

VERANTWORTUNGSVOLL INVESTIEREN

# RENOVATIONSBROSCHÜRE

IMMOCHANCE DEUTSCHLAND

*Stand: Juni 2022*



Werbemitteilung

# IMPRESSIONEN



## VERANTWORTUNGSVOLLEM INVESTIEREN

„Nachhaltigkeit“, „ESG“ (Environment/Social/Governance), „grüne Anlage“, „ökologisch“ und viele andere Begriffe haben sich mittlerweile in unsere Alltagssprache integriert, wenn es darum geht, Langlebigkeit und Umweltschutz zu verbinden: Aber Nachhaltigkeit ist vielschichtig. Wir schätzen die Folgen unseres Handelns für die Zukunft ab – in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Hinsicht.

**Wir von Primus Valor haben bereits beim Ankauf unserer Objekte die Zukunft im Blick, arbeiten ressourcenschonend, sind verantwortungsbewusst gegenüber unseren Mitarbeitern sowie Geschäftspartnern und vereinen all das seit vielen Jahren in unserer Anlagestrategie.**

Diese ist dabei so einfach, wie überzeugend. Bestandsimmobilien mit Potenzial werden energetisch optimiert, die Wohnflächen werden erweitert und Leerstände abgebaut. So können in wenigen Jahren ansprechende Renditen erzielt und der Bestand langfristig attraktiv gehalten werden. Gegenüber dem Gesamtmarkt, der auf jährliche Optimierungsquoten von unter einem Prozent des Bestandes kommt, zeigt Primus Valor regelmäßig,

dass auch bis zu 10 Prozent an Optimierungsmaßnahmen pro Jahr in Bezug auf das jeweilige Fonds-Portfolio möglich sind. Altes modernisieren, statt Neues zu bauen – und das bereits seit 2007. Wir haben schon lange erkannt: Die durch uns sanierten oder modernisierten Immobilien erhalten eine höhere Wohnqualität, haben geringere laufende Kosten und schonen die Umwelt.

**Verantwortungsvoll investieren bedeutet also, Geld nachhaltig und zukunftsorientiert anzulegen und damit den Strukturwandel zu unterstützen – eine Win-Win-Win-Situation.** Mit den energetischen Sanierungen tragen wir zum Schutz unserer Umwelt bei, während der stetig wachsende Investitionsbedarf es Anlegern wie auch Mietern ermöglicht, von den neuen Entwicklungen zu profitieren.

Wir möchten nachfolgenden Generationen eine Welt hinterlassen, die auch für sie uneingeschränkt lebenswert ist. Daher führen wir unseren Plan, Bestandsimmobilien energetisch zu sanieren, der erfolgreich war und sich bewährt hat, uneingeschränkt fort.

*Auch wenn die Implementierung des EU-Regelwerkes hinsichtlich Nachhaltigkeit eine ambitionierte Aufgabe darstellt, werden wir diese mit gewohntem Pragmatismus, Flexibilität und Besonnenheit meistern.*

