

Die Finanzkrise und ihre Auswirkungen auf das Investment ImmoChance Deutschland



Seit Wochen hat sich die internationale Finanzkrise dramatisch verschärft. Bedeutende Kreditinstitute werden verstaatlicht, teilverstaatlicht oder von Wettbewerbern übernommen. Viele Anleger verfallen in Panik und verkaufen nahezu alles: Aktien, Fondsanteile, Pfandbriefe, Zertifikate. Die Börsenkurse sind extrem volatil und in den letzten vier Wochen teilweise um über 50% gefallen.

Der Ursprung liegt bekanntlich in den USA und dem Boom beim Handel eigentlich nicht werthaltiger Darlehenstranchen („Subprime“). Wenig solventen Hauskäufern (genannt NINA – „No Income, No Assets“ – Kein Einkommen, kein Kapital) wurde massenhaft billiges Geld in Form von extrem günstigen Baukrediten zur Verfügung gestellt. Die Verbindlichkeiten konnten nach Platzen der Immobilienblase nicht mehr bedient werden. Es folgte eine wahre Kettenreaktion im globalen Finanzsystem.

Auswirkungen der Krise - Wie sicher ist Ihr Geld?

Gerade in unsicheren Zeiten gewinnt ein ausgewogenes, strategisch kluges Portfolio ganz besonders an Bedeutung. Zahlreiche Finanzprodukte und Beteiligungsangebote durchlaufen derzeit eine harte Prüfung. Man stellt sich die Frage: „Welche Substanz steckt eigentlich hinter meiner Kapitalanlage?“ „Steht der Wert bloß als Zahl auf irgendeinem Papier oder besteht ein Zusammenhang mit einem verlässlichen oder physisch vorhandenen Wert?“ „Ist die Aktie, die ich halte, von einem „echten“ Unternehmen oder von einem nur virtuell vorhandenen?“ Letzteres fragten sich Aktionäre auch schon beim Platzen der „New-Economy“-Blase in den Jahren 2000/2001, nun geht es ihnen so bei Banktiteln.

„Ist mein Geld sicher?“ „Wofür steht es eigentlich, was gehört mir denn?“ „Ist es

mit Gold unterlegt wie zu Zeiten des Kaiserreichs?“ „Garantiert jetzt der Staat den Wert meines Papiergeldes?“ „Und wenn ja, wodurch wird das denn überhaupt sichergestellt?“

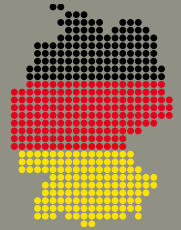
Die Menschen erfahren aktuell wieder schmerzlich, dass die Welt nicht auf dem Sparbuch aufgebaut ist, sondern z.B. auf dem Grundbuch. Nicht auf virtueller Produktion fußt die Wertschöpfung, sondern auf physischer.

Zahlreiche Medien berichten gerade darüber, dass Investoren sich nun in verstärktem Maße den Sachwerten zuwenden. Sie schätzen die Sicherheit, die der klassische Sachwert – wie z.B. die Immobilie – bietet.

Die Investition „ImmoChance Deutschland Portfolio Invest“ (aktuell in der Platzierung des zweiten Fonds G.P.P.2) bietet den Anlegern eine direkte Beteiligung an deutschen Immobilien. Diese Anlageform ist kein Wertpapier, sie wird auch an keiner Börse gehandelt, sondern stellt direkt das Eigentumsverhältnis zu den Objekten her. Es ist kein bedrucktes Papier, sondern ein physisch vorhandener Sachwert.

Die Anlage ist sogar davon unabhängig, ob der Euro-Kurs gerade hoch oder niedrig ist oder ob es diese Währung in 10 Jahren noch gibt oder nicht. Es gibt kaum eine andere Anlageklasse, die sich im aktuellen Marktumfeld besser schlägt und die einen Anleger ruhiger schlafen lässt, als die Deutsche Wohnimmobilie.

„Laut einer (im Juni durchgeführten) Umfrage des Maklerhauses Dr. Lübke sind 92 Prozent der Investoren im Prinzip nach wie vor an Wohnimmobilien interessiert. Kein Wunder, meint Stefan Apfelbaum, Head of Agency bei Immobilieninvestor Pirelli Re. Wohnen sei schließlich ein Grundbedürfnis...“ (Quelle: Handelsblatt, 10.10.2008) →



Der Fonds G.P.P.2 trifft gerade jetzt auf ein hervorragendes Investitionsumfeld, da die internationalen Aufkäufer (in der Vergangenheit häufig angelsächsisch geprägte Private-Equity-Fonds) sich zurzeit in einer schwachen Position befinden. Banken und Versicherungen als Kreditverwerter zeigen sich im derzeitigen Umfeld flexibler bei den Verhandlungen in Bezug auf den Kauf von Immobilien aus faulen Krediten. Die prospektierten Einstiegsrenditen können im Moment sehr gut erreicht, teilweise sogar übertroffen werden.

