

IMMOCHANCE
DEUTSCHLAND



PRIMUS VALOR

ImmoChance Deutschland 9

Renovation Plus GmbH & Co.

geschlossene Investment KG

Nachhaltig investieren mit dem Immobilien-AIF ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus (ICD 9 R+) der Primus Valor AG

Sehr geehrte Damen und Herren,

erst Ende September 2019 hat die große Koalition in Deutschland ihr Klimapaket beschlossen. Denn Fakt ist: Deutschland erreicht seine Umweltschutz-Ziele nicht. Hierzulande werden immer noch zu viele Treibhausgase in die Luft geblasen. Bis 2030 soll der Ausstoß von CO₂ und anderen problematischen Gasen deshalb um 55 Prozent im Vergleich zu 1990 sinken. Gleichzeitig steigen die Stromkosten auf eine Rekordhöhe nach der anderen. Dadurch rückt gerade das Thema der Gebäudesanierung mehr denn je in den Fokus. Denn wir alle verbrauchen nach Angaben des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie rund 35 Prozent unserer gesamten Endenergie in den eigenen vier Wänden. Dabei gilt: Wo viel verbraucht wird, da lässt sich auch viel sparen. Interessant im Vergleich: Inlandsflüge, die immer wieder heiß diskutiert werden, machen prozentual so gut wie gar nichts aus: gerade einmal 0,2 Prozent.

Gebäudesanierung als klassische Win-Win-Win-Situation zwischen Umwelt, Mieter und Vermieter

Das Management der Primus Valor investiert mit seinem Immobilien-AIF ICD 9 R+ vornehmlich in bezahlbaren Wohnraum in Deutschland. Die geplante Mietrendite der Objekte liegt beim aktuellen ICD 9 R+ bei durchschnittlich ca. 6,5 Prozent pro Jahr. Die erworbenen Gebäude sind dabei in der Regel bewusst nicht neu, dafür grundsolide. Die Baujahre können bis in die 50er Jahre zurückreichen - teilweise sogar noch weiter. Fenster, Dämmung oder Heizungsanlagen entsprechend dabei meist noch nicht dem Stand der Technik. Und das ist gut so. Denn entsprechend günstig können die Kaufpreise – auch im aktuellen Marktumfeld – für den Profi noch sein.

Durch den Austausch der Fenster, die Dämmung von Fassaden und Dächern oder neue Heizungsanlagen sinken die Nebenkosten für die Bewohner oftmals drastisch. Mieterhöhungen können teilweise sogar nahezu vollständig aufgefangen werden, sich über einen langen Zeitraum für die Bewohner gar als finanzieller Gewinn herausstellen. Gleichzeitig steigt der Wohnkomfort in den Immobilien deutlich an. Für den Vermieter lässt sich durch die entsprechenden Maßnahmen über die höheren Mieteinnahmen hinaus der Wert der Immobilie noch einmal, mitunter deutlich, steigern. Eine klassische Win-Win-Win-Situation für Umwelt, Mieter und Vermieter.

Staatliche Förderprogramme für Gebäudesanierung verbessern Sanierungsbilanz weiter

„Die sauberste und günstigste Energie ist die, die wir gar nicht erst verbrauchen“ – mit diesem Slogan wirbt das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie bei Gebäudebesitzern für Sanierungsmaßnahmen. Gefördert werden dabei sowohl der Austausch der alten Heizungsanlage, eine Dämmung von Fassaden oder Dächern oder der Einbau energiesparender Fenster. „Mit über 17 Milliarden Euro bis 2020 fördern wir Privathaushalte, Unternehmen und Kommunen bei ihren Maßnahmen für mehr Energieeffizienz. Das hilft der Umwelt, sorgt für mehr Wohnkomfort und schont den Geldbeutel“ heißt es daher weiter. Zur Verfügung gestellt werden die Mittel in der Regel über entsprechende Förderprogramme der KfW. Diese sind vor allem das CO2-

Gebäudesanierungsprogramm, das Marktanreizprogramm für Wärme aus erneuerbaren Energien sowie das Heizungsoptimierungsprogramm. Dabei hat das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie kürzlich klargestellt, dass die Förderhöhe dieser Programme zukünftig sogar noch um zehn Prozentpunkte steigen soll. Im Rahmen des Klimapakets vorgestellt wurde die Förderung von bis zu 40 Prozent der Kosten bei Austausch einer alten Ölheizung gegen ein umweltfreundliches Modell.



