



7 Jahrzehnte voller
Leidenschaft für Immobilien

INDUSTRIA –
zwischen Tradition
und Moderne

..... 70 JAHRE

1954

..... BIS

2024




Thomas Wirtz
MANAGING DIRECTOR



Arnaud Ahlborn
MANAGING DIRECTOR



Jürgen Hau
MANAGING DIRECTOR

Editorial

Krisen meistern, Chancen nutzen

Im Rückblick war das vergangene Jahr geprägt von einem herausfordernden Marktumfeld. Die Europäische Zentralbank setzte ihre begonnene Folge von Zinserhöhungen bis zum September 2023 in mehreren Schritten fort. Seitdem liegen die Leitzinsen im Euro-Raum unverändert bei 4,5 Prozent. Geopolitische Risikofaktoren – insbesondere der andauernde Krieg in der Ukraine, aber seit dem vierten Quartal auch die militärischen Auseinandersetzungen im Gaza-Streifen

nach dem Terrorangriff der Hamas auf Israel sowie die Bedrohung der internationalen Handels-schifffahrt im Roten Meer – trugen weiterhin zur Eintrübung des konjunkturellen Umfelds bei. Die deutsche Wirtschaft verzeichnete 2023 preisbereinigt einen Rückgang um 0,3 Prozent.

Der deutsche Wohnungsmarkt bewegte sich in einem Spannungsfeld, das von Inflation, Zins- und Baukostensteigerungen, einem weiterhin wachsenden Neubaubedarf sowie klimapolitischen Zielen geprägt ist. Währenddessen ist der Wohnungsmangel so groß wie seit mehr als

20 Jahren nicht mehr. Neuesten Berechnungen zufolge werden bis 2025 rund 750.000 Wohnungen benötigt. Dabei ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum eine der größten Herausforderungen für die Politik in den 2020er Jahren.

Trotz des schwierigen Marktumfelds blickt die INDUSTRIA relativ zufrieden auf das vergangene Jahr zurück. Im Bereich der Transaktionen haben wir uns 2023 für eine Strategie der Marktbeobachtung entschieden und nur sehr selektiv angekauft. Wir können uns eine solche Strategie

leisten, da wir in den Jahren vor der Zinswende zahlreiche Projektentwicklungen angekauft haben, die nun nach und nach fertiggestellt werden und in verschiedene Fondsprodukte übergehen.

Im Bereich der Immobilien-Investments konnten wir sowohl bei institutionellen als auch bei privaten Anlegern eine Zurückhaltung bei Neugagements spüren. Trotz der geänderten Marktsituation kommen die einzelnen Fondsprodukte der INDUSTRIA bislang gut durch die Krise. Das liegt sicherlich an den attraktiven Lagen der Objekte, dem hohen Anteil an Neubau-

immobilien und damit verbunden der guten Energieeffizienz. Krisenzeiten bieten auch Chancen. So haben wir die Zeit zur Konsolidierung und zur Prüfung neuer Anlageprodukte genutzt.

Krisenzeiten bieten auch Chancen für Neuanfänge

Eine strategische Neuausrichtung der INDUSTRIA ist der deutliche Ausbau des Geschäftsbereichs Property Management. Bislang lag der Schwerpunkt der Property-Management-Aktivitäten auf den eigenen Immobilienbeständen und Objekten der eigenen Immobilienfonds. Zukünftig sollen verstärkt externe Mandate gewonnen werden – sowohl aus den Bereichen Wohnen als auch aus den gewerblichen Nutzungsarten. Hier sehen wir große Synergien mit unserem Gesellschafter, der Becken-Gruppe. Die Expertise von Becken – insbesondere im Bereich „Manage to Green“ – und deren Präsenz in den wichtigen deutschen Metropolen werden den Ausbau des Property-Management-Geschäfts stärken.

Gefreut haben wir uns darüber, dass unsere Managementleistung in den INDUSTRIA Fonds auch durch verschiedene Auszeichnungen gewürdigt wurde, wie zuletzt mit dem Scope Award im Bereich „Bester Asset Manager Institutional Real Estate Residential 2023“ und der Nominierung als bester Asset Manager „Retail Real Estate Residential“ für das Segment offene Publikumsfonds.

