

## MONATSREPORT

FOKUS WOHNEN  
DEUTSCHLAND

INDUSTRIA | Publikumsfonds

www.fokus-wohnen-deutschland.de

## INDUSTRIA

November 2022

## Jahresabschluss per 30.04.2022

Das 7. Geschäftsjahr des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND wurde Ende April abgeschlossen. Mit einer Wertentwicklung von 3,4% (nach BVI-Methode) wurde im aktuellen Marktumfeld wiederholt ein sehr gutes Ergebnis erzielt.

Nach Veröffentlichung des Jahresberichts erhielten die Anleger am 07.10.2022 eine Ausschüttung in Höhe von 1,30 € je Anteil. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind 60% der Ausschüttung steuerfrei für Anleger mit Steuersitz im Inland.

## Cash-Call

Für weitere Ankäufe läuft seit 16.05.2022 ein neuer Cash-Call. Seitdem sind dem Fonds bereits rund 97 Mio. € zugeflossen. Der Cash-Call gilt bis auf Weiteres unbefristet und unlimitiert.

## Verkehrswerte

Im vergangenen Monat fand die planmäßige Nachbewertung der Objekte in Berlin (Müllerstraße), Dietzenbach, Frankenthal (Mahlastraße), Frankfurt (Heisterstraße, Lyoner Straße), Fürth, Ginsheim-Gustavsburg (Heinrich-Hertz-Straße), Herzogenaurach, Köln, Mannheim, Neustadt, Nußloch, Pinneberg, Schönefeld, Wentorf, Wiesbaden und Würzburg statt.

FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND ist ein offener Immobilien-Publikumsfonds, der überwiegend und fortlaufend - direkt oder indirekt - in Immobilien in Deutschland investiert. Er umfasst aktuell 46 Fondsobjekte und 4 angekaufte Neubauprojekte in Rüdersdorf bei Berlin (2. Bauabschnitt), Wolfsburg, Krefeld sowie in Ulm, die noch nicht auf den Fonds übergegangen sind. Das Gesamtinvestitionsvolumen aller 50 angekauften Fondsobjekte mit 3.118 Wohn- und 169 Gewerbeeinheiten beträgt 1.054 Mio. €.

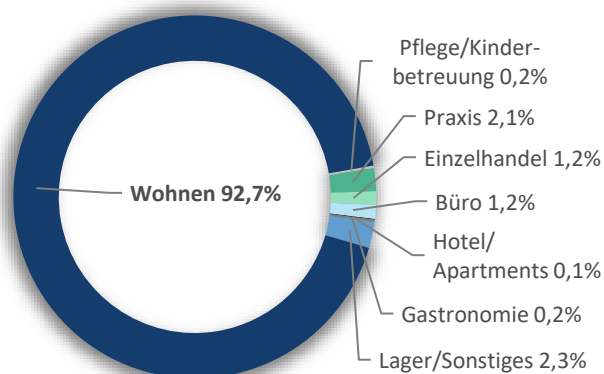
## Zahlen und Fakten

Stichtag 31.10.2022

Anteilwert	57,46 €
Nettoinventarwert <sup>1)</sup>	972.752.780 €
Bruttofondsvermögen <sup>2)</sup>	1.123.121.437 €
umlaufende Anteile	16.927.926
Fremdkapitalquote <sup>3)</sup>	14,6%
Vermietungsquote	97,7%

