

Kleine Anfrage

des Abg. Dr. Boris Weirauch SPD

und

Antwort

des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen

Herausforderungen für Eigentümer von denkmalgeschützten Gebäuden bei der Sanierung

Ich frage die Landesregierung:

1. Wie viele Gebäude umfasst die sogenannte Denkmalliste in Mannheim und landesweit, mit prozentualen und absoluten Angaben dazu, wie viele sich davon in privatem, kommunalem oder kirchlichem Eigentum befinden?
2. Wie gelangt ein Gebäude auf die Denkmalliste bzw. wird von dieser gestrichen, mit Beschreibung des konkreten Prozesses, dem Anlass, den beteiligten Akteuren, den zugrundeliegenden Rechtsvorschriften und den behördlichen Ermessensspielräumen?
3. An welcher Stelle in dem unter Frage 2 geschilderten Prozess wird mit welchem behördlichen Ermessensspielraum der wirtschaftliche Nutzen eines Gebäudes gegenüber den hohen Kosten für die denkmalschutzkonforme Unterhaltung und Instandsetzung abgewogen, erläutert allgemein und konkret am Beispiel des Mannheimer Stadthauses, dem Parkhaus im Quadrat N2 in der Mannheimer Innenstadt und dem Mannheimer Nationaltheater?
4. Wie viele Anträge zu baulichen Maßnahmen an denkmalgeschützten Gebäuden wurden in den zuständigen Denkmalschutzbehörden in den letzten fünf Jahren beschieden, mit absoluten und prozentualen Angaben zum Ergebnis der Prüfung, dem finanziellen Umfang der beantragten Maßnahmen, mit landesweiten Angaben insgesamt und aufgeschlüsselt nach Dienstsitzen des Landesamts für Denkmalpflege?
5. Wie viele Widersprüche zu Bescheiden der Denkmalschutzbehörden sind in den letzten zehn Jahren eingegangen, in absoluten und relativen Zahlen aufgeschlüsselt nach solchen aus Mannheim und landesweit?
6. Welche steuerlichen Vergünstigungen und staatlichen Fördermittel gibt es für private, kommunale und kirchliche Eigentümer von denkmalgeschützten Gebäuden, mit Angaben zum jährlichen Umfang der Fördermittel und zur dokumentierten Nachfrage?
7. Welche konkreten Hinweise und Fallbeispiele liegen der Landesregierung aus Mannheim und landesweit vor, die darauf hinweisen, dass denkmalgeschützte Gebäude aus Kostengründen nicht angemessen gepflegt oder saniert werden?

Eingegangen: 16.4.2025 / Ausgegeben: 13.5.2025

*Drucksachen und Plenarprotokolle sind im Internet
abrufbar unter: www.landtag-bw.de/Dokumente*

Der Landtag druckt auf Recyclingpapier, ausgezeichnet mit dem Umweltzeichen „Der Blaue Engel“.

8. Inwiefern hält die Landesregierung die derzeitige Unterstützung für private, kommunale und kirchliche Eigentümer angesichts steigender Baupreise und der Inflation für auskömmlich, um den Erhalt der Denkmäler sicherzustellen und deren Verfall aus finanziellen Gründen zu vermeiden?

14.4.2025

Dr. Weirauch SPD

Begründung

Dem Denkmalschutz kommt in Baden-Württemberg zurecht eine wichtige Bedeutung zu, denn durch ihn werden die vielfältigen Bau- und Kunstwerke des Landes erhalten und weiterhin erlebbar gemacht. Ziel des Denkmalschutzes ist die möglichst weitgehende Erhaltung der originalen Bausubstanz und des historischen Erscheinungsbilds. Diese Maßgabe stellt Kommunen und private Eigentümer bei der Sanierung von denkmalgeschützten Gebäuden angesichts steigender Baupreise vor große finanzielle Herausforderungen. Aus Sicht des Fragestellers gilt es unbedingt zu vermeiden, dass denkmalgeschützte Gebäude aus Kostengründen nicht saniert oder angemessen gepflegt werden (können). Diese Kleine Anfrage beleuchtet daher die Rahmenbedingungen des Denkmalschutzes und ergründet, inwiefern die staatlichen Unterstützungsmaßnahmen für die Eigentümer von denkmalgeschützten Gebäuden bzw. der behördliche Ermessensspielraum bei Fragen der Wirtschaftlichkeit auskömmlich sind.

