



# PRIMUS VALOR

## Newsletter



### Investitionsphase gestartet! ICD 12 R+ erwirbt Start-Portfolio in Solingen // aktuelle Objektübersichten

Sehr geehrte Damen und Herren,

unser jüngster Fonds ImmoChance Deutschland 12 Renovation Plus (kurz: ICD 12 R+) hat seine Investitionsphase erfolgreich gestartet! Aufgrund der zinsbedingten Preisrückgänge seit Sommer 2022 konnte der Fonds nun entsprechend unserer Markteinschätzung ein attraktives Start-Portfolio am Standort Solingen erwerben.

Als Oberzentrum im Dreieck Köln-Düsseldorf-Wuppertal gelegen, gehört Solingen (gut 160.000 Einwohner) hinsichtlich zahlreicher Parameter (wie bspw. Kaufkraft) zu den Top-10-Städten in Nordrhein-Westfalen. In der Klingenstein Solingen sind rund 6.700 Unternehmen ansässig und es herrscht eine hohe Unternehmensdichte. Mehr als 500 Betriebe sind in der Herstellung von Metallerzeugnissen tätig. Rund 15.000 Beschäftigte arbeiten hier im verarbeitenden Gewerbe (32,2% aller Beschäftigten). Mit einem Pendlersaldo von -4,7 je 100 Einwohner wird deutlich, dass viele Menschen die Stadt für ihre Wohn- und Lebensqualität schätzen. Nicht umsonst hat Primus Valor dort bereits mit den Vorgängerfonds ICD 8 und 9 R+ über 80 Wohneinheiten erworben. Makro- sowie Mikrolage sind der Fondsgeschäftsführung daher bestens bekannt.

Für einen Kaufpreis in Höhe von 4,5 Mio. Euro (exklusive Nebenkosten) konnten in zentraler Lage insgesamt 44 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten sowie diverse Garagen und Stellplätze erworben werden. Über 3.400 qm an vermietbarer Wohn- und Gewerbefläche verteilen sich hierbei auf insgesamt drei Liegenschaften in der Ruhrstraße, Rennpatt, sowie in der Kärntener Straße. Alle Objekte liegen sehr zentral im Umkreis von nur 500 Metern zum Hauptbahnhof.



(Kärntener Straße)

### Vielseitige Potenziale konsequent nutzen

Im Rahmen der drei im Portfolio erworbenen Ankäufe kommt unsere Strategie „Renovation Plus“ vollumfänglich zum Tragen. So haben wir in der Kärntener Straße ein im Jahr 1996 vollständig kernsaniertes Objekt zu einem Kaufpreisfaktor von knapp über 16 erworben. Die aktuelle IST-Miete beläuft sich auf durchschnittlich 7,21 Euro/qm, welche einer üblichen Marktmiete von über 10 Euro/qm gegenübersteht. Mit einem Bodenrichtwert von 485 Euro/qm konnte somit eine Immobilie in außergewöhnlich guter (Mikro-)Lage erworben werden. Geplant ist ein zentraler Heizungs-austausch. Die Immobilie erlaubt bereits kurzfristig Mietoptimierungen sowie sukzessive Mietanpassungen an die aktuelle Marktmiete in den kommenden Jahren. Dies wird nach aktueller Planung in einem Kaufpreisfaktor von unter 12 resultieren, was einer Mietrendite von über 8 Prozent entspricht.

Ähnliche Rahmenbedingungen weist die Liegenschaft in der Ruhrstraße auf. Ein günstiger Einstieg (Faktor 15,54) bei einer aktuellen IST-Miete von 6,89 Euro/qm bieten die optimale Grundlage für weitere Optimierungen. So ist in der Ruhrstraße aufgrund des Baujahres von 1960 eine umfangreiche energetische Sanierung (Wärmedämmverbundsystem) geplant, welche eine Mietanpassung auf durchschnittlich 8,50 Euro/qm erlaubt, die sich weiterhin unter der ortsüblichen Marktmiete bewegen wird. Für die Mieter sollte die Mieterhöhung weitgehend durch Energiekosteneinsparungen kostenneutral sein. Durch die Umwidmung von Gewerbe- in Wohnfläche in der Liegenschaft Rennpatt soll zudem weiterer Wohnraum geschaffen werden.



