

ANZEIGE



Leading the way
The AIC



Latin America's Renewable
Riches
LatAM INVESTOR



Learn more about the
Certificate of Management
Excellence
HBS Executive Education

dianomi

Hotels in baltischen Gutshöfen

"Man muss schon ein wenig verrückt sein"

Schlafen unter Kronleuchtern: In Lettland und Estland werden immer mehr alte Gutshöfe in Hotels umgewandelt. Doch die Investition in die prachtvollen Bauten aus Renaissance- bis Jugendstilzeiten ist riskant.



Alexander Welscher/ TMN

Facebook Teilen

Twittern

E-Mail

+

Montag, 04.03.2019 04:37 Uhr Drucken Nutzungsrechte Feedback

Das Parkett knarzt beim Betreten. Von den mit Stuckreliefs verzierten Decken hängen Kronleuchter herab, an den Wänden finden sich freigelegte Malereien und unzählige Gemälde, die Räume sind vollgestellt mit antikem Mobiliar. "Meine Gäste sollen ein Gefühl dafür bekommen, wie der Landadel seinerzeit gelebt und geschwelgt hat", erzählt Daniel Jahn bei einem Rundgang durch das [Gut Kukschen](#), rund 85 Kilometer westlich der lettischen Hauptstadt Riga.

Der deutsche Hotelier führt durch das mit Liebe zum Detail eingerichtete Herrenhaus, welches deutschbaltische Adlige erbaut haben. Jahn hat Kuksu Muiza, wie das Anwesen auf Lettisch heißt, kurz vor der Jahrtausendwende in desolatem Zustand erworben und wieder zum Leben erweckt.

ANZEIGE



Leading the way
The AIC



Latin America's Renewable
Riches
LatAM INVESTOR



Learn more about the
Certificate of Management
Excellence
HBS Executive Education

dianomi

Fotostrecke



7 Bilder



Gutshäuser im Baltikum: Einmal Schlossherr sein

Damit wurde der Rheinland-Pfälzer zu einer Art Trendsetter im Baltikum, wo immer mehr Gutshöfe eine stilvolle Wiedergeburt als Museen, Restaurants oder Hotels erleben.

Sie galten lange als Symbol der Unterdrückung durch die Deutschbalten, die als herrschende Oberschicht einst die Politik und Kulturgeschichte in Lettland und Estland bis zur Unabhängigkeit der Länder 1918 geprägt haben. Vor einigen Jahren setzte ein Umdenken ein: Heute sind die Anwesen, deren Blütezeit als repräsentative Herrschaftssitze in der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts begann, Teil des zu bewahrenden Kulturerbes.

Für 18.000 US-Dollar gekauft, für Millionen renoviert

"Als ich das Haus zum ersten Mal sah, war es eine Ruine", sagt Jahn. Im Dach klafften große Löcher, die Fenster fehlten, die Wände waren teils eingefallen, der Park von Unkraut überwuchert. Dennoch fand der Endfünfziger sofort Gefallen an dem geschichtsträchtigen Gebäude. Für 18.000 US-Dollar kaufte er das 1530 erstmals schriftlich erwähnte Herrenhaus, in dem die Mutter des deutschbaltischen Schriftstellers Werner Bergengruen geboren wurde.

"Der Kauf war letztlich eine reine Bauchentscheidung", erzählt der seit Anfang der Neunzigerjahre in Lettland lebende Jahn. Beim Betrachten alter Fotos wundere er sich heute manchmal noch über seinen Mut. Den Ausschlag für seine Investition habe der erste Eindruck gegeben und auch das Bild, wie sich das Herrenhaus auf dem dahinter liegenden See spiegelt: "Es sah aus wie ein verwünschtes Märchenschloss", sagt er.

In Deutschland hatte Jahn Wirtschaft und Hotelmanagement studiert, danach weltweit als Koch, Kellner und Hotelchef gearbeitet. Nach Lettlands wiedererlangter Unabhängigkeit übernahm er die Leitung des ersten Hotels mit westlichen Standards - es wurde zum besten Haus am Platz. 2007 machte er sich mit Gut Kukschen selbstständig und begründete den Gutshaustourismus in Lettland.

Um das heruntergekommene Anwesen wieder in alter Pracht erstrahlen zu lassen, investierte Jahn mehrere Millionen Euro. Für die weitestgehend originalgetreue Renovierung zog er Denkmalschützer und Historiker hinzu, sammelte auf Grundlage einer alten Inventarliste Stilmöbel und erstand Gemälde. Entstanden ist ein ruhig und abgeschieden gelegenes Landhotel mit gut einem Dutzend Gästezimmern, in denen schon lettische Staatspräsidenten, ausländische Honoratioren und deutsche Würdenträger übernachtet haben.

"Ein solches Haus muss man lieben"

Doch die Konkurrenz für Jahn wächst. In Lettland wie auch im benachbarten Estland werden immer mehr alte Gutshöfe renoviert und in Hotels umgewandelt - oft mit hochmoderner Inneneinrichtung. Im lettischen [Landgut Rūmene](#) zum Beispiel zog ein Fünfsternehotel ein, im barocken Landgut Liepupe, im [Schloss Mežotne](#) oder im [Landgut Svante](#) kann man ebenfalls übernachten. "Herrenhäuser werden immer beliebter, weil der Lebensstandard steigt. Viele Menschen möchten sich wie Aristokraten fühlen", sagt Janis Lazdans vom Lettischen Verband der Burgen, Schlösser und Gutshäuser.

Auch Riin Alatalu vom Estnischen Gutshausverband sieht ein zunehmendes Interesse an den Gutshöfen. "Sie sind bei einheimischen und ausländischen Besuchern beliebt", sagt sie über die Gebäude, die sich oft mit ihren hellen Farben und imposanter Architektur von der ländlichen Umgebung abheben. Rund 1250 davon gab es vor mehr als hundert Jahren noch in Estland, ähnlich viele waren es in Lettland - die meisten davon Renaissance-, Barock- und Jugendstilbauten.

Heute stehen Hunderte Liegenschaften zum Verkauf. Abgesehen von denjenigen Anwesen, die nach dem Ende der Gutsherrenzeit als Dorfschulen oder Heime abgenutzt und zu Sowjetzeiten auch anderweitig zweckentfremdet wurden, verfiel ein Großteil von ihnen. Die Preise für die oft aus mehreren Gebäuden, Parkanlagen und Gärten bestehenden Gutshäuser reichen von einem Euro bis zu mehreren Millionen, wie die Verbandsvertreter berichten.

Doch der Kauf birgt besondere Herausforderungen: Neben dem fortgeschrittenen Verfall ist es oft vor allem die fehlende wirtschaftliche Nutzbarkeit, die dem Erhalt der denkmalgeschützten Bauten im Wege steht. Auch Fördergelder für die Restaurierung gibt es nicht, dafür jede Menge Auflagen.

"Ein solches Haus muss man lieben, denn wirtschaftlich ist es ein Abenteuer", sagt Jahn. Nach Abzug aller Personal- und Sachkosten bleibe kaum etwas übrig, ganz zu schweigen von den Kosten für den Unterhalt der Anwesen mit ihren weitläufigen und meist parkähnlich angelegten Grundstücken. "Man muss schon ein Enthusiast sein und ein wenig verrückt, um sich darauf einzulassen."

Alexander Welscher, dpa