## Nutzungsarten

Stichtag 31.10.2022



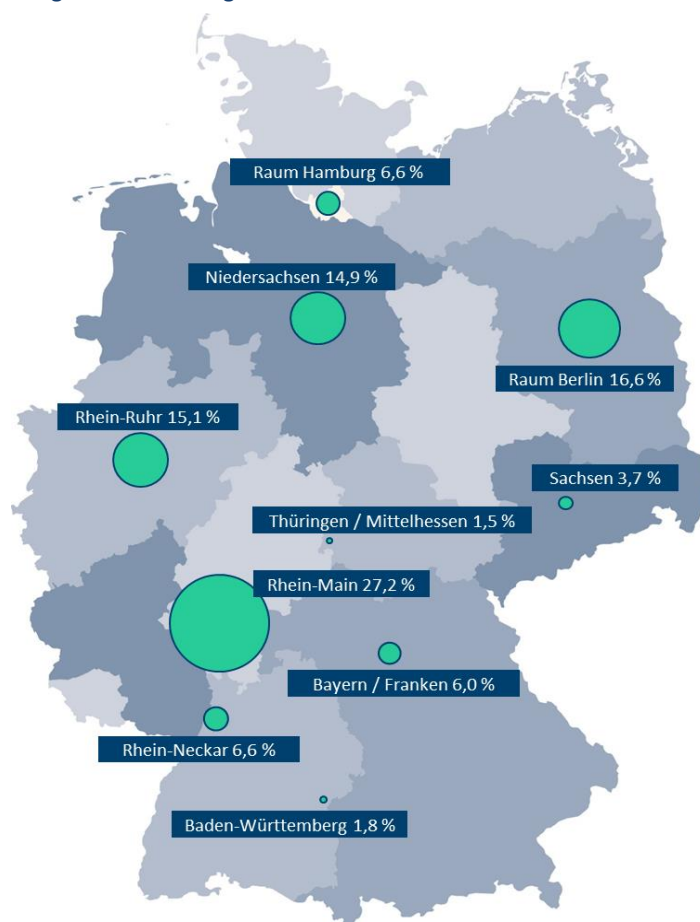
Berechnung auf Basis der angekauften Einheiten

<sup>1)</sup> Summe der Vermögensgegenstände des Fonds abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten.

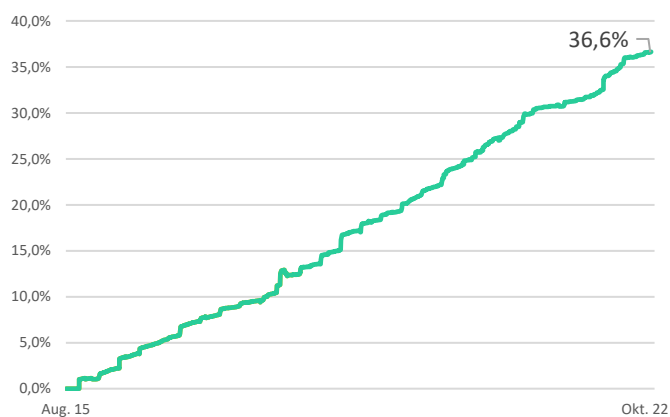
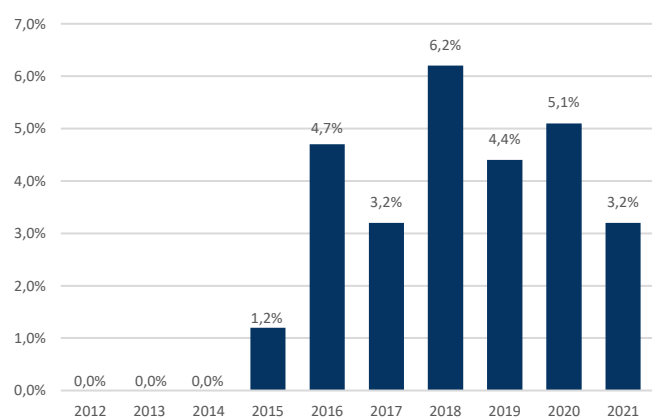
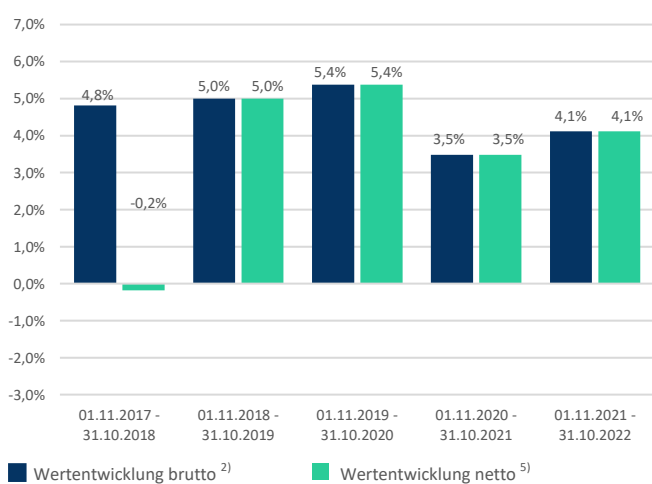
<sup>2)</sup> Summe der Vermögensgegenstände des Fonds ohne Abzug der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten.

