

# Rendite mit Stil

## DENKMALSCHUTZOBJEKTE

Sanierte Altbauten zählen zu den gefragtesten Immobilienanlagen. Neben dem klassischen Haus aus der Gründerzeit setzen viele Anbieter aktuell auf Außergewöhnliches.

**E**s ist eine der prominentesten Adressen in Berlin: Am Kurfürstendamm, nur wenige hundert Meter von der Gedächtniskirche und dem ehemaligen „Café Kranzler“ entfernt, entsteht ein Projekt der besonderen Art. Dort wird das Investorentrio Dr. Thomas Bscher, Detlef Maruhn und Dirk Germandi das 100 Jahre alte, denkmalgeschützte Haus Cumberland sanieren.

Der Prachtbau aus der Jugendstilzeit verfügt über eine 68 Meter lange Straßenfront am Ku'damm und erstreckt sich in die Tiefe bis zur Lietzenburger Straße. Der Abschnitt am Ku'damm ist für Büros und Einzelhandelsflächen sowie ein 500 Quadratmeter großes Restaurant vorgesehen, für die Bscher verantwortlich zeichnet. In den dahinter liegenden Gebäudeteilen erstellen Maruhn und Germandi rund 200 Wohnungen, in den fünf Innenhöfen entstehen Gartenanlagen zur Nutzung für die Bewohner.

### Großprojekt am Ku'damm

„Das Angebot reicht vom 30-Quadratmeter-Apartment bis zur Wohnung mit 167 Quadratmetern“, sagt Germandi, Vorstandssprecher der Profi Partner AG. Zudem entstehen Penthäuser mit bis zu 290 Quadratmetern und im Erdgeschoss Townhäuser mit sechs Metern Raumhöhe. „Zielgruppe für eine Immobilie in dieser Lage ist ganz klar eine Klientel, die sich hochwertige Wohnungen wünscht“, skizziert Germandi das Profil. Dies gelte sowohl für die Eigennutzer als auch für die Anleger. Aktuell sind bereits 65 der 200 Wohnungen verkauft.

In gewisser Weise steht das Haus Cumberland für einen Trend im Markt für Denk-



Dirk Germandi, Profi Partner, plant im hinteren Teil des Cumberland Hauses 200 Wohnungen.

malschutzimmobilien. Das klassische Anlageobjekt war bisher das alleinstehende Gründerzeithaus, wie es die Erdinger Deutsche Sachwert Kontor in Leipzig aktuell anbietet. Da unsanierte Häuser dieses Typs jedoch immer seltener werden, greifen Bauträger zunehmend auf andere Objekte zurück. Dazu gehören etwa historische Industrieimmobilien, ehemalige Krankenhäuser oder andere größere Gebäude unter Denkmalschutz. Der Projektentwickler Terraplan etwa wurde für die Umgestaltung der alten Mälzerei der ehemaligen Schultheiss-Brauerei in Berlin-Pankow zu modernen Wohnungen mit dem Immobilienmanager-Award 2011 ausgezeichnet.

Aktuell steht auch Terraplan vor der Sanierung einer außergewöhnlichen Immobilie: dem ehemaligen Gästehaus der DDR-Regierung am Schlosspark Schönhausen in Berlin-Pankow. An der Innengestaltung im Jahr 1968 waren zahlreiche namhafte

Künstler beteiligt. Bis Sommer 2012 entstehen dort rund 40 Wohnungen und Penthäuser. 37 von 40 Einheiten haben bereits Käufer gefunden. „Von der Zwei-Zimmer-Wohnung bis zum Fünf-Zimmer-Family-Loft ist alles dabei“, erläutert Terraplan-Vertriebsleiter Josef Schnocklake.

