

Mitteilung des Vorstands der Primus-Valor-Gruppe zur aktuellen Situation



Sehr geehrte Damen und Herren,

es scheint, dass unsere Welt nicht mehr dieselbe ist. Deutschland steht seit Anfang dieser Woche weitestgehend still, um die Ausbreitung des Virus zu verlangsamen.

Wir bei Primus Valor stehen dagegen nicht still, sondern setzen alle möglichen Hebel in Bewegung, um den neuen Herausforderungen zu begegnen und unsere Fonds weiterhin optimal zu managen. Dabei wollen wir der Verantwortung für unsere Mitarbeiter genauso gerecht werden, wie der gegenüber unseren Geschäftspartnern und unseren Kunden:

- 60% unserer Mitarbeiter sind mittlerweile im Homeoffice tätig
- technisch ist die Primus-Valor-Gruppe schon lange so aufgestellt, dass das Arbeiten von zu Hause oder unterwegs möglich ist. Unsere Mitarbeiter sind vernetzt und voll einsatzfähig, die interne und externe

- Erreichbarkeit ist absolut gegeben
- wo Außentermine unserer Mitarbeiter noch wahrnehmbar sind, erfolgen diese selbstverständlich gemäß den jeweils aktuellen Sicherheitsvorgaben der Gesundheitsämter
 - der Einkauf und die sich daraus ergebenden Due-Diligence-Prozesse finden weiterhin statt; am vergangenen Freitag wurde z.B. ein Objekt in Crailsheim erworben, noch im März soll eine Liegenschaft in Nordrhein-Westfalen in den ICD 9 R+ gekauft werden
- Wir verfügen über einigen Vorlauf und beschäftigen uns derzeit mit Objekten, die wir in den letzten Wochen bereits angeboten bekommen haben; darunter sind sowohl Einzelobjekte als auch Portfolios zu finden
- Einschränkungen bei Neuvermietungen und Wohnungsübergaben begegnen wir mit flexiblen Übergangsregelungen für Alt- und Neumieter
 - die digitale Kommunikation mit unseren Geschäftspartnern und Beratern wird jetzt intensiviert: kürzere Intervalle unserer Newsletter, mehr Infos auf der Webseite, häufigere Webinare
 - wir werden nun vermehrt Webinare und Video-Informationen für Investoren anbieten und aktuell über den Verlauf des Asset Managements berichten
 - alle Fonds verfügen über hohe Puffer bei den Finanzierungen, die FK-Quote liegt im Schnitt bei unter 60%. Es sind quasi keine Darlehenskontrakte offen oder schwebend; die Liquiditätspositionen der Fondsgesellschaften sind auskömmlich

Die Asset-Klasse der BESTANDS-WOHNIMMOBILIEN in DEUTSCHLAND ist eine der Anlageklassen, die sich nach unserer Einschätzung als äußerst krisenfest erweisen wird. Natürlich sind Wertschwankungen möglich und wir können auch nicht alles positiv beeinflussen, doch gerade jetzt wird wieder deutlich, dass das Thema WOHNEN eines DER absoluten Basisbedürfnisse der Menschen überhaupt ist.

Im Folgenden erläutern wir dieses Statement etwas ausführlicher.

Wir wünschen Ihnen, dass Sie und Ihre Lieben gesund bleiben und werden alles tun, um Ihre uns anvertraute Kapitalanlage sicher und stabil durch diese Zeit und zu guten Resultaten zu führen.

Gordon Grundler, im Namen aller Mitarbeiter der Primus Valor-Gruppe

Wohnimmobilien - der tatsächlich sichere Hafen in der Krise

Eigene vier Wände in der Krise so wichtig wie noch nie

Wie wichtig die eigenen vier Wände sein können, das lehrt uns diese Krise eindrücklich. Denn Personen über 65 Jahre sowie alle Menschen mit einer Vorerkrankung gehören zur sogenannten „Risikogruppe“ des Corona-Virus und sollen durch die immer schärferen Maßnahmen der Bundesregierung besonders geschützt werden. Sie dürfen ihre Wohnung in den kommenden Wochen eigentlich gar nicht mehr verlassen und sollen den Kontakt mit anderen Menschen am besten auf null reduzieren. Arbeitgeber werden aufgerufen, ihre Mitarbeiter von zu Hause aus arbeiten zu lassen, soweit dies möglich ist. Ist eine Person erkrankt oder wurde das Corona-Virus bereits diagnostiziert, ist die strikte Einhaltung einer häuslichen Quarantäne absolute Pflicht.