<sup>3)</sup> Fremdkapitalquote: Anteil der besicherten Darlehen (§ 254 (1) KAGB) in Bezug auf das Immobilienvermögen (Wert zum Stichtag siehe Seite 2).

## Regionale Verteilung



Die regionale Verteilung wird anhand der Verkehrswerte bezogen auf die Summe aller Verkehrswerte der angekauften Objekte (1.008.385.000 €) bestimmt. Sie enthält auch Objekte, die noch nicht auf den Fonds übergegangen sind.

Wertentwicklung seit Fondsaufgabe Brutto <sup>1) 2)</sup>Wertentwicklung pro Kalenderjahr Brutto <sup>1) 2) 3)</sup>Wertentwicklung gemäß Wertpapierhandelsgesetz <sup>1) 4)</sup>

Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.



## Vermögensaufstellung

Stichtag 31.10.2022

Immobilienvermögen	799.911.826 €	82,23%
Liquiditätsanlagen <sup>6)</sup>	234.670.149 €	24,12%
Sonstige Vermögensgegenstände	88.539.462 €	9,10%
Verbindlichkeiten und Rückstellungen <sup>7)</sup>	-150.368.658 €	-15,46%
<b>Nettoinventarwert</b>	<b>972.752.780 €</b>	<b>100,00%</b>

<sup>1)</sup> Daten bis Stichtag 31.10.2022. Die angegebene Wertentwicklung zeigt die Veränderung des von der Kapitalverwaltungsgesellschaft in Euro ermittelten Anteilswerts zwischen dem Beginn und dem Ende des jeweiligen Anlagezeitraumes. Ausschüttungen werden dabei rechnerisch umgehend in neue Fondsanteile investiert. Zusätzlich können Depotgebühren für die Verwahrung der Anteile anfallen, welche die Wertentwicklung für den Anleger mindern können. Weitere Informationen zur BVI-Methode finden Sie im Verkaufsprospekt unter "Wertentwicklung" und unter [www.bvi.de](http://www.bvi.de). Der Anteilswert kann erheblichen Wertschwankungen unterliegen.

<sup>2)</sup> Bei der Brutto-Wertentwicklung wird der Ausgabeaufschlag und Depotgebühren nicht berücksichtigt; diese verringern die Ertragschancen des Anlegers.

<sup>3)</sup> Der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND wurde am 03.08.2015 aufgelegt.

<sup>4)</sup> Gemäß Art. 44 Abs. 4 VO (EU) 565/2017

<sup>5)</sup> Modellrechnung: Anlagebetrag von 1.000 Euro und 5% Ausgabeaufschlag, der beim Kauf anfällt und bei Erwerb abgezogen wird. Der Ausgabeaufschlag ist ein Höchstbetrag, der im Einzelfall geringer ausfallen kann.

<sup>6)</sup> Von den Liquiditätsanlagen sind rund 105 Mio. Euro für bereits getätigte Ankäufe vorgesehen.

<sup>7)</sup> Verbindlichkeiten resultieren aus der Fremdfinanzierung der Immobilien, aus Kaufpreisenbehalten und Fondsverwaltungsgebühren. Rückstellungen wurden für Instandhaltungsmaßnahmen, Vermittlungsfolgeprovisionen sowie für Erwerbsnebenkosten, für Abschluss- und Prüfungskosten, Gutachterkosten, Steuerberatungskosten und für Verwahrstellenvergütung gebildet.

