

WERBEMITTEILUNG  
DEZEMBER 2024

# IMMOCHANCE DEUTSCHLAND

Renovation Plus

# 12



## OBJEKTÜBERSICHT



# Investieren mit Weitblick: Antizyklisch zum Ziel.



Sehr geehrte Damen und Herren,



Die Platzierungsphase unseres Fonds Nr. 12 aus der ImmoChance-Deutschland-Familie neigt sich dem Ende zu.

Über einen Zeitraum von zwei Jahren sahen wir einen flächendeckenden, stetigen Rückgang der Immobilienpreise bei gleichzeitig steigenden Mieten. Der früheren Euphorie mit jahrelang boomenden Immobilienpreisen wirkten zuletzt mehrere zeitgleich aufgetretene politische und wirtschaftliche Krisen entgegen, welche sich negativ auf den Transaktionsmarkt auswirkten und Preise sinken ließen.

Zwar bedeutete dies für den Verkauf eine recht ungünstige Konstellation – für Käufer, wie das Asset-Management unseres Fonds ICD 12 R+, bot sich jedoch die chancenreichste Zeit seit langem.

Seit Herbst 2023 wurden Liegenschaften fast unerwartet günstig erworben, der Ankauf gelang jeweils zu Preisen unterhalb des Gutachterwertes. Bezüglich des Marktgeschehens und der zuletzt gesunkenen Immobilienpreise sehen wir inzwischen die Bodenbildung erreicht und erkennen Anzeichen, die auf eine Erholung hindeuten.

Bestandswohnmobilien in Deutschland im Bereich des bezahlbaren Wohnens sind seit über 17 Jahren unser Metier. Die Objekte werden bewusst nicht im hochpreisigen Segment einer Großstadt gesucht, sondern in Mittelzentren mit guten wirtschaftlichen Perspektiven, einem sehr breiten

Mietermarkt sowie einer enormen Angebotspalette – ein konservatives, sicheres Investment mit herausragendem Chancen-Risiko-Profil.

Wir nehmen uns die Zeit, den Immobilienbestand nach dem bewährten „Renovation Plus“-Konzept zu optimieren, aufzuwerten und die Mieten adäquat anzupassen. Erste Optimierungsmaßnahmen für die bisher erworbenen Objekte sind bereits in vollem Gange.

Im Hinblick auf den günstigen Einstieg und die systematische Aufwertung sowie die energetische Sanierung der Immobilien ist mit einem teils erheblichen Wertsteigerungspotenzial zu rechnen.

Mit den im Herbst akquirierten Immobilien an den Standorten Wolfenbüttel und Koblenz folgt der Fonds dem Erfolgsrezept „günstiger Einkauf mit Wertsteigerungspotenzial“.

Ein besonderes Highlight gelang kürzlich mit dem Erwerb eines äußerst attraktiven, renditestarken Immobilienportfolios mit nahezu 18.000 qm Wohnfläche im westlichen Umland unserer Hauptstadt. Aufgrund der besonderen Sachverhalte im Zusammenhang mit dem Ankauf berichten wir die Details zu einem späteren Zeitpunkt.

Dank chancenreicher Investitionen ist der ICD 12 R+ nunmehr zu ca. 75 Prozent in deutsche Wohnimmobilien investiert. Über das Ende der Platzierungsphase hinaus wird unser Portfolio-Management permanent den Markt für Immobilien sondieren, um weiterhin lukrative Ankäufe zu tätigen.

Wir freuen uns, wenn Sie noch bis 31.12.2024 diese aus unserer Sicht seltene Gelegenheit nutzen, um antizyklisch renditeorientiert zu investieren!



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 Ordinum 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); zuletzt erhöht auf 80.000.000 EUR im November 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><br>3,00 % p. a. für 2023, 3,50 % p. a. für 2024 – 2025,<br>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 Ordinum GmbH eine wirtschaftlich optimale Entwicklung des Immobilien-Portfolios über den gesamten Lebenszyklus hinweg sicher.

