

## MONATSREPORT

FOKUS WOHNEN  
DEUTSCHLAND

Offener Immobilien-Publikumsfonds

www.fokus-wohnen-deutschland.de

## INDUSTRIA

Dezember 2024

FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND ist ein offener Immobilien-Publikumsfonds, der überwiegend und fortlaufend - direkt oder indirekt - in Immobilien in Deutschland investiert. Er umfasst aktuell 52 Fondsobjekte und ein angekauftes Neubauprojekt in Leipzig (Am Künstlerbogen), das noch nicht auf den Fonds übergegangen ist. Das Gesamtinvestitionsvolumen aller 53 angekauften Fondsobjekte mit 3.200 Wohn- und 176 Gewerbeeinheiten beträgt 1.118 Mio. EUR, wobei 3 der 53 Objekte im 3. / 4. Quartal 2024 verkauft wurden und voraussichtlich im 4. Quartal 2024 / 1. Quartal 2025 auf den Käufer übergehen werden.

## Jahresabschluss per 30.04.2024

Das 9. Geschäftsjahr des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND wurde Ende April abgeschlossen. Nach Veröffentlichung des Jahresberichts erhielten die Anleger am 25. Oktober 2024 eine stabile Ausschüttung in Höhe von 1,30 EUR je Anteil. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind 60% der Ausschüttung steuerfrei für Anleger mit Steuersitz im Inland.

## Bewertung und Wertentwicklung

Bei der Bewertung der Immobilien erfolgte für die vergangenen drei Monate September bis November 2024 eine wertmindernde Anpassung von 0,29 %. Unter Einbeziehung der Bewertungsergebnisse beläuft sich die Wertentwicklung (gemäß Wertpapierhandelsgesetz) im Zwölfmonatszeitraum Dezember 2023 bis November 2024 auf -5,5 %.<sup>1)</sup>

## Entwicklung des Portfolios

Wie im letzten Bericht angekündigt konnten die Fälligkeitsvoraussetzungen für das Objekt Dortmund erfüllt werden. In der Folge sind dem Fonds 14,7 Mio. EUR zugeflossen.

Parallel wurde Ende November das Objekt in Nürnberg mit 31 Wohneinheiten fertiggestellt und in den Fonds übernommen. Zwei Drittel der Wohneinheiten sind dem öffentlich geförderten Wohnungsbau zuzuschreiben.

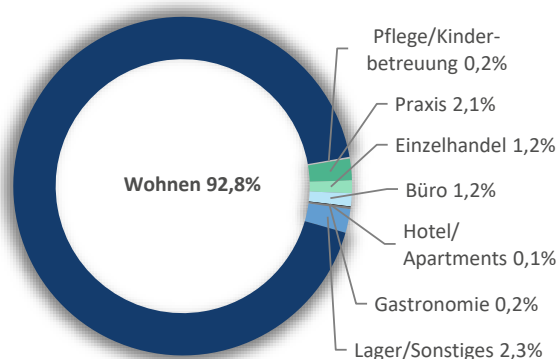
## Zahlen und Fakten

Stichtag 30.11.2024

Anteilwert	53,09 €
Nettobondsvermögen <sup>2)</sup>	771.514.195 €
Bruttobondsvermögen <sup>3)</sup>	1.136.665.556 €
umlaufende Anteile	14.531.975
Fremdkapitalquote <sup>4)</sup>	26,9%
Vermietungsquote	93,0%

