

INDUSTRIA Webkonferenz

FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND



AKTUELLER INVESTMENT ÜBERBLICK

FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND





Offener Immobilien-Publikumsfonds

Kapitel 01

MANAGEMENT & TRACK RECORD

- Historie
- Kennzahlen
- Wertschöpfungskette
- Auszeichnungen

NDUSTRIA



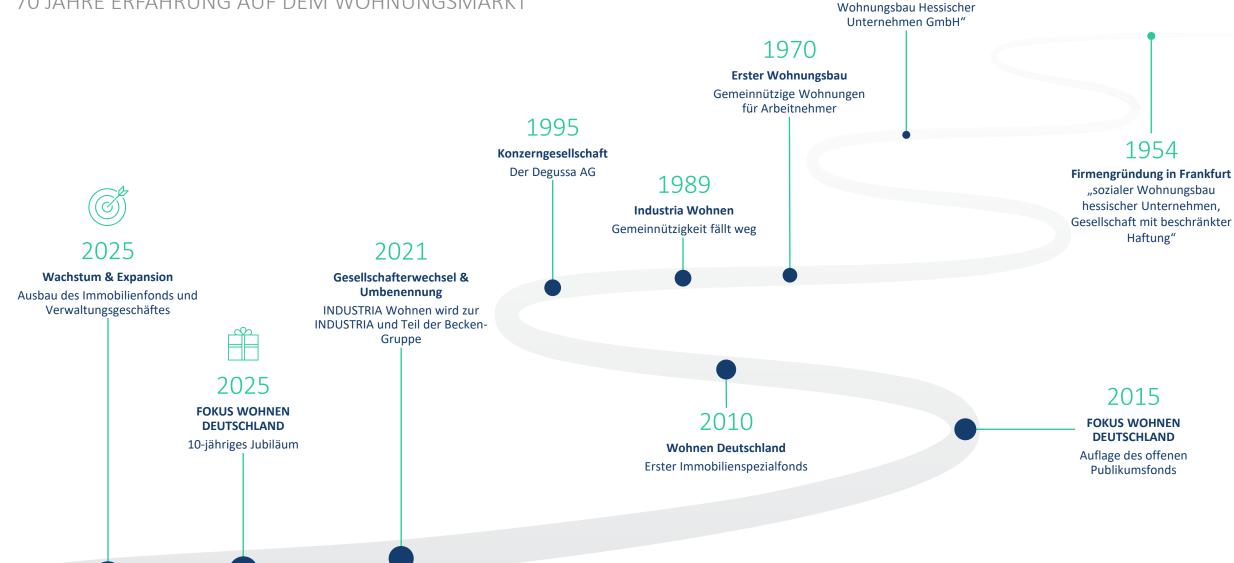


1963

Umbenennung "Industria Gemeinnütziger

UNSERE HISTORIE

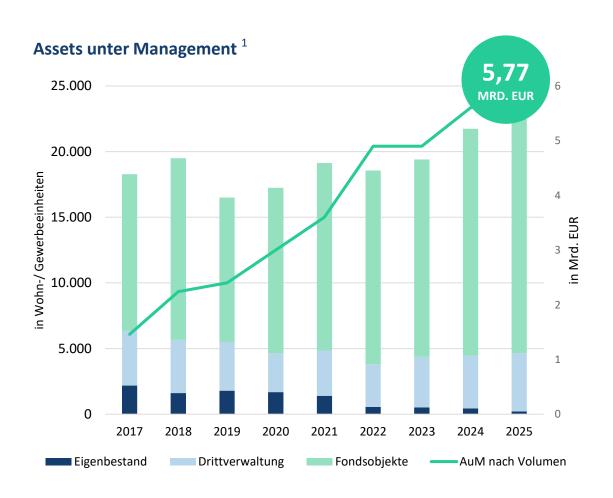
70 JAHRE ERFAHRUNG AUF DEM WOHNUNGSMARKT



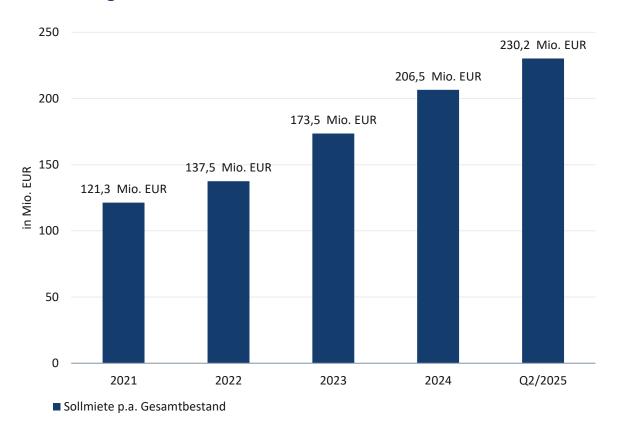


ASSETS UNDER MANAGEMENT

WIR BETREUEN AKTUELL ÜBER 22.900 EINHEITEN



Entwicklung der Sollmieten über den Gesamtbestand inkl. Bestandsaufbau²



^{*}Nettomiete der Objekte im Bestand, erwartete Nettomieten der im Bau befindlichen Objekte nicht enthalten 1 inkl. Protokollierungen und wirtschaftliche Übergänge (Stichtag 30.06.2025)

