an Bruno Stefanini. Seither ist hier nichts mehr gegangen.

Die Substanz des Gebäudes ist hervorragend, aber der Innenausbau befindet sich gemäss Ferrecki «in abenteuerlichem Zustand». Einige Räume sind zwar nach wie vor sehr schön, doch wer das Schloss kauft, muss Freude an Renovation und Sanierung mitbringen – denn alles muss gemacht werden, Heizung, Leitungen, Böden, Fenster, einfach alles. «Dieses Märchenschloss aus seinem Dornröschenschlaf wachzuküssen, wird mehrere Millionen kosten», sagt der Makler. Auch der Kaufpreis, der noch nicht kommuniziert wird, beläuft sich auf einen mittleren einstelligen Millionenbetrag.

### Für Unternehmer und Family-Offices

Wer kann und will sich so etwas leisten? Grundsätzlich gäbe es zwei Gruppen von potenziellen Käuferinnen und Käufern. Zum einen Stiftungen oder Family-Offices, die repräsentative Räume benötigen – zum anderen Privatpersonen, die hier wohnen möchten. «Interesse an Schlössern zeigen vor allem Unternehmer», sagt Robert Ferrecki, dessen Maklerbüro gewöhnliche Immobilien, aber auch historische Objekte verkauft. «Zum Teil auch Junge, die zum Beispiel mit IT oder Kryptowährungen viel Geld gemacht haben.» Sie finden hier etwas, das der Verkäufer «die Antithese zum verdichteten Bauen» nennt. «Hier hat man viel Platz, und man darf ihn beden-

kenlos geniessen – denn alles steht ja unter Schutz und kann gar nicht grundlegend verändert werden.» Dass man in Salenstein nicht so absurd viel Platz zur Verfügung hat wie in vielen anderen Schlössern, ist ein Vorteil: Die Wohnfläche von rund 900 Quadratmetern ist zwar imposant und äusserst grosszügig, aber dann doch nicht masslos. Und sie lässt sich auch ohne horrenden Kostenfolgen unterhalten. Zum Schloss gehören auch ein grosses zweigeschossiges historisches Nebengebäude, viel Wald und ein separates kleines Hallenbad.

### Haltung ist gefragt

Die Grösse und die Lage von Schloss Salenstein verunmöglichen viele Nutzungen, die bei anderen Schlössern infrage kommen. Parkplätze gibt es wenige, der Fussweg zum Schloss hoch ist steil – ein Museum lässt sich hier nicht einrichten, und auch Unternehmen werden hier keine Büros unterbringen wollen. Der Kreis möglicher Interessenten ist daher überschaubar, aber die Verkaufsankündigung hat bereits einige Resonanz ausgelöst. «Wir könnten das Schloss den ganzen Tag zeigen», so Robert Ferrecki. Allerdings: Wer eine Besichtigung will, muss einen Bonitätsausweis vorlegen. Und seine seriösen Absichten glaubhaft darlegen. «Der Stiftung geht es nicht primär darum, einen Maximalpreis zu erzielen», sagt Robert Ferrecki. «Sie will das Schloss in verantwortungsvolle Hände geben.» Denn sie hat sich den Erhalt des Kulturerbes auf die Fahne geschrieben. Und klar ist: Auch die nächsten Bewohnerinnen und Bewohner werden Schloss Salenstein nur vorübergehend besitzen – das zeigt die bald tausendjährige Geschichte dieses Bijous.

Rechte Seite oben:

**Saal ohne Möbel: Im ersten Obergeschoss befinden sich die repräsentativen Räume, wo einst die Gäste empfangen und die Feste gefeiert wurden.**

Rechte Seite unten:

**Einige Bereiche des Anwesens sind gut in Schuss – dennoch steht eine Totalrenovation an, die etwa gleich viel kosten wird wie das Gebäude selbst.**