Profi Partner wiederum konzipierte bereits Wohnquartiere in der ehemaligen Zuckerwarenfabrik in Berlin Alt-Hohenschönhausen und dem Kesselhaus-Quartier am Viktoriapark. In Leipzig ist der Projektentwickler König Grundinvest jüngst mit dem Aurelienbogen an den Markt gegangen, einem Ensemble von denkmalgeschützten Fabrik- und Wohngebäuden, das durch Neubauten ergänzt wird. Das Areal liegt direkt am Karl-Heine-Kanal mit seinen Uferpromenaden, historischen Brücken und Restaurants. Geschäftsführer Peter König: „Die verschiedenen Wohnungstypen wie Gartenwohnungen, klassische Etagenwoh-



nungen und moderne Penthaus-Wohnungen bieten variantenreiche und effiziente Grundrisse von 60 bis 250 Quadratmetern.“

Ebenfalls in Leipzig will die GRK Holding die ehemalige Industrieimmobilie Wollgarnwerk Venezia im Stadtteil Schleußig zu modernen Wohnungen umgestalten. Dort sollen insgesamt 125 Einheiten entstehen. Nach Auskunft des Unternehmens werden von der 50-Quadratmeter-Wohnung bis zum Luxus-Penthaus mit 250 Quadratmetern auch dort alle Wohnungstypen angeboten. „Green Lofts“ erstellt der Berliner Projektentwickler S+P Real Estate derzeit

in dem zwischen 1937 und 1940 erbauten historischen Gebäudekomplex des ehemaligen Telefunken-Werks in Berlin-Zehlendorf. „Der Vorteil eines Industriedenkmals liegt in der freien Planung der Grundrisse durch die vorhandene offene Gebäudestruktur und die großzügige Raumhöhe“, so Geschäftsführer Udo Schloemer. Zusätzlich könnten durch die größeren Außenflächen bei der Gartengestaltung auch Gemeinschaftsflächen und Freizeitmöglichkeiten entstehen.

Auch Schloemer unterstreicht, dass es bei einem solchen Großprojekt auf eine ausgewogene Mischung ankommt. „Bei der Planung ist besonders darauf zu achten, dass unterschiedliche Zielgruppen angesprochen werden, um eine soziale Mischung innerhalb der Nutzer- und Mieterstruktur zu erreichen“, erläutert er. Dabei sei es wichtig, im Vorfeld das Umfeld genau zu analysieren um festzustellen, ob die Nachfrage nach familiengerechten Wohnungen, Studentenapartments oder Single- und Seniorenwohnungen überwiegt.

Die Denkmalschutzimmobilie ist immer noch der Klassiker beim Direktkauf von Anlageimmobilien, bietet sie dem Erwerber neben der Mietrendite doch hohe Steuervorteile. „Da der Staat ein Interesse an der Sanierung der historischen Altbaubestände in Deutschland hat, fördert er diese durch die Denkmal-AfA“, erläutert Frank Kammerer, Vorsitzender des Arbeitskreises Denkmalschutz beim Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen BFW. Kapitalanleger können die Sanierungskosten nach Paragraph 7i Einkommenssteuergesetz (EStG) über einen Zeitraum von zwölf Jahren komplett von der Steuer absetzen. Die Abschreibungen summieren sich je nach persönlichem Steuersatz auf ansehnliche Beträge. Wer beispielsweise ein Denkmalschutzobjekt für 240.000 Euro mit einem Sanierungskostenanteil von 70 Prozent erwirbt, kann über zwölf Jahre insgesamt 168.000 Euro von der Steuer absetzen. Eigennutzer können zehn Jahre lang neun Prozent der Sanierungskosten per annum absetzen.

„Bei einem Anteil der absetzbaren Sanierungskosten von 80 Prozent können Anleger mit Spitzensteuersatz ungefähr 40 Prozent des Kaufpreises durch die Steuererstattung finanzieren“, erläutert Stefan Thiel, Geschäftsführer der DS Deutsche Sachwert Akademie, Herten. In jüngerer Zeit gab es vereinzelt Probleme bei der Anerkennung der Denkmal-AfA. Einerseits prüfen die Denkmalschutzbehörden die Sanierungskosten strenger und achten darauf, welche Posten wirklich dieser Kategorie zuzuordnen sind. Andererseits haben auch die Finanzämter vereinzelt die Anerkennung verweigert (siehe Interview Seite 78). Dabei kann durchaus regional unterschiedlich entschieden werden.