Dr. Thomas Peters  
Geschäftsführer Alpha Ordinum GmbH



# „Immobilien- verband warnt vor Einbruch im Wohnungsbau“

„Der Wohnungsmangel droht nach  
Einschätzung des Zentralen Immobilien  
Ausschusses weiter zuzunehmen.  
Die Krise sei schwerer, als aktuelle  
Zahlen es zeigen würden.“

ZEIT ONLINE  
20.02.2024<sup>1</sup>

## Solingen, Portfolio-Ankauf



Verdichtung



Energetische Sanierung



Leerstandsanierung



Optische Aufwertung



Technische Gebäudeausrüstung



Außenanlagen

Die Vorgängerfonds ICD 8 und 9 R+ haben bereits über 80 Wohneinheiten in Solingen erworben. Makro- sowie Mikrolage sind der Fondsgeschäftsführung daher bestens bekannt.

Die Objekte 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.

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

1908 – 1996

Wohn-/Nutzfläche

3.428 m<sup>2</sup>

Wohneinheiten

44

Gewerbeeinheiten

2

### Wertschöpfungspotenzial:

- Umfangreiche energetische Sanierung in Planung
- Sukzessive Mietanpassungen an aktuelle Marktmiete
- Durch die Umwidmung von Gewerbe- in Wohnfläche soll weiterer Wohnraum geschaffen werden
- Geplant ist ein Dachgeschossausbau
- Zentraler Heizungsaustausch geplant





## Solingen, Heinestraße und Kasernenstraße



Verdichtung



Energetische Sanierung



Leerstands-sanierung



Optische Aufwertung



Technische Gebäude-ausrüstung



Außenanlagen

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

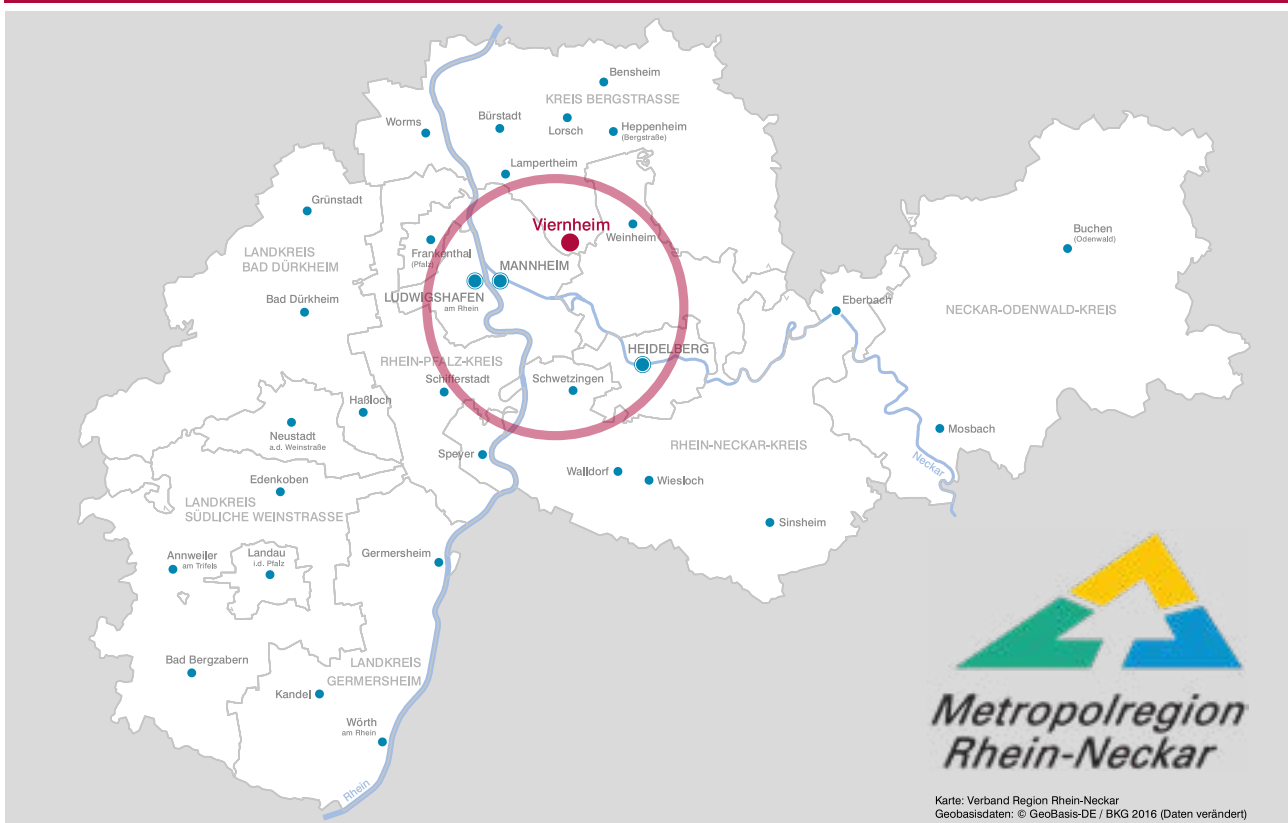
0

### Wertschöpfungspotenzial:

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



## 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-

rerer 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 zukunftssträchtigen 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 WIRTSCHAFTSSTAND- ORT 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



