



**PRIMUS VALOR**

Newsletter

IMMOCHANCE  
DEUTSCHLAND



## **Immobilien-AIF Primus Valor ICD 10 R+ kauft erstes Immobilienportfolio in NRW mit geplanter Mietrendite von 6,5 Prozent p.a.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Immobilien-AIF Primus Valor ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus (ICD 10 R+) hat seine erste Investition getätigt. Typisch Primus Valor handelt es sich um Mehrfamilienhäuser mit bezahlbarem Wohnraum. Die Objekte befinden sich wieder in Mittel- und Oberzentren Deutschlands, sind grundsolide aber noch nicht perfekt. Gemäß dem Geschäftsmodell der „Renovation-Plus-Reihe“ von Primus Valor werden die Liegenschaften durch Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen sukzessive aufgewertet. Damit ist das Potenzial für entsprechende Wert- und damit einhergehende Mietsteigerungen vorhanden.

Für etwas mehr als EUR 10 Mio. zzgl. Ankaufsnebenkosten konnte das Wohnimmobilienportfolio in den nordrhein-westfälischen Städten Duisburg, Detmold und Neukirchen erworben werden. Die geplante Mietrendite liegt bei ca. 6,5 Prozent pro Jahr.

---

## **Fünf Wohnobjekte mit über 9.500 qm vermietbarer Fläche und 6,5 Prozent p.a. geplanter Mietrendite**

Das Wohnimmobilienportfolio im Bundesland Nordrhein-Westfalen besteht aus insgesamt fünf Objekten an drei Standorten: Drei Objekte in Duisburg, eines in Detmold sowie eines in Neukirchen-Vluyn. Für den Kaufpreis von knapp über EUR 10 Mio. zzgl. Ankaufsnebenkosten wurde eine Gesamtwohnfläche von mehr als 9.500 qm und eine Gewerbefläche von über 200 qm erworben. Stellplätze, sowie teilweise auch Garagen, sind vorhanden. Der Kaufpreis liegt - trotz der durch das Corona-Virus wieder gestiegenen Nachfrage nach deutschen Wohnimmobilien - noch unterhalb des Wertgutachtens für die Liegenschaften. In den kommenden Monaten sind zusätzliche Investitionen von EUR 500.000 für Renovierungen und Sanierungen geplant. Leerstehende Einheiten sollen somit neu vermietet, aktuelle Mieten angehoben werden können. Die geplanten Mieteinnahmen liegen bei EUR 700.000 pro Jahr.

---

## **Zinsen weiterhin auf historisch niedrigem Niveau – konsequente Nutzung von Förderdarlehen**

Das Portfolio wurde möglichen Finanzierungspartnern vorgestellt und wird von diesen sehr positiv aufgenommen. Mit einem der Finanzierungspartner befinden sich die Gespräche in der finalen Phase und wir gehen von einer kurzfristigen Umsetzung durch die Gremien der Bank aus. Die Zinssätze liegen aktuell zwischen 1,50 und 1,75 Prozent. Spezielle Förderdarlehen der KfW werden teilweise sogar, durch Tilgungszuschüsse auf die Darlehenssumme, mit tatsächlichen Zinssätzen von unter 0 Prozent angeboten. Bei einer geplanten Mietrendite der fünf Liegenschaften von 6,5 Prozent pro Jahr können Anleger durch die Zinsdifferenz ihre Rendite noch steigern.

---

## **Mietsteigerungspotenziale durch Auslaufen von Nachbindungsfristen Ende 2023**

Im Rahmen der Förderung von sozialem Wohnungsbau wurden einige der Einheiten mit Fördermitteln finanziert. Im Gegenzug muss der Vermieter die

Wohnungen für einen bestimmten Zeitraum unter dem marktüblichen Mietzins vermieten. Diese sogenannten Nachbindungsfristen laufen Ende 2023 aus. Anschließend können die betroffenen Einheiten für einen marktüblichen Preis vermietet werden - das schafft zusätzliches Einnahmepotenzial.

---

## **Beste Erfahrungen des Primus-Valor-Managements am Standort Detmold**

Bereits im Jahr 2017 konnte in der Stadt Detmold ein Immobilienportfolio für einen der Vorgängerfonds, ICD 8 R+, angekauft werden. Bei dem Objekt mit 345 Wohn- und elf Gewerbeeinheiten handelte es sich um das damals größte Objekt in der Geschichte der Primus Valor AG. Die Erfahrungen in der mit 75.000 Einwohnern größten Stadt des Kreis Lippe sind hervorragend. Denn es handelt sich um einen klassischen „Vermietermarkt“, in dem die Wohnungen recht schnell und gut vermietet werden können. Verwaltungstechnisch handelt es sich bei Detmold um eine große Mittelstadt. Die Musikhochschule sowie die technische Hochschule Ostwestfalen-Lippe machen Detmold zudem zu einer Hochschulstadt. Die drei größten Arbeitgeber der Stadt beschäftigen jeweils zwischen 5.000 und 1.000 Mitarbeiter.