² Mietentwicklung inkl. Bestandsaufbau (Stichtag 30.06.2025)



UNSERE WERTSCHÖPFUNGSKETTE

KERNKOMPETENZ AUS EINER HAND





WESENTLICHE KENNZAHLEN

STICHTAG 30.06.2025

IMMOBILIENBESTAND unter Management *

- > 5,77 Mrd. EUR Vermögenswert unter Management**
- > 22.900 Einheiten betreuter Immobilienbestand**
- > 1,70 Mio. m² Mietfläche inklusive zu errichtende Wohnungs-Neubaufläche**
- > rund 230 Mio. EUR Sollmiete p.a.**
- Mitarbeiter > 160 in Frankfurt am Main

KAPITAI ANI AGFPRODUKTE

für institutionelle Anleger

- 10 Immobilien-Spezialfonds seit 2010; zusätzlich 3 übernommene laufende Spezialfonds-Mandate
- 2,4 Mrd. EUR Eigenkapitalunterlegung davon 2,3 Mrd. EUR investiertes Eigenkapital
- 4,0 Mrd. EUR Investitionsvolumen
- 80 Investoren (u.a. Versorgungswerke, Pensionskassen, kommunale und kirchliche Versorgungseinrichtungen, Versicherungen sowie Banken und Sparkassen) Bester Asset Manager Retail Real Estate Residential

KAPITALANLAGEPRODUKTE

für Privatkunden und semiprofessionelle Anleger

- Auflage des offenen Immobilien **Publikumsfonds FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND** im Jahr 2015
- 11. Geschäftsjahr aktuell
- > 1,0 Mrd. EUR gesichertes Investitionsvolumen
- 29,4 % **BVI-Rendite seit Auflage**



UNSERE AUSZEICHNUNGEN

SCOPE UND KUNUNU









Offener Immobilien-Publikumsfonds

Kapitel 02

WOHNIMMOBILIENMARKT

Immobilienmarktzyklus

CINDUSTRIA

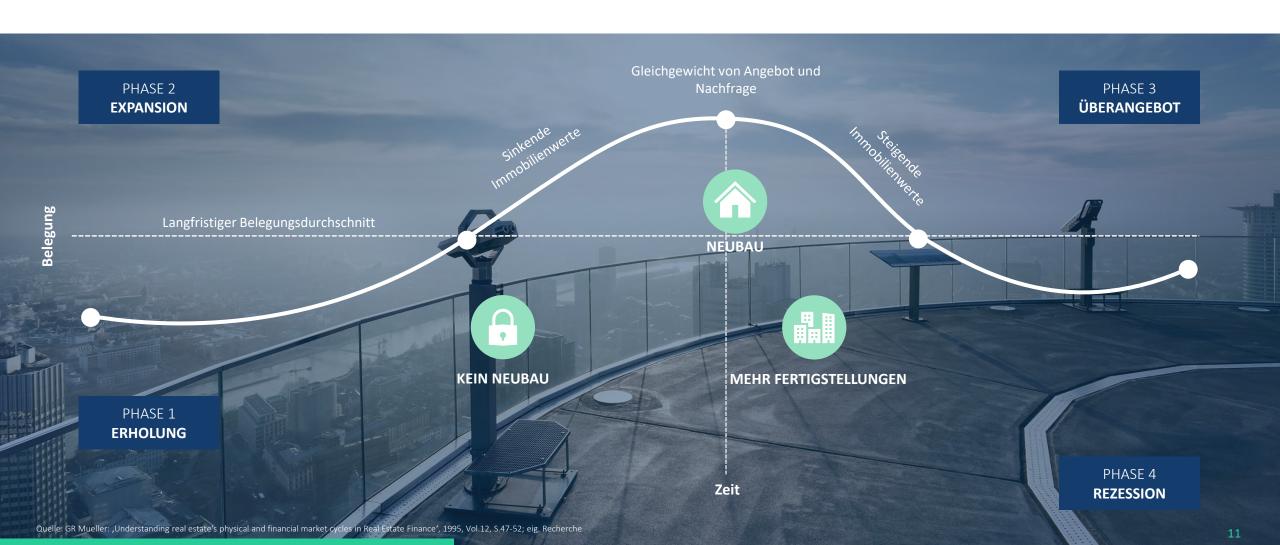
- Demographische Daten
- Mietpreisentwicklung
- Entwicklungen in der Bauindustrie
- Geld- und Investmentmarkt
- Ausblick 2025





IMMOBILIENMARKTZYKLUS

2025: ...ALSO, WO STEHEN WIR AKTUELL?





