

IMMOCHANCE
DEUTSCHLAND



PRIMUS VALOR

ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co.

geschlossene Investment KG

Mietrendite für Immobilien in deutschen Metropolen sinkt weiter – renditestarke Immobilien noch in Mittel- und Oberzentren

Sehr geehrte Damen und Herren,

vergangene Woche, am 26. Juni 2019, hat das Statistische Bundesamt in einer Pressemitteilung mitgeteilt, dass die Preise für Wohnimmobilien (Häuserpreisindex) in Deutschland im 1. Quartal 2019 durchschnittlich um 5 Prozent höher lagen als noch im 1. Quartal 2018. Dabei erhöhten sich die Preise sowohl in Städten als auch in ländlichen Regionen. Der Preisanstieg in den sieben größten Metropolen war mit +8,6 Prozent für Eigentumswohnungen und +6,9 Prozent für Ein- und Zweifamilienhäuser besonders stark. (Quelle: [DESTATIS](#)). Allerdings sind die Preise im letzten Quartal sogar leicht gesunken.

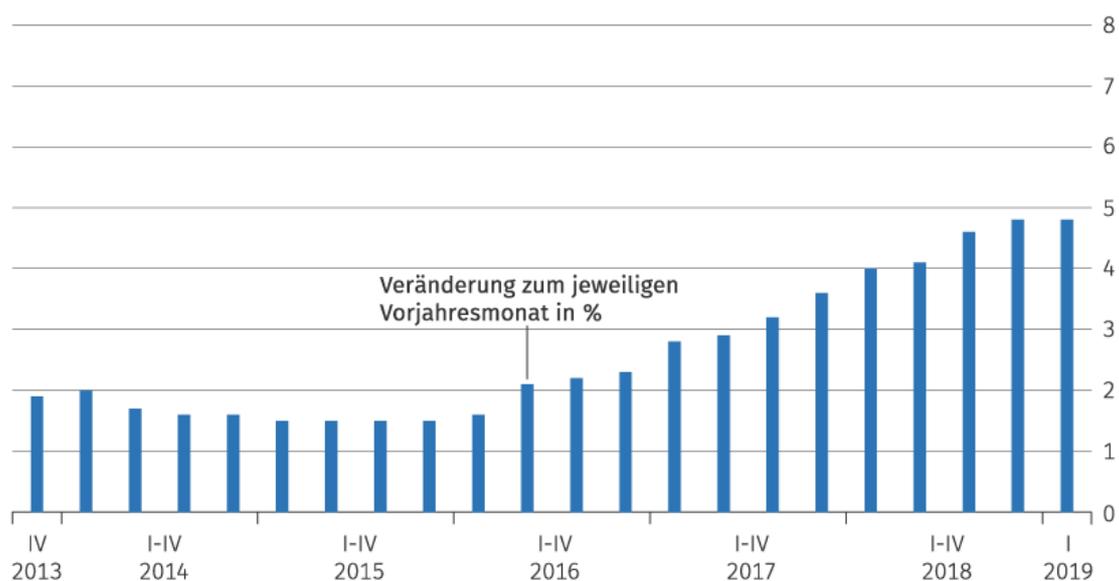
Die gleiche Feststellung hat das Forschungsunternehmen F + B erst jüngst

veröffentlicht: Kaufpreise von über EUR 10.000 pro Quadratmeter für Wohnimmobilien in manchen Gegenden von München, Düsseldorf oder Hamburg sind keine Seltenheit mehr. Die Bayerische Landeshauptstadt setze sich dabei mit bis zu EUR 15.300 pro Quadratmeter weiterhin an die absolute Spitze. Dieser Erhebung liegt eine 10 Jahre alte Wohnung mit normaler Ausstattung zugrunde. Zum Vergleich: Eine Neubauwohnung in Osnabrück kostet EUR 2.900 pro Quadratmeter, in Mönchengladbach EUR 3.000, in Pforzheim EUR 3.500 und in Mannheim EUR 3.700.

Mietrendite sinkt durch steigende Preise in Metropolen weiter

Die Konsequenz dieser Entwicklung der steigenden Kaufpreise für Wohnimmobilien in den Metropolen: Die Rendite für Investoren leidet immer stärker darunter. Denn die Entwicklung der Mietpreise kann bei dieser Dynamik einfach nicht schritthalten. Bereits in 2018 konnte in Städten wie Berlin oder München nur noch mit einer Brutto-Mietrendite von 2,7 Prozent bzw. 2,8 Prozent (exkl. Anschaffungs- und Bewirtschaftungskosten) gerechnet werden.

