



50°07'N 8°41'O



# WIR MACHEN AUS WOHNIMMOBILIEN WERTANLAGEN



ACTIVITY REPORT 2018/2019

# EDITORIAL

## INDUSTRIA WOHNEN WEITER AUF WACHSTUMSKURS

Die Lage am Investmentmarkt für Immobilien aus Deutschland ist durch eine unverändert hohe Nachfrage geprägt, die durch die guten Fundamentaldaten am Wohnungsmarkt getragen wird. Die Bevölkerungs- bzw. Haushaltsentwicklung in den Ballungsräumen ist positiv, die Mietnachfrage hoch und das Mietniveau entwickelt sich aus Anlegersicht günstig. Neben den Ballungsräumen sind Mietpreissteigerungen auch in vielen B-Städten sowie in Städten entlang der gut angebundenen ÖPNV-Achsen zu verzeichnen.

Aufgrund der hohen Wohnraumnachfrage sind die Leerstandsdaten in den Top-7-Standorten auf 0,2 % bis 1,5 % gefallen. Der hohen Nachfrage steht insbesondere in den Ballungsräumen ein zu geringes Angebot entgegen. Bebauungspläne sowie Baugenehmigungsverfahren nehmen erhebliche Zeit in Anspruch und die Baukapazitäten sind begrenzt.

Während das niedrige Zinsniveau, fehlende Investitionsalternativen und die Globalisierung der Investmentströme den Wohnungsmarkt tragen, belasten die Entwicklung der Bodenpreise und steigende Baukosten das Angebot. Die Nettoerträge sind auf deutlich unter 4 % p. a. gefallen, bleiben aber im Vergleich zu anderen Anlagen nach wie vor attraktiv.

In den Ballungsräumen sind die Zielmieten im Bestand und Neubau auf 12 bis 15 Euro/qm mtl. gestiegen. Sie liegen damit oft über dem von einer breiten Bevölkerungsschicht tragbaren Mietpreisniveau von 1.000 Euro monatlich kalt. Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum wird in den kommenden Jahren eines der wichtigsten Themen bleiben.

In dem geschilderten Marktumfeld haben wir uns im Jahr 2018 gut positioniert. Wir konnten für unsere Investoren ca. 2.200 Einheiten mit einem Volumen von rund 570 Mio. Euro Neuinvestments sichern. Dabei haben wir uns unverändert auf die Wachstumsregionen in Deutschland konzentriert und begrenzen die Risiken unserer Investitionen durch eine Konzentration auf bezahlbare Mieten.

2019 erwarten wir eine weiterhin positive Unternehmensentwicklung. Unser Immobilien-Spezialfondsgeschäft befindet sich auf hohem Niveau, unser offener Immobilien-Publikumsfonds wird weiter wachsen und das Vertriebsgeschäft „Eigentumswohnungen für Kapitalanleger“ wird wieder stärker in den Fokus rücken.



Klaus Niewöhner-Pape  
Geschäftsführer



Jürgen Hau  
Geschäftsführer

3



# JAHRESRÜCKBLICK

**> INDUSTRIA WOHNEN ERZIELTE 2018 EIN  
TRANSAKTIONSVOLUMEN VON 1,5 MRD. EURO**

**INDUSTRIA WOHNEN hat ihren Erfolgskurs im vergangenen Jahr fortgesetzt und war dabei sowohl auf der Ankaufs- wie auf der Verkaufsseite aktiv. Insgesamt belief sich das Transaktionsvolumen auf rund 1,45 Mrd. Euro. Erstmals wurde ein komplettes Fondsportfolio verkauft: Das „Century“-Portfolio – 33 Wohnobjekte mit insgesamt mehr als 3.700 Wohneinheiten sowie einem Gewerbeobjekt verteilt auf 15 Standorte in Deutschland – wurde im August in einem internationalen Bietverfahren veräußert. Mit dem Verkauf war eine Investition von mehr als 1 Mrd. Euro verbunden. Der Immobilienbestand umfasst alle Objekte des ersten offenen Immobilien-Spezial-AIF „Wohnen Deutschland“, den INDUSTRIA WOHNEN 2010 für institutionelle Anleger mit einer ursprünglichen Ziellaufzeit von zehn Jahren aufgelegt hat. Der Fonds brachte den Investoren eine durchschnittliche Rendite von rund 19 % pro Jahr.**

„Der Verkauf des ‚Century‘-Portfolios belegt zwei wichtige Fakten für Anleger: Erstens, das Interesse an deutschen Wohnimmobilien bei Investoren im In- und Ausland ist unverändert hoch. Zweitens, mit der Asset-Klasse Wohnimmobilien lassen sich hochattraktive Renditen erzielen“, so Klaus Niewöhner-Pape, Geschäftsführer der INDUSTRIA WOHNEN GmbH. „So wie der neue Eigentümer sehen auch wir weiterhin ein gutes Potenzial für langfristig orientierte Anleger und waren 2018 mit hoher Taktzahl aber dennoch umsichtig als Käufer im Markt aktiv.“

Mit Investitionen von rund 570 Mio. Euro in 2.200 Einheiten für die von der INDUSTRIA WOHNEN verwalteten Immobilienfonds sowie für den eigenen Bestand hat das Unternehmen für seine Investoren ein hohes Anlagevolumen gesichert. Mit 530 Mio. Euro wurde der Großteil in Neubautwicklungen investiert, die innerhalb der kommenden beiden Jahre über 140.000 qm neue Wohnfläche in wichtigen deutschen Ballungsräumen schaffen werden.

Trotz der Veräußerung der Objekte des „Wohnen Deutschland“ stieg das verwaltete Immobilienvermögen von rund 2,2 Mrd. auf über 2,4 Mrd. Euro. Das entspricht über 16.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten, die eine Jahressollmiete von über 110 Mio. Euro erwirtschaften.

4



5



6



# JAHRESRÜCKBLICK

**Überzeugende Performance der Immobilienfonds.** Das durch INDUSTRIA WOHNEN in den Immobilien-Spezialfonds und im offenen Publikums-Immobilienfonds „FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND“ verwaltete Vermögen institutioneller und privater Anleger belief sich zum 31. Dezember 2018 auf 2,2 Mrd. Euro (Vj.: 2,0 Mrd. Euro). Davon waren insgesamt 1,5 Mrd. Euro. (Vj.: 1,3 Mrd. Euro) mit Eigenkapital der Investoren hinterlegt.

Für die Wertentwicklung des „FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND“ nominierte die Ratingagentur Scope INDUSTRIA WOHNEN Ende des vergangenen Jahres als einen der besten Asset Manager in der Kategorie „Retail Real Estate Residential“.

Ende 2018 wurde der achte Immobilien-Spezialfonds „Industria Wohnen Deutschland VI“ gemeinsam mit der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit einem Ziel-Investitionsvolumen von 500 Mio. Euro aufgelegt. Die Platzierung bei institutionellen Anlegern ist bereits weit fortgeschritten. Das Erstinvestment mit einem Volumen von 70 Mio. Euro wurde für den Fonds bereits erworben. Der im zweiten Quartal 2017 aufgelegte „Industria Wohnen Deutschland V“ hat in 2018 das geplante Investitionsvolumen erreicht.

## **Angebotsstruktur bietet reichlich Spielraum für Investments.**

„Trotz zunehmender Reife des aktuellen Immobilienpreis-Zyklus sehen wir weiterhin gute Argumente für ein anhaltend hohes Engagement bei Investitionen in deutsche Wohnimmobilien“, so Klaus Niewöhner-Pape. „Allerdings wird angesichts des vielerorts erreichten Preisniveaus die Expertise der Asset Manager bei der Auswahl der Projekte noch weiter an Bedeutung gewinnen.“ Im vergangenen Jahr hat INDUSTRIA WOHNEN den Schwerpunkt der Investments weiter in Richtung Forward-Deals verschoben, zudem wurde das Augenmerk verstärkt auf bezahlbaren Wohnraum an den gut erschlossenen ÖPNV-Achsen im Umfeld der Großstädte gerichtet.

Als Spezialist für Wohnimmobilien konzentriert sich INDUSTRIA WOHNEN vermehrt auf das Thema „Bezahlbarer Wohnraum“.

„Das langfristig erzielbare durchschnittliche Mietniveau ist auch bei Neubaumaßnahmen durch die verfügbaren Einkommen begrenzt, das Angebot an teuren Wohnungen und Mikroappartements ausreichend. Die Städte und ihre Menschen benötigen gut konzipierte Wohnungen, die bezahlbar sind. In diesem Segment wird auch in der Zukunft eine hohe, gesicherte Nachfrage herrschen, die für Investoren Wertstabilität und Sicherheit bietet. INDUSTRIA WOHNEN ist in diesem Teilmarkt, der sich durch überdurchschnittliche und stabile Nachfrage und Renditen auszeichnet, zu Hause“, so Niewöhner-Pape abschließend.