Leerstand-  
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



Leerstandsanierung



Optische Aufwertung



Technische Gebäudeausrüstung



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

0

### 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, Ziegenföhrth



Verdichtung



Energetische Sanierung



Leerstandsanierung



Optische Aufwertung



Technische Gebäudeausrüstung



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

Gewerbereinheiten

0

### 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.



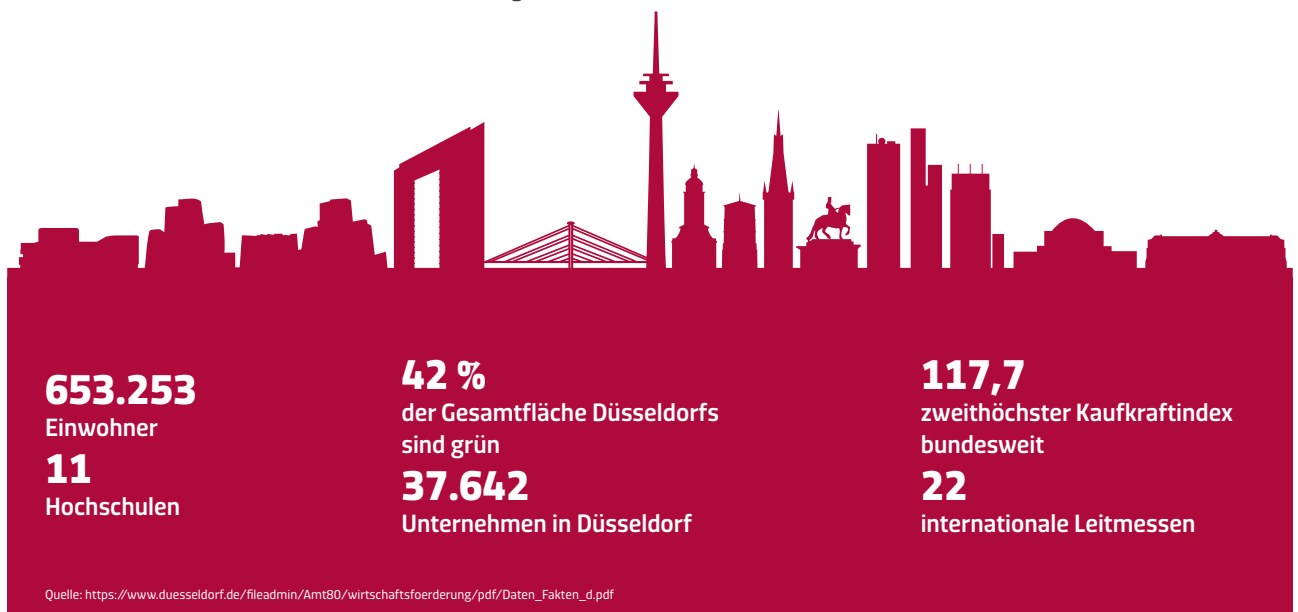
## Landeshauptstadt Nordrhein-Westfalen: Düsseldorf



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



Leerstand-  
sanierung



Optische  
Aufwertung



Technische  
Gebäude-  
ausrüstung



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

0

### 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
- vereinzelt Wohnungen bereits saniert

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





# 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.





## 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



Leerstand-  
sanierung



Optische  
Aufwertung



Technische  
Gebäude-  
ausrüstung



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

Gewerbereinheiten

0

### Wertschöpfungspotenzial:

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



## Wirtschaftsregion Unterfranken

**Solide Substanz, herausragendes Potenzial:** Unsere erworbenen Immobilien (insgesamt 212 Wohneinheiten) an den Standorten Aschaffenburg, Würzburg und Kitzingen bietet ideale Voraussetzungen für umfassende energetische Sanierungs- und Renovierungsprojekte - die geplanten Maßnahmen belaufen sich auf ca. 3 Mio. Euro. Drei Standorte – eine Region: Im Nordwesten Bayerns, angrenzend an Baden-Württemberg und Hessen, bietet Unterfranken wirtschaftliche Diversifikation und Stabilität.



