

Historie als Renditequelle

Eine Denkmalimmobilie hat in der Regel einen historischen und werthaltigen Hintergrund. Sie stellt eine attraktive Kapitalanlage dar und genießt insbesondere auch wegen der Steuervorteile Popularität.

Denkmalimmobilien sind ein boomendes Nischensegment und liegen nach wie vor im Trend. Neben Gründerzeithäusern sind heutzutage insbesondere auch historische Firmenkomplexe und Industriedenkmäler in der Vermarktung sehr gefragt. Viele Industriedenkmäler und große Firmenareale, die an glorreiche vergangene Zeiten erinnern, werden zu attraktiven Loft-Wohnungen und Wohnensembles umgebaut. Seit dem wirtschaftlichen Niedergang der jeweiligen Unternehmen wechselten die Gelände oft mehrfach den Besitzer, bevor dann die Revitalisierung und Umwandlung stattfand. Ob nun eine Zündholzfabrik in Nordrhein-Westfalen, ein altes Posthaus in der Bundeshauptstadt oder eine stillgelegte Kaserne in Baden-Württemberg. Denkmalgeschützte Immobilien an deutschen Standorten mit hervorragender Wirtschaftsentwicklung und -prognose zählen zu den begehrtesten Investmentobjekten.

Denkmalschutzimmobilien gelten grundsätzlich als eines der letzten Steuersparmodelle, daher sind sie

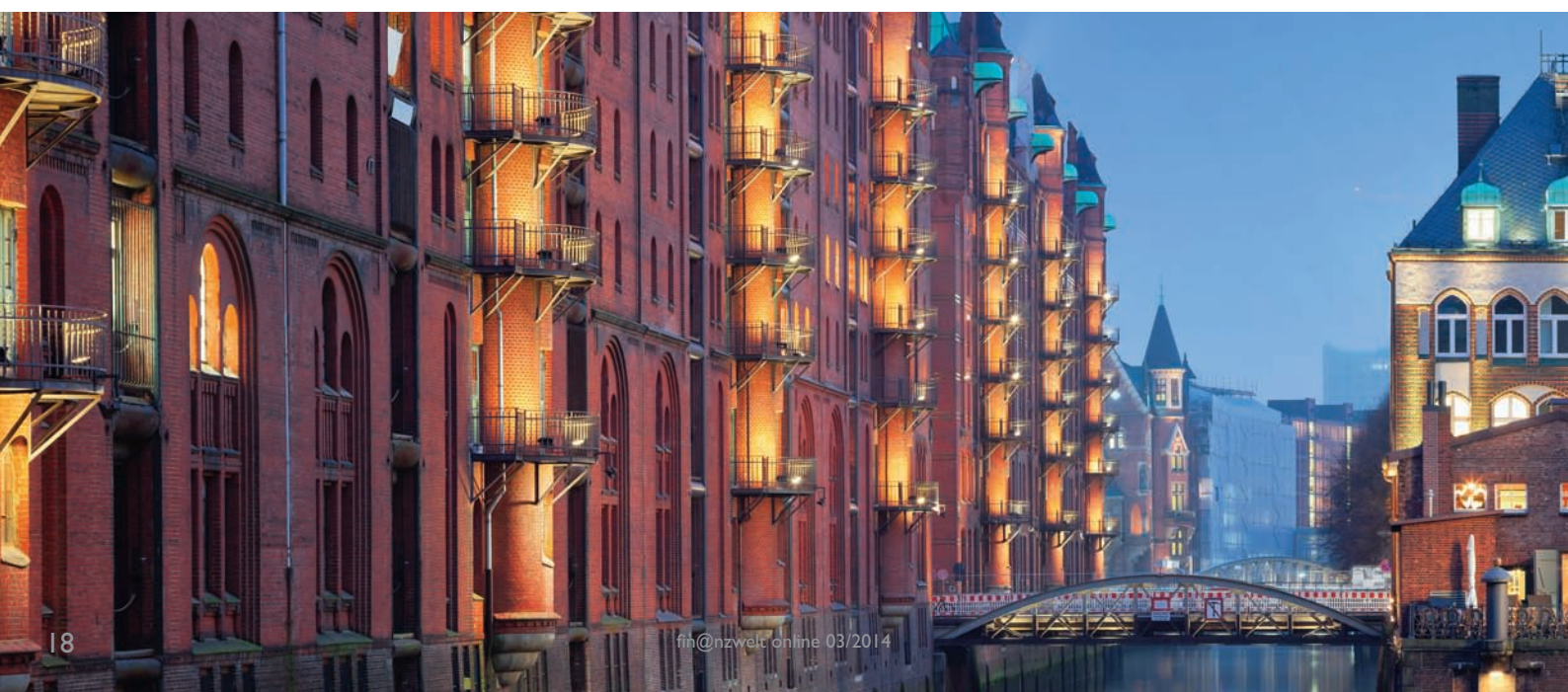
auch als Kapitalanlage begehrt. Vorstand der IMMOVATION AG, **Lars Bergmann**, betont die Wichtigkeit der baulichen Substanz beim Erwerb eines solchen Objektes und ergänzt, dass in der Praxis eben auch eine genaue Prüfung der Lage ebenso wichtig sei. „Käufer sollten möglichst genau einschätzen, welche Infrastruktur am Standort verfügbar ist und ob die wirtschaftliche Entwicklung der Kommune einen langfristig positiven Trend erwarten lässt“, so Bergmann. Dem pflichtet **Jörg S. Walter**, Geschäftsführer der IVM GmbH, bei und sagt, dass neben den steuerlichen Vorteilen und einer vorzufindenden Infrastruktur stabile langfristige Einnahmen und letztlich eine Absicherung gegen Inflation für die Anlageklasse der Denkmalschutzimmobilie sprechen würden. Sie sei somit hervorragend geeignet, um Vermögen langfristig zu sichern. Von der Denkmalschutz-AfA (Absetzung für Abnutzung) profitieren beide Seiten, sowohl der Staat als auch der Käufer. Eigennutzer wie Investoren können die meist hohen Sanierungskosten steuerlich absetzen. Wer selbst einzieht, kann über 10 Jahre insgesamt 90 % dieser Aus-