MARKTUMFELD IM WANDEL

AUSBLICK

Aktuelles Marktumfeld

- Homeoffice bleibt, so dass die Speckgürtel um die Metropolen weiter gewinnen
- ESG weiterhin wichtig, so dass Themen wie Holzbau und Baustoffrecycling an Bedeutung gewinnen
- Neue, sozial orientierte Assetklassen (Kitas, Schulen/Senior-Living) etablieren sich
- Wohnungsmangel bleibt mit regionalen Unterschieden
- Rückgang der Sozialwohnungen noch nicht gestoppt
- Demographischer Wandel mit alternder Bevölkerung

Marktchancen

- Serielles und modulares Bauen
- Schnellere Verfahren durch Digitalisierung
- Monetäre Anreize mit Sonder- und degressiver AfA im Wohnungsbau und zahlreiche Fördermittel zeigen bereits Wirkung
- Wohnungsbauturbo geplant
- Geringere Baukosten durch Gebäudetyp E/Hamburg Standard in Sicht

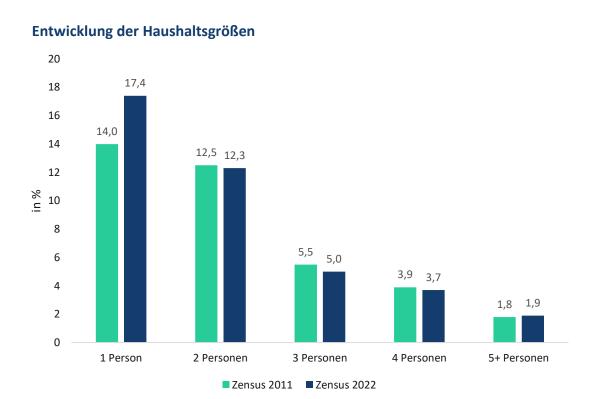
- Komplexes Marktumfeld mit positiven Impulsen für den Wohnungsmarkt
- Diverse Marktchancen insbesondere aus der Politik sorgen für anhaltende und umfassende Markterholung in der zweiten Jahreshälfte

Quelle: bulwiengesa Frühjahrsgutachten; BNPP RE Q2 2025

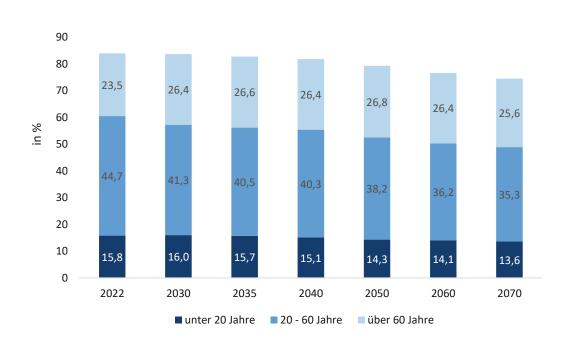


DEMOGRAPHISCHE DATEN

STATUS QUO UND EIN BLICK IN DIE ZUKUNFT



Altersstruktur-Prognose für Deutschland



- Sich verändernde Haushaltsstrukturen steigern den Wohnungsbedarf insbesondere bei kleineren Wohnungen in den Metropolregionen
- Alterung der Gesellschaft ist starker Umlenker der Nachfrage; Anteil über 60jähriger Menschen nimmt zu; Bedarf an barrierefreien Wohnungen steigt