### Hohe Lebensqualität trifft wirtschaftliche Stabilität

Unterfranken glänzt mit einer vielfältigen Wirtschaftslandschaft, zu der Maschinenbau, Automobilindustrie, Lebensmittelproduktion und Weinbau gehören.

Die malerische Landschaft mit Weinbergen, Flüssen und historischen Städten sorgt zusätzlich für eine hohe Lebensqualität.



### Ideale Verkehrsanbindung

Unterfranken ist hervorragend angebunden: Regionale und überregionale Verkehrsverbindungen über Nah- und Fernverkehr sowie Autobahnanschlüsse an die A3, A7, A45 und A81 ermöglichen eine schnelle Verbindung nach Frankfurt, Nürnberg, Kassel und Stuttgart.



### Wohnraum und Lebenshaltungskosten

Im Vergleich zu anderen urbanen Zentren Deutschlands überzeugt Unterfranken durch moderate Lebenshaltungskosten, die sowohl für Unternehmen als auch für Einwohner eine hohe Attraktivität schaffen.



### Vielfältige Kultur- und Freizeitmöglichkeiten

Die Region Unterfranken bietet eine reiche kulturelle Vielfalt und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

Der Tourismus ist eine bedeutende wirtschaftliche Einnahmequelle und trägt zur Attraktivität der Region bei.



## Aschaffenburg, Portfolio-Ankauf



Die Immobilien befinden sich zentral in Aschaffenburg und sind auf drei Standorte verteilt: Kranengasse, Fischergasse, Medicusstraße, Pfaffenmühlweg und Schillerstraße. Alle Standorte sind nur wenige Gehminuten von der Innenstadt Aschaffenburgs entfernt. Zudem stehen 26 Stellplätze und 11 Garagen zur Verfügung.

Geplante Maßnahmen umfassen neben der Installation eines Wärmedämmverbundsystems (WDVS) auch den Austausch von Fenstern und Türen, Fassadensanierungen und die Revitalisierung von Balkonen. Bereits im ICD 8 R+ wurden erfolgreich 13 Wohneinheiten an diesem Standort veräußert.

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Baujahr           | ca. 1953 – 1972      |
| Wohn-/Nutzfläche  | 5.554 m <sup>2</sup> |
| Wohneinheiten     | 109                  |
| Gewerbeneinheiten | 0                    |

### Wertschöpfungspotenzial:



- Quadratmeterpreis im Einkauf deutlich unter dem Marktangebot am Standort
- Ankauf unter Gutachterwert
- Mietsteigerungen durch konsequente Performance-steuerung und geplante Modernisierungsumlage
- Umfangreiche energetische Sanierung (Wärmedämmverbundsystem) in Planung



## Aschaffenburg



Aschaffenburg profitiert von der wirtschaftlichen Dynamik der Metropolregion und bietet zahlreiche Chancen für Investoren und Unternehmen.

Die Stadt ist ein bedeutender Standort für führende Unternehmen in den Branchen Maschinenbau, Elektrotechnik und der Papierindustrie, was stabile Arbeitsplätze und wirtschaftliches Wachstum garantiert.

Ein Kaufkraftindex von 106,9 und eine positive Bevölkerungsprognose bis 2035 von +1,5% sprechen für die Zukunftsfähigkeit der Stadt.

Mit über 72.000 Einwohnern und einer malerischen Lage am Main bietet Aschaffenburg eine hohe Lebensqualität, die durch umfangreiche Freizeitmöglichkeiten und kulturelle Angebote ergänzt wird.<sup>1</sup>

## Würzburg



Eingebettet in die malerischen Weinberge und umgeben von historischen Sehenswürdigkeiten bietet Würzburg eine Lebensqualität, die ihresgleichen sucht.

Mit der renommierten Julius-Maximilians-Universität und einer Vielzahl an Forschungseinrichtungen ist Würzburg ein Zentrum für Bildung und Innovation.

