

# Eine Idee setzt sich durch

USA-Urlauber kennen sie bereits seit Jahren, die schmucklosen kastenförmigen Gebäude mit der Aufschrift „Selfstorage“ in riesigen bunten Lettern an den Ausfallstraßen fast jeder Stadt. Wofür braucht man das?



So dachten viele Deutsche früher: „Wofür Storage?“ – aufgewachsen und wohnhaft in Wohnhäusern mit Kellerabteil und Speicher unterm Dach, jede Menge Stauraum direkt unter demselben Dach. Ganz anders als in den USA mit ihren einfachen Einfamilienhäusern ohne Fundament und Dachboden. Doch das ändert sich gerade: Der Trend zum urbanen Wohnen, möglichst in einer schicken Dachgeschosswohnung mit Terrasse, führt zur Verwandlung extensiv genutzter Speicherräume in teuren Wohnraum – und damit zur Vernichtung billiger Lager- und Abstellflächen. Gleichzeitig vergrößert die im Berufsleben zusehends geforderte Mobilität den Bedarf an flexibel nutzbaren, vorübergehend oder dauerhaft zur Verfügung stehenden Lagerflächen für Hausrat, Saison- und Sportartikel etc. Damit sind die Weichen für die weitere Verbreitung von modernen Lagerzentren in Deutschland gestellt.

### **Selfstorage als Anlageform**

Für Anleger lohnt es sich, hinter die schmucklose Hülle der Bauten zu sehen, denn dort verbirgt sich moderne Technik: Strenge Zutrittskontrolle und Video-Überwachung garantieren Sicherheit und trotzdem 24-stündigen

Zugang für die Mieter der Lagerboxen in unterschiedlichen Größen. Diese Eigenschaften machen sie auch für Anleger interessant. „Zwar gab es in der Vergangenheit verschiedene Anläufe, Anlegern einen Zugang zu Selfstorage-Anlagen zu ermöglichen, diese wurden jedoch meist kleinvolumig am Vertrieb vorbei direkt von den Initiatoren vermarktet“, begründet VALERUM-Vorstand **Sven Herbst** den späten Antritt auf dem deutschen Investmentmarkt. Sein Unternehmen macht es anders: Es bietet den Anlegern Selfstorage-Einheiten unter der Marke RenditeLAGER direkt zum Kauf an. Und zwar quasi portionsweise: Das Angebot beginnt bei einer kleinen Einheit mit 45 Kubikmetern und reicht bis zu Einheiten mit 124 Kubikmetern. Kunden können eine oder mehrere in verschiedenen Größen erwerben, je nach dem persönlichen Anlagebedarf. Wichtig: „Alle Einheiten sind sauber, trocken und befahrbar – so können Fahrzeuge, Boote, aber auch Aktenbestände und Antiquitäten sicher und werterhaltend untergebracht werden“, fügt Herbst hinzu. Weil sie direkt und nicht über einen Fonds investierten, seien die Erwerber absolut flexibel hinsichtlich Vermietung oder Selbstnutzung, Verkauf, Schenkung oder Beleihung ihrer Einheiten und nicht an die Entscheidungen eventueller Mitgesell-

schafter gebunden. Hinzu kommt: Die robuste Technik der neu errichteten RenditeLAGER verursache nur geringe Instandhaltungskosten und die Investition in mehrere Einheiten biete dem Anleger eine „selbstgemachte“ Risikodiversifizierung mit deutlicher Reduktion eines eventuellen Mietausfalls.

