



UNIQUARTIER Wuppertal-Elberfeld

Studentisches Wohnen in zentraler Universitätslage – vollständig vermieteter Bestand

www.achtstein-invest.de

Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen. Der in Aussicht gestellte Ertrag ist nicht gewährleistet und kann auch niedriger ausfallen.



UNIQUARTIER Wuppertal-Elberfeld

Projekt-Überblick	4
Kennzahlen und Investment-Highlights	5
Lage	6
Emittent	10
Finanzierung	12
Impressum	14

Projekt-Überblick

INVESTITION IN EINEN ETABLIERTEN ZUKUNFTSSTANDORT VOLL VERMIETETER WOHN-CAMPUS MIT STABILEN EINNAHMEN

Mit dem Projekt UNIQUARTIER Wuppertal-Elberfeld investieren Sie in eine moderne, vollständig vermietete Wohnanlage für Studierende und Young Professionals – zentral gelegen im Herzen der Universitätsstadt Wuppertal.

Das Ensemble besteht aus drei architektonisch verbundenen Gebäudeteilen in der Lahnstraße 15 und 17 und Weidenstraße 19–21, die im Jahr 2021/2022 fertiggestellt wurden und sich vollständig im Eigentum des Emittenten befinden.

Die Wohnanlage wurde speziell für das studentische WG-Wohnen konzipiert und bietet 80 vollmöblierte Apartments mit insgesamt 224 Wohnplätzen. Die Gesamtfläche umfasst 5.491 m² auf einem zusammenhängenden Grundstück mit 2.189 m² Fläche. Alle Einheiten sind barrierefrei und werden ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Neben großzügigen Gemeinschaftsflächen gehören 26 Pkw-Stellplätze (inkl. Tiefgarage) sowie 110 Fahrradstellplätze zur Ausstattung.

Die Immobilie ist vollständig vermietet. Die jährlichen Nettokaltmieteinnahmen belaufen sich auf rund 1.050.000 EUR. Dies bildet die stabile Grundlage für regelmäßige Zinszahlungen.

Mit der Vermögensanlage wird ein Teil des bereits eingebrachten Eigenkapitals des Emittenten refinanziert. Die Rückführung der qualifizierten Nachrangdarlehen erfolgt aus laufenden Einnahmen sowie der geplanten Veräußerung der Wohneinheiten im Rahmen eines Exit-Szenarios.

Das UNIQUARTIER bietet Anlegern die Möglichkeit, in einen bereits realisierten und nachhaltig nutzbaren Wohnstandort mit attraktiver Verzinsung und kalkulierbarem Risiko zu investieren – solide, zukunftsfähig und gut gelegen.

Mehr unter: <https://prime-value.de/>

Kennzahlen

Fundinglimit 850.000 €	Zins p.a. (progn.) 9,5 %	Zinszahlung halbjährlich	Projektart Bestand
Regellaufzeit 31.07.2027	Min. Laufzeit 31.01.2027	Max. Laufzeit 31.01.2028	Finanzinstrument Nachrangdarlehen



