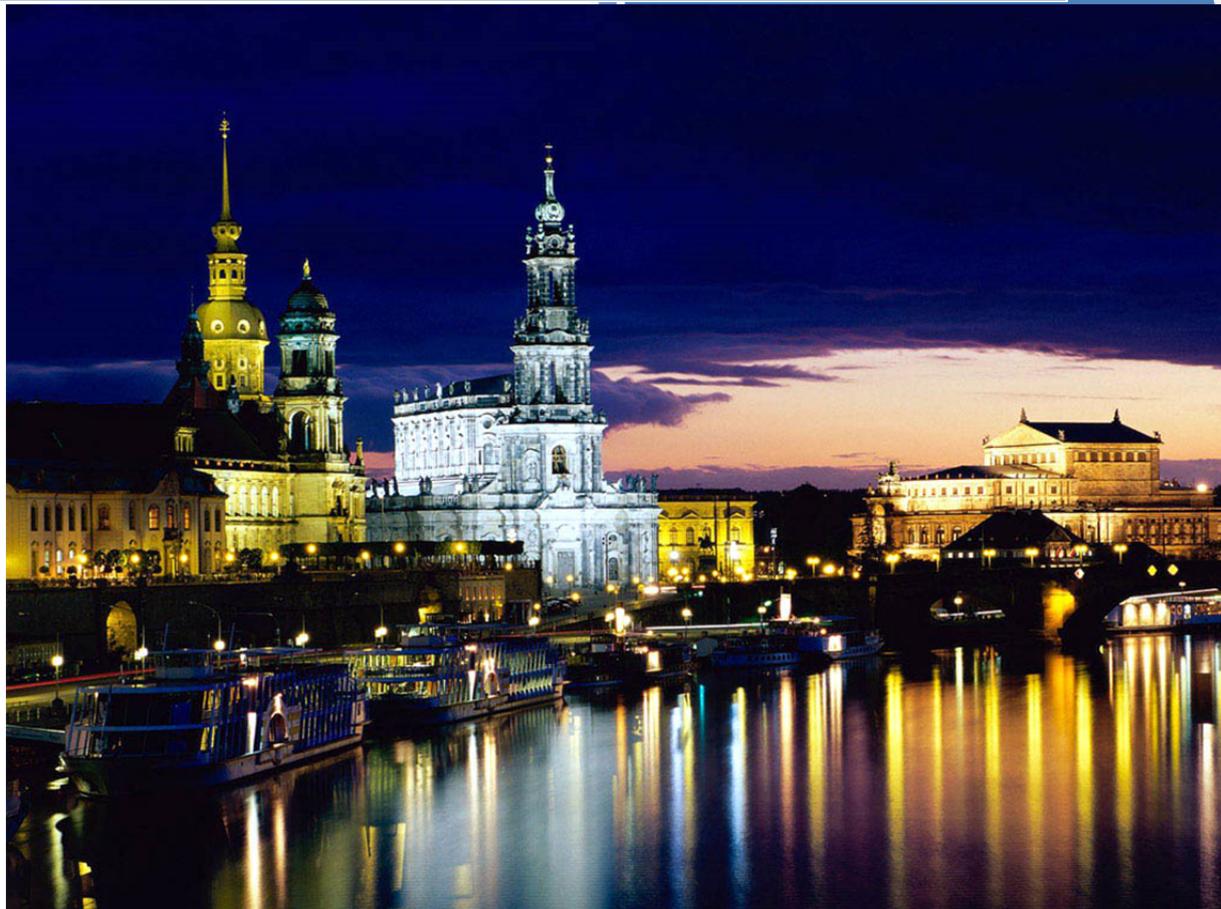


# Denkmalimmobilien in Dresden





## Inhalt

1. Denkmalimmobilien als lohnenswerte Kapitalanlage .....	3
2. Dresden als attraktiver Standort für Denkmalimmobilien .....	3
2.1 Allgemeine Informationen .....	3
2.2 Einwohnerentwicklung in Dresden .....	4
2.3 Mietpreise und Wohnungsangebot in Dresden .....	6
2.4 Wirtschaftliche Entwicklung Dresdens .....	7
2.5 Bautätigkeit und Wohnungsbestand .....	9
3. Denkmalimmobilien .....	9
3.1 Steuerliche und finanzielle Vorteile durch den Erwerb eines denkmalgeschützten Gebäudes ...	9
3.2 Aspekte, die beim Kauf zu beachten sind .....	10
3.3 Ablauf des Kaufes .....	11



## 1. Denkmalimmobilien als lohnenswerte Kapitalanlage

Immobilien sind seit jeher eine beliebte und krisenbeständige Geldanlage. Eine Immobilie bietet Sicherheit gegenüber Finanzkrisen und ist über viele Jahrzehnte eine gute Absicherung für das Alter. Angesichts der niedrigen Zinsen und der sich immer weiter verschärfenden Marktsituation, ist es ratsam, sich mehr Gedanken über den Kauf einer Immobilie zu machen.