# WOHNUNGSMARKT DEUTSCHLAND

## › NIEDRIGE ZINSEN HALTEN NACHFRAGE NACH IMMOBILIEN HOCH

Die Lage am Investmentmarkt für Immobilien aus Deutschland war im Jahr 2018 unverändert durch eine hohe Nachfrage geprägt. Das nach wie vor niedrige Zinsniveau sorgte für anhaltend günstige Finanzierungsbedingungen. Die Europäische Zentralbank beließ den Leitzins angesichts sinkender BIP-Wachstumsraten und einer Inflationsrate auf Höhe des Zielwerts von 2,0 % auf dem historischen Tiefstand von 0,00 %<sup>1</sup>. Als Zeichen einer Normalisierung der Geldpolitik wurde ein Ende des Anleihenkaufprogramms angekündigt. Der für die Refinanzierung von Immobilieninvestitionen wichtige SWAP-Satz für eine 10-jährige Laufzeit stieg zum Jahresbeginn 2018 zwischenzeitlich auf 1,15 %, sank bis zum Jahresende jedoch wieder auf einen Tiefstand von 0,75 %.

Die aktuellen Immobilienpreise für Wohngebäude liegen laut Immobilienpreisindex des Statistischen Bundesamtes bei 110,6 Indexpunkten, das entspricht einem Preisanstieg für Bauleistungen um 10,6 % seit 2015. Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland lagen im November 2018 um 4,8 % über dem Stand im November 2017. Das ist der stärkste Anstieg der Baupreise gegenüber dem Vorjahr seit November 2007<sup>2</sup>.

Obwohl die nachfragebedingten Preisanstiege auf die Rendite drücken, ist das Interesse in- und ausländischer Investoren an Immobilien am Standort Deutschland ungebrochen. Die oben beschriebene gute wirtschaftliche Entwicklung, das Wachstum der Einkommen und niedrige Zinsen befeuern die Nachfrage, während die Baubranche weiterhin an ihrer Kapazitätsgrenze arbeitet.

### ▶ **Projektentwicklungen immer bedeutender**

Bei privaten wie institutionellen Investoren stehen Wohnimmobilien als wertstabile Kapitalanlagen weiter hoch im Kurs. Das Transaktionsvolumen im professionellen Investmentmarkt (ab 30 Wohneinheiten) belief sich im ersten Halbjahr 2018 auf rd. 11 Mrd. Euro. Das entspricht einem Anstieg von 82 % gegenüber dem Vorjahreswert und lässt einen deutlichen Anstieg des Jahresvolumens über den Vorjahreswert (16,4 Mrd. Euro) erwarten. Gut 2,2 Mrd. Euro und damit 20 % der Investments flossen in den ersten sechs Monaten in Projektentwicklungen, häufig in Form von Forward Deals. Dabei wurde mit einem Anteil von 59 % der Großteil der Investitionen außerhalb der A-Standorte – den sieben deutschen Metropolstandorten – investiert. Die Zahl der Transaktion (170) und das durchschnittliche Transaktionsvolumen (63 Mio. Euro) lagen deutlich über den Vorjahres- und den historischen Durchschnittswerten. Bei den Preisen zeichnete sich eine Stabilisierung auf dem erreichten hohen Niveau ab<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> Vgl. CESifo-Gruppe, Eurozone Economic Outlook, Januar 2019

<sup>2</sup> Vgl. Destatis, Pressemitteilung Nr. 010 vom 10.01.2019

<sup>3</sup> Vgl. BNP Paribas Real Estate, "At a Glance Q2 2018 – Wohn-Investmentmarkt Deutschland"



Wohnungsinvestitionen werden unverändert als sicheres Investitionsziel mit attraktiver Rendite angesehen. Insbesondere institutionelle Investoren in Deutschland bauen ihre Immobilienquote weiter aus und bestimmen die Nachfrage, die noch immer deutlich über dem Angebot liegt. Das Angebot an Neubauinvestitionen nimmt zu, deckt aber bei weitem nicht den Bedarf. Fehlende Bauflächen, hohe bautechnische Anforderungen und zeitintensive Genehmigungsprozesse stehen einer schnellen Ausweitung des Wohnungsangebots entgegen.

Projektentwickler weichen aufgrund der hohen Grundstückskosten vermehrt auf Entwicklungen in den Kommunen im näheren und weiteren Umfeld der Ballungsräume aus. Der allgemeine Preisanstieg zeigt sich daher mittlerweile in der gesamten Marktbreite. Hohe Mieterwartungen gehen einher mit Kaufpreisfaktoren, die für Neubauimmobilien inzwischen beim 24- bis 26-fachen der Jahresmiete und darüber liegen. Eine Änderung der angespannten Marktsituation ist aufgrund des noch immer niedrigen Zinsniveaus, unzureichender Neubauaktivitäten und fehlender Investitionsalternativen auf Sicht nicht zu erwarten.

### **Wohnungsmärkte sind Vermietermärkte**

Die hohe Nachfrage nach Wohnungen, insbesondere in den Städten, und ein stagnierendes bzw. nur geringfügig steigendes Wohnungsangebot treiben die Mietpreise immer weiter in die Höhe. Die Wohnungsmärkte sind Vermietermärkte geworden. Die Mieten in den wirtschaftsstarken Ballungsräumen und Großstädten sind auch im vergangenen Geschäftsjahr weiter gestiegen. Mittelfristig ist hier aufgrund der anhaltenden großräumigen Zuwanderung aus strukturschwachen Gebieten in die Ballungszentren mit guten Arbeitsplatz- und Bildungsangeboten keine Änderung zu erwarten. Zudem führt der anhaltende Trend zum städtischen Leben, anzutreffen über alle Altersgruppen hinweg, zu einer Verschiebung der Nachfrage aus dem weiteren Umland in die Zentren der Großstädte. Die Leerstandsraten in den Top-7-Großstädten sind auf 0,2 % bis 1,5 % gefallen.

Die genannten Faktoren sorgen für nachhaltig höhere Mieten in den Ballungsräumen und Oberzentren. Die Mietpreisbremse sowie fiskalische Anreize und Wohnungsbauprogramme des Bundes haben bislang keine spürbaren Auswirkungen entfaltet. Bezahlbarer Wohnraum mit Kaltmieten unter 1.000 Euro/Monat wird immer knapper. Eine Entspannung der Marktsituation in den Städten und ihrer Umgebung kann langfristig nur durch Ausbau der Neubautätigkeit erreicht werden. Allerdings sind die planerischen Vorlaufzeiten erheblich und gleichzeitig die Kapazitäten in der Bauwirtschaft ausgereizt, so dass mit einer kurzfristigen Änderung der Lage nicht zu rechnen ist.

Trotz gestiegener Kaufpreise ist der Erwerb einer Immobilie im Vergleich zur Anmietung aufgrund der weiter relativ niedrigen Realzinsen eine wirtschaftlich attraktive Alternative. In den Ballungsräumen werden nach wie vor deutlich weniger Wohnungen gebaut als mittel- und langfristig erforderlich. Die Belastung aus einem Kauf liegt in der Regel deutlich unter den Mietkosten und wird die Nachfrage nach Eigentum weiter tragen.

# INDUSTRIA WOHNEN

› DER SPEZIALIST FÜR IMMOBILIENINVESTMENTS IN DEUTSCHLAND

INDUSTRIA WOHNEN ist eine Tochtergesellschaft der Degussa Bank und im Verbund mit der M.M.Warburg als Asset Manager auf wohnwirtschaftliche Investitionen in Deutschland spezialisiert. Wir sind heute seit 65 Jahren am Markt tätig und erschließen privaten und institutionellen Anlegern Investitionen an wirtschaftsstarken Standorten in ganz Deutschland. Aktuell betreuen unsere Mitarbeiter mehr als 16.000 Einheiten in Deutschlands wirtschaftlich starken Ballungsräumen und Metropolen. Ein umfassendes, in dieser Form einzigartiges Leistungspaket im Asset- und Property Management rundet unser Spektrum als Komplettanbieter in diesem Bereich ab.