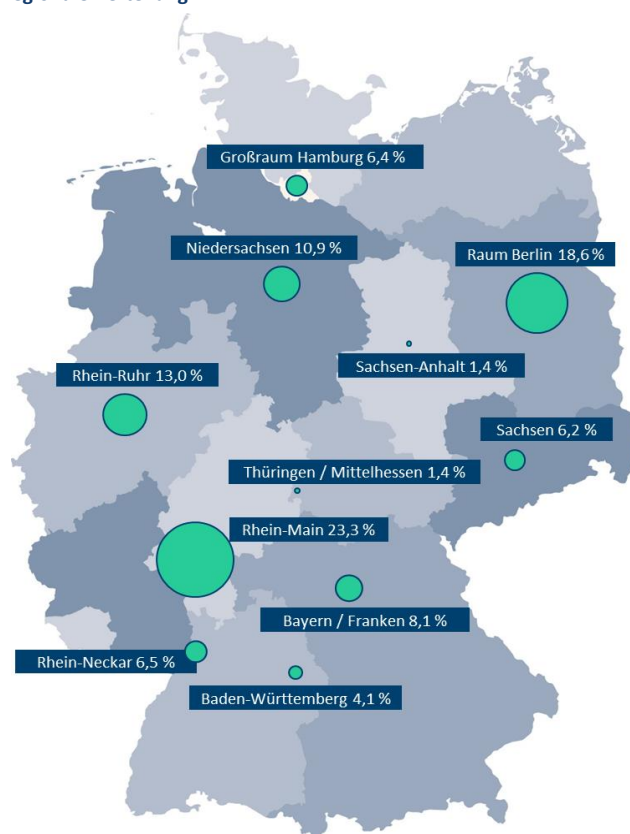
## Nutzungsarten

Stichtag 30.11.2024



Berechnung auf Basis der angekauften Einheiten

## Regionale Verteilung



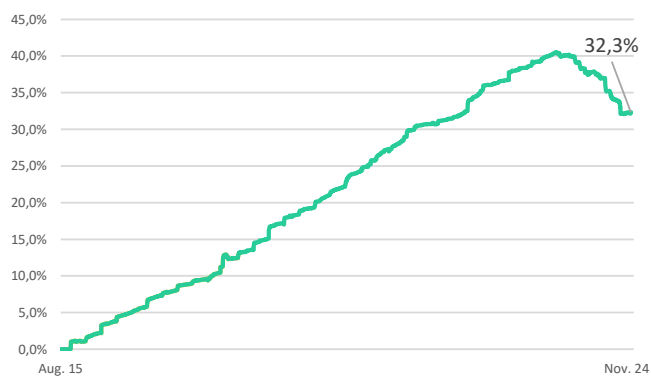
Die regionale Verteilung wird anhand der Verkehrswerte bezogen auf die Summe aller Verkehrswerte der angekauften Objekte (980.135.000 €) bestimmt. Sie enthält auch Objekte, die noch nicht auf den Fonds übergegangen sind.

<sup>1)</sup> Zu den Einzelheiten siehe Abschnitt "Wertentwicklung nach Wertpapierhandelsgesetz" auf S. 2.

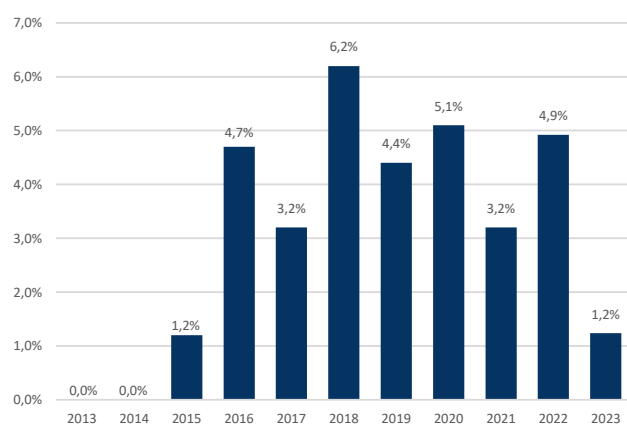
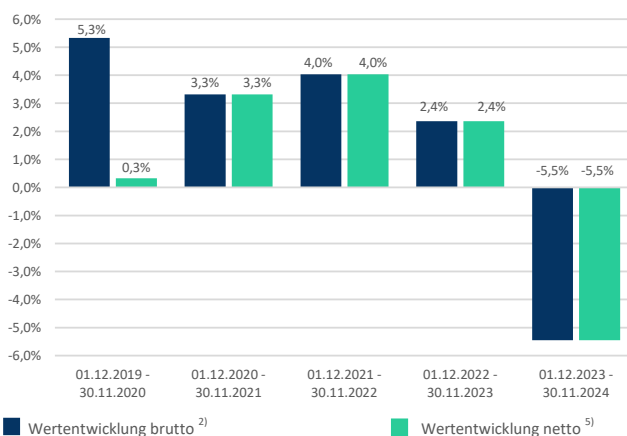
<sup>2)</sup> Summe der Vermögensgegenstände des Fonds abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten.

<sup>3)</sup> Summe der Vermögensgegenstände des Fonds ohne Abzug der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten.

<sup>4)</sup> Fremdkapitalquote: Anteil der besicherten Darlehen (§ 254 (1) KAGB) in Bezug auf das Immobilienvermögen (Wert zum Stichtag siehe Seite 2).

Wertentwicklung seit Fondsaufgabe Brutto <sup>1) 2)</sup>

Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.

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

## Vermögensaufstellung

Stichtag 30.11.2024

Immobilienvermögen	937.144.311 €	121,47%
Liquiditätsanlagen	83.803.154 €	10,86%
Sonstige Vermögensgegenstände	115.718.091 €	15,00%
Verbindlichkeiten und Rückstellungen <sup>6)</sup>	-365.151.360 €	-47,33%
<b>Nettoinventarwert</b>	<b>771.514.195 €</b>	<b>100,00%</b>

<sup>1)</sup> Daten bis Stichtag 30.11.2024. 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. 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 Anteilwert 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> Verbindlichkeiten resultieren aus der Fremdfinanzierung der Immobilien, aus Kaufpreisenhalten und Fondsverwaltungsgebühren. Rückstellungen wurden für Instandhaltungsmaßnahmen, Vermittlungsfolgeprovisionen sowie für Erwerbsnebenkosten, für Abschluss- und Prüfungskosten, Gutachterkosten, Steuerberatungskosten und für Verwahrstellenvergütung gebildet. Die Fremdkapitalquote beträgt 26,9% (siehe Seite 1).