Besonders die Investition in eine Denkmalimmobilie kann eine gewinnbringende Investition sein, denn diese verschafft dem Investor zusätzlich noch enorme steuerliche Vorteile. Diese sind vor allem für Spitzenverdiener interessant. Um den Erhalt von geschützten Denkmälern zu ermöglichen, bietet der Staat Investoren signifikante Steuervergünstigungen an, damit diese durch nachträgliche Sanierungsarbeiten wieder in altem Glanz erscheinen können.

So können Sanierungskosten über einen Zeitraum von 12 Jahren zu 100% abgesetzt werden. Der Erwerb kann zudem noch durch die lineare Abschreibung des Altbaus weitere Jahre steuerlich geltend gemacht werden. Erfahrungsgemäß ist der Anschaffungspreis einer Denkmalimmobilie höher als der Erwerb z. B. einer Neubauimmobilie und das ist den hohen Kosten der nachträglichen Sanierung geschuldet. Dafür werden diese Kosten aber wie schon erwähnt zu 100% abgeschrieben.

## 2. Dresden als attraktiver Standort für Denkmalimmobilien

### 2.1 Allgemeine Informationen

Dresden hat sich in den letzten Jahren als hervorragender Standort für Denkmalimmobilien profiliert. Die Stadt verfügt international über hohes Ansehen z. B. im Bereich der Kunst und bietet durch das Dresdner Opernhaus und weltbekannte Orchester und Chöre ein vielfältiges Kulturangebot.

Obwohl die Stadt im Zweiten Weltkrieg schwerste Zerstörungen aufzuweisen hatte, so wurden viele Gebäude renoviert und nach dem Original hergestellt.

Das bekannteste Beispiel ist sicherlich die Frauenkirche und die Semperoper, die sicherlich auch ein Grund für den von der UNESCO jahrelang vergebenen Titel „Weltkulturstadt Dresden“ sind.

Die Stadt ist in zwölf Ortsamtbereich unterteilt, an die sich weitere Ortschaften anschließen. Besonders bekannt sind die Bezirke Blasewitz, Plauen sowie die Altstadt mit ihren historischen Gebäuden wie dem Zwinger, der Frauenkirche oder der Katholischen Hofkirche. Im Advent ist die Altstadt Standort für den weltbekannten Striezelmarkt, der Touristen und Schaulustige aus der ganzen Welt nach Dresden wandern lässt. Obwohl die Altstadt damit Dresden ein Gesicht nach



außen gibt, so haben sich etwa 80 verschiedene Stadtteile erhalten, die noch über getrennte Ortskerne verfügen, so dass sich um die Stadt viele Kleinstädte entwickelt haben. Für Familien ist dies besonders interessant, weil die Vorzüge der Großstadt mit der Idylle der Kleinstadt kombiniert werden können. Die Beliebtheit der einzelnen Stadtteile spiegelt sich auch in der Mietpreisgestaltung wider.

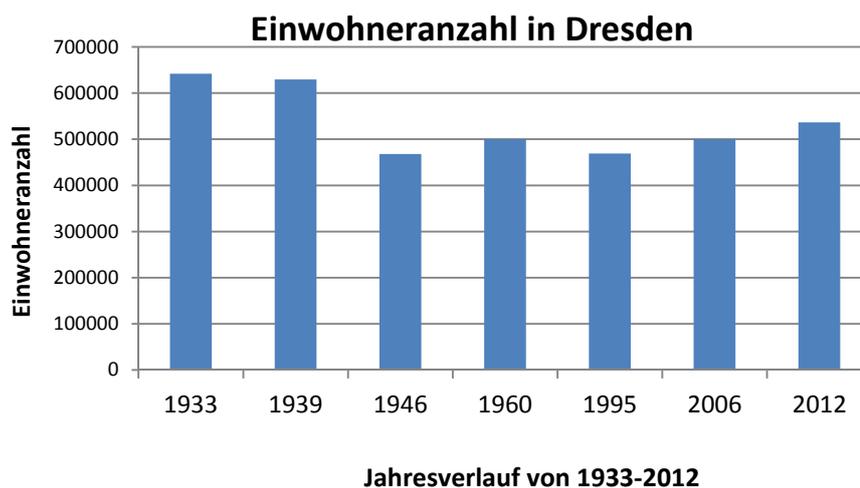
An der Elbe gelegen, bietet die Landeshauptstadt von Sachsen zudem ein herrliches Panorama, das sich durch die ganze Stadt bewundern lässt. Diese einzigartige Landschaft hat Dresden auch die Bezeichnung „Elbflorenz“ eingebracht. Angesichts der geschichtlichen Bedeutung von Dresden, ist es jedoch auch bemerkenswert, dass sich die Stadt als einer der wichtigsten Industrie- und Wirtschaftsstandorte Deutschlands entwickelt hat.