Antwort

Mit Schreiben vom 8. Mai 2025 Nr. MLW255-18/81/2 beantwortet das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen im Einvernehmen mit dem Ministerium für Finanzen die Kleine Anfrage wie folgt:

1. *Wie viele Gebäude umfasst die sogenannte Denkmalliste in Mannheim und landesweit, mit prozentualen und absoluten Angaben dazu, wie viele sich davon in privatem, kommunalem oder kirchlichem Eigentum befinden?*

Zu 1.:

Ein landesweiter Bestand oder die Anzahl der Kulturdenkmale in Mannheim kann nicht feststehend beziffert werden. Wenn ein Objekt die Merkmale eines Kulturdenkmals ausweist, steht es kraft Gesetzes unter Denkmalschutz; einer Erfassung in einer Liste bedarf es hierzu nicht (Ipsa-iure-Prinzip). Die Kulturdenkmalliste hat insoweit nachrichtlichen Charakter (vgl. auch Antwort zu Frage Ziffern 2 und 3).

Die Landesregierung schätzt die Gesamtzahl der Kulturdenkmale im Bereich der Bau- und Kunstdenkmalpflege nach §§ 2, 12, 19 und 28 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) aktuell auf rund 96 000; davon rd. 1 700 in Mannheim (1,77 %).

Das Denkmalschutzrecht des Landes knüpft nicht an Eigentumsverhältnisse an. Diese werden nicht erhoben und insoweit liegt der Landesregierung hierzu kein Zahlenmaterial vor.

2. *Wie gelangt ein Gebäude auf die Denkmalliste bzw. wird von dieser gestrichen, mit Beschreibung des konkreten Prozesses, dem Anlass, den beteiligten Akteuren, den zugrundeliegenden Rechtsvorschriften und den behördlichen Ermessensspielräumen?*

3. *An welcher Stelle in dem unter Frage 2 geschilderten Prozess wird mit welchem behördlichen Ermessensspielraum der wirtschaftliche Nutzen eines Gebäudes gegenüber den hohen Kosten für die denkmalschutzkonforme Unterhaltung und Instandsetzung abgewogen, erläutert allgemein und konkret am Beispiel des Mannheimer Stadthauses, dem Parkhaus im Quadrat N2 in der Mannheimer Innenstadt und dem Mannheimer Nationaltheater?*

Zu 2. und 3.:

Die Fragen 2 und 3 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Die Kulturdenkmaleigenschaft von Gebäuden wie z. B. Mannheimer Stadthaus, dem Parkhaus im Quadrat N2 in der Mannheimer Innenstadt und dem Mannheimer Nationaltheater wird wie folgt festgestellt:

§ 2 des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG) definiert den Begriff des Kulturdenkmals: „Kulturdenkmale im Sinne dieses Gesetzes sind Sachen, Sachgesamtheiten und Teile von Sachen, an deren Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Zu einem Kulturdenkmal gehört auch das Zubehör, soweit es mit der Hauptsache eine Einheit von Denkmalwert bildet.“

Alle Tatbestandsmerkmale des § 2 DSchG sind unbestimmte Rechtsbegriffe. Sie unterliegen in vollem Umfang der Nachprüfung durch Verwaltungsgerichte. Der Verwaltung ist in § 2 DSchG *kein Ermessen* eingeräumt. Die unbestimmten Rechtsbegriffe bieten auch keinen Beurteilungsspielraum für die Verwaltung, da ihre Anwendung kein höchstpersönliches Werturteil bzw. keine höchstpersönliche Fachentscheidung in einer nicht wiederholbaren Beurteilungssituation darstellt, sondern aufgrund von Fachkriterien jederzeit nachvollziehbar ist. Soweit es um zusätzlichen Schutz für Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung geht, erfolgt die Eintragung in das Denkmalsbuch nach §§ 12 ff. DSchG (z. B. Nationaltheater Mannheim).