## Unser Leistungsspektrum:

- › Akquisition von Wohnimmobilien einschließlich Due Diligence
- › Portfoliomanagement für eigene und dritte Bestände
- › Baumanagement inkl. Instandhaltung und Modernisierung
- › Immobilienvertrieb gemeinsam mit der Degussa Bank
- › Vermietung und Verwaltung von Wohnungsbeständen

## KENNZAHLEN VON INDUSTRIA WOHNEN (Stand 31.12.2018)

### Wohnungsbestand unter Management:

- » **Vermögenswert**  
2,4 Milliarden Euro
- » **Betreuter Wohnungsbestand**  
16.000 Einheiten  
1,2 Millionen qm Mietfläche  
110 Millionen Euro Sollmiete
- » **Mitarbeiter**  
120 am Standort Frankfurt/Main
- » **Akquisition 2018**  
2.200 Einheiten  
570 Millionen Euro

### Kapitalanlageprodukte für institutionelle Anleger:

- » **8 Immobilien-Spezialfonds**  
seit 2010
- » **Eigenkapitalunterlegung**  
1,3 Milliarden Euro
- » **40 Investoren**  
(u. a. Banken Pensionskassen, Versorgungswerke und Versicherungen)
- » **Investiertes Eigenkapital**  
1,1 Milliarden Euro
- » **Investitionsvolumen**  
2,0 Milliarden Euro



### Kapitalanlageprodukte für Privatkunden & semiprofessionelle Anleger:

#### Offener Immobilien-Publikumsfonds FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND

- » **gesichertes Investitionsvolumen**  
320 Millionen Euro
- » **Eigenkapitalunterlegung**  
210 Millionen Euro
- » **BVI-Rendite**  
4,2 % p. a. (GJ-Ende per 30.04.2018)
- » **BVI-Rendite seit Auflage**  
16,17 % p. a. (Stand 31.12.2018)

#### Privatisierungsvolumen 2018

- » **365 Wohneinheiten**
- » **40 Millionen Euro Jahresumsatz**

# 11

# 12

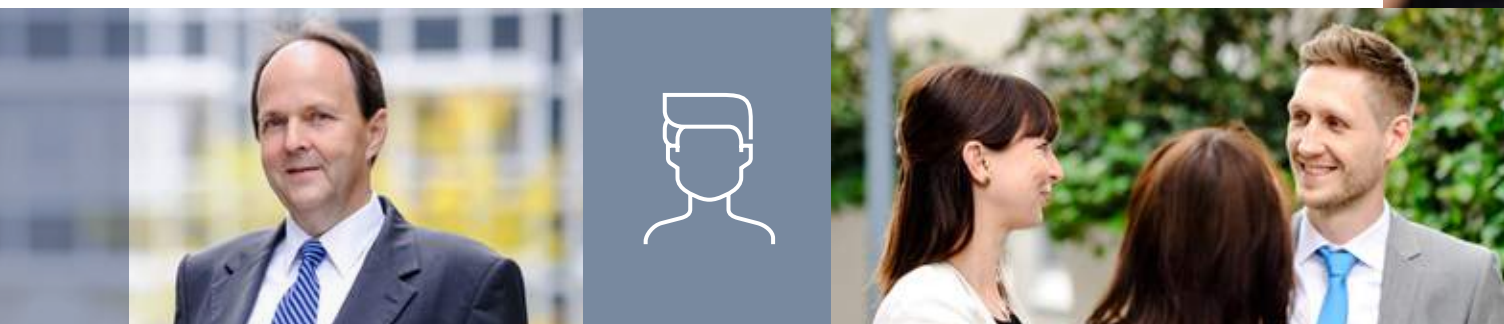
## PERSÖNLICHKEITEN

### > LEISTUNG MIT CHARAKTER – DAS TEAM VON INDUSTRIA WOHNEN

**Als Spezialist für Wohnimmobilien-Investments in Deutschland erzielen wir für unsere Kunden nicht nur langfristig sichere Renditen, sondern nehmen ihnen mit einem ganzheitlichen Leistungsspektrum auch den Aufwand rund um die Investition ab. Die Qualifikation unserer Mitarbeiter ermöglicht uns diese Aufstellung als Komplettanbieter, die unsere Kunden so schätzen.**

Bei INDUSTRIA WOHNEN arbeiten aktuell über 115 Kolleginnen und Kollegen aus den Bereichen Architektur, Baumanagement, Vertrieb und Wohnungswirtschaft. Mit der Vielfalt und Kompetenz unseres Teams können wir alle Leistungen rund um das Thema Wohnimmobilien-Investments aus einer Hand anbieten. Das Erfahrungspotenzial und die Einsatzbereitschaft unserer Mitarbeiter bilden die Basis unseres langjährigen Erfolgs. Wir begegnen den permanenten Veränderungen am Markt stets vorausschauend und bauen unsere Marktposition nachhaltig aus.

Als erfahrene Kenner der Branche und echte Experten im Bereich von Wohnimmobilien-Investments beraten wir individuell und umfassend. So entstehen für unsere Kunden Lösungen, die zu gesundem Wachstum führen. Genau diese Lösungen machen die Partnerschaft mit INDUSTRIA WOHNEN für private und institutionelle Investoren zu einer lohnenden Investition.



KLAUS NIEWÖHNER-PAPE  
GESCHÄFTSFÜHRER





14



## WAS WIR ZU BIETEN HABEN

# 15

**Mehrwert für unsere Kunden.** Durch unsere langjährige Markterfahrung, das ausgezeichnete Know-how unserer Mitarbeiter sowie die umfangreichen Serviceleistungen gewährleisten wir eine optimale Kundenbetreuung und bieten so unseren Kunden echte Vorteile.

**Vertrauensvolle Kundenbeziehungen.** Im Fokus unseres Handelns steht die Zufriedenheit unserer Kunden. Hierbei handelt es sich um private und institutionelle Investoren sowie Mieter. Durch unseren ausgeprägten Dienstleistungsgedanken erreichen wir eine hohe Kundenzufriedenheit und stärken damit die Basis für den Erfolg von INDUSTRIA WOHNEN.

**Eigeninitiative und Kreativität.** Unser Führungsstil ist kooperativ und zeichnet sich durch eine offene Kommunikation, einen vertrauensvollen Umgang und ein Mitspracherecht bei der Entscheidungsfindung aus. Dabei werden Eigeninitiative und Kreativität gefördert sowie Verantwortungen delegiert.

**Wirtschaftliches und verantwortungsvolles Handeln.** Prozessoptimierung, Kostenreduktion und Renditesteigerung bestimmen den wirtschaftlichen Erfolg von INDUSTRIA WOHNEN. Daran richten wir unser Handeln aus und agieren auf diese Weise verantwortungsvoll gegenüber unseren Kunden und Mitarbeitern.

**Leben gemeinsamer Werte.** Wir leben in unserem Unternehmen eine Kultur, die geprägt ist von Vertrauen, Fairness und Transparenz. Unsere Integrität ist uns wichtig. So haben wir z. B. Compliance-Richtlinien entwickelt, die den Umgang miteinander und gegenüber unseren Geschäftspartnern, Kunden und Mietern regeln.



JÜRGEN HAU  
GESCHÄFTSFÜHRER

ARNAUD AHLBORN  
LEITER ANKAUF

# IMMOBILIENVERTRIEB

## › IMMOBILIENINVESTMENTS IN DEN DEUTSCHEN WOHNUNGSMARKT – UNSER ANGEBOT FÜR PRIVATKUNDEN

**INDUSTRIA WOHNEN** profitierte auch 2018 von der anhaltend hohen Nachfrage auf dem Immobilienmarkt. Im Geschäft mit Privatkunden veräußerten wir im vergangenen Geschäftsjahr 365 Wohnungen mit einem Volumen von 40 Millionen Euro. Davon entfielen mehr als 92 % der Verkäufe auf Kapitalanleger.

## › VERMÖGENSAUFBAU DURCH INVESTITIONEN IN VERMIETETE EIGENTUMSWOHNUNGEN

Die Investitionsnachfrage nach Investitionen in den Immobilienstandort Deutschland ist nach wie vor hoch. Die gute Konjunkturlage und die Wertstabilität unterstützen den Kapitalzufluss privater und institutioneller Investoren aus dem In- und Ausland. Befeuert wird die Nachfrage durch das anhaltend niedrige Zinsniveau – es sorgt auf der einen Seite für gute Finanzierungsbedingungen und auf der anderen Seite für Renditevorteile gegenüber Anlagealternativen. Investments in Wohnimmobilien sind attraktiv aufgrund ihrer Werthaltigkeit und ihrer stabilen Erträge durch laufende Mietzahlungen. Dieser Trend wird sich nach unserer Auffassung in Deutschland noch eine ganze Zeit fortsetzen

INDUSTRIA WOHNEN ist spezialisiert auf Wohninvestitionen in Deutschland: Wir erwerben Immobilien ausschließlich in wirtschaftsstarken Ballungsräumen bzw. Metropolregionen und bereiten diese für private und institutionelle Investoren zur Kapitalanlage auf.

Mit unserem Vertriebs-Team stehen wir unseren Kunden rund um das Thema Immobilienerwerb zur Verfügung und unterstützen sie bei allen Schritten von der Auswahl des Standortes bis zur Unterzeichnung des Kaufvertrags. Wichtige Erfolgsfaktoren für das Geschäft mit Privatkunden sind unser Service-Paket sowie die enge Zusammenarbeit mit unserer Muttergesellschaft Degussa Bank. So bieten wir neben der Verwaltung der erworbenen Immobilie bei Bedarf auch die Entwicklung von Finanzierungslösungen über die Degussa Bank sowie optional eine Mietausfallgarantie.





