

finanzwelt

Das Fachmagazin für Financial Intermediaries

Exklusiv

Sicherheit durch
Sachwerte

Sonderveröffentlichung in Kooperation mit



AS UNTERNEHMENSGRUPPE



Liebe finanzwelt Leserinnen und Leser,

die AS UNTERNEHMENSGRUPPE ist spezialisiert auf die Projektentwicklung und Vermarktung von Wohnimmobilienportfolios zur Kapitalanlage. Mit einer aktuellen Leistungsbilanz von mehr als 190 Mio. Euro Vertriebsvolumen aus der Vermarktung von über 2.000 Wohneinheiten.

Wir begleiten, als bundesweit agierendes Unternehmen an sechs Standorten mit über 45 Mitarbeitern, die gesamte Wertschöpfungskette des Zyklus der Immobilieninvestition, beginnend mit dem Erwerb, der Projektierung und Entwicklung, der baulichen Umsetzung, individuellen Finanzierungslösungen bis hin zur Vermarktung, Vermietung und späteren Verwaltung. Darüber hinaus bieten wir unseren Investoren und Anlegern nicht nur das klassische Asset- und Propertymanagement mit renditestarker und nachhaltiger Vermietung, sondern auch profitable Exitstrategien.

Unsere Kernkompetenz ist die Vermarktung von sanierten historischer Bausubstanz sowieso renditestarker Bestandsimmobilien.

Die AS UNTERNEHMENSGRUPPE hat sich insbesondere auf die denkmalgerechte Kernsanierung und die anschließende Vermarktung von historisch bedeutsamen Gebäuden konzentriert. Immobilien mit denkmalgeschützter Bausubstanz bieten einen ganz besonderen Charme für die Bewohner. Diese Gebäude sind häufig zentral gelegen, sowie

architektonisch und substanziell besonders herausragend. Nach einer Sanierung unter aktuellen denkmalschutzrechtlichen Gesichtspunkten, führen sie zu einem überproportional gehobenen Wohnambiente. Die Nachfrage und die Mietrendite sind entsprechend hoch, Leerstände hingegen sind kaum zu erwarten und die Sanierungskosten können durch Inanspruchnahme lukrativer steuerlicher Vorteile geltend gemacht werden.

Mit diesem Sonderheft möchten wir Sie von unserer Leistungsstärke überzeugen. Sie erhalten Einblicke in unsere bisherigen und aktuellen Projekte. Die Kapitalanlageimmobilie ist in Zeiten von Niedrig- und Negativzinsen nicht nur hochattraktiv. Sie bietet den Anlegern, vor allem auch solchen mit mittleren Einkommen, eine ganz hervorragende Möglichkeit für eine zusätzliche und krisensichere Altersvorsorge.

Seit nunmehr fast 20 Jahren sind wir erfahrener Partner für private und institutionelle Investoren. Lassen Sie sich von unserer Erfahrung und Leistungsfähigkeit überzeugen. Ich wünsche Ihnen eine erkenntnisreiche Lektüre. Auf Ihre Fragen und Ihr Interesse freuen mein Team und ich mich sehr.

Wann lernen wir uns kennen?

Herzliche Grüße

Ihr

Andreas Schrobback



Umweltfreundlich verpacken – wir verwenden zertifizierte kompostierbare Biofolie, die zu 100 % biologisch abbaubar ist.



06 Die Nachfrage nach Wohnimmobilien ist ungebrochen



08 Privat fürs Alter vorsorgen



14 Die AS-UNTERNEHMENSGRUPPE auf einen Blick

Titelbild © Marcin Chodorowski - stock.adobe.com

- 04 Die Kapitalanlageimmobilie als krisensichere Altersvorsorge
- 06 Die Nachfrage nach Wohnimmobilien ist ungebrochen
- 08 Privat fürs Alter vorsorgen
- 10 Renditestarke Bestandsimmobilien
- 12 DENKMALSCHUTZ – Deutsche Volkswirtschaft profitiert von der steuerlichen Förderung von Investitionen in Baudenkmale
- 14 Die AS-UNTERNEHMENSGRUPPE auf einen Blick

