MARKETINGMITTEILUNG

IMMOCHANCE DEUTSCHLAND VIERZEHN RENOVATION+

OBJEKTÜBERSICHT 07/2025

14

PRIMUS VALOR

alpha ordinatum kapitalverwaltung

ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus: Solingen

„Mit unserem jüngsten Fonds nutzen wir die neue Dynamik des aktuellen Wendepunkts am Immobilienmarkt."

Gordon Grundler, Vorstand Primus Valor AG
und Geschäftsführer Alpha Ordinatum GmbH

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Immobilienbranche durchlebte zwei herausfordernde Jahre mit deutlichen Preisrückgängen, flankiert von politischen und wirtschaftlichen Krisen. Auch wenn sich erste Anzeichen bei Immobilienpreisen und Zinsen für eine Trendwende Richtung Markterholung und Preisanstieg erkennen lassen, ist noch immer reichlich **Raum für antizyklische Investitionen**. Mit entsprechender Marktkenntnis und professionellem Netzwerk, über das unser Team Ankauf verfügt, bleiben die Chancen für einen günstigen und renditeträchtigen Erwerb weiterhin realisierbar.

Unser Fokus bleibt unverändert: Der Erwerb von Wohnimmobilien in Deutschlands Mittel- und Oberzentren im Segment bezahlbarer Wohnraum mit Aufwertungspotenzial für bauliche und energetische Sanierungen.

Die erfolgreiche Ankaufsstrategie des Ende 2024 in die Betriebsphase übergegangenen Vorgängerfonds Nr. 12 wird im neuen Investitionsangebot **ImmoChance Deutschland 14 Renovation Plus** in gleicher Weise fortgesetzt:

Inzwischen wurden insgesamt bereits **339 reine Wohneinheiten** an den Standorten **Aschaffenburg, Kaufbeuren, Kempten und Memmingen** erworben. Mit der bisherigen Gesamtinvestition von nahezu 40 Millionen Euro (inkl. Ankaufnebenkosten sowie geplanter Sanierungsmaßnahmen) ist das Kapital unserer Anleger zügig und zielgerichtet investiert und arbeitet frühzeitig für unseren gemeinsamen Erfolg. Besonders erfreulich: Bei sämtlichen Ankäufen konnten wir von einer **Grunderwerbsteuer von lediglich 3,5 Prozent** profitieren – deutlich unter dem im Verkaufsprospekt kalkulierten Satz.

Wir freuen uns darauf, Ihnen in den kommenden Ausgaben sukzessive weitere Objekte vorzustellen, mit denen wir das Fondsportfolio strategisch weiterentwickeln.

Gordon Grundler, Vorstand Primus Valor AG
und Geschäftsführer Alpha Ordinatum GmbH

INTERNE STÄRKE
EXTERNE ANERKENNUNG

Der Fonds ImmoChance Deutschland 14 Renovation Plus überzeugt nicht nur durch seine Investitionsstrategie, sondern auch durch das Urteil externer Fachleute: Gleich mehrere renommierte Analysehäuser haben den Fonds positiv bewertet.

Besonders stolz sind wir auf die Anerkennung, die wir aus den eigenen Reihen und von unseren Vertriebspartnern erhalten. Diese Auszeichnungen spiegeln nicht nur das Vertrauen in unsere Arbeit wider, sondern bestätigen auch unseren konsequenten Anspruch an exzellenten Service und kontinuierliche Weiterentwicklung.

DG Dextro Group Germany
INVESTITIONSRATING
AA+
ImmoChance Deutschland 14 Renovation Plus
Stand: Januar 2025

G.U.B. ANALYSE
A+
SEHR GUT

SERVICE AWARD 2025
»HERAUSRAGEND«
Primus Valor AG
Service-Qualität der Sachwertinvestment-Anbieter
Im Test: 69 Anbieter
FONDS professionell

Top 2025 Company
kununu

Alle Details zu den Analysen finden Sie unter:
www.primusvalor.com/presse/analysen

ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus: Chemnitz

Aschaffenburg | Pfaffenmühlweg, Inselstraße

Hohe Lebensqualität trifft auf wirtschaftliche Stabilität

Wertschöpfungspotenzial

- Mietsteigerungen durch Performancesteuerung
- Wohnungssanierungen und Neuvermietungen bei Mieterwechsel
- Attraktive Lage mit Nähe zur Innenstadt
- Stabiler Cash-Flow durch geringen Leerstand

Bereits die Vorgängerfonds ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus und ImmoChance Deutschland 12 Renovation Plus haben über 130 Wohneinheiten in Aschaffenburg erfolgreich erworben und entwickelt. Die örtlichen Gegebenheiten – sowohl auf Makro- als auch auf Mikroebene – sind dem Management daher bestens vertraut.