## Portfolioübersicht

Stichtag 31.10.2022

Standort		Wohn- einheiten	Gewerbe- einheiten	Baujahr / Umbaujahr	Vermietungs- quote	Verkehrswert / Kaufpreis
Ahrensburg	Pomonaring	58	-	2019	99,3%	14.255.000 €
Berlin	Trusetaler Straße	120	-	2020	100,0%	30.905.000 €
Berlin	Wuhletalstraße	112	-	2020	100,0%	28.630.000 €
Berlin	Müllerstraße	-	6	1960	100,0%	7.885.000 €
Bonn	Friedensplatz	-	25	1988	95,9%	22.250.000 €
Braunschweig	Noltemeyerhöfe	107	-	2018/2019	99,0%	33.755.000 €
Dietzenbach	Offenbacher Straße	90	5	2020	93,8%	30.635.000 €
Dortmund	Hermannstraße	44	-	2015	97,3%	14.970.000 €
Dreieich	Frankfurter Straße	-	10	1980	92,6%	7.805.000 €
Dresden	Maternistraße	26	1	2018	98,5%	21.620.000 €
Erfurt	Anger	5	15	1900	96,5%	8.610.000 €
Frankenthal	Mahlastraße	125	-	1992	96,9%	14.935.000 €
Frankenthal	Mina-Karcher-Platz	143	-	1984-85	99,7%	15.675.000 €
Frankfurt	Heisterstraße	34	-	1990	94,8%	5.780.000 €
Frankfurt	Lyoner Straße	98	1	1969/2010	99,4%	30.520.000 €
Frankfurt	Salvador-Allende-Straße	164	-	2012	97,3%	24.720.000 €
Friedrichsdorf <sup>1)</sup>	Ostpreußenstraße			1974/2023		15.815.601 €
Fulda	Heinrichstraße	10	11	1958	100,0%	6.350.000 €
Fürth	Schwabacher Straße	42	-	2020	99,8%	11.570.000 €
Ginsheim-Gustavsburg	Beethovenstraße	32	-	1979	100,0%	3.955.000 €
Ginsheim-Gustavsburg	Heinrich-Hertz-Straße	58	-	1981	99,8%	5.295.000 €
Hamburg	Neuenfelderstraße	98	-	2020	99,0%	20.915.000 €
Hannover	Neherfeld	77	-	2015	96,2%	32.605.000 €
Herzogenaurach	Aristide-Briand-Straße	129	-	2019/2020	98,6%	39.690.000 €
Horneburg	Lange Straße	19	2	2019	98,4%	4.405.000 €
Ketzin <sup>1)</sup>	Baumschulwiese			2023		31.234.348 €
Köln	In der Höhle	-	1	1900	100,0%	3.890.000 €
Langen <sup>1)</sup>	Liebigstraße			2023		53.127.285 €
Leipzig	Petersstraße	24	3	1913/1998	100,0%	15.545.000 €
Mainz	Haifa-Allee	-	30	2020	100,0%	43.110.000 €
Mannheim	Neues Leben	33	-	2021	99,1%	11.705.000 €
Mönchengladbach	Fliethstraße	-	8	2018	93,8%	35.300.000 €
Münster	Weseler Straße	-	15	1988	93,8%	7.050.000 €
Neustadt a.d. Weinstraße	Böhlstraße	72	-	1993	97,4%	8.240.000 €
Nußloch	Hauptstraße	23	6	2009	98,9%	16.435.000 €
Pinneberg	An der Mühlenau	78	-	2021	100,0%	19.680.000 €
Recklinghausen	Markt	1	14	1978	86,6%	7.145.000 €
Rüdersdorf bei Berlin	Woltersdorfer Straße (1. BA)			2022		20.815.512 €
Rüsselsheim	Im Hasengrund	45	-	1980	98,2%	5.210.000 €
Schönefeld	Attilastraße	32	-	1996	100,0%	5.955.000 €
Wentorf bei Hamburg	Achtern Höben	33	-	2018	96,6%	7.360.000 €
Wesseling	Ahrstraße, Kronenweg	91	-	1976	98,6%	6.455.000 €
Wesseling	Ulmenstraße	24	-	1961	100,0%	2.565.000 €
Wesseling	Kastanienweg	210	-	1961	98,5%	22.320.000 €
Wiesbaden <sup>1)</sup>	Zur Schleifmühle			2022		13.884.080 €
Würzburg	Norbert-Glanzberg-Straße	32	-	2020	97,3%	9.335.000 €
<b>Gesamt Portfolio <sup>2)</sup></b>		<b>2.289</b>	<b>153</b>			<b>799.911.826 €</b>



<sup>1)</sup> Bei den Objekten Rüdersdorf bei Berlin (1. BA), Wiesbaden, Langen, Ketzin und Friedrichsdorf handelt es sich um im Bau befindliche Projekte mit bereits erfolgtem Eigentumsübergang auf den Fonds.