Die monatlichen Mieten ihrer bislang zwei Lagerzentren in Siegen und Hildesheim kalkuliert die VALERUM konservativ – zügige Vollvermietung ist das oberste Ziel. Dazu liegt die Anfangsmiete je nach Standort günstig zwischen 6 und 8 Euro pro m<sup>2</sup>. „Damit sichern wir unseren Investoren eine Nettomietrendite von über 5 % jährlich, das betrachten wir als unsere Pflicht. Längerfristig werden die Mieten sukzessive an das Niveau des sich entwickelnden Marktes angepasst“, erklärt Herbst. Mit diesem vorsichtigen Ansatz unterscheidet sich VALERUM deutlich von den Pionieren auf diesem Anlagesegment. Das Unternehmen strebt einen zügigen Geschäftsaufbau um jährlich deutschlandweit vier bis sechs neue Lagerzentren an. Damit ermöglicht es seinen Investoren den Aufbau eines regional diversifizierten Portfolios aus flexibel nutz- und vermietbaren Immobilien – der Idealfall einer sicherheitsorientierten Immobilieninvestition (sk).

# finanzwelt

Special Sachwertanlagen und Immobilien

**IMPRESSUM**

#### **CHEFREDAKTION**

Christoph Sieciechowicz (cs)  
cs@finanzwelt.de

#### **REDAKTION**

Sven Fischer (sf)  
redaktion@finanzwelt.de  
Alexander Heintze (ah)  
redaktion@finanzwelt.de  
Martin Klingsporn (mk)  
redaktion@finanzwelt.de  
Stephanie von Keudell (sk)  
redaktion@finanzwelt.de  
Jens Reichel (jr)  
redaktion@finanzwelt.de

#### **KONZEPTION**

neusite GmbH

#### **ART DIRECTOR**

neusite GmbH  
Daniel Horbach  
d.horbach@neusite.de  
Aline Schleper  
a.schleper@neusite.de

#### **VERLAGSLEITUNG / ANZEIGENLEITUNG**

Maria Roberto  
maria.roberto@finanzwelt.de

#### **LESERSERVICE**

Munja Beilmann  
beilmann@finanzwelt.de

#### **DRUCK**

Silber Druck oHG  
AmWaldstrauch 1  
34266 Niestetal

#### **VERKAUFSPREIS**

Einzelheft 4,50 Euro  
Jahresabonnement: 25,- Euro  
inkl. Versandkosten, inkl. MwSt.  
(Inland). Die finanzwelt kann nur  
direkt beim Verlag abonniert  
werden und ist nicht im Handel  
erhältlich.

Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben nicht unbedingt die Meinung der Redaktion wieder. Alle Rechte vorbehalten. Kein Teil dieses Magazins darf ohne schriftliche Genehmigung des Verlages in irgendeiner Form – durch Fotokopie, Mikrofilm, die Aufnahme in elektronische Datenbanken oder andere Verfahren – vervielfältigt oder verbreitet werden.

#### **VERLAG**

FW-Verlag GmbH  
Söhnleinstraße 17  
65201 Wiesbaden  
Tel.: (06 11) 267 66 - 0  
Fax: (06 11) 267 66 - 18  
www.finanzwelt.de  
info@finanzwelt.de  
ISSN-Nr.: 0945-2028

#### **GESCHÄFTSFÜHRUNG**

Dorothee J. Schöneich



VALERUM Invest AG

# Selfstorage-Investments – Vorteile von Wohn- und Gewerbeimmobilien kombiniert

Es heißt, Chancen würden nie verloren gehen. Lässt man sie verstreichen, so nutzen sie Andere. Vor allem in der so stark nachgefragten Assetklasse Immobilien sind neue Produkte – und Chancen – unter Anlegern derzeit äußerst willkommen. Die VALERUM Invest AG hat deshalb seit neuestem ein innovatives und neuartiges Produkt im Angebot: Direktinvestitionen in Selfstorage-Einheiten. Sein Name: RenditeLAGER. Eine vielversprechende Chance für Anleger?

Die Zeiten ändern sich – eine Binsenweisheit. Wer als Investor erfolgreich sein will, der muss die Zeichen der Zeit erkennen, muss neu entstehende Potenziale nutzen und Chancen beim Schopfe packen, wenn andere noch hadern. Fehlt diese Bereitschaft, so ergeht es einem womöglich wie dem Unternehmen Xerox – Erbauer des weltweit ersten Personal Computers – das die Marktchancen des PCs in den 70er Jahren als zu gering für die Markteinführung einschätzte. Unternehmen wie beispielsweise Apple haben diese Chance dankbar ergriffen – Ergebnis bekannt.