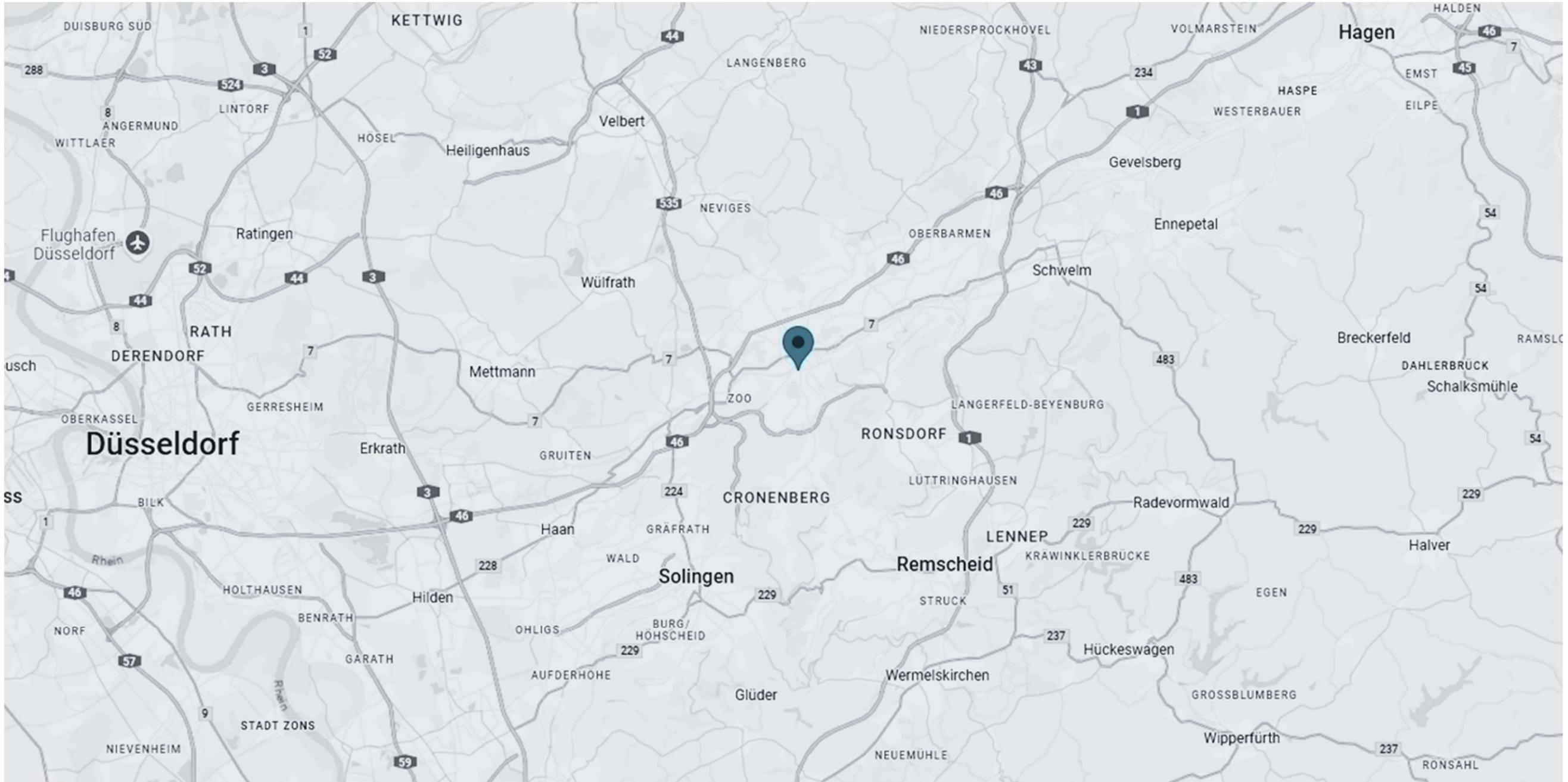
Investment-Highlights

- 100 % vermietetes Bestandsobjekt mit stabilen Einnahmen - laufende Nettokaltmiete von rund 1.050.000 € p.a., vollständig realisiert und im Eigentum des Emittenten
- Zentrale Lage - fußläufig zur Universität - exzellente ÖPNV-Anbindung, ideal für Studierende
- Hohe Nachfrage durch über 23.000 Studierende in der Stadt - kontinuierlicher Bedarf an modernem, möbliertem Wohnraum in Campusnähe
- Attraktive Verzinsung: 9,5 % bzw. 10,5 % p.a. Early-Bird - halbjährliche Zinszahlung
- Begrenztes Risiko durch etablierten Neubaubestand statt Projektentwicklung - kein Entwicklungsrisiko, transparente Kapitalverwendung zur Refinanzierung von Eigenmitteln
- Prime Value Invest vereint alle wesentlichen Leistungsbereiche – von der fundierten Marktanalyse und Akquisitionsbegleitung über Finanzierung, Bestandshaltung, Vermietung und operatives Management bis hin zur strategischen Exitplanung – alles aus einer Hand

Hinweis gemäß § 12 Abs. 2 Vermögensanlagengesetz

Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen. Der in Aussicht gestellte Ertrag ist nicht gewährleistet und kann auch niedriger ausfallen.

Lage



Wuppertal-Elberfeld

Makrolage

Wuppertal – Bildungsstandort mit Potenzial

Wuppertal ist mit über 350.000 Einwohnern eine der größten Städte Nordrhein-Westfalens und Teil der wirtschaftsstarke Metropolregion Rhein-Ruhr. Die Stadt ist vor allem bekannt für ihre traditionsreiche Industriegeschichte, die einzigartige Schwebebahn sowie für die renommierte Bergische Universität Wuppertal mit mehr als 23.000 Studierenden. Als Bildungs-, Forschungs- und Innovationsstandort hat sich Wuppertal in den letzten Jahren kontinuierlich weiterentwickelt und zieht verstärkt junge Menschen und Gründer an.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die Autobahn A46 verbindet Wuppertal mit Düsseldorf, Köln und Dortmund. Über den ICE-Halt am Hauptbahnhof ist die Stadt auch an das bundesweite Bahnnetz direkt angebunden. Zudem profitiert Wuppertal von der Nähe zu mehreren internationalen Flughäfen, allen voran Düsseldorf (ca. 30 Minuten entfernt).

