Primus Valor – ImmoChance Deutschland 14 Renovation Plus

Primus Valor legt das nächste Mitglied seiner etablierten Fondsreihe auf. Das vorbildliche Konzept hat seine Feuertaufe in den letzten unruhigen Jahren vielfach bewiesen. Anleger erhalten ein sehr überzeugendes Chancen-Risiko-Verhältnis mit einem sehr ausgeprägten Mehrertragspotential.

Von Philipp Nerb,
MFC, Analyst, Mitglied bei Mensa International

Der Partner

Die Primus Valor AG, Mannheim, wurde 2007 gegründet. Das Stammkapital liegt bei € 50.000, die Bilanzen bezeugen ein wirtschaftlich stabiles Unternehmen.
Gesellschafter sind Gordon Grundler und Stephan Huß, die zusammen den Vorstand stellen. Bei den beiden Vorständen liegt eine jahrzehntelange Eigenexpertise im Bereich Immobilien vor.
Die Geschäftsbereiche der Primus-Valor-Gruppe umfassen Immobilienentwicklungen (Hauptfokus Wohnimmobilien in deutschen Mittel- und Oberzentren), anfangs auch Solarprojekte. Im letzteren Bereich wurde ein Volumen von rund € 300 Mio. verantwortet. Das gesamte Emissionsvolumen der Gruppe liegt bei über € 1,2 Mrd.
Die Expertise im Bereich Immobilien ist umfassend: Die Primus-Valor-Gruppe deckt neben der Projektentwicklung (Invest & Asset GmbH) – Einkauf und Renovierung sowie energetische Sanierung – auch die Objekt- und Hausverwaltung (Custodus Objektmanagement GmbH und Heidelberger Hausverwaltung GmbH) selbst ab. Anfang 2025 umfaßte der Bestand rund 11.000 Wohneinheiten an über 120 Standorten deutschlandweit.
Bis heute wurden 5 Fonds komplett aufgelöst (mit Renditen bis zu 11% p.a.), die bis dato einzige Anleihe ist ebenfalls bereits zurückbezahlt. Ein weiterer Fonds (4) befindet sich in Auflösung. Damit liegt ein umfangreicher und überzeugender Nachweis über die Konzeptgüte und die qualitativ hochwertige Arbeit innerhalb der Gruppe vor.
Die Kapitalverwaltungsgesellschaft Alpha Ordinatum GmbH ist ein Konzernunternehmen der Primus-Valor-Gruppe.
Eine Stärke der Primus-Valor-Gruppe besteht aus einem Netzwerk, das den Einkauf von Objekten zu vernünftigen Preisen ermöglicht. Ebenso ist eine schnelle Entscheidungsfindung im Haus üblich.
Dank einer eigenen Hausverwaltung beschäftigt die Unternehmensgruppe heute mehr als 135 Mitarbeiter, davon eine Vielzahl von Objektbetreuern und Technikern.
Auf Fragen im Rahmen der Analyse reagierten die Verantwortlichen vorbildlich schnell und umfassend.
Stärken | Makellose und umfangreiche Leistungsbilanz. Erfahrener und etablierter Anbieter mit thematischer Konzentration. Konzeptqualität ist vielfach erprobt und nachgewiesen.

Der Markt

Die Marktteilnehmer stehen weiter vor großen Herausforderungen: Neben den in den letzten Jahren gestiegenen Materialkosten ziehen nun die Finanzierungskosten massiv an. Dank der sehr lockeren Fiskalpolitik der Regierung – an erster Stelle die über Staatsanleihen finanzierte Schuldenorgie – werden folgerichtig die Finanzierungskosten steigen. Also werden zahlreiche Bauträger pleite gehen, ebenso wie viele der Projektentwickler, die sich gerade noch über Wasser halten können. Diese Bereinigungsphase kann eine sehr gute Chance für Anbieter wie die Primus Valor darstellen, wenn die Finanzierungsseite stimmt. Denn gleichzeitig steigt der Bedarf an Wohnfläche weiter massiv an, da die Politik ihr selbst erklärtes Ziel von 400.000 neuen Einheiten im Jahr seit Jahren verfehlt.
Die steigenden Preise für Wohnfläche sind eine Folge des Rückzugs von Bauträgern, da sehr viele Projekte aufgegeben werden oder in eine Notsituation geraten. Sehr viele Marktteilnehmer, die in den letzten Jahren ausschließlich positive Erfahrungen mit Bauprojekten sammeln durften, stehen nun vor dem möglichen Ruin, dank steigender Kosten und Banken, die Nachbesicherung für laufende Projekte fordern. Gestiegene Refinanzierungszinsen, gepaart mit sinkenden Projektwerten, treiben zahllose Objekte deutschlandweit in den Ruin.