#### **Vorteile für Privatanleger:**

- » Erwerb von unmittelbarem Wohneigentum
- » Unsere privaten Anleger entscheiden über Investitionsvolumen, Standort, Eigenkapitaleinsatz, Finanzierungsumfang und die gewünschten Serviceleistungen
- » Mietrenditen ab 3 % p. a. (auf den Kaufpreis, vor Kosten, vor Steuern)
- » Günstige Fremdkapitalzinsen
- » 10 Jahre Mietsicherheit im Bereich der Bestandsimmobilien möglich

# NRW – ATTRAKTIVER STANDORT FÜR IMMOBILIENINVESTMENTS

## > ALTERSVORSORGE UND VERMÖGENSAUFBAU MIT EINER EIGENTUMSWOHNUNG

**Mit einer Eigentumswohnung in Nordrhein-Westfalen als Kapitalanlage können Sie von hohen Wertsteigerungspotenzialen profitieren. Wir bieten Ihnen Objekte an vielen Standorten.**

Nordrhein-Westfalen ist mit seinen rund 17,9 Millionen Einwohnern das bevölkerungsreichste, mit rund 34.100 km<sup>2</sup> das viertgrößte Bundesland Deutschlands. 29 der 79 deutschen Großstädte liegen in seinem stark urbanisierten Gebiet. Die Landeshauptstadt ist Düsseldorf, die einwohnerreichste Stadt ist Köln. In der Bundesstadt Bonn befindet sich der zweite Regierungssitz der Bundesrepublik. Der Ballungsraum Rhein-Ruhr im Zentrum des Landes ist mit rund 12 Millionen Bewohnern eine der 40 größten Metropolregionen der Welt und zentraler Teil eines europäischen Verdichtungsraumes.

Nordrhein-Westfalen ist ein führender Wirtschaftsstandort Deutschlands: rund 691 Milliarden Euro, mehr als ein Fünftel des gesamten deutschen Bruttoinlandsprodukts (BIP), wird hier erwirtschaftet. 20 der 50 umsatzstärksten deutschen Unternehmen haben ihren Sitz in NRW. Dazu gehören namhafte Global Player wie Bayer, Bertelsmann, Deutsche Post

DHL, Deutsche Telekom, E.ON, Henkel oder Thyssenkrupp. Außerdem sind auch 12 der 40 größten Handelsunternehmen in NRW zuhause, Firmen wie Aldi, Metro oder Rewe.

Auch im internationalen Vergleich überzeugt NRW als Wirtschaftsstandort. Das Bundesland erzielt 4,5 Prozent des europäischen BIP (EU-28) und ist damit eine der bedeutendsten Wirtschaftsregionen Europas.

Rund 15 Prozent der deutschen Exportgüter werden in NRW produziert. Im Jahr 2017 summierte sich der Exportwert auf 191 Milliarden Euro. Zu den Hauptausfuhrgütern gehören unter anderem Chemische Erzeugnisse, Maschinen, Metalle, Kraftwagen und Kraftwagenteile. Das Gesamthandelsvolumen Nordrhein-Westfalens aus Ein- und Ausfuhren beträgt rund 419,7 Milliarden Euro.

„Kein Bundesland weist ein höheres Handelsvolumen auf“, stellt das Wirtschaftsinstitut Prognos fest. Außerdem sei NRW „mit Abstand der attraktivste deutsche Standort für ausländische Investoren“. Entsprechend positiv fällt das Fazit für eine chancenreiche wirtschaftliche Zukunft in NRW aus.

Bergkamen



Wesseling





Duisburg

**Nordrhein-Westfalen verfügt außerdem über eine große kulturelle Vergangenheit, zu denen insbesondere die fünf UNESCO-Weltkulturerbestätten gehören:**

- » Aachener Dom
- » Schlösser Augustusburg und Falkenlust in Brühl
- » Kölner Dom
- » Zeche Zollverein, Essen
- » Kloster Corvey, Höxter

Doch nicht nur im Bereich Wirtschaft kann NRW punkten, auch für Besucher ist die Region interessant. Nordrhein-Westfalen zählt mit seinen bedeutenden Tourismusregionen zu den wichtigsten deutschen Reisezielen. Immer mehr Besucherinnen und Besucher aus dem In- und Ausland unternehmen eine Reise nach Nordrhein-Westfalen. Ein wesentlicher Grund hierfür ist die große kulturelle Vielfalt. Ludwig van Beethoven, Heinrich Heine oder Joseph Beuys – das bevölkerungsreichste Bundesland hat viele bedeutende Künstlerinnen und Künstler hervorgebracht und zählt zu den größten Kulturregionen Europas. Unzählige Museen, Bühnen, Orchester und Konzerthallen, Musicals und Veranstaltungen sowie Sportereignisse lassen Jahr für Jahr viele Millionen Besucherinnen und Besucher nach NRW kommen.

Neben der kulturellen Vielfalt bietet Nordrhein-Westfalen auch zahlreiche Möglichkeiten für Aktive: Rund 14.000 Kilometer Radwege führen quer durchs Land, ergänzt durch eine Vielzahl an Wanderstrecken. Aber auch zu Wasser kann sich NRW sehen lassen. Mit knapp 1.500 Flusskilometern, 200 Seen und 78 Talsperren gibt es tolle Freizeit- und Erholungsgebiete erster Güte.

Wie keine andere Kulturregion in Deutschland hat sich Nordrhein-Westfalen in den letzten Jahrzehnten gewandelt: Wo einst rauchende Schloten und graue Zechensiedlungen das Bild der wirtschaftlichen Kernregion Deutschlands dominierten, entwickelt sich seit Jahrzehnten ein moderner, attraktiver Wirtschafts- und Lebensraum.



Wesseling

#### Quellen

<https://land.nrw/>  
<https://de.wikipedia.org/wiki/Nordrhein-Westfalen>  
<https://www.nrwinvest.com>  
<http://www.prognos.com>

# 19

20



## > NORDRHEIN-WESTFALEN BIETET HOHES WERTSTEIGERUNGS POTENZIAL

Aufgrund der stetig steigenden Mieten in Städten und Ballungsräumen der letzten Jahre, sucht die Mehrzahl der deutschen Haushalte bezahlbaren Wohnraum mit Mieten bis zu 1.000 Euro monatlich. Wer sich also beim Kauf einer Immobilie auf Objekte konzentriert, die von breiten Bevölkerungsgruppen gesucht und von ihnen finanziert werden können, ist gut beraten.

Wir bieten Ihnen attraktive Wohnimmobilien in guten Lagen von Nordrhein-Westfalen, die einerseits für Mieter erschwinglich und andererseits für Käufer rentabel sind. Das Preisniveau liegt hier vielerorts unter dem anderer Städte, so dass sich an vielen Standorten Renditen von 3 bis 5 % p. a. (vor Kosten, vor Steuern, errechnet auf den Kaufpreis) erzielen lassen.

Die Wohnungen befinden sich u. a. in den Städten Erkrath, Duisburg, Dortmund, Duisburg, Kaarst, Leverkusen, Mettmann, Monheim, Oberhausen, Wesseling und Wuppertal. Sie sind zumeist zentrumsnah gelegen und bieten Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie eine gute Anbindung an den ÖPNV. Kombiniert mit unserem umfassenden Serviceangebot investieren unsere Kunden an einem der boomenden Wirtschaftsstandorte Deutschlands. Mit einer Eigentumswohnung als Kapitalanlage in Nordrhein-Westfalen können Sie somit von hohen Wertsteigerungspotenzialen profitieren – sicher ist auch für Sie das passende Investment dabei.

### **Wir sind für Sie da – beim Vermögensaufbau, bei der Altersvorsorge oder der Eigentumbildung!**

Sie haben Fragen rund um das Thema „Immobilien-Investition“ oder wünschen sich Unterstützung bei der Auswahl des Standortes?

### **Selbstverständlich beraten wir Sie gerne!**

Bettina Tennhard, Tel.: 0160-98062384

E-Mail: [bettina.tennhard@industria-wohnen.de](mailto:bettina.tennhard@industria-wohnen.de)



# ASSET- UND PROPERTY MANAGEMENT

## > WERTE SCHAFFEN UND MEHREN – FÜR UNSERE KUNDEN

Die Wohnimmobilie unterliegt als Assetklasse nicht den bekannten Kursschwankungen wie andere Anlageformen. Das bedeutet aber nicht, dass Immobilien von alleine dauerhaft wert- haltig und einträglich bleiben. Wo nachhaltige Rentabilität entstehen soll, sind langfristige Perspektiven gefragt. Das Asset- und Property Management von INDUSTRIA WOHNEN bietet privaten und institutionellen Investoren umfangreiche Leistungen, damit unsere Kunden fest auf den Werterhalt ihrer Immobilien vertrauen können.

Wir übernehmen das operative und organisatorische Management rund um die Liegenschaft treuhänderisch für unsere Kunden. Um die wirtschaftliche Ertragsfähigkeit der Immobilie nachhaltig zu gewährleisten, setzen wir auf geeignete Objektstrategien und auf das gesamte Spektrum des kaufmännischen und technischen Property Managements: Von der Betreu- ung der Objekte unserer privaten sowie institutionellen Anleger über die Miet- und WEG- Verwaltung für eigene Bestände und die Dritter, bis zur Eigentümer- und Mieterbetreuung im Rahmen unseres Service-Paketes decken wir alle Leistungsbereiche ab, die entscheidend für die Wertsteigerung der Wohnimmobilie sind. Dabei haben unsere Kunden die Wahl zwischen dem Gesamtpaket oder abgestimmten Einzellösungen.

