

# Schmidtner

FINANCE



EST. 2002

ZUVERLÄSSIG KOMPETENT AGIOFREI

Ihr Vermittler

Schmidtner GmbH  
Postfach 62 04 40  
D-22404 Hamburg

Telefon: +49 (0) 40 - 325 07 14 - 0  
E-Mail: [info@schmidtner-gmbh.de](mailto:info@schmidtner-gmbh.de)  
Internet: [www.schmidtner-gmbh.de](http://www.schmidtner-gmbh.de)

MARKETINGMITTEILUNG

# IMMOCHANCE DEUTSCHLAND VIERZEHN RENOVATION+

OBJEKTÜBERSICHT MÄRZ 2026

# 14





# „Unsere antizyklische Strategie hat sich bewährt – und bleibt auch 2026 unser Kurs.“

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



Sehr geehrte Damen und Herren,

nach zwei Jahren rückläufiger Entwicklung verzeichnete Deutschland 2025 ein geringfügiges Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 0,2 %, ist dem kürzlich veröffentlichten Frühjahrsgutachten der Immobilienweisen zu entnehmen. Hier sei just die Bauwirtschaft einer der am stärksten belasteten Sektoren – die Bruttowertschöpfung liege um 25 % unter dem Niveau des Jahres 2022.

Besonders brisant sehen Experten die Lage im Wohnungsbau, für 2026 wird mit lediglich 215.000 Fertigstellungen gerechnet, bei einem Bedarf von mehr als 250.000\*.

Parallel dazu steigt das Defizit im Staatshaushalt weiter, die Ausgaben von Bund, Ländern, Kommunen und Sozialversicherung überstiegen die Einnahmen um 119,1 Milliarden Euro, wie das Statistische Bundesamt Ende Februar 2026 meldete. Wenig überraschend flüchteten viele in seit Jahren boomende Märkte wie Edelmetalle und Aktien zu erheblich gestiegenen Kursen.

Ein beliebter Sachwert blieb von dieser Dynamik verschont: Deutsche Bestandswohnimmobilien. Die Preise entwickeln sich moderat und liegen weiterhin deutlich unterhalb des Niveaus der Hochkonjunkturjahre bis 2022\*. Für antizyklisch Denkende und Handelnde bieten sich nun äußerst rentable Einstiegschancen.

Das im vergangenen Jahr erworbene, sog. Allgäu-Portfolio mit 339 Wohnimmobilien in Aschaffenburg, Kaufbeuren, Kempten und Memmingen wurde aktuell entsprechend den verbindlichen Investitionskriterien plangemäß ergänzt. Die kürzlich erworbene Liegenschaft umfasst 24 Wohneinheiten mit Garagen und befindet sich in Lehrte, Niedersachsen, 20 km östlich von Hannover.

Die Gesamtinvestitionssumme im ImmoChance Deutschland 14 Renovation Plus beträgt inzwischen mehr als 43 Mio. Euro und wird sukzessive nach Bestehen der umfassenden Objektprüfung ergänzt werden. Parallel dazu werden konkrete Planungen zur Aufwertung der Wohnimmobilien finalisiert und umgesetzt.

Die aktuelle Marktphase bietet lukrative Chancen für einen antizyklischen Einstieg in deutsche Bestandswohnimmobilien mit Wertsteigerungspotenzial. Wir freuen uns, Ihnen diese rentable Investitionsmöglichkeit zur Diversifizierung Ihres Anlageportfolios anbieten zu können und halten Sie auf dem Laufenden über weitere Ankäufe und Renovationsmaßnahmen.

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

\*Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2026 des Rates der Immobilienweisen

# 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 m <sup>2</sup> | 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](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 m <sup>2</sup> | 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 m <sup>2</sup> | 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](http://www.kempten.de); [www.statistikportal.de](http://www.statistikportal.de); [www.prognos.com](http://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 m <sup>2</sup> | 182           | –                |



## ERFOLGREICHER WIRTSCHAFTS- STANDORT MIT GÜNSTIGEN RAHMEN- BEDINGUNGEN

### Leistungsfähige Industrie

Ansiedlung einiger Weltmarktführer, beständige Umsatzsteigerungen im verarbeitenden Gewerbe