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, insbesondere für Studierende, ist in Wuppertal überdurchschnittlich hoch. Aufgrund des knappen Angebots an modernem, voll möbliertem studentischem Wohnraum besteht in zentralen Lagen dauerhaft eine stabile Auslastung. Die Stadt wird zunehmend auch für Investoren und Projektentwickler im Wohnsegment interessant, da sie eine günstige Kombination aus Ertragsperspektiven, Zukunftspotenzial und solidem Mietmarkt bietet.

Mikrolage

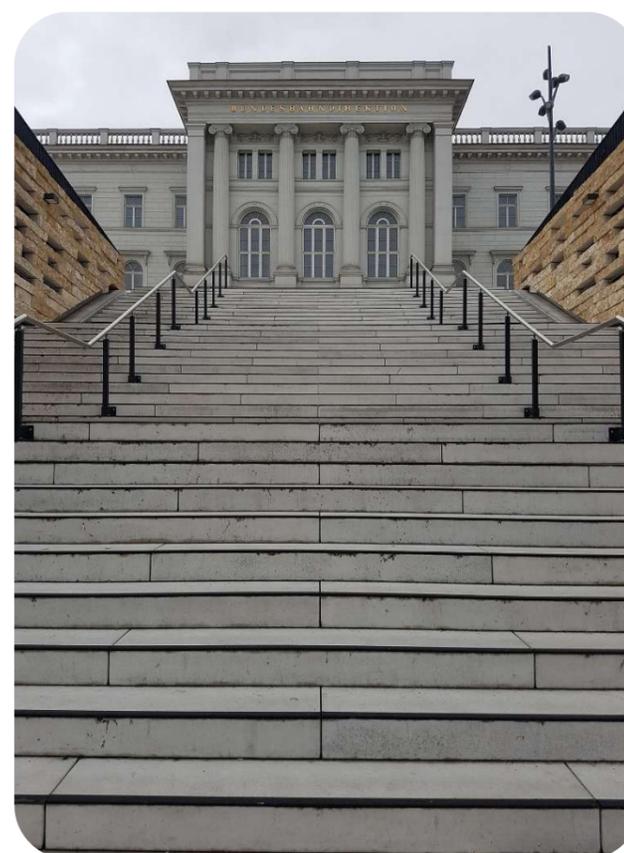
Elberfeld – Zentrale Lage mit urbanem Flair

Das Projekt UNIQUARTIER Wuppertal-Elberfeld befindet sich im begehrten Stadtteil Elberfeld, dem wirtschaftlichen und kulturellen Zentrum der Stadt. Die Wohnanlage liegt in der Lahnstraße 15–17 und Weidenstraße 19–21 – in direkter Nachbarschaft zur Innenstadt sowie zur Bergischen Universität, die fußläufig erreichbar ist. Dies macht die Lage besonders attraktiv für Studierende und Young Professionals.

In unmittelbarer Nähe befinden sich Supermärkte, Apotheken, Bäckereien und Cafés, die eine hervorragende Nahversorgung garantieren. Zahlreiche Restaurants, Bars und Freizeitangebote sorgen für eine hohe Lebensqualität und beleben das Quartier auch am Abend. Darüber hinaus bietet der nahegelegene Luisenviertel, das kreative Herz Wuppertals, charmante Boutiquen, Galerien und kulturelle Treffpunkte.

Die ÖPNV-Anbindung ist hervorragend: Mehrere Bus- und Bahnlinien verlaufen nur wenige Gehminuten entfernt, der Hauptbahnhof ist in ca. 5–7 Minuten erreichbar. Von dort bestehen schnelle Verbindungen nach Düsseldorf, Köln und ins gesamte Ruhrgebiet.

Nicht zuletzt sorgen begrünte Innenhöfe, Gemeinschaftsflächen, Fahrradstellplätze, sowie möblierte Dachterrassen für ein modernes, wohnfreundliches Umfeld mitten in der Stadt. Damit erfüllt das Projekt in besonderem Maße die Bedürfnisse der heutigen Studierendengeneration nach urbanem, vernetztem und flexiblem Wohnen.



