

## Wohnungen als Kapitalanlage

# Denkmalschutz – Renditeturbo für Immobilieninvestoren?

Michael Ries

**Das kleine weiß-blaue Emailleschild an der Fassade schreckt heute keinen Investor mehr. Vielmehr sind denkmalgeschützte Wohnimmobilien bei Mietern und Erwerbern so gefragt, dass diese höhere Mieten beziehungsweise Kaufpreise für die sanierten Kleinode bezahlen würden, wie der Autor anhand aktueller Studien belegt. Aber der Erhalt historischer Bausubstanz ist aufwendig und teuer. Doch über Steuervorteile können die höheren Investitionskosten kompensiert werden, wenn die bürokratischen Hürden genommen werden. Ganz hat der Denkmalschutz seinen „Schrecken“ also doch noch nicht verloren. (Red.)**

Immobilien als sichere Sachwerte zur Kapitalanlage sind gegenwärtig hoch im Kurs. Denn ausgewählte Immobilien können – vorausgesetzt sie befinden sich in aussichtsreichen Lagen – einen Schutz vor Inflation bieten. Insbesondere Wohnimmobilien scheinen hierfür besonders geeignet zu sein, wie dies auch das Institut der deutschen Wirtschaft jüngst in einer Studie festgestellt hat.

Hinzu kommt, dass die Zeiten für einen Immobilienerwerb derzeit besonders günstig sind: Niedrige Zinsen für Hypotheken machen den Kauf attraktiv. Und auch unter steuerlichen Aspekten ist eine Immobilien-Kapitalanlage interessant, denn anders als etwa bei Wertpapieren kann nach zehnjährigem Besitz ein Verkaufsgewinn gänzlich steuerfrei vereinbart werden.

### Unvermehrbar Lagen

Eine Investition in denkmalgeschützte Wohnimmobilien als Kapitalanlage kann insbesondere aus folgendem Grund besonders attraktiv sein: Meist befinden sich Baudenkmäler in gewachsenen, innerstädtischen Lagen – und können durch ihre unvermehrbar Lage deshalb langfristig Aussicht auf Wertsteigerung und stabile Mieteinnahmen bieten. So konnten beispielsweise die Yoo-Designerwohnungen der Vivacon AG, entstanden im Rahmen der Revitalisierung eines historischen Baudenkmals im Münchner Glockenbachviertel, ihren Wert bereits vor der Fertigstellung um bis zu 25 Prozent steigern.

Generell ist in Deutschland seit einiger Zeit eine Renaissance des innenstadtna-

hen Wohnens zu beobachten. Viele Menschen möchten gern wieder zentral mitten in der Stadt wohnen, wie eine Studie des Instituts für Urbanistik zeigt. Die Beliebtheit der Innenstädte dürfte vor allem auf die gute Infrastruktur zurückzuführen sein, die sowohl für junge Familien als auch für Senioren von Bedeutung ist. So schätzen 69 Prozent der Bundesbürger laut einer Studie der British American Tobacco (BAT) Stiftung für Zukunftsfragen die gute Erreichbarkeit der Innenstadt mit öffentlichen Verkehrsmitteln und fast drei Viertel der Bevölkerung (71 Prozent) finden besonders Gefallen an historischen Innenstädten.

Grundsätzlich scheint es in Deutschland zudem weiteren Bedarf an neuen Wohnungen zu geben: Einer Studie des Eduard Pestel Instituts zufolge müssten hierzulande in den nächsten Jahren rund 400 000 Wohnungen pro Jahr gebaut werden, um den quantitativen und qualitativen Wohnungsbedarf zu decken. Dem gegenüber steht eine Bautätigkeit von aktuell weniger als 200 000 Wohnungen jährlich. Die „neue Wohnungsknappheit“ sei inzwischen in nahezu allen Großstädten spürbar, heißt es in der Studie.

