

WERBEMITTEILUNG  
MAI 2024

# IMMOCHANCE DEUTSCHLAND

Renovation Plus

# 12



## OBJEKTÜBERSICHT



# Investieren mit Weitblick: Antizyklisch zum Ziel.



## Sehr geehrte Damen und Herren,



ergänzend zu unseren bisherigen Werbematerialien unseres aktuellen Immobilienfonds „ImmoChance Deutschland 12 Renovation Plus“ möchten wir Ihnen auf den folgenden Seiten die bisherigen Ankäufe des Fonds-Portfolios detailliert vorstellen und Ihnen aufzeigen, wie unser Fonds Nr. 12 von der aktuellen Situation am deutschen Immobilienmarkt profitiert.

Gesunkene Immobilienpreise sowie gestiegene und weiter steigende Mieten sind die derzeitigen Hauptmerkmale des Marktes – Für unseren aktuellen Fonds bietet sich daher gerade jetzt die Chance des „antizyklischen Investierens“.

Der Trend der letzten Monate weist eine Abkühlung des Immobilienmarktes auf. Auf der Käuferseite wirken die drastisch gestiegenen Finanzierungszinsen und Rohstoffpreise sowie die komplexen, teils schwer vorherzusehenden Sanierungsaufgaben abschreckend; gleichzeitig machen die dadurch gesunkenen Immobilienpreise einen Verkauf uninteressanter als noch vor wenigen Jahren.

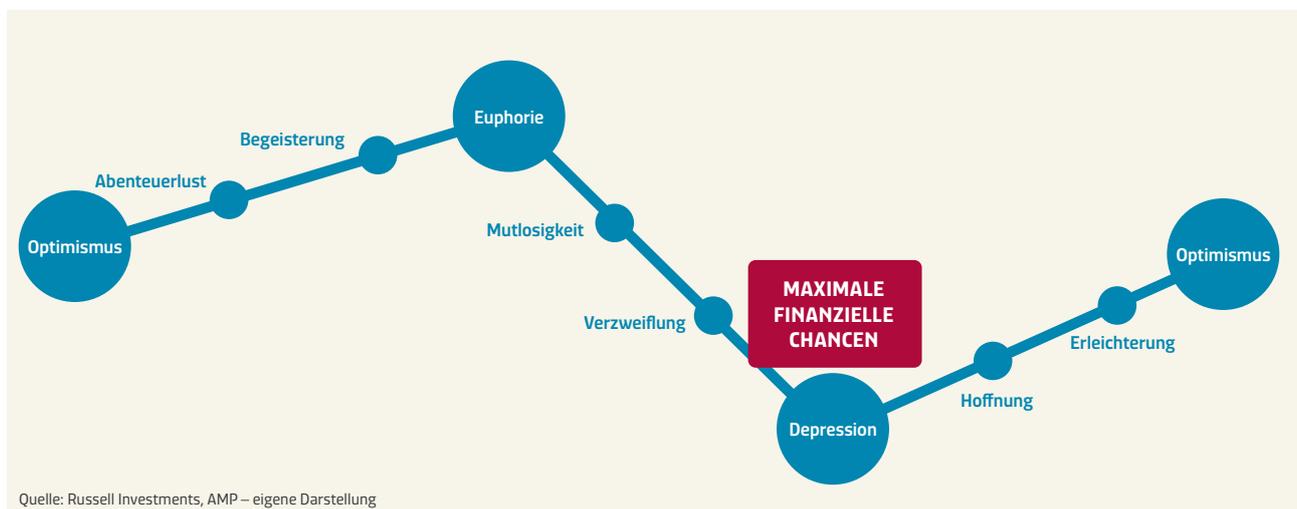
Nach der zuletzt erlebten Euphorie von boomenden Immobilienpreisen hat sich der Wind entsprechend gedreht und in Teilen des Marktes in die Phase der Depression geführt. Doch genau dann, wenn bei schwacher Konjunktur der Boden abzusehen ist, handeln Profis entgegen der allgemein schlechten Marktstimmung und nutzen günstige Einstiegschancen. Entsprechend hat der Fonds ICD 12 R+ mit seinen ersten Ankäufen eben diese Chancen nutzen können. So wurde das bisherige Fonds-Portfolio zu teils deutlich besseren Konditionen erworben, als ursprünglich in der Prospektierungsphase des Fonds kalkuliert.

Für die sich in der Bewirtschaftungsphase befindenden Vorgänger-Fonds haben wir in den vergangenen Monaten größtenteils von weiteren Verkäufen aus den Fonds-Portfolios abgesehen, um unnötige Preisabschläge zu vermeiden. Doch gleichzeitig profitieren diese Fonds von den gestiegenen Mieten und erlauben uns, unsere Bestandsobjekte mit ruhiger Hand vollumfänglich aufzuwerten und für den Verkauf vorzubereiten, bis sich mittelfristig vermehrt lukrative Veräußerungsoptionen bieten werden.

Wir werden die Ihnen vorliegende Broschüre sukzessive um die Darstellung weiterer Ankäufe erweitern und freuen uns, sollten auch Sie mit uns von der seit Jahren größten antizyklischen Chance am Immobilienmarkt profitieren wollen.



Gordon Grundler, Geschäftsführer  
Alpha Ordinatum GmbH & Primus Valor AG



# Die wichtigsten Kennzahlen und Eckdaten des Alternativen Investmentfonds (AIF)

Gesellschaft	ImmoChance Deutschland 12 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Produkt	Alternativer Investmentfonds (AIF) nach Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB)
Investitionsgegenstand	Immobilien in Deutschland, Schwerpunkt Wohnimmobilien, Investition über Objektgesellschaften
Kapitalverwaltungsgesellschaft	Alpha Ordinatum GmbH, Mannheim
Verwahrstelle	Donner & Reuschel AG, Hamburg
Treuhänderin	Officium Treuhand GmbH, Mannheim
Platzierungsgarantin	Primus Valor AG, Mannheim
Kommanditkapital <sup>1</sup>	40.000.000 EUR (prospektiert); erhöht auf 60.000.000 EUR im März 2024
Gesamtkapital (prospektiert) (AIF + Objektgesellschaftsebene)	81.775.000 EUR
Mindestbeteiligung	10.000 EUR; höhere Beträge sollen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein
Agio	3 % der gezeichneten Kommanditeinlage
Platzierungsfrist	Bis zum 31.12.2024
Einzahlung	100 % zzgl. 3 % Agio der gezeichneten Kommanditeinlage nach Annahme und Aufforderung durch die Treuhänderin
Auszahlungsbeteiligung	Ab Folgemonat der Einzahlung
Basisszenario der prognostizierten Auszahlungen <sup>2</sup>	Auszahlungen in % der Kommanditeinlage ohne Agio (vor Steuern) <sup>3</sup> 3,00 % p. a. für 2023, 3,50 % p. a. für 2024 – 2025, 4,00 % p. a. für 2026 – 2029, 116,75 % für 2030
Gesamtrückfluss inkl. Verkauf vor Steuer <sup>2</sup>	138,83 % <sup>4</sup> ) + Gewerbesteueranrechnung
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

