



**PRIMUS VALOR**

Newsletter

IMMOCHANCE  
DEUTSCHLAND



## **Primus Valor Wohnimmobilien-AIF ICD 10 R+ mit zweitem Ankauf innerhalb von sechs Wochen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Juli haben wir berichtet, dass der aktuelle Immobilien-AIF Primus Valor ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus (ICD 10 R+) sein erstes Wohnimmobilienportfolio in Nordrhein-Westfalen erwerben konnte. Gerade einmal einen Monat später steht bereits das zweite Investment fest: Für etwas mehr als EUR 15 Mio. zzgl. Nebenkosten konnte das Fondsmanagement ein Portfolio mit weiteren Liegenschaften in den Städten Leipzig, Kehl und Lünen erwerben. Bereits mit diesem Ankauf erfüllt der Fonds ICD 10 R+ die Anforderungen des Verkaufsprospekts, das Kapital der Anleger auf mehrere Standorte in Deutschland breit aufzuteilen.

---

**Mietrendite für das gesamte Portfolio von 5,5 Prozent  
p.a. geplant**

Leipzig ist mit ca. 50 Prozent der größte Standort des neuen Wohnimmobilienportfolios, die Stadt Kehl macht einen Anteil von etwa einem Drittel aus, Lünen bildet die restlichen Prozente. Die gesamte Wohnfläche beträgt mehr als 10.000 qm, dazu kommen noch insgesamt mehr als 100 Stellplätze. Nach Abschluss der geplanten Renovierungsarbeiten soll die Mietrendite über alle Objekte bei ca. 5,5 Prozent p.a. liegen. Die Einnahmen sind von Anfang an hoch, denn nur etwas mehr als 5 Prozent der Wohneinheiten stehen aktuell leer.



Standort Leipzig

---

## **Leipzig – 2018 die am schnellsten wachsende Großstadt in Deutschland**

Leipzig im Bundesland Sachsen gehört zu den zehn größten Städten in Deutschland. Als Oberzentrum bildet die Stadt mit Halle und einen länderübergreifenden Ballungsraum, in dem 1,1 Mio. Einwohner leben. Seit dem Jahr 1999 ist die Einwohnerzahl von weniger als 450.000 auf knapp 600.000 angewachsen, war 2018 die am schnellsten wachsende Großstadt in

Deutschland. Eine Entwicklung, die anhalten sollte. Porsche, BMW oder Siemens sind nur einige der lokalen Arbeitgeber mit eigenen Werken am Standort.

Erworben werden konnten in Leipzig drei Gebäude mit insgesamt 72 Wohneinheiten und fast 4.700 qm vermieteter Fläche. Hinzu kommen 65 Stellplätze. Die Gebäude stammen aus dem Jahr 1994. Neben Brandschutzmaßnahmen sollen die Außenanlagen aufgewertet und die Heizungen getauscht werden. Hinzu kommen die üblichen Sanierungen von leerstehenden Wohneinheiten und bei Mieterwechsel.

---

## **Kehl – direkt an Rhein und gegenüber der Metropole Straßburg gelegen**

Kehl liegt ganz im Westen in Baden-Württemberg direkt am schönen Rhein und profitiert dabei durch seine unmittelbare Angrenzung an die Metropole Straßburg in Frankreich mit ihren mehr als 280.000 Einwohnern. Kehl selbst ist mit mehr als 36.000 Einwohnern seit 1971 Große Kreisstadt und ein klassisches Mittelzentrum in Deutschland. Karlsruhe im Norden und Freiburg im Süden sind in ca. 75 km über die Autobahn A5 zu erreichen.

In Kehl konnte das Fondsmanagement der Primus Valor AG ein Objekt mit 48 Wohneinheiten und insgesamt mehr als 3.150 qm Wohnfläche erwerben. Dazu kommen mehr als 30 Stellplätze. Das Gebäude ist Baujahr 1964. Auch hier sollen Brandschutzmaßnahmen vorgenommen, die Außenanlagen aufgewertet und die Heizungen getauscht werden. Hinzu kommen noch notwendige Arbeiten an der Fassade des Hauses. Leerstandswohnungen sollen genauso saniert werden wie bei einem Mieterwechsel.