PRIMUS VALOR

Aktuell sehen wir also einen Markt, der eine massive Bereinigungsphase durchläuft. Vor allem professionelle Marktteilnehmer mit einer guten Strategie und hohen stillen Reserven werden nun ihre Position ausbauen. Die Primus-Valor-Gruppe zählt sicherlich zu dieser Gruppe professioneller Anbieter, die weiter von der hohen Nachfrage nach Wohnfläche profitieren wird.

Als Beispiel möge hier das erste Zielobjekt in Aschaffenburg dienen. Die bisher suboptimale Leistung liegt meist an einer mangelhaften Verwaltung vor Ort, einem Investitionsstau oder einer fehlerhaften Positionierung oder Vermarktung. Auch verfügen die Zielobjekte in der Regel über nicht aktivierte Leerflächen, die aus- oder umgebaut werden können.

Alle gezeigten Objekte stammen aus der Fondsreihe „ImmoChance Deutschland Renovation Plus" der Primus Valor Unternehmensgruppe

Im Gegensatz zu Neubauprojekten ist die Sanierung des Altbaubestands gut plan- und umsetzbar. Die Primus-Valor-Gruppe investiert das Anlegerkapital in einen opportunistischen Arbeitsschritt: Dabei werden Immobilien (zu mindestens 75% Wohnimmobilien) ausgewählt, die aktuell nur suboptimale Leistung erbringen.

Der Vorteil aus Investorensicht liegt auf der Hand: Die bestehende, damit gut evaluierbare Immobilie wird für einen Minderpreis erworben – dieser berechnet sich auf Basis der bestehenden Vermietungsquote.
Anschließend wird das Objektpotential aktiviert; in aller Regel erfolgen eine grundlegende Modernisierung, energetische Sanierung, bauliche Erweiterung oder ähnlich professionelle Maßnahmen. Die damit steigende Attraktivität sorgt für eine hohe Mieterauslastung. Derartige Maßnahmen stellen keine Zauberei dar, bedingen in jedem Fall aber ein hohes Maß an professionellem Vorgehen. Die Primus-Valor-Gruppe beweist mit dem Portefeuille aus den bisherigen Emissionen eine sehr hohe Eigenkompetenz in der Akquise und dem anschließenden Aufwerten derartiger Wohnobjekte. Nach der professionellen Restrukturierung lassen sich derartige Projekte in aller Regel schnell weiterveräußern, gerne auch international. In diesem Schritt beweist Primus Valor Flexibilität und fokussiert nicht ausschließlich auf institutionelle Investoren, sondern gibt Objekte auch in Maklerstrukturen für den Einzelverkauf. Dies wird auch bei dem laufenden Fonds so gehandhabt – bei entsprechenden Marktchancen. Darüber hinaus aber übernimmt die Primus-Valor-Gruppe auch Objekte in die langfristige Eigenverwaltung und generiert laufende Einnahmen aus den Mieterträgen. Dies wurde so bei den Fonds 1 bis 4 gehandhabt. Durch die damit entstehenden stillen Reserven wachsen während der Fondslaufzeit ein beachtlicher Risikopuffer und ein großes Mehrertragspotential für den Verkauf. In einer Bereinigungsphase wie der aktuellen stärken hohe stille Reserven ein Unternehmen und sorgen für eine sehr gute Verhandlungsposition gegenüber Banken und möglichen Verkäufern.
Stärken | Sehr herausforderndes Marktumfeld, das einem professionellen Investor weiter attraktive Profite ermöglicht.

