



MONATSREPORT

www.fokus-wohnen-deutschland.de

INDUSTRIA

März 2026

FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND ist ein offener Immobilien-Publikumsfonds, der weit überwiegend in Wohnimmobilien in Deutschland investiert ist. Er umfasst ein regional breit diversifiziertes Portfolio mit 45 Fondsobjekten. Das Gesamtinvestitionsvolumen aller 45 angekauften Fondsobjekte mit 2.743 Wohn- und 163 Gewerbeeinheiten beträgt rund 963 Mio. Euro.

Entwicklung des Portfolios

Im Vergleich zum Vormonat konnte die Vermietungsquote weiter gesteigert werden, sie liegt zum Stichtag bei 91,0%. Das Hauptaugenmerk wird auch in den kommenden Monaten neben den geplanten Veräußerungen insbesondere auf der Optimierung der Vermietungsquote liegen. Das Portfolio zeichnet sich – mit mehr als 80% der Objekte bezogen auf die Verkehrswerte – durch junge Baualtersklassen (2015 oder jünger) und hohe energetische Standards aus.

Aussetzung der Anteilscheinrücknahme und -ausgabe

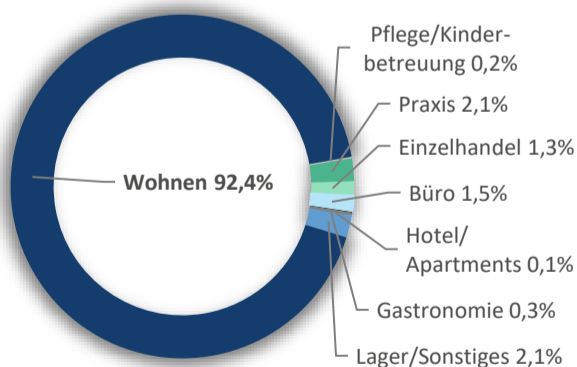
Am 26. Februar 2026 wurde die Anteilscheinrücknahme und -ausgabe durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Dauer von bis zu 36 Monaten ausgesetzt. Diese Maßnahme ist im Kapitalanlagegesetzbuch explizit zum Schutz der Anleger vorgesehen. Dadurch soll ein weiterer Liquiditätsabfluss unterbunden und eine geregelte Umsetzung der vorgesehenen Verkäufe zu angemessenen Konditionen im Sinne der Anleger ermöglicht werden. Befristet bis zum 31.08.2026 besteht zudem die Möglichkeit zur Rücknahme des Rückgabeverlangens (Kündigung).

Kommunikation und aktuelle Neuigkeiten

Wir werden Sie im Zuge der regulären Berichterstattung weiterhin wie gewohnt informieren. Darüberhinaus stellen wir Ihnen auf unserer Homepage www.fokus-wohnen-deutschland.de alle aktuellen Neuigkeiten zur Verfügung. Dort finden Sie unter anderem den "FAQ" (häufig gestellte Fragen) rund um das Thema Aussetzung der Rücknahme und Ausgabe von Anteilen.

Zahlen und Fakten	Stichtag 28.02.2026
Anteilwert	50,13 €
Nettobondsvermögen ¹⁾	630.758.654 €
Bruttobondsvermögen ²⁾	981.074.793 €
umlaufende Anteile	12.580.650
Fremdkapitalquote ³⁾	28,0%
Vermietungsquote	91,0%

