

19. September 2024

Potenziale des deutschen Wohnungsmarktes

Thomas Wirtz (FRICS), Managing Director

**- streng vertraulich -
zur internen Verwendung**
Eine Weitergabe der Unterlage
an Privatkunden i.S.d. WpHG
ist nicht gestattet.

MANAGEMENT & TRACK RECORD (Stichtag 30.06.2024)

Wesentliche Kennzahlen

IMMOBILIENBESTAND unter Management *

- ✓ **Vermögenswert unter Management**
ca. **4,9 Mrd. EUR**
- ✓ **Betreuer Immobilienbestand**
> 20.500 Einheiten

> 1,6 Mio. m² Mietfläche
>> inklusive zu errichtende Wohnungs-
Neubaufäche

> 194 Mio. EUR Sollmiete p.a.
- ✓ **Mitarbeiter**
> 150 in Frankfurt am Main

* inklusive Beurkundungen

KAPITALANLAGEPRODUKTE für institutionelle Anleger

- ✓ Auflage von **10 Immobilien-Spezialfonds** seit 2010; zusätzlich **1 übernommenes** laufendes **Spezialfonds-Mandat**
- ✓ **Eigenkapitalunterlegung**
2,1 Mrd. EUR, davon 2,0 Mrd. EUR investiertes Eigenkapital
- ✓ **Investitionsvolumen**
3,6 Mrd. EUR
- ✓ **55 Investoren** (u.a. Versorgungswerke, Pensionskassen, kommunale und kirchliche Versorgungseinrichtungen, Versicherungen sowie Banken und Sparkassen)



KAPITALANLAGEPRODUKTE für Privatkunden u. semiprofessionelle Anleger

- ✓ Auflage des **offenen Immobilien-Publikumsfonds FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND** im Jahr 2015
- ✓ aktuell **10. Geschäftsjahr**
- ✓ gesichertes **Investitionsvolumen**
> **1,2 Mrd. EUR**
- ✓ **Eigenkapitalunterlegung**
> **833 Mio. EUR**
- ✓ **BVI-Rendite** seit Auflage
36,1 %



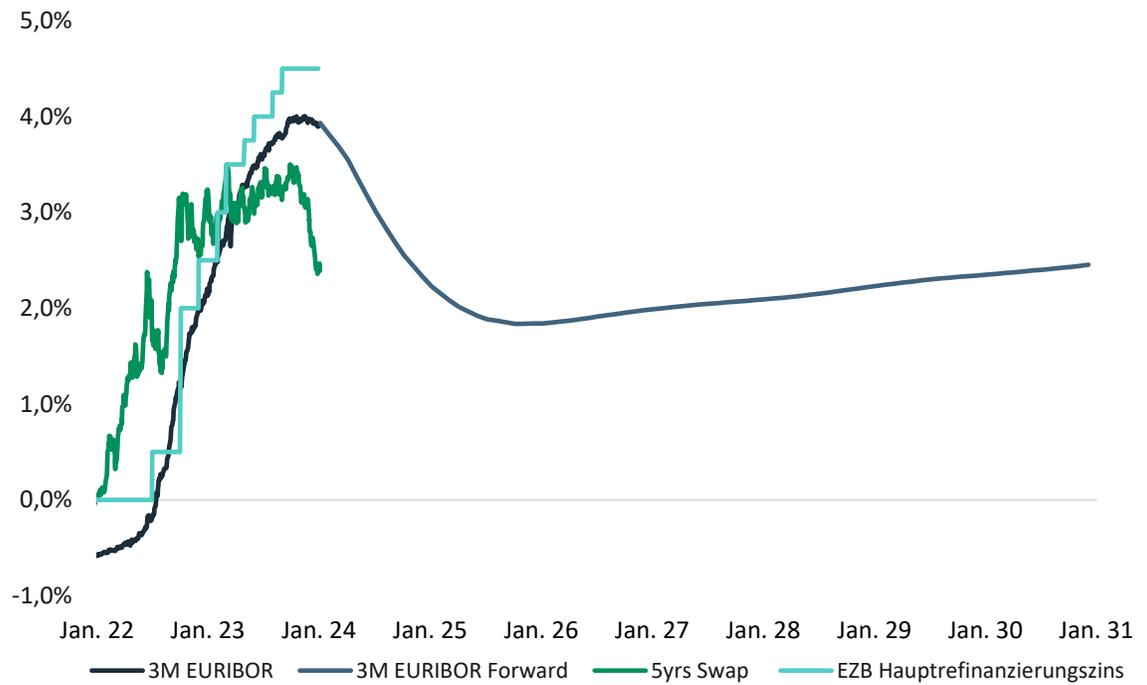
WOHNIMMOBILIENMARKT

- ／ Krisen- oder Chancenmodus?
- ／ Aktuelle Entwicklungen im Geldmarkt
- ／ Demographische Daten und Trends
- ／ Entwicklungen bei Wohnimmobilienpreisen
- ／ Trends im Investmentmarkt
- ／ Entwicklungen in der Bauindustrie
- ／ Ausblick 2024