Außerdem wurde die INDUSTRIA schon zum dritten Mal in Folge auf kununu von den eigenen Mitarbeitenden als TOP-Arbeitgeber bewertet. Diese Anerkennung setzt die INDUSTRIA in einen exklusiven Kreis von Arbeitgebern, denen es gelingt, kontinuierlich optimale Arbeitsbedingungen zu schaffen.

Am 21. Januar 2024 ist die INDUSTRIA 70 Jahre alt geworden. Damit können wir bereits auf viele erfolgreiche Geschäftsjahre zurückblicken, in denen es INDUSTRIA regelmäßig verstanden hat, sich bietende Marktchancen effektiv für sich zu nutzen. Mit neuen Produktideen und einer geänderten strategischen Ausrichtung, sehen wir die INDUSTRIA auch in dem derzeit schwierigen Marktumfeld als gut aufgestellt und blicken optimistisch in die Zukunft. Der geplanten breiteren Ausrichtung unserer Geschäftsfelder wollen wir mit unserem neuen Namen Rechnung tragen: Seit Januar 2024 ist aus INDUSTRIA WOHNEN GmbH nunmehr INDUSTRIA Immobilien GmbH geworden.

Inhalt

- | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 10 Jahresrückblick
Erfolgreich trotz großer Herausforderungen | 42 Termine, Termine
Treffen Sie uns zum gemeinschaftlichen Austausch | 72 Projekt Künzelsau
Synergie aus Nachhaltigkeit und bezahlbarem Wohnen |
| 14 Wohnungsmarkt Deutschland
Rückblick und Ausblick | 44 Immobilien-Spezialfonds
Ein stabiles Erfolgsmodell für institutionelle Investoren | 76 ESG Managed green
Zukunft gestalten heißt nachhaltig handeln |
| 18 Zahlen, Daten, Fakten
Leistungsspektrum | 50 Unsere Ankaufsmerkmale
Wir suchen Standorte mit Zukunft | 82 Beteiligungen
PHI Kronsrode GmbH |
| 22 Rundes Jubiläum
INDUSTRIA wird 70 Jahre alt | 52 Portfoliomanagement
Optimale Betreuung für Ihr Immobilien-Investment | 86 Expo Real 2023
Innovation und Nachhaltigkeit im Messebau |
| 32 Das Team von INDUSTRIA
Leistung mit Charakter | 56 Property Management
Für nachhaltige Rentabilität | 90 Business meets Charity 2023
INDUSTRIA trifft die Herzretter aus Hamburg |
| 34 Worauf wir bauen
Werte, auf die unsere Kunden vertrauen können | 62 Under construction
Der technische Bereich gewinnt zunehmend an Bedeutung | 92 Impressum |
| 38 FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND
Solide auf Kurs in einem herausfordernden Marktumfeld | 68 Die digitale Transformation
INDUSTRIA auf dem Weg zur Datenhoheit | |

INDUSTRIA übernimmt 2023 rund 1.500 fertiggestellte Neubauwohnungen planmäßig und steigert Mieteinnahmen deutlich

01



Zahl der verwalteten Wohn- und Gewerbeeinheiten wächst um **4,0 Prozent** auf **19.400**

02



Nettosollmiete legt deutlich zu, auf über **170 MIO. EURO**

03

Assets under Management (AuM) konstant bei **4,9 MRD. EURO**
(davon rund 80 Prozent Art. 8 konform)



04



Insgesamt **12** zuvor angekaufte **Wohnungsneubauprojekte** final fertiggestellt

Jahresrückblick

Erfolgreich trotz großer Herausforderungen

Die INDUSTRIA blickt trotz des herausfordernden Marktumfelds zufrieden auf das Jahr 2023 zurück. Der Fokus unseres Unternehmens lag im abgelaufenen Jahr vor allem auf der Übernahme von fertiggestellten Projektentwicklungen, die in den Jahren zuvor via Forward-Deal angekauft worden waren. Insgesamt wurden 2023 zwölf Neubauprojekte mit über 1.500 Wohneinheiten und einem Volumen von 550 Mio. Euro wirtschaftlich final in die Fonds der INDUSTRIA übernommen. Infolge von weiteren Neubauakquisitionen und der Übernahme von Drittmandaten stieg die Zahl der verwalteten Wohneinheiten um rund 4,0 Prozent von 18.600 Ende 2022 auf 19.400 zum 31.12.2023. Die Nettosollmiete des verwalteten Portfolios wuchs auf über 170 Mio. Euro. Zudem konnten 2023 sechs Immobilien-Spezialfonds wie auch der offene Publikumsfonds FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND von Artikel 6 auf Artikel 8 (gemäß Offenlegungsverordnung) umqualifiziert werden.

