



**PRIMUS VALOR**

Newsletter

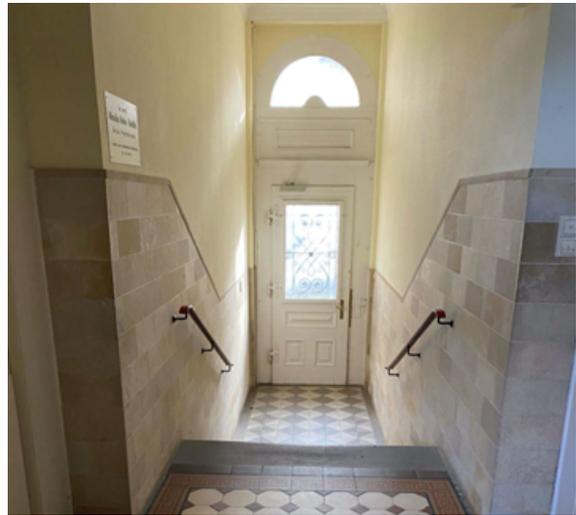
IMMOCHANCE  
DEUTSCHLAND



## **Wohnimmobilien-AIF ICD 9 R+ kauft Wohn- und Geschäftshaus in Heidelberg**

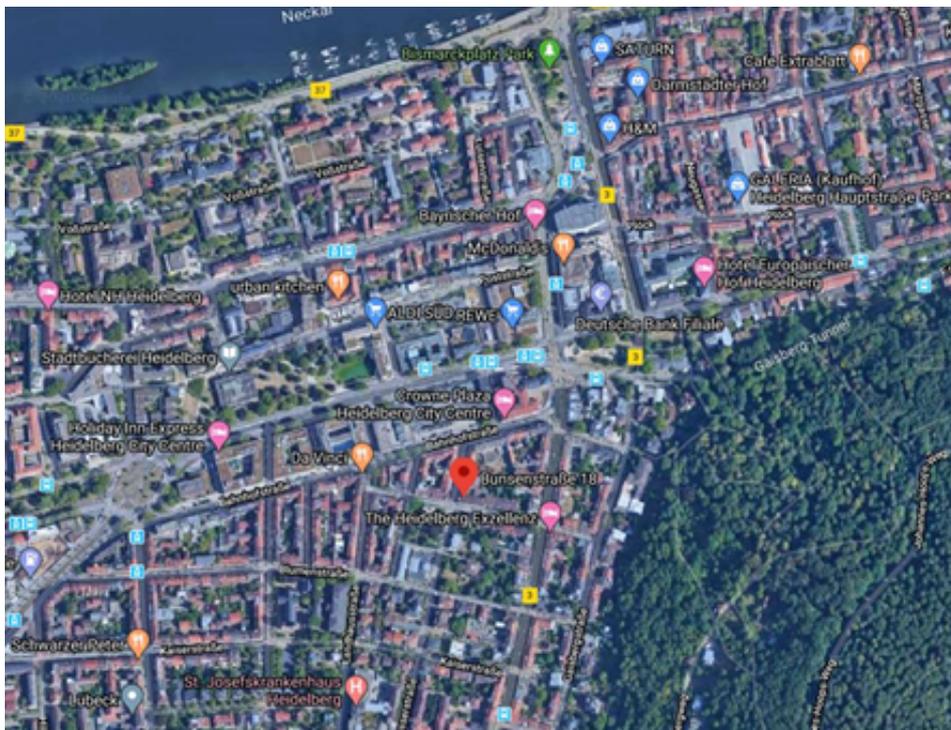
Sehr geehrte Damen und Herren,

der Ende 2019 vorzeitig mit einem Eigenkapitalvolumen von EUR 100 Mio. geschlossene Wohnimmobilien-AIF ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus (ICD 9 R+) tätigt sein nächstes Investment: Für EUR 4,3 Mio. konnte ein Objekt in der Universitätsstadt Heidelberg erworben werden. Der Kaufpreis für das mehr als 1.000 qm große Objekt nahe des Zentrums der Stadt liegt ca. 20 Prozent unter dem aktuellen Marktniveau.