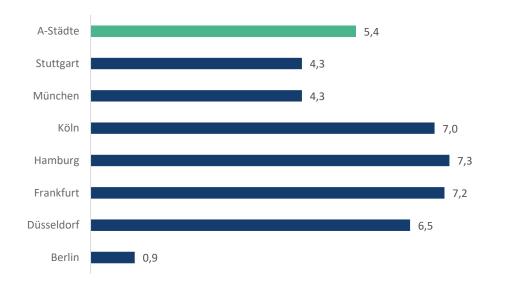
Quelle: Destatis/Zensus



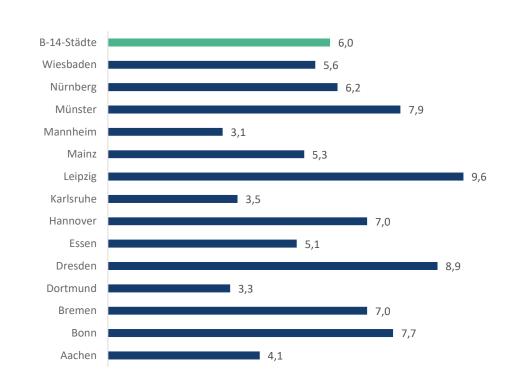
MIETPREISENTWICKLUNG

VERÄNDERUNG DER AKTUELLEN QUADRATMETERMIETPREISE Q2/2024 – Q2/2025 IN %

A-7-Städte



B-14-Städte



- Die Lage am Mietmarkt verschärft sich zusehends; Knappheit wird weiter ansteigen
- Zum Vorjahresquartal haben sich die Mietpreise in den A- und B-Städten durchschnittlich um fast 6 % erhöht

Quelle: Value Marktdaten; Neuvertragsmieten im Bestand ohne Neubau



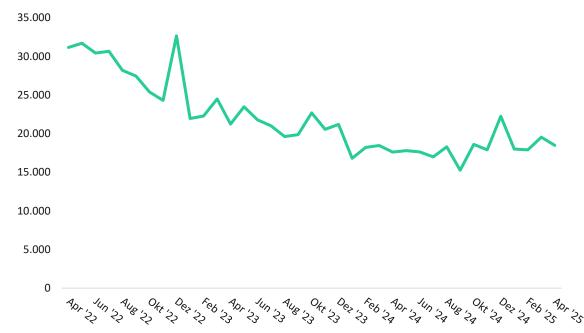
BAUINDUSTRIE

LEICHTER ANSTIEG DER BAUGENEHMIGUNGEN

Geschäftsentwicklung im Wohnungsbau



Baugenehmigungen für Wohnungen April 2022- April 2025



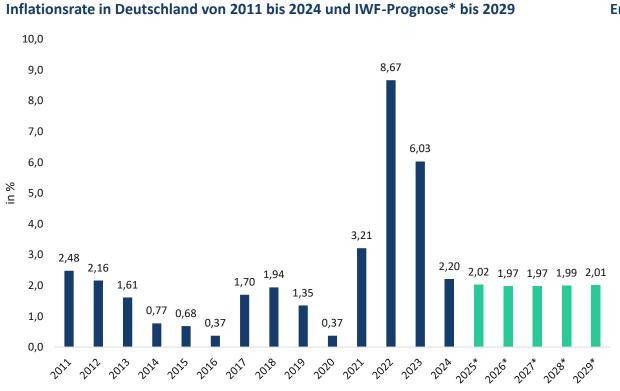
- Geschäftserwartungen der Wohnungsbauunternehmen im Juni deutlich positiver; höchster Wert seit 2022 erreicht
- Januar 2025: die Zahl der Baugenehmigungen (+4,9 % zum Vorjahresmonat) deuten an, dass die Talsohle durchschritten ist

Quelle: ifo-Institut; Destatis;



GELDMARKT

INFLATIONS- UND LEITZINSENTWICKLUNG



Entwicklung der langfristigen Zinsen bis Juni 2025



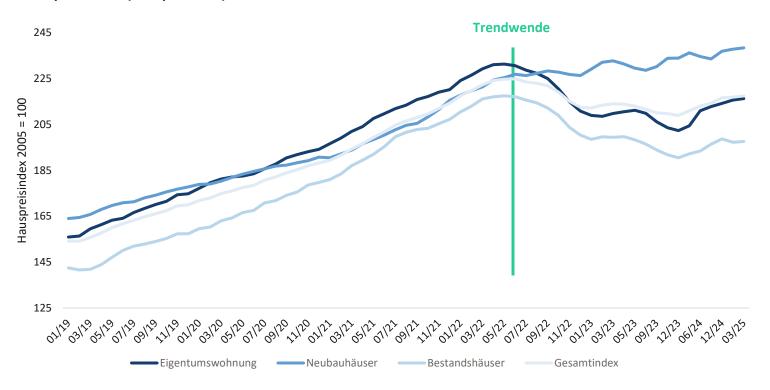
- Achte Zinssenkung auf 2,0 % im Juni 2025 erfolgt; weitere (leichte) Zinssenkungen werden erwartet
- Inflation in 2024 bei durchschnittlich 2,2 %, im Juni bei 2,0 %



GELDMARKT

LEITZINSEN UND INFLATION

Hauspreisindex (Europace EPX) bis März 2025



Kern-Einflussfaktoren auf Immobilienpreise

	2010-2019	2020-2021	2022-2024
Wachstum	+		
Zinsen	+	•	
Demografie	+		+
Bautätigkeit	•	0	•