Preisindex für Wohngebäude
Neubau einschl. Umsatzsteuer; 2015=100



Konventionelle Bauart;
I = Feb., II = Mai, III = Aug., IV = Nov.

© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2019



ÜBERBEWERTETE STÄDTE

Name	Bruttoanfangsrendite ¹
München	2,7 %
Berlin	2,8 %
Regensburg	3,0 %
Freiburg	3,2 %
Augsburg	3,3 %
Ingolstadt	3,3 %
Frankfurt	3,4 %
Hamburg	3,4 %
Potsdam	3,6 %
Erlangen	4,0 %

¹Basis: Ist-Miete einer vermieteten Medianwohnung, die 2018 in der jeweiligen Stadt angeboten wurde
Quelle: Empirica/Engel & Völkers

Ausnutzen zusätzlicher Renditepotenziale durch aktives Management immer wichtiger

Gerade in Zeiten steigender Preis und sinkender Renditen ist es umso wichtiger, marktunabhängig die Einnahmen durch ein aktives Management noch steigern zu können. Das Asset Management der Primus Valor AG hat daher in den vergangenen 12 Jahren regelmäßig in Immobilien investiert, die grundsolide aber noch nicht perfekt waren. Ein Konzept, dem das

Unternehmen auch im aktuellen Fonds sehr oft treu bleibt. Durch Sanierungen und Renovierungen genauso wie durch An- oder Ausbauten wurden vorhandene Renditepotenziale konsequent genutzt. In der Regel liegt die Mietrendite der Primus Valor Immobilien daher – teilweise sogar deutlich – über den marktüblichen Richtwerten.

Übrigens ist dieses Vorgehen oftmals eine Win-Win-Situation zwischen den Mietern und der Fondsgesellschaft als Vermieter. Denn die Mieter profitieren von deutlich steigendem Wohnkomfort und bei energetischen Maßnahmen sogar von sinkenden Nebenkosten, die Fondsgesellschaft von steigenden Einnahmen. Das konsequente Ausnutzen von KfW-Fördermitteln und -darlehen im Rahmen der Finanzierungen kann für zusätzliche Sicherheit und gleichzeitig Renditen sorgen, genauso wie die teilweise großzügigen Tilgungszuschüsse.



UNTERBEWERTETE STÄDTE

Name	Bruttoanfangsrendite ¹
Salzgitter	7,9 %
Wuppertal	6,5 %
Krefeld	6,4 %
Mönchengladbach	6,4 %
Magdeburg	6,0 %
Essen	5,7 %
Dortmund	5,3 %
Ludwigshafen/Rhein	5,0 %
Bremen	4,8 %
Wolfsburg	4,7 %

¹Basis: Ist-Miete einer vermieteten Medianwohnung, die 2018 in der jeweiligen Stadt angeboten wurde
Quelle: Empirica/Engel & Völkers

Eckdaten der aktuellen Beteiligung: Primus Valor ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus (ICD 9)

- Geschlossener Publikums-AIF
- Kauf von Wohnimmobilien in deutschen Mittel- und Oberzentren
- Miet- und Wertsteigerungen der Objekte durch aktive Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen geplant
- Auszahlungen*: 4,5 % für 2019 und 5,0 % ab 2020

- Prognostizierter Gesamtrückfluss inkl. Verkauf vor Steuer* von 145,06 %**+ Gewerbesteueranrechnung
- Platzierungsphase bis zum 31.12.2019 verlängert
- Prognostizierte Laufzeit bis zum Ende des siebten Jahres nach Beendigung der Platzierungsfrist; durch Gesellschafterbeschluss mit mehr als 50% der abgegebenen Stimmen Verlängerung um bis zu 3 Jahre möglich
- Mindesteinlage von EUR 10.000; Agio von 3 %
- Aktuell eingeworbenes Eigenkapital: über EUR 42 Mio.

* 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

Download der Unterlagen:

- [Primus Valor ICD 9 Renovation Plus Verkaufsprospekt](#)
- [Primus Valor ICD 9 Renovation Plus Wesentliche Anlegerinformationen](#)
- [Primus Valor ICD 9 Renovation Plus Beitrittserklärung](#)
- [Primus Valor ICD 9 Renovation Plus Kurzinformation](#)

Über Primus Valor:

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

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.