<sup>1</sup> Erhöhung auf bis zu 200 Mio. EUR möglich

<sup>2</sup> Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung

<sup>3</sup> Pro rata temporis bezogen auf das Jahr, in dem der Auszahlungsanspruch entsteht

<sup>4</sup> Inkl. Rückzahlung des eingesetzten Eigenkapitals; bezogen auf das Kommanditkapital ohne Agio; pro rata temporis auf das Jahr in dem der Auszahlungsanspruch entsteht



Als BaFin-regulierte Kapitalverwaltungsgesellschaft richtet sich unsere Dienstleistung an Emissionshäuser und Asset-Manager mit dem Investitionsschwerpunkt von inländischen Investmentvermögen in Form von geschlossenen Publikums- und Spezial-AIF.

In Zusammenarbeit mit Primus Valor stellt die Alpha Ordinatum GmbH eine wirtschaftlich optimale Entwicklung des Immobilien-Portfolios über den gesamten Lebenszyklus hinweg sicher.

Dr. Thomas Peters  
Geschäftsführer Alpha Ordinatum GmbH



# Zahlen und Fakten über den Wohnimmobilienmarkt

Am deutschen Immobilienmarkt erleben wir weiterhin uneinheitliche Bewegungen. Gesunkene Preise stehen steigenden Mieten gegenüber.

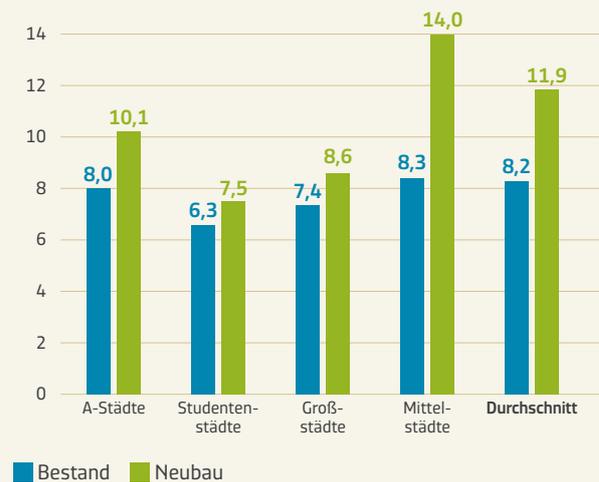
Mehrere aktuelle Entwicklungen lassen darauf schließen, dass die Mietpreise in den nächsten Jahren deutlich schneller steigen werden als zuvor. Der Neubau stagniert nahezu komplett und jeden Monat sinken die Genehmigungszahlen. Die bereits existierende Wohnungsknappheit wird durch Zuzug weiter verschärft. Die politischen Anforderungen im Bereich des Klimaschutzes bei Gebäuden nahmen in den vergangenen Jahren zu, was hohe Sanierungskosten mit sich bringt – Kosten, welche Vermieter über kurz oder lang an ihre Mieter weitergeben dürften.

Laut einer Marktanalyse von Savills, eines der führenden, weltweit tätigen Immobiliendienstleistungs-Unternehmen, haben die durchschnittlichen Angebotsmieten für Neubauwohnungen erstmals in den sechs größten deutschen Städten die Marke von 20 EUR pro Quadratmeter überschritten. Auch Ober- und Mittelzentren erfuhren im letzten Halbjahr gegenüber dem Vorjahr einen deutlichen Mietanstieg.

## Wenn dieser Trend anhält, könnten bald schon Mietsteigerungen höher sein als die Inflationsrate.

Trotz der bisherigen Mietentwicklungen am Markt sind parallel die Preise für Wohnimmobilien aufgrund gestiegener Finanzierungskosten und anhaltend hoher Inflation gesunken. Verstärkt wird dieser Effekt noch durch möglicherweise anstehende Sanierungsmaßnahmen.

**Auch Mittelstädte werden jetzt für Mieter teuer**  
Entwicklung der durchschnittlichen Medianmieten, 1. Halbjahr 2023 im Vergleich zu 2021 in Prozent



Quelle: BNP Paribas Real Estate auf Basis der IDN ImmoDaten GmbH

So haben es ältere Bestandsbauten mit geringer Energieeffizienz im Verkauf besonders schwer. Lieferkettenproblematiken, gestiegene Handwerkerpreise sowie bisherige und möglicherweise weitere politische Vorgaben (bspw. die Heizungspläne der Bundesregierung) machen die Kosten für eine energetische Sanierung schwer kalkulierbar. Entsprechend sind Transaktionen auf dem Immobilienmarkt deutlich zurückgegangen.

## Immobilien werden immer knapper, Neubauziele weit verfehlt, es fehlen bereits rund 700.000 Wohnungen

Fertiggestellte Wohnungen in Deutschland



■ Benötigter Zubau \*Prognose

Quellen: Destatis, Zentralverband Deutsches Baugewerbe, The Pioneer, Grafik: Primus Valor, 20.06.2023

# ImmoChance Deutschland 12 Renovation Plus – Jetzt von antizyklischen Investitionen profitieren!

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat bis Herbst 2023 einen historisch hohen Zinserhöhungszyklus umgesetzt, was zu einer Abkühlung des Marktes geführt hat. Dadurch sind die Immobilienpreise unter Druck geraten.

Entsprechend bietet sich im aktuellen Marktumfeld die lukrative Möglichkeit der „antizyklischen Investition“, welche wir mit unserem aktuellen Fonds ICD 12 R+ bereits nachweislich nutzen konnten.

Durch stetig steigende Preise sind die Einstiegsrenditen bei vermieteten Immobilien in den letzten Jahren kontinuierlich gesunken. Dieser Trend wurde nun gebrochen. Die Preise sind gefallen und die Einkaufsrenditen gestiegen – mittlerweile sind diese bereits wieder auf dem Niveau von 2017. Günstige Einstiegspreise und höhere Renditen bieten jetzt die Gelegenheit zur Portfolio-Optimierung.