Unser Asset- und Property Management beruht auf der langjährigen Erfahrung von INDUSTRIA WOHNEN als professioneller Immobilienmanager – und auf der Beobachtung langfristiger Markttendenzen für Dienstleistungen und Mieten. So sind wir in der Lage, mit gezielten Maßnahmen ein optimales Verhältnis aus Ertrag und Aufwendung zu schaffen und daraus eine nachhaltige Rendite für unsere Kunden zu erwirtschaften.



### Leistungen im Überblick:

- » Übernahme der Mietverwaltung
- » Betreuung der Mieter
- » Wahrnehmung von Eigentümerinteressen
- » Neuvermietung bei Mieterauszug
- » Betreuung bei Schönheitsreparaturen
- » Beratung bei Wohnungsmodernisierungen und ggf. Beauftragung/Überwachung
- » Jährliche Abrechnung der Kosten und Erträge
- » Nebenkostenabrechnung gegenüber Mietern
- » Unterstützung beim Wiederverkauf
- » Mietausfallgarantie für Privatkunden

# ANKAUFSMERKMALE

## › DIE STANDORTE MIT ZUKUNFT FINDEN – EINE FRAGE DES VERTRAUENS

Beim Erwerb von wohnwirtschaftlich genutzten Objekten richten wir unser Augenmerk auf zwei Dinge: Einerseits auf die Beschaffenheit der Wohnimmobilie selbst und andererseits auf die Wirtschaftskraft des Standorts. Um unseren Anspruch des Mehrwerts für unsere Kunden zu erfüllen, müssen Immobilie und Standort eine Vielzahl von festgelegten Ankaufsmerkmalen aufweisen. Denn nur so erfüllen sie die Voraussetzungen, um nachhaltige Renditen zu erzielen.

### **Assetklasse:**

- » Wohnhäuser
- » Wohn- und Geschäftshäuser
- » Stadtteilzentren
- » Ärztehäuser
- » Studentenwohnungen
- » Senioren- und Sozialimmobilien
- » Kindergärten

### **Objektstrukturierung möglich als:**

- » Freifinanziert oder öffentlich gefördert
- » Asset- oder Share-Deal
- » Projektentwicklungen, Forward-Deals oder Forward-Funding-Deals
- » Direktes Eigentum (Freehold) sowie Erbbaurecht (Leasehold)



# 25

**Investitionsvolumen pro Objekt:**

- » Ab 10 Millionen Euro – keine Obergrenze

**Risikoprofil:**

- » Zwischen Core und Value-add (z. B. Bestände mit Entwicklungspotenzial)

**Bevorzugte Lage:**

- » Städte ab ca. 50.000 Einwohner oder im direkten Einzugsbereich von Metropolen
- » Urbane Quartiere mit guter Verkehrsanbindung/Infrastruktur

**Objektqualität:**

- » Klassische Wohnnutzung mit Schwerpunkten auf 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen
- » Grundsätzlich legen wir besonderen Wert auf nachhaltig erzielbare und für breite Bevölkerungsgruppen bezahlbare Mieten
- » Gute Grundrisskonzeption und Ausstattung
- » Moderne energetische Standards in Anlehnung an die aktuelle EnEV
- » Untergeordneter Gewerbeanteil, z. B. Einrichtungen für den täglichen Bedarf
- » Langfristige Vermietung an bonitätsstarke Gewerbemieter sowie ein ausgewogener Mietermix

**Wir erwerben für:**

- » Publikumsfonds
- » Spezialfonds
- » Privatisierungsgeschäft
- » Bestandshaltung INDUSTRIA WOHNEN

**Wir freuen uns auf Ihr Angebot bitte ausschließlich an:**

[ankauf@industria-wohnen.de](mailto:ankauf@industria-wohnen.de)

# 26

## BERLIN LICHTENBERG

### > PARKSTADT KARLSHORST

Lichtenberg ist im Kommen: Junge Familien ziehen an die Rummelsburger Bucht und Kreative toben sich in den charmanten Industriebauten aus. Kernig und herzlich sind die Bewohner im ehemaligen Arbeiterbezirk – echte Berliner Originale eben. Doch nicht nur über die Industriegeschichte werden Sie in diesem Bezirk stolpern: Von der Lehmkate im dörflichen Falkenberg über das hübsche Rokokoschloss Friedrichsfelde bis zum ehemaligen Stasi-Komplex und der Architektur der Moderne deckt Lichtenberg fast alle Epochen ab. Heute leben in Lichtenberg 290.000 Menschen, so viele wie noch nie.

Unser Objekt verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch diverse, fußläufig erreichbare Straßenbahn-Haltestellen sowie den nahegelegenen Bahnhof Berlin Karlshorst gegeben.

Zudem ist der Standort gut an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden. Der Berliner Hauptbahnhof ist 12 km vom Blockdammweg entfernt und in ca. 30 Minuten Fahrzeit sowohl mit dem PKW als auch dem ÖPNV zu erreichen.

Neben Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkten und Discountern, stehen Ärzte und Apotheken im nahen Umfeld zur Verfügung. Ein größeres Angebot an Restaurants, Cafés und Bildungseinrichtungen, wie Kindergärten, Schulen sowie die Hochschule für Technik und Wirtschaft ist im erweiterten Umfeld vorhanden.





Für das Immobilien Sondervermögen „Industria Wohnen Deutschland V“ wurde im Dezember 2018 das Neubauinvestment „Karlshorst“ in Berlin erworben. Bei dem Investment werden neben den 114 freifinanzierten Wohnungen 252 öffentlich geförderte Wohnungen errichtet. Das Investitionsvorhaben befindet sich im Bezirk Karlshorst, rund um den Blockdammweg 60. Der Stadtteil liegt nördlich der Spree und süd-östlich der Innenstadt und zählt zu einem der beliebtesten Wohngebiete im Berliner Verwaltungsbezirk Lichtenberg.

Karlshorst vereint verschiedene Gebäudetypen wie prächtige Villen und Mietshäuser der Gründerzeit, Siedlungsbauten der 1920er und 1930er Jahre sowie zahlreiche Einfamilienhäuser. Der Ortsteil ist idyllisch, mit viel Grün durchzogen und bietet den Bewohnern eine ruhige Umgebung.

Das Investment umfasst zwei Bauabschnitte und ist Teil einer Quartiersentwicklung. Insgesamt entstehen auf ca. 120.000 qm Grundstücksfläche der Quartiersentwicklung ca. 1.000 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von rund 75.000 qm inklusive Restaurants, Einzelhandelsflächen, einer Kita und einer Schule.

Bei dem Neubau handelt es sich um zwei Mehrfamilienhäuser mit 366 Mietwohnungen. Zusätzlich werden insgesamt 318 Fahrradstellplätze sowie 169 Kinderwagen- bzw. Rollstuhlplätze in den Keller- und Fahrradräumen im Bauteil 9 erstellt. Die Wohneinheiten variieren in der Größe zwischen 29 qm und 108 qm und verfügen über attraktive Grundrisse. Alle Räume sind mit Fußbodenheizung ausgestattet, die Bäder erhalten eine zeitgemäße, gehobene Sanitärausstattung und die Wohnungen verfügen zumeist über eine Terrasse oder einen Balkon.

# DARMSTADT

## > ANKAUF DES PROJEKTIERTEN WOHNQUARTIERS HOLZHOFPARK

Im Frühjahr 2018 erwarb INDUSTRIA WOHNEN für den offenen Immobilien-Spezial-AIF „Industria Wohnen Deutschland V“ eine Projektentwicklung mit 252 Mietwohnungen und 66 Mikroappartements in unmittelbarer Nähe zur Hochschule Darmstadt. Auf dem ca. 18.000 qm großen früheren Gelände des Darmstädter Echo entsteht das neue Wohnquartier Holzhofpark.

Darmstadt ist eine kreisfreie Großstadt im Süden Hessens und hat rund 160.000 Einwohner. Die Stadt gehört zum Rhein-Main-Gebiet und ist nach Frankfurt am Main, Wiesbaden und Kassel die viertgrößte Stadt des Landes Hessen. Die nächstgelegenen größeren Städte sind Frankfurt am Main und Offenbach, etwa 30 km nördlich, Wiesbaden und Mainz, etwa 40 km nordwestlich, Mannheim, etwa 45 km sowie Heidelberg etwa 55 km südlich.

Darmstadt bezeichnet sich als Wissenschaftsstadt. Dieser Titel wurde der Stadt 1997 vom Hessischen Innenministerium verliehen. Sie verdankt den Titel einer Reihe von Universitäten/ Hochschulen und Forschungseinrichtungen.





