

Kein Interesse an schalldichten Türen

Das Sanieren alter Häuser bringt mehr als steuerliche Vergünstigungen mit sich

Von Andrea Königl Im Rahmen der Veranstaltung "Altbausanierung: Individuelles Wohnen und Steuersparmodell" der Wirtschaftsunioren hat Rudi Napholtz kürzlich ein Sanierungsprojekt in der Kirchgasse 236 vorgestellt. Schon die aus dem 17. Jahrhundert stammenden Türen im Inneren des Anwesens Kirchgasse 236 lösten Bewunderung unter den Teilnehmern aus: In cremigen Weiß gestrichen und mit kunstvoll gearbeiteten Scharnieren und kleinen Schnitzereien versehen, gewähren sie Einlass. Sie lassen erahnen, welch Symbiose aus Alt und Neu in einem Jahr da wirken wird, wo heute ein abbruchreifes Haus steht. Napholtz, der dem Charme des Gebäudes erlegen ist, hat sich einiges vorgenommen.

Der gelernte Raumausstatter und leidenschaftliche Gebäudesanierer hat das Haus gekauft und beschlossen, es möglichst originalgetreu zu sanieren. Der Denkmalschutz schreibe ohnehin vor, solche Dinge wieder herzurichten, sagt er und deutet auf eine der barocken Türen. Dass diese nach ihrer Restaurierung nicht unbedingt schalldicht schließen werden, spielt für Liebhaber alter Objekte wie Napholtz keine Rolle. "Das wollen wir gar nicht." Ziel sei es, verschütt gegangene Kleinode zu Tage zu bringen. Ecken und Kanten gehören dazu, gesichtsloser Einheitsbrei nicht. Napholtz bezeichnet das, was in der Kirchgasse entstehen soll, als "Charakterwohnungen". Landshut zählt zu den wenigen deutschen Städten, deren mittelalterlicher Stadtkern zu einem grossen Teil noch in seiner ursprünglichen Form erhalten ist. Dass die Wohnungen im Haus Kirchgasse 236 nach ihrer Sanierung Charakterwohnungen und Kleinode zugleich sein werden, lässt sich trotz blinder Fensterscheiben, morscher Dielen und Rissen in den Wänden ohne weiteres erahnen. Das Sonnenlicht fällt auf wunderbare alte Holzdielen. Vom Haus gegenüber grüßt die Statue des Heiligen Nepumuk.

Denkmalpflege ohne Ängste

Die Stuckdecke liegt bereits frei. Unter den verschiedenen Schichten der Wandstruktur, die im Lauf der Jahrhunderte hinzugekommen sind, hofft Rudi Napholtz auf Malereien aus der Barockzeit zu stoßen. In einer Ecke wartet ein alter Kachelofen darauf, endlich restauriert zu werden. Im Innenstadtbereich finde man heute noch zahlreiche Häuser wie in der Kirchgasse, die nur darauf warteten, in ihren einstigen Glanz zurückversetzt zu werden, sagt Rudi Napholtz. "Man muss den Leuten nur die Angst vor solchen Objekten nehmen."

Wichtig bei Sanierungsprojekten sei, dass man von Anfang an Spezialisten und Ämter an seiner Seite habe, sagt Magnus Wager, der das Projekt Kirchgasse 236 mitbetreut. "In Landshut funktioniert das Zusammenspiel zwischen Behörden und Bauherren sehr gut." Man müsse sich nur darüber im Klaren sein, was man vorhabe, so der Architekt und Energieberater. Sei dies geklärt, sollte man Restauratoren, Statiker und Brandschutzfachplaner mit ins Boot nehmen. Diese Fachleute sind laut Magnus Wager auch nötig, da man bei alten Häusern immer wieder mit Problemen konfrontiert werde, die bei einem Neubau ausgeschlossen seien.

Stand der Technik von 1899

Der Stand der Haustechnik im Anwesen Kirchgasse 236 etwa sei von 1899. Und man

müsse eine sanitäre Anlage in eine Struktur einbauen, die nicht dafür gedacht sei: In dem Gebäude gab es bisher keine Toilette, klärt Wager auf. "Früher war es ja üblich, die Notdurft auf der Gasse zu erledigen."

Nimmt man die Herausforderung jedoch an, ein altes Gebäude von Grund auf zu sanieren, gilt es zunächst vor allem, sich neben dem Denkmalschutz mit den steuerlichen Gegebenheiten auseinanderzusetzen.

"Denkmalschutzobjekte haben auch steuerlich ihren Reiz", sagt der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer Martin Kastl.

Generell würden die steuerlichen Vergünstigungen auch bei Immobilien immer weniger. Anders sei dies bei Projekten, die zu städtebaulichen Sanierungsgebieten zählten, wie die Kirchgasse. Dreh- und Angelpunkt seien dabei die Modernisierungsmaßnahmen: Mit neun Prozent Absetzung für Abnutzungen (AfA) über sieben Jahre ließen sich für Geldanleger und Eigennutzer gleichermaßen enorme Ersparnisse erzielen. Kastl am Beispiel Kirchgasse 236: Für Grund und Boden könne man zehn Prozent der Kosten abschreiben, für die Altsubstanz 20 Prozent. Bei den Modernisierungsmaßnahmen aber komme man in den Genuss von bis zu 70 Prozent steuerlicher Vergünstigungen.

Angebote wie das KfW-Darlehen für energetisches Bauen böten zusätzlich einen finanziellen Anreiz für Gebäudesanierer, ergänzt Rudi Napholtz. Er glaubt an die Zukunft alter Häuser. Abgeschlossene Projekte wie das Haus Nummer 527 in der Neustadt oder das ehemalige Finanzamt am Isargestade zählen mittlerweile zu markanten Sanierungsobjekten im Erscheinungsbild der Stadt.

Redaktion: stadt_landshut

24. July 2010, 00:00:00