Mit einer Arbeitslosenquote von nur 3,8 Prozent liegt Würzburg deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt; gleichzeitig besitzt die Stadt einen Kaufkraftindex von 106,5.

Würzburg liegt zentral in Deutschland und ist ein bedeutender Verkehrsknotenpunkt. Mit exzellenten Anbindungen an Autobahnen und den ICE-Bahnhof erreicht man schnell und bequem alle wichtigen Wirtschaftszentren.<sup>2</sup>

## Kitzingen



Kitzingen (ca. 22.700 Einwohner) ist das perfekte Ziel für Weinliebhaber. Hier wird Weinbau zur Kunst und jeder Besuch zum Genuss.

Darüber hinaus ist Kitzingen in den Bereichen Landwirtschaft und Handel aktiv. Besonders Inhabergeführte Einzelhandelsgeschäfte bieten einen Mehrwert für den Einzelhandelsstandort.

Mit Regionalbahn- und Busverbindungen ist Kitzingen bestens erreichbar. Täglich pendeln 9.782 Menschen in die Stadt ein und 5.617 aus.

Die malerischen Flusslandschaften und gepflegten Parks bieten Erholung und Freizeitspaß. Radwege und Wanderpfade laden dazu ein, die Natur aktiv zu erleben und die frische Luft zu genießen.<sup>3</sup>

Quellen:<sup>1</sup> [https://www.aschaffenburg.de/Kultur-und-Tourismus/Aschaffenburg-Stadtportrait/Aschaffenburg-in-Zahlen/DE\\_index\\_3894.html](https://www.aschaffenburg.de/Kultur-und-Tourismus/Aschaffenburg-Stadtportrait/Aschaffenburg-in-Zahlen/DE_index_3894.html);

<sup>2</sup> <https://www.wuerzburg.de/rathaus/statistikstadtforschung/bevoelkerung>; <sup>3</sup> <https://www.stadt-kitzingen.de/stadtentwicklung-wirtschaft/wirtschaftsstandort>



## Kitzingen, Portfolio-Ankauf



Verdichtung



Energetische Sanierung



Leerstand-sanierung



Optische Aufwertung



Technische Gebäude-ausrüstung



Außenanlagen

Die große Kreisstadt Kitzingen liegt direkt am Main und profitiert von einer zentralen Lage in Unterfranken. Die Objekte befinden sich östlich vom Stadtzentrum, genauer gesagt in der Königsberger Straße und Marienburgerstraße. Die Innenstadt von Kitzingen erreicht man von allen Liegenschaften aus in wenigen Fahrminuten, was den Mietern eine hervorragende Anbindung und kurze Wege zu den städtischen Einrichtungen bietet.

Für die Wohnanlagen sind Modernisierungsmaßnahmen geplant. Diese Maßnahmen umfassen die Installation eines Wärmedämmverbundsystems (WDVS), den Austausch der Fenster, sowie die Erneuerung der Haustüren, Briefkästen und Sprechanlagen.

Baujahr

ca. 1954

Wohn-/Nutzfläche

2.392 m<sup>2</sup>

Wohneinheiten

50

Gewerbereinheiten

0

### Wertschöpfungspotenzial:

- Ankauf ca. 5 % unter Gutachterwert & Quadratmeterpreis<sup>1</sup> von unter 1.000 Euro
- Umfangreiche energetische Sanierung (Wärmedämmverbundsystem) in Planung
- Eine erwartete Mietrendite von über 8 % binnen der nächsten 6,5 Jahre <sup>2</sup>



<sup>1</sup> Kaufpreis €/m<sup>2</sup> ohne Kaufnebenkosten. <sup>2</sup>Prognostizierte Mietrendite (netto) nach Abschluss aller geplanten Sanierungsmaßnahmen. Bezogen auf den geplanten Gesamtaufwand nach Fertigstellung.

## Würzburg, Portfolio-Ankauf



Verdichtung



Energetische  
Sanierung



Leerstand-  
sanierung



Optische  
Aufwertung



Technische  
Gebäude-  
ausrüstung



Außenanlagen

Die Universitätsstadt Würzburg ist die Hauptstadt des Bezirks Unterfranken und zudem die siebtgrößte Stadt Bayerns. In diesem Portfolio befinden sich zwei Wohnanlagen im Innenstadtbereich, konkret in der Ziegelaustraße, Scanzonistraße und Veitshöchheimer Straße, die nur wenige Minuten voneinander entfernt liegen.