gaben bei der Einkommensteuer geltend machen, private Kapitalanleger sogar 100 % – allerdings über 12 Jahre. „Außerdem greift die seit 2009 geltende Abgeltungssteuer nicht und Gewinne aus einem Wiederverkauf sind nach 10 Jahren, nach jetziger Gesetzgebung, noch steuerfrei“, bemerkt Bergmann. Wer sich jedoch über Richtlinien zur Denkmalpflege hinwegsetzt, darf die Kosten nicht geltend machen. Außer den Steuervorteilen kann ein Käufer von Denkmalimmobilien auch davon profitieren, dass er für ein energieeffizientes Umbauen günstige KfW-Mittel in Anspruch nehmen kann.

Denkmalschutzimmobilien sind Unikate und liegen meist in beliebten Lagen. In jedem Jahr werden neue



Charles Smethurst
Geschäftsführer Dolphin Capital GmbH



Gebäude als Denkmal deklariert. **Charles Smethurst**, Geschäftsführer Dolphin Capital GmbH, merkt an: „Gegenwärtig werden viele Gebäude der 50er bis 70er Jahre als Zeitzeugnisse und Belege architektonischer Trends unter Denkmalschutz gestellt. Geeignet sind dabei nicht nur Wohnhäuser, sondern auch Industrie-, Repräsentations-, Verwaltungs- oder Militärgebäude, in denen stilvolle, außergewöhnliche Wohnräume mit einzigartigem Flair entstehen. Entscheidend ist aber nicht nur die Frage nach der Eignung des Objektes, sondern vor allem auch nach der Eignung der Region.“ Das seit sechs Jahren bestehende Unternehmen Dolphin Capital und der seit 1989 agierende operative Unternehmensverbund Dolphin-Gruppe, weisen eine Leistungsbilanz von bislang über 12.500 Immobilienprojekten und Wohneinheiten mit einem Volumen von rund 1,8 Mrd. Euro aus.

Mikro- und Makrostandort sind für IVM-Geschäftsführer Walter ausschlaggebende Kriterien bei der Beurteilung geeigneter Objekte. Auch die Zukunftsperspektiven des Standortes sieht Walter als wichtig an, nämlich ob mit einem

wirtschaftlichen Wachstum gerechnet werden kann oder ob ein Zuzug von neuen Einwohnern erwartet wird. Die IVM GmbH hat sich hierbei auf diese vier Regionen spezialisiert: Leipzig, Potsdam, Berlin und Görlitz. Nur unter Einbeziehung sämtlicher Qualitätskriterien und Wertsteigerungspotenziale sei eine Investition ratsam.

Die Initiatoren haben eine volle Pipeline und reagieren damit auf die vorhandene Nachfrage bei Anlegern und Selbstnutzern. Der Hannoveraner Projektentwickler Dolphin Capital GmbH hat in den zurückliegenden Monaten mehrere Projekte realisiert. In Rastatt sollen bis zum geplanten Fertigstellungstermin im Herbst nächsten Jahres 190 Wohneinheiten in denkmalgeschützten Gebäuden sowie Neubauten entstehen. Vor kurzem hat man die Revitalisierung des einstigen Postamtes in Berlin-Lichtenberg bekanntgegeben. Das Gebäude wurde 2011 erworben; mit der Fertigstellung ist im März 2015 zu rechnen. Insgesamt realisiert das Unternehmen gegenwärtig rund 60 Projekte in ganz Deutschland.

Die Kasseler Unternehmensgruppe IMMOVATION AG hat neben ihrem Engagement in ihrer Heimatstadt das Industriedenkmal Salamander-Areal in Kornwestheim vor einigen Jahren erworben und revitalisiert seitdem das ca. 90.000 m² umfassende Gelände. Neben langen Mietverträgen mit dem Land Baden-Württemberg entstehen hier ebenfalls großräumige Eigentumswohnungen. Mittlerweile wurde mit dem zweiten Bauabschnitt begonnen. Die Berliner THAMM & PARTNER GmbH, mit ihrem Exklusivvertriebspartner IVM GmbH, bietet aktuell Eigentumswohnungen im revitalisierenden Salomonstift in Leipzig an. Hier werden in mehreren Bauabschnitten insgesamt 109 Wohn- und 6 Gewerbeeinheiten in 7 Häusern entstehen. Bei Wohnflächen von 30 m² bis 170 m² ist die Angebotspalette breit gefächert. Der Startschuss für den dritten Bauabschnitt erfolgte im Juni 2014. ■ (ab)



Jörg S. Walter
Geschäftsführer IVM GmbH



Lars Bergmann
Vorstand IMMOVATION AG

Fazit

Mit der Revitalisierung in attraktive Wohn- oder Gewerbeeinheiten lässt sich die industriegeschichtliche Identität eines denkmalgeschützten Gebäudeensembles erhalten. Das Thema Energieeffizienz ist mittlerweile auch bei Altbau-Fans angekommen und viele Gebäude werden mit Mitteln der KfW zu KfW-Effizienzhäusern getunt. Industriedenkmäler, die sich hoher Nachfrage in der Vermarktung erfreuen, sind quer durch Deutschland zu finden.

Foto: © rud1976 - Fotolia.com

