

## Jahresrückblick 2021

Unser offener Immobilien-Publikumsfonds FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND blickt erneut auf ein sehr erfolgreiches Jahr zurück. Einen wichtigen Meilenstein für den Fonds konnten wir im September 2021 erreichen: Der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND hat die Marke von einer Milliarde Euro Bruttofondsvermögen überschritten und somit sein Volumen seit Dezember 2019 verdoppelt. Mit Stand Ende November hält der Fonds 44 Immobilien und drei Neubauprojekte. Insgesamt umfassen die 47 Objekte 2.999 Wohn- und 160 Gewerbeeinheiten. Diesen Bestand konnten wir innerhalb von nur etwas mehr als sechs Jahren nach Auflage aufbauen.

Auch transaktionsseitig verlief das Jahr sehr erfreulich: Das Marktumfeld war 2021 geprägt von weiter steigenden Wohnimmobilienpreisen und zahlreichen Investoren, die verstärkt oder zum ersten Mal in den Kapitalmarkt investiert haben.<sup>1</sup> In dieser Situation haben wir uns sehr gut behaupten können. Dies zeigt nicht zuletzt die Liste der Ankäufe, die wir für den Fonds 2021 getätigt haben. Insgesamt konnten wir sechs Objekte mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 300 Mio. Euro erwerben. Die Objekte liegen in Langen (Großraum Frankfurt), Pinneberg (Großraum Hamburg), Ketzin (Großraum Berlin), Wolfsburg, Friedrichsdorf (Großraum Frankfurt) und Krefeld. Es handelt sich bei allen Objekten um Neubauten, die alle den KfW-55-Standard und teilweise sogar den KfW-40-Plus-Standard erfüllen. Ein Teil der angekauften Wohneinheiten ist dem geförderten Wohnen zuzurechnen.

Die anhaltende Corona-Pandemie hat auch uns vor Herausforderungen gestellt. Vor dem Hintergrund der weiter gestiegenen Immobilienpreise und unserem eigenen Anspruch an die Qualität von Immobilien, fiel bei Ankäufen häufig die Entscheidung zugunsten eines Neubauprojekts. Eine solche Investition bringt neben der

---

<sup>1</sup> <https://www.fondsprofessionell.de/news/maerkte/headline/umfrage-corona-krise-hat-bei-deutschen-das-boersenfieber-entfacht-207906/>

aussichtsreichen Perspektive allerdings auch verschiedene Hürden mit sich: Der Fonds muss die Kaufpreise vorhalten. Solange das Geld auf den Konten liegt, wird es negativ verzinst. Gleichzeitig sind die im Bau befindlichen Werke noch nicht renditewirksam. Darüber hinaus sehen wir derzeit Verzögerungen, die unter anderem von den Behörden verursacht sind. Diese Auswirkungen werden uns voraussichtlich auch im nächsten Jahr begleiten und fordern. Durch den günstigeren Einkauf der Immobilien im Vergleich zum Ankauf von fertigen Bestandsimmobilien, erwarten wir jedoch auch Wertsteigerungen der Objekte nach Fertigstellung.

Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf die zukünftigen Renditen schließen. Der geschilderte verstärkte Ankauf von Projektentwicklungen und seine Folgen sind nicht ohne Auswirkungen auf die Fondsrendite. Diese wird 2022 voraussichtlich leicht niedriger ausfallen als 2020 und 2021.

Dieser Effekt wird jedoch teilweise durch die Wertentwicklung der Bestandsimmobilien kompensiert. Insgesamt befindet sich der Bestand des Fonds in einem sehr guten Zustand. Aufgrund der aktiven Bewirtschaftung der Bestandsobjekte konnte nahezu eine Vollvermietung erreicht werden. Die Werte von Wohnimmobilien haben sich 2021 sehr erfreulich entwickelt,<sup>2</sup> so dass es auch zu erheblichen Aufwertungen der Fondsimmobilien kam. Die Ausschüttung des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND für das Geschäftsjahr 2019 / 2020 (Ende am 30.04.2020) belief sich auf rund 20 Mio. Euro und erfolgte im Oktober 2021. Damit konnten wir die Ausschüttung trotz der Auswirkungen der Corona-Pandemie auf 1,35 Euro pro Anteilschein erhöhen. Seit Auflage des Fonds 2015 summiert sich die BVI-Rendite auf 31,4 % (Stand 30.11.2021)<sup>3</sup>. Zum Vergleich: Die Bruttorendite der vergangenen fünf Geschäftsjahre betrug für 2016 / 2017 3,6 Prozent p.a., für 2017 / 2018 5,0 Prozent p.a., für 2018 / 2019 5,1 Prozent p.a., 2019 / 2020 5,3 Prozent p.a. und für 2020 / 2021 3,3 Prozent p.a.

