



## **SD Sachsen Denkmal GmbH, Leipzig**

### **Sieben gute Gründe für eine Investition in die denkmalgeschützte Immobilie**

#### **1. Zusätzlich zu den generellen Vorteilen der Wohnimmobilie bieten denkmalgeschützte Kapitalanlagewohnungen Einkommensteuervorteile...**

... und zwar wenn denkmalgeschützte Wohnungen nach dem Kauf saniert werden. Maßgeblich für diese Vorteile bei der Einkommensteuer ist § 7 i des Einkommensteuergesetzes. Der Paragraf regelt, dass der Käufer die Kosten für Baumaßnahmen bei Baudenkmalen zu je neun Prozent p.a. in den ersten acht Jahren und in den folgenden vier Jahren zu je sieben Prozent p.a. steuerlich abschreiben darf. Ähnliche Vorteile bieten auch Kapitalanlagewohnungen in Sanierungsgebieten. Hierfür werden die Steuervergünstigungen in § 7 h des Einkommensteuergesetzes geregelt.

#### **2. Denkmalgeschützte Kapitalanlagewohnungen sind bei vielen Mietern besonders gefragt und bieten zusätzliches Ertragspotenzial...**

... Die Anforderungen an den energetischen Gebäudestandard und auch die Ansprüche an Grundriss, Wohnungsgröße etc. haben sich in den vergangenen Jahren drastisch geändert. Damit sind die Vermietungschancen einer Immobilie, die jetzt saniert wird und bei der diese Aspekte berücksichtigt werden können, größer als bei Immobilien, deren Sanierung bereits mehrere Jahre zurückliegt. Da denkmalgeschützte Wohnungen in der Regel direkt nach dem Kauf saniert werden, erfolgt die Sanierung nach aktuellen gesetzlichen Bestimmungen und Marktanforderungen. Außerdem sind denkmalgeschützte Immobilien auch aufgrund des Charmes moderner Wohnungen in historischen Mauern bei Mietern besonders beliebt. Einer Studie zufolge sind je nach Standort bis zu 52 Prozent der Mieter bereit, mehr Miete für eine Wohnung in einer restaurierten denkmalgeschützten Immobilie zu zahlen.

#### **3. Neben großer Sicherheit bieten Kapitalanlagewohnungen eine bessere Verzinsung als viele sparbuchähnliche Anlagen wie z.B. Festgeldkonten...**

... Sparbuchähnliche Anlageprodukte wie Festgeldkonten werden selbst bei langfristiger Anlage momentan nur selten mit mehr als vier Prozent verzinst. Betrachtet man Geldmarktfonds mit

klassischem Anlageschwerpunkt (Euro), so haben diese in den vergangenen zehn Jahren nur eine durchschnittliche Rendite von etwa 2,5 Prozent erbracht. Die Rendite aus vermieteten deutschen Wohnimmobilien hingegen liegt laut Immobilienverband IVD bei durchschnittlich 4,5 bis 6 Prozent. Demnach bieten vermietete Kapitalanlagewohnungen ein attraktives Verhältnis aus hoher Rendite und dennoch überschaubaren Risiken.

#### **4. Die Kapitalanlagewohnung bietet mehr Einnahmesicherheit und weniger Wertschwankungen als Aktienfonds & Co...**

...denn die Wohnimmobilie hat ein großes Plus: Gewohnt wird immer, in wirtschaftlich guten wie in schlechten Zeiten. Die Mieten – und damit die Erträge für den Eigentümer – sind relativ stabil und sicher prognostizierbar. Der Immobilienverband IVD schätzt die durchschnittliche Renditeerwartung bei vermieteten Wohnimmobilien auf 4,5 bis 6,0 Prozent. Zum Vergleich: In den vergangenen zehn Jahren lag die Rendite internationaler Aktienfonds insgesamt bei minus 2,1 Prozent, bei deutschen Aktienfonds gab es ein Plus von 0,9 Prozent.

#### **5. Wohnungen an den richtigen Standorten bieten langfristig gute Einnahmeperspektiven, da die Nachfrage weiter steigt...**

... Die Zahl der Haushalte in Deutschland wird dem Statistischen Bundesamt zufolge bis 2020 deutlich steigen, obwohl die Bevölkerungszahlen sinken. Blicken wir noch weiter in die Zukunft: Auch 2040 wird es trotz weiter sinkender Bevölkerungszahlen in Deutschland immer noch mehr Haushalte geben als heute. Der Grund hierfür: Es gibt immer mehr Single-Haushalte. Dies betrifft nicht nur junge Menschen, die ihre erste Wohnung beziehen. Die Menschen werden immer älter und bleiben auch im Alter – selbst wenn der Ehe- oder Lebenspartner verstirbt – länger in der zuvor gemeinsam bewohnten Wohnung, auch wenn eine kleinere Wohnung ausreichen würde.

#### **6. Die Finanzierungszinsen sind momentan vergleichsweise niedrig und machen Kapitalanlagewohnungen zusätzlich attraktiv...**

... Die Hypothekenzinsen liegen momentan deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt von über sieben Prozent: Für zehnjährige Darlehen liegt der Zinssatz gegenwärtig bei etwa 3,8 Prozent. Betrugen die Zinszahlungen bei einem zehnjährigen Darlehen von 100.000 Euro mit einem Zinssatz von 7,0 Prozent monatlich rund 580 Euro, sind bei einem Zinssatz von 3,8 Prozent nur noch rund 320 Euro für die Zinsen aufzubringen.

#### **7. Wohneigentum bietet einen guten Schutz vor der Geldentwertung, da die Immobilie als Sachwert tendenziell mit der Inflation im Wert steigt...**

... Immobilien sind Sachwerte und steigen tendenziell mit der Inflation im Wert. Studien des Instituts der Deutschen Wirtschaft oder der Marktforschungsgesellschaft BulwienGesa kommen zu dem Ergebnis, dass sich Wohnimmobilien weniger volatil entwickeln und daher besser als

Inflationsschutz geeignet sind als Gewerbeimmobilien. Seit 1995 lag die Inflationsrate bei durchschnittlich unter zwei Prozent – und bei einer jährlichen Inflation von zwei Prozent sind 10.000 Euro nach zehn Jahren bereits nur noch so viel wert wie heute 8.203 Euro. Künftig könnte die 2-Prozent-Marke deutlich überschritten werden. Einige Experten rechnen aufgrund der hohen Staatsverschuldung wegen der Konjunkturpakete sogar mit Teuerungsraten von bis zu zehn Prozent.

## **RECHTLICHER HINWEIS**

Die SD Sachsen Denkmal GmbH, Leipzig übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Richtigkeit, Vollständigkeit oder Qualität der in diesem Dokument bereitgestellten Informationen.

Stand: Mai 2010