Die beiden neu angekauften Objekte überzeugen durch ihre zentrale, gleichzeitig aber angenehm ruhige Lage. In direkter Umgebung finden sich zahlreiche Nahversorgungsmöglichkeiten, eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie ein beliebter Tennisverein, der das Wohnumfeld zusätzlich aufwertet. **Die Lage vereint urbanes Leben mit hoher Wohnqualität**. Beide Gebäude verfügen bereits über die Energieeffizienzklasse C und befinden sich damit, insbesondere für Bestandsimmobilien, in einem guten baulichen Zustand. Diese **solide energetische Basis ermöglicht zielgerichtete, wertsteigernde Maßnahmen** im Sinne unserer Investitionsstrategie.

Für unsere Anleger bedeutet dieser erste Ankauf Zugang zu einem **etablierten Standort mit stabiler Nachfrage und Entwicklungsperspektive** – eingebettet in einen klar strukturierten, langfristig orientierten Investmentansatz.

Baujahr	Wohnfläche	Wohneinheiten	Gewerbeeinheiten
1969	1.798 m²	22	–

STARKER STANDORT MIT PERSPEKTIVE

Top-Lage in der Metropolregion
Direkte Nähe zu Frankfurt, exzellente Anbindung an Autobahn, ICE und Flughafen.

Starke Wirtschaftskraft
Bruttowertschöpfung pro Erwerbstätigem über dem bayerischen Schnitt.

Über 65.000 Beschäftigte
Fokus auf Industrie, Dienstleistungen & High-Tech.

Innovativer Hochschulstandort
Die Technische Hochschule Aschaffenburg treibt Fortschritt in Technik, Digitalisierung und Wirtschaft.

Hohe Lebensqualität
Historisches Stadtbild, moderne Infrastruktur, Naturraum Spessart – attraktiv für Mieter und Investoren.

Quelle: https://www.regierung.unterfranken.bayern.de/regierungsbezirk/standort_unterfranken/index.html (abgerufen am 25.03.2025)

Kaufbeuren | Wagenseilstraße

Vielfältiger Wirtschaftsstandort mit Tradition

Wertschöpfungspotenzial

- Hohe Nachfrage für klassisches Wohngebiet
- Vollvermietung mit stabilem Cash-Flow
- Mietsteigerungspotenzial nach Renovationsmaßnahmen
- Energetische Sanierung durch Wärmedämmfassade sowie optische Aufwertung (u.a. Hauseingangstüren und Treppenhäuser)
- Ankauf deutlich unter Gutachterwert

Hohe Lebensqualität und wirtschaftliche Vorteile vereint die traditionsreiche Stadt Kaufbeuren mit ihren 48.000 Einwohnern. Der **Mix aus historischem Charme, moderner Infrastruktur und wirtschaftlicher Stärke** schafft attraktive Perspektiven für Unternehmen und Immobilieninvestoren.

Das Objekt befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet mit ruhiger Atmosphäre und guter Infrastruktur. Nahegelegene Bundesstraßen ermöglichen **schnelle Verbindungen nach Augsburg und München**, regelmäßige Zugverbindungen sorgen für eine gute regionale Vernetzung. Der Allgäu Airport Memmingen ist in 40 Minuten erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und medizinische Einrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Parks, Grünflächen, Sport- und Freizeiteinrichtungen bieten Erholung und Aktivität. Die **historische Altstadt** mit ihrem kulturellen Angebot ist fußläufig erreichbar, die nahen Allgäuer Alpen laden zu Ausflügen ein.

Die Liegenschaft überzeugt mit angenehmer Wohnqualität und idealer Infrastruktur – **perfekt für Familien und Berufspendler**.

Baujahr	Wohnfläche	Wohneinheiten	Gewerbeeinheiten
1958	4.515 m²	87	–

WIRTSCHAFTLICH STARKE TOURISMUS-REGION VOR DEN TOREN MÜNCHENS

Bedeutender Wirtschafts- und Kulturstandort
100 km südwestlich von München, wirtschaftlich stark im bayrischen Schwaben

Mittelzentrum in der Tourismusregion Allgäu
Malerische Voralpenlandschaft, gut erhaltene Altstadt

Dynamische Bevölkerungsentwicklung
Kontinuierliche Steigerung seit 2013

Wirtschaftliche Stärke
Vielfältige Mischung aus Industrie, Handwerk und Dienstleistungen, niedrige Arbeitslosenquote

Anhaltende Wohnraum-Nachfrage
Zuzüge aus dem Umland, insbesondere von Fachkräften

