



Fotos: © LEWO, Rocco Raebiger

Vorher/Nachher: Revitalisierungsbeispiel Shakespearest., Leipzig

## VALERUM Invest AG

# Denkmalschutz – es wird leidenschaftlich!

Die Themen Altersvorsorge und Geldanlage haben nicht den Ruf, besonders emotionsgeladen zu sein. Nüchterne Kalkulationen, nackte Zahlen vor und hinter dem Komma: Das ist nicht der Stoff, der die Herzen der Menschen höher schlagen lässt – aber es gibt Ausnahmen.

Besitzer von kostbaren Kunstwerken und seltenen Oldtimern sehen beispielsweise in ihren Anlageobjekten nicht nur hervorragende Renditechancen, sondern auch einzigartige Relikte vergangener Epochen, die schon allein aus diesem Grund liebens- und erhaltenswert sind. Nicht anders denken auch viele Eigentümer einer viel gängigeren Kapitalanlage, die sich schon seit Jahren immer größerer Beliebtheit erfreut: die denkmalgeschützte Immobilien. Die Gründe hierfür dürften zwar auch, aber nicht nur, die Niedrigzinsphase, mögliche Steuervorteile oder die seit Jahrzehnten stabile Wertentwicklung sein. Denn im Gegensatz zu Aktien und Co. erhalten Investoren hier, ähnlich wie beim Kauf eines Oldtimers, ein echtes Liebhaber-Objekt „zum Anfassen“. Welche Kapitalanlagen können schon für sich in Anspruch nehmen, über eine eigene Historie zu verfügen und Relikt einer vergangenen architektonischen

Epoche zu sein? Historische Gebäudedefassaden der Gründerzeit oder der Neuen Sachlichkeit, kunstvoll verzierte Holzgeländer, in mühsamer Kleinarbeit wiederhergestellter Stuck – diese und weitere Merkmale denkmalgeschützter Immobilien sind es, die bei Investoren eine echte Bindung zum Anlageobjekt entstehen lassen.

### **Die strahlenden Augen der Investoren – Denkmalschutz weckt Leidenschaft!**

Diesen Effekt hat man auch im Hause der VALERUM Invest AG, Initiator und Vertrieb denkmalgeschützter Immobilien mit Sitz in Berlin, Potsdam und Leipzig, nicht nur einmal beobachtet. „Bei jeder unserer feierlichen Objektübergaben sehe ich frischgebackene Eigentümer, deren Augen und Gesichter aus dem Strahlen kaum rauskommen“, fasst Unternehmens-Vorstand Sven Herbst seine Erfahrungen aus mehr als 1.500 platzierten Wohneinheiten zusammen. „Beim ersten Gang durch das bezugsfertige Objekt“, so Herbst weiter, „lässt sich gut beobachten, wie unsere Käufer die einzigartige Atmosphäre des Gebäudes aufsaugen. Da streicht die Hand behutsam über das mehr als hun-

dert Jahre alte Treppengeländer, oder die Blicke bleiben an den aufwändigen Deckenverzierungen hängen. Die Kameras und Handys sind fortan im Dauerbetrieb. Nicht selten habe ich den Eindruck, dass die Eigentümer am liebsten selbst in diese Mauern einziehen würden.“

### **Und ganz faktisch: die finanziellen Vorteile einer Denkmalschutzimmobilie.**

Leuchtende Augen und eine bewegte Objekthistorie sind aber nicht der einzige Vorzug dieser Anlageklasse, auch finanziell ist eine Investition äußerst reizvoll. Grund hierfür ist nicht zuletzt die steuerliche Förderung seitens des Staates. Denn dieser hat ein Interesse am Erhalt älterer Gebäude, sei es für den Fortbestand des städtebaulichen Erbes oder schlicht und einfach zur Schaffung von Wohnraum. Zudem ist er bereit, hierfür richtig viel Geld in die Hand zu nehmen, denn Investoren können über einen Zeitraum von 12 Jahren bis zu 100 % der Sanierungsausgaben bei der Einkommenssteuer geltend machen. „Der Staat beauftragt keine Architekten und keine Handwerker, er erstattet das Geld den privaten Investoren mittels Steuer-



**Sven Herbst**

Vorstand VALERUM Invest AG



Vorher/Nachher: Fassade Heinickestraße, Leipzig

Detailbild Treppenhaus Heinickestraße, Leipzig

vergünstigung. Das ist effizienter und für alle Beteiligten gewinnbringend, denn der Staat kurbelt hierdurch die Konjunktur an und für Investoren rechnet sich der Kauf dank der Steuerersparnis gleich doppelt“, so Herbst.