RUBRIKEN

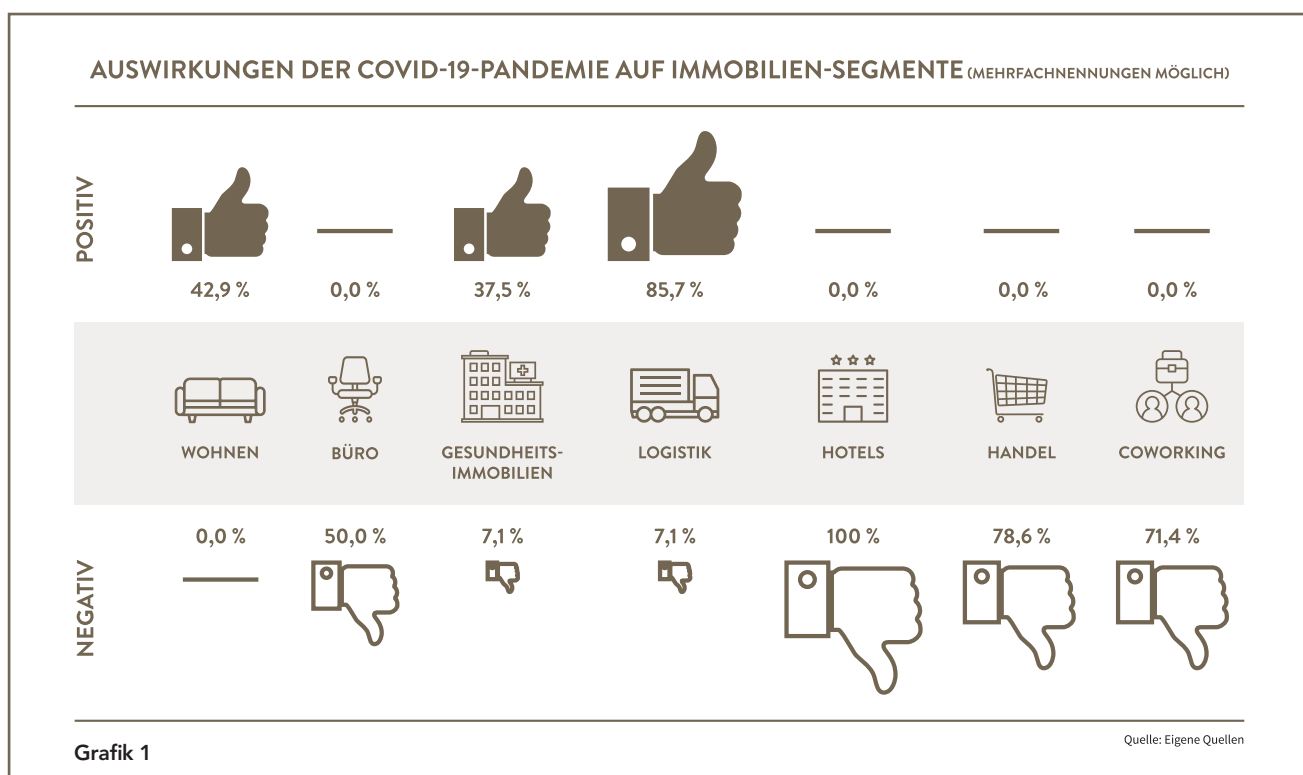
- 02 Editorial
- 14 Impressum

Die Kapitalanlageimmobilie als krisensichere Altersvorsorge

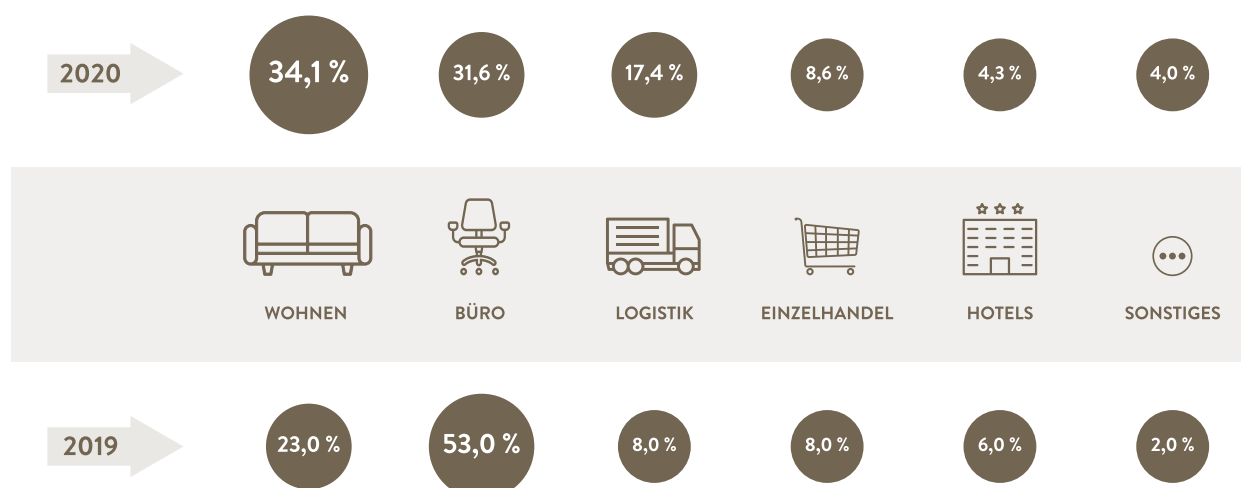
Guthaben auf Sparbüchern werden nicht mehr verzinst genauso wenig wie Rücklagen in Bausparverträgen oder Lebensversicherungen. Hinzu kommen nun immer mehr Banken und Kreditinstitute, die Strafzinsen erheben. Am Ende frisst die Inflation den Geldwert über die Jahre hinweg auf, so dass dem Rentner von seinem Ersparten nicht mehr viel bleibt. Was übrig bleibt, wird besteuert. „Quo vadis Altersvorsorge?“ Diese Frage stellen sich die aktuell noch berufstätigen Generationen. Krisensicher soll sie sein und mit nachhaltigen Renditen. Deutliche Wertsteigerungen, Inflationsschutz und Steuervorteile wären wünschenswert.

Die vermietete Wohnung als Altersvorsorge ist die Antwort. Hier helfen niedrige Zinsen und die Inflation dem Käufer sogar und hebeln den Vermögenszuwachs. Für solide, fremdvermietete und langfristig finanzierte Anlageimmobilien sind die historisch niedrigen Zinsen

und das aktuelle Marktumfeld ein Glücksfall. Nicht einmal die Corona-Pandemie vermag der stetig steigenden Preisentwicklung etwas anhaben (siehe Grafik 1). Keine andere Anlageform hat und wird die finanzielle Unabhängigkeit von Menschen – bei vergleichsweise niedrigem Risiko – derart überproportional steigern. Leider scheuen viele private Anleger noch immer die offensichtlichste Lösung für alle diese Probleme. Oft aus Unkenntnis, oft aus Fehlinformation oder schlichtweg aus Angst. All das ist oft unbegründet und das Prinzip ist denkbar einfach: Man erwirbt mit Hilfe von Fremdkapital einen inflationsgeschützten Sachwert und refinanziert dann mit Hilfe von Steuervorteilen und Mieteinnahmen. Private Risiken wie beispielsweise Arbeitslosigkeit, Berufsunfähigkeit oder Tod lassen sich relativ einfach und kostengünstig in die Finanzierung inkludieren und auch mögliche Mietausfälle können mit einem Mietsicherungskonzept abgesichert werden. Durch ein zusätzliches Angebot rund um das Thema



GEPLANTE NEUINVESTITIONEN NACH NUTZUNGSARTEN



Grafik 2

Quelle: Eigene Quellen

Verwaltung, Vermietung und Bewirtschaftung wird die fachgerechte Betreuung der Immobilie aus einer Hand gewinnbringend komplettiert.