So konnte der Fonds bereits Immobilien an den Standorten Solingen, Viernheim, Braunschweig, Wolfsburg, Düsseldorf und Aachen erwerben und die hierbei erzielten Werte (wie bspw. Kaufpreisfaktor und Mietrendite) lassen vermuten, dass wir letztendlich bessere Resultate erzielen, als unser ohnehin positives Szenario („Positives Trend-Szenario“ auf Seite 27 unserer Informationsbroschüre ICD 12 R+) darstellt, das im Herbst 2022 bei der Prospekterstellung kalkuliert wurde.

Auch das Immobilienportfolio unseres Fonds Nr. 12 wird wieder konsequent alle Stärken unserer Anlagestrategie

## Cash. Award Sieger 2023

„Mit dem ICD 12 R+ erfüllt Primus Valor nun erstmals auch die umfangreichen formalen Anforderungen der neuen EU-Nachhaltigkeitsvorschriften nach Artikel 8 der Offenlegungsverordnung. Der Fonds bietet Vertriebspartnerinnen und -partnern & Kundinnen und Kunden damit die Chance auf eine antizyklische Investition, die Ökonomie und Nachhaltigkeit verbindet.“



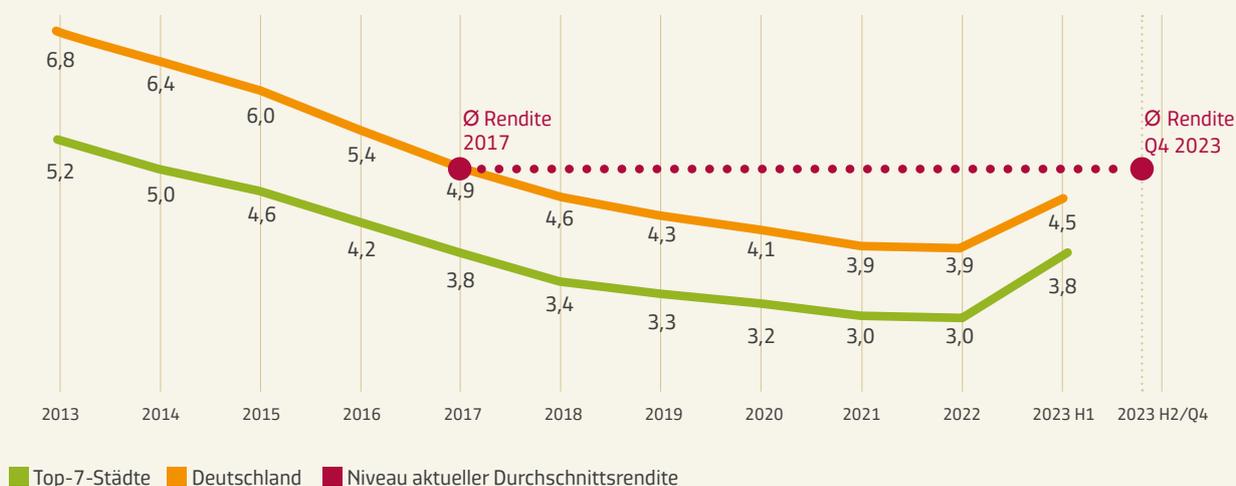
Begründung der Jury



„Renovation Plus“ (wie die Aufwertung der Objekte durch energetische Sanierungen) ausspielen und profitiert gerade in der aktuellen Zeit zusätzlich von den günstigen Einstiegsmöglichkeiten am Markt. Unterstrichen wird dies mit der Einschätzung von einschlägigen Medien der Branche: Unser Fonds Nr. 12 konnte kürzlich den „Financial Advisors Award“ in der begehrten Kategorie „Sachwertanlagen/AIF“ gewinnen.

### Einstiegspreise günstiger, Renditen höher → Chance zur Portfolio-Optimierung

Bruttoanfangsrenditen Bestandsobjekte in %



Quellen: RIWIS, Colliers; eigene Recherche

## Solingen, Kärntener Straße



Als Oberzentrum im Dreieck Köln-Düsseldorf-Wuppertal gelegen, gehört Solingen hinsichtlich zahlreicher Parameter (wie bspw. Kaufkraft) zu den Top-10-Städten in Nordrhein-Westfalen. Die Vorgängerfonds ICD 8 und 9 R+ haben bereits über 80 Wohneinheiten in Solingen erworben. Makro- sowie Mikrolage sind der Fondsgeschäftsführung daher bestens bekannt.

Alle Objekte in Solingen zeichnen sich durch ihre zentrale Lage aus, da sie sich innerhalb eines 500-Meter-Radius zum Hauptbahnhof befinden. Das Objekt in der Kärntener Straße wurde zuletzt im Jahr 1996 vollständig kernsaniert und erlaubt nun weitere Optimierungen.

Baujahr	1908/1996
Wohn-/Nutzfläche	1.096 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten	13
Gewerbeeinheiten	–

### Wertschöpfungspotenzial:

- Kaufpreisfaktor<sup>1</sup> von knapp über 16 (entspricht Rendite von ca. 6,25 %) <sup>2</sup>
- Zentraler Heizungs-austausch geplant
- Sukzessive Mietanpassungen an aktuelle Marktmiete (IST-Miete Ø 7,21 EUR/m<sup>2</sup>; Marktmiete<sup>3</sup> von über 10 EUR/m<sup>2</sup>)



<sup>1</sup> Der Kaufpreisfaktor gibt an, nach wie vielen Jahren sich der Kaufpreis einer Mietimmobilie durch die eingekommenen Kaltmieten amortisiert. Für die Berechnung wird der Kaufpreis der Immobilie durch die jährliche Nettokaltmiete geteilt. <sup>2</sup> Prognostizierte Mietrendite (netto) nach Abschluss aller geplanten Sanierungsmaßnahmen. Bezogen auf den geplanten Gesamtaufwand nach Fertigstellung. <sup>3</sup> Quelle ImmoScout 24

## Solingen, Rennpatt



Verdichtung



Energetische Sanierung



Leerstandsanierung



Optische Aufwertung



Technische Gebäudeausrüstung



Außenanlagen

Der kürzlich erstellte Gutachterwert des Portfolios in Solingen berücksichtigte die bereits teils verringerten Kaufpreise des Marktes. Dass mit dem letztendlich erzielten Kaufpreis des Portfolios der Gutachterwert noch einmal um über 6 Prozent unterboten werden konnte, zeigt auf, welche attraktiven Einstiegsmöglichkeiten der aktuelle Immobilienmarkt für Käufer bietet.