Dr. Thomas Peters, Geschäftsführer  
Alpha Ordinatum GmbH



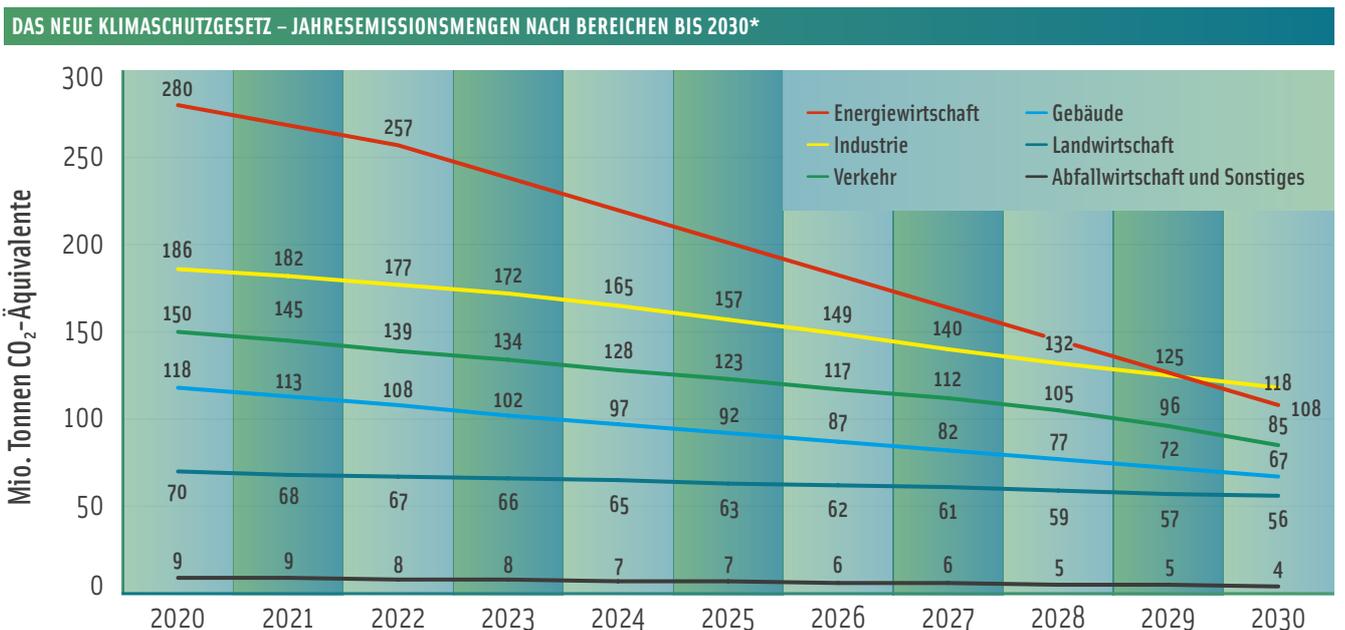
## DEN KLIMASCHUTZ UNTERSTÜTZEN

Mit dem Klimaschutzgesetz hat die Politik einen klaren Pfad zur weiteren Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes in Deutschland festgelegt. Im Gebäudesektor soll binnen 10 Jahren eine Reduktion um 43 Prozent erreicht werden. Das Zielniveau ist damit genauso hoch, wie die in 30 Jahren zuvor realisierten prozentualen Einsparungen.

Angesichts von mehr als 42 Millionen Bestandswohnungen in Deutschland und lediglich 300.000 Neubauten pro Jahr (entspricht ca. 0,7 Prozent p. a.) kommt der energetischen Optimierung im Bestand eine Schlüsselfunktion zur Erreichung der Klimaziele im Gebäudebereich zu. Ausschließlich dieser Sektor (entgegen Sektoren wie bspw. Industrie oder Energiewirtschaft) konnte die ursprünglichen Vorgaben des Klimaschutzgesetzes für 2020 nicht erreichen und verfehlte die Zielmarke um 2 Millionen Tonnen CO<sub>2</sub>-Ausstoß. Die EU-Gebäuderichtlinie fordert zukünftig sogar, die 15 % schlechtesten

Wohngebäude bis 2030 zu sanieren; das sind in Deutschland mehr als 6 Millionen betroffene Wohneinheiten. Nur mit besser gedämmten Dächern und Fassaden, neuen Heizungsanlagen oder dem Austausch von Türen und Fenstern können diese Ziele erreicht werden. Photovoltaikanlagen können dies situativ ergänzen. **In jedem Fall werden massive Investitionen in die Bausubstanz erforderlich sein.**

Natürlich gilt es, das soziale Gleichgewicht zu halten, damit die Mieter die energetisch sanierten Wohnungen auch bezahlen können. Das Ziel sollte sein, in der Warmmiete möglichst niedrige Steigerungen vornehmen zu müssen, die zudem durch die Preisentwicklung bei den Energiekosten über die Nutzungsdauer möglichst bald wieder ausgeglichen werden können. **So profitieren alle, die Umwelt, die Mieter und dank staatlicher Förderung auch die Investoren.**



Quellen: Umweltbundesamt | Europäische Kommission | www.destatis.de

\*Datenpunkte wurden zur Veranschaulichung interpoliert

# UNSERE WIN-WIN-WIN-SITUATION...

## DER ENERGETISCHEN SANIERUNGEN

Von energetischer Sanierung profitieren Umwelt, Mieter und Investoren gemeinsam. Am Beispiel des Fondsobjektes am Standort Salzgitter (ICD 9 R+) lassen sich folgende Kennzahlen feststellen. Die energetische Sanierung kostet im Durchschnitt 0,70 EUR/m<sup>2</sup>. Die Heizkostensparnis liegt aktuell bei mindestens 0,50 EUR/m<sup>2</sup>.