Trotz schwieriger Bedingungen auf den Transaktionsmärkten hat INDUSTRIA 2023 für rund 70 Mio. Euro (Gesamtinvestitionskosten) Immobilien erworben. Diese entfallen auf drei Ankäufe von Wohnprojekten – davon eines in Mainz und zwei in Magdeburg. Die Assets under Management betragen für den Fonds- und INDUSTRIA-Bestand zum 31.12.2023 rund 4,9 Mrd. Euro und blieben damit gegenüber dem Vorjahreswert nahezu unverändert.

Arnaud Ahlborn, Geschäftsführer der INDUSTRIA, kommentiert: „2023 war ein schwieriges Jahr für die Immobilienbranche, das geprägt war von Projektentwicklerinsolvenzen, wenigen Transaktionen und einer insgesamt großen Unsicherheit. Vor diesem Hintergrund bewerte ich die Jahreszahlen der INDUSTRIA als zufriedenstellend. Wir haben uns 2023 für eine Strategie des Abwartens und Beobachtens entschieden und nur sehr selektiv angekauft. Wir können uns eine solche Strategie leisten, da wir in den Jahren vor der Zinswende zahlreiche Projektentwicklungen angekauft haben, die nun nach und nach fertiggestellt werden und in unsere Fonds übergehen. Mit anderen Worten: Unser Portfolio wächst auch ohne viele Ankäufe weiter.“

Thomas Wirtz FRICS, Geschäftsführer der INDUSTRIA, ergänzt: „Sowohl institutionelle als auch private Anleger waren 2023 eher zurückhaltend bei Neuengagements. Wir sehen aber auch, dass unser Portfolio bislang gut durch die Krise kommt. Dies führe ich vor allem auf den Fokus auf Neubauwohnimmobilien und die Standorte zurück. Unser Portfolio ist somit relativ jung und die Objekte weisen eine gute Energieeffizienz aus.“



Mit der erreichten Umqualifizierung von sieben Fonds auf Artikel 8 gemäß Offenlegungsverordnung sind wir sehr zufrieden und tragen damit den aktuellen Investorenpräferenzen Rechnung. Zudem konnten wir weitere wichtige Erfahrungen beim Thema ESG sammeln. Erfreulich sind auch die steigenden Mieteinnahmen, diese fußen einerseits auf den erwähnten Übernahmen ins Portfolio, andererseits aber auch auf Mietsteigerungen in den Beständen.

Jürgen Hau, Geschäftsführer der INDUSTRIA und u. a. verantwortlich für den Bereich Property Management, sagt: „Wir beabsichtigen 2024 vor allem im Segment Property Management zu expandieren. Bislang lag der Schwerpunkt der Property-Management-Aktivitäten auf den eigenen Immobilienbeständen und Objekten der von uns initiierten Immobilienfonds. Künftig werden wir verstärkt externe Auftraggeber ansprechen und neben wohnwirtschaftlichen auch gewerbliche Objekte anbinden. Wir sehen hier große Synergien mit unserem Gesellschafter, der Becken-Gruppe. Die Expertise von Becken – insbesondere im Bereich „Manage to Green“ – und deren Präsenz in den wichtigen deutschen Metropolen stärken den Ausbau des Property-Management-Geschäfts. Wir wollen die INDUSTRIA zu einem bedeutenden Player auch im Property Management in Deutschland machen.“

Insgesamt managt die INDUSTRIA aktuell acht Immobilien-Spezialfonds und den offenen Immobilien-Publikumsfonds FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND. Im institutionellen Bereich betreuen wir rund 50 Investoren – vor allem Versorgungswerke, Pensionskassen, kommunale und kirchliche Versorgungseinrichtungen, Versicherungen sowie Banken und Sparkassen.