Neben einem lukrativen Kaufpreis weisen die Objekte jeweils eine hochwertige Substanz und eine sehr gute Lage auf. Neben Potenzial zur Optimierung des Mietmanagements erlaubt das Objekt im Rennpatt zusätzlich eine Erweiterung der vermietbaren Fläche aufgrund einer Umwidmung von Gewerbe- in Wohnflächen.

Baujahr	1956
Wohn-/Nutzfläche	1.191 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten	11
Gewerbeeinheiten	2

### Wertschöpfungspotenzial:

- Durch die Umwidmung von Gewerbe- in Wohnfläche soll weiterer Wohnraum geschaffen werden
- Geplant ist ein Dachgeschossausbau
- Sukzessive Mietanpassungen an aktuelle Marktmiete



## Solingen, Ruhrstraße



Verdichtung



Energetische Sanierung



Leerstandsanierung



Optische Aufwertung



Technische Gebäudeausrüstung



Außenanlagen

Die dritte Liegenschaft in der Ruhrstraße rundet das erworbene Objektportfolio ab. Aufgrund des Baujahres (50er Jahre) ist eine umfangreiche energetische Sanierung geplant, die im ersten Schritt eine kurzfristige Mietanpassung erlaubt, welche sich weiterhin unter der ortsüblichen Marktmiete bewegen wird.

Für die Mieter sollte die Mietanpassung weitgehend durch Energiekosteneinsparungen kostenneutral sein. So wird das geplante Wärmedämmverbundsystem voraussichtlich ca. 40 Prozent des jeweiligen Energieverbrauchs eines Mieters einsparen, was eine Kostenreduktion um über 0,70 EUR/m<sup>2</sup> bedeutet – bei gleichzeitiger Verbesserung der Energieklasse des Objekts um drei Stufen (von F/G auf C/D).

Baujahr

1957

Wohn-/Nutzfläche

1.141 m<sup>2</sup>

Wohneinheiten

20

Gewerbeeinheiten

–

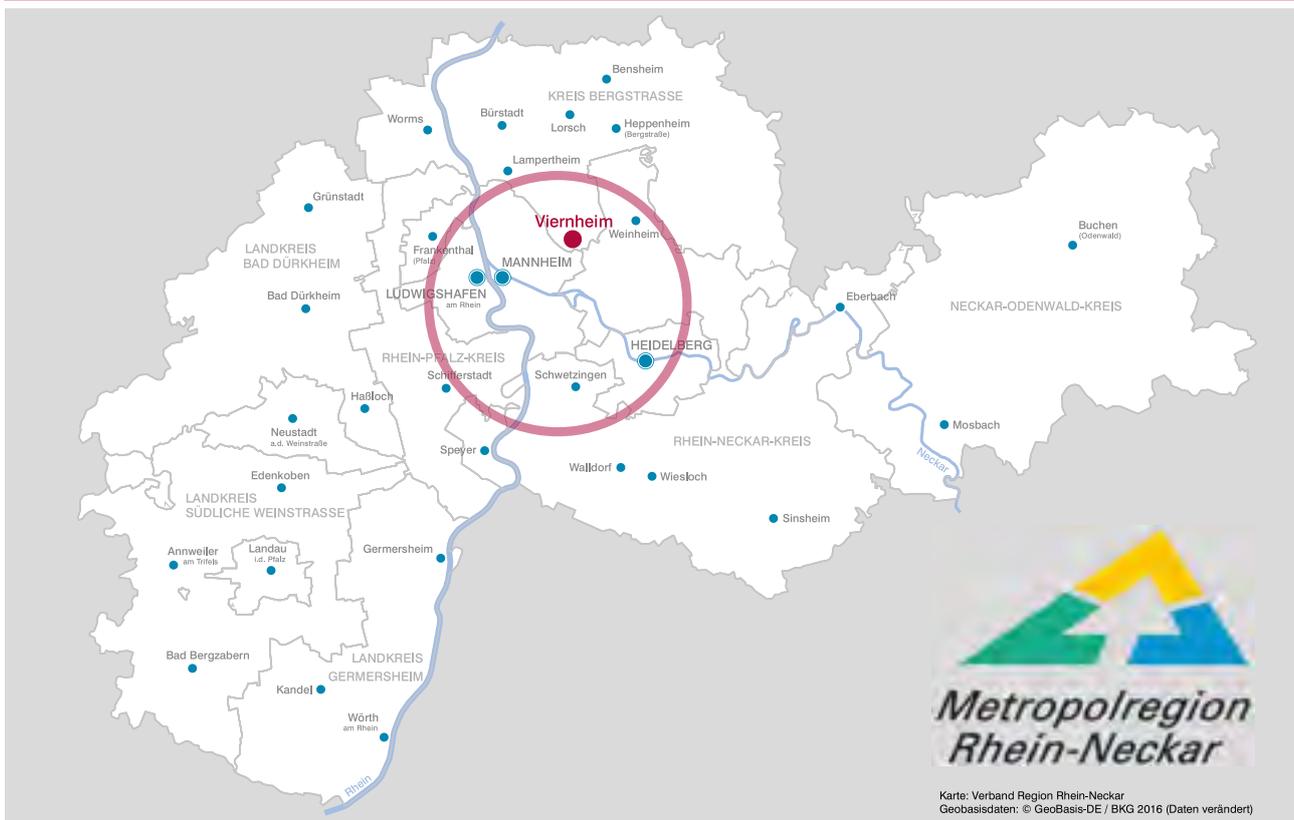
### Wertschöpfungspotenzial:

- Günstiger Einstieg: Kaufpreisfaktor<sup>1</sup> 15,54 (Rendite ca. 6,43 %)<sup>2</sup>
- Aktuelle IST-Miete von Ø 6,89 EUR/m<sup>2</sup> als Grundlage für weitere Anpassungen
- Umfangreiche energetische Sanierung (Wärmedämmverbundsystem) in Planung



<sup>1</sup> Der Kaufpreisfaktor gibt an, nach wie vielen Jahren sich der Kaufpreis einer Mietimmobilie durch die eingenommenen Kaltmieten amortisiert. Für die Berechnung wird der Kaufpreis der Immobilie durch die jährliche Nettokaltmiete geteilt. <sup>2</sup> Prognostizierte Mietrendite (netto) nach Abschluss aller geplanten Sanierungsmaßnahmen. Bezogen auf den geplanten Gesamtaufwand nach Fertigstellung.