Das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) hat nach § 3a DSchG Nr. 3 die Aufgabe „Kulturdenkmale und Gesamtanlagen in Listen zur erfassen, zu dokumentieren und zu erforschen“.

Das Verfahren ist geregelt in der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen für die Erfassung von Kulturdenkmälern in einer Liste (VwV-Kulturdenkmalliste) vom 6. Dezember 2024 (GABl. S. 990).

4. *Wie viele Anträge zu baulichen Maßnahmen an denkmalgeschützten Gebäuden wurden in den zuständigen Denkmalschutzbehörden in den letzten fünf Jahren beschieden, mit absoluten und prozentualen Angaben zum Ergebnis der Prüfung, dem finanziellen Umfang der beantragten Maßnahmen, mit landesweiten Angaben insgesamt und aufgeschlüsselt nach Dienstsitzen des Landesamts für Denkmalpflege?*

Zu 4.:

Der Landesregierung liegen hierzu keine Informationen vor. Insbesondere werden Angaben zum finanziellen Umfang der beantragten Maßnahmen nicht erhoben. Es liegen keine landesweiten Statistiken zum Ergebnis der Prüfungen vor.

5. *Wie viele Widersprüche zu Bescheiden der Denkmalschutzbehörden sind in den letzten zehn Jahren eingegangen, in absoluten und relativen Zahlen aufgeschlüsselt nach solchen aus Mannheim und landesweit?*

Zu 5.:

Nach Erhebungen der höheren Denkmalschutzbehörden sind in den Jahren 2014 bis 2024 insgesamt 434 Widersprüche zu Bescheiden der Denkmalschutzbehörden eingegangen. Hiervon waren 21 aus dem Stadtkreis Mannheim (4,84 %).

6. Welche steuerlichen Vergünstigungen und staatlichen Fördermittel gibt es für private, kommunale und kirchliche Eigentümer von denkmalgeschützten Gebäuden, mit Angaben zum jährlichen Umfang der Fördermittel und zur dokumentierten Nachfrage?

Zu 6.:

A: Zu den steuerlichen Fragen teilt das Ministerium für Finanzen folgendes mit:

Eigentümer von denkmalgeschützten Gebäuden können folgende steuerliche Vergünstigungen in Anspruch nehmen:

I. Einkommensteuer

Bei der einkommensteuerrechtlichen Begünstigung wird nach der Nutzung des Gebäudes differenziert:

1. Zur Einkunftserzielung genutzte Objekte

Für Baumaßnahmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind, sieht das Einkommensteuergesetz (EStG) zwei Vergünstigungen vor.

- Führen die Baumaßnahmen zu Herstellungskosten, können für diese Aufwendungen – abweichend von der üblichen Gebäudeabschreibung nach § 7 Abs. 4 EStG – erhöhte Absetzungen als Werbungskosten bzw. Betriebsausgaben in Anspruch genommen werden (§ 7i EStG). Diese betragen im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 % und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 %. Der Abschreibungszeitraum beträgt dann nur zwölf Jahre anstatt mindestens 40 Jahre bei der Gebäudeabschreibung nach § 7 Abs. 4 EStG.
- Sind die Baumaßnahmen als Erhaltungsaufwendungen einzuordnen, sind die Aufwendungen im Jahr der Zahlung als Werbungskosten bzw. Betriebsausgaben zu berücksichtigen. Die Eigentümer können die Aufwendungen aber freiwillig auf einen Zeitraum von zwei bis fünf Jahren gleichmäßig verteilen (§ 11b EStG).