## 2.2 Einwohnerentwicklung in Dresden

Die Einwohnerzahlen in Dresden sind in den letzten Jahren stark angestiegen. Im Jahr 2006 konnte der 500.000 Einwohner in Dresden willkommen geheißen werden.

Nur nach dem zweiten Weltkrieg sank die Bevölkerungsanzahl, stieg dann aber in den folgenden Jahren wieder auf ein konstantes Niveau an. Inzwischen sind die Zahlen weiter gestiegen, was sich auch auf die sehr gute wirtschaftliche Situation der Stadt zurückführen lässt.

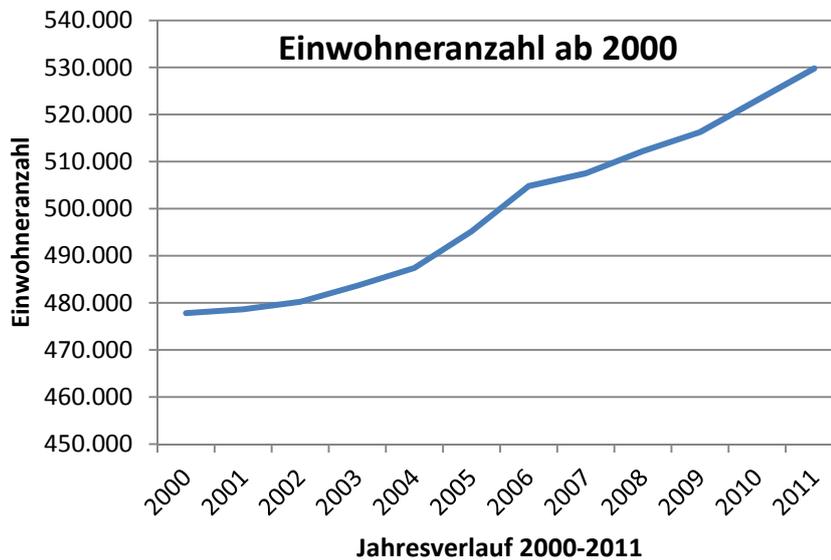
Abb. 1: Einwohneranzahl in Dresden





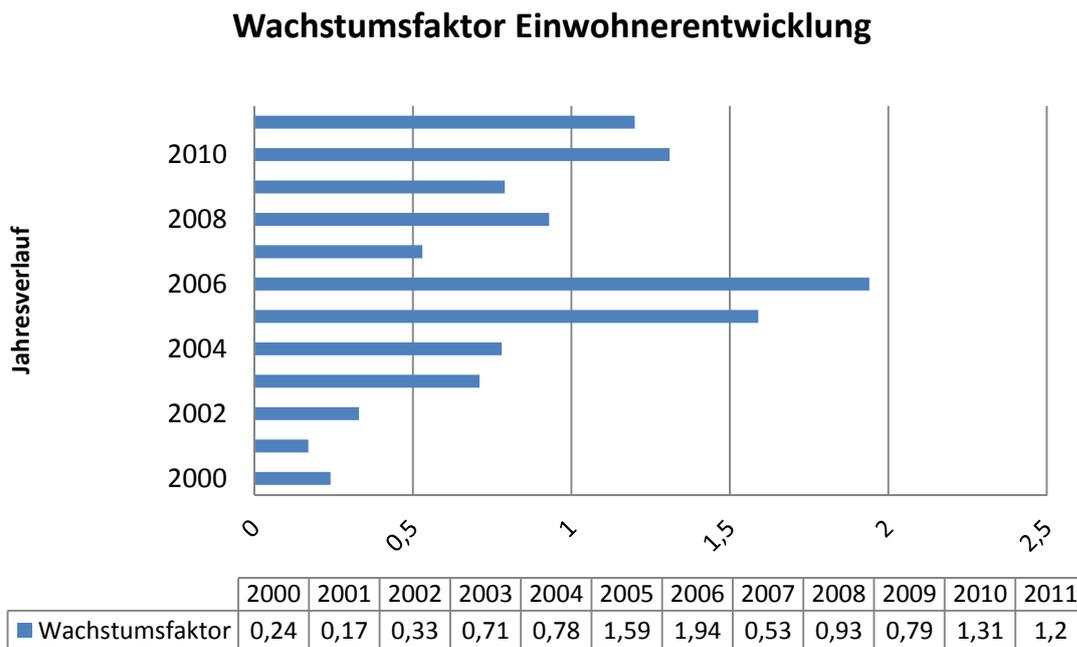
Betrachtet man die Entwicklung ab dem Jahr 2000 gesondert, so lässt sich ein permanentes Wachstum beobachten. So kann in einigen Jahren sogar der Höchststand von 642.000 Einwohnern vor dem Krieg wieder erreicht werden. Im Jahr 2012 betrug die Anzahl der Einwohner etwa 536.000.