## Metropolregion Rhein-Neckar: Heimat für 2,4 Millionen Menschen



Die Ministerkonferenz für Raumordnung definiert Metropolregionen als Motoren der gesellschaftlichen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Entwicklung eines Landes.

Als Entscheidungszentren von nationaler und internationaler Bedeutung verfügen Metropolregionen über eine hervorragende Infrastruktur, eine hohe Wirtschaftskraft, eine Vielzahl an Forschungs- und Wissenschaftseinrichtungen, sowie ein vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot – so auch die Metropolregion Rhein-Neckar. Neben unserem Unternehmenssitz (in Mannheim) sind wir daher bereits mit meh-

renen Fonds an Standorten in der Region vertreten; nun auch in Viernheim mit unserem Fonds ICD 12 R+.

Rund 160.000 Unternehmen machen die Metropolregion Rhein-Neckar zu einem der wirtschaftlichen Motoren Deutschlands. Zehn der 100 stärksten börsennotierten Unternehmen haben hier ihren Sitz. Neben Weltkonzernen wie BASF, SAP und Roche sind in der Region viele mittelständische Unternehmen, Hidden Champions und innovative Start-ups zuhause. Die Wirtschaft in der Metropolregion Rhein-Neckar weist einen gesunden zukunftsfrächtigen Branchenmix vor.

### BILDUNG UND FORSCHUNG

**30**  
international anerkannte  
Forschungsinstitute

**22**  
Hochschulen

**ca. 90.000**  
Studierende

### EINWOHNER UND FLÄCHE

**2,4**  
Millionen Einwohner

**5.600**  
Quadratkilometer

**15** Stadt- und Landkreise

### STARKER WIRTSCHAFTSSTANDORT MIT HOHER DYNAMIK

**160.000\***  
Unternehmen

**980.000**  
sozialversicherungspflichtig  
Beschäftigte

**90 Milliarden EUR**  
Bruttowertschöpfung

\* Anzahl Unternehmen, die durch IHK in der Rhein-Neckar-Region vertreten werden  
Quelle: Metropolregion Rhein-Neckar GmbH Karte: Geobasisdaten: ©GeoBasis-DE/BKG 2017

## Metropolregion Rhein-Neckar: Viernheim, Georg-Büchner-Straße



Verdichtung



Energetische Sanierung



Leerstands-sanierung



Optische Aufwertung



Technische Gebäude-ausrüstung



Außenanlagen

Viernheim, mit einer Bevölkerung von etwa 34.000 Einwohnern, ist zentral in der Metropolregion Rhein-Neckar gelegen und befindet sich im südlichen Teil von Hessen direkt angrenzend an Mannheim und Weinheim. Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine dichte, gut gepflegte Wohnbebauung und einer Vielzahl von Fachgeschäften aus.

Die gut vermieteten Wohnungen verfügen grundsätzlich über einen Balkon oder eine Loggia. Zwischen 2000 und 2012 wurden umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Dabei wurde unter anderem das Dachgeschoss gedämmt und die Fassade erhielt ein Wärmedämmverbundsystem. 2022 gab es eine Teilerneuerung aller drei Aufzugsanlagen.

Baujahr

1967

Wohn-/Nutzfläche

2.188 m<sup>2</sup>

Wohneinheiten

43

Gewerbeeinheiten

1

### Wertschöpfungspotenzial:

- IST-Miete von Ø 10,18 EUR/m<sup>2</sup> als Grundlage für weitere Anpassungen
- Erhebliches Potenzial im Einzelwohnungsverkauf
- Unmittelbar in sehr wirtschaftsstarker Metropolregion gelegen



## Wolfsburg, Haydnring



Verdichtung



Energetische Sanierung



Leerstands-sanierung



Optische Aufwertung



Technische Gebäude-ausrüstung



Außenanlagen

Die Stadt wurde 1938 als Sitz des Volkswagenwerks gegründet und ist die fünftgrößte Stadt in Niedersachsen.

Die erworbene Liegenschaft umfasst 87 Wohneinheiten auf ca. 4.300 Quadratmetern. Die Häuser aus den 1950er Jahren sollen umfassend saniert werden. Maßnahmen betreffen die einzelnen Wohneinheiten, Fassaden sowie Balkone.

Die Attraktivität Wolfsburgs als Investitionsstandort ist uns bereits seit längerem bekannt. Entsprechend kauften bereits unsere Vorgänger-Fonds ICD 9 & 10 R+ in Wolfsburg ein und weitere 40 Wohneinheiten im Zuge des jetzigen Ankaufs gehen dem Portfolio des ICD 11 R+ zu.

Baujahr

1953

Wohn-/Nutzfläche

4.280 m<sup>2</sup>

Wohneinheiten

87

Gewerbeeinheiten

–

### Wertschöpfungspotenzial:

- Wohnungssanierungen, Neuvermietungen und Mietanpassungen
- Mietsteigerungspotenzial <sup>1</sup> von über 40 % binnen 3,5 Jahren
- Durchschnittliche IST-Miete: 5,71 EUR/m<sup>2</sup>
- Marktmiete <sup>2</sup>: ca. 7,00 EUR/m<sup>2</sup>
- Hervorragende City-Lage mit Nähe zur Innenstadt und Bahnhof – direkt vor den Werkstoren von VW



<sup>1</sup> Prognostizierte Mietrendite (netto) nach Abschluss aller geplanten Sanierungsmaßnahmen. Bezogen auf den geplanten Gesamtaufwand nach Fertigstellung. <sup>2</sup> Quelle ImmoScout 24.

## Braunschweig, Ziegenföth



Verdichtung



Energetische Sanierung



Leerstands-sanierung



Optische Aufwertung



Technische Gebäude-ausrüstung



Außenanlagen

Als Herzstück Niedersachsens und als eines der führenden Forschungs- und Entwicklungszentren Deutschlands zeichnet sich Braunschweig durch sein hohes Wachstumspotenzial und vielversprechende Chancen zur nachhaltigen Wertentwicklung aus – ideale Bedingungen für unseren Fonds.

Der Ankauf beinhaltet fünf Mehrfamilienhäuser, die zusammen 40 Wohneinheiten und 20 Garagen umfassen. Im Zuge der geplanten Modernisierungen ist Ende 2024 die Installation von Wärmedämmverbundsystemen (WDVS) vorgesehen. Diese Maßnahme wird nicht nur die Energieeffizienz der Gebäude erhöhen, sondern auch langfristig zur Senkung der Heizkosten beitragen.