- Der Gesamtindex verzeichnet in 2024 leicht steigende Immobilienpreise in allen Segmenten; auf Jahressicht Zuwachs um 3,1 %
- Einflussfaktoren für Immobilienpreise in 2010-2019 eher ungewöhnlich; seither Normalisierung zu verzeichnen

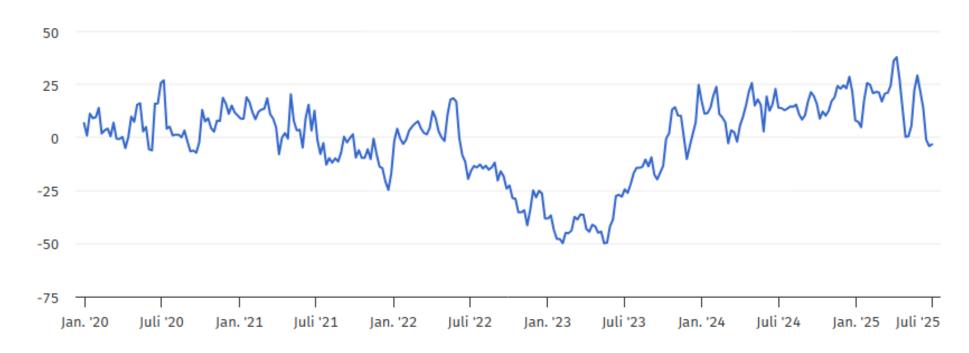
Quelle: Europace EPX; IREBS, Prof. Just



INVESTMENTMARKT

IMMOBILIENFINANZIERUNGEN ZIEHEN WIEDER AN

Veränderungsrate der neuen Hypothekenverträge, in % gegenüber der Vorjahreswoche



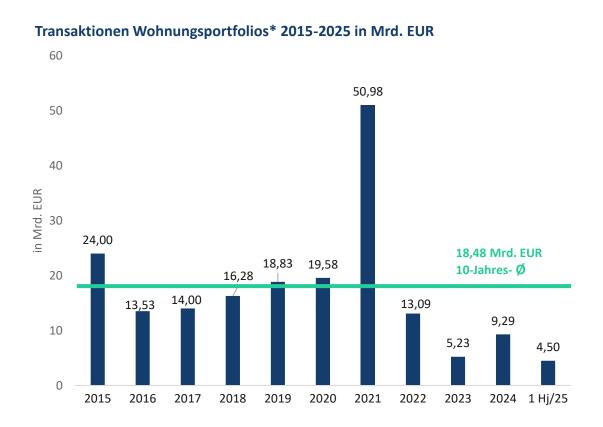
- Indikator für gestiegene Aktivität im Immobilien- und Hausbaubereich der privaten Haushalte
- Das Bauhauptgewerbe meldet für das erste Quartal 2025 ein Auftragsplus von 12,5 %; im Wohnungsbau bei 16 %

Quelle: Dashboard Deutschland: Meistertipp

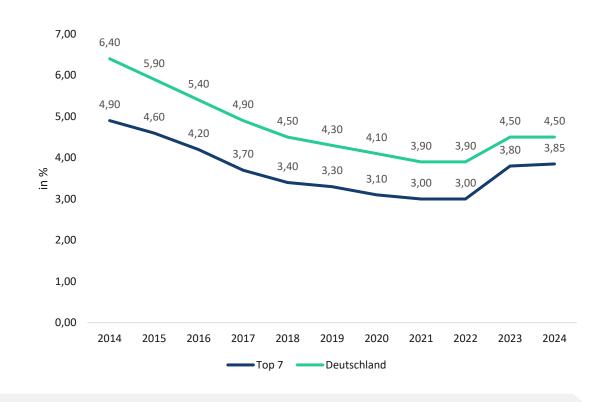


INVESTMENTMARKT

TRANSAKTIONSVOLUMEN IM Q1/25 UM 227 % GEWACHSEN



Entwicklung der Bruttoanfangsrenditen in den A-Städten und Deutschland**



- Das Transaktionsvolumen bei Wohnportfolios lag 1. Halbjahr 2025 bei 4,5 Mrd. EUR und übertrifft den Vorjahreswert um 36 %
- Damit ist der Wohn-Investmentmarkt weiterhin die umsatzstärkste Assetklasse, deutlich vor Büro sowie Logistik und Retail

BULWIENGESA STUDIE

ZWISCHEN KONSOLIDIERUNG UND AUFBRUCH

- Stabilisierung des Marktes nach drei schwierigen Jahren,
 Bauzinsen leicht gesunken, Inflationsgefahr gebannt.
- Hohe Nachfrage, besonders in Metropolregionen, aber drastischer Rückgang der Wohnungsbaustarts (-85 % seit 2022) und Mangel an bezahlbarem Wohnraum.
- Haupttreiber des Angebotsmangels: hohe Baukosten,
 Fachkräftemangel, strengere ESG-Auflagen.
- Energetische Sanierungen wegen CO₂-Bepreisung notwendig, führen jedoch zu höheren Mieten; Fördermittel und "Hamburg-Standard" sollen Kosten senken.
- Preis- und Investorenentwicklung: Seitwärtsbewegung in Bund C-Städten, leichter Anstieg in A-Städten, ESG-Projekte im Fokus, selektives Investorenverhalten.