Die Innenstadt von Würzburg ist von den Liegenschaften aus fußläufig erreichbar. Schulen, Kindergärten und Freizeitmöglichkeiten sind ebenfalls zu Fuß erreichbar und bieten somit eine familienfreundliche Umgebung. Geplante Maßnahmen umfassen die Installation eines Wärmedämmverbundsystems (WDVS), Dachsanierungen und den Einbau neuer Haustüren.

Baujahr

ca. 1954

Wohn-/Nutzfläche

2.890 m<sup>2</sup>

Wohneinheiten

53

Gewerbeeinheiten

0

### Wertschöpfungspotenzial:



- Ankauf unter Gutachterwert
- Quadratmeterpreis im Einkauf deutlich unter dem Marktangebot am Standort
- Mietsteigerungspotenzial von über 30 % binnen 6,5 Jahren bei einer Zielmiete unter der aktuellen Marktmiete (10,50 € gemäß Ankaufgutachten)
- Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen





# Investieren mit Weitblick: Antizyklisch zum Ziel.













## Wolfenbüttel



Verdichtung



Energetische Sanierung



Leerstandsanierung



Optische Aufwertung



Technische Gebäudeausrüstung



Außenanlagen

Die Kreisstadt Wolfenbüttel befindet sich in der norddeutschen Tiefebene, ca. 12 Kilometer südlich von Braunschweig. Die gepflegte Wohnanlage mit 28 Einheiten und 40 Garagen in der Wichernstraße liegt unweit des Stadtzentrums. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar, sehr gute ÖPNV-Anbindung. Der Stadtteil bietet Kindergärten, Schulen sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen.

Die Liegenschaften sind sehr gepflegt, seit 1998 wurden umfassende Renovierungsarbeiten durchgeführt, insbesondere im Bereich der energetischen Sanierung. Als Aufwertungsmaßnahmen sind u. a. die Sanierung des Garagenhofs sowie Elektrosanierungen geplant.

**Baujahr**

1964

**Wohn-/Nutzfläche**

1.893 m<sup>2</sup>

**Wohneinheiten**

28

**Gewerbeeinheiten**

0

### Wertschöpfungspotenzial:

- Ankaufspreis über 14 % unter Gutachterwert
- Ist-Mieten unter Marktniveau\*
- Mietsteigerung durch konsequentes Vermietungsmanagement
- Dach-Photovoltaikanlage erwirtschaftet Einspeisevergütungen



\*Quelle: Immoscout24



## Koblenz



Verdichtung



Energetische  
Sanierung



Leerstand-  
sanierung



Optische  
Aufwertung



Technische  
Gebäude-  
ausrüstung



Außenanlagen

Koblenz, die drittgrößte Stadt in Rheinland-Pfalz, befindet sich auf halbem Weg zwischen den Regionen Köln/Bonn und Rhein-Main, am Zusammenfluss von Mosel und Rhein. Die Universität und Hochschule in moderner Architektur liegt im Grünen am Rande der Stadt.

Die Wohnanlage liegt im Süden der Stadt und ist gut an das Verkehrsnetz angeschlossen. Naherholungsbereiche und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind von den Liegenschaften in der Greifswalder Straße fußläufig direkt erreichbar.

Die Wohnanlage wurde umsichtig unterhalten und befindet sich daher in einem sehr gepflegten Zustand. Aktuell ist nur eine Wohnungssanierung geplant.

**Baujahr**

1980

**Wohn-/Nutzfläche**

4.957 m<sup>2</sup>

**Wohneinheiten**

68

**Gewerbereinheiten**

0

### Wertschöpfungspotenzial:

- Durch laufende umfangreiche Pflege anfangs kaum Investitionen erforderlich
- Ankauf unter Gutachterwert
- Mietanpassungen an Marktniveau bereits ab 2025 realisierbar
- bietet beste Voraussetzungen für zukünftigen Einzelwohnungsverkauf