Nutzungsarten



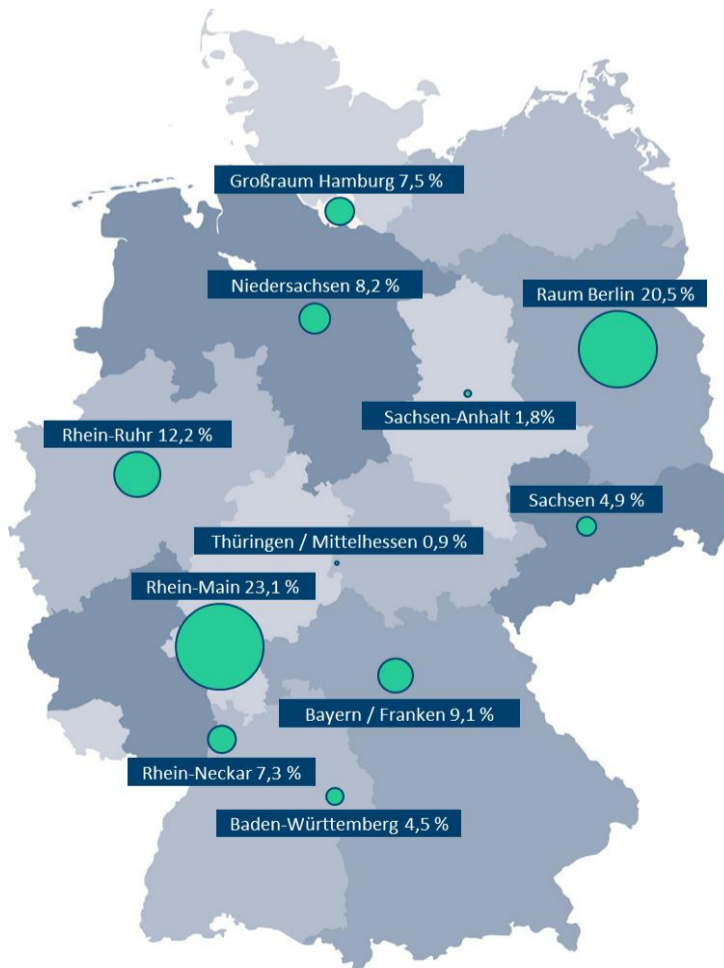
Berechnung auf Basis der angekauften Einheiten

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

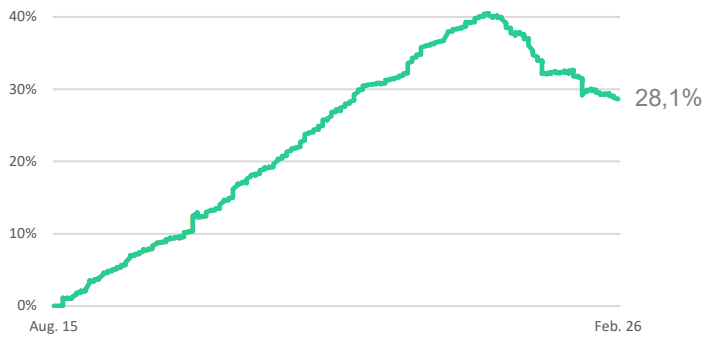
Regionale Verteilung



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

Marketing-Anzeige

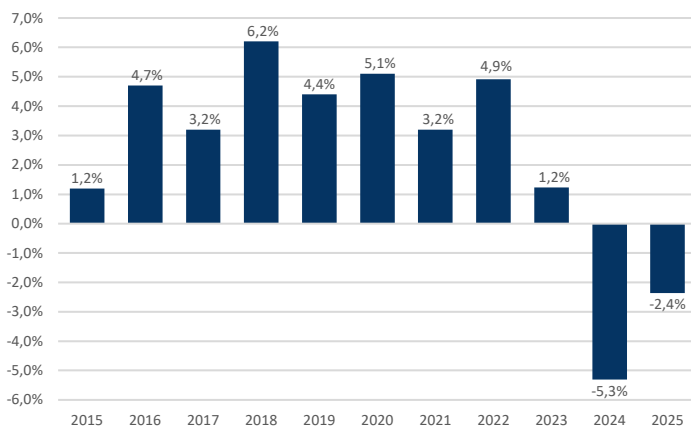
Wertentwicklung seit Fondsaufgabe Brutto ^{1) 2)}



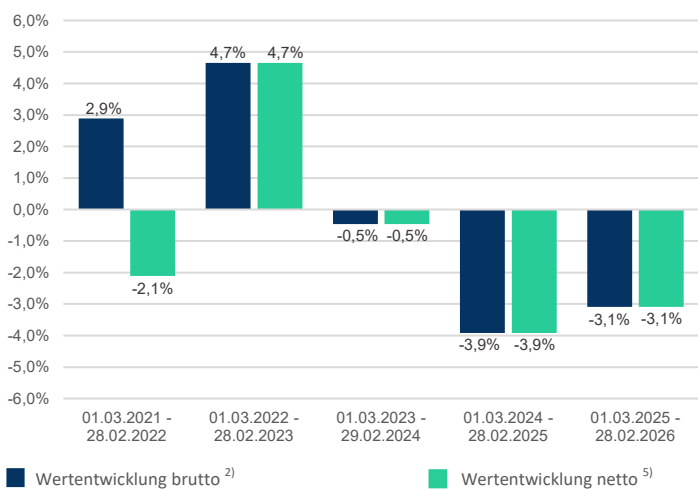
Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.



