

# 5 TOP-Gründe für eine Denkmalimmobilie

Ob liebevoll restauriertes Fachwerkhaus, prachtvolle Villa, schicker Gründerzeitbau in der Altstadt oder herrschaftliches Gutshaus auf dem Land – das Wohnen in Altbauten und denkmalgeschützten Gebäuden liegt voll im Trend. Immer mehr Menschen träumen davon, in einem historischen Gebäude zu leben. Kein Wunder: Schließlich überzeugen die altherwürdigen Häuser und Wohnungen durch einen besonderen Charme und schaffen eine einmalige Wohnatmosphäre. So wächst die Zahl der Altbau-Liebhaber stetig, was denkmalgeschützte Immobilien zu einer gefragten Investition macht. Welche Vorteile sich aus dem Kauf, dem Besitz und der Vermietung eines Denkmalschutz-Gebäudes ergeben und welche Tücken Sie dabei umgehen müssen, haben wir für Sie zusammengestellt.

### **1. Altbauten sehr beliebt bei Akademikern, die eine hohe Miete zahlen können:**

Rund die Hälfte der Deutschen möchte gerne in einem Altbau leben, am liebsten in einem Denkmal. Chancen zur Erfüllung des Traums bieten sich dem aufmerksamen Beobachter reichlich – mehr als eine Million Gebäude oder Quartiere stehen hierzulande unter Denkmalschutz. Für das Wohnen in historischen Häusern und Wohnungen sind viele Käufer und Mieter zudem bereit, mehr Geld in die Hand zu nehmen, insbesondere je besser die finanzielle Ausgangslage ist. Besonders beliebt sind denkmalgeschützte Gebäude bei Akademikern.

Als Vermieter einer kernsanierten Altbauwohnung in einem attraktiven Umfeld liegen Sie in der Regel goldrichtig.

Hier können Sie sicher sein, jederzeit Mieter mit einem guten Einkommen zu finden, die das Ambiente zu schätzen wissen und gerne in Ihrer Wohnung leben.

### **2. Altbauten haben eine Seele, haben Geschichte und finden daher immer Mieter:**

Je unübersichtlicher der Alltag wird, je mehr sich soziale Strukturen auflösen, desto wichtiger wird es für viele Menschen, sich in einer historischen Struktur einzubinden. Das kann der althergebrachte Schrebergarten mit dem alten Obstbaum sein oder die Wohnung im Jugendstilhaus. Altbauten und denkmalgeschützte Immobilien erzählen Geschichten aus unserer Vergangenheit und sind ein Spiegel unserer kulturellen Identität. Und so wie wir seit Jahren in Deutschland eine Renaissance der Schrebergärten erleben, geht auch das Wiederaufleben von Gründerzeitquartieren ungebrochen weiter.

Fischgrätenparkett, hohe Räume, Stuck an den Decken und kunstvolle Fassaden – der Stil der Gründerzeit spiegelt den steigenden Wohlstand im ausgehenden 19. Jahrhundert wider und schafft eine besonders hohe emotionale Bindung bei Käufern und Mietern.



### 3. Niedrige Instandhaltungskosten durch „Neubau im Altbau“:

In kernsanierten denkmalgeschützten Immobilien verbindet sich der Charme alter Zeiten mit den modernen Ansprüchen der Bewohner. Das bedeutet: Alle Leitungen und Rohre – Wasser, Abwasser, Elektrizität, Heizung und Telekommunikation – kommen raus und werden komplett neu verlegt. Zudem werden Holzbalken geprüft und ersetzt, das Dach gedämmt und neu eingedeckt, alle Fenster mit einer modernen Schall- und Wärmeschutzisolierung ausgestattet, die Fassade wiederhergestellt und die Wohnungen mit großen Balkonen versehen.

Modernes Wohnen und Leben im Altbau: Auch in den Wohnungen findet im Rahmen der Kernsanierung eine komplette Erneuerung statt. Die Grundrisse werden an die heutigen Wohnansprüche angepasst, die Böden werden erneuert und erhalten einen Trittschallschutz und neues Echtholzparkett. Bad und Küche werden gefliest, die Dusche möglichst bodengleich eingebaut und alle Wände frisch gespachtelt. Im Rahmen der Kernsanierung wird außerdem die Kellerwand freigeschaufelt, um den Keller trockenulegen. Dazu bekommt die Außenwand einen Schwarzanstrich und wird mit zusätzlichen Dämmplatten versehen, die die Feuchtigkeit nach draußen transportieren und nicht mehr hineinlassen. So bleibt der Altbaukeller trocken. Und wenn wir gemeinsam bei der Besichtigung eines Musterdenkmals in den Keller gehen, können Sie den Unterschied riechen.

Sicherlich werden Sie den typischen feuchten und modrigen Geruch nicht vermissen.

Mit anderen Worten: Ein kernsaniertes Denkmal ist wie ein Neubau im Altbau – und das alles unter den Vorgaben des Denkmalschutzamtes.

### 4. Hohe Mieteinnahmen bei Erstbezug nach Sanierung:

Wie ein Blick in die regionalen Mietstatistiken zeigt, lassen sich frisch sanierte Wohnungen für den Erstbezug besonders gut vermarkten und erzielen angesichts der vielerorts hohen Nachfrage deutlich bessere Einnahmen. Besonders hohe und stabile Mieteinnahmen versprechen frisch sanierte Altbauten und denkmalgeschützte Immobilien. Neben ihrem historischen Flair punkten sie häufig mit einer attraktiven Lage und ziehen finanzkräftige Mietinteressenten an. Zusätzlich profitieren Sie als Vermieter bei einer Modernisierung von erheblichen steuerlichen Vergünstigungen.

Tipp: Auch wenn Sie eine denkmalgeschützte Immobilie erwerben, um selbst darin zu wohnen, können Sie einen Großteil Ihrer Investitionen für Modernisierung und Instandhaltung steuerlich geltend machen.



### 5. Hoher Wiederverkaufswert:

Eine Denkmal-Immobilie, die nach dem heutigen Stand der Technik saniert wird, weist im Vergleich zu Bestandswohnungen, die vor zehn oder 20 Jahren saniert wurden, einen deutlich höheren Wiederverkaufswert auf. So zeigen verschiedene Studien, dass die Wertentwicklung denkmalgeschützter Immobilien nicht nur vergleichsweise gut eingeschätzt wird, sondern tatsächlich auch besser ist. Nicht selten liegen die aktuellen Wertzuwächse für historische Häuser und Wohnungen in Berlin, Potsdam und anderen Großstädten im zweistelligen Prozentbereich – pro Jahr!

Angesichts günstiger Kredite, des anhaltenden Immobilienbooms sowie einer ungebremsten Nachfrage nach Wohneigentum versprechen Denkmal-Immobilien auch in Zukunft eine hohe Wertstabilität und attraktive Renditen

### Whitepaper Teil 2:

„5 Fallen, die Sie unbedingt umgehen müssen“

 **JETZT HIER DOWNLOADEN!**