## „Mittendrin statt nur dabei“

Die Liegenschaft befindet sich im Stadtteil Weststadt und liegt ca. 1 km von der Innenstadt Heidelbergs sowie dem Ufer des Neckars entfernt. Und auch der Odenwald beginnt quasi um die Ecke. Die Nachbarbebauung weist eine Mischbebauung mit Fokus auf Wohnraum auf. Eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs können fußläufig innerhalb weniger Minuten erreicht werden. Mehrere Schulen liegen im Umkreis von ca. 200 m Entfernung. Der Hauptbahnhof Heidelberg liegt ca. 1 km vom Objekt entfernt.



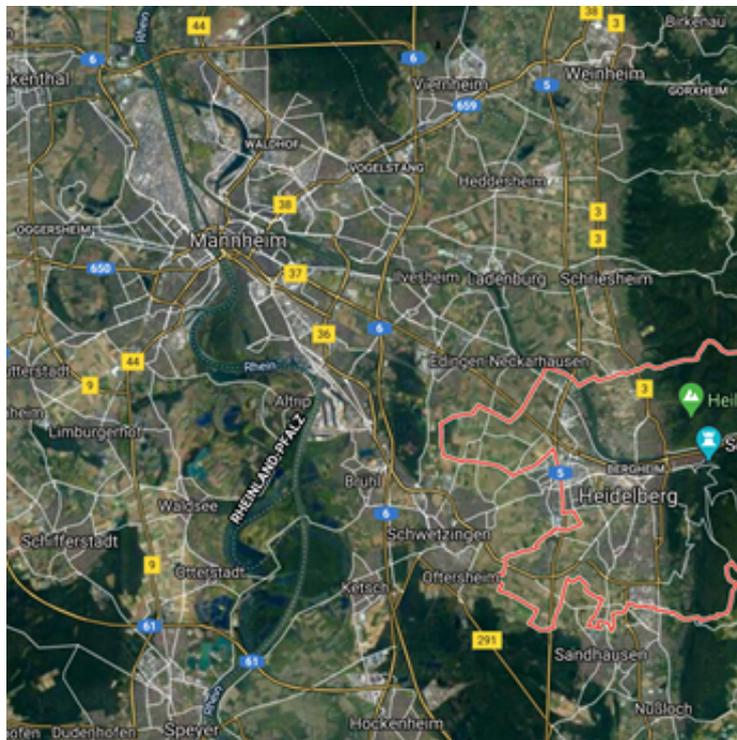
## **Im Einkauf liegt der Gewinn**

Das Wohn- und Geschäftshaus besteht aus 15 Wohn- und 5 Gewerbeeinheiten, die aktuell alle vermietet sind. Bei dem Objekt handelt es sich um zwei miteinander verbundene Gebäude sowie einem Hinterhaus. Die vermietbare Gesamtfläche liegt bei knapp 1.070 qm. Die geplanten Einnahmen sollen sukzessive auf knapp EUR 170.000 angehoben werden. Der Kaufpreis liegt bei EUR 4,3 Mio. zuzüglich Erwerbsnebenkosten. Der Immobilienatlas von Immoscout24 kommt auf einen Durchschnittspreis für die entsprechende Lage von knapp 5.400 EUR/qm. Damit liegt der Kaufpreis etwa 20 Prozent unter dem aktuellen Marktniveau. Durch die herausragende Lage konnte eine besonders günstige Finanzierung mit regionalen Banken erzielt werden.

