

IMMOCHANCE
DEUTSCHLAND



PRIMUS VALOR

ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co.

geschlossene Investment KG

ICD-9-Immobilien-Standort Salzgitter vor erheblicher Aufwertung - VW investiert knapp 1 Mrd. Euro in Batteriezellfabrik

Sehr geehrte Damen und Herren,

erst Anfang April haben wir Sie informiert, dass die Fondsgesellschaft Primus Valor ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus (ICD 9) ein Immobilien-Portfolio für ca. EUR 8,4 Mio. erworben hat. Dabei handelt es sich um 75 Gebäude mit insgesamt 314 Einheiten (davon 5 Gewerbeflächen) und mehr als 19.500 qm vermietbarer Fläche. Die geplante Mietrendite nach Renovierung und Sanierung: über 10 Prozent p. a. Eine ideale Ergänzung für das Portfolio der Fondsgesellschaft – und ein außergewöhnlicher Standort in vielerlei Hinsicht.

Salzgitter – Deutschlands unterbewertetster Immobilien-Standort mit starkem Bevölkerungswachstum

Sicherlich hat Salzgitter nicht den Charme einer Universitätsstadt wie Freiburg, Konstanz oder Heidelberg. Auch kann Salzgitter nicht mit dem kulturellen Angebot oder Flair von Großstädten wie Hamburg, München oder Berlin mithalten. In einer Kategorie ist Salzgitter allerdings absolute Spitze: Laut der Studie des Unternehmens Empirica ist Salzgitter der potenziell unterbewertetste Immobilien-Standort in ganz Deutschland mit einer Mietrendite von durchschnittlich 7,9 Prozent pro Jahr. Und genau diese Kategorie ist für den Immobilien-AIF Primus Valor ICD 9 eine der wichtigsten, wenn nicht sogar die wichtigste Kategorie. Seit dem Jahr 2012 wächst auch die Bevölkerung wieder deutlich. Waren seinerzeit ca. 98.000 Menschen in Salzgitter zu Hause, sind es im Jahr 2017 schon über 104.500. Das entspricht einer Steigerung von insgesamt 6,5 Prozent. Ein Trend, der durch Nachrichten wie die vom neuen VW-Werk weiter anhalten dürfte.

Potenziell unterbewertete Städte



Potenziell überbewertete Städte



Quelle: Infografik WELT

Quelle: welt.de (20.05.2019)

VW will knapp 1 Mrd. Euro in Batteriezellfabrik investieren

Ganz aktuell erfährt der Immobilien-Standort Salzgitter nun Rückenwind durch den VW-Konzern. Denn Volkswagen will der führende Anbieter batteriegetriebener Fahrzeuge werden. Dafür soll eine eigene Batteriezellfertigung im niedersächsischen Salzgitter aufgebaut werden. Aufsichtsrat und Vorstand des Konzerns beschlossen am Vorabend der Hauptversammlung in dieser Woche in Berlin dazu ein Investitionsvolumen von knapp einer Milliarde Euro. Der Konzern schafft damit neue Arbeitsplätze für die Stadt – und der ICD 9 stellt die Wohnungen. Bereits heute arbeiten 7.000 Mitarbeiter am Standort Salzgitter für VW. Die Anzahl der Beschäftigten soll durch die neue Batteriezellfabrik um weitere 700 Kolleginnen und Kollegen wachsen. (Quelle: HAZ.de)

Mietrendite der Primus-Valor-Immobilien mit über 10 Prozent p. a. geplant

Obwohl am Immobilien-Standort Salzgitter die Mietrenditen mit durchschnittlich 7,9 Prozent p. a. ohnehin schon hoch sind, konnte der Immobilien-AIF Primus Valor ICD 9 seine Liegenschaften mit einer Mietrendite von aktuell schon vergleichsweise hohen 9 Prozent p. a. einkaufen. Diese sollte durch gezielte Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen von geplanten EUR 2,8 Mio. noch

auf 10 Prozent p. a. gesteigert werden. Im Rahmen eines so weit gestreuten Portfolios wie das des Immobilien-AIF Primus Valor ICD 9 mit unterschiedlichsten Liegenschaften verteilt über ganz Deutschland eine nahezu ideale Ergänzung, um die Rendite weiter zu steigern.

Gute Aussichten für Vermietung und anschließenden Verkauf

Wie so oft bei Primus Valor handelt es sich auch bei den Liegenschaften des ICD 9 in Salzgitter um bezahlbaren Wohnraum für jedermann. Frisch saniert sollten die Einheiten besonders gut zu vermieten sein. Wächst die Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt, dann sollte sich das allerdings nicht nur positiv auf die Vermietungssituation auswirken. Vielmehr sollte auch der geplante Verkauf der Immobilien von generell steigenden Preisen am Standort profitieren. Gerade im Hinblick auf die Kaufpreise für Immobilien weist Salzgitter noch ein erhebliches Nachholpotenzial auf: Liegen die Kosten für Wohnimmobilien in München mittlerweile bei über EUR 7.000/qm und in Stuttgart, Hamburg und Frankfurt bei über EUR 4.000/qm, bekommt man in Salzgitter bereits ab durchschnittlich EUR 1.200/qm eine Wohnung. Bereits Ende 2022 soll die Produktion der Batteriezellen von VW aufgenommen werden.

[Zum Newsletter vom 03. April 2019 \(Ankauf Salzgitter\)](#)

Eckdaten der aktuellen Beteiligung: Primus Valor ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus (ICD 9)

- Geschlossener Publikums-AIF
- Kauf von Wohnimmobilien in deutschen Mittel- und Oberzentren
- Miet- und Wertsteigerungen der Objekte durch aktive Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen geplant
- Auszahlungen*: 3,0 % p.a. für 2018, 4,5 % für 2019 und 5,0 % ab 2020**
- Prognostizierter Gesamtrückfluss inkl. Verkauf vor Steuer* von 145,06 %**+ Gewerbesteueranrechnung

- Platzierungsphase bis zum 31.12.2019 verlängert
- Prognostizierte Laufzeit bis zum Ende des siebten Jahres nach Beendigung der Platzierungsfrist; durch Gesellschafterbeschluss mit mehr als 50% der abgegebenen Stimmen Verlängerung um bis zu 3 Jahre möglich
- Mindesteinlage von EUR 10.000; Agio von 3 %
- Aktuell eingeworbenes Eigenkapital: ca. EUR 36 Mio.

* Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung

** inkl. Rückzahlung des eingesetzten Eigenkapitals; bezogen auf das Kommanditkapital ohne Agio; pro rata temporis auf das Jahr, in dem der Auszahlungsanspruch entsteht

Download der Unterlagen:

- [Primus Valor ICD 9 Renovation Plus Verkaufsprospekt](#)
- [Primus Valor ICD 9 Renovation Plus Wesentliche Anlegerinformationen](#)
- [Primus Valor ICD 9 Renovation Plus Beitrittserklärung](#)
- [Primus Valor ICD 9 Renovation Plus Kurzinformation](#)

Über Primus Valor:

Die [Primus Valor AG](#) blickt auf 12 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. Die Primus-Valor-Gruppe hält rund 5.000 Wohneinheiten unter management und besitzt ein Gesamtinvestitionsvolumen von mehr als 700 Millionen 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
www.primusvalor.de
<http://twitter.com/PrimusValor>

Aufsichtsrat: Lothar Jakab
Vorstand: Gordon Grundler, Stephan Huß
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.