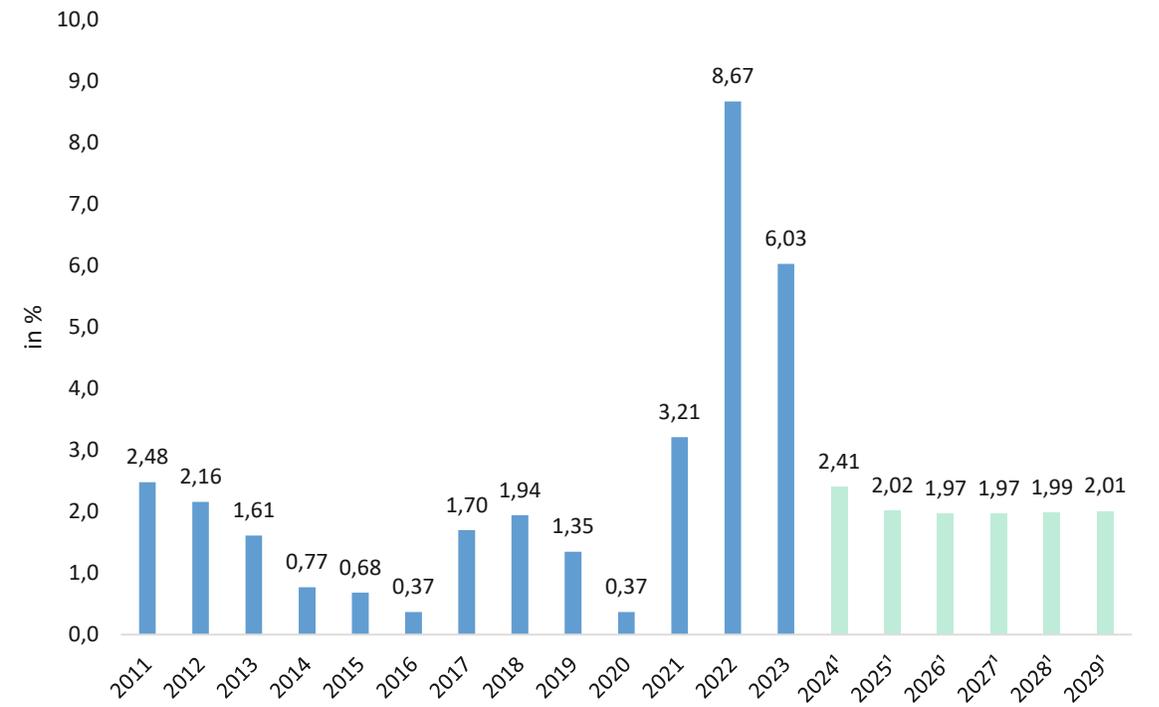
1. WOHNIMMOBILIENMARKT

Geldmarkt: Inflationsraten & Fremdkapitalzinsen

Entwicklung und Prognose der Fremdkapitalzinsen



Inflationsrate in Deutschland von 2011 bis 2023 und IWF-Prognose* bis 2029

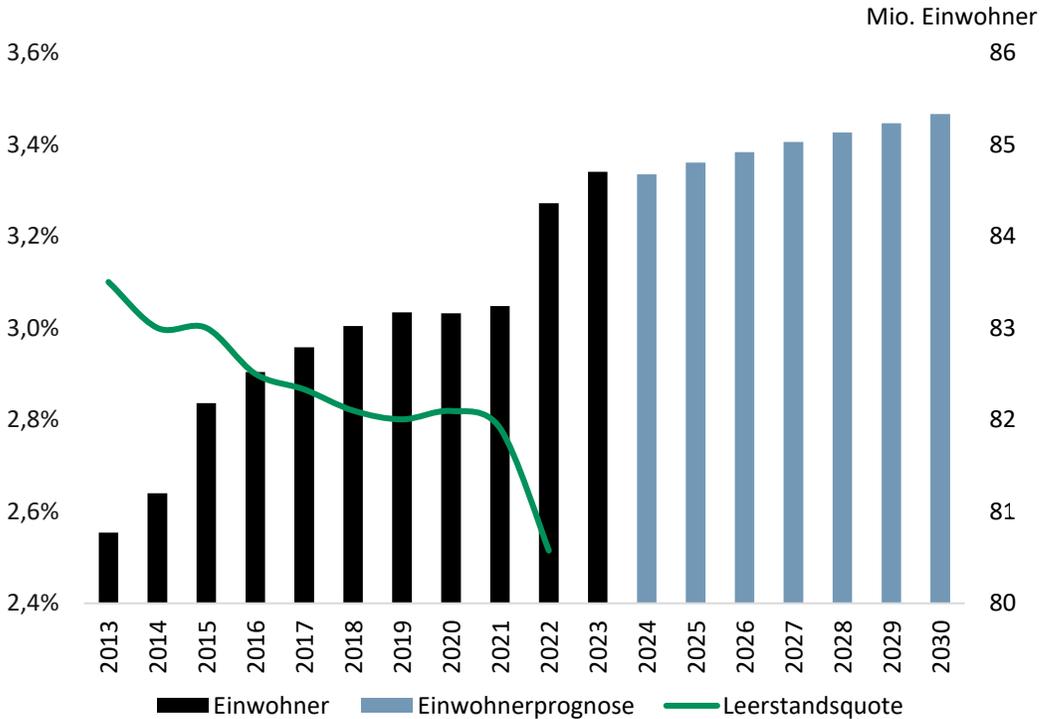


/ Erste leichte Zinssenkungen im Juni 2024 erfolgt; Stabilisierung des Zinsniveaus auf erhöhtem Niveau wahrscheinlich
 / Marktteilnehmer erwarten max. zwei weitere Zinssenkungen; Inflation im Juli bei 2,2 %