Wohnungsmarkt Deutschland – Rückblick und Ausblick

Konjunkturelle Eintrübung, weitere Zinssteigerungen und geopolitische Risiken

Nachdem die deutsche Wirtschaft im Vorjahr trotz zunehmender Verunsicherung noch gewachsen ist, ging die Wirtschaftsleistung Deutschlands im Jahr 2023 um 0,3 Prozent zurück. Hatte sich das Bruttoinlandsprodukt im ersten Quartal noch leicht erhöht, waren in den folgenden drei Quartalen bis zum Jahresende jeweils Rückgänge zu verzeichnen. Die Inflationsrate, die im Herbst 2022 den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung Deutschlands erreicht hatte, ging im Jahresverlauf 2023 wieder zurück. Im Jahresdurchschnitt lag sie mit 5,9 Prozent jedoch immer noch auf hohem Niveau.

Die Europäische Zentralbank setzte ihre im Sommer 2022 begonnene Folge von Zinserhöhungen bis zum September 2023 in mehreren Schritten fort. Seitdem liegen die Leitzinsen im Euro-Raum unverändert bei 4,5 Prozent. Geopolitische Risikofaktoren – insbesondere der andauernde Krieg in der Ukraine, aber seit dem vierten Quartal auch die militärischen Auseinandersetzungen im Gaza-Streifen nach dem Terrorangriff der Hamas auf Israel sowie die Bedrohung der internationalen Handelsschifffahrt im Roten Meer durch die Huthi-Milizen – trugen weiterhin zur Eintrübung des konjunkturellen Umfelds bei.

Der deutsche Wohnungsmarkt bewegte sich in einem Spannungsfeld, das von Inflation, Zins- und Baukostensteigerungen, einem weiterhin wachsenden Neubaubedarf sowie klimapolitischen Zielen geprägt ist. Die Hypothekenzinsen stiegen im Jahresverlauf weiter und erreichten im November 2023 mit mehr als 4,2

Prozent einen neuen Höchststand. Angesichts steigender Zinsen und Baukosten bei gleichzeitiger Verschlechterung der Konjunkturaussichten verfestigte sich die abwartende Haltung vieler potenzieller Käuferinnen und Käufer, sowohl im privaten wie auch im institutionellen Bereich. In der Folge kam es 2023 zu einem deutlichen Einbruch der Transaktionsvolumina in nahezu allen Immobilien-Assetklassen und zu entsprechenden Preisrückgängen.

Im dritten Quartal 2023 lagen die Wohnimmobilienpreise in Deutschland sogar um mehr als zehn Prozent unter denen des entsprechenden Vorjahresquartals. Der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Häuserpreisindex, der die tatsächlich gezahlten Kaufpreise für Wohnungen sowie für Ein- und Zweifamilienhäuser abbildet, wies im Vorjahresvergleich einen Rückgang um durchschnittlich 10,2 Prozent aus. Das war der stärkste Rückgang seit dem Beginn dieser Zeitreihe im Jahr 2000.





Anzeichen für Entspannung bei Zinsen und Inflation

Für das Jahr 2024 rechnen Marktbeobachter mit einer Entspannung bei der Entwicklung von Zinsen und Preisen. Der Rückgang der Inflationsrate dürfte sich weiter fortsetzen. Nach Einschätzung des Makler- und Beratungsunternehmens CBRE entfaltet der geldpolitische Straffungskurs der Europäischen Zentralbank mehr und mehr seine Wirkung, sodass der Höhepunkt im aktuellen Zinserhöhungszyklus erreicht sein könnte.

Zusammen mit rückläufigen Finanzierungszinsen und moderateren Renditen für festverzinsliche Wertpapiere ermöglichte dies mehr Planungssicherheit bei Investitionsentscheidungen und steigere die Attraktivität von Immobilieninvestments. Zudem konstatieren die Analysten zunehmend konvergierende Preisvorstellungen am Markt und halten eine Marktbelebung ab der zweiten Jahreshälfte 2024 für möglich. Ein positiver Einflussfaktor ist weiterhin der anhaltende Wachstumstrend bei den Mieten, der aus dem nach wie vor erheblichen Nachfrageüberhang resultiert.