### MIETER

**FÜR GERADE EINMAL 0,20 EUR/m<sup>2</sup> ERHÄLT DER MIETER EINEN DEUTLICH GESTEIGERTEN WOHNKOMFORT**

(Inkl. neuer Fassaden, Treppenhäuser, Briefkästen, Klingeln oder einer entsprechenden Gartenanlage)



### UMWELT

**EINE 70 m<sup>2</sup> WOHNUNG SPART BIS ZU 7.000 kWh GAS PRO JAHR EIN**

Dies entspricht 1/5 des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes pro Person in Deutschland

Bei Erdgas-Nutzung entspricht dies einer CO<sub>2</sub>-Einsparung von ca. 2 Tonnen CO<sub>2</sub> je Haushalt



### FONDS/ANLEGER

**DIE RENDITE WIRD WEITER OPTIMIERT**

Durch die effektive Nutzung von Fördermitteln (20 % auf energetische Umbauten) und eine Mieterhöhung (0,70 EUR/m<sup>2</sup>)



*Energetische Sanierung ist eine Möglichkeit, langfristig CO<sub>2</sub> einzusparen und damit dem Klimawandel entgegenzuwirken.*

Sascha Müller, Geschäftsführer  
Primus Valor Konzeptions GmbH



# „RENOVATION PLUS“ – EINE STRATEGIE...

## MIT VIELEN FACETTEN

Mit unserer Strategie nutzen wir seit jeher eine Vielzahl von Optimierungspotenzialen an Bestandsgebäuden, um den Energieverbrauch zu reduzieren und den Wohnkomfort zu steigern.



**Optische Aufwertung**  
Streichen der Fassade  
(verschiedene Farbkonzepte)



**Leerstandssanierung**  
oder bei Mieterwechsel: Modernisierung  
des Bads, Streichen der Wände,  
Erneuerung des Bodens



**Außenanlagen**  
Generelle Reinigung, Instandsetzung,  
Bepflanzung und Rasenpflege,  
Erstellung von Müllplätzen etc.



**Technische Gebäudeausrüstung (TGA)**  
Neue Heizungsanlage sowie Strang-  
sanierung (Frischwasser/Abwasser)





**Energetische Sanierung**  
Installation von Solaranlagen

**Verdichtung**  
Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch Anbau von Balkonen, Umwidmung, Aufstockung sowie Dachgeschossausbau

**Energetische Sanierung**  
Dämmung von Fassade und Dach, Austausch von Heizkörpern und Fenstern

**Optische Aufwertung**  
Renovierung des Treppenhauses, Austausch von Wohnungstüren

**Technische Gebäudeausrüstung (TGA)**  
Erneuerung der elektronischen Anlagen

**Außenanlagen**  
Errichtung von PKW-Stellplätzen, Modernisierung des Hauseingangs (Klingelschilder, Briefkästen etc.)



## BAD KREUZNACH

### FERTIGSTELLUNG



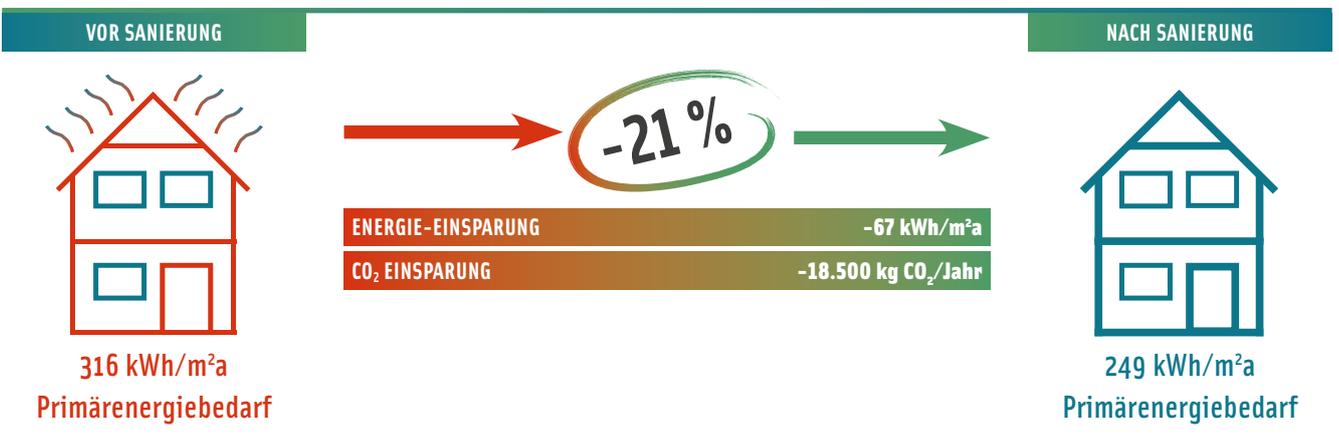
Baujahr	Grundstück	Wohn-/ Nutzfläche	Wohneinheiten
1951 – 1953	9.946 m <sup>2</sup>	4.512 m <sup>2</sup>	86