Baujahr

1968

Wohn-/Nutzfläche

3.200 m<sup>2</sup>

Wohneinheiten

40

Gewerbeeinheiten

–

### Wertschöpfungspotenzial:



- Ankauf ca. 10 % unter Gutachterwert
- Mietsteigerungen durch konsequente Performancesteuerung und geplante Modernisierungsumlage
- Durchschnittliche Miete: 6,60 EUR/m<sup>2</sup>  
Marktmiete <sup>1</sup>: > 8,50 EUR/m<sup>2</sup>
- Zeitnahe Vollvermietung und eine erwartete Mietrendite <sup>2</sup> von über 7 %



<sup>1</sup> Quelle ImmoScout 24. <sup>2</sup> Prognostizierte Mietrendite (netto) nach Abschluss aller geplanten Sanierungsmaßnahmen. Bezogen auf den geplanten Gesamtaufwand nach Fertigstellung.

# ImmoChance Deutschland

Mit unserer Fonds-Reihe „ImmoChance Deutschland“ konzentrieren wir uns bereits seit 2007 konsequent auf den Ankauf, die energetische Optimierung sowie den Verkauf von Bestandswohnimmobilien in deutschen Mittel- und Oberzentren.

Mit dem Fonds ImmoChance Deutschland 12 Renovation Plus begrüßen wir seit Frühjahr 2023 das jüngste Mitglied der bewährten Fonds-Familie.



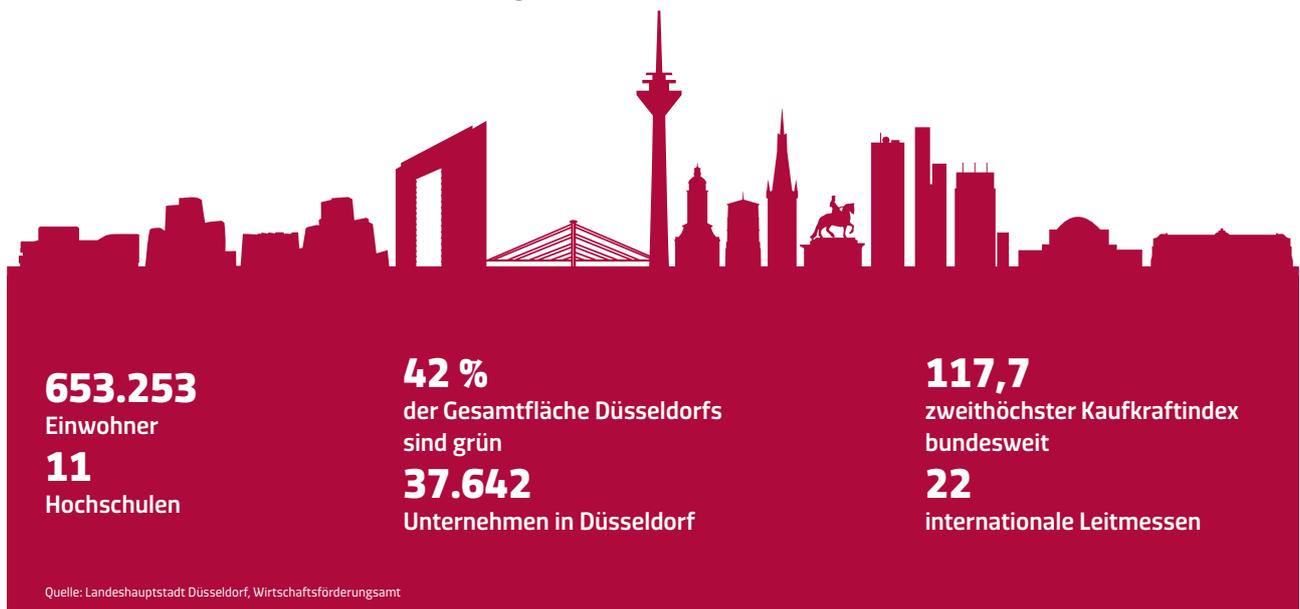
## Landeshauptstadt Nordrhein-Westfalen: Düsseldorf



Düsseldorf ist einer der erfolgreichsten Wirtschaftsstandorte in Europa. Beste Standortbedingungen und ein sehr hohes Maß an Lebensqualität bei gleichzeitig moderaten Ansiedlungs- und Betriebskosten zeichnen das internationale Wirtschaftszentrum aus.

Die Stadt selbst investiert in starkem Maße in Infrastruktur, Schulen, Kindergärten, Kunst und Kultur, was die herausragende Attraktivität Düsseldorfs als Standort zum Leben und Arbeiten unterstreicht. In keiner anderen Stadt liegen so viele

Museen und Galerien so nah beieinander wie in Düsseldorf – das Herz der Kulturstadt ist die Kunstakademie in der Altstadt. Am Rhein gelegen und mit über 650.000 Einwohnern die siebtgrößte Stadt Deutschlands, beheimatet Düsseldorf neben dem jeweiligen Sitz mehrerer S- und MDAX-Unternehmen auch die DAX-Unternehmen Henkel sowie Rheinmetall (Stand: Juni 2023). Düsseldorf weist zudem einen starken Mittelstand vor – darunter eine Vielzahl von Hidden Champions von internationalem Rang.



## Düsseldorf, Peter-Richarz-Straße



Verdichtung



Energetische Sanierung



Leerstandsanierung



Optische Aufwertung



Technische Gebäudeausrüstung



Außenanlagen

**Günstiger Einstieg:** In der lebendigen Landeshauptstadt Nordrhein-Westfalens gelegen, erfolgte der Ankauf deutlich unter Gutachterwert und zu einem Preis, welcher nur aufgrund der aktuell lukrativen Marktlage zu erzielen ist. Unsere Immobilie zeichnet sich durch seine gepflegte, ruhige Wohnlage mit perfekter Mischung aus Bestand und Wertsteigerungspotenzial aus – ein modernisiertes Objekt mit 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen und der Energieeffizienzklasse C.

**Hohes Potenzial:** In der direkten Nachbarschaft werden Einzelwohnungen für über 3.000 EUR pro Quadratmeter und somit deutlich über dem von uns erzielten Quadratmeterpreis angeboten.

Baujahr

1970

Wohn-/Nutzfläche

4.441 m<sup>2</sup>

Wohneinheiten

70

Gewerbeeinheiten

–

### Wertschöpfungspotenzial:

- Sehr günstiger Einstieg für eine Landeshauptstadt
- Quadratmeterpreis im Einkauf deutlich unter dem Marktangebot<sup>1</sup> am Standort
- Mietsteigerungen sofort umsetzbar – großes Potenzial innerhalb der nächsten Jahre
- Objekt bereits energetisch modernisiert: WDVS, neue Heizung und Fenster
- vereinzelte Wohnungen bereits saniert

<sup>1</sup>Quelle ImmoScout 24.