Die AS Unternehmensgruppe Holding aus Berlin, seit vielen Jahren etablierter Marktteilnehmer und Spezialist für die Privatisierung von Wohnungsbeständen, hat sich auf die Entwicklung und anschließende Vermarktung von Denkmalimmobilien und Bestandswohnungen an private Anleger fokussiert. „Durch unseren strategischen Fokus und die regionale Präsenz agieren unsere Verbund- und Partnerunternehmen vor Ort und setzen die Erwartungen unserer Kunden im Hinblick auf eine optimale Wertentwicklung um“, sagt Dipl. Immobilienökonom Andreas Schrobback, CEO des Unternehmens. „Dabei bietet die zuständige Hausverwaltung alle wertsteigernden Dienstleistungen rund um die Immobilie an; von der Buchhaltung bis hin zur kaufmännischen und technischen Betreuung.“ Sämtliche Serviceleistungen können somit dem Kapitalanleger vollumfassend angeboten werden und ein kompetentes und erfahrenes Team unterstützt den Käufer in allen Belangen. Diese beinhalten die Miet-, WEG- und Sondereigentumsverwaltung, die Eigentümer und Mieterbetreuung sowie auch individuelle Objektstrategien. Das Ergebnis ist die passgenaue und risikominimierte Betreuung des Investments, bei gleichzeitiger Steigerung des Immobilienwerts. Mit einer Anlageimmobilie generieren die Käufer ab dem ersten Tag der Besitzübergabe ein passives Zusatzeinkommen und erhalten darüber hinaus ansehnliche Steuervorteile. „Oft fehlt den privaten Käufern das Know-how, die Zeit oder schlichtweg oft der Mut, sich mit Kapitalanlageimmobilien zu befassen. Ge-

nau hier setzen wir an“, so Andreas Schrobback. „Mit einem durchgehend strukturierten Beratungsprozess ist die Zielgruppe dabei nicht der Käufer aus dem Luxussegment, sondern der Normalverdiener und die Angehörigen der Mittelschicht. Sie können sich mit einem geringen monatlichen Sparbeitrag die eigene Anlageimmobilie finanzieren, um so später 500, 700 Euro oder mehr als Zusatzrente realisieren oder aber durch den Verkauf der Immobilie den Ertrag steuerfrei als Einmalsumme erhalten. Dies trägt maßgeblich zur finanziellen Unabhängigkeit im Alter bei. Da die meisten Kunden oft zum ersten Mal in Ihrem Leben eine vermietete Kapitalanlageimmobilie erwerben, übernehmen wir die komplette Beratung und Betreuung vor und während des Kaufprozesses sowie die Unterstützung bei der notariellen Abwicklung. Dies beginnt bereits im Pre-Sale bei der Standortevaluation und Objektprüfung sowie der Due-Diligence und setzt sich fort bei der umfassenden persönlichen Beratung und individuellen Finanzierungskonzepten bei regionalen und überregionalen Banken“, führt Schrobback aus. Vor dem Hintergrund unsicherer und volatiler Finanzmärkte bringen Wohnungen zur Kapitalanlage und als Altersvorsorge also eine hohe Stabilität in jedes Portfolio. Sie verfügen als langfristiges Investment zudem über ein absolut überlegendes Renditeprofil im Vergleich zu anderen Immobilienklassen (siehe Grafik 2).

Expertenprognosen zufolge könnten allein in den zehn nachfragestärksten Regionen Deutschlands bis 2030 fast eine Millionen Wohnungen fehlen – Wohnraum ist und bleibt demnach in Deutschland ein knappes und immer begehrter werdendes Gut.



Die Nachfrage nach Wohnimmobilien ist ungebrochen

Die AS UNTERNEHMENSGRUPPE aus Berlin zeichnet sich als erfahrener Partner für rentable und langfristig stabile Wertanlagen aus. Seit fast 20 Jahren am Markt, bietet die Unternehmensgruppe ihren Kunden die Wohnimmobilie als Kapitalanlage an. Wir sprachen mit Andreas Schrobback, Gründer und Inhaber der Unternehmensgruppe über seine aktuellen Projekte, die Zusammenarbeit mit den Vertriebspartnern, den Folgen der Corona-Pandemie und seinen Expansionsplänen für die Zukunft.

finanzwelt: Sie sind seit über zwei Jahrzehnten im Immobiliengeschäft. Wie hat sich der Wohnimmobilienmarkt in dieser Zeit verändert?

Andreas Schrobback» Die Immobilienwirtschaft hat in der

Vergangenheit Veränderungen, gesetzliche Einschränkungen und massive Restriktionen erfahren müssen. Aus vergangenen Wirtschafts- und Finanzkrisen in den USA, sowie die daraus auch auf Europa und Deutschland übergreifenden Krisen, resultiert noch heute die anhaltende Niedrigzinsphase. Durch Mietpreisbremse & Mietendeckel sowie das kürzlich beschlossene Gesetz zum Umwandlungs- und Aufteilungsverbot versucht die Bundesregierung gegen Entwicklungen anzukämpfen, die sie größtenteils selbst verursacht hat. Doch hier werden lediglich Symptome behandelt, nicht aber an der Ursache gearbeitet. Die Deutschen sind ein Volk der Mieter und Mieter haben weniger Vermögen angespart als Eigentümer. Derzeit spricht einiges dafür, dass sich dies ändert. Es herrscht akuter Anlagenotstand. Bankprodukte werden niedrig verzinst,

» Die Nachfrage nach Wohnimmobilien als Kapitalanlage ist so hoch wie lange nicht. Im Ergebnis steigen die Kaufpreise deutlich an. «

Staatsanleihen sind riskant oder kaum rentierlich, Aktien sind nicht jedermanns Sache. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien als Kapitalanlage ist so hoch wie lange nicht. Im Ergebnis steigen die Kaufpreise deutlich an. Trotz steigender Wohnungsnachfrage wurden in den letzten zehn Jahren bei weitem zu wenige Wohnungen neu gebaut.

finanzwelt: Ihr Schwerpunkt ist die Entwicklung von Bestands- und Denkmalimmobilien in den neuen Bundesländern. Ist dieser Markt, rund dreißig Jahre nach der Wiedervereinigung, nicht erschöpft?

Schrobback» Ganz im Gegenteil. Viele Regionen erleben wirtschaftlichen Aufschwung und Wachstum erst seit den Jahren nach der Finanzkrise ab 2010. Städte wie Leipzig, Dresden, Magdeburg aber auch Halle, Erfurt, Weimar oder zum Beispiel Rostock haben den Peak noch lange nicht erreicht und besitzen weiterhin enormes Potenzial. Schaut man sich die sozioökonomischen und demografischen Entwicklungen an, so zeichnen sich bis 2030 deutliche Wertsteigerungszuwächse ab.

finanzwelt: Sie sind auch am Standort Köln aktiv. Was macht die Metropole am Rhein interessant?