Neben den schon bekannten Objekten in Eisenach und Plauen, sicherte sich G.P.P.2 ein gerade entstandenes Gewerbeobjekt in Crailsheim und eine Immobilie in Öhringen (bei Heilbronn). Die Rendite des bisherigen Portfolios liegt bei ca. 9% p.a. und damit höher als geplant.

Darüber hinaus kann das Senken der Leitzinsen in Europa eine weitere renditeerhöhende Auswirkung für den Fonds mit sich bringen. Gerade wenn sich der Refinanzierungsmarkt wieder beruhigt hat, wird sich der Fonds G.P.P.2 zu günstigeren Konditionen mit Fremdkapital eindecken können, als ursprünglich kalkuliert. Hier gilt es jetzt, klug zu agieren.

Auch der erste Fonds der Primus Valor AG – ImmoChance Deutschland German Property Portfolio (G.P.P.) 1 – zeigt derzeit einen erfolgreichen Verlauf. Bei vielen bedeutenden Kennzahlen wie Einkaufsrendite, Tilgung, Liquidität oder Verwaltungskosten steht der Fonds besser da als prospektiert. Zurzeit beträgt der Wohnungs-Leerstand beispielsweise unter 2% statt der einkalkulierten 5%. Der Fonds wird die prognostizierte Ausschüttung im Jahre 2009 vollumfänglich leisten und verfügt über sehr stabile Ertragsaussichten für die Zukunft.

Gerade in stürmischen Zeiten zeigen sich Vor- und Nachteile von Kapitalanlagen. Mit den G.P.P.-Fonds sind Sie als Anleger gut aufgestellt:

- Inflationsschutz
- Kein Währungsrisiko
- Absolute Transparenz (kein Dachfondskonzept, keine Zielfonds)
- Stabiles Investitionsumfeld (Deutschland) sowohl politisch als auch wirtschaftlich
- Positive Aussichten im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung der Mieterträge und des Sachwerts

Ihre ImmoChance Deutschland Portfolio Invest
(German Property Portfolio – G.P.P.)

Attraktives, für den Kauf bereits gesichertes Investitionsobjekt (G.P.P.2):



Spitalhof in Öhringen (im Norden von Baden-Württemberg).

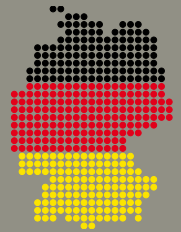
Baujahr: 1768, Kernsanierung: 1997.

Lage: Stadt-Mitte (Altstadt 36).

Öhringen hat nahezu 23.000 Einwohner und ist damit die größte Stadt im Hohenlohekreis mit einer sehr guten Anbindung an die Autobahnen A6 und A81. Das Objekt ist vollständig vermietet, zum Teil gewerblich (bundesweit tätiges Ingenieur-Büro).

Weiterhin gesichert: Carglass-Filiale in Crailsheim.

In der Prüf- und Verhandlungsphase: Heidenheim und ein weiteres Objekt in Crailsheim



Beispiele für die erfolgreiche Aufwertung der Investitionsobjekte (G.P.P.1):



- Objekt:** Sperberstraße in Crailsheim (in Baden-Württemberg)
- Maßnahmen:** Komplette Renovierung einiger Wohnungen
- Ergebnis:**
- > Steigerung der Mieterträge im zweistelligen Prozentbereich
 - > Steigerung des Objektwertes um 25%



Nach einer qualitativ hochwertigen Renovierung einiger Wohnungen konnten die Mieterträge erheblich gesteigert werden. Immer mehr Mieter äußern den Wunsch, die Wohnungen zu erwerben und überbieten den ursprünglichen Kaufpreis mittlerweile um fast 50 Prozent (s. nachfolgende aktuelle Kaufangebote an die Hausverwaltung).

Konkrete Kauf-Angebote für den Erwerb diverser Eigentumswohnungen in dem o.a. Objekt:

74564 Crailsheim

Axel Huß
-Immobilien&Hausverwaltungen-
Langestraße 8
74564 Crailsheim

Kaufangebot 22.08.2008

Sehr geehrter Herr Huß,

Ich nehme Bezug auf den Besichtigungstermin der Wohnung [redacted] des Hauses „Sperberstraße 2“ in Crailsheim.

Wir sind, wie beim Termin bereits angesprochen, vorrangig an einem Kauf der Wohnung interessiert.

Sie teilen uns mit, dass die Wohnungen eigentlich nicht zum Verkauf stehen. Wir möchten Ihnen hiermit trotzdem ein Kaufangebot unterbreiten und bitten Sie, dieses an den Eigentümer weiterzuleiten. Bitte erfragen Sie ob nicht doch eine Kaufmöglichkeit besteht.

Unser Kaufangebot: 62.000,00 €

Über eine baldige Antwort würde ich mich freuen.