**„Wir lassen uns die Chance nicht entgehen und setzen auf Innovationen.“**

Die VALERUM Invest AG – mit Sitz in Berlin, Potsdam und Leipzig – ist ebenfalls stets auf der Suche nach neuen Investitionschancen und hat sich das Marktpotenzial eines (Anlage-)Produktes ganz genau angeschaut: Direktinvestitionen in Selfstorage-Einheiten. Das sind Kleinlagerflächen von 16 bis 30 m<sup>2</sup> in hochmodernen Lagerzentren. Einerseits handelt es sich dabei um lupenreine Gewerbeimmobilien mit Grundbuch und allem, was „anständige“ Immobilien so attraktiv macht. Andererseits ist dieses Anlageprodukt eine echte Neuheit am Markt, auch da die Selfstorage-Branche in Deutschland gerade erst den Kinderschuhen entwachsen ist. Ein geeignetes Investitionsmodell für

Freunde von Immobilien-Investments? „Die Chancen übersteigen die Risiken bei weitem“, so **Sven Herbst**, Vorstand der VALERUM Invest AG. „Unser Analyseergebnis ist eindeutig: Selfstorage gehört die Zukunft und der richtige Zeitpunkt für den Einstieg als Investor ist gekommen.“

**Von Boom-Branche partizipieren:**

**Wachstumssteigerung von ca. 20 – 25 % ...**

Den „Vermögensarchitekten“, eigentlich auf Entwicklung und Vertrieb denkmalgeschützter Wohnimmobilien spezialisiert, fielen bei der Erörterung der Marktchancen in erster Linie die fulminanten Wachstumszahlen dieses Wirtschaftszweiges ins Auge: Laut Verband deutscher Selfstorage Unternehmen e. V. ist die Branche in den letzten 12 Jahren um mehr als das 10-Fache ihres Volumens angewachsen und hat sich bei einer jährlichen Wachstumssteigerung von ca. 20 bis 25 % eingependelt. Damit steht der deutsche Selfstorage-Markt jedoch voraussichtlich erst am Anfang seiner Entwicklung. Der deutsche Branchenverband, der europäische Dachverband FEDESSA (Federation of European Self Storage

Accociations), sowie führende Immobilienanalysten rechnen in den nächsten 10 Jahren mit einem Wachstum von ca. 300 weiteren Lagerzentren in Deutschland.

### ... Platzmangel und E-Commerce

Zwei weitere Faktoren haben VALERUM vom Marktpotenzial der Kleinlagerflächen überzeugt: Erstens herrscht in Deutschlands Ballungsgebieten zunehmend Platzmangel, da es immer mehr Menschen in Großstädte zieht und Wohnraum, aber eben auch Lagerflächen entsprechend knapp werden. Zudem trägt der immer größere gesellschaftliche Wohlstand zum Platzmangel bei: Wohin mit Oldtimer, Motorboot, liebevoll erhaltenen Erinnerungs- oder unersetzlichen Erbstücken? Wohin mit dem Hausstand, wenn das Sabbatjahr oder das Auslandssemester lockt? Zweiter Faktor ist der E-Commerce. Neben den Giganten Amazon und Co. etablieren sich immer mehr kleine Online-Händler mit ihren Shops in unterschiedlichen Marktnischen. Gerade für diese Gruppe von Unternehmern nimmt die Bedeutung von kleinen, bezahlbaren Kleinlagerflächen zu. Selfstorage ermöglicht diesen Unternehmen das Betreiben der Online-Shops, ohne sich durch die Warenlagerung in den eigenen vier Wänden der Lebensqualität zu berauben und ohne die hohen Fixkosten, welche durch die Anmietung von herkömmlichen Lagerräumen entstehen. „Unser Leben wird immer flexibler: Auslandsaufenthalte, wechselnde Wohnorte, aber auch neue Geschäftsmodelle: Menschen und Unternehmer wollen heutzutage schnell reagieren können. Selfstorage ist ein mit dieser gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklung gewachsener Wirtschaftszweig“, so Sven Herbst.

