

# FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND

INDUSTRIA | Immobilien-Publikumsfonds

Präsentation, Januar 2025

# INHALTSVERZEICHNIS

1. INVESTMENT HIGHLIGHTS
2. INFORMATIONEN UND KONTAKT



Würzburg, 2020



Künzelsau, 2023



Frankfurt, 1969 / Umbau 2010



Hamburg, 2020



Herzogenaurach, 2019/2020



Nußloch, 1996 / Umbau 2017



Pinneberg, 2021



Ahrensburg, 2019



Nuthetal, 2023



Mainz, 2020



Mannheim, 2021



Erfurt, 1900 / Umbau 1994

Neubau Bestand

# OFFENER IMMOBILIEN-PUBLIKUMSFONDS

FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND (Stichtag 31.12.2024)

- ✓ Seit **2015** am Markt
- ✓ **Junges Portfolio: 75 %** Neubau <sup>1)</sup>
- ✓ **Geförderter Wohnbau: 34 %** Förderung <sup>2)</sup>
- ✓ **53 Immobilien** in Deutschland
- ✓ an **43 Standorten**
  - ✓ 52 Fondsobjekte
  - ✓ 1 angekaufte Neubauprojekte <sup>3)</sup>

2015

**Auflage**  
FOKUS WOHNEN  
DEUTSCHLAND

**2019**  
Bruttofonds-  
vermögen  
500 Mio. EUR

**2021**  
Bruttofonds-  
vermögen  
1 Mrd. EUR

**2024**  
Bruttofonds-  
vermögen  
>1 Mrd. EUR

<sup>1)</sup> Basis: Verkehrswerte  
<sup>2)</sup> Basis: Wohneinheiten  
<sup>3)</sup> noch nicht übergegangen

# 1. INVESTMENT HIGHLIGHTS

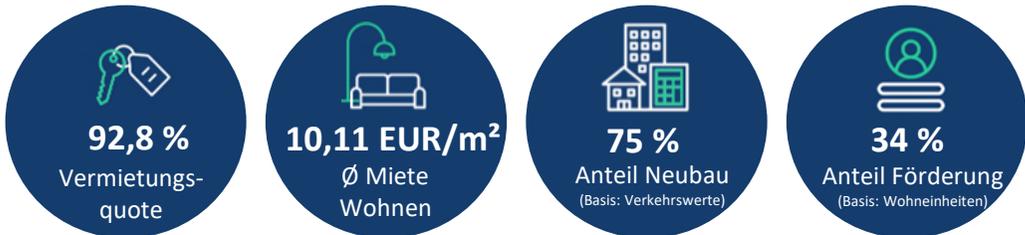
## FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND

### Kennzahlen (Stichtag 31.12.2024)

- ✓ **Auflagedatum** **2015**
- ✓ **Nettoinventarwert <sup>1)</sup>** **> 761 Mio. EUR**
- ✓ **Bruttofondsvermögen <sup>2)</sup>** **> 1,14 Mrd. EUR**
- ✓ **Umlaufende Anteile** **> 14,3 Mio.**
- ✓ **Wohn- und Gewerbefläche** **> 272.439 m<sup>2</sup>**
- ✓ **Sollmiete p.a.** **> 38,3 Mio. EUR**

### Key Facts

[www.fokus-wohnen-deutschland.de](http://www.fokus-wohnen-deutschland.de)

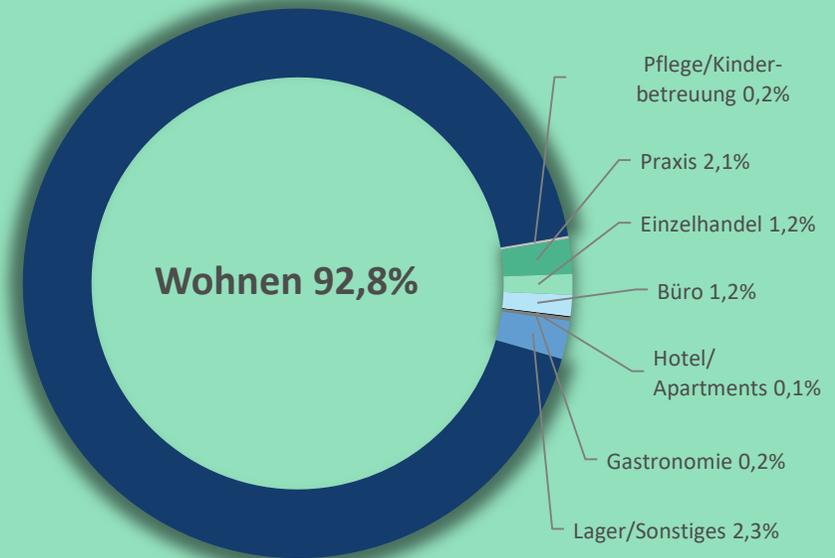


<sup>1)</sup> Summe der Vermögensgegenstände des Fonds abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten.