Abb. 2: Einwohneranzahl in Dresden von 2000-2011



Anhand des Wachstumsfaktors, der in Abbildung 3 für die Jahre 2000-2011 dargestellt ist, kann man davon ausgehen, dass die Bevölkerungszahl weiter ansteigen wird. Aktuelle Zahlen aus dem Einwohnermeldeamt belegen diese These mit statistischen Auswertungen.

Abb.3: Wachstumsfaktor der Einwohnerzunahme in Dresden von 2000-2011





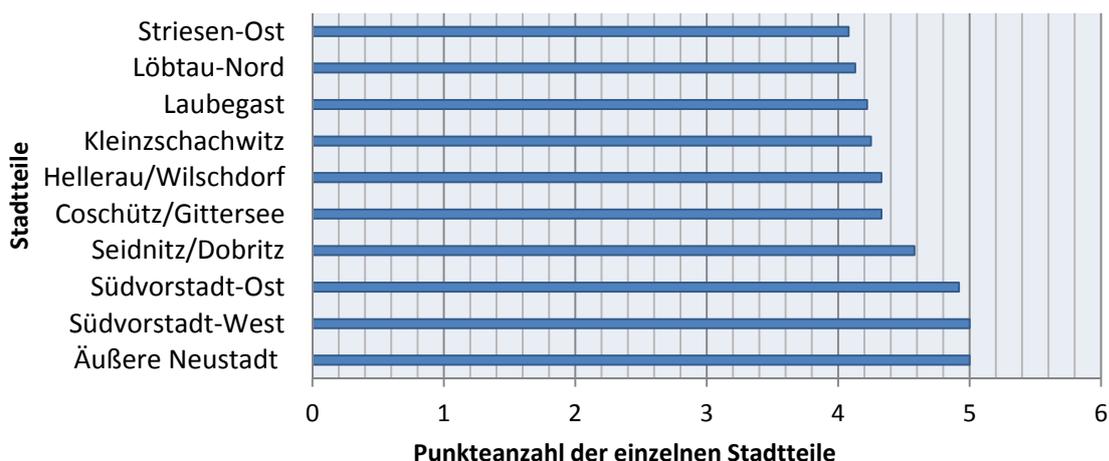
## 2.3 Mietpreise und Wohnungsangebot in Dresden

Durch die Zunahme an Einwohnern steigt auch der Bedarf an Wohnungen, was einen Anstieg der Mietpreise zur Folge hat. Sachsenweit weist Dresden die höchsten Wohnungspreise auf und es ist mit weiteren erhöhten Mietpreisen in den nächsten Jahren zu rechnen. Der Mietpreis der durchschnittlich in Dresden bezahlt wird, liegt im Jahr 2012 bei einer 30 m<sup>2</sup> Wohnung etwa bei 6,84 Euro/m<sup>2</sup>. Im deutschlandweiten Vergleich werden durchschnittlich 8,46 Euro/m<sup>2</sup> bezahlt. Dies bedeutet, dass im Gegensatz zu weiteren Städten der Mietpreis in Dresden noch unter dem bundesweiten Durchschnitt liegt. Dennoch sind die Mieten seit 2006 um mehr als 11 Prozent gestiegen und haben die Leerstandsquote auf weniger als 10 Prozent sinken lassen.

Natürlich gibt es innerhalb der Stadt große preisliche Unterschiede für Mieter. Eine Umfrage von immowelt.de unter den Bewohnern Dresdens zeigt die zehn beliebtesten Stadtteile. Die Höchstpunktzahl von 5 Sternen wurde für die Äußere Neustadt und für die Südvorstadt-West vergeben. Sie sind somit die attraktivsten Wohngebiete für die Dresdner was Lebensqualität, Lebenshaltungskosten und Freizeitangebot betrifft. Die Gebiete außerhalb der Großstadt in der Südvorstadt bieten ein natürliches Lebensumfeld und Erholung zum Großstadtchaos. Familien und Rentner wissen diesen Vorteil besonders zu schätzen.