Offener Immobilien-Publikumsfonds

Kapitel 03

INVESTMENT HIGHLIGHTS

- Key facts
- Wertentwicklung und Ausschüttung
- Regionale Verteilung

NDUSTRIA

- Fondsobjekte
- Portfolioanalyse & -strategie
- Ausblick
- 10 Jahre Fokus Wohnen Deutschland



STATUS QUO

2025

- **10. Geschäftsjahr** am 30. April 2025 abgeschlossen

Ausschüttung erfolgt vsl. Mitte bis Ende Oktober 2025

leichte Erhöhung der Verkehrswerte um rund 2,5 Mio. EUR durch die Gutachter

– Mietentwicklung + 2,9 % (like-for-like)

 Eingang der Kaufpreise der Objekte Fulda, Frankfurt und Köln für Q3 / 2025 erwartet: rund 29 Mio. EUR

Erhöhung der Liquidität durch ausstehende Baukostenzuschüsse
 i.H.v. 7,4 Mio. EUR

- Reduktion der Verbindlichkeiten durch ausstehende Tilgungszuschüsse i.H.v. 17,2 Mio. EUR
- Neubauobjekte in **Ulm** und **Leipzig** bereits **übernommen**
- Übernahmen der Neubauobjekte in Magdeburg und Wolfsburg befinden sich in der Vorbereitung

+2,9 %
Mietentwicklung
in den letzten
12 Monaten
(like-for-like)





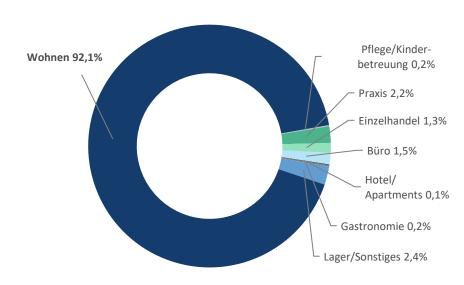
KEY FACTS

FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND

Kennzahlen (Stichtag 31.07.2025)

Auflagedatum	2015
Nettoinventarwert 1)	rund 700 Mio. EUR
Bruttofondsvermögen ²⁾	> 1,04 Mrd. EUR
Umlaufende Anteile	> 13,42 Mio.
Wohn- und Gewerbefläche	244.458 m²
Sollmiete p.a.	> 31,9 Mio. EUR
Immobilienverteilung	48 Fondsobjekte

Verteilung der Nutzungsarten 3)





94,3 %

Vermietungsquote



10,77 EUR/m²

Ø Miete Wohnen



79,2 %

Neubauanteil (Basis Verkehrswerte)



35,6 %

Förderungsanteil (Basis Wohneinheiten)



10,28 %

Liquiditätsanlagen



28,0 %

Fremdkapitalquote



48

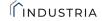
Immobilien an 39 Standorten

¹⁾ Summe der Vermögensgegenstände des Fonds abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten.

²⁾ Summe der Vermögensgegenstände des Fonds ohne Abzug der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten.

³⁾ Berechnung auf Basis der angekauften Einheiten

Aug. 15



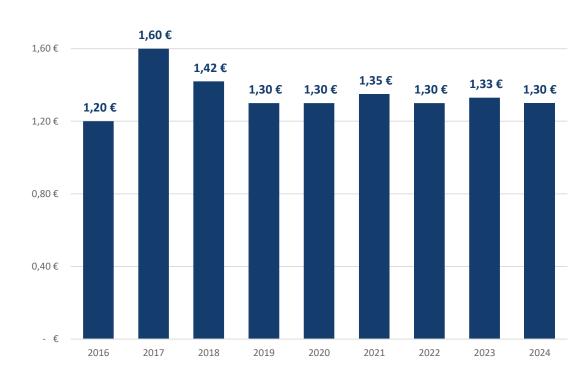
WERTENTWICKLUNG UND AUSSCHÜTTUNG

FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND

Wertentwicklung seit Fondsauflage Brutto 1) 2)

29,6%

Stabile Ausschüttung seit Auflage



¹⁾ Daten bis Stichtag 31.07.2025. 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. Der Anteilwert kann erheblichen