Schrobback» Das Kölner Büro ist allein für ca. 15 Mio. Euro Vertriebsumsatz p.a. verantwortlich. Die Kaufkraft, die infrastrukturellen Gegebenheiten sowie die Arbeitsmarktsituation in NRW, speziell im Ballungsgebiet Köln/Bonn, Leverkusen, Wuppertal und Düsseldorf, sind im bundesdeutschen Schnitt überdurchschnittlich attraktiv. Wir konnten in den letzten Jahren ein starkes Vertriebspartnernetz aufbauen. Objektankäufe sowie der Auf- und Ausbau unseres Eigenbestandsportfolios in dieser Region waren daher ein logischer Schritt.

finanzwelt: Suchen Sie weitere Standorte?

Schrobback» Unser Head of Transaction & Acquisition, Herr Frank Ziemann, ist seit einiger Zeit auch in Niedersachsen und Sachsen-Anhalt auf Besichtigungs- und Einkaufstour. Speziell die Stadt Magdeburg und die Metropolregionen Hannover, Braunschweig und Wolfsburg stehen in den kommenden Monaten im Fokus.

finanzwelt: Wie stark schlägt sich die Pandemie nieder und welche Auswirkungen hat das auf Ihr Unternehmen und die Vertriebspartner?

Schrobback» Eine gewisse Verunsicherung war definitiv zu spüren. Der Vertrieb litt unter Kontaktsperre, Reisebeschränkungen, Terminverschiebungen und Umsatzausfällen. Die Normalität ist allerdings schnell wieder eingekehrt und konnte durch die Onlineberatung vollständig ausgeglichen werden. So können wir inzwischen einen überproportionalen Anstieg des Umsatzes verzeichnen. Es kommt

noch immer verstärkt zu verzögerter Bearbeitung, der ohnehin schon zu langen Bearbeitungsdauer bei Genehmigungsprozessen. Wir haben alle Maßnahmen getroffen, um den laufenden Geschäftsbetrieb uneingeschränkt aufrechtzuerhalten.

finanzwelt: Neubauprojekte gehörten bisher nicht zu Ihrem Schwerpunkt. Kann sich das in der Zukunft ändern?

Schrobback» Das wird sich in naher Zukunft ändern. Wir haben ein großes innerstädtisches Baugrundstück in Magdeburg erworben. Hier realisieren wir in naher Zukunft eine moderne Neubau-Reihenhauswohnanlage. Zwei weitere Grundstücke in Leipzig für den Geschossneubau sind in Prüfung.

finanzwelt: Sie setzen auf eine starke Kooperation mit Vertriebspartnern. Wie sieht die Expansionsstrategie aus?

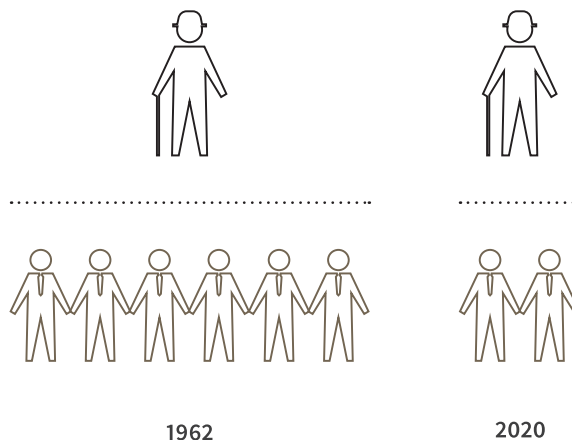
Schrobback» Da wir in den nächsten Monaten unseren Ankaufsradius deutschlandweit ausdehnen, sind Vertriebspartner in allen deutschen Regionen für uns von Bedeutung. Unsere Partner erhalten Zugang zu hochwertigen, kernsanierten Immobilien sowie nachhaltigen ertragsstarken Bestandsimmobilien für Ihre Kunden. Sie beziehen die Objekte direkt von uns und erhalten attraktive, stornosichere Vergütung auf Markthöchstniveau. Professionelle und persönliche Vertriebsunterstützung fördern unsere Expansionsstrategie zusätzlich. Wir arbeiten mit Einzelvertrieben genauso zusammen wie mit deutschlandweit agierenden großen Allfinanzvertrieben. Vertriebspartner sollten in der Lage sein, Mehrfamilienhäuser, Wohnanlagen und Portfolios von 50, 100 oder 150 Wohneinheiten professionell zu vertreiben und auch verlässlich und fristgerecht abzuwickeln. Darüber hinaus steht für uns die umfassende Aufklärung der Käufer und eine lückenlose Dokumentation des Beratungsprozesses sowie eine umfangreiche Chancen- und Risikoaufklärung im Vordergrund.

finanzwelt: Planen Sie auch Projekte für institutionelle Investoren?

Schrobback» Tatsächlich planen wir für künftige Ankaufsforderungen auch den Schritt in Richtung Kapitalmarkt. Im Allgemeinen sind gewerbliche Immobilien- und Unternehmensfinanzierungen in Deutschland derzeit einem starken Wandel ausgesetzt. Für das geplante Wachstum der Gruppe müssen wir die finanziellen Spielräume erweitern. Am Kapitalmarkt suchen wir derzeit nach entsprechenden Lösungen – hierbei werden insbesondere Angebote durch institutionelle Investoren wie z. B. stille Beteiligungen, Genussrechte, partiarische Darlehen oder Mezzanine-Finanzierungen bevorzugt. (fw)

PRIVAT FÜRS ALTER VORSORGEN

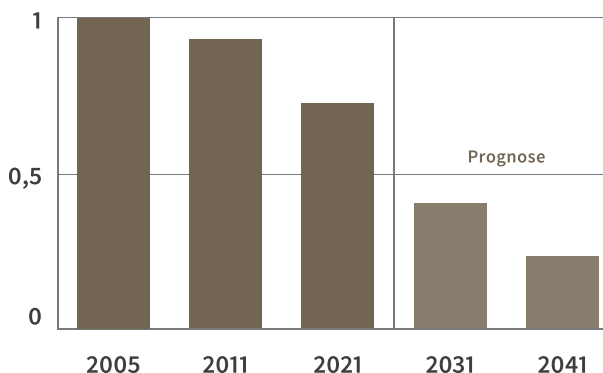
Die gesetzliche Rentenversicherung in Deutschland ist seit 1957 überwiegend über ein Umlageverfahren finanziert. Die erwerbstätige Generation trägt mit ihren Beiträgen die Renten der älteren Generation und erwirbt gleichzeitig den Anspruch, im Alter von der dann erwerbstätigen Generation versorgt zu werden. Allerdings standen 1962 noch sechs Arbeitnehmer einem Rentenempfänger gegenüber, aktuell sind es nur noch zwei Arbeitnehmer pro Rentenempfänger. Es verschlechtert sich also die Situation stetig, weshalb die private Vorsorge immer existentieller in den Vordergrund rückt.