---

<sup>2</sup> [https://www.haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/marktanalysen/vdp-immobilienpreisindex\\_84324\\_515900.html](https://www.haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/marktanalysen/vdp-immobilienpreisindex_84324_515900.html)

<sup>3</sup> <https://www.fokus-wohnen-deutschland.de/service/download/56/monatsreport-dezember-2021.pdf>

Die seit Jahren gute Performance schlug sich in einer hohen Anlegernachfrage nieder: Seit Jahresbeginn 2021 flossen dem Fonds Netto rund 380 Mio. Euro zu. Die Zuflüsse waren so hoch, dass wir im Laufe des Novembers 2021 erstmals seit zwei Jahren wieder einen Cash-Stop verfügen mussten und vorübergehend keine neuen Gelder mehr annehmen. Wir informieren Sie, sobald wir den Fonds für frische Mittel wieder öffnen.

In der Vergangenheit erzielte Ergebnisse sind keine Garantie für eine künftige Wertentwicklung oder Ausschüttung. 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. Eine Rückgabe der Anteile ist nur nach Einhaltung der Mindesthaltedauer von 24 Monaten und der 12-monatigen Rückgabefrist möglich.

**Rechtlicher Hinweis:**

Bei diesem Dokument handelt es sich um eine Marketing-Anzeige, die von INDUSTRIA WOHNEN, dem Asset Manager des Fonds, verfasst ist. Es dient nicht der Anlagevermittlung oder Anlageberatung. Grundlage für den Kauf von Anteilen „FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND“ („Fonds“) 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 <http://www.intreal.com/de/referenzen/fondspartner/fondsinformationen-fokus-wohnen-deutschland> und [www.fokus-wohnen-deutschland.de/service/download](http://www.fokus-wohnen-deutschland.de/service/download) erhältlich. Auf Wunsch senden wir Ihnen die vorgenannten Unterlagen in Papierform kostenlos zu. Sie können diese bei der INDUSTRIA WOHNEN GmbH (Kontakt Daten siehe oben) 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. Die künftige Wertentwicklung des Fonds hängt auch von der persönlichen Situation des Anlegers in Bezug auf seine Besteuerung ab und kann sich in Zukunft ändern. Der Fonds darf in Wertpapiere und Geldmarktinstrumente der Bundesrepublik Deutschland und ihrer Bundesländer mehr als 35 % seines Wertes anlegen.

### **Verkauf der INDUSTRIA WOHNEN an Becken**

Für das Unternehmen INDUSTRIA WOHNEN war die größte Veränderung 2021 der Verkauf der Mehrheitsanteile von der Degussa Bank an die Becken-Gruppe, der jetzt mit dem Jahreswechsel auch wirksam wurde. Mit der Hamburger Becken-Gruppe, einem langfristig orientierten Familienunternehmen, haben wir einen neuen Eigentümer, der gut zu uns passt. Auch innerhalb der Becken-Gruppe können wir weiterhin eigenständig am Markt agieren und mit unserer starken und etablierten Marke auftreten. Die Geschäftsführung der INDUSTRIA WOHNEN bleibt weiterhin bei Arnaud Ahlborn und Jürgen Hau.

Auch im Bereich Vertrieb bleiben Ihre Ansprechpartner bei uns im Haus unverändert. Wir haben mit der Degussa Bank eine langfristige Vertriebsvereinbarung geschlossen, sodass der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND weiterhin von der Bank vertrieben werden kann. Uns war es jedoch schon seit Jahren ein Anliegen, unsere Abhängigkeit von einem einzelnen Vertriebspartner zu reduzieren. Daher haben wir den Vertrieb unseres Privatanlegerfonds seit geraumer Zeit immer stärker diversifiziert. Wir konnten in den letzten Jahren zahlreiche Sparkassen, Volks- und Raiffeisenbanken, Universalbanken, Privatbanken, Vermögensverwaltungen und unabhängige Finanzberater als Partner gewinnen. Hinzu kommt: Die Nachfrage nach dem Fonds ist hoch und die Performance gut.<sup>4</sup> Daher gewinnen wir kontinuierlich neue Vertriebspartner hinzu.

Wir wünschen Ihnen ein erfolgreiches Jahr 2022!

Stand 10.01.2022

---

<sup>4</sup> <https://www.scopeexplorer.com/search-results?selectedFund=88386>, abgerufen am 06.01.2022