Weiterhin rückläufige Neubaufertigstellungen

Ungeachtet der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnungen, schwächten sich die Neubaufertigstellungen weiter ab. Branchenverbände rechnen damit, dass die Zahl der neu fertiggestellten Wohnungen im Gesamtjahr 2023 nur etwa 245.000 betragen dürfte, nachdem im Vorjahr rund 295.000 neue Wohnungen gebaut worden waren. Zahlreiche Bauprojekte wurden im Jahresverlauf storniert. Das Ziel der Bundesregierung von jährlich 400.000 neuen Wohnungen in Deutschland liegt damit unverändert in weiter Ferne.

Die DZ Bank schätzt, dass die Zahl der Neubaufertigstellungen bis 2025 sogar auf rund 200.000 Wohneinheiten fallen könnte. Für erhebliche Verunsicherung am Markt sorgte 2023 zudem die Ankündigung der Bundesbauministerin, dass beim Programm für den klimafreundlichen Neubau wegen der Haushaltskrise der Fördertopf leer sei und neue Anträge erst wieder gestellt werden könnten, wenn der Bundeshaushalt 2024 in Kraft sei.



INDUSTRIA

Kennzahlen
(Stichtag 31.12.2023)

Unser Leistungsspektrum:

- ✓ **Akquisition** von Wohnimmobilien einschließlich **Due Diligence**
- ✓ **Portfoliomanagement** für eigene und Bestände Dritter
- ✓ **Baumanagement** inkl. Instandhaltung und Modernisierung
- ✓ **Property Management** von Wohnungs- und Gewerbeeinheiten
- ✓ **Immobilienvertrieb**

Immobilienbestand

unter Management*

- ✓ **Vermögenswert unter Management**
 > 4,9 Mrd. EUR
- ✓ **Betreuter Immobilienbestand**
 > 19.400 Einheiten
 > 1,4 Mio. m² Mietfläche
 > 170 Mio. EUR Sollmiete p.a.
- ✓ **Mitarbeiter**
 > 150 in Frankfurt am Main

* Inklusive Beurkundungen.

Kapitalanlageprodukte

für institutionelle Anleger

- ✓ Auflage von **10 Immobilien-Spezialfonds** seit 2010
- ✓ Neuer **Immobilien-Spezialfonds im Aufbau**, als **Artikel 8** i. S. d. Offenlegungsverordnung konzipiert
- ✓ **Eigenkapitalunterlegung**
 2,0 Mrd. EUR
- ✓ **50 Investoren** (u. a. Versorgungswerke, Pensionskassen, kommunale und kirchliche Versorgungseinrichtungen, Versicherungen sowie Banken und Sparkassen)
- ✓ **Investiertes Eigenkapital**
 1,9 Mrd. EUR
- ✓ **Investitionsvolumen**
 3,4 Mrd. EUR



Kapitalanlageprodukte

für Privatkunden & semiprofessionelle Anleger

- ✓ **Offener Immobilien-Publikumsfonds FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND**
- ✓ **Gesichertes Investitionsvolumen**
 > 1,2 Mrd. EUR



Entwicklung ist die Grundlage
für jedes Wachstum

Zwischen Tradition und Moderne

70 Jahre INDUSTRIA – ein Rückblick



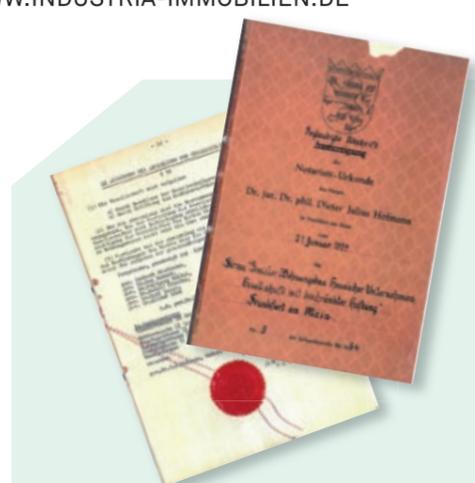
Als die INDUSTRIA 1954 als Gemeinnützige Wohnungsbau Hessischer Unternehmen GmbH gegründet wurde, war die Welt noch eine ganz andere als heute. Große Teile Deutschlands waren nach dem Zweiten Weltkrieg als Trümmerfeld zurückgeblieben. Unter enormen Anstrengungen, vor allem auch der Frauen, begann der Wiederaufbau, der sich zunächst auf Unterkünfte für die vielen obdachlos gewordenen oder vertriebenen Menschen konzentrierte.