## Portfolioübersicht

Stichtag 30.11.2024

Standort		Wohn- einheiten	Gewerbe- einheiten	Baujahr / Umbaujahr	Vermietungs- quote	Verkehrswert / Kaufpreis
Ahrensburg	Pomonaring	58	-	2019	100,0%	13.300.000 €
Berlin	Trusetaler Straße	120	-	2020	100,0%	29.105.000 €
Berlin	Wuhletalstraße	112	-	2020	100,0%	26.970.000 €
Berlin	Müllerstraße	-	6	1960	99,2%	7.450.000 €
Bonn	Friedensplatz	-	26	1988	100,0%	21.815.000 €
Braunschweig	Noltemeyerhöfe	107	-	2018/2019	99,0%	30.450.000 €
Dreieich	Frankfurter Straße	-	10	1980	93,1%	7.990.000 €
Dresden	Maternistraße	26	1	2018	99,1%	19.560.000 €
Düsseldorf <sup>1)</sup>	Lilli-Marx-Straße	60	-	2025		18.742.654 €
Erfurt	Anger	5	15	1900	95,4%	7.815.000 €
Frankenthal	Mahlastraße	125	-	1992	99,0%	13.820.000 €
Frankenthal	Mina-Kärcher-Platz	143	-	1984-85	99,4%	14.685.000 €
Frankfurt	Heisterstraße	34	-	1990	93,4%	4.930.000 €
Frankfurt	Lyoner Straße	98	1	1969/2010	96,7%	27.270.000 €
Frankfurt	Salvador-Allende-Straße	164	-	2012	93,6%	20.445.000 €
Friedrichsdorf	Ostpreußenstraße	73	-	1974/2024	73,1% <sup>2)</sup>	29.675.000 €
Fulda	Heinrichstraße	10	11	1958	98,3%	5.900.000 €
Fürth	Schwabacher Straße	42	-	2020	99,8%	11.350.000 €
Fürth	Waldstraße	24	-	2024	91,5%	8.945.000 €
Ginsheim-Gustavsburg	Beethovenstraße	32	-	1979	97,0%	4.055.000 €
Ginsheim-Gustavsburg	Heinrich-Hertz-Straße	58	-	1981	95,4%	5.355.000 €
Hamburg	Neuenfelderstraße	98	-	2020	100,0%	19.890.000 €
Herzogenaurach	Aristide-Briand-Straße	129	-	2019/2020	99,0%	39.375.000 €
Hornburg	Lange Straße	19	2	2019	99,3%	4.190.000 €
Ketzin	Baumschulwiese	138	3	2023	77,3% <sup>2)</sup>	38.280.000 €
Köln	In der Höhle	-	1	1900	0,0% <sup>2)</sup>	2.930.000 €
Künzelsau	Taläckerallee	80	-	2023	64,5%	23.720.000 €
Krefeld	Inrather Straße	80	-	2023/2024	100,0%	25.055.000 €
Langen	Liebigstraße	156	1	2023	97,3%	57.820.000 €
Leipzig	Petersstraße	24	3	1913/1998	95,3%	11.215.000 €
Magdeburg <sup>1)</sup>	Rogätzer Straße	116	-	2025		10.182.254 €
Mainz	Haifa-Allee	-	31	2020	100,0%	42.755.000 €
Mannheim	Neues Leben	33	-	2021	96,8%	11.260.000 €
Mönchengladbach	Fliethstraße	-	13	2018	98,8%	34.155.000 €
Münster	Weseler Straße	-	15	1988	100,0%	7.060.000 €
Neustadt a.d. Weinstraße	Böhlstraße	72	-	1993	99,3%	7.980.000 €
Nürnberg	Gabelsbergerstraße	31	-	2024	0,0% <sup>2)</sup>	10.800.000 €
Nußloch	Hauptstraße	23	6	2009	99,5%	16.240.000 €
Nuthetal	Nuthestraße	98	-	2023	99,9%	25.415.000 €
Pinneberg	An der Mühlenau	78	-	2021	100,0%	18.015.000 €
Recklinghausen	Markt	1	14	1978	95,5%	7.220.000 €
Rüdersdorf bei Berlin	Santoker Straße (1. BA)	65	-	2023	86,0%	28.290.000 €
Rüdersdorf bei Berlin	Santoker Straße (2. BA)	48	-	2023	82,5%	21.445.000 €
Rüsselsheim	Im Hasengrund	45	-	1980	94,5%	4.990.000 €
Schönefeld	Attilastraße	32	-	1996	96,7%	5.445.000 €
Ulm <sup>1)</sup>	Breitensteinweg	39	1	2025		10.452.290 €
Wentorf bei Hamburg	Achtern Höben	33	-	2018	97,0%	6.985.000 €
Wesseling	Ahrstraße, Kronenweg	91	-	1976	99,2%	7.380.000 €
Wesseling	Ulmenstraße	24	-	1961	100,0%	2.570.000 €
Wiesbaden	Zur Schleifmühle	42	-	2023	99,9%	23.455.000 €
Wolfsburg <sup>1)</sup>	Steimker Promenade <sup>1)</sup>	188	10	2025		73.867.113 €
Würzburg	Norbert-Glanzberg-Straße	32	-	2020	99,8%	9.080.000 €
<b>Gesamt Portfolio <sup>3)</sup></b>		<b>3.106</b>	<b>170</b>		<b>93,0%</b>	<b>937.144.311 €</b>