(Ruhrstraße)

Der kürzlich erstellte Gutachterwert des Portfolios berücksichtigte die bereits teils verringerten Kaufpreise des Marktes. Dass mit dem letztendlich erzielten Kaufpreis des Portfolios der Gutachterwert noch einmal um über 6 Prozent unterboten werden konnte, zeigt auf, welche attraktiven Einstiegsmöglichkeiten der aktuelle Immobilienmarkt für Käufer bietet. Im Rahmen unseres Ankaufs in Solingen wurde nun eine Investition getätigt, welche sogar teils bessere Faktoren (u.a. Mietrendite und Mietsteigerungspotenzial) aufweist als unser ohnehin „Positives Trend-Szenario“ (siehe [Informationsbroschüre ICD 12 R+](#), Seite 27), welches sich aus unseren im Herbst 2022 im Zuge der Prospekterstellung kalkulierten Rahmenbedingungen ableitet.

Mit unserem ersten Ankauf unseres Fonds Nr. 12 spielen wir alle Stärken unserer Anlagestrategie konsequent aus: Ein günstiger Ankauf von Bestandswohnimmobilien, die mit qualitativ hochwertiger Substanz in sehr guter Lage die Grundlage für energetische Sanierungsmaßnahmen sowie eine Optimierung des Mietmanagements bieten. Mit einem gut geplanten Bestandsimmobilienfonds lassen sich somit ein hohes Maß an Ertragsicherheit sowie zusätzliche Wertsteigerungskomponenten vereinen.



(Rennpatt)

### Aktuelle Objektübersichten

Abschließend möchten wir Ihnen wieder zur Quartalsmitte die aktualisierten Objektübersichten unserer Fonds ICD 8, 9, 10 und 11 R+ mit auf den Weg geben:

[ICD 8 R+](#)

[ICD 9 R+](#)

[ICD 10 R+](#)

[ICD 11 R+](#)

### Über Primus Valor

Die [Primus Valor AG](#) blickt auf über 15 Jahre Erfahrung im Kauf, der Entwicklung und dem Verkauf von Immobilien in Deutschland zurück. Das Mannheimer Emissionshaus hat es sich zum Ziel gesetzt, Anlegern innovative Investitionsformen im Bereich der Immobilien zu bieten, die bislang institutionellen Investoren vorbehalten waren. Mit der Fonds-Reihe "ImmoChance Deutschland" investierte Primus Valor bisher in ca. 10.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten an 120 bundesweiten Standorten. Die Primus-Valor-Gruppe besitzt ein Gesamtinvestitionsvolumen von über 1,1 Milliarde Euro.

#### Primus Valor AG

Harrlachweg 1

68163 Mannheim

Tel. 06 21 / 49 09 66-0

Fax: 06 21 / 49 09 66-6 00

[newsletter@primusvalor.de](mailto:newsletter@primusvalor.de)

[www.primusvalor.de](http://www.primusvalor.de)

Aufsichtsrat: Lothar Jakob

Vorstand: Gordon Grundler, Stephan Huf

Amtsgericht Mannheim HRB 70 32 15



### Haftungsausschluss

Wir weisen darauf hin, dass diese Email keine geeignete Grundlage für eine abschließende Investitionsentscheidung darstellt. Diese Email dient ausschließlich zu internen Zwecken für Vertriebspartner und Kunden. Wir haften nicht für etwaige fehlende oder unrichtige Informationen und Aussagen in diesem Dokument oder anderen mündlichen oder schriftlichen Äußerungen, soweit dies nicht auf grobem Verschulden beruht. Bei grobem Verschulden gilt der Haftungsausschluss nur, soweit er gesetzlich zulässig ist. Etwaige Aussagen über zukünftige Entwicklungen sind nicht verbindlich und stellen lediglich unsere Erwartungen dar. Eine Gewähr für den Eintritt dieser Erwartungen ist damit naturgemäß nicht verbunden. Das Dokument enthält auch keine Zusicherungen oder Garantien über das Bestehen oder Nichtbestehen der in ihm genannten Tatsachen, Rechte und Pflichten.

Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese Email irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte umgehend den Absender und vernichten Sie diese Email. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Email ist nicht gestattet.

Copyright © 2023 Primus Valor AG, All rights reserved.

#### Unsere Mailing Adresse lautet:

Primus Valor AG

Harrlachweg 1

Mannheim 68163

Germany

[Nehmen Sie uns in Ihr Adressbuch auf](#)

Sie möchten Ihre Einstellungen für den Empfang dieses Newsletters ändern?

Sie können [Ihre Einstellungen aktualisieren](#) oder den [Newsletter abbestellen](#).