

BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN-
UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN E.V.



24. Berliner Denkmaltag

Wohnimmobilien - Denkmalimmobilien – Das Erbe als Standortfaktor

am 10. September 2010 in Berlin

Ira von Cölln LL.M., RA/StB
-Bundesgeschäftsführerin-



Wohnimmobilien-Denkmalimmobilien – Das Erbe als Standortfaktor

Denkmalimmobilien als Wohnimmobilien

- Bundesweit gibt es rund 1,4 Mio. Kulturdenkmäler.
- 210.000 Unternehmen mit ca. 1 Mio. Beschäftigter sind im Bereich Kultur- und Kreativwirtschaft tätig und tragen ca. 60 Mrd. € zur Bruttowertschöpfung bei.
- Die Spezialimmobilie Baudenkmal ist für die Immobilienwirtschaft ein anspruchsvolles Betätigungsfeld.
- Umnutzung von denkmalgeschützten Industrieflächen zu attraktiven Wohnimmobilien.
- Belastung des Standorts „Denkmalimmobilien in Deutschland“ durch Erbschaftsteuer?



Wohnimmobilien-Denkmalimmobilien – Das Erbe als Standortfaktor

Positive Effekte der Denkmalimmobilien

- **Standort:** Instandgesetzte und restaurierte Denkmäler werten das Stadtquartier auf, hinsichtlich Wohn- und Lebensqualität der Bürger, für Städte- und Kulturtourismus oder Unternehmensansiedlungen (z.B. durch Auszeichnungen als UNESCO Weltkulturerbe).
- **Eigentümer:** Der Eigentümer trägt die Hauptlast denkmalpflegerischer Maßnahmen. Die Nachteile werden durch Denkmalabschreibungen gem. §§ 7h, 7i, 10f EStG kompensiert und die Denkmalimmobilien stellen dadurch noch mögliche Investitionsobjekte dar.
- **Bauwirtschaft:** Investitionen in Denkmäler fördern die mittelständische Wirtschaft, tragen zum Erhalt von Arbeitsplätzen und zur Ankurbelung der Konjunktur in Deutschland bei.
- **Volkswirtschaft:** Jährlichen Steuerausfällen i.H.v. 119 Mio. € stehen 1,3 Mrd. € zusätzlich generiertes Einkommen durch den Denkmalbereich gegenüber (dadurch auch mind. 260 Mio. € zusätzliche Steuereinnahmen). Der aus der steuerlichen Förderung ausgelöste Wirtschaftsimpuls ist somit 11mal stärker als die Förderung an sich.

Wohnimmobilien-Denkmalimmobilien – Das Erbe als Standortfaktor

BFW-Arbeitskreis *Denkmalschutz*

- Rund 200 Unternehmen sind im BFW-Arbeitskreis *Denkmalschutz* organisiert.
 - Netzwerk und Plattform für Bauträger, Architekten und Projektentwickler, aber auch für Steuerberater und Investoren, die allesamt im Bereich der Sanierung und Modernisierung von Baudenkmalern tätig sind.
 - BFW erteilt Gutachten, wie z.B. „Denkmalsubvention oder Wirtschaftsförderung – Analyse gesamt- und einzelwirtschaftlicher Effekte möglicher Änderungen steuerlicher Rahmenbedingungen“ (2006).
 - Politische Interessenvertretung der Denkmalinvestoren.
 - aktuell: Gesetzgebung – Entwurf Sächsisches Denkmalschutzgesetz / Geänderte Definition von § 2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz „Gegenstand des Denkmalschutzes“.
- Gefahr:** Herausfallen vieler denkmalgeschützter Wohnimmobilien durch Wegfall der städtebaulichen Denkmäler in Sachsen.



Historische Speicherstadt Potsdam – „Der Schinkelspeicher“

Stadt Potsdam

- Weltkulturerbe der UNESCO.
- Aufnahme historische Altstadt und über 2000 denkmalgeschützte Bauten, Gärten und Seenlandschaft in die WORLD HERITAGE LIST.

Umnutzung

- 1835 Errichtung des Schinkel-Speichers und Nutzung als Königlich Preußisches Proviantamt.
- Speicherstadt 7ha große brache Industriefläche an der Havel.
- Umfangreiche Sanierungs- und Umbauarbeiten.
- Zuführung einer zeitgemäßen Nutzung und Herrichtung umfangreicher Flächen für Neubebauung.
- 2009 Fertigstellung von 31 Wohneinheiten (Wohnfläche von 3200 qm) in dem historischen Schinkelspeicher.
- Beteiligung BFW-Projektentwickler wie z.B. Prinz von Preussen Grundbesitz AG, asenticon AG, Polo Beteiligungsgesellschaft mbH.

Wohnimmobilien-Denkmalimmobilien – Das Erbe als Standortfaktor

Historische Speicherstadt Potsdam – „Der Schinkelspeicher“

Herausforderung bei der Umsetzung

- Vereinbarung von visuellem und substantiellem Erhalt der Baudenkmäler.
- Berücksichtigung von optimierter Energieeffizienz und Raumkomfort.

vorher



nachher



Historische Speicherstadt Potsdam – „Der Schinkelspeicher“

Fazit der Sanierungs- und Umbaumaßnahmen in Potsdam

- 31 attraktive denkmalgeschützte Wohnungen im Schinkel-Speicher.
- Attraktiver und zukunftsorientierter Standort für Bürger, Wirtschaft und Tourismus.
- Förderung einer nachhaltigen Standortentwicklung mit dem Ziel einer CO₂-neutralen Stadt und mehr Wohnraum für Familien.
- Förderung einer zukunftsorientierten Branche.

Wohnimmobilien-Denkmalimmobilien – Das Erbe als Standortfaktor

Siebengebirge, Köln Rheinauhafen (Pandion AG)



- 1909 Errichtung eines Speichers.
- Erster Stahlbetonskelettbau.
- Markante Giebel - Wahrzeichen des Kölner Rheinauhafen.
- Nutzfläche 19.000 qm (3330 qm Gewerbefläche).
- 2006 Fertigstellung von 135 extravaganten Wohnungen von 50 - 250 qm
- Projektvolumen 63,8 Mio. EURO.

Wohnimmobilien-Denkmalimmobilien – Das Erbe als Standortfaktor

Gerling Quartier in Köln (Frankonia Eurobau AG)



- Baubeginn erfolgt.
- Ehemaliger Sitz des Gerling Versicherungskonzerns.
- Ca. 46.000 qm Grundstücksfläche.
- Ca. 127.000 qm Baubestand.
- Planung von Premium- Wohnungen (ca. 139 Eigentumswohnungen), Serviced-Apartments, Seniorenwohnungen, moderne Büros, Gastronomie und Einzelhandel.
- Zentrum verkehrsberuhigter "Gereonshof".
- Investitionsvolumen von 330 Mio. EUR.

BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN-
UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN E.V.



Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

RA StB Ira von Cölln, LL.M.
- Bundesgeschäftsführerin -

▪ Bundesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen e.V.
▪ Bundesgeschäftsführerin RA/StB Ira von Cölln LL.M.
▪ Kurfürstendamm 57 / 10707 Berlin
▪ Tel. 030/327 81-0 / Fax. 030/327 81-299
▪ E-Mail: office@bfw-bund.de / www.bfw-bund.de

▪ BFW-Europageschäftsstelle Brüssel
▪ Rue du Luxembourg 47-51
▪ B – 1050 Bruxelles
▪ Belgien
▪ Tel.: 0032 2 5501618
▪ E-Mail: julia.schoene@bfw-bund.de