Ein weiterer Vorteil, der für den Erwerb einer denkmalgeschützten Immobilie als Wertanlage spricht: Wie eine bundesweit repräsentative Studie der Vivacon in Zusammenarbeit mit dem Institut für

Demoskopie Allensbach belegt, sind 36 Prozent aller Deutschen bereit, grundsätzlich mehr Miete für das Wohnen in einer restaurierten denkmalgeschützten Immobilie gegenüber einer vergleichbaren anderen Wohnung zu bezahlen. In deutschen Großstädten mit mehr als 500 000 Einwohnern ist dies sogar zu 43 Prozent der Fall. Und unter den Personen mit Interesse an denkmalgeschützten Immobilien ist eine klare Mehrheit, nämlich 59 Prozent, auch bereit, einen höheren Kaufpreis gegenüber anderen Immobilien zu zahlen.

Was sind die Hintergründe? Gefragt, was man an denkmalgeschützten Immobilien besonders schätzt, geben zwei Drittel (66 Prozent) der Deutschen an, das Wohnen in einem denkmalgeschützten Gebäude „als etwas Besonderes“ zu empfinden. Für fast ebenso viele (64 Prozent) bedeutet dies zugleich, „etwas Schönes erhalten zu können“. Und 60 Prozent schätzen die „besondere Ausstrahlung“.

### Erhalt historischer Bausubstanz

Auch folgendes zeigt die Studie: Der Erhalt historischer Bausubstanz ist den Deutschen grundsätzlich sehr wichtig. So favorisieren 88 Prozent aller Deutschen bei Stadtsanierungen die Restaurierung bestehender Gebäude, lediglich fünf Prozent ziehen den Bau neuer Häuser vor. Interessanterweise gilt Dresden der Studie zufolge als die Stadt in Deutschland, in der der Erhalt historischer Bausubstanz am besten gelungen ist – deutlich vor dem zweitplatzierten München.

Besonders viel Potenzial an denkmalgeschützten Gebäuden, die sich für eine Revitalisierung und Wohnnutzung eignen, ist in Berlin vorhanden. Aber auch in kleineren Städten wie beispielsweise im rheinischen Neuss sind solche historischen Juwelen durchaus zu finden. Schließlich gibt es in Deutschland dem Deutschen Nationalkomitee für Denkmalschutz zufolge insgesamt rund eine Million denkmalgeschützter Einzelbauten, städtebaulicher Ensembles und Quartiere.

Letztlich machen auch steuerliche Anreize den Erwerb von denkmalgeschützten Immobilien interessant, denn der Staat fördert den Erhalt historischer Bausubstanz kräftig. Und dies sowohl bei einer späteren Selbstnutzung als auch bei Vermietung der Immobilie: Wer nach der Sanierung selbst einzieht, kann zehn Jahre lang jeweils neun Prozent der Sanierungskosten, also insge-

### Der Autor

Michael Ries ist Mitglied des Vorstands der Vivacon AG, Köln.

### Umfrageergebnis: Wo gilt die Erhaltung der historischen Bausubstanz als besonders gelungen? (Antworten in Prozent)

		West- deutsche	Ost- deutsche
Dresden	71	68	83
München	37	38	34
Berlin	34	34	35
Nürnberg	34	34	33
Leipzig	33	31	41
Köln	25	26	24
Hamburg	24	23	24
Frankfurt am Main	8	8	6
Stuttgart	7	7	7
Düsseldorf	7	7	6

Basis Bundesrepublik Deutschland, Bevölkerung ab 16 Jahre  
Quelle: IFD-Umfrage 7093, September 2006

samt 90 Prozent, von der Steuer absetzen. Wer die Immobilie vermietet, kann sogar 100 Prozent als Sonderausgaben innerhalb von zwölf Jahren steuerlich geltend machen. Und zwar jeweils bis zu neun Prozent in den ersten acht Jahren sowie jeweils bis zu sieben Prozent in den weiteren vier Jahren.

#### Attraktive Vorteile bei Denkmalimmobilien

Zu steuerlich begünstigten Sanierungskosten zählen Arbeiten, die dem Erhalt des Gebäudes als Baudenkmal dienen oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind. Welche Arbeiten dies im Detail sind, wird von der zuständigen Behörde für Denkmalschutz oder Denkmalpflege vorgegeben und ist vor Beginn der Arbeiten mit dieser abzustimmen. Zudem kommt man nur dann in den Genuss des Steuerbonus, wenn die Behörde die begünstigten Aufwendungen bestätigt. Der Eigentümer der Immobilie kann diese Bescheinigung dann beim Finanzamt einreichen.