---

## **Metropolregion Rhein-Neckar/ Hohe Nachfrage nach Wohnraum durch ca. 31.000 Heidelberger Studenten**

Gemeinsam mit Mannheim und Ludwigshafen bildet Heidelberg die Metropolregion Rhein-Neckar (rd. 2,35 Mio. Einwohner), eines der dichtbesiedelsten Gebiete Deutschlands. Heidelberg selbst zählt rund 156.000 Einwohner und gehört damit zu den 50 größten Städten in Deutschland. Aufgrund seiner intakten Altstadt und des Heidelberger Schlosses ist die Stadt touristischer Anziehungspunkt und zugleich Standort Deutschlands ältester Universität. Knapp 31.000 Studenten sind an der international hoch renommierten Ruprecht-Karls-Universität eingeschrieben. Die Universität Heidelberg genießt insbesondere im Bereich der Medizinwissenschaften einen weltweiten Ruf. Die Nachfrage nach Wohnraum ist durch die Studenten daher seit Jahren gleichbleibend besonders groß.



---

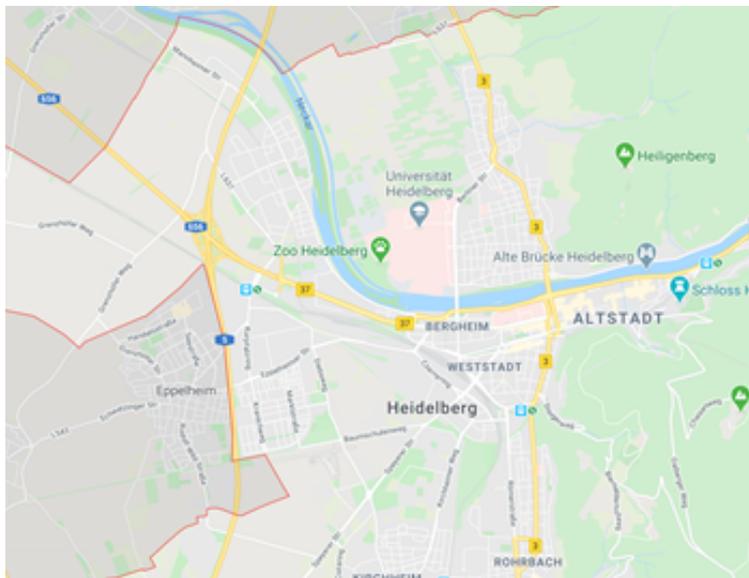
## Geplante Investitionen

Für geplante Investitionen in das Objekt sind aktuell ca. EUR 375.000 veranschlagt. Das Dach soll dabei genauso erneuert werden wie die Fassade und die Fenster. Eine Win-Win-Situation für Eigentümer und Mieter. Denn durch die Steigerung der Energieeffizienz sparen die Mieter Monat für Monat an den Nebenkosten. Eine Mieterhöhung wird damit – zumindest zum Teil – kompensiert. Hinzu kommt der deutlich gesteigerte Wohnkomfort. Das Fondsmanagement der Primus Valor AG wird, soweit es möglich ist, Förderdarlehen für die geplanten Maßnahmen in Anspruch nehmen.

---

## Beste Verkehrsanbindung

Heidelberg wird im Westen von der A 5 tangiert, die die Region Richtung Norden mit Frankfurt am Main und Richtung Süden mit Karlsruhe verbindet. Der internationale Flughafen Frankfurt liegt ca. 50 Autominuten entfernt. Der Heidelberger Hauptbahnhof ergänzt die hervorragende Anbindung.



## Universität ist größter Arbeitgeber

Der größte Arbeitgeber in Heidelberg ist die Universität Heidelberg mit ihrem Universitätsklinikum, das mehr als 15.000 Arbeitsplätze bietet. Internationale Unternehmen wie ABB Stotz-Kontakt, Heidelberger Druckmaschinen, HeidelbergCement, Henkel-Teroson, Lamy, Prominent Dosiertechnik, Rockwell Collins, SAP und SAS Institute sind in der Stadt ansässig.

## 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 13 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](mailto:newsletter@primusvalor.de)

[www.primusvalor.de](http://www.primusvalor.de)

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](#).