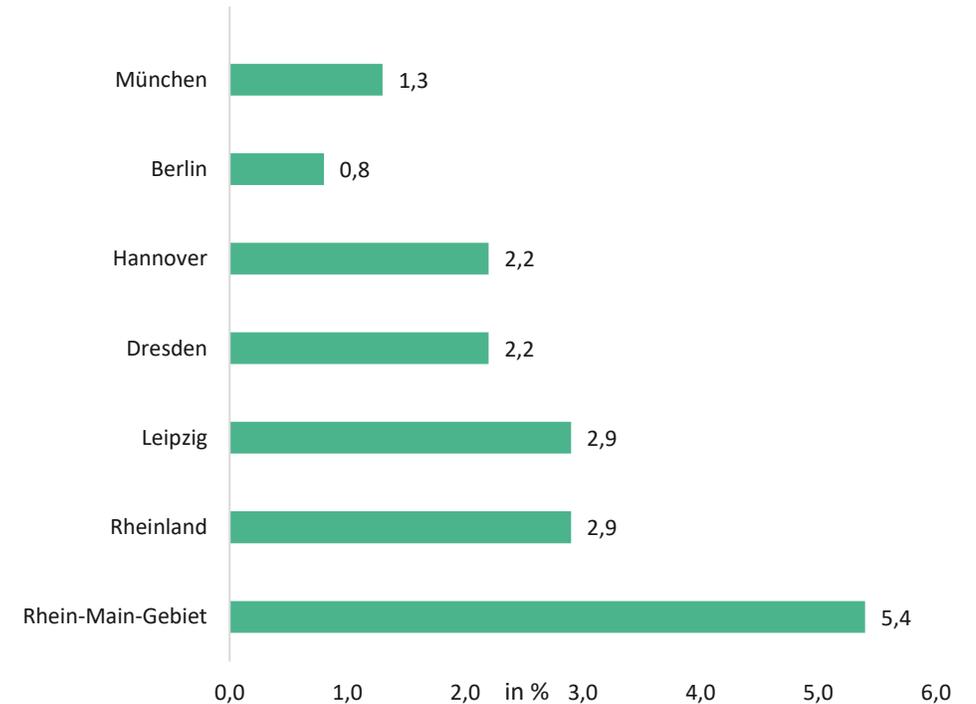
1. WOHNIMMOBILIENMARKT

Demographische Daten und Trends

Bevölkerungsentwicklung und Leerstandsquote in Deutschland



Leerstandquote in Deutschland 2023

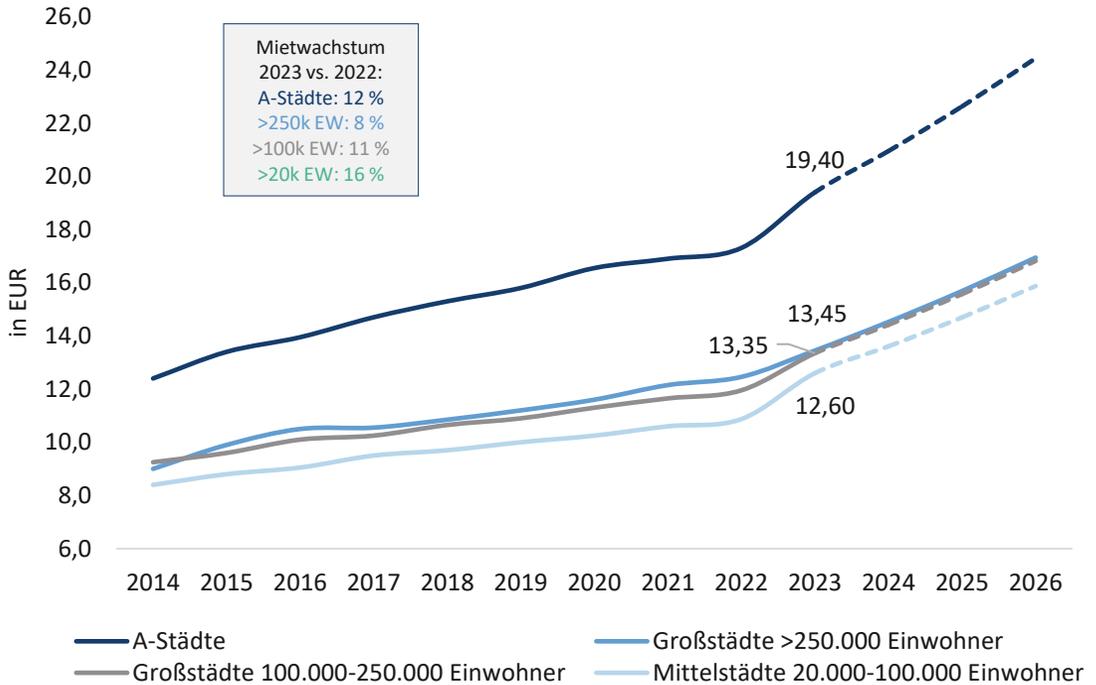


- Bevölkerungszuwachs wird anhalten, aktuell ist ein beschleunigtes Wachstum zu beobachten, Leerstände weiter fallend
- Wohnungsmangel vor allem in Westdeutschland und in den A-Städten besonders hoch