### Vorsicht bei Steuervorteilen

Probleme kann es grundsätzlich geben, wenn durch eine Sanierung Wohnraum dort entsteht, wo vorher keiner war, also etwa durch den Ausbau eines Dachgeschosses oder auch bei Industrieobjekten. Daher sollten Käufer zuvor frühere Objekte des Bauträgers dahingehend prüfen, ob die Denkmal-AfA in prognostizierter Höhe anerkannt wurde.

Allerdings sollten Anleger nicht allein auf die Abschreibung schielen, denn diese nützt nichts, wenn sich das Objekt nicht langfristig zu einem vernünftigen Mietniveau vermieten lässt. „Käufer sollten vor allem prüfen, ob der geforderte Kaufpreis auch der Lage entspricht. Wenn er bei einem Sanierungsobjekt beispielsweise um 1.000 Euro pro Quadratmeter höher liegt als in der gewählten Lage üblich, ist Vorsicht angesagt“, betont Thiel. Denn: „Bei Denkmalschutzobjekten verlangen die Bauträger wegen der hohen Abschreibungen gerne etwas höhere Kaufpreise.“ Daher sollten Käufer sichergehen, dass die Denkmalschreibung nicht eingepreist ist.

Darüber hinaus sollten Anleger darauf achten, dass realistische Miethöhen und -renditen prognostiziert werden. Laut Kammerer liegt die reine Mietrendite für ein Denkmalschutzobjekt „in der Regel bei 3,2 bis vier Prozent“. Unter Berücksichtigung ▶



## Baudenkmäler kauft man bei uns!

Schnelle und zuverlässige Abwicklung garantiert.  
Werden Sie unser Vertriebspartner!

[www.dswohnbau.de](http://www.dswohnbau.de)



## „Klare Abstimmung notwendig“

**ABSCHREIBUNGEN** Cash sprach mit Frank Kammerer, Vorsitzender des Arbeitskreises Denkmalschutz beim Immobilienverband BFW, über die in manchen Fällen strittige Anerkennung der Denkmalschutz-AfA.

*Welche Schwierigkeiten gibt es bei der Anerkennung der Denkmalschutz-AfA und welche Fälle betreffen sie?*

**Kammerer:** Zunächst einmal stimmt der Bauträger mit dem Denkmalamt den Sanierungsumfang ab. Ausschlaggebend für die Anerkennung ist aber letztlich die Entscheidung des Betriebsstättenfinanzamtes, also der Behörde am Sitz des Bauträgers. Sie entscheidet, welche Posten als absetzbare Sanierungskosten anerkannt werden.

*An welchen Punkten kann es kritisch werden?*

**Kammerer:** Problematisch sind üblicherweise Kosten für Gartengestaltung, Beleuchtung, Neubauanteile und Dachgeschossausbauten, sofern diese nicht früher schon zu Wohnzwecken genutzt wurden. Die Herstellungskosten für Dachgeschossausbauten werden dann anerkannt, wenn der Bauträger nachweisen kann, dass sie zum Erhalt des Denkmals unabdingbar notwendig sind, also die Immobilie ohne sie nicht wirtschaftlich sinnvoll genutzt werden könnte.



**Frank Kammerer, BFW:** „Das Finanzamt am Sitz des Bauträgers entscheidet letztendlich über die Anerkennung.“

*Gibt es dabei regionale Unterschiede in der Anerkennungspraxis?*

**Kammerer:** Die gibt es durchaus. Denkmalschutz ist Landesrecht, daher ist es für Projektentwickler wichtig, lokale

Expertise für die Standorte ihrer Sanierungsobjekte mitzubringen.

*Wie steht es bei der Umgestaltung von Industrieimmobilien in Wohnraum?*

**Kammerer:** Auch dort und bei anderen Objekten wie etwa ehemaligen Krankenhäusern gab es zunächst lange Verhandlungen. Zumindest in Berlin, wo bereits einige dieser Projekte realisiert wurden, wird die Anerkennung mittlerweile problemlos gewährt.