Im Dezember 2017 erwarb die Fondsgesellschaft Immo-Chance Deutschland 8 Renovation Plus mehrere Liegenschaften am rheinland-pfälzischen Standort Bad Kreuznach. Unter anderem konnten hier vier Gebäude im Steinkaut akquiriert werden, wobei wir Ihnen der Einfachheit zuliebe unsere Energieeinsparung an Objekt „Steinkaut 10 – 12“ demonstrieren möchten (18 Wohneinheiten verteilt auf 1.327 m<sup>2</sup> beheizbarer Wohnfläche). Durch die Dämmung der Außenwände (14 cm) konnte eine Energieeinsparung von 21 Prozent für das gesamte Gebäude erreicht werden.

Durch Umsetzung der genannten Maßnahme reduziert sich der Primärenergiebedarf des Gebäudes von 316 kWh/m<sup>2</sup>a auf 249 kWh/m<sup>2</sup>a. Dies bedeutet einen verringerten CO<sub>2</sub>-Ausstoß von nahezu 18.500 kg pro Jahr.

Auf sämtlichen Gebäuden im Steinkaut wurden zudem Photovoltaikanlagen angebracht, deren Erträge in das regionale Stromnetz einfließen. Darüber hinaus wurde eine Erneuerung der Gebäudeeingangstüren, die Modernisierung der Briefkastenanlagen sowie eine Aufwertung der Grünanlagen durchgeführt. Wie Sie unserem Objektbild zum Zeitpunkt der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen entnehmen können, erhielt auch die Gebäudefassade eine optische Optimierung.

### SANIERUNGSPHASE





## BURGGIRCHEN

### FERTIGSTELLUNG



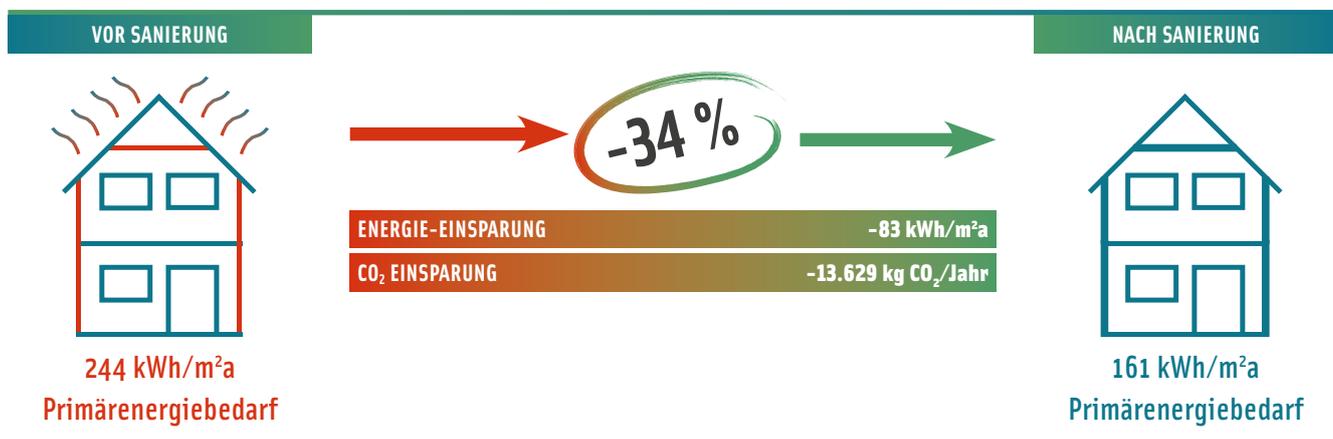
Baujahr	Grundstück	Wohn-/ Nutzfläche	Wohneinheiten
ca. 1955 – 1957	33.130 m <sup>2</sup>	10.454 m <sup>2</sup>	191

Ein weiteres Beispiel hinsichtlich energetischer Sanierung sowie der Schonung von Ressourcen stellt unser Objekt am Standort Burgkirchen aus unserem Fonds ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus dar. Das freistehende Mehrfamilienhaus in der Höchster Straße (8 Wohneinheiten) wurde im Rahmen eines Portfolio-Ankaufs von über 190 Wohneinheiten erworben und umfassend energetisch saniert. Neben