INFLATION – KAUFKRAFTVERLUST FÜR ALLE

Seit der Einführung der Deutschen Mark halbierte sich statistisch betrachtet deren Kaufkraft alle 20 Jahre. Diese Inflation reduziert somit bei allen Geldwertanlagen die Rendite. Das Ergebnis: Sie können sich später kaum mehr für Ihr Geld leisten als heute, was durch die anhaltende Nullzins-Politik zusätzlich befeuert wird. Jeder verdiente Euro verliert dadurch kontinuierlich an Kaufkraft.

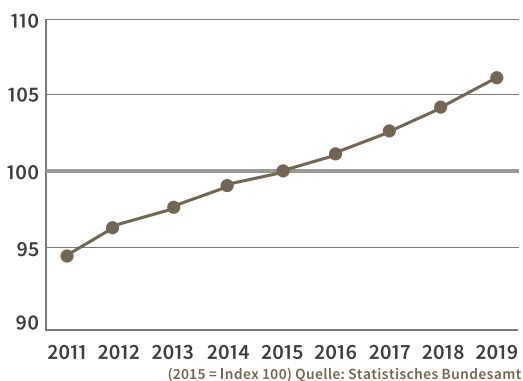
INFLATION 2005 - 2041



MIETSTEIGERUNG SEIT 2010

In den vergangenen 40 Jahren haben sich die Mietausgaben der Privathaushalte in Deutschland mehr als versiebzehnfacht! Während ein durchschnittlicher 4-Personen-Haushalt im Jahre 1958 gerade einmal 331 Euro im Jahr für Miete ausgab, wurden im Jahr 2010 fast 5.800 Euro für Miete aufgewendet. Knapp bemessener Wohnraum bei hoher Nachfrage, gerade in Ballungsgebieten lässt die Mieten kontinuierlich weiter steigen. Wirtschaftswissenschaftler sagen deshalb auch im Durchschnitt einen weiteren, nahezu gleichbleibenden Zuwachs voraus.

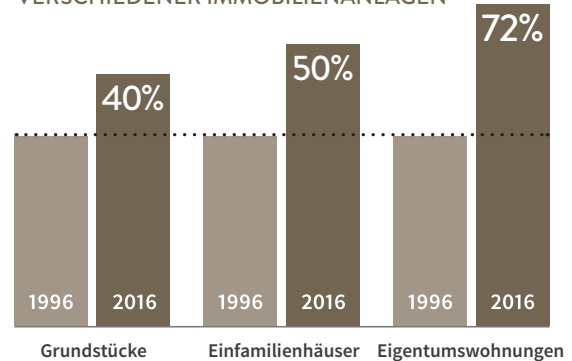
ENTWICKLUNG MIETPREISINDEX FÜR DEUTSCHLAND 2011 - 2019



WERTSTEIGERUNG DER IMMOBILIENARTEN INFLATION UND IMMOBILIENWERT

Allein in den Jahren 1996 bis 2016 haben Immobilien eine Wertsteigerung erzielt, die für andere Anlageformen wegen der Abhängigkeit von der allgemeinen Wirtschaftsentwicklung nicht realisierbar ist. Bankzinsen etwa erbrachten im gleichen Zeitraum (inkl. Zins und Zinseszins) nur 12 % ein. Die aktuelle Niedrigzinspolitik sorgt sogar für noch deutlich niedrigere Renditeentwicklungen.

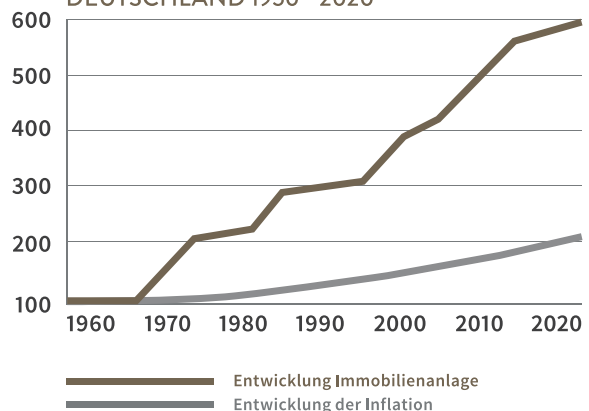
DURCHSCHNITTLLICHE WERTENTWICKLUNG
VERSCHIEDENER IMMOBILIENANLAGEN



INFLATION UND IMMOBILIENWERT

Die Grafik verdeutlicht, dass Anlagen in Immobilien den Wertverlust durch die Inflation in Deutschland mehr als nur ausgleichen konnten. Während der Verlust der Kaufkraft in den letzten 50 Jahren auf rund 200 % stieg, betrug der Wertzuwachs für Immobilien im gleichen Zeitraum annähernd 600 %. Damit empfehlen sich Immobilien als die sicherste Form der Kapitalanlage.