2. Zu eigenen Wohnzwecken genutzte Objekte

Aufwendungen für zu eigenen Wohnzwecke genutzte Objekte können grundsätzlich steuerlich nicht berücksichtigt werden. Bei denkmalgeschützten Objekten lässt der Gesetzgeber eine Ausnahme zu. Aufwendungen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind, können im Jahr des Abschlusses der Baumaßnahme und in den neun folgenden Kalenderjahren jeweils bis zu 9 % wie Sonderausgaben abgezogen werden (§ 10f EStG). Dies gilt unabhängig davon, ob die Maßnahme zu Herstellungskosten führt oder als Erhaltungsaufwand einzuordnen ist. Damit können 90 % der Aufwendungen steuermindernd berücksichtigt werden.

3. Weder zur Einkunftserzielung noch zu eigenen Wohnzwecken genutzte Objekte

§ 10g EStG enthält eine Sonderregelung für schutzwürdige Kulturgüter, die weder zur Einkunftserzielung noch zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden. Hierzu gehören auch Gebäude oder Gebäudeteile, die nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften ein Baudenkmal sind und die in einem den Verhältnissen entsprechenden Umfang der wissenschaftlichen Forschung oder der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden, sofern dem Zugang nicht zwingende Gründe des Denkmal- oder Archivschutzes entgegenstehen. Aufwendungen für Herstellungs- und Erhaltungsmaßnahmen können über einen Zeitraum von zehn Jahren mit jährlich 9 % wie Sonderausgaben abgezogen werden. Die Aufwendungen sind nur begünstigt, soweit sie öffentliche oder private Zuwendungen oder etwaige aus diesen Kulturgütern erzielte Einnahmen übersteigen.

Bei allen genannten einkommensteuerrechtlichen Vergünstigungen ist Voraussetzung, dass die Denkmaleigenschaft durch eine Bescheinigung der zuständigen Landesbehörde nachgewiesen wird.

Die vorstehenden Ausführungen gelten für private Eigentümerinnen und Eigentümer.

Steht das denkmalgeschützte Objekt in kommunalem oder kirchlichem Eigentum, gelten die vorstehenden Ausführungen zu Nr. 1 und 2 entsprechend, sofern das Objekt zu einem Betrieb gewerblicher Art gehört. Nur dann werden kirchliche bzw. kommunale Eigentümer überhaupt zur Einkommensbesteuerung herangezogen.

Statistische Daten zum Umfang der steuerlichen Vergünstigungen liegen dem Ministerium für Finanzen nicht vor.

II. Grundsteuer

Das Landesgrundsteuergesetz sieht für Grundstücke, auf denen sich Gebäude befinden, die Kulturdenkmale im Sinne des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz) sind, eine Ermäßigung der Steuermesszahl um 10 % vor (§ 40 Absatz 6 Landesgrundsteuergesetz).

Zum finanziellen Umfang, den die Anwendung der Vorschrift hat, liegen dem Ministerium für Finanzen keine Informationen vor.

Daneben existieren weitere steuerliche Regelungen für Grundbesitz, an dem ein öffentliches Interesse besteht, die jedoch keine Denkmaleigenschaft voraussetzen: Nach § 56 Absätze 1 und 2 Landesgrundsteuergesetz kann die Steuer unter bestimmten Voraussetzungen ganz oder teilweise erlassen werden.

III. Erbschaft- und Schenkungssteuer

Nach § 13 Absatz 1 Nummer 2 Erbschaftsteuergesetz bleiben unter bestimmten Voraussetzungen 85 bzw. 100 % des Werts steuerfrei.