<sup>2)</sup> Die für den Fonds angekauften Neubauprojekte in Rüdersdorf bei Berlin (2. BA), Wolfsburg, Krefeld und Ulm sind noch nicht in das Eigentum des Fonds übergegangen.

## Ausgewählte Risiken

Die Anlage in einen offenen Immobilienfonds ist mit Risiken verbunden. Der Fonds investiert insbesondere in Immobilien und mithin in illiquide Vermögensgegenstände. Es kann unter Umständen schwierig sein, diese zu veräußern, so dass mitunter Anteilsrücknahmen nur verzögert erfolgen können oder die Rücknahme von Fondsanteilen ausgesetzt wird. Es bestehen weitere Risiken wie beispielsweise Risiken aus der eingeschränkten Verfügbarkeit des Kapitals aufgrund von Mindesthalte- und Rückgabefristen, das Preisänderungsrisiko, Immobilienrisiken, Risiken, die aus der Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften sowie aus der Fremdfinanzierung von Immobilien resultieren und Risiken bei (frühzeitiger) Veräußerung des gesamten Immobilienportfolios. Der Wert einer Anlage und die Höhe der Erträge können sowohl fallen als auch steigen, und es gibt keine Garantie dafür, dass die Anlageziele erreicht werden. Es ist darüber hinaus möglich, dass Anleger nicht den gesamten ursprünglich investierten Anlagebetrag zurückerhalten. Die zukünftige Wertentwicklung des Fonds unterliegt der Besteuerung, die von der persönlichen Situation des Anlegers abhängig ist und sich in der Zukunft ändern kann. Die für eine Anlageentscheidung maßgebliche Beschreibung der Risiken erfolgt im Verkaufsprospekt, in den wesentlichen Anlegerinformationen sowie im letzten veröffentlichten Jahres- bzw. Halbjahresbericht.

## Werte des 7. Geschäftsjahres 2021/2022

<b>Geschäftsjahr</b>	01.05.2021 bis 30.04.2022	<b>Ausschüttungsdatum</b>	07.10.2022
<b>Anlageerfolg <sup>1)</sup></b>	3,4%	<b>Ausschüttung</b>	1,30 Euro je Anteil
<b>Laufende Kosten <sup>2)</sup></b>	1,23%	<b>davon steuerfrei für Steuerinländer</b>	60%

## Fondsdaten

<b>WKN / ISIN</b>	A12BSB / DE000A12BSB8
<b>Fondstyp</b>	Offener Immobilien-Publikumsfonds (Immobilien-Sondervermögen)
<b>Fondsaufgabe</b>	3. August 2015
<b>Mindesthalte- und Rückgabefrist</b>	24 Monate / 12 Monate
<b>Ausgabeaufschlag / Rücknahmeabschlag <sup>3)</sup></b>	bis 5,00% / 0,00%
<b>Gebühren bei An- / Verkauf bzw. Umbau von Immobilien</b>	2,00 % des An- / Verkaufspreises bzw. 3,00 % der Baukosten
<b>Erfolgsabhängige Vergütung</b>	0,00%
<b>SRRI (Synthetic Risk and Reward Indicator) <sup>4)</sup></b>	
<b>Kapitalverwaltungsgesellschaft</b>	IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
<b>Asset Manager</b>	INDUSTRIA WOHNEN GmbH
<b>Verwahrstelle</b>	M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA



Die Note "SCOPE a+ AIF Offene Immobilienfonds" wurde am 09.06.2022 von der Scope Analysis GmbH, Berlin, ([www.scopeanalysis.com](http://www.scopeanalysis.com)) bestätigt. Die Auszeichnung "SCOPE AWARD Besten Asset Manager Top 2022 Retail Real Estate Residential" wurde am 18.11.2021 von der Scope Analysis GmbH verliehen. Es handelt sich um Meinungsäußerungen und kein Rating im Sinne der Verordnung (EG) Nr. 1060/2009 über Ratingagenturen. Mit den Euro-FundAwards zeichnet die Finanzen Verlag GmbH, München, regelmäßig die Fonds mit der höchsten Wertsteigerung in den vergangenen ein, drei, fünf, zehn und zwanzig Jahren aus. Basis für diese Auswertung ist das Fonds-Universum des Monatsmagazins Euro aus Publikumsfonds mit einem Mindestvolumen von 20 Mio. Euro. Stichtag für diese Auswertung war der 31.12.2021. Gemessen an seiner Wertentwicklung erreichte der Fonds in den Kategorien drei und fünf Jahre jeweils den dritten Platz. Die Auszeichnungen stellen keine Empfehlungen für den Erwerb oder die Veräußerung von Anteilen dar.