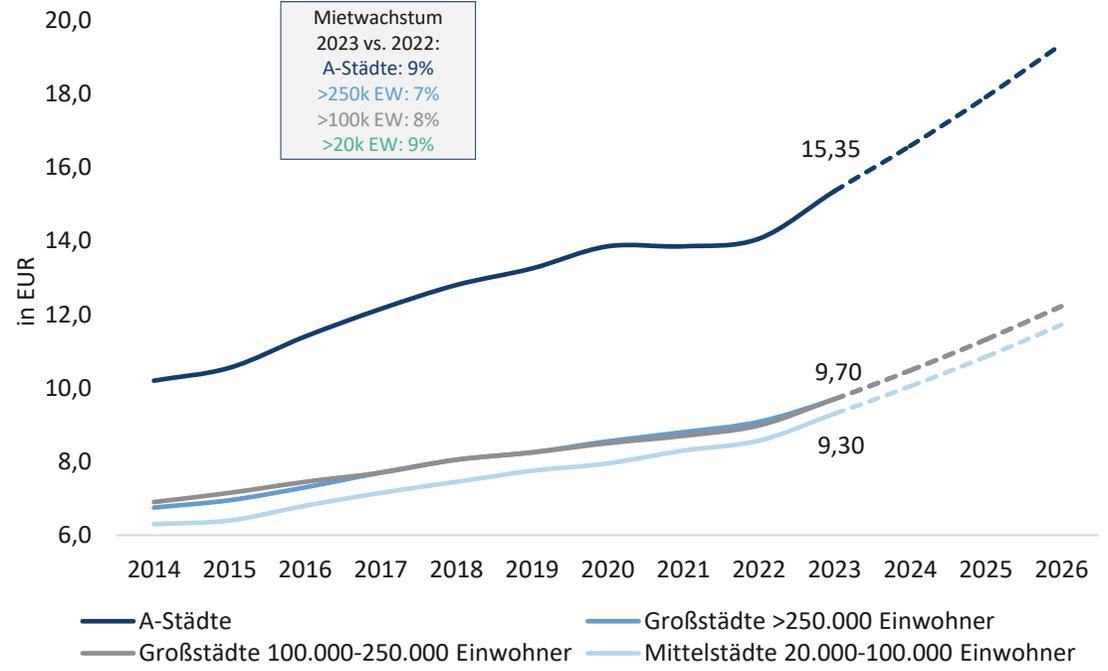
1. WOHNIMMOBILIENMARKT

Mietpreisentwicklung im Neubau und Bestand

Durchschnittliche Median-Angebotsmiete Neubau nach Städtekatgorie



Durchschnittliche Median-Angebotsmiete Bestand nach Städtekatgorie

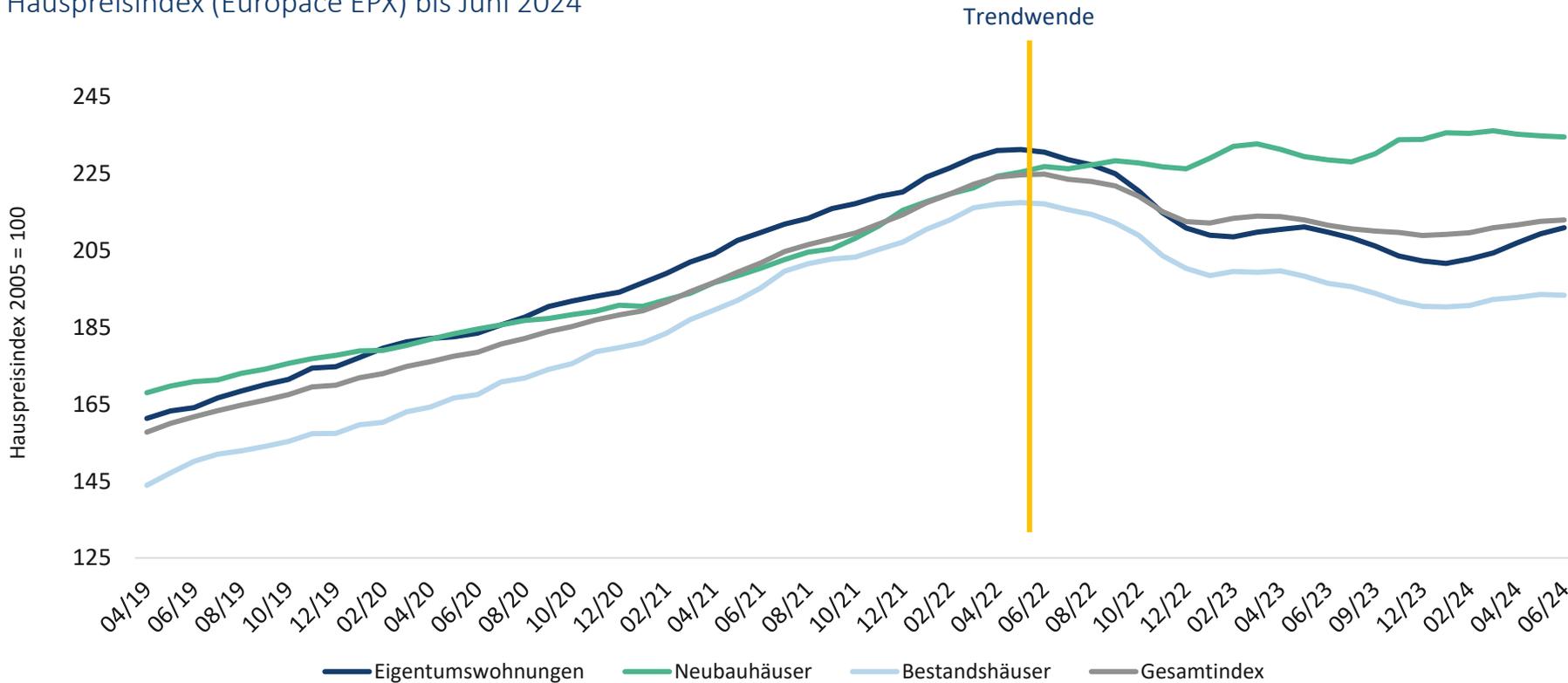


/ Angebotsmieten im Bestand und Neubau werden perspektivisch deutlich weiter steigen
 / Insbesondere in den stark nachgefragten A-Städten wird ein höheres Wachstum prognostiziert

1. WOHNIMMOBILIENMARKT

Immobilienpreisentwicklung - Eigentumswohnungen und Häuser

Hauspreisindex (Europace EPX) bis Juni 2024



Der Hauspreisindex basiert auf Transaktionsdaten privater Immobilienfinanzierungen der unabhängigen Europace-Plattform.

Über Europace werden rund 20 % aller Immobilienfinanzierungen für Privatkunden in Deutschland abgewickelt.

Der EPX wurde im Jahr 2005 gemeinsam mit dem Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung BBR entwickelt und wird seitdem monatlich erhoben.

- ✓ Europace sieht seit dem Wendepunkt erste Anzeichen, dass die Phase der Bodenbildung vorbei sein könnte
- ✓ Der Gesamtindex steigt zum ersten Mal seit 2022 - im Vergleich zum Vorjahresmonat um 0,64 %