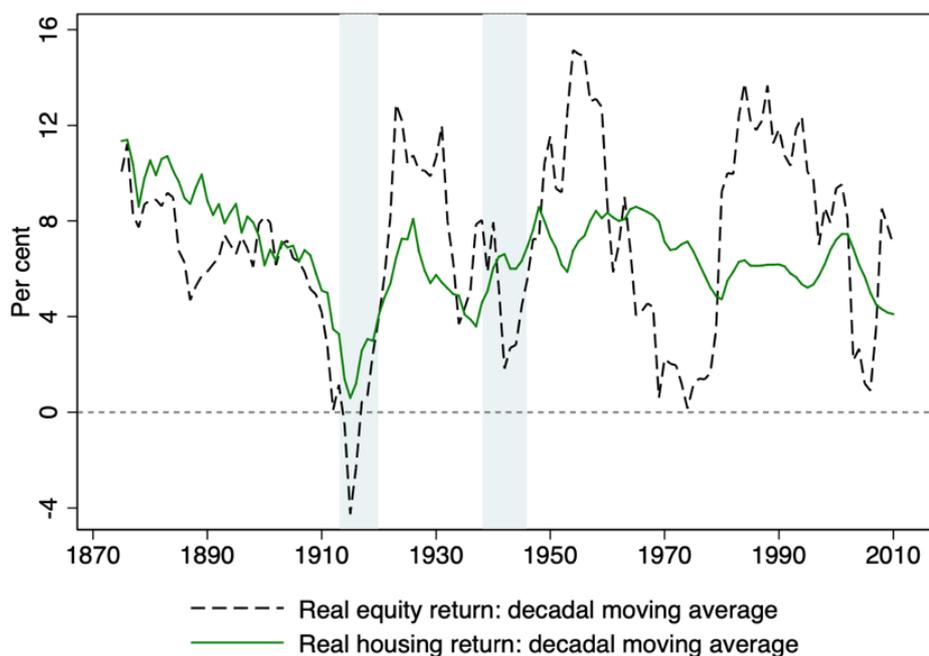
Börsen weltweit im freien Fall/vermeintlich sichere Häfen versagen/langfristige Auswirkungen ungewiss

Natürlich reagieren die Börsen weltweit auf diese Krise; so drastisch wie schon seit Jahrzehnten nicht mehr: Der Deutsche Aktienindex (DAX) ist zwischenzeitlich um fast 40 Prozent gefallen, die US-Börse Wallstreet allein am Montag um 13 Prozent gesunken. Gold hat 12 Prozent an Wert verloren, Silber gar 35 Prozent. Wie lange diese Situation andauern wird, wie es danach weiter gehen wird und wie die langfristigen Auswirkungen auf unsere Wirtschaft sein werden, das ist heute noch nicht abzusehen. So haben neben dem weltweit größten Autobauer VW auch noch die anderen Automobilunternehmen angekündigt, dass die Produktion erst einmal ausgesetzt wird. Anleger sind daher in Alarmbereitschaft und suchen nach Alternativen. Die negativen Zinsen und teils un stabile Aussichten einiger Banken lassen eine Liquiditätshaltung als wenig sinnvoll erscheinen.

Wohnimmobilien zeigen relative Wertstabilität gerade in extremsten Krisensituationen – nachweislich seit 1871

Anleger, die einen Teil ihres Vermögens in Wohnimmobilien investiert haben, können zumindest finanziell auch in diesen Tagen ziemlich beruhigt sein. So hat Prof. Dr. Moritz Schularick von der Universität Bonn mit Kollegen in einer Studie aus dem Jahr 2016 belegt, dass Wohnimmobilien mit etwas über 7 Prozent (nach Steuern und Inflation) in den letzten 150 Jahren sogar eine geringfügig höhere Rendite erwirtschaften konnten als Aktien. Gleichzeitig war die Wertschwankung von Immobilien (Standardabweichung) mit knapp 10 Prozent nicht einmal halb so hoch wie die von Aktien mit über 21 Prozent. Der Grund: Mieteinnahmen sind gerade in der Krise stabiler als Aktien, die einen Anteil an Unternehmen repräsentieren. Hinzu kommt der Werterhalt in diesen Situationen durch die immense Bedeutung des Wohnens.

Figure VII: Trends in real returns on equity and housing



Note: Mean returns for 16 countries, weighted by real GDP. Decadal moving averages.

