



VALERUM Invest AG Chemnitz – aus dem Schatten ins Licht der Investoren

Käufermarkt und steigende Preise: Der Immobilienboom ist ungebrochen. An vielen Standorten ermöglicht das Preisniveau mittlerweile kaum noch zufriedenstellende Renditen, und auch das Angebot der bei Anlegern so beliebten Denkmalmobilien wird immer knapper. Als Folge rücken Standorte in den Fokus, die bislang im Schatten der großen Metropolen standen, aber durchaus einen (zweiten) Blick wert sind. So auch Chemnitz, das mit guten Zahlen und charmanten Industriedenkmalern aufwartet.

Da staunten so manche Leser womöglich nicht schlecht: Als der Marktführer unter den Immobilienportalen vor wenigen Wochen eine große 40-Städte-Analyse veröffentlichte, ging der erste Platz in der Rubrik „Die höchsten Renditen“ nicht an München, Hamburg oder Stuttgart, auch nicht an ein anderes Mitglied im Klub der üblichen Verdächtigen. Er ging an: Chemnitz! Ein für viele sicherlich überraschendes Ergebnis, denn die ehemalige Karl-Marx-Stadt wurde bislang nicht mit einem dynamischen Immobilienmarkt in Verbindung gebracht. Doch die Klischees sind veraltet. Zwischen den Realitäten in Sachsens drittgrößter Stadt und den Vorurteilen im Rest der Republik klafft seit einigen Jahren eine zunehmend größere Lücke.

„Der heimliche Aufsteiger im Osten“

Ein Blick auf die Zahlen offenbart, dass Chemnitz mittlerweile mit sehr guten sozioökonomischen Daten punktet. So wuchs die Bevölkerung seit 2009 de facto 6 Jahre in Folge (2011 gab es nur formal aufgrund der Volkszählungsergebnisse keinen offiziellen Zuwachs), zählt mittlerweile wieder 248.878 Einwohner und erfreut sich insbesondere bei jungen Menschen zwischen 21 und 39 Jahren hoher Beliebtheit. Das dürfte nicht zuletzt an der vorbildlichen Vernetzung von Forschung und Wirtschaft liegen, denn eine Vollerwerbsquote von 18,7 % unter Hochqualifizierten (deutschlandweit Platz 34 von 402) bedeutet gute Jobmöglichkeiten für gut ausgebildete,

junge Menschen. Auch die Tradition als Industriestandort, hier ist u. a. Europas ältester Werkzeugmaschinenhersteller zuhause, macht sich für diese Wirtschaftsregion immer stärker bezahlt. Dieser Aufschwung erfährt auch ein mediales Echo: Die Chemnitzer Morgenpost sprach jüngst von einem anstehenden „Boom auf dem Immobilienmarkt“, das Handelsblatt vom „heimlichen Aufsteiger im Osten.“

Sicher, nicht alle Lagen innerhalb der Stadt glänzen mit guten Zahlen. Plattenbausiedlungen mit hoher Leerstandsquote sind nicht nur Klischee, sondern auch Wirklichkeit. Doch charakteristisch sind diese für Chemnitz nicht mehr, befinden sich hier eben auch immer mehr sehr gute Wohnlagen mit hoher Nach-

frage, die schick, zentral und begehrt sind: Kaßberg bietet bestens erhaltene Gründerzeitviertel, Sonnenberg ist bunt und lebendig und Borna-Heinersdorf punktet vor allem bei jungen Familien mit ruhiger, naturnaher Umgebung sowie Citynähe. Diese haben bald eine neue Option, wenn es darum geht, die eigene Traumwohnung zu finden, denn Ende 2018 öffnet die Knopffabrik ihre Tore in Borna-Heinersdorf. Knöpfe werden im ehemaligen Fabrikareal dann keine mehr produziert, dafür entstehen auf einer Fläche von insgesamt 3.690 m² insgesamt 36 moderne Wohneinheiten.

