



**PRIMUS VALOR**

Newsletter

IMMOCHANCE  
DEUTSCHLAND



## **Stärke in der Krise: Die bezahlbaren Wohnimmobilien der Primus-Valor-Investments**

Sehr geehrte Damen und Herren,

angesichts der vielen fortdauernden Einschränkungen durch die Corona-Krise gehen gute Nachrichten manchmal unter. Wir freuen uns daher, Ihnen mit diesem Newsletter eine Vielzahl an sehr positiven Informationen übermitteln zu können.

Besonders erfreulich ist, dass die Platzierung des Ende Januar gestarteten ICD 10 R+ weiter sehr positiv verläuft und wir bisher schon deutlich über 11 Millionen Euro an Kommanditkapital erhalten haben. Damit kann der Fonds jetzt aktiv in die Einkaufsphase einsteigen.

Während der Handelsverband angesichts der Verkaufseinschränkungen mit bis zu 50.000 Insolvenzen rechnet, finden wir unsere Fokussierung auf Wohnimmobilien erneut bestätigt, denn über alle Fonds beträgt unsere Quote an gewerblichen Mietern nur knapp 10% und dabei sind auch Arztpraxen oder Apotheken enthalten, die von den Einschränkungen überhaupt nicht betroffen sind.

Wir hatten bereits kurz nach dem Ausbruch der Corona-Krise darauf hingewiesen, dass insbesondere Wohnimmobilien eine hohe Wertstabilität in sämtlichen Krisen der letzten 150 Jahre gezeigt haben. Eine Einschätzung, die sich mit einer aktuellen Störfallquote unserer Wohnimmobilien-Investments von unter 2% bisher vollauf bewahrheitet. Ein weiterer Vorteil: Da unsere Investments bereits seit dem Jahr 2007 vor allem auf bezahlbaren Wohnraum setzen, sind die meisten unserer Mieten auch in der Krise finanzierbar, viele können im Notfall sogar „vom Amt“ gezahlt werden ([Newsletter Primus Valor AG vom 20.3.2020](#)).

---

## **Webinare**

Sie möchten alle nachfolgenden Informationen aus erster Hand von unserem Gründer/Vorstand erfahren? Dann melden Sie sich gerne für unsere Webinare an. Ihre Berater senden Ihnen gerne einen Einladungs-Link!

---

## **Nachfrage nach Wohnimmobilien-AIF Primus Valor ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus (ICD 10 R+) steigt**

Die Suche von Anlegern nach einem sicheren Hafen für ihr Vermögen in der aktuellen Krise bekommt auch unser Immobilieninvestment, der ICD 10 R+, zu spüren: Mittlerweile konnte ein Eigenkapital von 11 Millionen Euro platziert werden. Viele Investoren nutzen dabei die Einschränkungen durch Corona, um sich intensiv mit einer optimierten Vermögensanlage zu beschäftigen, wovon ein stabiles Basisinvestment in Wohnimmobilien profitiert.

---

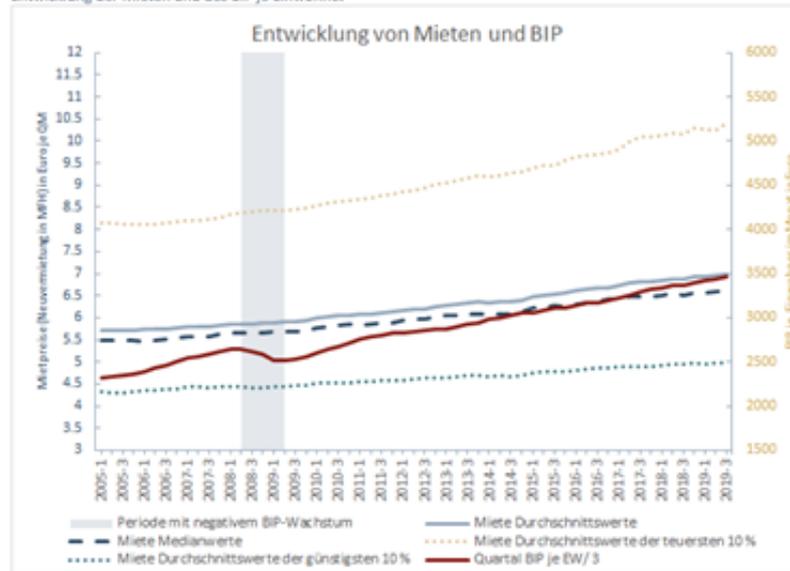
## **Studie des Wirtschaftsinstituts IW Köln geht von hoher Wertstabilität von Wohnimmobilien aus**

Das Wirtschaftsinstitut IW Köln bestätigte unsere Einschätzung vor wenigen Tagen: „Immobilienbesitzer müssen sich keine Sorgen machen“. Die Studie weist darauf hin, dass „die Immobilienpreise aller Voraussicht nach durch die Corona-Krise nicht oder nur leicht fallen dürften.“ Denn an den Gründen steigender Immobilienpreise in Deutschland hat sich kaum etwas geändert:

Wohnraum bleibt knapp, die Finanzierungszinsen sind niedrig, könnten sogar noch weiter fallen. Daher sei die Theorie einer Blase sogar „abwegig“ ([Studie Wirtschaftsinstitut IW Köln](#)). Die Großbank Credit Suisse schreibt in einer Einschätzung, dass der Immobilienmarkt wegen der Corona-Krise „nicht in die Knie gehen“ werde. Wenn es Auswirkungen gebe, dann würden Neubauten im Luxussegment leiden.