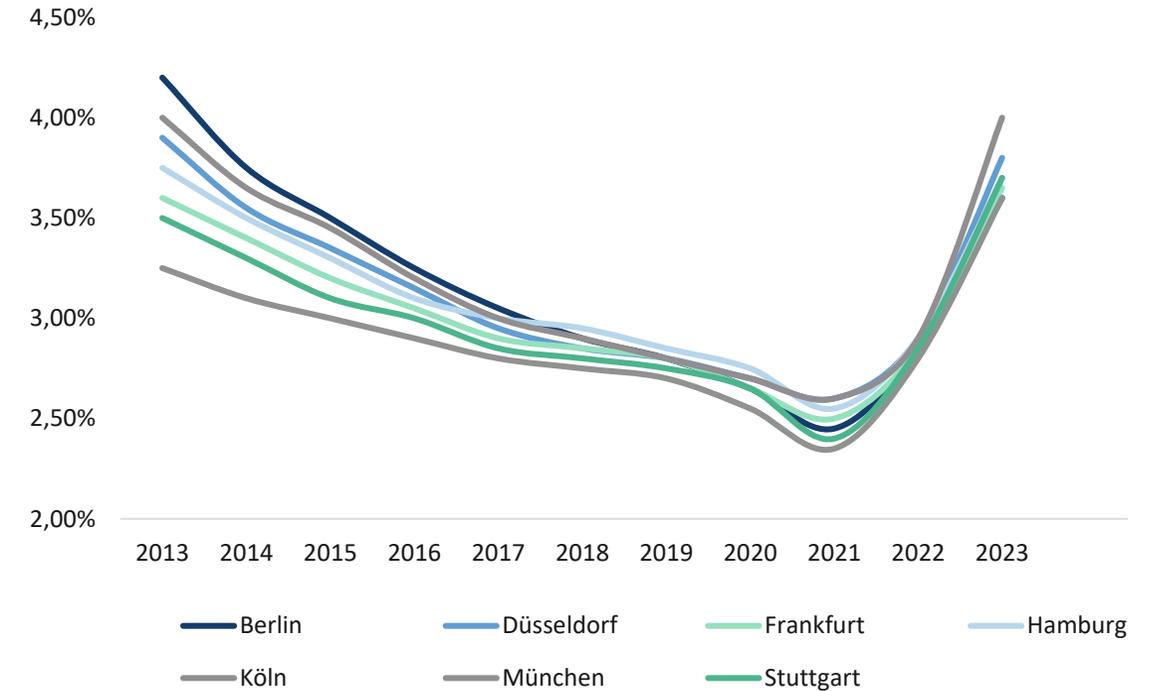
1. WOHNIMMOBILIENMARKT

Entwicklungen im Investmentmarkt

Transaktionen Wohnungsportfolios 2014-2023 in Mrd. EUR



Entwicklung der Netto-Spitzenrenditen in den A-Städten

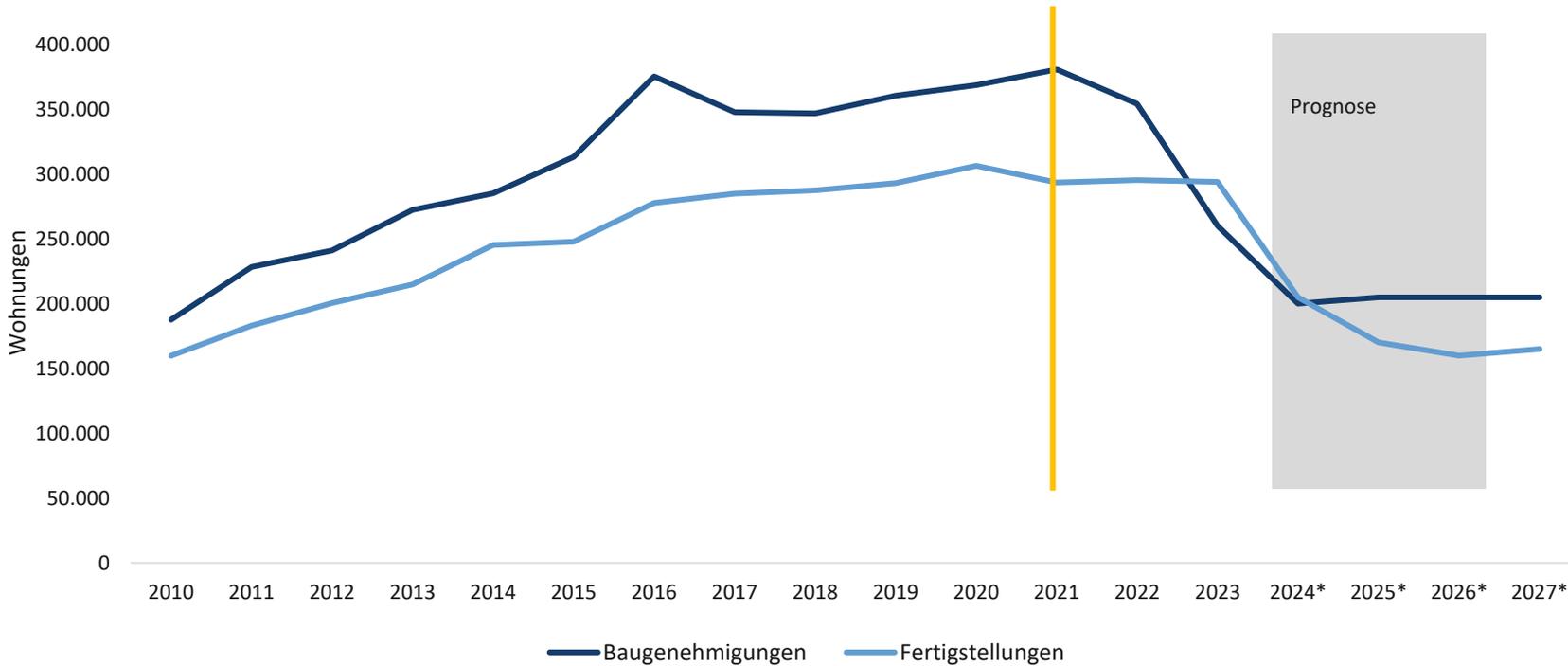


- Transaktionsvolumen in Q2/2024 moderat gestiegen; das Halbjahresergebnis i.H.v. 3.3 Mrd. EUR übertrifft den Vorjahreswert um 25 %
- Die A-Städte dominieren mit 69 % der Deals das vergleichsweise noch immer geringen Transaktionsgeschehen

1. WOHNIMMOBILIENMARKT

Entwicklungen in der Bauindustrie

Entwicklung und Prognose (2024–2027) der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen



Annahmen:

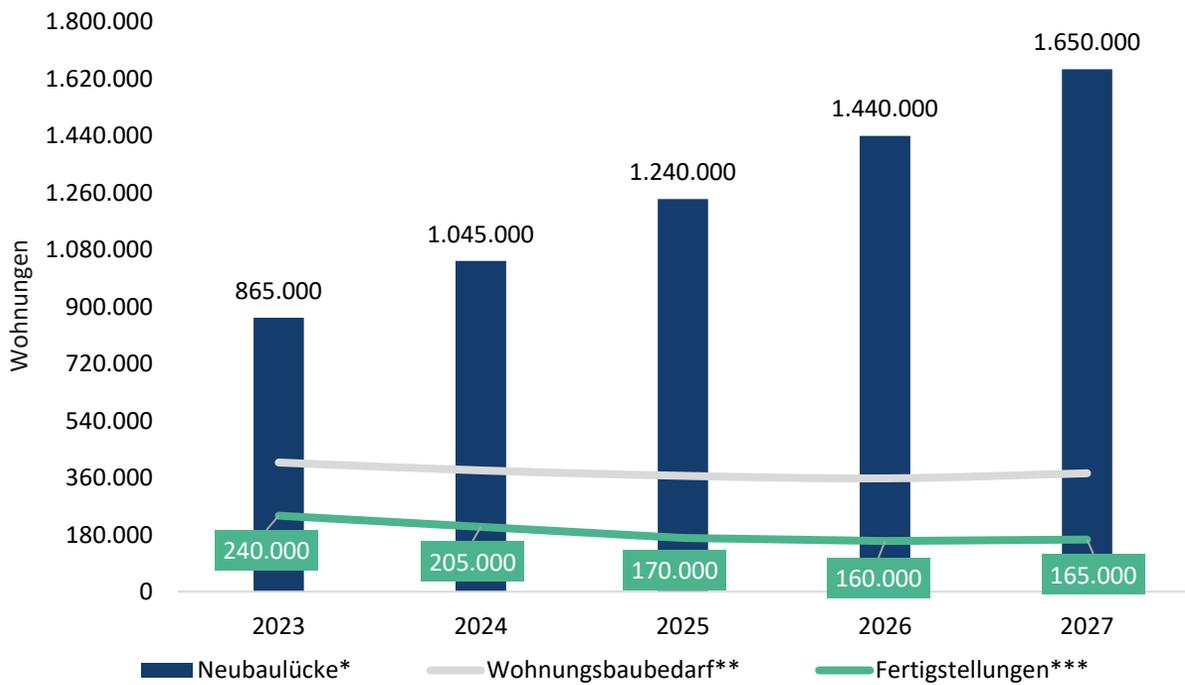
- / Baugenehmigungen werden mithilfe eines Regressionsmodells geschätzt
- / Veränderungsdaten von Wohnungspreisen, Baukosten und Kapitalmarktzinsen als erklärende Determinanten
- / Ableitung der Baufertigstellungen aus den prognostizierten Baugenehmigungen
- / Berücksichtigung gesunkener Fertigstellungsquoten im Zeitverlauf
 - bis 2014: 90 %
 - 2015 – 2019: 88-86 %
 - 2016 – 2022: 82-80 %
 - 2023 – 2025: 70 %

/ Baugenehmigungen sinken bereits seit über drei Jahren in Folge; in 2024 wird eine Stabilisierung prognostiziert
/ Baufertigstellungen werden mit zeitlichem Verzug folgen