Grußwort Emittent

Liebe Investorinnen und Investoren,

mit dem **UNIQUARTIER Wuppertal-Elberfeld** laden wir Sie ein, gemeinsam mit uns in ein bereits vollständig realisiertes Wohnprojekt zu investieren, das jungen Menschen in einer aufstrebenden Universitätsstadt ein echtes Zuhause bietet.

Als Emittent legen wir bei Prime Value Invest besonderen Wert auf greifbare Substanz, verlässliche Erträge und nachvollziehbare Strategien. Dieses Projekt vereint all das: Ein attraktiver Standort, volle Vermietung, laufende Einnahmen und eine klare Exit-Perspektive.

Ihre Investition stärkt die Eigenkapitalbasis eines soliden Bestandsobjekts und ermöglicht gleichzeitig eine attraktive Rendite – mit einem klaren Bezug zur realen Nutzung und gesellschaftlichen Relevanz des Projekts.

Wir danken Ihnen für Ihr Interesse und freuen uns, wenn Sie diesen Weg mit uns gemeinsam gehen.

Herzlichst,
Ihr Team der Prime Value Invest GmbH



Julian Weber
Geschäftsführer, Prime Value Invest GmbH

Emittent



Prime Value Invest GmbH

Die Prime Value Invest GmbH ist ein inhabergeführtes Unternehmen mit einem ausgeprägten Sinn für Verantwortung. Für uns ist jedes Projekt mehr als nur eine Investition oder eine Managementaufgabe. Wir wollen Werte schaffen, sie erhalten, weiterentwickeln und uns darum nachhaltig kümmern - im Sinne unserer Kunden, Geschäftspartner und Nutzer.

Wir bei Prime Value Invest vereinen alle wesentlichen Leistungsbereiche der Immobilienökonomie inhouse – von der fundierten Marktanalyse und Akquisitionsbegleitung über Finanzierung, Bestandshaltung, Vermietung und operatives Management bis hin zur strategischen Exitplanung. Unser gesamter Wertschöpfungsprozess erfolgt dabei ganzheitlich und verantwortungsvoll aus einer Hand.

Unabhängigkeit ist unser höchstes Gut, erlaubt sie uns doch schnell, unkompliziert und flexibel Entscheidungsprozesse voranzutreiben und so stets das Beste für unsere Kunden und Partner zu erreichen. Investmentmanagement, Asset Management und Projektentwicklung – auf diesen drei soliden Säulen steht unser Unternehmen. Professionalität, Beständigkeit, Menschlichkeit und Kreativität sind für uns dabei die Bausteine für erfolgreiches und vertrauensvolles Arbeiten. Ein junges, motiviertes Team löst in den unterschiedlichsten Geschäftsbereichen mit hoher Kompetenz und Qualifikation die komplexen immobilienwirtschaftlichen Aufgaben.

Referenzen (aus 30+ umgesetzten Projekten)



St. Augustin, Südstraße 27–35

Wohn- und Geschäftshaus, 100 % vermietet, Asset Management, Due Diligence, Off-Market-Verkauf an börsennotierte AG, After-Sales



Köln, Ertfstr. 3–9 / Hansaring 7–11

Büro-Konversion zu Wohnen, Entmietung, Verkauf an Luxusentwickler, After-Sales



Kassel, Holländische Str. 141–143

Revitalisierung, Studentenwohnen/Hotel, 10.200 m² Gesamtfläche, Share-Deal-Exit

Finanzierung

Das Projekt UNIQUARTIER Wuppertal-Elberfeld wird durch eine Kombination aus Eigenkapital, Fremdkapital (Bankdarlehen) sowie Anlegergeldern im Rahmen dieser Vermögensanlage finanziert.

Der Emittent hat das Grundstück sowie das Wohnensemble in der Lahnstraße 15 und 17 / Weidenstraße 19–21 vollständig erworben. Die Wohnanlage wurde im Jahr 2021/2022 fertiggestellt und ist seither vollständig vermietet. Es handelt sich um einen vollständig realisierten und bewirtschafteten Bestand mit stabilen Mieteinnahmen von derzeit rund EUR 1.050.000,00 pro Jahr (Nettokaltmiete). Für die ersten drei Bauabschnitte wurde ein Bankdarlehen in Höhe von EUR 15.000.000,00 aufgenommen, von dem bereits rund EUR 1.000.000,00 zurückgeführt wurden. Zusätzlich wurden rund EUR 3.500.000,00 an Eigenmitteln durch den Emittenten eingebracht. Ein Teil dieses eingebrachten Eigenkapitals soll im Rahmen dieser Vermögensanlage durch qualifizierte Nachrangdarlehen von Anlegern refinanziert werden.