### Wirtschaftsorientierte Stadtpolitik

Kontinuierliche Verbesserung der Standortqualität, niedrige Arbeitslosenquote

### Fortlaufender Ausbau der Infrastruktur

Effiziente Verwaltung und zügige Genehmigungsverfahren

### Tourismusregion Allgäu

Historische Altstadt, reichhaltige touristische Angebotspalette

### Lebenswerte Stadt der Vielfalt

Bunte Mischung aus Handel, Gastronomie, Kultur, Dienstleistung und Industrie

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



# Lehrte | Schillerstraße

Attraktives Mittelzentrum mit exzellenter Anbindung zur Landeshauptstadt Hannover



## + Wertschöpfungspotenzial

- ▶ Hohe und nachhaltig stabile Nachfrage nach Wohnraum
- ▶ Attraktive Lage im Einzugsgebiet der wirtschaftsstarken Metropolregion Hannover
- ▶ Sehr gute bauliche Grundsubstanz, kontinuierlich und substanzorientiert durch den Voreigentümer bewirtschaftet
- ▶ Hervorragende Perspektiven durch positive Marktentwicklung und signifikantes Wertsteigerungspotenzial



Die Schillerstraße befindet sich im Osten von Lehrte – einer hervorragend angebundenen Wohnlage in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum. Die Straße verbindet das Quartier direkt mit der Innenstadt sowie mit den Autobahnen A2 und A7, wodurch Hannover und weitere regionale Ziele schnell erreichbar sind. Auch der Lehrter Hauptbahnhof mit direkter Anbindung nach Hannover liegt nur wenige Fahrminuten entfernt und bietet optimale Voraussetzungen für Pendler.

Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Apotheken und gastronomische Angebote befinden sich in direkter Umgebung. Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind bequem erreichbar und unterstreichen die Familienfreundlichkeit des Standorts. Ergänzt wird dies durch Parks, Grünflächen und ein breites Angebot an Sport- und Freizeitmöglichkeiten, die zu Aktivitäten im Freien einladen.

Lehrte überzeugt darüber hinaus durch seine naturnahe Umgebung, ein vielfältiges Kulturangebot sowie die Nähe zur Landeshauptstadt Hannover und bietet damit ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige und zukunftsichere Vermietbarkeit.

| Baujahr | Wohnfläche           | Wohneinheiten | Gewerbeeinheiten |
|---------|----------------------|---------------|------------------|
| 1990    | 1.856 m <sup>2</sup> | 24            | –                |



## **VIelfältig, gut vernetzt und wirtschaftsstark im Herzen der Region Hannover**

### **Lebensqualität**

Lehrte bietet eine hohe Lebensqualität durch vielseitige Freizeit-, Sport- und Kulturangebote in Verbindung mit viel Grün und kurzen Wegen

### **Verkehrsanbindung**

Die Autobahnen A2 und A7 sowie zum Bahnhof mit ICE- und Regionalzug-Anbindungen sorgen für beste Erreichbarkeit

### **Industrie**

Industriestandort mit erfolgreichen Unternehmen in den Bereichen Logistik, Produktion und Lebensmittelwirtschaft

### **Wirtschaftsförderung**

Günstige Rahmenbedingungen, stetige Investitionen und einer proaktive Stadtverwaltung

### **Arbeitsmarkt**

Eine Mischung aus traditionellen Betrieben und modernen Dienstleistern sorgt für einen stabilen Arbeitsmarkt und vielfältige Entwicklungschancen am Standort

Quelle: [www.visit-hannover.com](http://www.visit-hannover.com); [www.zutun.de/lehrte](http://www.zutun.de/lehrte) (abgerufen am 01.03.2026)





# „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.

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.



ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus: Chemnitz

**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.de/wp-content/uploads/2024/12/Zusammenfassung\\_Anlegerrechte\\_2025.pdf](https://www.primusvalor.de/wp-content/uploads/2024/12/Zusammenfassung_Anlegerrechte_2025.pdf) verfügbar.

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

Diese Marketingmitteilung hat den Stand März 2026.

---

ImmoChance Deutschland 14 Renovation Plus =  
ImmoChance Deutschland 14 Renovation Plus GmbH & Co.  
geschlossene Investment KG

ImmoChance Deutschland 12 Renovation Plus =  
ImmoChance Deutschland 12 Renovation Plus GmbH & Co.  
geschlossene Investment KG

ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus =  
ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus GmbH & Co.  
geschlossene Investment KG

ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus =  
ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus GmbH & Co.  
geschlossene Investment KG



Primus Valor AG · Harrlachweg 1 · 68163 Mannheim · 0621 /49 09 66 0 · [www.primusvalor.de](http://www.primusvalor.de)