Informationen zu steuerlichen Vergünstigungen für Denkmaleigentümerinnen und -eigentümer finden sich auch in einem Informationsflyer der Landesdenkmalpflege: https://www.denkmalpflege-bw.de/fileadmin/media/denkmalpflege-bw/publikationen_und_service/01_publicationen/06_infobroschueren/02_praktische_denkmalpflege/steuerliche-vergunstigungen/steuerliche-vergunstigungen.pdf

B: Fördermittel

Als eines von nur wenigen Ländern unterstützt Baden-Württemberg seit über 40 Jahren Denkmaleigentümerinnen und -eigentümer mit dem *Denkmalförderprogramm* des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen beim Erhalt ihrer Denkmale. Im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel können private Antragstellerinnen und Antragsteller für Maßnahmen an ihrem Kulturdenkmal eine Förderung von 50 % bei spezifisch denkmalbezogenen Aufwendungen erhalten, Kirchen und Kommunen 33 %. Finanziert wird das Denkmalförderprogramm aus Landesmitteln, die der Landtag Baden-Württemberg beschlossen hat. Der überwiegende Anteil der Fördermittel stammt aus den Erlösen der Staatlichen Toto-Lotto GmbH Baden-Württemberg. Das Denkmalförderprogramm des Landes hat aktuell ein jährliches Bewilligungsvolumen von rd. 16 Mio. Euro.

Im April 2025 wurde das erfolgreiche *Sonderprogramm „Wohnen im Kulturdenkmal“* des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen neu aufgelegt. Mit dem Programm unterstützt das Land die Eigentümerinnen und Eigentümer von denkmalgeschützten Gebäuden dabei, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen bzw. vorhandenen Wohnraum wieder nutzbar zu machen. In den Jahren 2022 bis 2024 standen 2,64 Mio. Euro hierfür zur Verfügung. In den Jahren 2025 und 206 besteht ein Bewilligungsvolumen von insgesamt 1 Mio. Euro.

Das Land Baden-Württemberg fördert mit den Mitteln des *Welterbefonds BW* denkmalverträgliche Projekte zum Schutz, zum Erhalt, der Pflege, der Vermittlung, der Inwertsetzung und der Vernetzung der von der UNESCO in die Welterbeliste eingetragenen materiellen Weltkulturerbestätten in Baden-Württemberg.

Besonders erwünscht sind Maßnahmenbündel bzw. Kooperationsprojekte, um die nachhaltige, integrative und kooperative Zusammenarbeit innerhalb der einzelnen Welterbestätten sowie der Welterbestätten untereinander und die Wahrnehmbarkeit der Welterbefamilie in Baden-Württemberg als Ganzes in der Öffentlichkeit zu stärken. In den Jahren 2025 und 2026 stehen hierzu insgesamt Mittel in Höhe von 5,45 Mio. Euro zur Verfügung.

Zu den Förderprogrammen des Landes kommen die des Bundes. Hierbei werden die Bewilligungssummen je nach Förderprojekt ausgebracht.

Sowohl die Förderprogramme des Landes als auch des Bundes sind jeweils nach kurzer Zeit überzeichnet.

7. Welche konkreten Hinweise und Fallbeispiele liegen der Landesregierung aus Mannheim und landesweit vor, die darauf hinweisen, dass denkmalgeschützte Gebäude aus Kostengründen nicht angemessen gepflegt oder saniert werden?

8. Inwiefern hält die Landesregierung die derzeitige Unterstützung für private, kommunale und kirchliche Eigentümer angesichts steigender Baupreise und der Inflation für auskömmlich, um den Erhalt der Denkmäler sicherzustellen und deren Verfall aus finanziellen Gründen zu vermeiden?

Zu 7. und 8.:

Die Fragen 7 und 8 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Nach § 6 DSchG haben die Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Besitzerinnen und Besitzer von Kulturdenkmälern diese im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und pfleglich zu behandeln. Das Land trägt hierzu durch Zuschüsse nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel bei.

Die Denkmalschutzbehörden achten im Rahmen ihrer Zuständigkeit und Aufgaben auf die Sicherstellung des Erhalts von Kulturdenkmälern und haben falls erforderlich zumutbare Entscheidungen zu treffen. Neben der finanziellen Unterstützung spielt auch die kostenfreie fachliche Beratung und Unterstützung des LAD bei der Erhaltung und Pflege von Kulturdenkmälern eine wichtige Rolle.

Razavi

Ministerin für Landesentwicklung
und Wohnen