Mit freundlichen Grüßen

74504 Crailsheim

A&S Immobilien GmbH
Lange Straße 8
74564 Crailsheim

Kauf einer Wohnung in 74564 Crailsheim-Sperberstr. 2

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben durch den Mieter [redacted] erfahren, dass in der Wohnanlage von der LEG Wohnungen zu einem Kaufpreis von ca. 990,00 € / m² verkauft wurden.

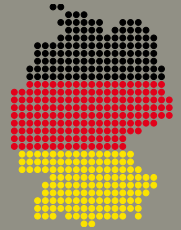
Des Weiteren wurde uns mitgeteilt, dass Sie das Objekt übernommen haben. Ich habe Interesse an einer 3-Zimmer-Wohnung und möchte deshalb mein Kaufinteresse bekunden.

Ich bin gerne bereit für eine Wohnung im EG mit Balkon einen Preis von 960,00 € / m² bis 990,00 € / m² zu bezahlen. Die Wohnung sollte nach Möglichkeit leer stehen.

Über eine Antwort Ihrerseits würde ich mich freuen.

Mit freundlichen Grüßen

* Das linke Angebot bezieht sich auf eine Wohnung mit 65 qm (der Kaufpreis für den Fonds betrug ca. 650,- EUR/qm).



AKTUELLE PRESSESTIMMEN

cash-online

09. Juli 2008

Profi-Anleger setzen auf Immobilien

„Die Anlageschwerpunkte institutioneller Investoren haben sich in Europa zu Gunsten von Immobilien verschoben. ...

... Der Studie zufolge haben sich Immobilien seit 2002 zur wichtigsten Kategorie im Bereich alternativer Anlageformen, also ergänzenden Assets zu Aktien- und festverzinslichen Investments, entwickelt. Auch in der aktuellen Befragung, die sich auf das erste Quartal dieses Jahres bezieht, gaben die 115 teilnehmenden Institutionen an, Immobilien in diesem Segment am höchsten zu gewichten. ...“

cash-online

11. September 2008

Deutschland Letzter beim Wohnungsneubau

„Mit 2,6 Wohnungen je 1.000 Einwohner liegt Deutschland im Vergleich der Neubautätigkeit aller west- und mitteleuropäischen Länder mit deutlichem Abstand an letzter Stelle. Das haben die Berechnungen des ifs Städtebauinstituts, Berlin, für das Jahr 2007 ergeben. Damit landet die Bundesrepublik noch hinter den mitteleuropäischen Staaten Tschechien (3), Slowakei (3,1) und Ungarn (3,4). ...“

Financial Times Deutschland

01. Oktober 2008

Profis trauen nur Barm und Immobilien

„Angesichts der schwierigen Lage an den Finanzmärkten suchen deutsche Profianleger ihr Heil in Immobilien. Während nur wenige Investoren neue Anlagen in Aktien und Anleihen riskieren, wagen sie sich deutlich forscher an Immobilien heran. ...“

manager-magazin.de

19. August 2008

Wohnungspreise ziehen an

„Der deutsche Immobilienmarkt zeigt sich von der Krise in den USA weiter unbeeindruckt. Die Preise für Eigentumswohnungen sind laut einer Erhebung erstmals seit längerem sogar wieder gestiegen. In Ostdeutschland fiel der Zuwachs am deutlichsten aus. ...“

Frankfurter Allgemeine Zeitung

24. September 2008

Großanleger wollen Immobilienquote hochfahren

„Finanzkrise als Steilvorlage für indirekte Anlageformen ...“

Impressum

Herausgeber: PRIMUS VALOR

Primus Valor Konzeptions GmbH

Steubenstraße 46

D-68163 Mannheim

Tel.: 06 21 / 4 29 48 84

Fax: 06 21 / 4 29 48 82

E-Mail: info@primusvalor.de

Internet: <http://www.primusvalor.de>

Amtsgericht Mannheim, HRB 703218

Geschäftsführer: Jörg Burkhardt



Sämtliche Inhalte von „InfoBrief ImmoChance Deutschland“ wurden mit Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Angaben wird keine Gewähr übernommen. Sie dienen lediglich der Information und stellen keine individuelle rechtliche, steuerliche oder wirtschaftliche Anlageberatung dar noch begründen sie ein Beratungsverhältnis. Maßgeblich für einen Beitritt zu einer ImmoChance-Emission sind ausschließlich der gedruckte Verkaufsprospekt und die darin enthaltenen Informationen.

Der InfoBrief kann Links auf Inhalte enthalten, die von

Dritten erstellt wurden. ImmoChance weist ausdrücklich darauf hin, dass sie weder Verantwortung für diese Inhalte übernimmt noch sich diese zu Eigen macht.

Die Inhalte des Infobriefs der ImmoChance sind urheberrechtlich geschützt. Nachdruck, fotomechanische, elektronische oder sonstige Vervielfältigung, Bearbeitung, Übersetzung, Mikroverfilmung und Einspeicherung, Verarbeitung bzw. Wiedergabe in Datenbanken oder anderen elektronischen Medien und Systemen ist auch auszugsweise nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung von ImmoChance gestattet.