Die Strategie

Das Nettokapital aus der Emission wird als Eigenkapital diversen Objektgesellschaften der Fondsgesellschaft zur Verfügung gestellt, die dann ihrerseits direkt in die Zielimmobilien investieren. Alle Objektgesellschaften befinden sich in der Regel zu 100%, mindestens jedoch mehrheitlich in Besitz der Fondsgesellschaft.
Grundsätzlich handelt es sich bei den Immobilieninvestitionen in der Regel um Wohnimmobilien in deutschen Mittel- und Oberzentren (über 200.000 Einwohner), die teils über die eigene Vermietabteilung in den

Markt gebracht werden. Die Zielobjekte weisen stets ein massives Wertschöpfungspotential auf. Der Fonds hat bereits ein erstes kleineres Zielpaket in Aschaffenburg erworben. Hieran läßt sich sehr gut die Strategie von Primus Valor ablesen: Das Immobilienensemble stammt aus dem Jahr 1969 und weist aktuell eine energetische Einstufung von C auf. Dank energetischer Maßnahmen wie neuer Heizkörper, einer Außenhülle, einem Dachausbau und weiterer Dämmaßnahmen läßt sich vergleichsweise problemlos eine umfassende Modernisierung umsetzen. Die Mieter gewinnen dank sinkender Energiekosten, die Objektattraktivität steigt. Die etablierte Lage in einem Wohngebiet sichert für die 22 Wohneinheiten eine langfristig hohe Mieternachfrage.

Der Fonds wird ein Portefeuille aus Objekten an mindestens 5 verschiedenen Standorten deutschlandweit aufbauen.
Die einzelnen Zielobjekte liegen im Bereich ab € 300.000 auf Portefeuilleebene. Die geplante Einkaufsrendite incl. Nebenkosten (bei Bestandsimmobilien) liegt bei 6%, die veranschlagte Verkaufsrendite bei 4,5%. Damit bietet die Strategie hohe Risikopuffer, gerade angesichts des aktuellen Marktumfelds. Auch die weiteren Prognosen sind zurückhaltend: Die Zinsen für das Fremdkapital wurden mit 4% p.a. veranschlagt. Die Tilgung liegt bei geplanten 1,75% p.a., was eine einigermaßen schnelle Rückführung der Fremdmittel gewährleistet und gleichzeitig die Abhängigkeit von Banken minimiert.

Die aufgeführten Parameter sorgen für eine durchdachte Anlagestrategie mit ausreichend Risikopuffer und hohen Mehrertragschancen. Da zudem verschiedene Objektgesellschaften finanziert werden sollen, würde bei einem Ausfall der Rest der Investitionssumme nicht infiziert.
Nach dem Erwerb der jeweiligen Immobilie über das Anlegerkapital sowie Bankdarlehen erfolgen substanzbildende Revitalisierungsmaßnahmen (Ziel ist in jedem Fall die Vollauslastung) – dieser Arbeitsschritt benötigt in der Regel 18 bis 24 Monate. Für den vorliegenden Fonds ist ein zeitnaher Abverkauf der sanierten und vollvermieteten Zielobjekte geplant.
Mit einer prognostizierten Ankaufsrendite incl. Nebenkosten von 6% auf die jeweilige Ist-Miete sollte die geplante Fondsrendite problemlos darstellbar sein. Tatsächlich ergibt sich, bei einem anhaltend spannenden Marktumfeld, ein ausgeprägtes Mehrertragspotential. Dies wird auch durch die Erfolge der ersten Fonds in Auflösung untermauert.
Stärken | Zielunternehmen ist sehr etabliert im Zielmarkt und kann umfangreiche umgesetzte Projekte vorlegen. Kombination aus Restrukturierung und anschließender Eigenverwaltung ergibt ein vielschichtiges Objektportefeuille mit überzeugender Risikostruktur.

Das Konzept (das Produkt)

Das Anlegerkapital fließt in Immobilienprojekte in deutschen Mittel- und Oberzentren. Die meist älteren Objekte werden von der Anbieterin nach Erwerb in jedem Fall energetisch saniert, renoviert, möglichst vollvermietet und spätestens bis zum geplanten Fondslaufzeitende veräußert. Die Sanierung von Bestandsimmobilien, das Kerngeschäft der Primus-Valor-Gruppe, bietet aktuell den sichersten Hafen für etablierte Projektentwickler im Wohnbereich. Primus Valor legt hier eine makellose Leistungsbilanz vor. Über die geplante Laufzeit von 8 Jahren ab Plazierung soll der Anleger kumulierte Auszahlungen von 165,65% auf Fondsebene erwarten können. Tatsächlich zeigen die bisherigen Fonds das massive Mehrertragspotential über diese Planung hinaus auf.