### ... flexibel mieten und sicher investieren – verlockende Eigenschaften für Mieter und Investor

Mieter profitieren von flexibel anmietbaren, bezahlbaren, sauberen, teils befahrbaren und stets sicherheitsge-

schützten Lagerflächen. Kurzum: von einem sicheren Ort für alles, was wichtig und liebevoll ist. Und die Investoren? Herbst ist überzeugt: „Der Mix aus Sicherheit, Autonomie und Flexibilität ist einzigartig unter den Kapitalanlagen hierzulande. Wo sonst bekommt man eine Immobilien-Anlage mit eigenem Grundbuch sowie flexiblen Investitionssummen ab 16.500 Euro?“ Darüber hinaus dürfen sich Investoren über den Umstand freuen, dass für ihre Kapitalanlage das Gewerbemietrecht gilt. Somit sind sie an keinen Mietspiegel gebunden und im Ernstfall müssen säumige Mieter die Lagereinheit zeitnah räumen. „RenditeLAGER“, so fügt Herbst hinzu, „verbindet die Vorteile von Wohnimmobilien, so zum Beispiel das geringe Ausfallrisiko durch Mieterstreuung, mit der hohen Ertragskraft und weiteren Vorteilen von Gewerbeimmobilien. Unsere Investoren erzielen Mietrenditen von 5 bis 6 % jährlich, die außerdem durch die erhöhte lineare AfA von 5 % über 20 Jahre nahezu steuerfrei sind.“

Da jeder Eigentümer sein eigenes Grundbuch erhält, ist dieses Anlageprodukt nicht nur „handfest“ im Sinne der eigenen vier Wände, es bringt zudem Handlungsfreiheit mit sich. Jeder Eigentümer kann seine Einheit nach Belieben beleihen, veräußern oder verschenken. Zudem ist er nicht von den Entscheidungen eines Fondsmanagements oder der Mitgesellschafter abhängig. Als Investor ist man gewissermaßen „Herr im eigenen Haus“. Administrativer Aufwand entsteht aber dennoch nicht, die Konzeption der Lagerzentren, deren Fertigstellung sowie die professionelle Verwaltung und Vermietung übernimmt die VALERUM Invest AG mit ihren Projektpartnern. Der Preis für die eigene(n) Einheit(en) wird erst ab vollständiger Fertigstellung und Inbetriebnahme fällig.

### Ist Selfstorage Hype oder nachhaltiger Trend?

Zurück zur Ausgangsfrage: Wie vielversprechend ist die Chance, die sich Anlegern bietet? Herbst lässt keinen Zweifel an seiner Überzeugung: „In 20 Jahren

## Info



**Sven Herbst**, Vorstand der VALERUM Invest AG: „Das Wachstum von Selfstorage in Deutschland spricht für sich. Mit RenditeLAGER bieten wir unseren Investoren die Partizipationsmöglichkeit an einer echten Boom-Branche, die Sicherheit einer Immobilie sowie die Flexibilität ähnlich eines Immobilienfonds.“

werden Selfstorage-Lagerzentren in jeder größeren Stadt in Deutschland anzutreffen sein. Was heute noch den Charme des Neuen hat, wird dann das Normalste der Welt sein – und einige Anleger werden davon profitieren.“ Sofern der Immobilien-Experte Recht behält, werden hierdurch jede Menge Chancen entstehen. Fragt sich nur noch, wer diese nutzt.



**Rendite  
LAGER**

### 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.valerum.ag/unsere-portfolios/renditelager