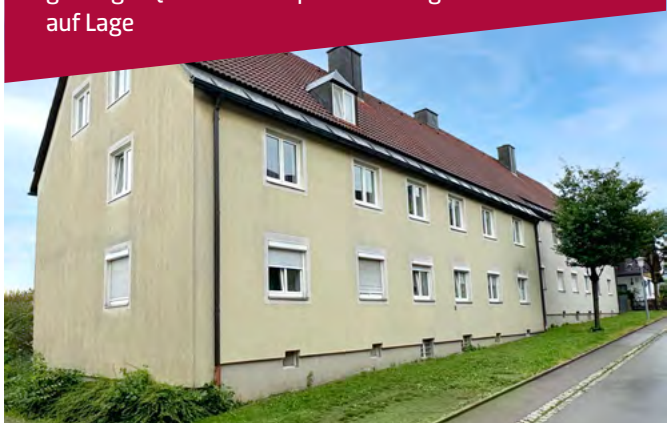
Quelle: https://www.kaufbeuren.de (abgerufen am 10.07.2025)

Kempten | Kellenbergerstraße

Starker Wirtschafts- und Hochschulstandort in attraktiver Lage

Wertschöpfungspotenzial

- Hohe Nachfrage nach Wohnraum
- Mietsteigerungspotenzial durch Anpassung an Marktmiete
- Energetische Sanierung mittels Wärmedämmfassade
- optische Aufwertung
- Erneuerung der Hauseingangstüren
- günstiger Quadratmeterpreis in Bezug auf Lage



Kempten – die **größte Stadt im Allgäu** mit über 72.000 Einwohnern und 2000-jähriger Geschichte – liegt rund 110 km südwestlich von München. Als Teil der Wirtschafts- und Tourismusregion Bodensee-Allgäu ist sie ein **zentraler Verkehrsknotenpunkt** zwischen Deutschland, Österreich und der Schweiz.

Die Liegenschaften liegen in einem ruhigen, gut angebundenen Wohngebiet im Südosten der Stadt. Über die nahe A7 bestehen schnelle Verbindungen nach Memmingen, Ulm und Österreich.

B19 und B12 erschließen das Umland, regelmäßige Zugverbindungen führen nach Augsburg und München. Der Nahverkehr ist gut ausgebaut, alle **Einrichtungen des täglichen Bedarfs** sind schnell erreichbar.

Die Umgebung bietet **hohe Lebensqualität**: Naherholungsgebiete, Iller-Spazierwege und Sporteinrichtungen laden zur Erholung ein.

Kempten wächst – als starker Wirtschafts- und Hochschulstandort **übersteigt die Wohnraumnachfrage das Angebot**, besonders in zentralen Lagen steigen die Mieten deutlich.

Baujahr	Wohnfläche	Wohneinheiten	Gewerbeeinheiten
Ca. 1952	2.750 m²	48	–

BEDEUTENDER WIRTSCHAFTS- UND HOCHSCHULSTANDORT

Wirtschaftliche Stärke durch Vielfalt
Mix aus Industrie, Handel und Dienstleistungen

Breit gefächerte Unternehmensansiedlungen
Von international agierenden Konzernen bis hin zu mittelständischen Unternehmen und Handwerksbetrieben

Dynamische Entwicklung der Standortqualität
Zukunftsatlas Deutschland bescheinigt hohe Chancen

Hochschule für angewandte Wissenschaften
Integriertes Forschungszentrum Allgäu (FZA) mit 16 Forschungsinstituten

Arbeiten wo andere Urlaub machen
Hohe Lebensqualität in moderner Stadt, vielseitiges Kultur- und Freizeitangebot

Quelle: www.kempten.de; www.statistikportal.de; www.prognos.com (abgerufen am 14.07.2025)

Memmingen | Münchner Straße, Nansenstraße, Schweitzerstraße

Vielfältiger Wirtschaftsstandort mit Tradition

Wertschöpfungspotenzial

- Anhaltend starke Wohnraumnachfrage
- Hohes Bevölkerungswachstum prognostiziert
- Sukzessive Mietanpassungen nach Aufwertungsmaßnahmen
- Erhöhung der Energieeffizienz durch Sanierung
- Modernisierung der Wohnungseingangstüren und der Treppenhäuser
- günstiger Ankauf gegenüber Marktumfeld

Die Immobilien befinden sich im Osten Memmingens in drei benachbarten Straßen: Münchner Straße, Nansenstraße und Schweitzerstraße – einem **gut angebundenen Wohngebiet in Innenstadtnähe**.