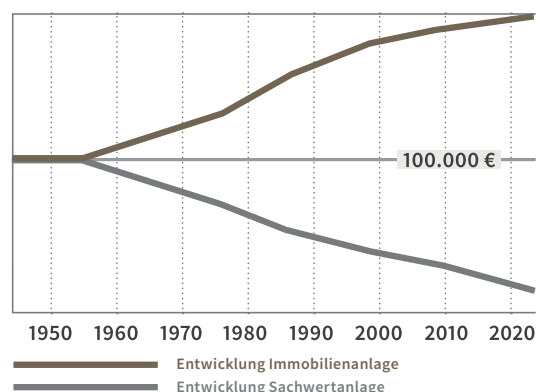
ENTWICKLUNG MIETPREISINDEX FÜR
DEUTSCHLAND 1950 - 2020



DER BESTE SACHWERT BLEIBT DIE IMMOBILIE

Sachwert schlägt Geldwert! Grundbuch statt Sparbuch! Jährliche Inflationsraten zwischen 2% und 4% in Kombination mit der Null-Zins-Politik dezimieren den Geldwert und lassen die Immobilienpreise steigen. Grund und Boden – und damit letztlich der Wohnraum – werden immer knapper. Deshalb steigen die Mieten und dadurch der Wert der Immobilie. Die Nachfrage nach „guten“ Immobilien an „guten“ Standorten wächst weiter.

ENTWICKLUNG IMMOBILIENANLAGE ZU
GELDWERTANLAGE 1950 - 2020





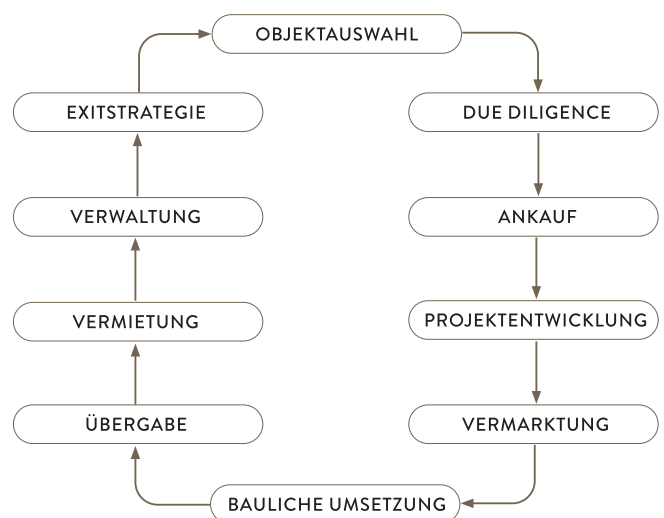
Renditestarke Bestandsimmobilien

Institutionelle und private Investoren setzen verstärkt auf Wohnimmobilien als wichtiges Element des Vermögensaufbaus.

Die Attraktivität der Anlageform Immobilie ist unvermindert hoch – vor allem angesichts der in Deutschland noch vergleichsweise günstigen Preise und des aktuell niedrigen Zinsniveaus. Die Nachfrage nach relativ günstigen und zugleich renditeträchtigen Objekten dürfte vor allem in den entwicklungsstarken Regionen auch auf längere Sicht noch weiter steigen. Zudem rechnen Finanzexperten mit einer Anhebung der Zinsen in absehbarer Zeit. Daher kann nur eine langfristig angelegte, umsichtig ausgewählte und professionell durchgeführte Immobilieninvestition eine gute Rendite sowie nachhaltige Wertstabilität und -steigerung sicherstellen.

Vor dem Hintergrund unsicherer und volatiler Finanzmärkte bringen Wohnungen eine hohe Stabilität in jedes Portfolio. Als langfristiges Investment verfügen sie zudem über ein absolut überlegendes Renditeprofil im Vergleich zu anderen Immobilienklassen. In den Fokus der Betrachtung sind deshalb wieder verstärkt wohnwirtschaftliche Immobilieninvestments gerückt.

DAS UNTERNEHMEN ALS FULL SERVICE PROVIDER





Eine wohnwirtschaftlich genutzte Immobilie in Deutschland kann im Vergleich zu anderen Kapitalanlageformen (z. B. Aktien) und im Gegensatz zu Geldwerten (z. B. Sparbuch, Versicherungen, Anleihen) aufgrund der kontinuierlichen Entwicklung des Immobilienstandortes Deutschland als durchaus wertbeständig und relativ krisensicher eingestuft werden.

Struktureller Preisverfall und/oder Inflationsrisiken, wie sie aufgrund der aktuellen Wirtschaftslage drohen können, sind hier nicht zu erwarten.

Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums einer Wohnanlage ist Aufgabe aller Wohnungseigentümer. Die ordnungsgemäße Verwaltung ist allerdings ohne den entsprechenden Manager- den Haus- oder Immobilienverwalter im Regelfall nur schwer möglich.

Unsere zuständige HV (SWA) unterstützt Sie deshalb in allen kaufmännischen und technischen Belangen.

Das Serviceangebot unserer zuständigen Hausverwaltung rund um das Thema Sondereigentumsverwaltung stellt eine besondere Form des Mietverwaltungsservices dar, der sich der Vermietung, Durchführung und Abwicklung der Mietverhältnisse unserer Kunden vollumfänglich widmet.

DENKMALSCHUTZ

Deutsche Volkswirtschaft profitiert von der steuerlichen Förderung von Investitionen in Baudenkmale

Denkmalschutz hat eine lange Tradition in Deutschland und ist eine kulturell begründete sowie gesetzlich geregelte Aufgabe zur Erhaltung historisch bedeutender Gebäude und Gegenstände. An dem Erhalt der Denkmäler besteht ein öffentliches Interesse. Der Erhalt, die Restaurierung und der Schutz historischer Bausubstanzen ist ein wichtiger Teil der Kultur und Kulturgeschichte Deutschlands. Dem Schutz der rund 880.000 Baudenkmäler, die rund 5,1 % aller Bauten in Deutschland ausmachen, kommt daher nicht nur im Hinblick auf die Entwicklung der regionalen Wirtschaft, sondern auch im Sinne des Tourismus- und Standortmarketings eine immense Bedeutung zu.

Der Gesetzgeber fördert mit den §§ 7h/i und § 10f EStG durch erhöhte Abschreibungen die Investitionen in Denkmäler. Die erhöhten Abschreibungen sind ein Äquivalent für die finanzielle Mehrbelastung durch den denkmalpflegerischen Zusatzaufwand.