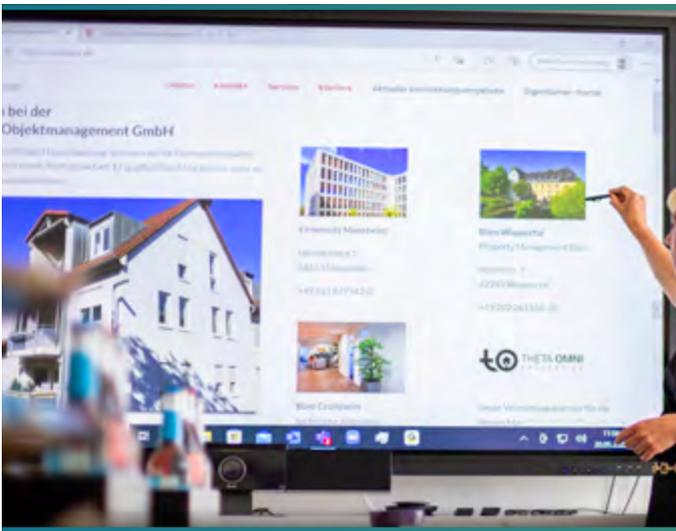
einer neuen Gebäudehülle (Außenwand), mit einer Wärmedämmung von 14 cm, erhielt auch die Oberste-Geschoss-Decke (OGD) eine solche Wärmedämmung.

Bei einem Vorher-Nachher-Vergleich der genannten Sanierungsmaßnahmen, lassen sich folgende Energieeinsparungen am aktuellen Ist-Zustand des Objekts auf einer vermietbaren Fläche von 640 m<sup>2</sup> feststellen: Durch Umsetzung der genannten Maßnahmen reduziert sich der Primärenergiebedarf des Gebäudes von 244 kWh/m<sup>2</sup> auf 161 kWh/m<sup>2</sup>, also um circa 34 %. Die CO<sub>2</sub>-Emissionen werden um über 13.000 kg CO<sub>2</sub> pro Jahr reduziert.

Schätzungen zufolge kompensiert ein einzelner Baum im Durchschnitt den Ausstoß von ca. 10 kg CO<sub>2</sub> im Jahr. Folglich kann eine Einsparung äquivalent der Pflanzung von 1.300 Bäumen bzw. gut 2 Hektar Wald erzielt werden.<sup>1)</sup> Einsparungen dieser Art wirken sich positiv auf den Treibhauseffekt aus und helfen, unser Klima zu schützen.



1) [https://a.plant-for-the-planet.org/wp-content/uploads/2020/12/faktenblatt\\_baeume\\_co2.pdf](https://a.plant-for-the-planet.org/wp-content/uploads/2020/12/faktenblatt_baeume_co2.pdf)



## INVESTITION IN DIE VIELFALT UNSERER TALENTE

---

Bei dem Thema ESG liegt der Fokus häufig auf den Aspekten Nachhaltigkeit und Umwelt. Doch auch gesellschaftliche und soziale Faktoren können zu einem langfristigen und nachhaltigen Unternehmenserfolg und miteinander beitragen. **Ähnlich zu unserer Strategie der energetischen Optimierung gibt es auch im Sektor „Soziales“ eine von uns gelebte Selbstverständlichkeit.**

Unsere Belegschaft zeichnet sich durch Diversität im Sinne von Geschlecht, Religion, Sexualität oder Kultur aus. Dieser Vielfalt liegen keine zu erreichenden, fest definierten Kennzahlen zugrunde. **Vielmehr verfolgen wir das Ziel, unsere Positionen mit dem besten Kandidaten oder der besten Kandidatin zu besetzen** – in fachlicher wie menschlicher Hinsicht. Mit diesem Konzept haben wir es beispielsweise geschafft, ein ausgewogenes Verhältnis der Geschlechter über alle Hierarchieebenen hinweg zu erreichen. Zur Verdeutlichung: In den Geschäftsführungen innerhalb unserer Unternehmensgruppe arbeiten

fünf Geschäftsführer und fünf Geschäftsführerinnen erfolgreich zusammen.