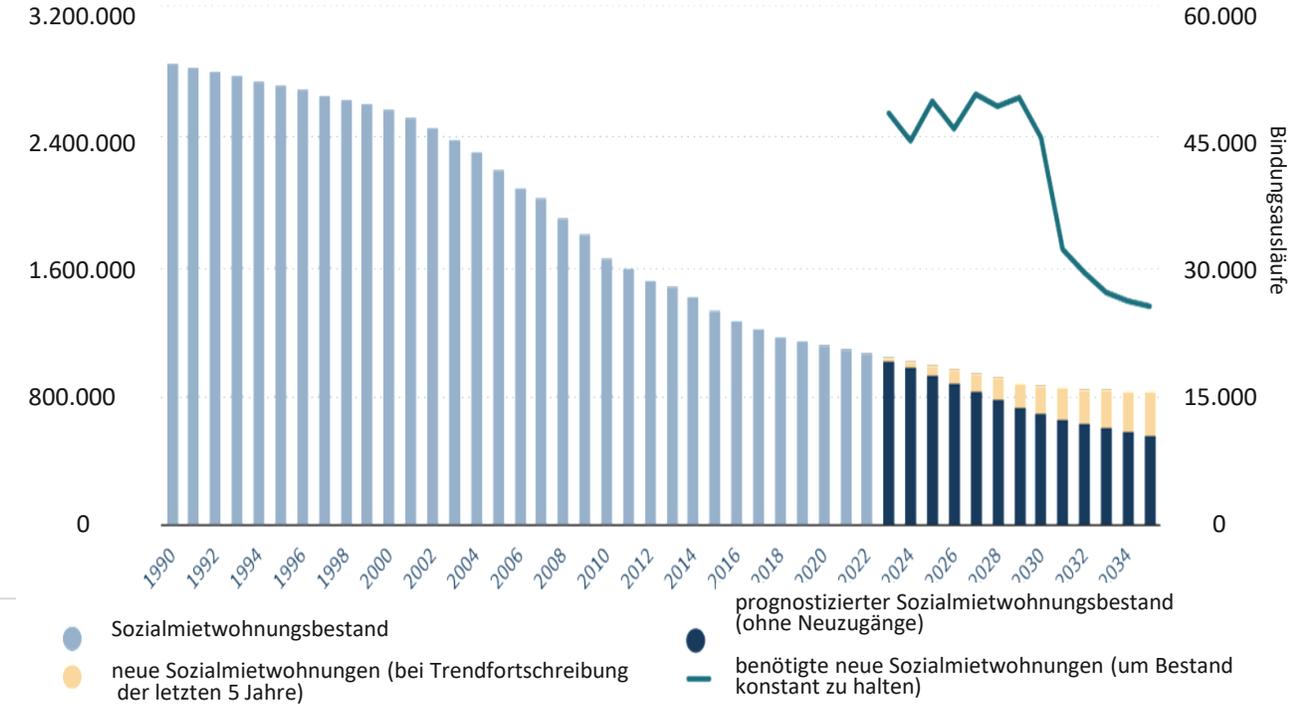
1. WOHNIMMOBILIENMARKT

Entwicklungen in der Bauindustrie

Prognose der Neubaulücke bis 2027



Sozialwohnungsbaubedarf & Prognose bis 2035



/ Signifikanter Anstieg der Neubaulücke in den nächsten Jahren; rund 1,65 Mio. fehlende Wohnungen in 2027 prognostiziert
 / Bindungsausläufe und Rückgang der Neubautätigkeit lassen eine weitere Verknappung von Sozialwohnungen erwarten

Quelle: BNPP RE: * kumulierte Neubaulücke: Addition des Nachholbedarfes aus dem Vorjahr und der jährlichen Differenz aus Wohnungsneubaubedarf und Fertigstellungen, ** Jährlicher Wohnungsbaubedarf, ohne Nachholbedarf, *** geschätzte Fertigstellungszahlen auf Basis eigener Modellrechnung; IW-Kurzbericht 87/2023

1. WOHNIMMOBILIENMARKT

Marktsentiment – EY Real Estate Asset Management Studie 2024

- ✓ Entwicklung der Topthemen im Real Estate Asset Management
- ✓ **ESG- und Energiesparmaßnahmen:** bleiben große Herausforderungen (95 % bzw. 77 %)
- ✓ **Transaktionsstarre:** 77 % sehen sie als Herausforderung, aber 69 % planen Käufe und 68 % Verkäufe. Lediglich 22 % möchten noch bis 2025 abwarten
- ✓ **Kostensteigerung und Inflation:** deutlich milder bewertet als im Vorjahr (71 % vs. 83 %)
- ✓ **Personal:** 38 % der Asset Manager haben personelle Ressourcen intern umverteilt
- ✓ **KI:** wird von 70 % als potenziell nützlich angesehen, aber konkrete Anwendungen sind noch selten
- ✓ **Kapazitätsengpässe im Handwerk & Bau:** Lage ist weniger dramatisch als im Vorjahr (nur noch 66 % vs. 60 %)
- ✓ **Property Management:** Unzufriedenheit wächst im Jahresrückblick deutlich (64 % gegen 55 %); hier sind die Auswirkungen des Fachkräftemangels besonders relevant

Leichter Optimismus bei Asset Managern: Herausforderungen der multiplen Asset Management Topthemen werden als weniger gravierend eingeschätzt als im Vorjahr

1. WOHNIMMOBILIENMARKT

Objektverkäufe 2024

Vier Objekte in Braunschweig, Dietzenbach, Hannover und Dortmund für rund 103 Mio. EUR veräußert



Braunschweig, Noltemeyerhöfe 5-12



Dietzenbach, Offenbacher Straße 28-40



Dortmund, Hermannstraße 147-153



Hannover, Neherfeld 2-32 / Liethfeld 19-47 / Ellerbuschfeld 3a-7g

- ✓ Fertigstellung 2018/2019
- ✓ 107 Wohneinheiten
- ✓ 9.423 m² Wohnfläche
- ✓ Ankauf: Übergang von Nutzen und Lasten
26.10.2018 / 27.03.2019
- ✓ Verkauf: Übergang von Nutzen und Lasten
4. Quartal 2024 (geplant)

- ✓ Fertigstellung 2020
- ✓ 90 Wohn- und fünf Gewerbeeinheiten
- ✓ 7.119 m² Wohnfläche
- ✓ Ankauf: Übergang von Nutzen und Lasten
29.06.2020
- ✓ Verkauf: Übergang von Nutzen und Lasten
4. Quartal 2024 (geplant)

- ✓ Fertigstellung 2020
- ✓ 44 Wohneinheiten
- ✓ 4.419 m² Wohnfläche
- ✓ Ankauf: Übergang von Nutzen und Lasten
31.12.2017 / 28.02.2018
- ✓ Verkauf: Übergang von Nutzen und Lasten
4. Quartal 2024 (geplant)

- ✓ Fertigstellung 2014
- ✓ 77 Wohneinheiten
- ✓ 10.115 m² Wohnfläche
- ✓ Ankauf: Übergang von Nutzen und Lasten
31.12.2019
- ✓ Verkauf: Übergang von Nutzen und Lasten
4. Quartal 2024 (geplant)