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

### Verteilung der Nutzungsarten <sup>3)</sup>

Berechnung auf Basis der angekauften Einheiten

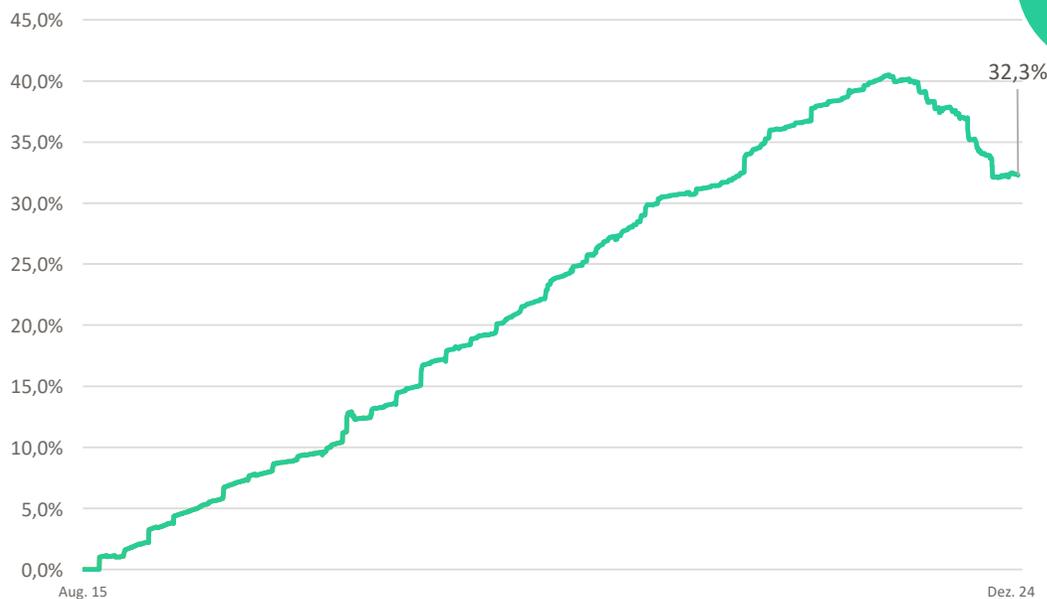


<sup>3)</sup> Berechnung auf Basis der angekauften Einheiten

# 1. INVESTMENT HIGHLIGHTS

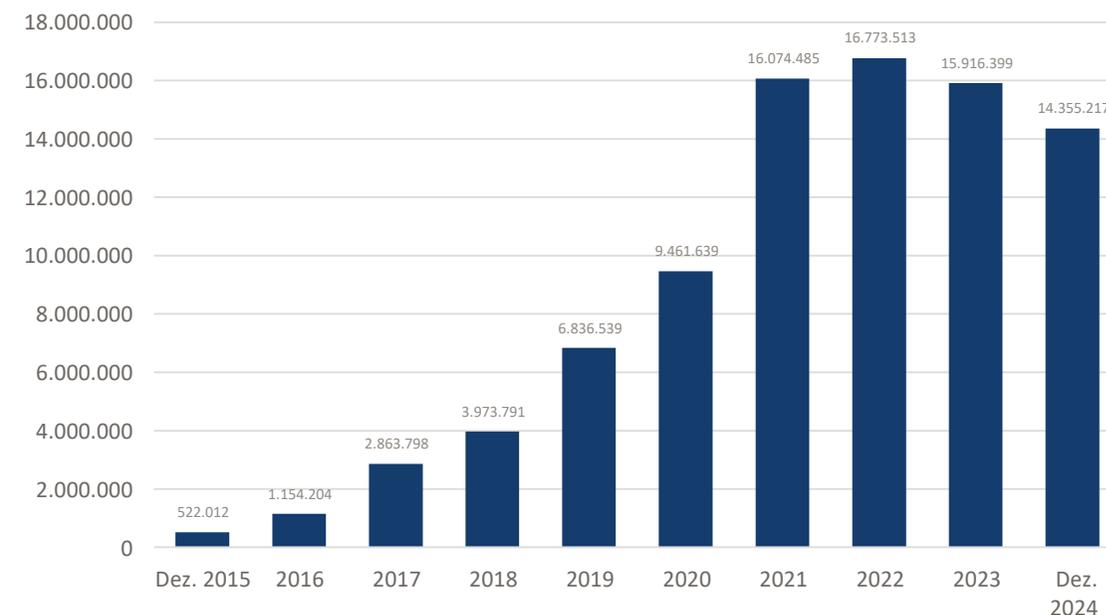
## FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND

**BVI-Wertentwicklung seit Fondsaufgabe Brutto<sup>1)2)</sup>** (Stichtag 31.12.2024)



**Ø 3 % p.a.**  
BVI-Rendite  
seit Auflage

**Anteilsentwicklung pro Kalenderjahr** (Stichtag 31.12.2024)



<sup>1)</sup>Daten bis Stichtag 31.12.2024. 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.



## 2. INFORMATIONEN UND KONTAKT

## 2. INFORMATIONEN UND KONTAKT



**THOMAS WIRTZ (FRICS)**

Managing Director

INDUSTRIA Immobilien GmbH

T +49 69 838398-75

E [thomas.wirtz@industria-immobilien.de](mailto:thomas.wirtz@industria-immobilien.de)



**FLORIAN SCHUBERT**

Director Investor Relations – Mutual Fund

INDUSTRIA Immobilien GmbH

T +49 69 838398-61

E [florian.schubert@industria-immobilien.de](mailto:florian.schubert@industria-immobilien.de)

## 2. INFORMATIONEN UND KONTAKT



**THOMAS WIRTZ (FRICS)**

Managing Director

INDUSTRIA Immobilien GmbH

T +49 69 838398-75

E [thomas.wirtz@industria-immobilien.de](mailto:thomas.wirtz@industria-immobilien.de)



**CHRISTIAN MÜLLER**

Director Fundraising

INDUSTRIA Immobilien GmbH

T +49 69 838398-506

E [christian.mueller@industria-immobilien.de](mailto:christian.mueller@industria-immobilien.de)

# DIE WICHTIGSTEN ARGUMENTE PRO FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND

- 1. Wohnimmobilien bieten langfristig einen guten Inflationsschutz.**  
Das hat jüngst eine Studie von DB Research erneut bestätigt.<sup>1</sup>
- 2. Die Mieten werden perspektivisch stark steigen, weil die Nachfrage hoch ist und der Neubau stark zurückgeht.**  
Einige Analysehäuser gehen davon aus, dass in „absehbarer Zukunft“ die Mieten im Neubausegment bei 30 EUR/m<sup>2</sup> und mehr liegen.<sup>2</sup>
- 3. Neubauimmobilien mit hoher Energieeffizienz sind am besten gegen potenzielle Wertverluste geschützt.**  
Genau dieses Segment macht heute bereits den wesentlichen Teil des Portfolios des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND aus.
- 4. Wohnimmobilien liefern stabile, laufende Ausschüttungen.**  
Für viele Anleger ist die quartalsweise Bewertung relativ wenig entscheidend, sondern der laufende Cashflow.
- 5. Der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND ist von den Auswirkungen des Zinsanstiegs nur in geringem Maß betroffen.**  
Die Darlehen haben eine lange Restlaufzeit und Finanzierungsquote ist gering.
- 6. Viele Anleger verfolgen neben Renditezielen noch andere Ziele.**  
Der Anteil an gefördertem Wohnen (rd. 33 % der Fondsimmobilen entfallen auf geförderten Wohnraum) ist ein wichtiges Argument für viele Anleger. Zudem haben wir den FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND zu einem Art. 8 - Produkt (gemäß Offenlegungsverordnung) umqualifiziert.
- 7. Wohnimmobilien eignen sich zur Altersvorsorge**  
(langfristiger Investitionshorizont)
- 8. Die Einnahmen des Fonds sind sehr stark diversifiziert**  
(3.411 einzelne Wohn- und 176 Gewerbemietverträge)
- 9. Der Fonds setzt auf „affordable renting“**  
Dieses Segment ist nachweislich stabil und krisenresilient.
- 10. INDUSTRIA ist ein sehr erfahrener Manager im Bereich Wohnimmobilien mit einer langen Historie und einem überzeugenden Track Record.**