*Was sollten Bauträger tun, um die Anerkennung klar abzustimmen?*

**Kammerer:** Wichtig ist, dass der Grundlagenbescheid des Denkmalamtes die klare Formulierung enthält, dass die Sanierungskosten für den Erhalt des Denkmals „unabdingbar notwendig“ sind. Diese hat dann Bindungswirkung für das Finanzamt.

*Wie können Käufer sichergehen, dass ihnen die Denkmal-AfA für ihr Objekt auch gewährt wird?*

**Kammerer:** Das Problem ist, dass der Grundlagenbescheid erst nach Fertigstellung der Immobilie im Rahmen einer Betriebsprüfung erteilt wird, der Anleger aber vorher kaufen muss, um die AfA zu erhalten. Daher sollte er sich die Prüfungsergebnisse für vorherige Objekte des Bauträgers vorlegen lassen.

Das Gespräch führte **Barbara Kösling**, Cash.

► der Steuervorteile durch die Denkmal-AfA könnten Gesamterlösen zwischen 6,5 und acht Prozent erzielt werden.

### Energiestandard wird wichtiger

Wenn Denkmalschutzobjekte auch hohe Renditen bieten, sind sie auf einem anderen Feld nicht selten anderen Immobilien unterlegen: in der Energieeffizienz. Der Grund: Eine Außendämmung der historischen Fassaden ist aus Gründen des Denkmalschutzes in der Regel nicht möglich.

Bisher können sich Projektentwickler bei Denkmalschutzobjekten durch eine Ausnahme genehmigung von der Pflicht entbinden lassen, gemäß aktuellem EnEV-Standard zu sanieren. „Das ist allerdings nicht ratsam, da Käufer zunehmend auf die Energieeffizienz achten. Zum einen sind ihnen und den potenziellen Mietern möglichst niedrige Heizkosten wichtig, zum anderen haben Käufer die Option auf zinsgünstige KfW-Darlehen, wenn ein bestimmter Energiestandard eingehalten wird“, weiß Kam-

merer. Wie beim Projekt Aurelienbogen. „Die Objekte erhalten eine energetische Sanierung, sodass die Käufer neben den hohen Steuervorteilen auch sehr zinsgünstige Darlehen von der KfW-Bank und darüber hinaus sogar noch einen steuerfreien Zuschuss erhalten können“, erläutert König.

Auch bei Denkmalschutzobjekten kann mit einer Reihe von Maßnahmen ein förderungswürdiger Energiestandard erreicht werden. Dazu gehören etwa die Dämmung von Dach und Kellerdecke und der Einbau effizienter Fenster. „Auch eine Innendämmung ist möglich und ratsam“, so Kammerer. Mit diesen Maßnahmen könne in der Regel der KfW-Effizienzhaus-100-Standard erreicht werden. Durch den Einsatz von Erdwärme oder Solaranlagen würde die Energiebilanz des Gebäudes weiter verbessert.

Dass der Energiestandard für Käufer eine zunehmend wichtige Rolle spielt, hat auch S+P Real Estate bei seinem Projekt Green Lofts erfahren. „Die starke Nachfrage nach eigengenutzten Wohnungen in Ver-

bindung mit niedrigen Nebenkosten wurde als Anlass genommen, die Gespräche mit dem Denkmalamt neu aufzunehmen und ein zukunftsfähiges ökologisches Konzept zu entwickeln“, erläutert Schloemer.