# Die ImmoChance Deutschland Fondsreihe

## 17 Jahre Erfolgsgeschichte auf einen Blick

> 120

Bundesweite  
Standorte

17 Jahre

Expertise

> 15.000

Zeichnungen

12 Fonds

bereits emittiert

| ImmoChance<br>Fondsreihe                                                                                | Wirtschaftl.<br>Prägung  | Fonds-<br>laufzeit | Investitions-<br>volumen<br>(ohne Agio) | Kommandit-<br>kapital | Fonds-<br>Status       | Rendite<br>bis zu | Auszahlungen<br>gesamt <sup>1</sup> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------|-----------------------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------|-------------------------------------|
| ImmoChance<br>Deutschland<br>G.P.P.1 GmbH<br>& Co. KG                                                   | Vermögens-<br>verwaltend | 14 Jahre           | ca. 12,7 Mio. EUR                       | 4,6 Mio. EUR          | Aufgelöst <sup>2</sup> | 10 % p. a.        | <b>329 %</b>                        |
| ImmoChance<br>Deutschland<br>G.P.P.2 GmbH<br>& Co. KG i. L.                                             | Vermögens-<br>verwaltend | 14 Jahre           | ca. 18,9 Mio. EUR                       | 6,4 Mio. EUR          | Aufgelöst              | 9 % p. a.         | <b>264,5 %</b>                      |
| ImmoChance<br>Deutschland<br>G.P.P.3 GmbH<br>& Co. KG i. L.                                             | Vermögens-<br>verwaltend | 13 Jahre           | ca. 20,3 Mio. EUR                       | 7,2 Mio. EUR          | Aufgelöst              | 11 % p. a.        | <b>311,5 %</b>                      |
| ImmoChance<br>Deutschland<br>G.P.P.4 GmbH<br>& Co. KG                                                   | Vermögens-<br>verwaltend | seit 09.2010       | ca. 26,7 Mio. EUR                       | 8,4 Mio. EUR          | in<br>Auflösung        |                   | <b>139 %</b>                        |
| ImmoChance<br>Deutschland <b>5</b><br>Renovation<br>Plus GmbH &<br>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<br>Deutschland <b>6</b><br>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<br>Deutschland <b>7</b><br>Renovation<br>Plus GmbH<br>& Co.<br>geschlossene<br>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<br>Fondsreihe                                                                              | Wirtschaftl.<br>Prägung | Fonds-<br>laufzeit | Investitions-<br>volumen<br>(ohne Agio) | Kommandit-<br>kapital    | Fonds-<br>Status | Auszahlungen<br>gesamt <sup>1</sup> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------|-----------------------------------------|--------------------------|------------------|-------------------------------------|
| ImmoChance<br>Deutschland <b>8</b><br>Renovation Plus<br>GmbH & Co.<br>geschlossene<br>Investment KG  | Gewerblich              | seit 02.2017       | ca. 150 Mio. EUR                        | 84,6 Mio. EUR            | Platziert        | <b>58 %</b>                         |
| ImmoChance<br>Deutschland <b>9</b><br>Renovation Plus<br>GmbH & Co.<br>geschlossene<br>Investment KG  | Gewerblich              | seit 10.2018       | ca. 185 Mio. EUR                        | ca. 100 Mio. EUR         | Platziert        | <b>15,5 %</b>                       |
| ImmoChance<br>Deutschland <b>10</b><br>Renovation Plus<br>GmbH & Co.<br>geschlossene<br>Investment KG | Gewerblich              | seit 01.2020       | ca. 185 Mio. EUR                        | ca. 100 Mio. EUR         | Platziert        | <b>7 %</b>                          |
| ImmoChance<br>Deutschland <b>11</b><br>Renovation Plus<br>GmbH & Co.<br>geschlossene<br>Investment KG | Gewerblich              | seit 07.2021       | ca. 155 Mio. EUR                        | ca. 118 Mio. EUR         | Platziert        | <b>8,5 %</b>                        |
| ImmoChance<br>Deutschland <b>12</b><br>Renovation Plus<br>GmbH & Co.<br>geschlossene<br>Investment KG | Gewerblich              | seit 04.2023       | > 100 Mio. EUR <sup>3</sup>             | 80 Mio. EUR <sup>4</sup> | in Platzierung   | <b>3 %</b>                          |

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

<sup>3</sup> Erwartetes Gesamtkapital

<sup>4</sup> 40 Mio. EUR (prospektiert); zuletzt erhöht auf 80 Mio. EUR im November 2024

## ERFAHRENES EMISSIONSHAUS MIT HERAUSRAGENDER LEISTUNGSBILANZ

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



Stand: Dezember 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: Dezember 2024