Beispiel einer für alle Parteien effizienten Sanierung am Immobilienportfolio Salzgitter

Das Immobilienportfolio Salzgitter ist mit einer Mietrendite von ca. 10 Prozent bereits eines der renditeträchtigsten des Immobilien-AIF Primus Valor ICD 9 R+. Diese soll durch die bereits begonnenen Sanierungsmaßnahmen noch weiter gesteigert werden. Gleichzeitig gilt es, den Wert der Immobilie selbst weiter zu entwickeln. Möglich ist dies über entsprechende Mieterhöhungen. Diese werden zu großem Teil durch eine deutliche Reduzierung der Nebenkosten für die Mieter aufgefangen werden. Den zusätzlich gestiegenen Wohnkomfort gibt es daher fast gratis:

Die Kosten für die Sanierungen der Gebäude des Portfolios Salzgitter sind mit EUR 1.795.000 vorsichtig kalkuliert. Dafür soll vor allem die Fassade gedämmt

und die Heizungsanlage erneuert werden. Durch die Inanspruchnahme des entsprechenden KfW-Förderprogramms ist ein Tilgungszuschuss von 7,5 Prozent möglich. Die effektiven Kosten verringern sich dadurch um EUR 134.625 auf nur noch EUR 1.660.375.

Durch diese Maßnahmen kann eine Mieterhöhung um 0,70 EUR/qm pro Monat durchgesetzt werden. Die Ersparnis auf Basis der aktuellen Energiepreise liegt Stand heute bereits bei 0,50 EUR/qm. Für gerade einmal 0,20 EUR/qm gibt es einen deutlich gesteigerten Wohnkomfort inkl. neuer Fassaden, Treppenhäuser, Briefkästen und Klingeln oder einer entsprechenden Gartenanlage. Das sind EUR 10 pro Monat für eine 50 qm Wohnung. Steigen die Energiekosten weiter, so wird der Vorteil für den Mieter entsprechend immer größer. Und das werden sie mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit, wie gerade die Nachrichten der letzten Tage zeigen.

Energieersparnis durch Gebäudesanierung immer wichtiger - Energiekosten 2019 spürbar gestiegen

Der positive Effekt eines niedrigen Energieverbrauchs in der eigenen Wohnung wird sich für Mieter in der Zukunft immer stärker auswirken. Denn die Energiekosten steigen unaufhaltsam. So ist der Strompreis für Privathaushalte in diesem Jahr auf Rekordhöhe gestiegen. Eine Kilowattstunde kostete im Durchschnitt erstmals mehr als 30 Cent. Für den Stichtag 1. April ermittelte die Bundesnetzagentur einen Durchschnittspreis von 30,85 Cent je Kilowattstunde. Das war fast ein Cent mehr als zum gleichen Zeitpunkt des vergangenen Jahres. In den vergangenen zehn Jahren stiegen deutsche Stromrechnungen im Schnitt um stolze 32 Prozent. Besonders betroffen sind dabei die Großstädte: In Hamburg stieg der Strompreis um 60 Prozent, in Berlin um 55 Prozent. Ein Vier-Personen-Haushalt mit einem Stromverbrauch von 4000 Kilowattstunden im Jahr zahlt durchschnittlich 285 Euro mehr pro Jahr als 2009. Das sind die Ergebnisse des Vergleichsportals Verivox. Zudem wurde ebenfalls seit 2014 auch Gas für Haushaltskunden zum ersten Mal wieder teurer. Der Durchschnittspreis je Kilowattstunde stieg um fast 4,5 Prozent auf 6,34 Cent.

Flächen für Solarenergie nutzen – zusätzliche Rendite

möglich

Das Management der Primus Valor AG nutzt über die klassischen Instrumente der energieeinsparenden Maßnahmen hinaus geeignete Dachflächen auf ihren Gebäuden, um umweltfreundliche Energie mit Photovoltaikanlagen zu produzieren. Dabei werden diese Dachflächen von den Fondsgesellschaften in der Regel an die Betreiber der Anlagen verpachtet. Das sorgt für zusätzliche Einnahmen des AIF ohne entsprechende Betreiberisiken.

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

- Geschlossener Publikums-AIF
- Kauf von Wohnimmobilien in deutschen Mittel- und Oberzentren
- Miet- und Wertsteigerungen der Objekte durch aktive Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen geplant
- Auszahlungen*: 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
- 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 75 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 Kurzüberblick](#)
- [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 800 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.