Schließlich gab das Denkmalamt grünes Licht für eine energetische Sanierung des Gebäudes. „Daraus resultierte dann ein Konzept mit Wärmedämmung, Isolierverglasung, Holzpelletsheizung und ökologischen Baustoffen“, so der S+P-Real-Estate-Chef. Absolute Seltenheit: Sogar eine Außendämmung der Fassade wurde genehmigt – unter der Auflage, dass die ursprüngliche Ansicht wiederhergestellt wird. Mit diesen Maßnahmen erreichen die Green Lofts den KfW-Effizienzhausstandard 70. „Jeder zweite Interessent macht seine Kaufentscheidung inzwischen davon abhängig, ob bei der Sanierung ein tragfähiges Energiekonzept vorliegt“, unterstreicht Schloemer. Wichtigste Auswahlkriterien sind allerdings immer noch Standort und Lage einer Immobilie. Käufer sollten

auf einen wirtschaftlich gesunden Standort mit Wachstumsperspektiven achten, denn nur dort werden Mieten und Kaufpreise für Immobilien langfristig wachsen und damit auch der Wert des Objekts. Researcher und Analysten beobachten seit Jahren eine zweigeteilte Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes: Zuwächse in prosperierenden Ballungsräumen und Stagnation oder sogar Wertverfall in wirtschaftlich schwachen, ländlichen Regionen.

Ein ehernes Gesetz bleibt: Die Lage ist wesentlich. Zwar weisen Bestlagen nicht selten ein zu teures Kaufpreisniveau auf, aber eine gute Lage der zweiten oder dritten Reihe sollte es schon sein, damit die Nachfrage der Mieter gewährleistet ist. „Eine gute Lage ist meiner Einschätzung nach zu 80 Prozent für den Erfolg einer Kapitalanlageimmobilie ausschlaggebend. Wenn dann noch die Objektqualität, der Kaufpreis und die Verwaltung stimmt, kann wenig passieren“, betont Thiel. Auch die Nähe von Einkaufsmöglichkeiten oder sogar der zentralen Shoppingmeile des Viertels erhöht die Attraktivität. Für Familien ist darüber hinaus die Erreichbarkeit von Schulen und Kindergärten wesentlich, während Singles und junge Paare auf die Nähe von Gastronomie und kulturellen Angeboten achten.

Darüber hinaus sollte auch die Ausstattung der Immobilie geeignet sein, Eigennutzer und potenzielle Mieter anzuziehen. „Zu den Anforderungen gehören heute unter anderem eine vernünftige Einbauküche, in der auch ein Esstisch untergebracht werden kann sowie ein modernes Bad“, sagt Germandi. Auch der Grundriss sollte so geschnitten sein, dass der Bewohner seine Möbel gut unterbringen kann. Viele Anbieter berücksichtigen diese Kriterien bereits. Die Zeiten, in denen Gründerzeithäuser in verschachtelte Kleinstwohnungen umgebaut wurden, sind seit den 90er-Jahren vorbei. Ein gutes Auswahlkriterium lautet: Wenn der Käufer den Eindruck hat, in die betreffende Wohnung würde er auch selbst einziehen können, hat er höchstwahrscheinlich richtig gewählt.

Zudem ist bei der Ausstattung nicht immer das Teuerste auch das Beste. „Generell sollte sie nicht zu überzogen sein, in der Regel reicht ein vernünftiger Standard“, sagt Thiel. Manchmal werde eine teure Ausstattung eingebaut, um die Mängel einer weniger gefragten Lage zu überdecken und den Anleger zu beeindrucken. „Dies geht allerdings nach hinten los, da sich die hohen Kosten nicht in einer entsprechenden Mieteinnahme niederschla-

gen“, warnt er. Grundsätzlich gilt: Die Ausstattung sollte zur Lage passen. Teures Interieur rechnet sich nur dort, wo es auch durch entsprechend höhere Mieteinnahmen kompensiert wird beziehungsweise die Eigennutzer bereit sind, höhere Kaufpreise zu bezahlen.