Die Münchner Straße verbindet das Gebiet mit der Innenstadt und der A96, während die A7 eine schnelle Anbindung in die Region bietet. Hauptbahnhof und Allgäu Airport mit nationalen und internationalen Verbindungen sind in wenigen Minuten erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Einrichtungen befinden sich im näheren Umkreis. Parks, Grünflächen und Sporteinrichtungen wie Fitnessstudios und Vereine bieten ein attraktives Freizeitangebot. Die **sehenswerte Altstadt** punktet mit kulturellen Veranstaltungen und vielfältiger Gastronomie.

Das Gebiet zeichnet sich durch eine ruhige, zentrale Wohnlage mit einer Mischung aus Mehrfamilienhäusern und gewerblichen Nutzungen aus. Die Kombination aus guter Erreichbarkeit, umfassender Infrastruktur und lebenswerter Umgebung macht den **Standort besonders attraktiv für Mieter und Investoren**.

Baujahr	Wohnfläche	Wohneinheiten	Gewerbeeinheiten
ab 1954	9.093 m²	182	–

ERFOLGREICHER WIRTSCHAFTS-STANDORT MIT GÜNSTIGEN RAHMEN-BEDINGUNGEN

Leistungsfähige Industrie
Ansiedlung einiger Weltmarktführer, beständige Umsatz-steigerungen im verarbeitenden Gewerbe

Wirtschaftsorientierte Stadtpolitik
Kontinuierliche Verbesserung der Stadtortqualität, niedrige Arbeitslosenquote

Fortlaufender Ausbau der Infrastruktur
Effiziente Verwaltung und zügige Genehmigungsverfahren

Tourismusregion Allgäu
Historische Altstadt, reichhaltige touristische Angebots-palette

Lebenswerte Stadt der Vielfalt
Bunte Mischung aus Handel, Gastronomie, Kultur, Dienst-leistung und Industrie

Quelle: https://www.memmingen.de (abgerufen am 15.07.2025)

„Unsere Investitionen schaffen Win-Win-Win Situationen: Anleger profitieren von soliden Renditechancen, Mieter von modernisiertem, bezahlbarem Wohnraum – und Städte von aufgewerteten Quartieren."

Sascha Müller
Geschäftsführer der ICD 14 GmbH

Disclaimer

Bei dieser Präsentation handelt es sich um eine Marketingmitteilung. Sie ist als eine unvollständige und unverbindliche Information zu sehen und dient ausschließlich Werbe- und Informationszwecken.

Sie stellt somit keine Anlageberatung dar. Die Angaben sind nicht an die persönlichen Bedürfnisse und Verhältnisse von Anlegern angepasst und können eine individuelle Anlageberatung in keinem Fall ersetzen. Diese Marketingmitteilung soll lediglich einen Überblick über die ImmoChance Deutschland 14 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG geben. Es handelt sich bei den in dieser Marketingmitteilung 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. Das Investmentvermögen ist eine unternehmerische Beteiligung, deren Wertentwicklung von der Entwicklung der zu erwerbenden Vermögensgegenstände abhängt und die während der Laufzeit der Beteiligung Schwankungen unterliegen kann. Das Investmentvermögen wird durch seine Zusammensetzung und die für die Fondsverwaltung verwendeten Techniken eine erhöhte Volatilität aufweisen. Es handelt sich um eine illiquide Anlage mit langfristigem Anlagehorizont.

ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus: Chemnitz

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der verkürzt dargestellten Angaben zu dieser Beteiligung wird keine Gewähr übernommen. Diese Marketingmitteilung stellt keinen Verkaufsprospekt im Sinne des KAGB dar und enthält nicht alle wesentlichen Informationen, die für die Investitionsentscheidung eines Anlegers zur Begründung der Beteiligung notwendig sind.

Maßgeblich für die Beteiligung an dieser Investition sind ausschließlich der veröffentlichte Verkaufsprospekt, die Anlagebedingungen und das Basisinformationsblatt.
Diese enthalten detaillierte Informationen zu den rechtlichen, steuerlichen und wirtschaftlichen Einzelheiten sowie insbesondere auch zu den Risiken einer Beteiligung. Bei Bedarf sind Rechts- und/oder Steuerberater sowie andere externe Berater hinzuzuziehen.

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

Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte in deutscher Sprache ist unter https://www.primusvalor.com/wp-content/uploads/2025/01/Zusammenfassung_Anlegerrechte_2025.pdf verfügbar.

Die Alpha Ordinatum GmbH kann für einzelne Länder beschließen, den Vertrieb zu widerrufen.

Diese Marketingmitteilung hat den Stand Juli 2025.

PRIMUS VALOR

alpha ordinatum
kapitalverwaltung

Primus Valor AG · Harrlachweg 1 · 68163 Mannheim · 0621 /49 09 66 0 · www.primusvalor.de