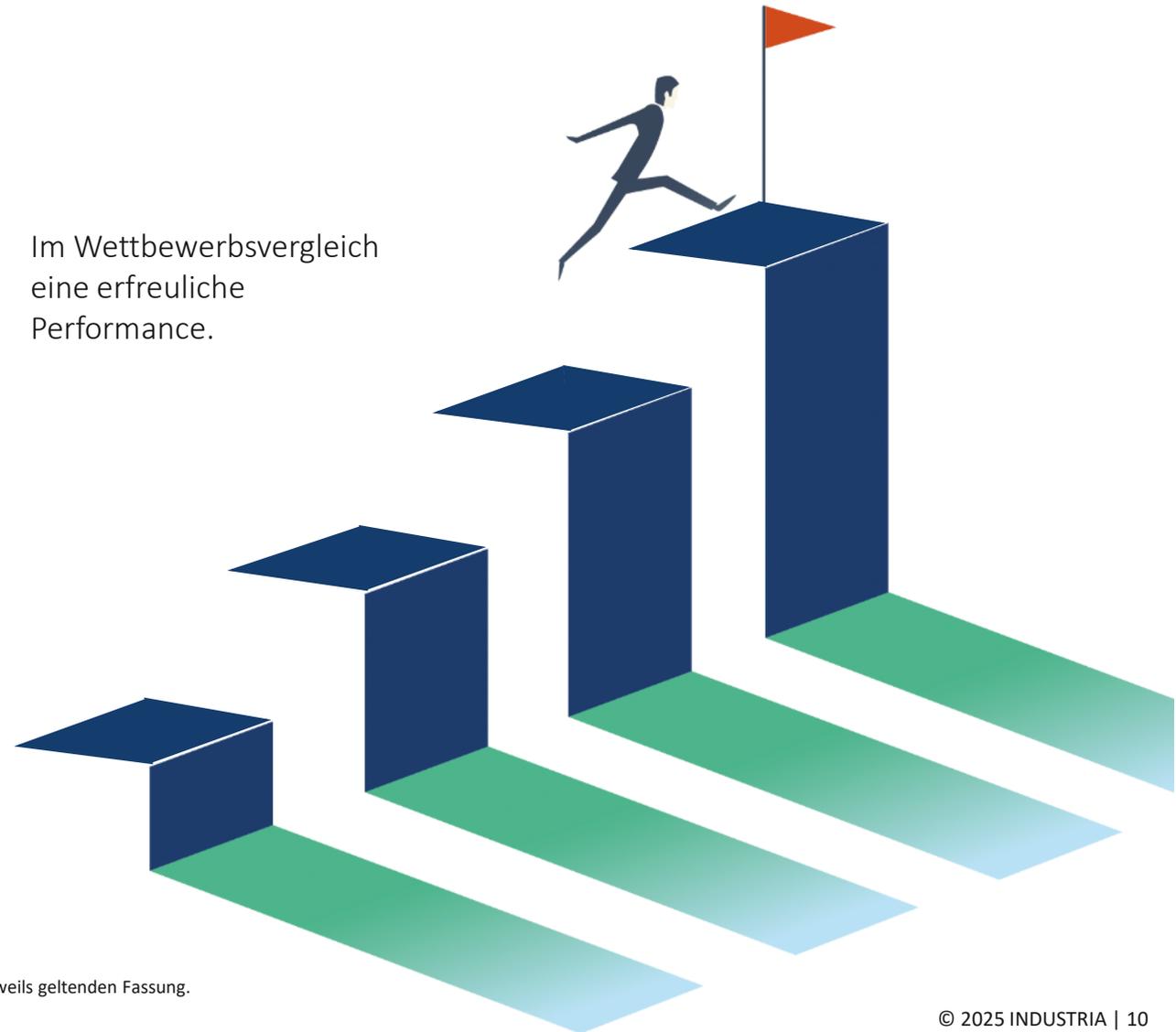
<sup>1</sup>[https://www.dbresearch.de/PROD/RPS\\_DE-PROD/PROD0000000000526922/Deutscher\\_Wohnungsmarkt%3A\\_Inflationsschutz\\_ist\\_hist.xhtml?rwnode=RPS\\_DE-PROD\\$PROD0000000000443781](https://www.dbresearch.de/PROD/RPS_DE-PROD/PROD0000000000526922/Deutscher_Wohnungsmarkt%3A_Inflationsschutz_ist_hist.xhtml?rwnode=RPS_DE-PROD$PROD0000000000443781)

<sup>2</sup><https://www.iz.de/maerkte/news/-die-neue-staedtische-mietwelt-liegt-bei-30-euroqm-2000017023>

# UNSERE AUSZEICHNUNGEN\*

INDUSTRIA Immobilien	SPEZIALFONDSGESCHÄFT	FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND
<div data-bbox="96 586 410 722"> </div> <div data-bbox="96 758 244 953"> </div> <div data-bbox="257 758 410 953"> </div> <div data-bbox="96 982 244 1178"> </div> <div data-bbox="257 982 410 1178"> </div>	<div data-bbox="545 586 708 872"> </div>	<div data-bbox="919 586 1082 872"> </div> <div data-bbox="868 922 1131 1015"> </div>

Im Wettbewerbsvergleich eine erfreuliche Performance.



