

Primus-Valor-AIF ICD 12 R+ erwirbt erstes Immobilien-Portfolio in Solingen

Mannheim, 18. September 2023 – Der Immobilienfonds ImmoChance Deutschland 12 Renovation Plus (kurz: ICD 12 R+) hat im August den Ankauf eines Immobilien-Portfolios in Solingen, Nordrhein-Westfalen, erfolgreich abgeschlossen. Die drei insgesamt 3.400 Quadratmeter großen Liegenschaften bieten 44 Wohn- sowie zwei Gewerbeeinheiten in Gehdistanz zum Hauptbahnhof des 160.000 Einwohner großen Oberzentrums. Der Kaufpreis inklusive Nebenkosten beträgt 4,5 Millionen Euro.

Solingen ist weltweit für seine metallverarbeitenden Betriebe bekannt – noch immer sind 500 Unternehmen aus der Branche in Solingen tätig. Gemessen an Parametern, wie etwa der Kaufkraft, gehört Solingen zu den zehn wirtschaftsstärksten Städten in Nordrhein-Westfalen. Schon die Vorgängerfonds ICD 8 und ICD 9 R+ haben in der „Klingenstadt“ 80 Wohneinheiten erworben. „Der Kauf eines attraktiven Immobilienportfolios in zentraler Lage von Solingen unterstreicht, dass unser Investment-Ansatz auch im aktuellen Marktumfeld erfolgreich ist“, erklärt Gordon Grundler, Vorstand der Primus Valor AG, die den ICD 12 R+ sowie dessen Vorgängerfonds lanciert hat.

„Das neue Immobilienportfolio in Solingen vereint einen attraktiven Ankaufspreis unterhalb aktueller Schätzungen von Gutachtern mit einer soliden Substanz und einer guten Lage und bietet darüber hinaus Potenziale für Renditesteigerungen“, so Grundler. Aktuell sind die Immobilien zu Mietpreisen zwischen 6,89 und 7,21 Euro je Quadratmeter vermietet. Das aktuelle Marktniveau liegt in Solingen aktuell jenseits von 10 Euro.

Trotz des guten Gesamtzustands aller drei Liegenschaften wird der ICD 12 R+ in den kommenden Jahren in ein umfassendes Wärmekonzept investieren und sowohl bei Heizungsanlagen als auch der Gebäudedämmung ansetzen. Diese Investitionen wirken sich wertsteigernd auf die Immobilien aus und ermöglichen schrittweise Mietsteigerungen. „Da energetische Sanierungen einen positiven Einfluss auf die Nebenkosten haben und wir im Mittel eine Mietanpassung auf 8,50 Euro anstreben, gehen wir davon aus, dass die bestehenden Mieter die hohe Wohnqualität im Herzen Solingens auch weiterhin schätzen“, so Grundler. Neben der energetischen Sanierung plant der ICD 12 R+ außerdem eine Umwidmung von Gewerbe- in Wohnflächen.

Der aktuelle Immobilienmarkt ist weiter gezeichnet von einem hohen Zinsniveau, steigenden Mieten und teils rückläufigen Immobilienpreisen. Nun gelang der Kauf des Immobilien-Portfolios sechs Prozent unterhalb des Gutachterwerts, der die aktuelle Marktlage bereits berücksichtigt hatte. „Die Konditionen unserer abgeschlossenen Transaktion in Solingen sind teilweise sogar besser, als wir das in unserem Best-Case-Szenario im vergangenen Herbst erwartet hatten“, freut sich Grundler. „Für professionelle Marktteilnehmer bieten sich, wie erwartet, aktuell vereinzelt sehr gute Einstiegsmöglichkeiten. Primus Valor wird den Markt auch weiterhin mit Expertise und Geduld begleiten, um weitere anti-zyklische Investitionsmöglichkeiten auszumachen.“

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 über 120 bundesweiten Standorten. Die Primus-Valor-Gruppe besitzt ein Gesamtinvestitionsvolumen von über 1,1 Milliarde Euro.

Kontakt

Tobias Rausch

Tel. 06 21 / 49 09 66 - 150

Fax: 06 21 / 49 09 66 - 6 00

Mobil: 0152 / 27 98 30 45

tobias.rausch@primusvalor.de