KNOPFFABRIK: Industriedenkmal mit Geheimtippstatus

Die Kombination aus guter Wohnlage und dem Charme eines Industriedenkmal hat auch die VALERUM Invest AG aus Berlin überzeugt, die das Objekt aktuell in ihren Vertrieb genommen hat. „Die Knopffabrik bietet Investoren alles, was Denkmalschutz-Objekte so attraktiv macht: Flair, eine sehr gute Ausstattung sowie eine begehrte Lage in einer dynamisch wachsenden Großstadt,“ so **Sven Herbst**, Vorstand der VALERUM. Neben den guten Standortfaktoren dürfte auch der hohe Denkmal-Anteil von 89 % Anleger erfreuen, denn die hierdurch ermöglichte Steuerersparnis macht das Objekt doppelt rentabel.

Die Petzold & Maeser Lofts – hochwertiges Wohnen in idyllischer Lage

Das in den Jahren 1913 bis 1914 von den Unternehmern Paul Petzold und Gustav Mäser erbaute Gebäude ist aufgrund seiner Lage wie geschaffen als Wohnort für junge Familien und Menschen, die eine grüne und ruhige Umgebung schätzen. Geradezu ländlich mutet die Umgebung mit ihren Einfamilienhäusern und Kleingärten an und bietet gerade Kindern viel Freiraum für Spiel und Spaß sowie Erwachsenen einen hohen Erholungsfaktor. Auch der nahegelegene Botanische Garten, der Küchwald sowie der Crimmitschauer Wald laden an den freien Tagen zum Erkunden und



Ein Industriedenkmal wird revitalisiert: Die KNOPFFABRIK in Chemnitz

Entspannen ein. Man könnte meinen, soviel ländliche Idylle sei abgelegen und schwer erreichbar, tatsächlich befindet sich das Fabrikareal nur wenige Minuten von der Chemnitzer Innenstadt entfernt, so erreicht man bspw. den Hauptbahnhof innerhalb von nur 15 Minuten.

Im Innern punktet die Knopffabrik mit all den Attributen, die für Fabriklofts so typisch sind und diese so beliebt machen: Hohe Decken, lichtdurchflutete Räume, zweigeschossige Lofts und großzügig geschnittene, offene Grundrisse sorgen für Weiträumigkeit sowie Gestaltungsspielraum. „Beim Betreten der Räumlichkeiten merkt man sofort, dass auch der frische Anstrich und die Sanierungsmaßnahmen das historische Ambiente nicht kleinriegen werden. Ein Industriedenkmal fühlt sich einfach ganz besonders an“, so Herbst. Dennoch wird es nach ihrer Revitalisierung fit für die Zukunft sein, denn das Gebäude ist zwar ein Relikt aus dem frühen 20. Jahrhundert, erfüllt zukünftig jedoch die Wohnansprüche des 21. Jahrhunderts. Das fängt an bei einer hochwertigen Ausstattung der Wohneinheiten, die nicht nur allesamt über einen Balkon, eine Terrasse oder eine Loggia verfügen, sondern darüber hinaus mit Echtholzparkett, Fußbodenheizung sowie einer Küchen- und Badausstattung punkten, die den Marktstandard klar hinter sich lässt.

Auch bei der energetischen Ausstattung macht das Wohnkonzept der Knopffabrik keine Kompromisse. Bei der Warmwasser- und Heizungsanlage kommen eine Wärmepumpe sowie Solarthermie zum Einsatz, der Betrieb erfolgt also im

Regelfall vollständig mit regenerativen Energieträgern. Lediglich die Spitzenlast wird durch moderne Erdgas-Brennwerttechnik abgesichert, die sich intelligent zuschaltet. Das freut nicht nur die Natur, auch Anleger profitieren von dieser Nachhaltigkeit. Die Kombination aus aufwändiger Sanierung und modernen Energieträgern ermöglicht einen hohen Energieeffizienz-Standard, sodass die Knopffabrik die Vorgaben des „KfW Effizienzhaus Denkmal“-Programms erfüllt und Käufern günstige Finanzierungsbedingungen samt Tilgungszuschuss ermöglicht. „Neben der Lage machen vor allem zukunftssichere Energiekonzepte und eine hochwertige Ausstattung Immobilien-Investitionen nachhaltig erfolgreich“, so Herbst. „Die Knopffabrik erfüllt all diese Anforderungen mit Bravour und wird nicht unser letztes Objekt in Chemnitz bleiben, da diese Stadt schon bald vom Geheimtipp zum gefragten Investitionsstandort aufsteigen wird.“

Ein stimmungsvolles Objekt-Video sowie weitere Informationen für zukünftige Vertriebspartner unter www.valerum.ag



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