Das Projektquartier liegt zentral im Verlegerviertel in Darmstadt an der mit alten Bäumen bestandenen Holzhofallee. In östlicher Richtung befindet sich das in 20 Minuten fußläufig erreichbare Stadtzentrum. In nord-östliche Richtung gelangt man in 10 Minuten zum Jugendstil-Hauptbahnhof mit anspruchsvoll gestaltetem Vorplatz. Südlich schließt der beliebte Stadtteil Bessungen mit historischer Gründerzeit-Bebauung an, in westlicher Richtung befindet man sich in 10 Minuten im Grünen. Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs liegen in unmittelbarer Umgebung.

Das Quartier ist geprägt von gepflegten Verwaltungs-, Instituts- und Bürobauten sowie den Bauten der Hochschule Darmstadt. Der Bestand wurde in den letzten Jahren durch einige anspruchsvolle Wohnbebauungen ergänzt. Mit dem Projekt wird nicht nur dringend benötigter Wohnraum geschaffen. Geplant ist ein ansprechendes Wohnquartier für Mieter mit einem breiten Angebot an Wohnungsgrößen und Grundrissen.

- » Insgesamt wurden 48 Single-Appartements, 70 Zweizimmerwohnungen, 113 Dreizimmerwohnungen und 21 Vierzimmerwohnungen für junge Familien konzipiert.
- » Die Grundrisse der Wohnungen orientieren sich an den heutigen Wohnbedürfnissen und bieten großzügige Wohn-/Essbereiche sowie vielseitig nutzbare Zimmer. Je nach Größe verfügen die Wohnungen über zwei Bäder und über einen Hauswirtschafts- bzw. einen Abstellraum.
- » Die Penthäuser verfügen über große Dachterrassen. Die Etagen- und Erdgeschosswohnungen erhalten großzügige Loggien, Balkone bzw. Terrassen.
- » Im Außenbereich sind Grünflächen und kleine Plätze mit unterschiedlichem Charakter vorgesehen.
- » Die Fertigstellung ist für 2020 geplant.

# 30

## LANGEN

### > ATTRAKTIVES WOHNEN IM ARANDA-QUARTIER

Langen mit seinen knapp 40.000 Einwohnern liegt im Zentrum des Rhein-Main-Gebiets. Die Großstädte Frankfurt am Main und Darmstadt befinden sich in knapp 20 km Entfernung. Die Landeshauptstädte Wiesbaden und Mainz befinden sich in knapp 40 km und Aschaffenburg in rund 45 km Entfernung. Langen verfügt mit zwei S-Bahnlinien und einem Anschluss an den Regionalverkehr über eine sehr gute ÖPNV-Anbindung.

Neben den zahlreichen Unternehmen in Langen sowie im nahen Umfeld, zeichnet sich Langen als Wohnstandort durch seinen historischen Altstadt kern mit alten Fachwerkhäusern aus. 160 Fachgeschäfte, bekannte Filialisten und zwei Kaufhäuser bieten abwechslungsreiche Shopperlebnisse. Cafés, Eisdielen und Gaststätten laden zum Verweilen ein. Darüber hinaus befinden sich westlich von Langen der Schlosspark Wolfsgarten und der Langener Waldsee, der das Rhein-Main-Gebiet als größtes Freizeit- und Erholungsgebiet bereichert. Zahlreiche Wander- und Radwege, Wiesen und Wälder bieten zudem attraktive Möglichkeiten zur Naherholung.





Benannt ist das Aranda-Quartier, das an der Elisabeth-Selbert-Allee entsteht, nach Langens spanischer Partnerstadt. Bis 2020 entstehen dort Häuser für 280 Menschen.

Im Rahmen des Aufbaus des Immobilien-Spezialfonds „Industria Wohnen Deutschland II“ hat INDUSTRIA WOHNEN im Oktober 2018 ein Neubauprojekt mit 57 Wohneinheiten, bestehend aus 15 Wohnungen, 30 Reihenhäusern und 2 Doppelhaushälften erworben.

Bei den neuen Häusern verfolgt der Bauträger ein besonderes Konzept: Nicht nur im Namen, auch optisch soll sich die spanische Partnerstadt Aranda de Duero, die in der Weinregion Ribera del Duero liegt, im neuen Quartier widerspiegeln.

Das Aranda-Quartier soll für alle Generationen sein, deshalb wurden verschiedene Haustypen mit vier bis fünf Zimmern kombiniert; in den Mehrfamilienhäusern sind Drei-Zimmer-Wohnungen untergebracht. Die Eigentumswohnungen werden 80 bis 125 qm groß sein, die Häuser bei 107 qm beginnen.

Die Wohnungen und Stadt-/Reihenhäuser haben eine moderne Ausstattung. Dazu gehören bodentiefe Fenster, Parkettböden bzw. großformatige Fliesenböden, Fußbodenheizung, Handtuchheizkörper im Badezimmer, Echtglasduschabtrennung sowie eine Q3-Spachtelung der Innenwände. Abgerundet wird das Interieur durch zeitgemäße Bäder mit einer modernen Ausstattung. Alle Fenster- und Fenstertürelemente werden mit elektrisch betriebenen Rollläden ausgestattet.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung des Aranda Quartiers sowie im Zentrum von Langen. Bildungs- und Betreuungseinrichtungen wie Kitas und Schulen sind fußläufig vom Projektstandort zu erreichen.

Der erste Bauabschnitt soll im ersten Quartal 2020 fertiggestellt werden.





32



# PORTFOLIO- MANAGEMENT

## › ALLE REGISTER ZIEHEN – EINE AUFGABE FÜR PROFIS

**Renditesteigerung, Kostenreduktion, Prozessoptimierung:** Für unsere Kunden Werte zu schaffen, zu erhalten und zu mehren, ist nicht nur unsere Philosophie und Leidenschaft, sondern auch unsere ganz konkrete Aufgabe als Portfoliomanager. INDUSTRIA WOHNEN versteht darunter jedoch nicht nur die Verwaltung von Wohnimmobilien im großen Stil. Als aktiver Portfoliomanager schöpfen wir alle Wertsteigerungspotenziale aus, die das angelegte Kapital unserer Investoren gezielt sichern und steigern.

Unser Investmentstil ist dabei vollkommen auf die Ansprüche unserer beiden Anlegergruppen ausgerichtet: Wir wählen ausschließlich Objekte mit hohem Entwicklungs- und Nutzungspotenzial an wirtschaftsstarken deutschen Standorten. Damit entspricht unser Angebot der niedrigen Risikobereitschaft und der langfristig ausgerichteten Renditeerwartung privater und institutioneller Investoren. Wohnimmobilien und Standorte, die sich durch hohe Zukunftsfähigkeit auszeichnen, verleihen unserem Portfolio die kurzfristige Anpassungsfähigkeit an einen Kapitalmarkt, der ständigen Veränderungen unterliegt.

Unsere Leistungen zur Steigerung der Investitionswerte erstrecken sich über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie: Vom Ankauf bzw. der Finanzierung über das Property Management, der Wertschöpfung und -steigerung bis zur Kostenoptimierung bietet INDUSTRIA WOHNEN alle Leistungen des Portfoliomanagements aus einer Hand. So entwickeln und realisieren wir rundum maßgeschneiderte und optimierte Investmentstrategien, die zu stabilen Erträgen bzw. nachhaltigen Renditen führen.

### Leistungsspektrum Portfoliomanagement:

- » Objekt- und Standortprüfung in der Erwerbsphase
- » Qualitätssicherung in der Objekt- und Mieterbetreuung
- » Realisierung von Mietentwicklungspotenzialen
- » Bestands- und Wohnungsmodernisierung unter Markt-, Kosten- und Ertragsgesichtspunkten
- » Wertoptimierung für Bestands- und Verkaufsobjekte
- » Entwicklung von Exit-Strategien



# IMMOBILIEN- SPEZIALFONDS

## > DER GEMEINSCHAFT RÜCKHALT BIETEN – EIN ERFOLGSMODELL FÜR INSTITUTIONELLE INVESTOREN

### **Maximale Transparenz, individuelle Lösungen und sofortige Investitionsfähigkeit:**

Der demografische Wandel und die Regulierung der Finanzmärkte stellen insbesondere institutionelle Investoren vor neue Herausforderungen. Als Kapitalanlage mit niedrigem Risiko und langfristiger Rendite wird das Wohnimmobilien-Investment für Versicherungen, Pensionskassen und Versorgungswerke zu einem immer wichtigeren Asset, das verbunden ist mit hohen Erwartungen an ein professionelles Portfoliomanagement.

### **INDUSTRIA WOHNEN kann diese Anforderungen in jeder Hinsicht erfüllen:**

Seit 2010 agiert INDUSTRIA WOHNEN als Asset-Manager der mittlerweile 7 Immobilien-Spezialfonds und realisiert Investitionen gemeinsam mit dem Verbund der M.M.Warburg. Mit diesen Spezialfonds investieren wir in Wohnungsbestände und Neubauten an wirtschaftsstarken Standorten in Deutschland und erwirtschaften regelmäßige, verlässliche Erträge für unsere institutionellen Anleger.