Jul. 25

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



REGIONALE VERTEILUNG

AUSGEWÄHLTE OBJEKTE IM FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND















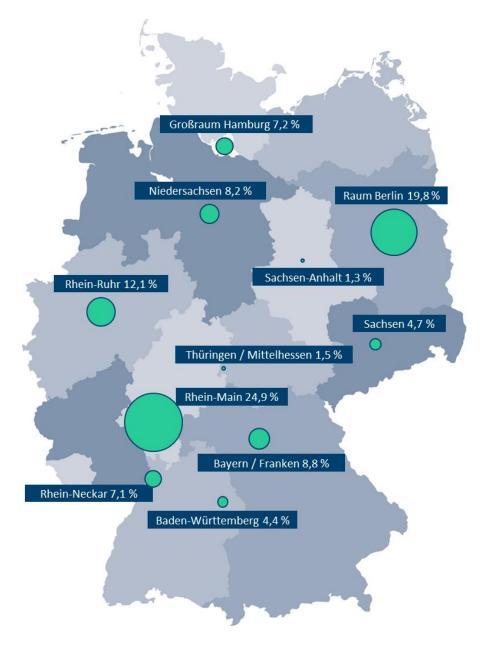














Ostpreußenstrstraß

FONDSOBJEKTE

AUSGEWÄHLTE NEUBAUOBJEKTE IN ATTRAKTIVEN LAGEN



















FONDSOBJEKTE

1/3 DES PORTFOLIOS BESTEHT AUS ÖFFENTLICH GEFÖRDERTEN IMMOBILIEN



















FONDSOBJEKTE

HOHE STANDARDS IN ENERGIEEFFIZIENZ UND NACHHALTIGKEIT











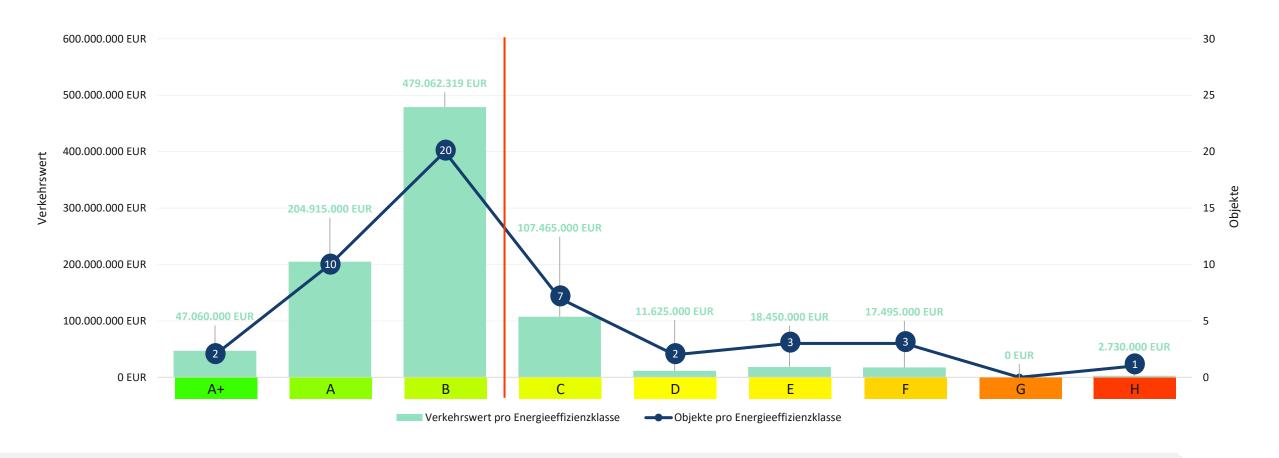






PORTFOLIOANALYSE

PORTFOLIO OBJEKTE NACH ENERGIEEFFIZIENZKLASSEN UND VERKEHRSWERT



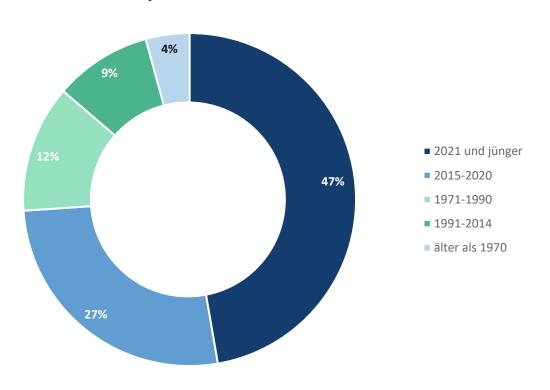
- 32 von 48 Objekte haben Energieklasse B oder besser
- 82 % der Objekte des Portfolios tragen Energieausweise der Klasse B oder besser (auf Basis der Verkehrswerte)