# „Die richtige Zeit für den Hauskauf ist jetzt!“

„Die Kaufpreise bei Immobilien ziehen überall wieder an, zeigt eine neue Auswertung. Billiger werden Haus und Wohnung nicht mehr. Wer Eigentum kaufen will, sollte das genau jetzt tun.“

Wirtschaftsmagazin  
CAPITAL, 02.02.2024<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Quelle: <https://www.capital.de/immobilien>





## Solingen, Heinestraße und Kasernenstraße



Der ICD 12 R+ hat bereits in der Vergangenheit erfolgreich Immobilien in Solingen erworben und entschied sich aufgrund der guten Lage und den vielfältigen Potenzialen der Stadt, erneut in den lokalen Immobilienmarkt zu investieren.

Die Immobilien konnten unter Gutachterwert erworben werden. Der Ankauf umfasst neben 34 Wohneinheiten, 9 Garagen und 7 Aussenstellplätze. Die Wohnungen sind klassisch geschnitten, verfügen alle über einen Balkon und sind zwischen 40 und 118 Quadratmeter groß. Beide Straßen bieten eine gut entwickelte städtische Umgebung mit Zugang zu zahlreichen Dienstleistungen und Einrichtungen. Geplante Maßnahmen sind der Austausch von Fenstern und Wohneingangstüren, sowie kurzfristige Leerstands-sanierungen.

**Baujahr**

ca. 1960

**Wohn-/Nutzfläche**

2.035 m<sup>2</sup>

**Wohneinheiten**

34

**Gewerbeeinheiten**

–

### Wertschöpfungspotenzial:

- Ankauf ca. 10 % unter Gutachterwert
- Sukzessive Mietanpassungen an die aktuelle Marktmiete
- Modernisierungsumlage (z.B. Fenstertausch)
- Hohes Neuvermietungspotenzial durch zwei Leerstands-sanierungen



**Investieren  
mit Weitblick:  
Antizyklisch  
zum Ziel.**



## Euregio Maas-Rhein (Dreiländereck Deutschland-Niederlande-Belgien)



### Die Euregio Maas-Rhein: Ein dynamischer Wirtschaftsraum

Die 1976 gegründete Euregio Maas-Rhein erstreckt sich über ein Gebiet von 11.000 Quadratkilometern und beherbergt etwa 3,9 Millionen Menschen. Diese Region umfasst die Städte Aachen, Maastricht, Hasselt und Lüttich und zeichnet sich durch eine starke wirtschaftliche Vernetzung und grenzüberschreitende Zusammenarbeit aus. Die Schwerpunkte liegen in den Bereichen Innovation, Wirtschaft und Bildung. Zwischen 2014 und 2020 wurden 96 Millionen Euro aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) in die Euregio Maas-Rhein investiert, um die regionale Entwicklung weiter voranzutreiben.

Die Euregio Maas-Rhein besticht nicht nur durch ihre wirtschaftliche Dynamik, sondern auch durch eine hohe Lebensqualität. Diese wird durch kulturelle Vielfalt, umfangreiche Bildungsangebote und eine einzigartige Landschaft geprägt, die sowohl den Bewohnern als auch den Besuchern zugutekommt.

In Aachen, einem zentralen Knotenpunkt der Region, sind bedeutende Institutionen wie die RWTH Aachen University und das Universitätsklinikum Aachen angesiedelt. Diese Einrichtungen tragen maßgeblich zur wissenschaftlichen und medizinischen Exzellenz auf globaler Ebene bei.

### BILDUNG UND FORSCHUNG

**16**

Hochschulen

**6**

Universitäten

**170.000**

Studierende

### WIRTSCHAFTSSTANDORT

**250.000**

Unternehmen

**300**

Forschungs- und Kompetenzzentren

**121,5 Milliarden EUR**

Bruttoregionalprodukt

**96 Millionen EUR**

Investitionen aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung

### EINWOHNER UND FLÄCHE

**3,9 Millionen**

Einwohner

**1,6 Millionen**

Beschäftigte

**13** Regionen bestehend aus Belgien, Deutschland und den Niederlanden

## Aachen, Stettiner Straße



Verdichtung



Energetische Sanierung



Leerstandsanierung



Optische Aufwertung



Technische Gebäudeausrüstung



Außenanlagen

### Attraktive Wohnimmobilie in erstklassiger Lage in Aachen

Die Immobilie überzeugt durch ihre hervorragende Anbindung und Infrastruktur. Seit 2016 wurden rund ein Drittel der erworbenen Wohneinheiten saniert, was zu konstant niedrigen Leerständen führt. Geplante Maßnahmen am Objekt sind der Austausch der Heizungen, Modernisierung der Elektroanlagen und die Revitalisierung der Balkone.

Bereits zum Ankauf generiert das Objekt in Aachen einen stabilen Cash-Flow (aufgrund der guten Mieterstruktur sowie geringer Fluktuation), welcher durch Nutzung des Optimierungspotenzials und der voraussichtlich zeitnahen Vollvermietung weiter ausgebaut wird. Die reine Wohnimmobilie verfügt zudem über 33 integrierte Garagen und konnte unter Gutachterwert erworben werden.

Baujahr

1974

Wohn-/Nutzfläche

5.315 m<sup>2</sup>

Wohneinheiten

66

Gewerbeeinheiten

–

### Wertschöpfungspotenzial:

- Ankauf ca. 5% unter Gutachterwert
- Mietsteigerungen durch konsequente Performancesteuerung
- Hohes Mietpotenzial durch zeitnahe Vollvermietung
- Geringer Leerstand sorgt für stabilen Cash-Flow