Wertentwicklung pro Kalenderjahr Brutto ^{1) 2) 3)}



Wertentwicklung gemäß Wertpapierhandelsgesetz ^{1) 4)}



Vermögensaufstellung

Stichtag 28.02.2026

Immobilienvermögen	858.215.000 €	136,06%
Liquiditätsanlagen	50.938.665 €	8,08%
Sonstige Vermögensgegenstände	71.921.128 €	11,40%
Verbindlichkeiten und Rückstellungen ⁶⁾	-350.316.139 €	-55,54%
Nettoinventarwert	630.758.654 €	100,00%

¹⁾ Daten bis Stichtag 28.02.2026. 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. Der Anteilwert kann erheblichen Wertschwankungen unterliegen.

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

³⁾ Der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND wurde am 03.08.2015 aufgelegt.

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

⁵⁾ 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.

⁶⁾ Verbindlichkeiten resultieren aus der Fremdfinanzierung der Immobilien, aus Kaufpreiseinhalten und Fondsverwaltungsgebühren. Rückstellungen wurden für Instandhaltungsmaßnahmen, Vermittlungsfolgeprovisionen sowie für Erwerbsnebenkosten, für Abschluss- und Prüfungskosten, Gutachterkosten, Steuerberatungskosten und für Verwahrstellungsvergütung gebildet. Die Fremdkapitalquote beträgt 28,0% (siehe Seite 1).

Standort		Wohn- einheiten	Gewerbe- einheiten	Baujahr / Umbaujahr	Vermietungs- quote	Verkehrswert / Kaufpreis
Ahrensburg	Pomonaring	58	0	2019	100%	13.545.000 €
Berlin	Trusetaler Straße	120	0	2020	98%	28.820.000 €
Berlin	Wuhletalstraße	112	0	2020	100%	26.485.000 €
Berlin	Müllerstraße	0	6	1960	93%	7.460.000 €
Bonn	Friedensplatz	0	25	1988	100%	21.905.000 €
Dreieich	Frankfurter Straße	0	11	1980	99%	7.995.000 €
Erfurt	Anger	5	15	1900	95%	7.775.000 €
Frankenthal	Mahlastraße	125	0	1992	99%	13.010.000 €
Frankenthal	Mina-Karcher-Platz	143	0	1986	97%	14.830.000 €
Frankfurt	Heisterstraße	34	0	1990	97%	4.995.000 €
Frankfurt	Lyoner Straße	98	1	1969/2010	93%	25.580.000 €
Friedrichsdorf	Ostpreußenstraße	73	0	1974/2024	91%	29.085.000 €
Fürth	Schwabacher Straße	42	0	2020	95%	11.135.000 €
Fürth	Waldstraße	24	0	2024	100%	8.280.000 €
Ginsheim-Gustavsburg	Beethovenstraße	32	0	1979	98%	4.150.000 €
Hamburg	Neuenfelderstraße	98	0	2020	100%	20.130.000 €
Herzogenaurach	Aristide-Briand-Straße	129	0	2019/2020	98%	39.610.000 €
Horneburg	Lange Straße	19	2	2019	95%	4.465.000 €
Ketzin ²⁾	Baumschulwiese	138	3	2023	77%	38.955.000 €
Künzelsau	Taläckerallee	80	0	2023	74%	22.410.000 €
Krefeld	Inrather Straße	80	0	2023/2024	99%	24.175.000 €
Langen	Liebigstraße	156	1	2023	95%	54.965.000 €
Leipzig	Am Künstlerbogen	94	6	2024/2025	81%	30.800.000 €
Leipzig	Petersstraße	24	3	1913/1998	100%	11.180.000 €
Magdeburg ¹⁾	Rogätzer Straße	116	0	2025	69%	15.050.000 €
Mainz	Haifa-Allee	0	31	2020	100%	42.700.000 €
Mannheim	Neues Leben	33	0	2021	79%	11.270.000 €
Mönchengladbach	Fliethstraße	0	13	2018	99%	34.540.000 €
Münster	Weseler Straße	0	15	1988	100%	7.065.000 €
Neustadt a.d. Weinstraße	Böhlstraße	72	0	1993	99%	7.000.000 €
Nürnberg	Körnerstraße	31	0	2024	100%	10.070.000 €
Nußloch	Hauptstraße	23	6	2009	100%	16.480.000 €
Nuthetal	Nuthestraße	98	0	2023	95%	24.690.000 €
Pinneberg	An der Mühlenau	78	0	2021	100%	19.715.000 €
Recklinghausen	Markt	1	14	1978	84%	6.690.000 €
Rüdersdorf bei Berlin	Santoker Straße (1. BA)	65	0	2022/2023	98%	28.535.000 €
Rüdersdorf bei Berlin	Santoker Straße (2. BA)	48	0	2023	98%	21.425.000 €
Rüsselsheim	Im Hasengrund	45	0	1980	86%	4.995.000 €
Ulm ¹⁾	Breitensteinweg	39	1	2025	86%	16.195.000 €
Wentorf bei Hamburg	Achtern Höben	33	0	2018	97%	7.010.000 €
Wesseling	Ahrstraße, Kronenweg	91	0	1976	99%	7.645.000 €
Wesseling	Ulmenstraße	24	0	1961	96%	2.590.000 €
Wiesbaden	Zur Schleifmühle	42	0	2022/2023	95%	23.675.000 €
Wolfsburg ¹⁾	Steimker Promenade	188	10	2024/2025	46%	70.110.000 €
Würzburg	Norbert-Glanzberg-Straße	32	0	2020	100%	9.025.000 €
Gesamt Portfolio		2.743	163		91,0%	858.215.000 €