1. WOHNIMMOBILIENMARKT



ifo Konjunkturprognose
Sommer 2024: Neue Hoffnung,
aber (noch) kein
Sommermärchen – Deutsche
Wirtschaft arbeitet sich
langsam aus der Krise



Nach einem schwachen Jahresstart konnte im zweiten Quartal 2024 eine deutliche Belebung des Geschehens auf dem deutschen Wohn-Investmentmarkt registriert werden. Das Transaktionsvolumen konnte gegenüber dem Vorjahr signifikant zulegen. Q2/2024



Auf dem Investmentmarkt für Immobilien ist der Tiefpunkt erreicht
Transaktionsvolumen für das Gesamtjahr 2023 notiert bei knapp 32 Milliarden Euro
08. Januar 2024

Ende der konjunkturellen Schwächephase: Deutsche Wirtschaft kommt in Gang



14.06.2024



Zunehmende Angebotsverknappung

Verfall der Immobilienpreise in Deutschland geht dem Ende zu

Förderprogramm "Jung kauft Alt" startet
Stand: 03.09.2024 15:08 Uhr

Wollen Familien mit minderjährigen Kindern ein sanierungsbedürftiges Haus kaufen, so können sie ab heute einen zinsverbilligten Kredit der KfW-Förderbank beantragen. Welche Bedingungen müssen dafür erfüllt sein?



Immobilienklimaindex erreicht bisherigen Jahreshöchststand
Der Immobilienklima-Index der Nord LB (Deutschen Hypo) steigt im Juli im Vergleich zum Vormonat um 2,8 % auf 90,7 Punkte. Damit hält der Aufwärtstrend seit vier Monaten an, gleichzeitig wird der bislang höchste Indexstand im laufenden Jahr erreicht.

Kaufpreisrückgang verlangsamt sich, TD 21.06.2024
Die Kaufpreise für Wohnimmobilien in Deutschland sanken im 1. Quartal im Vergleich zum Vorjahr im Schnitt um 5,7 %. Der Preisrückgang hält damit laut Statistischem Bundesamt (Destatis) im sechsten Quartal in Folge an, schwächt sich aber weiter ab. Quelle: Thomas Daily, 21. Juni 2024

Trotz des eher trüben wirtschaftlichen Gesamtumfeldes ist in der Immobilienbranche in der Breite eine spürbare Stimmungsaufhellung zu beobachten. IW, 21.06.2024

2. OFFENER IMMOBILIEN-PUBLIKUMSFONDS



Würzburg, 2020



Dietzenbach, 2020



Frankfurt, 1969 / Umbau 2010



Hamburg, 2020



Herzogenaurach, 2019/2020



Nußloch, 1996 / Umbau 2017



Pinneberg, 2021



Ahrensburg, 2019



Hannover, 2015



Mainz, 2020



Mannheim, 2021



Erfurt, 1900 / Umbau 1994

Neubau Bestand

FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND (Stichtag 31.07.2024)

- ✓ Seit **2015** am Markt
- ✓ **Junges Portfolio: 73 % Neubau** ¹⁾
- ✓ **Geförderter Wohnbau: 32 % Förderung** ²⁾
- ✓ **56 Immobilien** in Deutschland an **47 Standorten**
 - ✓ 54 Fondsobjekte
 - ✓ 2 angekaufte Neubauprojekte ³⁾



¹⁾ Basis: Verkehrswerte
²⁾ Basis: Wohneinheiten
³⁾ noch nicht übergegangen

2. INVESTMENT HIGHLIGHTS

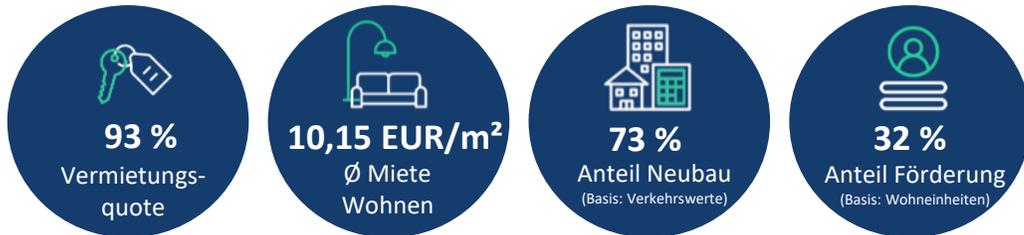
FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND

Kennzahlen (Stichtag 31.07.2024)

- / Auflagdatum **2015**
- / Nettoinventarwert ¹⁾ **> 836 Mio. EUR**
- / Bruttofondsvermögen ²⁾ **> 1,19 Mrd. EUR**
- / Umlaufende Anteile **> 15,1 Mio.**
- / Wohn- und Gewerbefläche **> 295.000 m²**
- / Sollmiete p.a. **> 41,1 Mio. EUR**

Key Facts

www.fokus-wohnen-deutschland.de

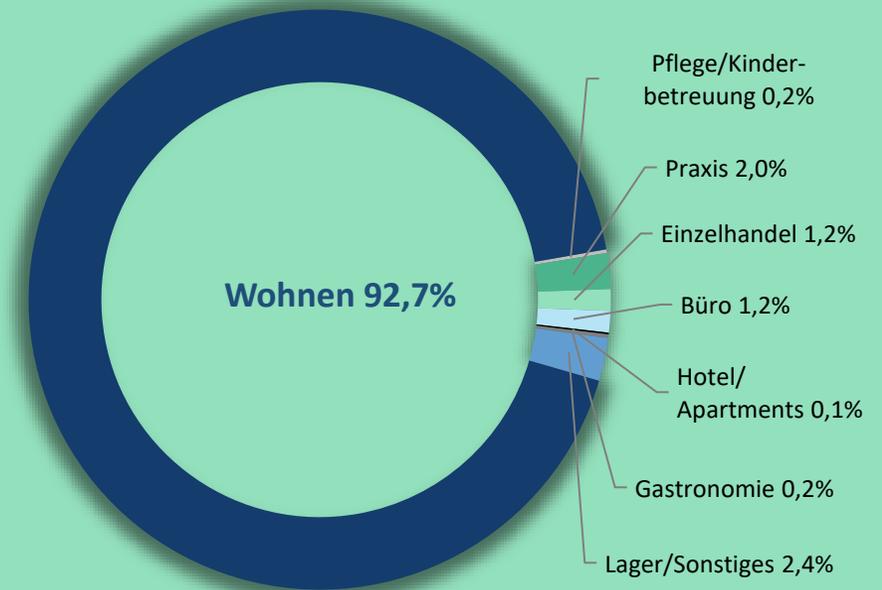


¹⁾ Summe der Vermögensgegenstände des Fonds abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten.