Abb. 4: Beliebteste Stadtteile Dresdens

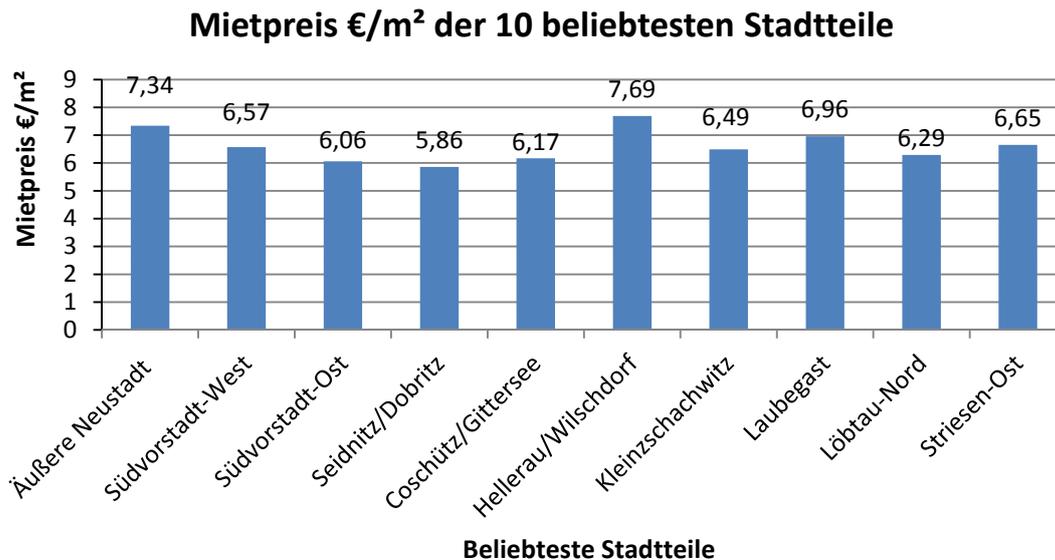
### Bewertung d. beliebtesten Stadtteile





Anhand dieser zehn Gebiete lässt sich nun der Mietpreis innerhalb der beliebtesten Gegenden noch einmal miteinander vergleichen. Das teuerste Viertel ist demnach Hellerau/Wilschdorf mit 7,69 €/m<sup>2</sup>, gefolgt von der Äußeren Neustadt mit 7,34 €/m<sup>2</sup>, die die höchste Beliebtheit unter den Dresdner besitzt. Im untersten Preisbereich befinden sich die Südvorstädte sowie das kostengünstigste Viertel Seidnitz/Dobritz mit 5,86 €/m<sup>2</sup>.

Abb. 5: Mietpreise der beliebtesten Stadtteile Dresdens



Vergleicht man nun alle Mietpreise der Stadt, so ist die Innere Altstadt die teuerste Gegend für Mieter, da hier 10,70 €/m<sup>2</sup> bezahlt werden müssen. Gefolgt von den bekannten Luxusgegenden Loschwitz/Wachwitz (9,66 €/m<sup>2</sup>) und Blasewitz (8,99 €/m<sup>2</sup>) lassen sich die drei teuersten Stadtteile ermitteln. Die größten Ersparnisse können Mieter erzielen, die in Gorbitz-Nord (4,88 €/m<sup>2</sup>), Prohlis-Nord (5,03 €/m<sup>2</sup>) oder in Gorbitz-Ost (5,18 €/m<sup>2</sup>) ihre Wohnung beziehen.

## 2.4 Wirtschaftliche Entwicklung Dresdens

In Dresden ist der wirtschaftliche Aufschwung des ehemaligen Ostens besonders gut zu spüren und wird sich auch in den nächsten Jahren weiter positiv entwickeln. Inzwischen gilt Dresden sogar als einer der dynamischsten Wirtschaftsstandorte in ganz Deutschland. So war Dresden die erste Großstadt, die komplett schuldenfrei geworden ist. Der hohe Bestand an verarbeitendem Gewerbe sowie große Industriefirmen haben die Arbeitslosenquote in den letzten Jahren kontinuierlich sinken lassen und liegen aktuell 05/2013 bei 8,8 %. Damit stieg auch die Anzahl der Erwerbstätigen weiter an.