Die Zinsen für Anleger betragen 9,5 % p.a. (prognostiziert). Für alle Anleger, die innerhalb der ersten 28 Tage des öffentlichen Angebots investieren, wird eine feste Verzinsung des Nachrangdarlehens von 10,5 % p.a. (act/365, Early-Bird-Zins, prognostiziert) gewährt.

Die Regellaufzeit endet am 31.07.2027. Der Emittent darf das Nachrangdarlehen nach seiner Wahl innerhalb eines Zeitraums von 6 Monaten vor bis 6 Monate nach dem Rückzahlungstermin zurückzahlen (Rückzahlungsfenster).

Die Zinszahlungen erfolgen halbjährlich aus den laufenden Mieteinnahmen. Die Rückzahlung des Nachrangdarlehens erfolgt endfällig aus der geplanten Veräußerung der 80 Wohneinheiten im Rahmen eines Exit-Szenarios.

ZAHLUNGSPLAN

Angenommen Sie vergeben heute ein Darlehen über **5.000,00 €** zu **10,5 % Zinsen p.a.**, für die **Laufzeit bis zum 31.07.2027**, dann sieht Ihr Zahlungsplan für dieses Darlehen wie folgt aus*:

JAHR	DATUM	ZAHLUNG BRUTTO	DAVON ZINSEN	DAVON TILGUNG	ZAHLUNG NETTO (NACH STEUERN)	STATUS
1	31.01.2026	335,14 €	335,14 €	0,00 €	246,75 €	ausstehend
2	31.07.2026	260,34 €	260,34 €	0,00 €	191,68 €	ausstehend
3	31.01.2027	264,66 €	264,66 €	0,00 €	194,86 €	ausstehend
4	31.07.2027	5.260,34 €	260,34 €	5.000,00 €	5.191,68 €	ausstehend
Gesamt		6.120,48 €	1.120,48 €	5.000,00 €	5.824,97 €	

*Die Zinsbeträge sind abhängig vom Tag der Investition bzw. dem Zahlungseingang. In dieser Berechnung liegt das Datum der Exposee-Erstellung zugrunde.



IMPRESSUM

Achtstein Invest AG

Kurfürstenallee 6
53177 Bonn

Handelsregister: HRB 27966

Registergericht: Amtsgericht Bonn

Kontakt

Telefon: +49 228 1847 3588

E-Mail: kontakt@achtstein-invest.de

Vertreten durch

Jürgen Mertens (Vorsitzender, CEO)
Tibor Rajcsanyi (CFO)

Hinweis gem. § 3 Abs. 2 des Wertpapierinstitutsgesetzes (WpIG)

Die Achtstein Invest AG ist als vertraglich gebundener Vermittler der Effecta GmbH im Sinne des § 3 Abs. 2 des Wertpapierinstitutsgesetzes (WpIG) tätig und vermittelt die Anlage von Finanzinstrumenten ausschließlich für Rechnung und unter Haftung der Effecta GmbH, Florstadt.

Die Europäische Kommission hat unter <http://ec.europa.eu/consumers/odr/> eine Europäische Online-Streitbelegungsplattform eingerichtet. Diese Plattform kann ein Verbraucher für die außergerichtliche Beilegung einer Streitigkeit aus Online-Verträgen mit einem in der EU niedergelassenen Unternehmen nutzen. Hierzu muss er ein Online-Beschwerdeformular ausfüllen, das unter der genannten Adresse erreichbar ist.

Wir weisen darauf hin, dass die nachfolgend benannte Stelle als Verbraucherschlichtungsstelle zuständig ist: Schlichtungsstelle bei der Deutschen Bundesbank, Postfach 11 12 32, 60047 Frankfurt am Main, www.bundesbank.de/schlichtungsstelle. Wir sind verpflichtet, an einem Streitbelegungsverfahren vor dieser Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

Die Achtstein Invest AG übernimmt keine Garantie für die Richtigkeit der vom Emittenten übermittelte Daten. Aus Gründen der Transparenz werden diese Daten in einem einheitlichen Format aufbereitet.

Bildnachweise:

Eigene/Prime Value Invest GmbH, AdobeStock, Shutterstock, Pixabay, Unsplash (Tobias Schulz, Pavol Svantner)



www.achtstein-invest.de