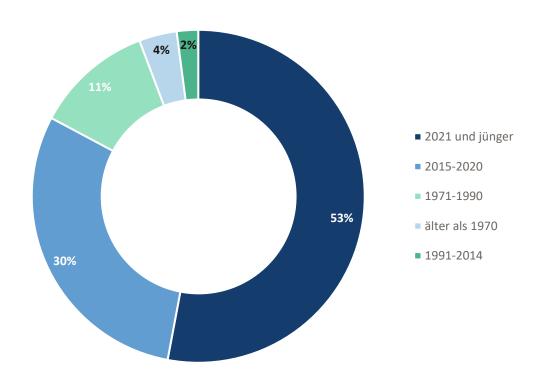
PORTFOLIOSTRATEGIE

BAUJAHRESCLUSTER DES FONDS

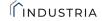
Status Quo der Baujahre im Portfolio



Zielallokation nach erfolgten Verkäufen



- Über 74 % Immobilien jüngeren Baujahres (< 10 Jahre alt)
- Nach Erreichen der Zielallokation beläuft sich dieser Wert auf 83 %

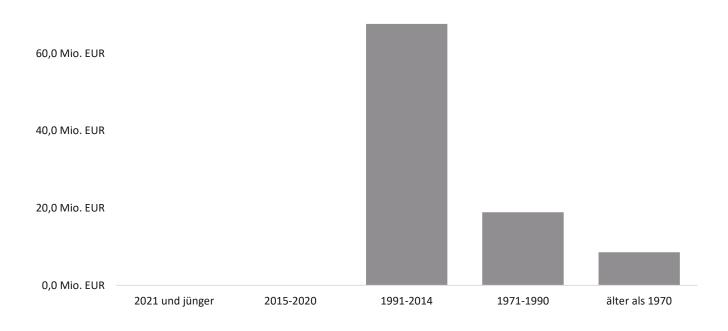


PORTFOLIOSTRATEGIE

GEPLANTE VERKÄUFE

Portfolio Verkäufe nach Baujahren

80,0 Mio. EUR





- Zur Veräußerung vorgesehen sind Objekte an den Standorten Frankfurt und Umgebung sowie Fulda, Neustadt und Köln
- Bei den Verkäufen handelt sich vorwiegend um Objekte vergleichbar älterer Baujahresklassen



AUSBLICK

PRO FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND





Objekte

- ÜberwiegendNeubauqualität
- Hohe Energieeffizienz
- Lagen in Metropolregionen
- Chancen auf weiteres
 Mietsteigerungspotenzial



Strategie

- Fokussierung auf Wohnimmobilien
- Art. 8 Fonds gemäß
 Offenlegungsverordnung
- Mittel langfristiger
 Anlagehorizont reduziert
 Wertschwankungen
- Diversifikation im Depot reduziert Volatilität (niedrige Korrelation zu weiteren Anlageformen / Aktien, Renten, Geldmarkt)



Markt

- Stabilisierung der
 Zinsentwicklung, wobei
 Senkung erwartet
- Inflationsschutz durch Mietwachstum
- Nachfrageüberhang bei Wohnimmobilien
- Wieder steigendes
 Investoreninteresse

HAPPY BIRTHDAY!

FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND WIRD ZEHN JAHRE ALT

Teilnahme am Gewinnspiel:

- Geben Sie Ihre Antwort im Chat des Webkonferenz Tools CSN ein.
- Die erste Person, die uns die richtige Antwort sendet, gewinnt.
- Der/die Gewinner/in erhält von uns im Nachgang zur Webkonferenz eine Gewinnbenachrichtigung per Mail.
- Wir benötigen Ihre Anschrift, um Ihnen den Preis auf dem Postweg zusenden zu können.
- Ihr Name wird nicht veröffentlicht.



HAPPY BIRTHDAY!

FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND WIRD ZEHN JAHRE ALT

Wie hoch war die Mietsteigerung im FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND in den letzten 12 Monaten?



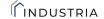
10 JAHRE FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND

Seit einem Jahrzehnt begleiten wir gemeinsam mit Ihnen unsere Anleger auf dem Weg zu langfristigen Investments.

Vielen Dank für Ihre Treue und Ihr Vertrauen!













Managing Director
INDUSTRIA Immobilien GmbH
T +49 69 838398-75

E thomas.wirtz@industria-immobilien.de



FLORIAN SCHUBERT

Director Fundraising
INDUSTRIA Immobilien GmbH

T +49 69 838398-61

E florian.schubert@industria-immobilien.de







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.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. 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.

© 2025 INDUSTRIA Immobilien GmbH

INDUSTRIA Immobilien GmbH | Schreyerstr. 4-6 | 60596 Frankfurt a.M. | Telefon: 069 83 83 98-0 | info@industria-immobilien.de | www.industria-immobilien.de