Denkmalschutz ist Schutz von Arbeitsplätzen

Demnach profitiert die deutsche Volkswirtschaft von der steuerlichen Förderung von Investitionen in Baudenkmäler. So hat die Förderung bei der Anschaffung bzw. der Instandsetzung und Modernisierung von Denkmälern die Steuereinnahmen der Gebietskörperschaften 2004 um nur 0,0027 % vermindert. Die jährlichen Einnahmefälle von 119 Mio. Euro sind gemäß Gutachten allein aus Sicht des Fiskus begründet: Durch den 1,3 Mrd. starken Einkommensimpuls, der von den Bauleistungen und den damit verbundenen Dienstleistungen ausgeht, ergeben sich im Jahr mindestens 260 Mio. Euro an zusätzlichen Steuereinnahmen. Die damit verbundenen Beschäftigungseffekte sind außerdem immens; rund 30.000 Arbeitsplätze werden gesichert.

Denkmalerhaltung ist daher nicht nur ein unerlässlicher kultureller und sozialer Faktor, sondern gibt auch entscheidende Impulse für Wirtschaft und Beschäftigung.

Denkmalschutz ist Wirtschaftsförderung

Öffentliche Förderung in der Denkmalsanierung wirkt sich produktiv auf die Konjunktur, besonders auch in mittelständischen Betrieben aus. Zusammen mit den steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten für die Instandsetzung und Nutzung von Denkmälern stellen sie deutliche Anreize für die Investition von privatem Kapital dar.

Denkmalschutz ist Klimaschutz

Die konsequente Erhaltung und Wiederverwendung historischer Baustoffe trägt nicht nur zur Einsparung des Baumaterialverbrauchs und somit zur Schonung der weltweiten, nicht reproduzierbaren Rohstoffvorkommen bei, sondern verbraucht zudem auch keine Energie für die Entsorgung intakter und die Produktion neuer Baumaterialien.

Die Denkmalschutzimmobilie als besondere Kapitalanlage

Eine denkmalgeschützte Immobilie ist nicht nur aufgrund ihrer Historie eine außergewöhnliche Investition. Aufgrund der speziellen Regelungen im Steuerrecht ist die Denkmalschutzimmobilie vor allem für sicherheitsorientierte Anleger sehr interessant. Bei einem denkmalgeschützten Objekt handelt es sich um eine Immobilie, die eine kulturhistorische Bedeutung hat. Damit ist das Gebäude derart von Relevanz, dass es weder zerstört noch wesentlich verändert werden darf. Zudem ist zu



gewährleisten, dass die Gebäudesubstanz erhalten wird. Das Kulturdenkmal kann ein einzelnes Haus sein, aber auch ganze Straßenzüge können unter Denkmalschutz stehen.

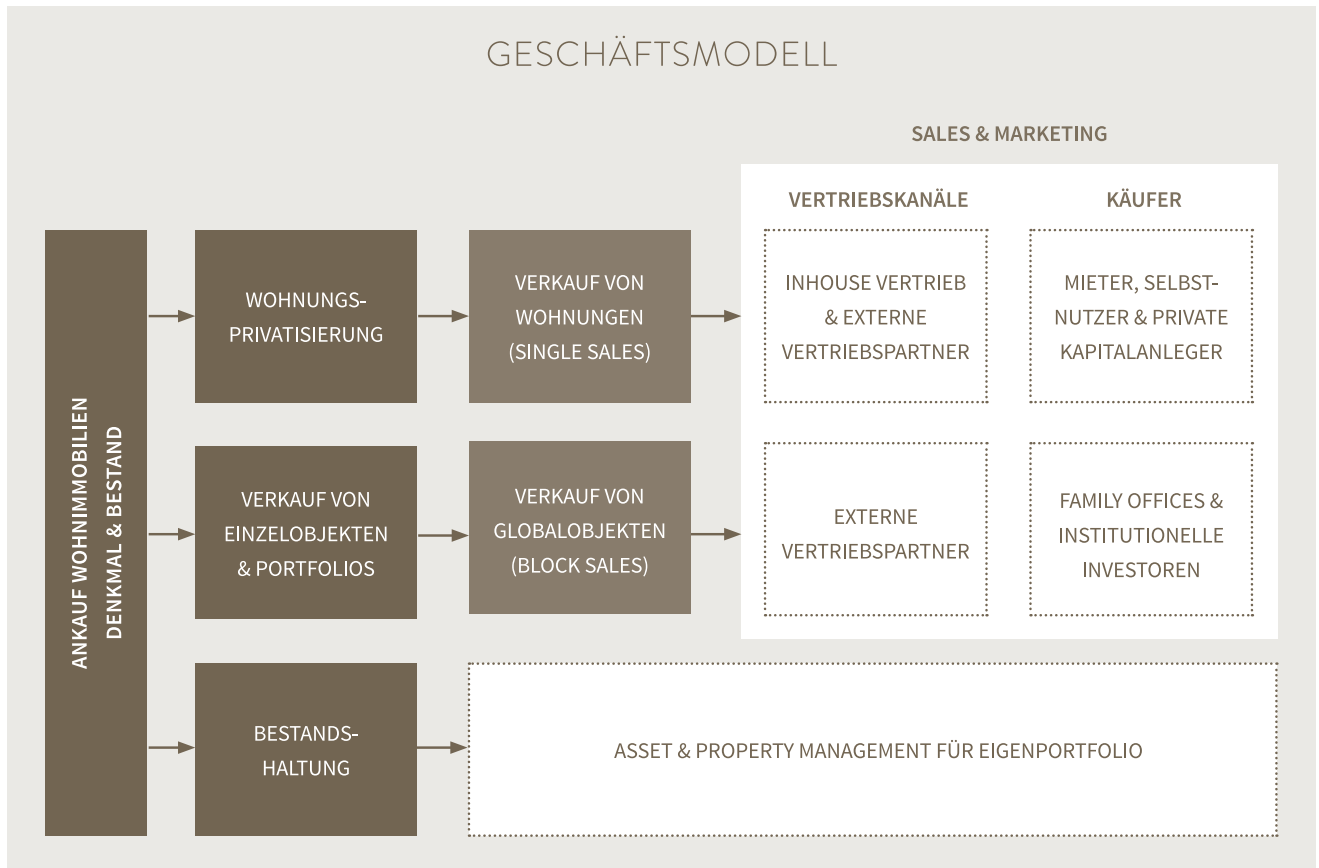
Von vorteilhaften Abschreibungen als Anleger profitieren