***Doch wie das so ist mit Liebhaber-Objekten – sie wollen eine Extraportion Zuwendung, ihre Sanierung ist anspruchsvoll.***

Bei VALERUM hat man sich folglich das Motto „Immobilien-Investments mit Anspruch“ auf die Fahne geschrieben. Herbst: „Wir haben dieses Leitmotiv aus gutem Grund auserkoren, denn bei uns gelten hohe und fest definierte Anforderungen, von der Planungsphase bis zur Schlüsselübergabe.“ Besonders stolz ist man auf das Energiekonzept der eigenen Objekte, welches stets die Anforderungen des „KfW Effizienzhaus Denkmal“ erfüllt, auf regenerative Energien wie Erdwärme und Solarthermie aufbaut und das – wenn notwendig – mit intelligenter Brennwertechnik ergänzt wird, die sich bei Bedarf zuschaltet. Wieder profitieren Anleger hiervon im doppelten Sinne: Erstens durch das Förderprogramm der KfW, mittels dessen man die energieeffiziente Sanierung mit bis zu 100.000 Euro bei einem effektiven Jahreszins von nur 0,75 % finanzieren kann. Als Sahnehäubchen gewährt die KfW Investoren sogar einen Tilgungszuschuss in Höhe von 12,5 % der Darlehenssumme bzw. bis zu 12.500 Euro für jede Wohneinheit. Zweitens wird die Immobilie hierdurch zukunfts-

sicher, denn das hauseigene Energiekonzept ermöglicht Energieeinsparungen, die laut Herbst „deutlich über dem Niveau von Standardlösungen liegen.“ Nicht nur das Energiekonzept, auch die übrigen Sanierungsmaßnahmen müssen hohe Ansprüche erfüllen. So werden die Sanierungsmaßnahmen nicht nur von unabhängiger Stelle, dem TÜV-Süd, regelmäßig überwacht, die Investoren werden auch regelmäßig über den Baufortschritt des Gebäudes sowie der eigenen Wohneinheit(en) informiert. Vier bis fünf Bautenstandsberichte inklusive Fotodokumentation, die den Baufortschritt detailliert aufzeigen, landen deshalb unaufgefordert in den Briefkästen der Käufer. Das schafft nicht nur Vertrauen, sondern erhöht zudem die Vorfreude auf das frisch sanierte Eigentum. Herbst erklärt den Sinn und Zweck dieser aufwändigen Baudokumentation: „Wir wollen nicht nur zufriedene Kunden. Wir wollen hochzufriedene Kunden, die exakt wissen, warum sie das eigene Kapital gut investiert haben.“ „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.“

***Bislang ist VALERUM auch in puncto Rendite auf Kurs.***

Die Vermietungsquote der am Markt platzierten Objekte bewegt sich konstant bei ca. 99 %. Auch die erziel-

ten Mietergebnisse geben Anlass zur Freude, liegen sie doch laut unabhängigem Gutachten aus dem Jahr 2013 um durchschnittlich 12,7 % höher als prognostiziert. Bei einer Zweitvermietung wird dieses Ergebnis laut Prüfbericht nochmals um 1,2 % gesteigert. Die durchschnittliche Mietrendite liegt derzeit bei rund 3 %, mit Steuer sogar bei 5,5 bis 6 % jährlich – und kann sich somit sehen lassen. Auch dieser Umstand weckt Emotionen. Ob diese jedoch den Moment übertreffen, wenn man als Eigentümer die ersten Schritte im frisch sanierten Gebäude geht? Wenn man spürt, dass man nun die lange Geschichte dieses Gebäudes als Inhaber fortführt? Herbst überlässt die Antwort anderen: „Denkmalgeschützte Immobilien sind für mich die schönste aller Anlageklassen. Ob unter dem Gesichtspunkt der Wertentwicklung, des städtebaulichen Charmes oder der leuchtenden Augen der Eigentümer – hier stimmen einfach alle Rahmenbedingungen.“



**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