---

## **Lünen – die Stadt zwischen Ruhrgebiet und Münsterland**

Lünen ist mit über 86.000 Einwohnern die größte Stadt des Regierungsbezirks Arnsberg in Nordrhein-Westfalen. Das Mittelzentrum profitiert wirtschaftlich durch seine Lage im nordöstlichen Ruhrgebiet und geografisch vom südlichen Rand des Münsterlands. Die Bevölkerung wächst seit 2011 wieder

kontinuierlich. Die Großbäckerei Kamps, der Bergbauzulieferer Caterpillar oder die STAEG sind als Arbeitgeber vor Ort präsent.

In Lünen wurden von der Fondsgesellschaft zwei Objekte mit 32 Wohneinheiten und knapp 2.450 qm Wohnfläche erworben. 53 Stellplätze sind außerdem vorhanden. Das Baujahr der Gebäude ist 1973. Im Rahmen der geplanten Aufwertung der Immobilien sollen die Elektrik zentralisiert, die Außenanlage und der Hof instandgesetzt, Garagen gebaut, Fenster und Eingangstüren getauscht sowie teilweise Balkone angebracht werden.

## Objektübersicht ICD 10 R+ zum Download

**IMMOCHANCE DEUTSCHLAND 10 RENOVATION PLUS – OBJEKTÜBERSICHT**

Stand: 27.08.20 | Seite 1 | Werbemitteilung



10	Standort	Nutzfläche	Gestaltete Optimierungsmaßnahmen	Gesamt-Investitionskosten	Stand der Fertigstellung	Prognosewerte* (Mietrendite (netto) nach Abschluss aller geplanten Sanierungsmaßnahmen)**
	Detmold	4.285 m <sup>2</sup>	- Erster Etagenpergole - Hd. Wohnkapselenergiegen - Hauslift/Hausliftbox	1.132.000 EUR		etwa 6,4%
	Portfolio Duisburg	6.593 m <sup>2</sup>	- Sanierung Whg. (Balkon) - Treppenhäuser - Prüfung Elektro- und Wasserversorgung - Hd. Wohnkapselenergiegen	8.585.000 EUR		etwa 6,1%
	Neukirchen-Vlupe	1.892 m <sup>2</sup>	- WDVS Instandsetzung - Brandschutzmaßnahmen Elektro - Prüfung Dämmung - Hd. Wohnkapselenergiegen	2.262.000 EUR		etwa 6,1%
	Portfolio Ludwig	4.039 m <sup>2</sup>	- Brandschutzmaßnahmen - Aufwertung der Außenanlage - Hd. Wohnkapselenergiegen - Austausch Heizungen	8.717.000 EUR		etwa 4,2%
	Kehl	2.152 m <sup>2</sup>	- Brandschutzmaßnahmen - Instandsetzung der Außenanlage - Austausch Heizungen - Hd. Wohnkapselenergiegen	2.452.000 EUR		etwa 6,4%
	Lünen	2.447 m <sup>2</sup>	- Hd. Wohnkapselenergiegen - Zentralisierung der Elektrik - Instandsetzung der Außenanlage - Garagen, Hof, Fassade, Eingangstüren, Balkone	6.119.000 EUR		etwa 5,5%

Die hier beschriebenen Daten stellen nur eine grobe Orientierung dar und sind nicht verbindlich. Die tatsächlichen Kosten und die tatsächliche Rendite können von den hier angegebenen Werten abweichen. Die Rendite wird auf Basis der hier angegebenen Daten berechnet und ist nicht garantiert. Die Rendite wird auf Basis der hier angegebenen Daten berechnet und ist nicht garantiert. Die Rendite wird auf Basis der hier angegebenen Daten berechnet und ist nicht garantiert.

\* Prognosewerte basierend auf den hier angegebenen Daten  
\*\* Rendite nach Abschluß aller geplanten Sanierungsmaßnahmen

© Primus Valor AG, www.primusvalor.de



M&K  
M&K Immobilien  
Kaufmann & Kaltschmitt



Primus Valor  
Investment & Entwicklung



PRIMUS VALOR

[Download \(PDF\)](#)

## 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](#).