1) Die Objekte Magdeburg, Ulm und Wolfsburg (zweiter Bauabschnitt) wurden kürzlich fertiggestellt und sind in den Fonds übergegangen. Die Erstvermarktungsaktivitäten werden weiterhin fortgeführt.

2) Die Erhöhung des Verkehrswertes resultiert aus dem Erwerb eines Stellplatzgrundstücks und führt somit zu einer Wertsteigerung in Ketzin in Höhe von 255.000 €.

Marketing-Anzeige

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 und es ist möglich, dass sie unter ihrem Verkehrswert veräußert werden müssen. Die Ausgabe und die Rücknahme von Fondsanteilen können - wie derzeit - ausgesetzt werden, sodass die Anleger für eine Dauer von bis zu 36 Monaten nicht aus dem Fonds aussteigen können. 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.

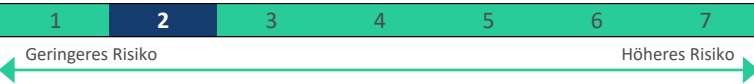
Jahresabschluss per 30.04.2025

Das 10. Geschäftsjahr des offenen Immobilien-Publikumsfonds wurde Ende April 2025 abgeschlossen. Die Ausschüttungshöhe, der Anlageergebnis sowie das Ausschüttungsdatum werden mit Veröffentlichung des Jahresberichts bekannt gegeben. Die Bekanntmachung erfolgt spätestens innerhalb von sechs Monaten nach Geschäftsjahresende.

Werte des 10. Geschäftsjahres 2024/2025

Geschäftsjahr	01.05.2024 bis 30.04.2025	Ausschüttungsdatum	24.10.2025
Anlageerfolg ¹⁾	-4,21%	Ausschüttung	1,30 Euro je Anteil
Laufende Kosten ²⁾	1,23%	davon steuerfrei für Steuerinländer	60%

Fondsdaten

WKN / ISIN	A12BSB / DE000A12BSB8
Fondstyp	Offener Immobilien-Publikumsfonds (Immobilien-Sondervermögen)
Fondsaufgabe	3. August 2015
Mindesthalte- und Rückgabefrist	24 Monate / 12 Monate
Ausgabeaufschlag / Rücknahmeaufschlag ³⁾	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) ⁴⁾	
Kapitalverwaltungsgesellschaft	IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Asset Manager	INDUSTRIA Immobilien GmbH
Verwahrstelle	M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA

¹⁾ 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.

²⁾ Die hier angegebenen laufenden Kosten fielen im 10. Geschäftsjahr des Fonds an, das am 30.04.2025 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. Das Basisinformationsblatt enthält eine aktuelle Schätzung der laufenden Kosten pro Jahr.

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

⁴⁾ Der Risikoindikator beruht auf der Annahme, dass der Anleger den Fonds 5 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/ und unter www.fokus-wohnen-deutschland.de/publikationen/ erhältlich. Auf Wunsch senden wir Ihnen die vorgenannten Unterlagen in Papierform kostenlos zu. Sie können diese bei der INDUSTRIA Immobilien GmbH, Schreyerstraße 4-6, 60596 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 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.