Im Fokus stehen dabei stets die hohen Transparenz- und Sicherheitsstandards dieser Kundengruppe. So informiert INDUSTRIA WOHNEN in regelmäßigen Anlegersitzungen stets detailliert über die einzelnen Investments und zu aktuellen Marktthemen der Immobilienbranche. Reportings werden nach BVI-Branchenstandard ausgegeben. Durch unsere langjährige Erfahrung im Portfoliomanagement sorgen wir nicht nur für maßgeschneiderte Strukturen, sondern auch für eine erfolgreiche Performance unserer Immobilien-Spezialfonds. In Zukunft werden wir diesen Geschäftsbereich durch entsprechende Angebote weiter ausbauen.

### **Vorteile für institutionelle Anleger:**

- » Immobilien-Spezialfonds nach dem Deutschen Investmentgesetz/Kapitalanlagegesetzbuch
- » Sondervermögen unter dem Dach der Warburg Gruppe
- » Wertstabilität durch Standortkonzentration auf Metropolregionen und Städte mit positiven Wachstumspotenzialen
- » Aktives Portfoliomanagement inklusive Bestandspflege, Controlling und Risikomanagement
- » Für Anleger, die unter die Anlageverordnung fallen, hat die Anrechenbarkeit auf die Immobilienquote Priorität



35



# FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND

OFFENER IMMOBILIEN-PUBLIKUMSFONDS FOKUS WOHNEN  
DEUTSCHLAND ERFOLGREICH IM DEUTSCHEN IMMOBILIENMARKT

**Der im August 2015 aufgelegte offene Immobilien-Publikumsfonds „FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND“ (WKN A12BSB/ISIN: DE000A12BSB8) zieht zum 31.12.2018 erneut eine positive Bilanz. Anleger profitieren dabei neben der Wertentwicklung auch von der Ausschüttung, die für das vergangene Geschäftsjahr 1,42 Euro je Anteil betrug. Aktuell umfasst der Fonds 23 Objekte im gesamten Bundesgebiet mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 320 Mio. Euro. Mit einer Gewichtung von rd. 50 % liegt der Anlageschwerpunkt momentan im Rhein-Main- und Rhein-Neckar-Raum. Das Bruttofondsvermögen beläuft sich auf rund 275 Mio. Euro, die Fremdkapitalquote beträgt derzeit 22,5 %. Das dritte Geschäftsjahr des Fonds wurde Ende April 2018 abgeschlossen. Mit einer Wertentwicklung von 4,2 % (nach BVI-Methode) wurde wiederholt ein sehr gutes Ergebnis erwirtschaftet.**

„Wir sind davon überzeugt, dass die Struktur des offenen Immobilien-Publikumsfonds ein idealer Ansatz ist, um unter Berücksichtigung der Marktdynamik langfristig und nachhaltig ein erfolgreiches Immobilienvermögen aufzubauen, zumal die Beteiligung bereits ab einem geringen Anlagebetrag möglich ist“, so Klaus-Niewöhner-Pape, Geschäftsführer von INDUSTRIA WOHNEN.

Der Publikumsfonds „FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND“ erhielt von der Ratingagentur Scope mit Erreichen einer zweijährigen Renditehistorie erstmals ein vollwertiges Rating, das mit a+ eingestuft wurde. Als deutlich überdurchschnittlich wurde dabei die Finanzstruktur des Fonds hervorgehoben.

In Zeiten hoher Staatsverschuldung und weiterhin niedriger Zinsen stehen Immobilien bei Anlegern als Sachwertanlagen hoch im Kurs. Im Vergleich zur Direktanlage bieten Publikumsfonds die Möglichkeit, das Vermögen eines Anlegers auch mit geringeren Mitteln zu diversifizieren. Die Ausrichtung von Investitionen auf den Wohnsektor soll die Abhängigkeit von konjunkturellen Schwankungen und Marktzyklen reduzieren. Gleichzeitig steht die breite Streuung der Mieter für ein im Vergleich zu den oftmals bevorzugten Gewerbeimmobilien häufig günstigeres Risikoprofil.

Im Rahmen der Liquiditätssteuerung arbeitet der Fonds „FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND“ mit der Cash-Call-/Cash-Stop-Strategie. Liquide Mittel werden in der Regel im Bedarfsfall aufgenommen, um die Wertentwicklung des Fonds nicht durch niedrig verzinsten Einlagen zu belasten. Bis Ende Dezember 2018 nahm der Fonds rund 210 Mio. Euro an Eigenkapital von Anlegern auf.

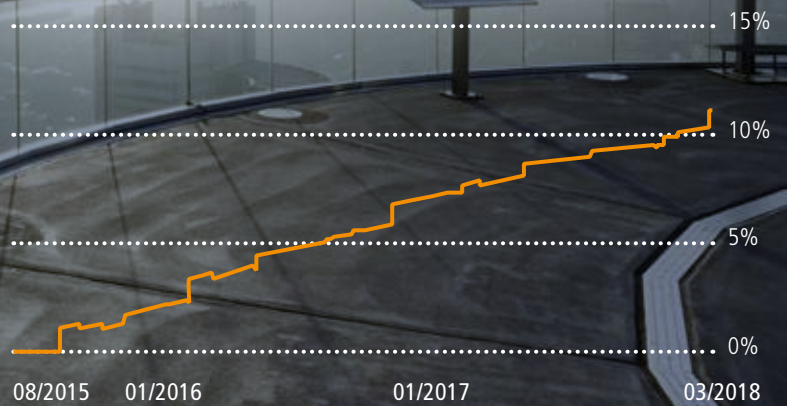
36



Der Offene Immobilien-Publikumsfonds „FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND“ wurde im Rahmen der Scope Alternative Investment Awards 2019 in der Kategorie Retail Real Estate Residential nominiert. Diese Nominierung bestärkt uns darin, unser Portfoliomanagement im Sinne unserer Kunden stetig zu optimieren und den strategischen Ansatz konsequent weiter zu verfolgen. Der Fonds investiert überwiegend in Wohnimmobilien mit Standort in Deutschland, einem Markt, der weiterhin durch sehr hohe Nachfrage geprägt ist.



## WERTENTWICKLUNG SEIT FONDSAUFBLAUFE (NACH BVI-METHODE)



## ÜBER DEN FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND

Der offene Immobilien-Publikumsfonds „FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND“ (WKN A12BSB/ ISIN: DE000A12BSB8) investiert in Wohnimmobilien in wirtschaftsstarke Ballungsräumen, die schwerpunktmäßig in Deutschland gelegen sind. Er eignet sich insbesondere für Anleger, die langfristig in ein breit gestreutes Wohnimmobilienportfolio investieren möchten. Neben reinen Wohngebäuden kann der Fonds Investitionen in Nutzungen tätigen, die für ein lebenswertes Umfeld wichtig sind. In diesem Zusammenhang wird vorrangig eine Investition in Wohnimmobilien mit den Nutzungsarten Wohnhäuser mit überwiegender Wohnnutzung, Wohn- und Geschäftshäuser, Seniorenwohnanlagen, Studentenwohnungen sowie Immobilien mit wohnnahen Nutzungen angestrebt, aber auch in Immobilien mit Nutzungsarten wie Stadtteilzentren mit Einkaufs-

angeboten und Ärztehäuser. Mögliche Akquisitionsobjekte können sowohl Bestands- als auch im Bau befindliche Immobilien sein. Der Anlagehorizont sollte bei mindestens fünf Jahren liegen. Anleger können im Rahmen eines laufenden Cash-Calls neue Anteile am Fonds erwerben. Darüber hinaus ist der Fonds an der Frankfurter Wertpapierbörse handelbar. INDUSTRIA WOHNEN hat den Fonds über die Service-Kapitalverwaltungsgesellschaft IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH aufgelegt, die den Fonds verwaltet.

Weitere Informationen zum Fonds erhalten Sie unter:  
[www.fokus-wohnen-deutschland.de](http://www.fokus-wohnen-deutschland.de) oder unter der  
kostenlosen Service-Hotline 0800 - 83 83 111



# EXPO REAL 2018

## EUROPAS GRÖSSTE IMMOBILIENMESSE WAR ERNEUT EIN VOLLER ERFOLG

**Die Expo Real 2018, die vom 07. bis 09. Oktober 2018 in München stattfand, brach erneut alle bisherigen Rekorde: 2095 Unternehmen, Städte und Regionen aus 41 Ländern stellten aus. INDUSTRIA WOHNEN nahm als Aussteller bereits zum dritten Mal an der Messe teil. Durch die anhaltend hohe Immobiliennachfrage war die Stimmung positiv geprägt.**

„Die EXPO REAL 2018 reflektiert den Boom in der Immobilienwirtschaft und stellt einen neuen Rekord auf: 2095 internationale Unternehmen, Städte und Regionen stellten aus, 2017 waren es 2.003“, berichtet Klaus Dittrich, Vorsitzender der Geschäftsführung, Messe München. Den größten Länderzuwachs gab es aus Großbritannien und Nordirland, die Ausstellerzahl stieg hier um 16 auf 47. Die Teilnehmerzahl der Messe stieg um 8 Prozent auf 45.058. Darunter Bürgermeister und CEOs aus zwei Dutzend europäischen Städten, die urbane Entwicklung diskutierten. Insgesamt waren rund 100 Stadtoberhäupter und Regierungsvertreter vor Ort. Zudem haben im Real Estate Innovation Forum „zahlreiche Startups Kooperationspartner und Investoren gefunden“, erklärt Dittrich.