Darüber hinaus bewegen sich unsere Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen bezüglich ihrer Profession teils zwischen einzelnen Abteilungen, bilden wichtige Schnittstellen oder entwickeln sich in neue Themenbereiche. Zuständigkeiten und Berufsbezeichnungen verändern sich über die Zeit hinweg, ähnlich wie unser Umfeld. Eine Flexibilität, die wir als mittelständisches Unternehmen auch gewährleisten können. **Denn „flache Hierarchien“ und „kurze Entscheidungswege“ sind keine Floskeln, sondern gelebte Prozesse.** Neben unseren modernen Bürogebäuden, Corporate Benefits, unbefristeten Arbeitsverträgen und tollen Firmenveranstaltungen setzen wir daher insbesondere auf ein hohes Maß an Flexibilität und Individualität, um die Zusammenarbeit wie auch den Einzelnen zu fördern und unseren langfristigen Unternehmenserfolg zu sichern.

## ENGAGEMENT IN DIE ZUKUNFT DER REGION

---

Mit unserem Engagement für Vereine und Jugendarbeit zeigen wir unsere Verantwortung für die Zukunft der Region. Neben dem Sponsoring eines Tennisvereins in der Umgebung engagieren wir uns vor allem im Feldhockey. Seit Mitte 2015 unterstützen wir als Hauptsponsor den Hockey-Bundesligisten TSV Mannheim Hockey e. V. mit viel Herzblut. Neben der vereinseigenen Hockeyhalle „Primus Valor Arena“ umfasst die Zusammenarbeit seit

Frühjahr 2016 eine Trikotpartnerschaft sowie die Austragung unseres jährlichen Trainingscamps im August. Ein Verein, der Spitzensport, exzellente Jugendarbeit und soziales Miteinander vereint, ist das beste Aushängeschild – für Mannheim und auch für ein Unternehmen wie unseres. So ist es keine Überraschung, dass einige unserer Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen auch als aktive Spieler des Vereins auf dem Sportplatz erfolgreich sind.

**Primus Valor AG**

Harrlachweg 1  
68163 Mannheim  
Telefon: +49 621 / 49 09 66 0  
Telefax: +49 621 / 49 09 66 600  
E-Mail: [info@primusvalor.de](mailto:info@primusvalor.de)  
Internet: [www.primusvalor.de](http://www.primusvalor.de)

**Wichtige Hinweise:** Die vorliegende Renovationsbroschüre stellt keinen Verkaufsprospekt dar. Es handelt sich nicht um ein Angebot oder eine Aufforderung zum Beitritt bzw. zur Beteiligung, sondern um eine Werbemitteilung. Die Werbemitteilung stellt keine Anlagevermittlung oder Anlageberatung dar. Sie soll lediglich einen Überblick über das Konzept „Renovation Plus“ am Beispiel einzelner Objekte der Alternativen Investmentfonds (AIF) aus der ImmoChance Deutschland-Reihe geben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der verkürzt dargestellten Angaben zu hier genannten Beteiligungen werden keine Gewähr übernommen.

Maßgeblich für eine spätere Anlageentscheidung an der sich aktuell im Vertrieb befindlichen ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG ist ausschließlich der veröffentlichte Verkaufsprospekt, die Anlagebedingungen und die wesentlichen Anlegerinformationen. Allein diese Unterlagen enthalten detaillierte Informationen zu den rechtlichen, steuerlichen und wirtschaftlichen Einzelheiten sowie insbesondere auch eine vollständige Darstellung der Risiken einer Beteiligung an dem vorgenannten AIF. Wertentwicklungen der Vergangenheit und Prognosen über die zukünftige Entwicklung sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

Der veröffentlichte Verkaufsprospekt zur Beteiligung an der ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG sowie etwaige Nachträge und Aktualisierungen, die Anlagebedingungen und die wesentlichen Anlegerinformationen (in deutscher Sprache) werden bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft Alpha Ordinatium GmbH, Harrlachweg 1, 68163 Mannheim, im Internet unter [www.alpha-ordinatum.de](http://www.alpha-ordinatum.de) sowie unter [www.primusvalor.de](http://www.primusvalor.de) oder bei Ihrem Berater zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten.

Die Alpha Ordinatium GmbH kann beschließen, den Vertrieb zu widerrufen. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte und Instrumente der kollektiven Rechtsdurchsetzung in deutscher Sprache ist unter <https://www.primusvalor.com/wp-content/uploads/2021/08/Zusammenfassung-Anlegerrechte.pdf> verfügbar. Informationen über ESG-relevante Aspekte finden Sie hier <https://www.alpha-ordinatum.de/ESG/>.

Diese Broschüre wurde auf „Blauer Engel“-zertifiziertem Papier gedruckt.



Stand: Juni 2022