Bei der 1983 errichteten Immobilie in Detmold handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit 24 Einheiten und knapp 1.300 qm Mietfläche in einem Vorort der Stadt. Das Grundstück ist mit fast 4.500 qm vergleichsweise groß. Stellplätze sind vorhanden. Obwohl das Objekt nur ca. 10 Prozent des angekauften Portfolios ausmacht, sollen 30 Prozent der kalkulierten Kosten für Sanierungen und Renovierungen hier verwendet werden. Der Grund: Das Objekt verfügt über ein besonders hohes Potenzial für die Aufvermietung sowie Mietsteigerungen. Hinzu kommt die Möglichkeit, durch den Einbau einer neuen Heizung die Nebenkosten signifikant zu senken, was als Win-Win-Situation zwischen Mieter und Vermieter weiteres Mietsteigerungspotenzial beinhaltet.



## **Duisburg mit drei von fünf Objekten größter Standort im Portfolio**

Mit einem Anteil von über 70 Prozent der Mietfläche und drei der insgesamt fünf Objekte ist Duisburg der größte Standort im angekauften Portfolio des ICD 10 R+. Mit einer Bevölkerung von rund 500.000 Menschen nimmt Duisburg als Oberzentrum den 15. Rang aller Großstädte in Deutschland und den 5. Rang im Bundesland Nordrhein-Westfalen ein. Die Stadt ist Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr mit ihren insgesamt 10 Mio. Einwohnern und gehört sowohl zur Region Niederrhein als auch dem Ruhrgebiet. Duisburg gilt als logistische Drehscheibe Zentraleuropas. Der Grund dafür ist der größte Binnenhafen der Welt. Die Wirtschaft ist zudem geprägt von der Eisen- und Stahlindustrie. So stammt etwa 1/3 des in Deutschland produzierten Roheisens aus Duisburg. Durch die Gründung der Hochschule im Jahr 1972 hat die Stadt aber auch als Wissenschafts- und sogar Hightech-Standort an Profil gewonnen.

Das um 1900 entstandene Wohn- und Geschäftshaus mit sechs Wohneinheiten sowie zwei Gewerbeeinheiten mit insgesamt 650 qm Mietfläche befindet sich in zentraler Stadtteillage in Duisburg Rheinhausen. Eine Wohnung steht aktuell leer. Die Vermietungschancen sind nach der Sanierung gemäß Gutachten aufgrund der Lage „gut bis sehr gut“. Die Wohnungen sind überwiegend bereits saniert. Entsprechendes Aufvermietungspotenzial ist noch vorhanden. Die Ladenmietverträge sollen in Kürze verlängert werden.



---

Ein weiteres Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1962 mit 17 Wohneinheiten und fünf Garagenstellplätzen befindet sich sogar in zentraler Stadtteillage von Duisburg mit einer hervorragenden Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel. Die gesamte Mietfläche beträgt etwas über 1.450 qm. Drei der Wohnungen sollen saniert werden. Die Mietverträge für die Garagenplätze wurden aufgrund eines geplanten Umbauvorhabens des bisherigen Eigentümers gekündigt und können jederzeit wieder vermietet werden. Das Wertgutachten geht aufgrund der Lage des Objekts von einer Bewertung von bis zum 20-fachen der Jahresnettokaltmiete aus. Die letzte Teil-Modernisierung fand im Jahr 2018 statt.



---

Das mit Abstand größte Objekt in Duisburg – und auch im gesamten Portfolio – ist ein 1962 und 1996 entstandenes Mehrfamilienhaus mit 68 Wohneinheiten und knapp 4.500 qm Wohnfläche in dezentraler, ruhiger Stadtteillage. Die meisten der Einheiten verfügen über einen Balkon. Zudem verfügt die

Liegenschaft über 49 Stellplätze. Die Leerstandsquote beträgt aktuell noch ca. 12 Prozent. Die betroffenen neun Wohnungen sollen kurzfristig saniert und neu vermietet werden. Kalkuliert dafür ist ein Betrag von unter EUR 100.000. Laut Wertgutachten befindet sich das Objekt in einer „guten Stadtteillage“, weist einen „guten Objektzustand“ auf.



---

## **Mehrfamilienhaus in Neukirchen-Vluyn mit Mietsteigerungspotenzial**

Neukirchen-Vluyn liegt am unteren Niederrhein und ist eine kreisangehörige Stadt im Regierungsbezirk Düsseldorf. Die Stadt liegt im Süden des Kreises Wesel und fünf Kilometer westlich von Moers. Aktuell leben ca. 28.000 Einwohner in Neukirchen-Vluyn. Die größten Arbeitgeber mit 4.500 bzw. 1.500 Mitarbeitern sind die Firmen Trox GmbH und Meda Küchen GmbH. Der größte Arbeitgeber der Stadt ist allerdings der Erziehungsverein, ein christliches Kinderhilfswerk, zu dem auch die Neukirchener Verlagsgesellschaft gehört.

Bei der 1967 errichteten Liegenschaft in Neukirchen-Vluyn handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit 24 Einheiten in vergleichsweise guter Wohnlage in einem ruhigen Umfeld am Stadtrand. Das Objekt macht ca. 20 Prozent des angekauften Portfolios aus. Drei Wohneinheiten sollen noch modernisiert und neue Fenster eingesetzt werden. Kalkuliert für diese Maßnahmen sind etwas mehr als EUR 100.000. Dementsprechend ist auch hier Mietsteigerungspotenzial vorhanden.



---

## **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](#).