<sup>1)</sup> Bei den Objekten Wolfsburg, Ulm, Düsseldorf und Magdeburg handelt es sich um im Bau befindliche Projekte mit bereits erfolgtem Eigentumsübergang auf den Fonds.

<sup>2)</sup> Die Vermietungsquote in Friedrichsdorf ist im Vergleich gering, da die ersten Wohneinheiten erst kürzlich fertig gestellt wurden. In Köln, dem einzigen Single-Tenant-Objekt im Fonds, findet aktuell ein Mieterwechsel statt. Für den Großteil der Flächen in Ketzin findet aktuell ein Betreiberwechsel statt. In diesem Zusammenhang erfolgt die sukzessive Vermietung von Haus 12, sowie die Vermietung der 85 Wohneinheiten in den Häusern 14-19. Das Objekt in Nürnberg wurde Ende November fertiggestellt. Die Mietverträge sind zum 01.12.2024 gestartet.

<sup>3)</sup> Das für den Fonds angekaufte Neubauprojekt in Leipzig (Am Künstlerbogen) ist 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, im Basisinformationsblatt sowie im letzten veröffentlichten Jahres- bzw. Halbjahresbericht.

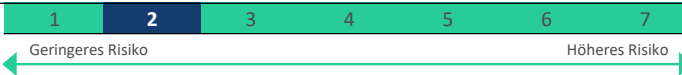
## Jahresabschluss per 30.04.2024

Die Ausschüttung erfolgte am 25.10.2024 nach Veröffentlichung des Geschäftsjahresberichtes. Sie beträgt pro Anteilschein 1,30 Euro und bewegt sich damit auf dem Niveau der Vorjahre.

## Werte des 9. Geschäftsjahres 2023/2024

Geschäftsjahr	01.05.2023 bis 30.04.2024	Ausschüttungsdatum	25.10.2024
Anlageerfolg <sup>1)</sup>	-1,1%	Ausschüttung	1,30 Euro je Anteil
Laufende Kosten <sup>2)</sup>	1,29%	davon steuerfrei für Steuerinländer	60%

## Fondsdaten

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



Die Note "SCOPE bbb+AIF Offene Immobilienfonds" wurde am 04.06.2024 von der Scope Analysis GmbH, Berlin, ([www.scopeanalysis.com](http://www.scopeanalysis.com)) vergeben. Der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND wurde von a+ (AIF) auf bbb+ (AIF) herabgestuft. Das Rating kann über die Internetseite <https://www.fokus-wohnen-deutschland.de/wp-content/uploads/2024/06/Scope-Rating-2024.pdf> abgerufen werden. INDUSTRIA wurde zudem von der Scope Analysis GmbH als "Beste Asset Manager Top 2025 Retail Real Estate Residential" am 14.11.2024 ausgezeichnet. Es handelt sich um Meinungsäußerungen und kein Rating im Sinne der Verordnung (EG) Nr. 1060/2009 über Ratingagenturen.

<sup>1)</sup> 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. 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 30.04.2024 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 Risikoindikator beruht auf der Annahme, dass der Anleger den Fonds 6 Jahre hält. Sollte die Anlage vorher eingelöst werden, kann das tatsächliche Risiko erheblich abweichen. Die Rückzahlung kann unter Umständen geringer ausfallen als der ursprünglich investierte Betrag. Weitere Erläuterungen zu dem Risikoindikator enthält das Basisinformationsblatt.

## Marketing-Anzeige, Jahresberichte und Halbjahresberichte, Verkaufsprospekt und Basisinformationsblatt

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 das Basisinformationsblatt 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 Immobilien 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.