Insgesamt führt die gute wirtschaftliche Lage auch zu einem deutlichen Steuerplus für die Kommunen. Die hohen Steuereinnahmen bringen hohe Renditen und stehen für Förderprogramme wie den Erhalt von denkmalgeschützten Wohnungen zur Verfügung.

Die gute Entwicklung in den letzten Jahren lässt sich auch anhand der zahlreichen Forschungseinrichtungen erkennen. Dresden verfügt über international hoch angesehene Forschungsgebiete, die sich Dank der Zusammenarbeit mit der TU Dresden, der Hochschule für Technik und Wirtschaft Dresden, drei Max-Planck Instituten und fünf Institute der Leibniz-Gesellschaft gemeinsam entwickeln konnten. Für hochqualifizierte Akademiker bietet dieses Umfeld einen sehr hohen Anreiz für berufliche Entfaltung.

Zudem macht der demographische Wandel auch in der Landeshauptstadt von Sachsen nicht Halt. Nach einem kurzen Anstieg der Absolventen von Universitäten ist bis zum Jahr 2020 mit einem starken Rückgang zu rechnen. Obwohl im Moment noch kein ausgeprägter Fachkräftemangel vorherrscht, muss mit einem hohen Bedarf an qualifizierten Arbeitskräften in den nächsten zwanzig Jahren gerechnet werden. Die Ingenieurwissenschaften werden davon besonders betroffen sein, aber auch Mediziner und Informatiker werden stark gesucht werden. Um potentielle Arbeitnehmer in die Elbflorenz zu locken, sind ein hohes Gehalt und gute Lebensbedingungen unbedingt erforderlich. Diese zwei Herausforderungen meistert die Stadt bereits jetzt erfolgreich.

Dresden hat sich in den letzten Jahren verschiedene Ziele gesetzt, um weiterhin eine der wichtigsten Wirtschaftsstandorte zu bleiben. Die Bedeutung in der Forschung und Entwicklung soll in den nächsten Jahren noch weiter ausgebaut werden, und eine feste Etablierung in den zehn wichtigsten deutschen Wirtschaftsarten muss als oberstes Ziel angesehen werden. Zudem hat sich die Stadt einen Namen im Sektor der Mikro- und Nanoelektroniktechnologie gemacht, dessen Ruf sich noch weiter verbessern soll. Hier können in den nächsten Jahren zudem neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Zuletzt muss auch eine zielgerichtete Wohnungsentwicklung entstehen, die die steigenden Bevölkerungszahlen aufnehmen kann. Ein sicherer Immobilienmarkt ist die Basis für das Wachstum der Stadt und wird langfristig auch hochqualifiziertes Personal nach Dresden locken. Dies bedeutet aber auch, dass sich die Stadt gegen zahlreiche inländische und ausländische Metropolen bewähren und hohe Anreize für Akademiker ermöglichen muss, um diese langfristig an die Elbstadt zu binden. Diese Ziele versucht die Stadt über verschiedene Projekte umzusetzen, die vom Amt für Wirtschaftsförderung Dresden herausgegeben worden sind.



## 2.5 Bautätigkeit und Wohnungsbestand

Ein hoher Wohnungsmangel ist kontraproduktiv beim Erreichen der genannten Ziele. Dies hat auch die Stadt Dresden erkannt und versucht durch eine Ausnutzung der vorhandenen Ressourcen bestmögliche Lebensbedingungen zu gewährleisten.

Die Bautätigkeit ist in Dresden jedoch vergleichsweise gering. Dies führt zu einem Rückgang der Leerstandsquote von unter 10 Prozent. So standen 2011 etwa 8,4 % der Wohnungen für den Privatgebrauch leer, was in etwa 24.603 Wohnungen entspricht. Im Jahr 2008 gab es in Dresden etwa einen Bestand von 292.000 Wohnungen. Im Jahr 2011 wurden etwa 1100 Wohnungen und 429 Wohngebäude neugebaut. Diese Werte befinden sich seit den letzten fünf Jahren auf konstantem Niveau. In den innerstädtischen Bereichen ist aufgrund der bereits hohen Konzentration an Gebäuden eine sehr geringe Bautätigkeit festzustellen, sodass neue Gebäude eher in den städtischen Randzonen errichtet werden. Der Wohnungsrückbau beträgt demgegenüber etwa 900 Wohnungen pro Jahr, was ein deutliches Negativum zu den neugebauten Wohnungen aufzeigt.