**Abbildung 4-2: Keine Reaktion der Mieten auf die Wirtschaftskrise 2008/09**

Entwicklung der Mieten und des BIP je Einwohner



Quellen: Statistisches Bundesamt, F+B, IW

## **Kaufgelegenheiten werden sich ergeben – Flexibilität und Know How besonders gefragt**

Aufgrund der beschriebenen Marktsituation in den kommenden Wochen und Monaten rechnen wir nicht mit einer Vielzahl von Notverkäufen am Wohnimmobilienmarkt. Allerdings erwarten wir aufgrund der Krise durchaus eine temporäre Steigerung der Anzahl an Kaufgelegenheiten. Dies dadurch, dass wohl einige Verkäufer kurzfristig Liquidität benötigen.

Aufgrund unserer in den letzten 13 Jahren sorgsam aufgebauten Erfahrung und schneller Entscheidungsstrukturen sind wir mit unserem Immobilien-Management in der Lage, solche Immobilien zügig zu bewerten und auch zu kaufen. So haben wir allein im März für fast 10 Millionen Euro investiert. Dabei müssen die Objekte – wie immer – nicht perfekt sein. Renovierungen und Sanierungen sind vielmehr ein Teil unserer aktiven Wertschöpfungskette, um zusätzliche Rendite unabhängig von der allgemeinen Marktentwicklung zu erwirtschaften. Auch können wir Objekte mit einer Bewertung zwischen 2,5 und 20 Mio. kaufen, die für die großen Immobiliengesellschaften oftmals zu klein, für den vermögenden Privatanleger aber bereits zu teuer sind.

---

## **Verkauf von Immobilien-Portfolios aus bereits platzierten Investments wird weitergehen**

Aus dem gleichen Grund wie für den Einkauf neuer Objekte beschrieben, geht auch der Verkauf der Immobilien-Portfolios aus unseren bereits platzierten Investments in Kürze planmäßig weiter. Denn unsere Objekte wurden in der Regel von uns saniert und eignen sich daher besonders als sehr stabile Einnahmequelle für sicherheitsorientierte, institutionelle Investoren. Gleiches gilt für die Vermarktung unserer Objekte im Einzelverkauf an private Anleger, den wir durch digitale Besichtigungen auch aktuell erfolgreich umsetzen.

---

## **Störfallquote aller Primus Valor Wohnimmobilien-Investments bei unter 2 Prozent**

Die Primus Valor Gruppe verwaltet aktuell ca. 5.000 Wohnimmobilien. Obwohl es die Bundesregierung Mietern in der Corona-Krise erlaubt, Mieten für drei Monate zu stunden, liegt unsere Störfallquote bei Wohnungen aktuell bei unter 2 Prozent. Störfälle sind Teilzahlungen, Stundungen und Nicht-Zahlungen. Die Kommunikation mit den Mietern ist dabei vorwiegend sehr angenehm.

---

## **Gewerbeimmobilien stärker betroffen**

Traditionell ist der Anteil der Gewerbeimmobilien in den Investments der Primus Valor AG mit durchschnittlich ca. 10 Prozent des Gesamtportfolios gering. Oftmals handelt es sich dabei um Ladenlokale, Apotheken, Arztpraxen, Blumenläden und Ähnliches.

Im Gegensatz zu den Wohnimmobilien sind die Einnahmen aus der Vermietung unserer Gewerbeeinheiten stärker betroffen. So liegt die liquiditätsbezogene Ausfallquote der Gewerbemieter beim ICD 9 R+ bei 19 Prozent, beim ICD 8 R+ bei 35 Prozent. Das werden nicht alle Totalausfälle sein. Die Gespräche über ein nachträgliches Zahlen der Mieten, wie es der Gesetzgeber ja vorgegeben hat, sind im Gange.

---

## Auswirkungen auf Primus Valor Wohnimmobilien-Investments

Aktuell gehen wir davon aus, dass in den Investments ICD 8 R+ und ICD 9 R+ weniger als 5 Prozent der Mieteinnahmen ausfallen werden. Für die ersten platzierten Beteiligungen G.P.P. 1 bis G.P.P. 4 erwarten wir Einnahmeausfälle von weniger als 4 Prozent. Dies bestätigt unsere sicherheitsorientierte Ausrichtung der Investments.

---

## Social Media

An dieser Stelle möchten wir Sie nochmals auf unsere weiteren Informationskanäle hinweisen, mit welchen wir Sie in den kommenden Wochen und Monaten vermehrt informieren und Ihnen detaillierte Einblicke in unseren Alltag gewähren möchten. Folgen Sie uns schon jetzt:

Instagram: <https://www.instagram.com/primusvalor/>

Youtube: [https://www.youtube.com/channel/UCSfxl8Moo\\_pVtEyBBOgesfw/](https://www.youtube.com/channel/UCSfxl8Moo_pVtEyBBOgesfw/)

Facebook: <https://de-de.facebook.com/Primus-Valor-AG-311072442284288/>

Twitter: <https://twitter.com/primusvalor> bzw. @PrimusValor

---

## 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 under 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](#).