Die anfänglichen Weichkosten liegen bei guten 15,9% (bez. auf EK incl. Agio). Die Investitionsquote liegt bei hohen 87,99%, bezogen auf das Gesamtkapital incl. Kaufneben- und Modernisierungskosten. Die Progno-sen sind sehr konservativ, so wurde beispielsweise eine Verkaufsrendite von 5,3% der aktuellen Miete veranschlagt. Unter dem Strich ergibt sich ein sehr attraktives Chancen-Risiko-Profil, das für den Fonds hohe Mehrerträge aus dem Verkauf ermöglichen sollte. Natürlich liegt dieser Erwartung die Hoffnung auf weiter hohe Nachfrage nach Wohnfläche zugrunde. Dank der ausgeprägten Wohnungsknappheit sowie des Interesses institutioneller Investoren an Paketen von Wohnimmobilien (sowie privater Käufer an Einzelobjekten) ist das Marktumfeld wohl noch jahrelang sehr attraktiv.

Stärken | Erfahrene Anbieterin mit einer umfassenden Expertise. Straff organisierter und etablierter Konzern mit einer langjährigen und makellosen Leistungsbilanz. Kaufen-und-Halten-Strategie (Fonds 1 bis 4) sorgt für sehr hohe stille Reserven. Die Anbieterin will Marktchancen für einen vorzeitigen Verkauf nutzen. Sehr überzeugendes Risiko-Profil mit einem ausgeprägten Mehrertragspotential. Aktuelles Marktumfeld bietet hohe Chancen für attraktive Einkäufe aus Notsituationen.

Zahlen und Fakten

Investitionsfokus	Wohnimmobilien in deutschen Mittel- und Oberzentren
Steuerliche Struktur	Einnahmen aus Gewerbebetrieb
Mindestzeichnungssumme	€10.000 zzgl. 3% Agio
Geplante Laufzeit	geplant 8 Jahre nach Beendigung der Plazierungsfrist (Verlängerung um bis zu 3 Jahre möglich)
Plazierungsfrist	bis 31.12.2025, Verlängerung bis 31.12.2026 möglich
Emissionsvolumen	€40 Mio. zzgl. 3% Agio
Gesamtkapital	€85,6 Mio.
Mindestkapital	€8 Mio.
Fremdkapital	€44 Mio. Bankdarlehen
Auszahlung auf Fondsebene	geplant 3,25% p.a. (2027), steigend auf 4,75% p.a. ab 2032, jährliche Zahlung, kumuliert 165,65%
Initiatorbeteiligung	40% des Mehrertrags nach einer Verzinsung des Anlegerkapitals von 6% p.a., maximal 20% des NIW
Weichkosten	15,9% (bez. auf EK incl. Agio) geschätzt rund 2,09% p.a.
Investitionsquote	87,99% incl. Nebenkosten
Liquiditätsreserve	€2.373.610
Plazierungsgarant	Primus Valor AG, Mannheim
WKN/ISIN	A40U3S / DE000A0U3S3
Treuhänderin	Officium Treuhand GmbH, Mannheim
Verwahrstelle	Donner & Reuschel AG, Hamburg
Kapitalverwaltungsgesellschaft	Alpha Ordinatum GmbH, Mannheim
Alleinstellungsmerkmale	Sehr positive Leistungsbilanz bezeugt die Arbeitsqualität der Anbieterin. Konservatives Konzept sorgt, vor allem vor dem sehr spannenden Marktumfeld, für ein ausgeprägtes Mehrertragspotential.

Der Investor

Investitionen in Wohnimmobilien zielen meist auf risikoscheue und konservative Anleger. Primus Valor schafft es, mit einem überragenden Chancen-Risiko-Profil, neben einer vorsichtigen Kalkulation auch ein ungewöhnliches Mehrertragspotential zu bieten. Ein breit diversifiziertes Portefeuille aus einer Vielzahl von Objekten an mehreren Standorten soll für ein gutes Risikoprofil sorgen. Die erwiesen hohe Arbeitsqualität der Anbieterin in der Verwaltung und dem geplanten Verkauf dürfte für hohe Gesamtrückflüsse sorgen. Die hohen stillen Reserven auf Konzernebene und die vorsichtige Kalkulation auf Fondsebene beruhigen die Nerven auch sehr konservativer Investoren im aktuell augenscheinlich sehr unruhigen Marktumfeld.

Summa summarum

halte ich das Angebot „ImmoChance Deutschland 14 Renovation Plus“ der Primus Valor AG, Mannheim, für hervorragend. Die Anbieterin beweist seit Jahren in einem schwierigen Marktfeld, daß sie ihr Metier exzellent beherrscht. Anleger erhalten ein faires Konzept mit überzeugenden Chancen. In meinen Augen verdient das Angebot eine Bewertung mit **„hervorragend“ (1)**. ■