Die Entwicklungen im Eigentumsbau zeigen allerdings eine hohe Bereitschaft von Investoren in Dresden zu planen. Der Wohnungsbestand hat sich zwar in den letzten Jahren durch die geringeren Bautätigkeiten nur leicht erhöht und sicherlich erheblich zu den erhöhten Mietpreisen beigetragen. Allerdings existieren in Dresden immer noch zahlreiche Denkmalimmobilien, die eine interessante Möglichkeit für Hauseigentümer bieten. Die Preise haben sich für diese Gebäude in den letzten Jahren stark erhöht und werden wohl auch in Zukunft weiter ansteigen. Dies zeigt der Wohnungsmarktbericht der Stadt Dresden aus dem Jahr 2011.

Deswegen ist eine zeitnahe Investition besonders zu empfehlen, um den sich verschärfenden Rahmenbedingungen zuvor zu kommen.

## 3. Denkmalimmobilien

### 3.1 Steuerliche und finanzielle Vorteile durch den Erwerb eines denkmalgeschützten Gebäudes

Der Kauf eines eigenen Hauses oder einer eigenen Wohnung bedeutet eine große Verantwortung. Viele Aspekte sind zu beachten über die sich der Käufer zuvor genau zu informieren hat. Tatsache ist allerdings, dass kaum eine Geldanlage sicherer und beständiger ist als der Erwerb einer Immobilie.



Angesichts der großen Enttäuschungen von Aktien- und Fondanlegern ist der Kauf im Vergleich relativ risikolos, denn man ist nicht von unvorhergesehenen Kursschwankungen betroffen und von den Entwicklungen in der Finanzwelt unabhängig. Der Erwerb bedeutet zwar zuerst eine Verschuldung, allerdings kann die anfallende Zinslast durch eine spätere Vermietung über die Jahre neutralisiert werden.

Die Einnahmen, die durch Vermietung und Verpachtung möglich sind, sind selbstverständlich besonders attraktiv. Betrachtet man die Großstadt Dresden anhand der genannten Kennzahlen, so ist eine Wohnungsverminderung in den nächsten Jahren abzusehen. Folglich wird die Nachfrage für Wohnungen, sowie die Bereitschaft höhere Preise pro Quadratmeter zu zahlen, steigen. Durch die Bevölkerungszunahme und das Engagement der Stadt, Fachpersonal in die Elbflorenz zu bekommen, werden zunehmend gutverdienende Akademiker und Spitzenverdiener aufgrund der interessanten Arbeitsmarktsituation nach Dresden abwandern. Diese verfügen über das notwendige Einkommen sich entsprechende Wohnungen zu mieten und werden auch den Wunsch nach einer besonderen Immobilie haben. Die Attraktivität einer Denkmalimmobilie ist folglich wesentlich höher einzuschätzen als die einer normalen Stadtwohnung mit den bekannten Problemen, wie eine eventuell auftretende Baufälligkeit und hohen Energiekosten.

Neben den Mieteinnahmen sind die steuerlichen Vorteile bei dem Erwerb einer Denkmalimmobilie nicht zu vernachlässigen. Beim Kauf eines Gebäudes, das bereits vor dem Jahr 1925 erbaut worden ist- und dies ist bei denkmalgeschützten Bauwerken meist der Fall- so kann der Altbau linear mit 2,5% abgeschrieben werden. Nachträgliche Sanierungskosten können bei einer Denkmalimmobilie zu 100% geltend gemacht werden und schonen den Geldbeutel des Investors erheblich.

Wenn man seine Hausaufgaben beim Erwerb einer denkmalgeschützten Immobilie richtig macht, sind Wertverluste an den Immobilien nicht zu erkennen. Im Gegenteil, vor allem bei neu renovierten Denkmalimmobilien ist vielmehr mit einer Wertzunahme zu rechnen, da ein solches Gebäude Erfahrungsgemäß im starken Focus von Mietern steht.

### **3.2 Aspekte, die beim Kauf zu beachten sind**

Ein wichtiger Aspekt beim Kauf einer denkmalgeschützten Immobilie ist sicherlich der kulturelle und geschichtliche Wert des Gebäudes, dennoch sollte auf eine professionelle Sanierung geachtet werden, um die Renovierungsarbeiten erfolgreich zu gestalten. Da zu dem alle Arbeiten mit dem



zuständigen Amt für Denkmalpflege besprochen und genehmigt werden müssen, sollten ausführende Arbeiten nur nach schriftlicher Zusage begonnen werden.

Es zählt somit nicht nur der reine Sachwert einer Immobilie, sondern auch der Mehrwert, den sich der Käufer durch die Einzigartigkeit des Gebäudes erhofft.