Analysehaus Bulwiengesa bestätigt Ergebnisse der Langzeitstudie für den Zeitraum 1992 bis 2014

Vermietete Wohnungen in Deutschland schneiden besser ab als Aktien und Anleihen, so das Ergebnis der Studie „Wohnimmobilienrenditen in Deutschland“. Für die Untersuchung wurden die Gesamtrenditen von Immobilienanlagen in 127 deutschen Städten über den Zeitraum von 1992 bzw. 1999 bis 2014 der Performance des Dax, dem deutschen Rentenindex Rex und

dem Weltaktienindex MSCI World gegenübergestellt. Demnach ließ sich mit Wohnimmobilien in A-Städten zwischen 1992 und 2014 ein durchschnittlicher Total Return (Mietrendite und Wertänderungsrendite) von 7,9 Prozent pro Jahr erwirtschaften. In B-Städten lag der Wert bei 8,3 Prozent pro Jahr. Damit schnitten Wohnimmobilien besser ab, als die beiden Indizes MSCI World und REX. Mit dem MSCI World erzielten Anleger einen Total Return von 6,9 Prozent, mit dem Rex einen durchschnittlichen Gesamtertrag von 6,3 Prozent. Lediglich der Dax lag mit 10,0 Prozent p.a. etwa zwei Prozentpunkte höher, so die Studie.

Die Studie beweist erneut, dass die Aktienindizes Dax und MSCI World eine deutlich höhere Wertschwankung (Standardabweichung) als deutsche Wohnimmobilien aufweisen: Während die jährliche Performance des Dax in den Jahren 1992 bis 2014 zwischen minus 26,7 Prozent und plus 44,5 Prozent schwankte, lag die Spannweite des Total Return von Wohnimmobilien in den 127 größten Städten bei minus 0,6 Prozent bis plus 15,4 Prozent. Die Performance des MSCI World bewegte sich in gleichen Zeitraum zwischen minus 42,1 Prozent und plus 30,8 Prozent.

Insbesondere in Krisenjahren zeigte sich die Stärke des Betongoldes. Als Beispiele nennen die Autoren das Jahr 2002 nach Dotcom-Blase und Terroranschlägen in New York. Der Dax lag damals bei minus 26,7 Prozent, Wohnimmobilien hingegen erzielten einen Total Return von plus 5,5 Prozent. Oder 2008: Im Jahr der Finanzmarktkrise lag die Dax-Performance bei minus 18,7 Prozent, mit Wohnimmobilien dagegen erwirtschafteten Anleger in den 127 größten deutschen Städten attraktive plus 8,9 Prozent.

Die Studie gibt noch einen weiteren, entscheidenden Hinweis: Die analysierten Renditen beruhen auf einer reinen Betrachtung der Wertentwicklung ohne die Aufnahme von Fremdkapital, was bei Aktien und Bundesanleihen natürlich gerechtfertigt ist. Wohnimmobilien werden aber in der Regel mit Eigen- und zusätzlichen Fremdmitteln erworben. Anleger erzielten durch das historisch niedrige Zinsniveau also aktuell eine noch höhere Eigenkapitalrendite durch den Leverage-Effekt.

Anleger in bezahlbarem Wohneigentum gut aufgestellt

Je nach Dauer der Corona-Krise wird es Unternehmen und Familien geben, die

ihre Miete nicht mehr bezahlen können. Doch während Firmen bei fehlender Liquidität ihre Büros einfach verlassen können, werden die Menschen auch weiterhin wohnen müssen. Daher ist die Primus-Valor-Strategie, vor allem in bezahlbaren Wohnraum investiert zu haben und auch weiterhin zu investieren, in der aktuellen Krise genau die Richtige. Denn die Nachfrage nach Wohnraum wird weiter hoch bleiben. So liegen z. B. die Mieten für eine Drei-Zimmer-Wohnung in einer der Primus-Valor-Immobilien in Detmold bei ca. 500 Euro kalt und sind damit auch in Krisenzeiten leistbar. Seit gestern prüft das Bundesministerium für Justiz und Verbraucherschutz ergänzend Möglichkeiten, wie Mieterinnen und Mieter in der aktuellen Corona-Krise unterstützt werden können.

Starke Risikostreuung sorgt für zusätzliche Sicherheit

Der bis Ende 2019 platzierte Wohnimmobilien-AIF ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus (ICD 9 R+) hat die exakt 100 Mio. Euro angelegten Einlagen der Investoren bisher in mehr als 1.400 Einheiten an mittlerweile exakt 30 Standorten in Deutschland investiert. Die konsequente Risikostreuung des Managements sorgt jetzt für zusätzliche Sicherheit. Denn sollten, trotz der verhältnismäßig günstigen Mietpreise, vereinzelt Mieten ausfallen, so fallen diese über die Gesamtzahl der Wohnungen nicht stark ins Gewicht.

Über Primus Valor

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

Harrlachweg 1
68163 Mannheim
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.