Gleichzeitig setzte in Deutschland das Wirtschaftswunder ein, und es herrschte eine enorme Aufbruchsstimmung. Die Bevölkerung profitierte von steigenden Einkommen und konnte sich nach Jahren der Not und des Hungers langsam wieder in den Konsum vieler verlockender Dinge stürzen. Das starke Wachstum stellte die Industrie jedoch auch vor einige Probleme. Die Fabriken benötigten immer mehr Arbeitskräfte, die teils von weit her angeworben wurden. Für sie und ihre Familien gab es jedoch nicht genügend geeignete Unterkünfte. Um dem Wohnungsnotstand für Arbeiter speziell in der Frankfurter Metropolregion abzuhelpfen, trafen sich am 21. Januar 1954 Vertreter mehrerer hessischer Wirtschaftsunternehmen, um die Gemeinnützige Wohnungsbau Hessischer Unternehmen GmbH zu gründen. Darunter waren etwa die Degussa, der Fahrrad- und Schreibmaschinenhersteller Torpedo oder das Chemiewerk Casella.

Schon 1961 beschloss die Gesellschaft, sich nicht mehr nur auf das Land Hessen zu begrenzen, sondern in der gesamten Bundesrepublik

tätig zu werden. Ein Jahr später kam die nächste Neuerung: Der Geschäftsbereich umfasste nicht mehr nur die eigene Bautätigkeit und die Verwaltung des eigenen Haus- und Grundbesitzes, es wurden auch fremde Wohnungen verwaltet.

Der Namensbestandteil INDUSTRIA tauchte dann erstmals im Jahr 1963 auf, als das Unternehmen in INDUSTRIA Gemeinnütziger Wohnungsbau Hessischer Unternehmen GmbH umbenannt wurde. Das ist ein rekordverdächtig langer Name, der in den folgenden Jahrzehnten mehrmals geändert und gekürzt wurde, jeweils angepasst an die sich wandelnden Geschäftsfelder. Beispielsweise brachen in den Siebzigerjahren Bauaufträge weg, weil Unternehmen unter der Wirtschaftskrise zu leiden hatten und die Baupreise massiv gestiegen waren. Die INDUSTRIA reagierte flexibel, nahm den Bau von Eigentumswohnungen in den Blick und renovierte ihre älteren Bestände.



1954 21.01.1954: Firmengründung
„sozialer Wohnungsbau
hessischer Unternehmen,
Gesellschaft mit beschränkter
Haftung“, Sitz in Frankfurt

Am 21. Januar 1954 fanden sich
Vertreter verschiedener hessischer
Wirtschaftsunternehmen, vorwiegend
aus der Metallindustrie, in Frankfurt
zusammen, um die „Gemeinnützige
Wohnungsbau Hessischer
Unternehmen GmbH“ zu gründen, um
dem Notstand an Arbeiterwohnungen
speziell in der Frankfurter Metropol-
region abzuhelpfen.

1963 18. Juni 1963: Umbenennung in
„Industria Gemeinnütziger Wohnungs-
bau Hessischer Unternehmen GmbH“



Auch die Achtzigerjahre waren keine gute Zeit für Neubauten. Ausschlaggebend war, dass die Bauzinsen durch Restriktionen der Bundesbank die Zwölf-Prozent-Marke erreichten – während wir heute bei vier Prozent schon Probleme bekommen. Aber der Vergleich hinkt, weil es heute noch andere wichtige Einflussfaktoren gibt.