# Die ImmoChance Deutschland Fondsreihe

## 17 Jahre Erfolgsgeschichte auf einen Blick

> 120

Bundesweite Standorte

17 Jahre

Expertise

> 15.000

Zeichnungen

12 Fonds

bereits emittiert

ImmoChance Fondsreihe	Wirtschaftl. Prägung	Fonds-laufzeit	Investitions-volumen (ohne Agio)	Kommandit-kapital	Fonds-Status	Rendite bis zu	Auszahlungen gesamt <sup>1</sup>
ImmoChance Deutschland G.P.P.1 GmbH & Co. KG	Vermögens-verwaltend	14 Jahre	ca. 12,7 Mio. EUR	4,6 Mio. EUR	Aufgelöst <sup>2</sup>	10 % p. a.	<b>329 %</b>
ImmoChance Deutschland G.P.P.2 GmbH & Co. KG i. L.	Vermögens-verwaltend	14 Jahre	ca. 18,9 Mio. EUR	6,4 Mio. EUR	Aufgelöst	9 % p. a.	<b>264,5 %</b>
ImmoChance Deutschland G.P.P.3 GmbH & Co. KG i. L.	Vermögens-verwaltend	13 Jahre	ca. 20,3 Mio. EUR	7,2 Mio. EUR	Aufgelöst	11 % p. a.	<b>311,5 %</b>
ImmoChance Deutschland G.P.P.4 GmbH & Co. KG	Vermögens-verwaltend	seit 09.2010	ca. 26,7 Mio. EUR	8,4 Mio. EUR	in Auflösung		<b>89 %</b>
ImmoChance Deutschland 5 Renovation Plus GmbH & Co. KG i. L.	Gewerblich	3 ½ Jahre	ca. 29 Mio. EUR	9,6 Mio. EUR	Aufgelöst	> 10 % p. a.	<b>136,5 %</b>
ImmoChance Deutschland 6 Die Anleihe i. L.	Zinspapier	3 ½ Jahre	ca. 18 Mio. EUR	7,7 Mio. EUR	Aufgelöst	5,5 % p. a.	<b>117,25 %</b>
ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG	Gewerblich	6 ½ Jahre	ca. 65 Mio. EUR	40 Mio. EUR	Aufgelöst	8,6 % p. a.	<b>135,5 %</b>

<sup>1</sup>Auszahlungen in % der Kommanditeinlage ohne Agio (vor Steuern); pro rata temporis

<sup>2</sup>„aufgelöst“ = sämtliche Auszahlungen wurden geleistet; bis auf mögliche Schlusszahlung. Gesellschaft befindet sich u. U. noch in Liquidation



ImmoChance Fondsreihe	Wirtschaftl. Prägung	Fonds-laufzeit	Investitions-volumen (ohne Agio)	Kommandit-kapital	Fonds-Status	Auszahlungen gesamt <sup>1</sup>
ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG	Gewerblich	seit 02.2017	ca. 150 Mio. EUR	84,6 Mio. EUR	Platziert	<b>58 %</b>
ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG	Gewerblich	seit 10.2018	ca. 185 Mio. EUR	ca. 100 Mio. EUR	Platziert	<b>15,5 %</b>
ImmoChance Deutschland 10 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG	Gewerblich	seit 01.2020	ca. 185 Mio. EUR	ca. 100 Mio. EUR	Platziert	<b>7 %</b>
ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG	Gewerblich	seit 07.2021	ca. 155 Mio. EUR	ca. 118 Mio. EUR	Platziert	<b>8,5 %</b>
ImmoChance Deutschland 12 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG	Gewerblich	seit 04.2023	> 100 Mio. EUR <sup>3</sup>	60 Mio. EUR <sup>4</sup>	in Platzierung	—

<sup>1</sup> Auszahlungen in % der Kommanditeinlage ohne Agio (vor Steuern); pro rata temporis

<sup>3</sup> Erwartetes Gesamtkapital

<sup>4</sup> 40.000.000 EUR (prospektiert); erhöht auf 60.000.000 EUR im März 2024

## ERFAHRENES EMISSIONSHAUS MIT HERAUSRAGENDER LEISTUNGSBILANZ

Investieren Sie in den ImmoChance Deutschland 12 Renovation Plus und profitieren Sie als Anleger von unserer Expertise.



Stand: Mai 2024



# „Der Immobilienmarkt bietet die größte antizyklische Chance seit Jahren.“

Gordon Grundler  
Vorstand der Primus Valor AG

## Disclaimer

Die vorliegende Broschüre wurde von der Primus Valor Konzeptions GmbH verfasst. Sie ist als eine unvollständige, unverbindliche Information zu sehen und dient ausschließlich Werbe- und Informationszwecken.

Sie stellt somit keine Anlageberatung dar. Sie soll lediglich einen Überblick über die ImmoChance Deutschland 12 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG geben.

Es handelt sich bei den in dieser Broschüre enthaltenen Angaben nicht um ein Angebot zum Kauf oder Verkauf der dargestellten Emission. Wertentwicklungen der Vergangenheit und Prognosen über die zukünftige Entwicklung sind kein

verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung und bieten keine Garantie für einen Erfolg in der Zukunft. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der verkürzt dargestellten Angaben zu dieser Beteiligung wird keine Gewähr übernommen.

Die Angaben sind nicht an die persönlichen Bedürfnisse und Verhältnisse von Anlegern angepasst und können eine individuelle Anlageberatung in keinem Fall ersetzen.

Maßgeblich für die Beteiligung an dieser Investition ist ausschließlich der veröffentlichte Verkaufsprospekt, die Anlagebedingungen und das Basisinformationsblatt.



ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus: Chemnitz

Diese enthalten detaillierte Informationen zu den rechtlichen, steuerlichen und wirtschaftlichen Einzelheiten sowie insbesondere auch zu den Risiken einer Beteiligung.

Der Verkaufsprospekt sowie die vorgenannten Unterlagen (in deutscher Sprache) werden bei der Alpha Ordinatum GmbH, Harrlachweg 1, 68163 Mannheim, im Internet unter [www.alpha-ordinatum.de](http://www.alpha-ordinatum.de) sowie [www.primusvalor.de](http://www.primusvalor.de) oder bei Ihrem Berater zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten.

Das Investmentvermögen ist eine unternehmerische Beteiligung, deren Wertentwicklung von der Entwicklung der zu erwerbenden Vermögensgegenstände abhängt und die wäh-

rend der Laufzeit der Beteiligung Schwankungen unterliegen kann. Das Investmentvermögen wird durch seine Zusammensetzung und die für die Fondsverwaltung verwendeten Techniken eine erhöhte Volatilität aufweisen.

Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte in deutscher Sprache ist unter [https://www.primusvalor.com/wp-content/uploads/2023/04/Zusammenfassung\\_Anlegerrechte\\_2023.pdf](https://www.primusvalor.com/wp-content/uploads/2023/04/Zusammenfassung_Anlegerrechte_2023.pdf) verfügbar. Die Alpha Ordinatum GmbH kann für einzelne Länder beschließen, den Vertrieb zu widerrufen.

Diese Produktinformation dient Werbezwecken.  
Stand: Mai 2024

