

Kaufhaus Held: Das ehemalige Warenhaus in Leipzig-Lindenau beherbergt zukünftig 50 Wohneinheiten

VALERUM Invest AG

Innovationen sichern die Zukunft!

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: Wieviel Innovation steckt in meinem Investitionsobjekt?

Die Lage mag das wichtigste Kriterium für die Wertentwicklung einer Immobilie sein, doch ist sie nicht das einzige. Langfristige Wertsteigerung mit schlechter Bausubstanz und so genanntem „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, Leipzig und Hamburg. Zwar sei ein sorgsam ausgewählter Standort un-

abdingbar, doch müsse man „auch am jeweiligen Standort ein Alleinstellungsmerkmal aufweisen – nicht zuletzt mit einem innovativen Energie- und Wohnkonzept“, so Herbst weiter.

Innovatives Energiekonzept ermöglicht 30 Prozent Energieeinsparung.

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-

Objekte, 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 „30 Prozent mehr Energieeinsparung gegenüber heutigen 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.

Das „Sahnehäubchen“ für Berater und Investoren.

Auch in puncto Transparenz und Kundenservice baut man auf Innovationen und hat sich für Investoren sowie deren Berater ein „Sahnehäubchen“ einfallen



Sven Herbst
Vorstand VALERUM Invest AG

„Nachhaltigkeit 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.“

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 Invest.

Nachhaltige Wertsteigerung – der Anspruch hält dem Faktencheck stand.

Die Vermietungsquote bewegt sich konstant bei ca. 99 %, die Mietergebnisse liegen laut Testat eines unabhängigen Wirtschaftsprüfers um durchschnittlich 12,7 % höher als prognostiziert. Bei einer Zweitvermietung wird dieses Ergebnis laut Prüfbericht nochmals um 1,2 % gesteigert. Zu guter Letzt: Die durchschnittliche Mietrendite liegt laut Unternehmensangaben derzeit bei rund 3 %, mit Steuer sogar bei 5,5 bis 6 % jährlich.

Innovativ auch im Produktportfolio: Selfstorage. Flexibel und ertragreich.

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 15 bis 30 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 bei RenditeLAGER mit der Flexibilität ähnlich einer Fondslösung und einem geringen Ausfallrisi-

ko kombiniert. Denn dank der geringen Lagergrößen und dem Preis ab 14.900 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 Grundbuch sowie 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 durchschnittlich ca. 6,5 % jährlich, die außerdem durch die erhöhte lineare AfA deutlich steuerbegünstigt sind – so auch in unserem neuesten Objekt in Siegen-Geisweid, das sich aktuell im Verkauf befindet und bereits jetzt mit einem Vermietungsstand von ca. 90 % beeindruckt.“

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 % 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? Auch für kleine Unternehmen wird Selfstorage immer wichtiger: E-Commerce-Unternehmen benötigen günstigen und sicheren Lagerraum, Kanzleien und Co. Lagerplatz für wichtige Dokumente.

Sven 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.“



Visualisierung des Selfstorage-Parks Köln-Pesch



Globuswerke: Moderne Lofts im Industriedenkmal



Kontakt

VALERUM Invest AG
Schustehrusstraße 1
10585 Berlin
Tel. 030 – 364 111 90
Fax 030 – 364 11 19 10
info@valerum.ag
www.valerum.ag
www.renditelager.de