

Wertsteigerung dank Innovationen

NICHT NUR DER STANDORT ENTSCHEIDET Welche Faktoren sind für eine positive Wertentwicklung von Immobilien maßgeblich? Neben der bekannten Formel „Lage, Lage, Lage“ sollten Anleger insbesondere einen wichtigen Faktor nicht unterschätzen: Wie viel Innovation steckt in meinem Investitionsobjekt?



Globuswerke Leipzig – Industriedenkmal mit Charme und innovativem Wohnkonzept

Keine Frage, die Lage ist das wichtigste Kriterium für die Wertentwicklung einer Immobilie, dennoch ist sie nur eines von mehreren. Langfristige Wertsteigerung mit schlechter Bausubstanz und sogenanntem „Pfuscher am Bau“? Kaum vorstellbar. Ein Energiekonzept, das auf halbherzige Standardlösungen baut? Heutige Standardlösungen sind morgen veraltet. „Die Qualität und Innovationskraft eines Bau-

und Sanierungskonzeptes sind die Rendite von morgen“, sagt Sven Herbst, Vorstand der VALERUM Invest AG mit Sitz in Berlin und Zweigstellen in Potsdam und Leipzig.

Energiekonzept mit Alleinstellungsmerkmal

Zwar seien in puncto Standort strenge Auswahlkriterien zwingend notwendig, doch müsse man „auch am jeweiligen

Standort ein Alleinstellungsmerkmal aufweisen – nicht zuletzt mit einem innovativen Energie- und Wohnkonzept“, so Herbst weiter.

Die VALERUM Invest AG, spezialisiert auf die Entwicklung und den Vertrieb von Denkmalschutz-Immobilien, hat sich aus diesem Grund das Motto „Immobilien-Investments mit Anspruch“ auf die Fahne geschrieben. Der Anspruch, das sind Denkmalschutz-Objek-

te, die gleichermaßen innovativ wie lukrativ sind. Das betrifft in besonderem Maße die energetische Sanierung der Objekte, die auf regenerative Energien wie Erdwärme und Solarthermie basiert und – nur wenn notwendig – mit intelligenter Brennwerttechnik ergänzt wird. Ergänzt durch weitere Energiesparmaßnahmen, bspw. Fußbodenheizung und Dämmmaßnahmen auf neuestem Stand, ermöglicht diese technische Innovation laut Herbst „60 bis 80 Prozent mehr Energieeinsparung gegenüber Standardlösungen.“ Als willkommener Nebeneffekt werden hierdurch die Anforderungen des „KfW Effizienzhaus Denkmal“ erfüllt. Investoren können somit günstige Finanzierungsbedingungen und einen Tilgungszuschuss von bis zu 12.500 Euro in Anspruch nehmen.

Kundenservice neu gedacht

Auch in puncto Transparenz und Kundenservice baut man auf Innovationen und hat sich für Investoren sowie deren Berater ein „Sahnehäubchen“ einfallen lassen: Jeder Eigentümer wird während der Bauphase regelmäßig über den Baufortschritt des Gebäudes sowie der eigenen Wohneinheit(en) informiert. Vier bis fünf Bautenstandsberichte inklusive Fotodokumentation landen deshalb unaufgefordert in den Briefkästen der Käufer. Und damit auch wirklich nichts „anbrennt“, werden nicht nur die Investoren ins Bild gesetzt, auch eine unabhängige Bauüberwachung durch den TÜV-Süd zählt zu den unentbehrlichen Ansprüchen im Hause VALERUM.

„Nachhaltigkeit“, so Herbst, „ist ein vielschichtiger Begriff. Wir wollen ökologisch nachhaltige Immobilien schaffen, die langfristig im Markt bestehen und somit auch eine nachhaltige Wertsteigerung erzielen. Das ist der Anspruch und daran lassen wir uns messen.“ Der Anspruch hält dem Faktencheck stand: Die Vermietungsquote bewegt sich konstant bei ca. 99 Prozent, die Mietergebnisse liegen laut Testat eines unabhängigen Wirtschaftsprüfers um durchschnittlich 12,7 Prozent höher als prognostiziert. Bei einer Zweitvermietung wird dieses Ergebnis laut Prüfbericht nochmals um 1,2 Prozent gesteigert.

Zu guter Letzt: Die durchschnittliche Mietrendite liegt laut Unternehmensangaben derzeit bei rund 3 Prozent, mit



Für alles, was lieb, teuer und wichtig ist: Selfstorage bietet sicheren Lagerplatz und mehr Raum zum Leben.

Steuer sogar bei 5,5 bis 6 Prozent jährlich. Auf der Suche nach neuen Innovationen auf den Immobiliensektor ist das Berliner Unternehmen zudem auf eine Neuheit mit viel Zukunftspotenzial gestoßen: Direktinvestitionen in Selfstorage-Einheiten. Innovativ sind hierbei weniger die Produkteigenschaften als vielmehr das Produkt selbst. Die Rede ist von Lagerräumen in den Größen von 17 bis 23 m², gelegen in hochmodernen Lagerzentren, die unter dem Markennamen RenditeLAGER Investoren als Direktimmobilie angeboten werden – eine echte Neuheit.

Der Clou: Die Ertragskraft einer Gewerbeimmobilie wird hier mit der Flexibilität ähnlich einer Fondslösung und einem geringen Ausfallrisiko kombiniert. Denn dank der geringen Lagergrößen und dem Preis ab 19.500 Euro pro Einheit kann das Kapital leicht auf mehrere Einheiten gestreut werden. Das vermindert das Ausfallrisiko und macht RenditeLAGER darüber hinaus für Anleger attraktiv, die die hohen Preise herkömmlicher Immobilien nicht stemmen können bzw. wollen. Für zusätzliche Sicherheit sorgen das eigene sowie Grundbuch das Gewerbemietrecht, denn bereits nach zwei Monaten Mietrückstand kann das Mietverhältnis beendet und die Kautions von drei Monatsmieten einbehalten werden.

Und das Ertragspotenzial? Herbst: „Unsere Investoren erzielen Bruttomietrenditen von ca. 6,5 Prozent jährlich, die außerdem durch die erhöhte lineare

AfA von 5 Prozent über 20 Jahre nahezu steuerfrei sind.“ Doch warum in Selfstorage investieren? Die Zahlen: Laut dem Verband deutscher Selfstorage Unternehmen e.V. hat sich die Branche bei dauerhaft ca. 20 bis 25 Prozent Wachstum p.a. eingependelt. Hinzu kommen der immer größere Platzmangel in Ballungsräumen sowie der gesellschaftliche Wohlstand: Wohin mit Oldtimer, Motorboot und unersetzlichen Erbstücken? Wohin mit dem Hausstand, wenn das Sabbatjahr lockt?

Selfstorage – Boombranche mit Potenzial

Auch für kleine Unternehmen wird Selfstorage immer wichtiger: E-Commerce-Unternehmen benötigen günstigen und sicheren Lagerraum, Kanzleien und Co. Lagerplatz für wichtige Dokumente. Herbst: „Selfstorage ist die Antwort auf gesellschaftliche Veränderungen, die längst eingesetzt haben. Hierauf mit einer Produktinnovation zu reagieren, das ist es, was kluges Investment ausmacht. Unser Team steht interessierten Vermittlern und Investoren ab sofort gerne zur Verfügung.“

Kontakt VALERUM Invest AG

So erreichen Sie das Unternehmen:

Anschrift: Schustehrusstraße 1

10585 Berlin

Telefon: 030 3641119 0

Fax: 030 3641119 10

E-Mail: info@valerum.ag

Internet: www.valerum.ag