„Wohnimmobilien entfalten weiter eine hohe Anziehungskraft auf institutionelle und private Investoren“, so Niewöhner-Pape. „Trotz der durch die anziehenden Preise unter Druck geratenen Renditen sehen wir weiter gute Fundamentaldaten in den von uns adressierten Marktsegmenten.“ Wohninvestitionen haben im Vergleich zu anderen Anlageoptionen unverändert einen deutlichen Renditeabstand, der aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus nicht so schnell aufgeholt werden dürfte. Institutionelle Anleger setzen daher weiter verstärkt auf Immobilieninvestments. Dies zeigte sich auch auf der Expo Real.



## EXPO REAL: FÜHRENDES NETWORK-EVENT

Die Mitarbeiter von INDUSTRIA WOHNEN nutzten die Messetage, um neue Kontakte zu knüpfen und bestehende Verbindungen auszubauen. Denn die Nachfrage nach Wohnungsinvestments in Deutschland boomt zwar, der limitierende Faktor ist und bleibt aber das Angebot. Daher wurden die Tage in München insbesondere genutzt, um Gespräche mit Projektentwicklern zu führen. INDUSTRIA WOHNEN hat in der Vergangenheit bereits mehrfach Objekte im Rahmen von

Forward-Deals noch während der Entwicklung angekauft und würde gerne weitere dieser Transaktionen realisieren.

Rückblickend verzeichnen wir eine erfolgreiche Messeveranstaltung mit vielen interessanten Gesprächspartnern – die Teilnahme an der Expo Real 2019 ist bereits in Planung.

# BUSINESS MEETS CHARITY

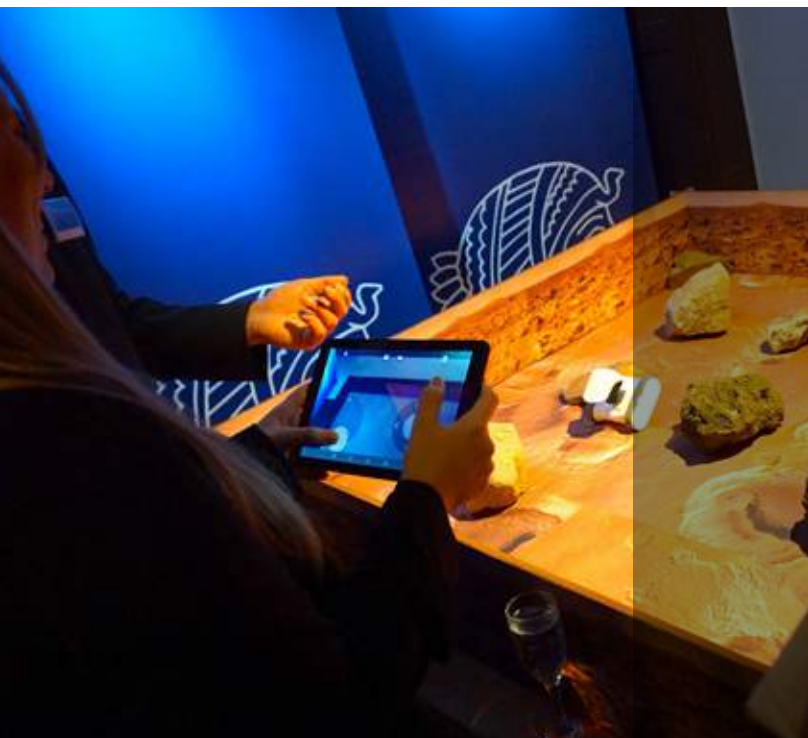
## INDUSTRIA WOHNEN TRIFFT DEN PHYSIKALISCHEN VEREIN – EIN RÜCKBLICK AUF 2018

Die letzte Veranstaltung „Business meets Charity“ gewährte uns einen interessanten Blick in die Sterne, genauer in das breite Feld der Astronomie. Es war eine sehr faszinierende Reise, als es im Oktober 2018 hieß „**INDUSTRIA WOHNEN trifft den Physikalischen Verein**“.

Der Physikalische Verein – Gesellschaft für Bildung und Wissenschaft – ist ein 1824 gegründeter wissenschaftlicher Verein in Frankfurt am Main.

Unter anderem betreibt er heute die Sternwarte Frankfurt, die mit jährlich über 15.000 Besuchern die Anlaufstelle im Rhein-Main-Gebiet zu allen Fragen der Astronomie und Himmelskunde ist. Nach umfangreichen Umbaumaßnahmen an der Volkssternwarte haben wir mit unserer Veranstaltung dazu beigetragen, dass das **Teleskop der Sternwarte Frankfurt** wieder in Betrieb genommen werden kann.

Die Welt der Sterne, die Entstehung des Kosmos im Urknall oder die unendlichen Weiten des Weltalls haben seit jeher die Fantasie der Menschen angeregt und es wäre schön, wenn wieder öffentliche Beobachtungen in der Volkssternwarte möglich wären.







Der Physikalische Verein zählt heute rund 1750 Mitglieder. Der Namenszusatz „Gesellschaft für Bildung und Wissenschaft“ steht für eine große Bandbreite an Veranstaltungen für unterschiedliche Zielgruppen: Vortragsreihen und Seminare, Schülervorlesungen, Workshops für Kinder, Ausstellungen, akkreditierte Fortbildungen für Lehrkräfte, Führungen in der Sternwarte, Vergabe von Förderpreisen an Amateurforscher der Astronomie sowie des Umweltschutzes und eigene Forschungsprojekte von Mitgliedern des Physikalischen Vereins vom Taunus-Observatorium aus.

Der Physikalische Verein hat sich für unsere Veranstaltung einiges einfallen lassen. Es gab verschiedene Stationen zum Staunen und Mitmachen, interessante Gespräche mit den Mitgliedern des Vereins und die Möglichkeit, Sternpatenschaften zu übernehmen.

Insgesamt war es ein interessanter und kurzweiliger Abend in unserer angestammten Lokalität, dem „Landgasthof Saalburg“ in Bad Homburg.

Von der Spendenbereitschaft unserer Geschäftspartner, Freunde und Mitarbeiter waren wir wieder einmal überwältigt. Aus den Eintrittsgeldern, Spenden und dem Losverkauf sind über 20.000 Euro zusammengekommen. Diese Summe hat INDUSTRIA WOHNEN auf 30.000 Euro aufgestockt und an den Physikalischen Verein überwiesen.



## > IMPRESSUM

**Angabenvorbehalt:** Alle Angaben und Darstellungen in dieser Broschüre wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Diese Broschüre dient der Information und stellt kein vertragliches Angebot dar. Eine Haftung für allgemeine Änderungen und aufgrund der Rechtsprechung und/oder Änderung der Gesetzeslage kann nicht übernommen werden.

### **INDUSTRIA WOHNEN GmbH**

**Postanschrift:**

Postfach 200 164  
60605 Frankfurt a. M.  
Telefon: 069 - 83 83 98 - 0  
E-Mail: [info@industria-wohnen.de](mailto:info@industria-wohnen.de)

**Hausanschrift:**

Theodor-Heuss-Allee 74  
60486 Frankfurt a. M.  
Fax: 069 - 83 77 99  
[www.industria-wohnen.de](http://www.industria-wohnen.de)

**Handelsregister:**

Amtsgericht Frankfurt am Main B 8427

**Umsatzsteuer-ID gemäß § 27 a Umsatzsteuergesetz:**

DE 113527738, Gewerbelaubnis gem. § 34c GewO

**Aufsichtsbehörde:**

Stadt Frankfurt/Main, Der Magistrat, Ordnungsamt

**Vertretungsberechtigte Geschäftsführer:**

Klaus Niewöhner-Pape, Jürgen Hau

**Gestaltung und Konzeption:**

3T Consulting GmbH, [www.3tcg.de](http://www.3tcg.de)

**Bildquellennachweis:**

INDUSTRIA WOHNEN, Shutterstock, Fotolia, Getty Images,  
Roger Rachel Photography, Karime Benzakour-Knidel  
Immob-Photo, Ute Kaiser Fotografie  
cosmomade Antje Fuhr

# 42



Ein Tochterunternehmen der



Die WorksiteBank.

3T CONSULTING 03/19



INDUSTRIA WOHNEN GmbH  
Theodor-Heuss-Allee 74  
60486 Frankfurt a. M.  
Telefon 069 - 83 83 98 - 0  
Telefax 069 - 83 77 99  
[www.industria-wohnen.de](http://www.industria-wohnen.de)  
[info@industria-wohnen.de](mailto:info@industria-wohnen.de)

