

Die Experten Armin Benz und Stefan Koch zu den Besonderheiten denkmalgeschützter Immobilien



Ob Jugendstilvilla oder Fachwerkhaus: Historische Gebäude haben einen ganz besonderen Charme. Wer ein solches Anwesen erwirbt, hat Gespür für das Besondere und übernimmt gleichzeitig viel Verantwortung. Denn wenn diese außergewöhnliche Immobilie nach dem Denkmalschutzgesetz als Baudenkmal eingestuft ist, so muss der Eigentümer sie nach gewissen Regeln behandeln, da an ihrer Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht. Dieser Fall liegt unter anderem dann vor, wenn ein Gebäude bedeutend für die Geschichte der Stadt ist oder wenn für die Instandhaltung städtebauliche, wissenschaftliche oder künstlerische Gründe vorliegen. Das Baujahr spielt erst einmal keine Rolle.

Eine denkmalgeschützte Immobilie dauerhaft zu erhalten hat seinen Preis. Deshalb ist es wichtig zu wissen, dass bei der Investition in ein solches Anwesen Fördermittel und Steuerentlastungen geltend gemacht werden können. Die Modernisierung und Sanierung eines Baudenkmals gestaltet sich oft aufwändig und ist mit hohen Kosten verbunden. Es müssen Auflagen beachtet und Genehmigungen eingeholt werden. Solche Genehmigungen benötigt der Eigentümer beispielsweise für das Streichen der Fassade, die Befestigung von Satelliten- oder Solaranlagen, Veränderungen der tragenden Konstruktion wie Wanddurchbrüche oder den Anbau von Terrassen. Aufgrund solcher Auflagen sollten Eigentümer vor Beginn des Umbaus auf jeden Fall mit der Denkmalschutzbehörde ihrer Stadt kommunizieren.

Sanierungsarbeiten kann der Eigentümer bei nicht selbstgenutzten Immobilien über zwölf Jahre verteilt abschreiben, bei selbstgenutzten Häusern über zehn Jahre. Die Voraussetzung dafür ist, dass alle Maßnahmen vorab von der zuständigen Denkmalschutzbehörde genehmigt wurden. Seit April 2012 fördert zudem die KfW-Bankengruppe die Sanierung denkmalgeschützter Immobilien. Im Rahmen des Programms „Energieeffizient Sanieren“ führte die Bank den Förderstandard „KfW-Effizienzhaus Denkmal“ ein.

So wird besondere Rücksicht auf die Komplexität der Sanierung genommen. Unterstützt werden zum einen die Komplettsanierung auf KfW-Effizienzhaus-Denkmal-Standard, zum anderen auch Einzelmaßnahmen.

Baudenkmäler können auch eine gute Kapitalanlage sein. In gefragten Wohnlagen sind denkmalgeschützte Immobilien bei Mietern besonders begehrt. Die hohen Kosten für die Sanierung oder Instandhaltung lassen sich zu einem Teil auch durch vergleichsweise höhere Mieteinnahmen ausgleichen.

Die Immobilienexperten von VON POLL IMMOBILIEN in Bad Homburg sind bestens damit vertraut, was Eigentümer beim Kauf einer denkmalgeschützten Immobilie beachten sollten, und beraten gern.

Die qualifizierten Immobilienmakler (IHK) sind genaue Kenner ihres Marktes und schätzen als geprüfte freie Sachverständige für Immobilienbewertung (PersCert®) auch gern den aktuellen Marktwert ein. Der direkte Weg zu VON POLL IMMOBILIEN in Bad Homburg: Telefon 06172-68 09 80, E-Mail bad.homburg@von-poll.com oder über www.von-poll.com. Der Immobilienshop von Armin Benz und Stefan Koch befindet sich in der Louisenstraße 148 c, direkt am Europakreisel.

Mit mehr als 250 Shops und über 1.000 Kollegen ist VON POLL IMMOBILIEN, wozu auch die Sparten VON POLL COMMERCIAL, VON POLL REAL ESTATE und VON POLL FINANCE gehören, eines der größten Maklerhäuser Europas. Der Capital Makler-Kompass zeichnete VON POLL IMMOBILIEN im Oktoberheft 2016 übrigens mit Bestnoten aus. Im bundesweiten Vergleich der Maklerleistungen in 50 Städten erzielte das Unternehmen mit 30 Fünf-Sterne-Bewertungen wie im Vorjahr Spitzenpositionen.