Auf der anderen Seite ist selbstverständlich die Lage der Immobilie das A und O. In einer barocken Stadt wie Dresden finden sich vor allem in den innerstädtischen Bereichen zahlreiche denkmalgeschützte Bauwerke. Obwohl der Trend zu innerstädtischen Gebäuden geht, so ermöglichen außerstädtische Häuser größere Wohnflächen und ein höheres Maß an Erholung. Anhand der genannten beliebten Gegenden in Dresden ist es leicht sich an den Mietpreisen zu orientieren und langfristig den Bedarf einer Mietwohnung zu kalkulieren.

Letztlich ist auch der Preis einer der ausschlaggebenden Faktoren, die darüber bestimmen, ob eine Immobilie gekauft werden kann oder nicht. Ratsam ist es, sich an verschiedenen Angeboten zu orientieren und wenn das Gefühl noch nicht ausreichend ist, einen Sachverständigen den Wert bzw. die Qualität des Bauwerkes beurteilen zu lassen. Oft werden Immobilien zu stark überhöhten Preisen angeboten, obwohl ihr tatsächlicher Wert erheblich weniger ist. Ein Gutachter kann die Seriosität des Angebotes bestätigen und für eine Empfehlung abgeben.

### 3.3 Ablauf des Kaufes

Der Interessent entscheidet sich nach Wunsch für das Objekt seiner Wahl und vereinbart einen Besichtigungstermin. Ist es das „Traumobjekt“ muss sich der Käufer über die verschiedenen Finanzierungsmöglichkeiten klar werden und sich bestenfalls zeitgleich die Renditeaussichten berechnen lassen. Eine langfristige Auslegung dieser Kalkulation ist ratsam, um auch kurzzeitige Mietausfälle problemlos bestehen zu können. Ist die Entscheidung auf ein Gebäude gefallen, so ist der Gang zum Notar der nächste Schritt, der absolviert werden muss. Hier wird der neue Eigentümer eingetragen und ihm werden offiziell alle Rechten und Pflichten übertragen.

Die Anlage in denkmalgeschützte Gebäude ist folglich für jeden interessant, der die Möglichkeit hat, die Anschaffungskosten und den Kaufpreis stemmen zu können und die steuerlichen Vergünstigungen nutzen möchte. Besonders die Stadt Dresden zeichnet sich als hervorragender Wirtschaftsstandort als guter Investitionstandort aus, da mit einer Bevölkerungszunahme mit gleichzeitig konstantem Wohnungsangebot zu rechnen ist. Außerdem bietet die Barockstadt viele ehrwürdige Gebäude zum Kauf an, sodass ein hoher kultureller und individueller Wert der Immobilie



gesichert werden kann. Zusammen mit lukrativen Renditeerwartungen kann der Kauf dieser Bauwerke eine gute Einnahmequelle werden.

## Anhang

### Quellen:

Bauen und Wohnen 2011, Landeshauptstadt Dresden Kommunale Statistikstelle - Statistischer Informationsdienst,  
[http://www.dresden.de/de/02/06/025\\_Wohnungsbestand.php?context=132010100000347010-1015](http://www.dresden.de/de/02/06/025_Wohnungsbestand.php?context=132010100000347010-1015), [01.06.2013]

Einwohnerentwicklung von Dresden, Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen,  
[http://de.wikipedia.org/wiki/Einwohnerentwicklung\\_von\\_Dresden](http://de.wikipedia.org/wiki/Einwohnerentwicklung_von_Dresden) [01.06.2013]

Mietspiegel Dresden 2013, Landeshauptstadt Dresden Sozialamt - Abteilung Integration und Eingliederungsleistungen, <http://www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-Dresden/7351>, [01.06.2013]

Mietspiegel Dresden 2013, Landeshauptstadt Dresden Sozialamt - Abteilung Integration und Eingliederungsleistungen, <http://www.dresden.de/de/03/080/mietspiegel.php>, [01.06.2013]

Unbekannter Autor, Beliebteste Wohnorte in Dresden,  
<http://www.immowelt.de/regioinfos/regioinfostopratings.aspx?geoid=10814262000&rcat=MostWanted>, [02.06.2013].

Wohnungsmarktbericht 2011 Dresden, Landeshauptstadt Dresden Stadtplanungsamt - Abteilung Stadtentwicklungsplanung, <http://www.dresden.de/de/03/080/wohnungsmarktbericht.php>, [01.06.2013]

### Bildrechte:

Titelbild: [www.orangesmile.com](http://www.orangesmile.com), Stadtwappen Dresdens, [www.dresden.de](http://www.dresden.de)