Um die hohen Abschreibungen für denkmalgeschützte Immobilien zur Steueroptimierung nutzen zu können, kann das Objekt vermietet sein oder selbst genutzt werden. Nach dem Gesetz lassen sich bei Vermietung im Jahr der Herstellung und in den darauffolgenden sieben Jahren bis zu neun Prozent der Kosten für Baumaßnahmen am Baudenkmal abschreiben. Danach gilt für vier weitere Jahre eine erhöhte Absetzung von sieben Prozent. Dadurch ergibt sich beim Kauf ein beachtlicher

Steuervorteil, der bei der Wahl der Kapitalanlage nicht unbeachtet bleiben sollte. Mit den Abschreibungen mindert sich über insgesamt zwölf Jahre die persönliche Steuerlast auf das Einkommen. Bei der Selbstnutzung liegt die Abschreibungsrate etwas bei neun Prozent über zehn Jahre, sodass bis zu 90 Prozent der Wiederherstellungskosten bei der Steuer berücksichtigt werden. Neben der gesonderten Abschreibung lassen sich auch bei Denkmalschutzimmobilien die normalen Sätze für die Altsubstanz des Gebäudes anwenden.

Weiterhin gelten höhere Abschreibungen für Immobilien, die sich in städtebaulichen Entwicklungsbereichen oder Sanierungsgebieten befinden. Mit dieser Regelung sollen Investoren gefördert werden, die an den Interessen der Stadt mitwirken und den geplanten Städtebau mit ihrem Kapital unterstützen.

Die AS-UNTERNEHMENSGRUPPE auf einen Blick



finanzwelt
extra

IMPRESSUM

AUTOR DIESER AUSGABE

Andreas Schrobback
(V. i. S. d. P.)

Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben nicht unbedingt die Meinung der Redaktion wieder. Alle Rechte vorbehalten. Kein Teil dieses Magazins darf ohne schriftliche Genehmigung des Verlages in irgendeiner Form – durch Fotokopie, Mikrofilm, die Aufnahme in elektronische Datenbanken oder andere Verfahren – vervielfältigt oder verbreitet werden.

ART DIRECTOR

wirkungswerk Werbeagentur
Jan Risch
Jonas Reggelin
Yannick Reggelin
kontakt@wirkungswerk.com

LEKTORAT/LESERSERVICE

Anika Stankovic
stankovic@finanzwelt.de

VERLAG

FW-Verlag GmbH
Söhnleinstraße 17
65201 Wiesbaden
Tel.: (06 11) 267 66 - 0
Fax: (06 11) 267 66 - 25
www.finanzwelt.de
info@finanzwelt.de
ISSN-Nr.: 2701-7478

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Dorothee J. Schöneich

DRUCK

Silber Druck oHG
Otto-Hahn-Straße 25
34253 Lohfelden



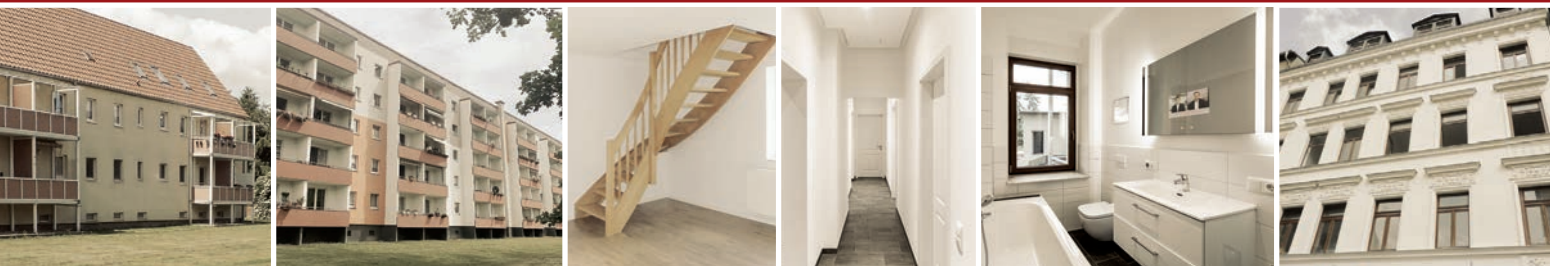
**Das Team der AS UNTERNEHMENSGRUPPE
ist kompetenter Ansprechpartner
bei allen Fragen rund um den
Immobilienkauf zur Kapitalanlage.**





AS UNTERNEHMENSGRUPPE

JETZT VORSORGEN MIT ANLAGEIMMOBILIEN



DIE AS UNTERNEHMENSGRUPPE HOLDING

Die AS UNTERNEHMENSGRUPPE Holding ist ein Immobilieninvestor, Investmentmanager und Projektentwickler mit Hauptsitz in Berlin und Tochtergesellschaften in Frankfurt/Main, Köln, Leipzig und Magdeburg. Das Unternehmen steht für die Entwicklung und den Verkauf von Wohnimmobilien und Portfolios zur Kapitalanlage. Mit einer aktuellen Leistungsbilanz von mehr als 190 Millionen Euro Vertriebsvolumen aus der Vermarktung von über 2.000 Wohneinheiten gehört das Unternehmen zu den etablierten Marktteilnehmern in Deutschland.

Kernkompetenz ist der Verkauf von Bestandswohnimmobilien und hochwertig kernsanierten Denkmalobjekten an private Käufer und institutionelle Investoren.

IHRE VORTEILE ALS KÄUFER:

- Kernsanierte Denkmalprojekte mit hoher Sonder-AfA
- Ertragsstarke Bestandswohnimmobilien mit nachhaltiger Mietrendite
- Nutzung der historischen Niedrigzinsphase
- Vollfinanzierung auch ohne Eigenkapital möglich
- Inflations- und Krisenschutz durch Wertsicherheit von Immobilien
- Von hohen Steuervorteilen profitieren
- Schutz vor Altersarmut durch Mietfreiheit oder passives Einkommen
- Individuelle Finanzierungslösungen aus einer Hand
- Full-Service inkl. Vermietung, Verwaltung, Bewirtschaftung
- Mietsicherungskonzept und Risikoabsicherung

WIR FREUEN UNS AUF IHRE ANFRAGE.



AS UNTERNEHMENSGRUPPE

Hagenstraße 67 • D-14193 Berlin
Tel. (+49) 30 81 40 42 200 • Fax (+49) 30 81 40 42 300
Email: info@unternehmensgruppe-as.de • Web: www.unternehmensgruppe-as.de