



PRIMUS VALOR

Newsletter

IMMOCHANCE
DEUTSCHLAND



Trotz Corona-Krise: Wohnimmobilien-AIF Primus Valor ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus (ICD 9 R+) kauft Portfolio in Iserlohn

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die Corona-Krise steht das öffentliche Leben weiterhin weitestgehend still. Ein Ende ist im Moment noch nicht abzusehen. Viele Wirtschaftszweige können nicht wie gewohnt arbeiten.

Daher sind wir sehr froh, dass das Geschäft bei uns auch in diesen Zeiten weitergeht: Das Büro ist besetzt, ein Teil unserer Belegschaft arbeitet im Homeoffice. Wir konnten in der letzten Woche den Ankauf des Immobilienportfolios Iserlohn, wie geplant, erfolgreich abschließen. Auch alle Renovierungen und Sanierungen können aktuell noch unverändert weitergeführt werden. Dies teilweise sogar zu verbesserten Konditionen, da Großbaustellen anderer Marktteilnehmer erst einmal stillgelegt wurden und unsere Partner froh sind, auf unseren Baustellen (weiter)arbeiten zu können.

Iserlohn – Mittelzentrum im Ruhrgebiet

Geografisch gesehen befindet sich Iserlohn in der südöstlichen Randzone des Ruhrgebietes (Metropolregion Rhein-Ruhr) in Nordrhein-Westfalen, mit mehr als 10 Mio. Einwohnern dem mit Abstand größten Ballungsgebiet Deutschlands und einem der 40 größten weltweit. Die Gemeinde ist mit rund 93.000 Einwohnern eine große kreisangehörige Stadt. Damit ist Iserlohn die größte Stadt des Märkischen Kreises und des Sauerlandes. Dortmund ist nur rund 30 Kilometer in nordwestlicher Richtung entfernt, Hagen rund 20 Kilometer in westlicher Richtung sowie Wuppertal rund 50 Kilometer im Südwesten gelegen. In Dortmund ist auch gleich der nächste Verkehrsflughafen gelegen. Die Stadt ist Hochschulstandort. Wegen der großen Waldflächen im Stadtgebiet führt Iserlohn den Beinamen „Waldstadt“.



Kauf von über 4.300 qm Wohnfläche in den Stadtteilen Kalthof und Heide

Erworben wurden in der Stadt Iserlohn Liegenschaften an zwei Standorten. Die Mehrfamilienhäuser mit insgesamt mehr als 4.350 qm Wohnfläche, verteilt auf 68 Wohnungen, sechs Garagen und 26 Stellplätze, liegen in den Stadtteilen Heide und Kalthof. Es handelt sich um reine Wohngebäude ohne jeglichen Gewerbeanteil. Der Stadtteil Kalthof ist ausschließlich durch wohnwirtschaftliche Nutzung geprägt. Der Großteil der Häuser des Wohngebietes wurde Mitte der 1990er Jahre erbaut. Im Wohngebiet Heide stehen neben Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern auch kleinere Gewerbebetriebe. Für den Einkauf des alltäglichen Bedarfs stehen bei beiden Liegenschaften diverse Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

Kauf der bezahlbaren Wohnimmobilien wegen

Corona-Krise jetzt besonders wertvoll

Alle Objekte sind klassische Vertreter des bezahlbaren Wohnens. So kostet eine renovierte Wohnung mit 60 qm ziemlich genau 400 Euro Kaltmiete im Monat. Für die Zeit nach der Corona-Krise wichtig: Durch die moderaten Miethöhen sollten die Wohnungen auch für Menschen in finanziellen Schwierigkeiten (z. B. plötzliche Arbeitslosigkeit) weiterhin erschwinglich bleiben, die Kosten im Notfall auch vom Amt für Sozialhilfe übernommen werden können.

Geplante Mietrendite von ca. 6,5 Prozent p.a.

Der Kaufpreis inkl. aller Nebenkosten beläuft sich auf ca. 5,3 Mio. Euro. Für Sanierungen sind aktuell ca. 200.000 Euro kalkuliert. Dafür sollen u. a. Dachfenster getauscht oder notwendige Elektroarbeiten erledigt werden. Im Rahmen des „natürlichen“ Mieterwechsels (ca. 2-3 Wohnungen pro Jahr) können die einzelnen Wohnungen dann sukzessive renoviert werden. Bei den ersten Einheiten haben diese Arbeiten bereits begonnen. Die geplante Miete pro qm liegt konservativ bei 6,70 Euro, die geplante Mietrendite damit bei ca. 6,5 Prozent p.a. Ortsüblich sind bei Neuvermietung bis zu 7,00 Euro/qm.



Eckdaten der aktuellen Beteiligung: Primus Valor ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus (ICD 10 R+)

- 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 2020, 4,0 % p.a. für 2021 und 5,0 % p.a. ab 2022
- Prognostizierter Gesamtrückfluss inkl. Verkauf vor Steuer* von 143,79%** + Gewerbesteueranrechnung
- Platzierungsphase bis zum 31.12.2020 (Option auf 31.12.2021)
- Prognostizierte Laufzeit bis zum Ende des achten Jahres nach Beendigung der Platzierungsfrist; durch Gesellschafterbeschluss mit mehr als 50% der abgegebenen Stimmen Verlängerung um bis zu drei Jahre möglich
- Mindesteinlage von EUR 10.000; Agio von 3 %
- Prospektiertes Eigenkapital: EUR 30.000.000

* 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

Über Primus Valor

Die [Primus Valor AG](#) blickt auf über 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.

Copyright © 2020 Primus Valor AG, All rights reserved.

Unsere Mailing Adresse lautet:

Primus Valor AG

Harrlachweg 1

Mannheim 68163

Germany

[Add us to your address book](#)

Sie möchten Ihre Einstellungen für den Empfang dieses Newsletters ändern?
Sie können [Ihre Einstellungen aktualisieren](#) oder [den Newsletter abbestellen](#).