Welche Wohnungsgröße ist für den Anleger ideal? Drei-Zimmer-Wohnung, Studentenapartment oder sogar großzügiges Loft? Ob in der jeweiligen Lage etwa Fünf-Zimmer-Wohnungen oder kleinere Einheiten stark gefragt sind, zeigt eine Bedarfsanalyse im jeweiligen Viertel. Darüber hinaus hängt diese Entscheidung auch vom Kaufpreis ab, den der Anleger bezahlen kann. Im Zweifelsfall rät Thiel Anlegern, beim Wohnungskauf auf solide Klassiker zu setzen: „Eine Drei-Zimmer-Wohnung in vernünftiger Lage mit Südbalkon und Bad mit Fenster macht 90 Prozent der Mieter glücklich und bringt stabile Mieteinnahmen.“

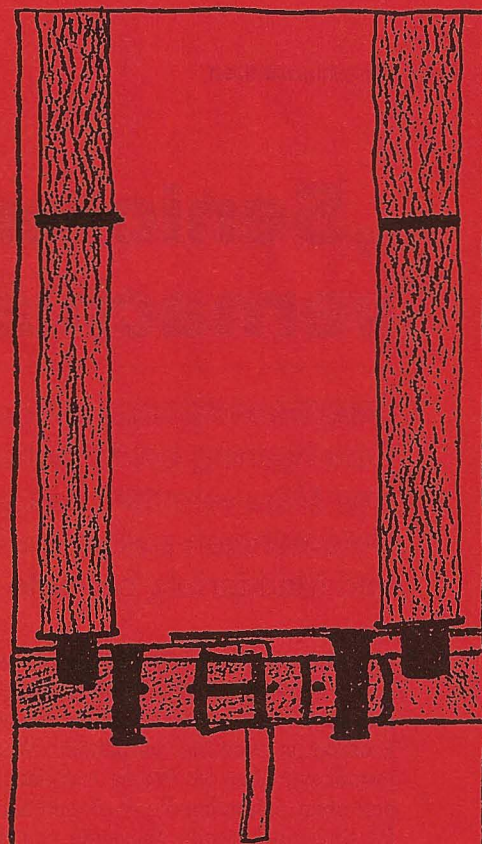
#### Kein kurzfristiges Engagement

Welchen Anlagehorizont sollten Käufer einer Denkmalschutzimmobilie haben? Anbieter und Finanzberater sind sich einig, dass eine Immobilie kein kurzfristiges Investment ist. Sie entfaltet ihre Vorteile über die Mietrendite, die über die Jahre mit einem steigenden Mietniveau an vielen Standorten zunehmen dürfte, und über die langfristige Wertsteigerung. Da der Erwerber eines Denkmalschutzobjekts die Sanierungskosten wie beschrieben über zwölf Jahre von der Steuer absetzen kann, wird ohnehin kaum jemand seine Immobilie vor diesem Zeitpunkt wieder veräußern.

Wer seine Wohnung unbedingt nach Ablauf der Förderdauer veräußern möchte, sollte streng darauf achten, ob eine ausreichend große Nachfrage privater Käufer in der gewählten Lage herrscht. „Entscheidend ist die Frage, ob es ausreichend Eigennutzer gibt, die eine solche Wohnung mindestens zum ursprünglich gezahlten Kaufpreis erwerben würden“, sagt Thiel. Dieses sei aber häufig nicht der Fall. Daher zählt nicht allein die Mietrendite beim Wohnungserwerb. Diese ist nämlich in weniger guten Lagen aufgrund der niedrigeren Kaufpreise oft höher, die Nachfrage von Eigennutzern jedoch meist deutlich geringer.

Damit sich das Investment auch langfristig rechnet, ist es unabdingbar, die Entwicklungsperspektiven von Standort und Mikrolage zu berücksichtigen. ■

Barbara Kösling, Cash.



**WIR MÖGEN ES NICHT,  
WENN  
ETWAS VERRUTSCHT.**

**IHRE KUNDEN  
AUCH NICHT.**

Empfehlen Sie  
Ihrem Kunden eine  
sichere Altersvorsorge.  
Empfehlen Sie  
Markenimmobilien von Terraplan  
mit Gürtel plus Hosenträger!

Aktuelle Markenimmobilien:  
[www.markenimmobilie.de](http://www.markenimmobilie.de)

Terraplan Immobilien- u. Treuhandges. mbH  
Parsifalstraße 66, 90461 Nürnberg  
Tel.: 0911/93 57 6-0 | Fax: 0911/93 57 6-99

**terraplan**

**TERRAPLAN SEIT 1971**