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

Verteilung der Nutzungsarten ³⁾

Berechnung auf Basis der angekauften Einheiten



³⁾ Berechnung auf Basis der angekauften Einheiten

2. Status quo 2024

- ✓ Erhöhung der Mieten im Bestand um 2,5% (12 Monate per 30.06.2024).
- ✓ Neubauimmobilien mit hoher Energieeffizienz zeigen sich bislang wertstabil; im 2. Quartal 2024 erfolgte eine wertmindernde Anpassung von 1,21 %.
- ✓ In einem herausfordernden Marktumfeld wurde eine BVI-Rendite von -1,08 % für das 9. Geschäftsjahr erzielt.
- ✓ Informationen zum Ergebnis aus der Bewirtschaftung und zur Ausschüttung folgen nach Veröffentlichung des Geschäftsjahresberichts Anfang Oktober (Teilfreistellung der Erträge von 60 %).
- ✓ Verkauf von vier Immobilien für rund 103 Mio. EUR. Die Objekte liegen in Braunschweig, Dietzenbach (Großraum Frankfurt am Main), Hannover und Dortmund und umfassen insgesamt 318 Wohn- und fünf Gewerbeeinheiten.
- ✓ Die bei erfolgreichem Closing neu gewonnene Liquidität unterstützt das auf Langfristigkeit ausgerichtete Liquiditätsmanagement des Fonds.
- ✓ Prüfung für den Verkauf weiterer Objekte im Volumen von bis zu rund 100 Mio. Euro, bei attraktiven Angeboten für die Anleger.



2. Ausblick 2024 / 2025

Was für ein Investment in den FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND spricht



Mieter

- / Hohe Nachfrage nach Mietwohnraum
- / Keine Klumpenrisiken durch breite Streuung
- / Anhaltender Zuzug in Metropolregionen
- / S in ESG durch geförderten Wohnraum



Objekte

- / Überwiegend Neubauqualität
- / 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

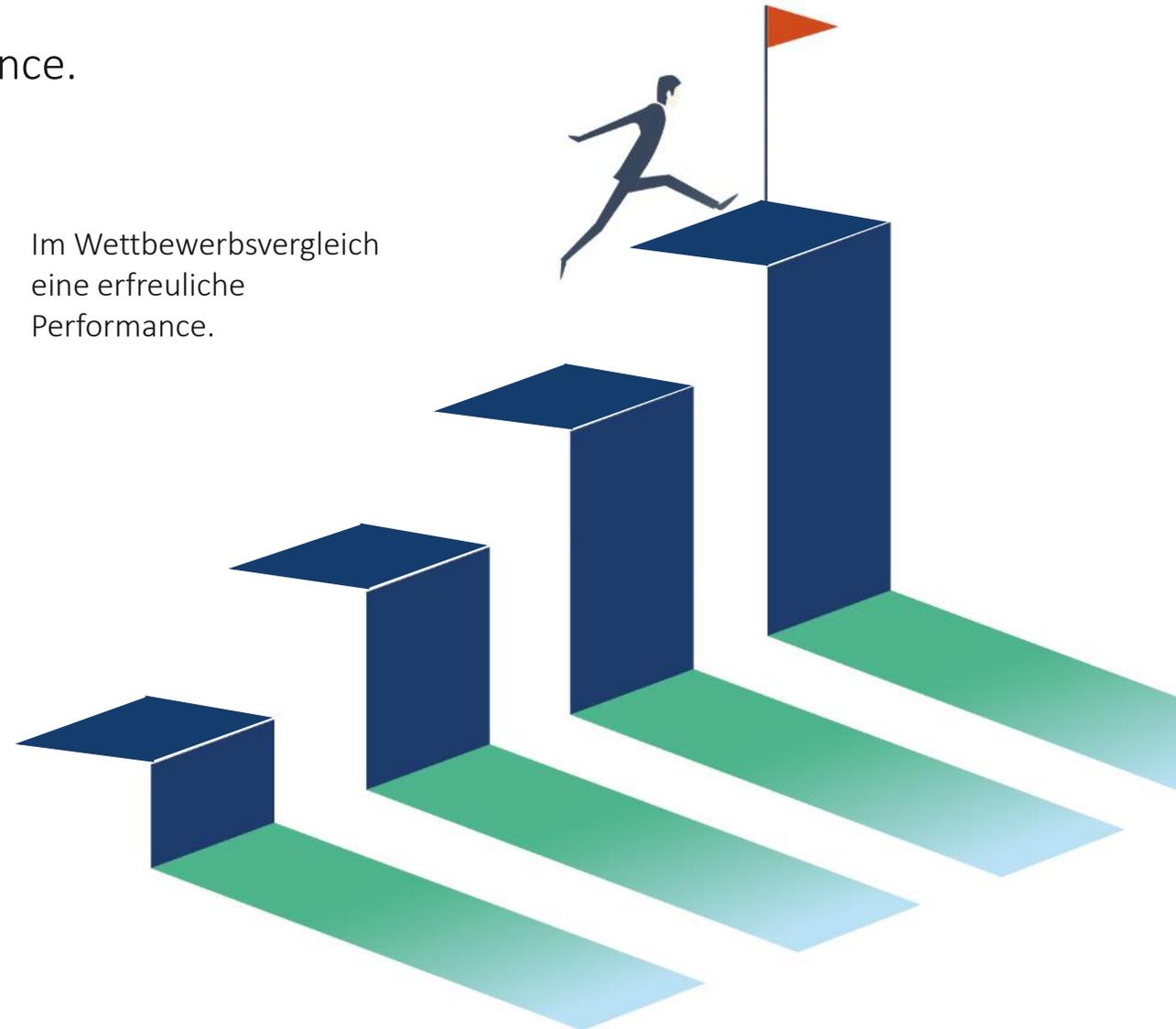
- / Stabilisierung der Zinsentwicklung, wobei Senkung erwartet
- / Inflationsschutz durch Mietwachstum
- / Nachfrageüberhang bei Wohnimmobilien
- / Wieder steigendes Investoreninteresse

UNSERE AUSZEICHNUNGEN*

Im Wettbewerbsvergleich eine herausragende Performance.

INDUSTRIA Immobilien	SPEZIALFONDSGESCHÄFT	FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND

Im Wettbewerbsvergleich eine erfreuliche Performance.



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

IHRE ANSPRECHPARTNER



THOMAS WIRTZ (FRICS)

Managing Director

INDUSTRIA Immobilien GmbH

T +49 69 838398-75

E thomas.wirtz@industria-immobilien.de



CHRISTIAN MÜLLER

Director Fundraising

INDUSTRIA Immobilien GmbH

T +49 69 838398-506

E christian.mueller@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.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. 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