<sup>1)</sup> Die angegebene Wertentwicklung zeigt die Veränderung des von der Kapitalverwaltungsgesellschaft in Euro ermittelten Anteilwerts zwischen dem Beginn und dem Ende des jeweiligen Anlagezeitraumes. Ausschüttungen werden dabei rechnerisch umgehend in neue Fondsanteile investiert. Der Ausgabeaufschlag wird nicht berücksichtigt; dieser verringert die Ertragschancen des Anlegers. Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen. Der Anteilwert kann erheblichen Wertschwankungen unterliegen.

<sup>2)</sup> Die hier angegebenen laufenden Kosten fielen im letzten Geschäftsjahr des Fonds an, das am 30.04.2022 endete. Sie beinhalten z.B. nicht die Gebühren bei An- und Verkäufen, bei Umbau, die Transaktionskosten, die erfolgsabhängige Vergütung und auch nicht Bewirtschaftungs- und Unterhaltungskosten für Immobilien und Immobilien-Gesellschaften. Sie können von Jahr zu Jahr schwanken. Der Jahresbericht für jedes Geschäftsjahr enthält Einzelheiten zu den genau berechneten Kosten.

<sup>3)</sup> Weitere Informationen zu den Kosten finden Sie im Verkaufsprospekt im Abschnitt "Kosten" sowie in den Jahres- und Halbjahresberichten.

<sup>4)</sup> Der SRRI ist eine europaweite Kennzahl für das Risiko gemessen an der Volatilität einer Fondsanlage. Die Berechnung folgt den CESR Guidelines 10-673 vom 1. Juli 2010. Grundlage der Berechnung sind die monatlichen Wertentwicklungsdaten der vergangenen 5 Jahre. Der Fonds wurde in die Risikoklasse 2 von 7 eingestuft, weil seine Renditen geringen Schwankungen unterliegen. Die Einstufung in die Risikoklasse ist nicht garantiert und kann sich in Zukunft verändern.

## Marketing-Anzeige, Jahresberichte und Halbjahresberichte, Verkaufsprospekt und wesentliche Anlegerinformationen

Dies ist eine Marketing-Anzeige, die von INDUSTRIA, dem Asset Manager des Fonds, verfasst ist. Sie dient nicht der Anlagevermittlung oder Anlageberatung im Sinne des WpHG. Grundlage für den Kauf von Anteilen sind der Verkaufsprospekt und die wesentlichen Anlegerinformationen in ihrer jeweils aktuellen Fassung sowie der letzte veröffentlichte Jahres- bzw. Halbjahresbericht. Bitte beachten Sie diese, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Diese sind ausschließlich in deutscher Sprache in elektronischer Form unter [www.intreal.com/de/referenzen/fondspartner/fokus-wohnen-deutschland/](http://www.intreal.com/de/referenzen/fondspartner/fokus-wohnen-deutschland/) und unter [www.fokus-wohnen-deutschland.de/infothek/download/](http://www.fokus-wohnen-deutschland.de/infothek/download/) erhältlich. Auf Wunsch senden wir Ihnen die vorgenannten Unterlagen in Papierform kostenlos zu. Sie können diese bei der INDUSTRIA WOHNEN GmbH, Theodor-Heuss-Allee 74, 60486 Frankfurt, oder bei der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Ferdinandstraße 61, 20095 Hamburg, anfordern. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte in deutscher Sprache ist unter [www.intreal.com/wp-content/uploads/2021/07/Zusammenfassung-der-Anlegerrechte.pdf](http://www.intreal.com/wp-content/uploads/2021/07/Zusammenfassung-der-Anlegerrechte.pdf) verfügbar. Bei dem Fonds handelt es sich um einen aktiv gemanagten Fonds, der nicht in Bezug auf einen Referenzindex verwaltet wird. Der Fonds darf in Wertpapiere und Geldmarktinstrumente der Bundesrepublik Deutschland und ihrer Bundesländer mehr als 35 % seines Wertes anlegen.