\* Es handelt sich um Meinungsäußerungen und kein Rating im Sinne der Verordnung (EG) Nr. 1060/2009 über Ratingagenturen in der jeweils geltenden Fassung. Die Auszeichnung stellt keine Empfehlung für den Erwerb oder die Veräußerung von Anteilen dar.

# RECHTSHINWEISE

Dieses Dokument dient Werbezwecken und stellt keine Finanzanalyse, Anlageberatung oder ein Vertragsangebot dar.

Für den offenen Immobilien-Publikumsfonds "FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND" ist alleinverbindliche Grundlage für den Kauf von Anteilen der jeweils gültige Verkaufsprospekt mit den Anlagebedingungen in Verbindung mit dem jeweils letzten Jahres- und/oder Halbjahresbericht sowie das Basisinformationsblatt. Diese sind ausschließlich in deutscher Sprache in elektronischer Form unter <https://www.fokus-wohnen-deutschland.de/infothek/download/> und <https://www.intreal.com/fondspartner/fokus-wohnen-deutschland/> erhältlich. Auf Wunsch senden wir Ihnen die vorgenannten Unterlagen in Papierform kostenlos zu. Unter folgenden Kontaktdaten können Sie diese anfordern [info@industria-immobilien.de](mailto:info@industria-immobilien.de). Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte in deutscher Sprache ist unter <https://www.intreal.com/wp-content/uploads/2021/07/Zusammenfassung-der-Anlegerrechte.pdf> verfügbar. Der Verkaufsprospekt enthält ausführliche Hinweise zu den einzelnen mit der Anlage verbundenen Risiken. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft darf in Wertpapiere und Geldmarktinstrumente der Bundesrepublik Deutschland und ihrer Bundesländer mehr als 35 % des Wertes des "FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND" anlegen.

Bitte beachten Sie, dass in der Vergangenheit erzielte Ergebnisse keine Garantie für eine künftige Wertentwicklung darstellen. Der Wert einer Anlage und die Höhe der Erträge können u.a. infolge von Markt- und Währungskursschwankungen sowohl fallen als auch steigen, und es gibt keine Garantie dafür, dass die Anlageziele erreicht werden. Es ist möglich, dass der Anleger nicht den gesamten ursprünglich investierten Anlagebetrag zurückerhält. Die steuerliche Behandlung von Kapitalerträgen hängt von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann sich zukünftig ändern.

Sofern Angaben zu einzelnen Finanzinstrumenten oder Emittenten gemacht werden, wurden diese nicht in Einklang mit Rechtsvorschriften zur Förderung der Unabhängigkeit von Finanzanalysen erstellt und die Finanzinstrumente unterliegen nicht den Handelsbeschränkungen im Anschluss an die Verbreitung von Finanzanalysen.

Dieser Fonds investiert in Immobilien. Es kann unter Umständen schwierig sein, diese zu veräußern, so dass mitunter Anteilsrücknahmen nur verzögert erfolgen können oder die Rücknahme von Fondsanteilen ausgesetzt wird. Zudem sind Mindesthalte- und Rücknahmefristen beim "FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND" einzuhalten.

Dieses Dokument und alle hierin aufgezeigten Informationen sind vertraulich zu behandeln und darf ohne unsere ausdrückliche schriftliche Einwilligung nicht an Dritte weitergegeben oder reproduziert werden. Im Falle eines Verstoßes übernehmen wir keine Haftung für eventuell daraus entstehende Schäden.

Dieses Dokument und die hierin enthaltenen Annahmen wurden mit Sorgfalt und im Vertrauen auf die Richtigkeit, der uns von Dritten überlassenen Daten erstellt, allerdings können wir keine Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser

Informationen übernehmen. Die diesem Dokument zugrundeliegenden Parameter können sich zudem ändern, so dass es möglich ist, dass diese Annahmen zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr aufrechterhalten werden können.

Wir weisen darauf hin, dass Vergütungen für Vertriebsaktivitäten gezahlt werden. Die Höhe der Vergütung richtet sich unter anderem nach der Komplexität des Mandats und dem Umfang der erbrachten Leistungen.

Bitte beachten Sie, dass dieses Dokument weder eine Rechts- noch eine Steuerberatung darstellt oder ersetzt.

VIELEN DANK FÜR IHRE  
AUFMERKSAMKEIT