Ende 1989 fiel dann die Gemeinnützigkeit der INDUSTRIA weg. Und ab November 1990 nannte sich die INDUSTRIA Bau- und Vermietungsgesellschaft mit beschränkter Haftung. Eine wesentliche Veränderung trat 1995 ein, als INDUSTRIA Konzerngesellschaft des Mehrheitsgesellschafters Degussa AG wurde. Schon zwei Jahre später übernahm die Degussa Bank dann die INDUSTRIA-Geschäftsanteile von der

Degussa AG. Hier wurden die Weichen für die Entwicklung der INDUSTRIA vom klassischen Wohnungsbauunternehmen hin zu einer innovativen Immobiliengesellschaft gestellt.

Ab 1998 gab es drei neue Kerngeschäftsfelder: erstens preiswertes Bauen für junge Familien, zweitens die Umwandlung vorhandener Mietwohnungen in Eigentumswohnungen und Veräußerung an die Mieter im Rahmen eines Sozialkonzepts. Die Wohnungsprivatisierung blieb lange eine tragende Säule unseres Geschäfts, bis sich vor wenigen Jahren der Markt drehte. Das dritte neue Kerngeschäft war Immobilienmanagement als Dienstleistung für Dritte, insbesondere Kapitalanleger und Selbstnutzer.



1963

INDUSTRIA
GEMEINNÜTZIGER WOHNUNGSBAU
HESSISCHER UNTERNEHMEN GMBH

1991

INDUSTRIA
BAU- UND VERMIETUNGS-GMBH

2004

 **INDUSTRIA**
BAUEN UND WOHNEN
VERMIETEN UND VERWALTEN

2008

 **INDUSTRIA**
Bau- und Vermietungsgesellschaft mbH

2012

 **INDUSTRIA**
WOHNEN

2022

 **INDUSTRIA**

- 1979** Firmensitzverlegung nach Offenbach
- 1989** Am 31.12.1989 fiel die Gemeinnützigkeit der INDUSTRIA WOHNEN weg.
- 1990** Umfirmierung in Industria Bau- und Vermietungsgesellschaft mbH
1. Oktober 1995 bis 30. Juni 2002
Konzerngesellschaft der Degussa AG
- 2002** 1. Juli 2002 bis 31. Dezember 2006
Konzerngesellschaft der ING-DiBa
- 2007** Ab 1. Januar 2007 Zugehörigkeit zur M.M. Warburg & CO Gruppe KGaA
- 2010** erweitert INDUSTRIA WOHNEN ihre Privatisierungsaktivitäten um ein weiteres Geschäftsfeld: Mit „Wohnen Deutschland“ legt das Unternehmen seinen ersten Immobilien-Spezialfonds auf.
- 2021** Seit 2021 Zugehörigkeit zur Becken-Gruppe
- 2024** Umfirmierung in „INDUSTRIA Immobilien GmbH“

Nachdem die ING-DiBa 2002 die Degussa-Bank gekauft hatte, schlüpfte damit auch die INDUSTRIA unter das Dach der Direktbank. Das blieb so bis zum Jahreswechsel 2006/2007, als die Degussa Bank – und somit auch die INDUSTRIA – an die M.M. Warburg Gruppe in Hamburg ging. Der letzte Wechsel folgte im Herbst 2021, als die Becken-Gruppe die INDUSTRIA mehrheitlich übernahm. Demnächst ziehen wir auch wortwörtlich unter das Dach der Becken-Gruppe, wenn wir unsere neuen Büros übernehmen. Die wechselnden Konzernzugehörigkeiten haben stets auch neue Chancen und Möglichkeiten für die INDUSTRIA bereitgehalten, so auch der Verbund mit der Becken-Gruppe.

2024 erfolgt die neueste Umfirmierung von INDUSTRIA Wohnen in INDUSTRIA Immobilien GmbH. Die Namensänderung steht für die jüngste Entwicklung unseres Unternehmens, nämlich einer Neuausrichtung der Geschäftsfelder hin zu anderen Immobilienprodukten wie Gesundheit oder Logistik.

Aber springen wir auch in diesem Zusammenhang kurz zu einem aus heutiger Sicht sehr bedeutenden Meilenstein zurück: 2010 hat die INDUSTRIA ihren ersten Immobilien-Spezialfonds aufgelegt. Hier begann der Weg der INDUSTRIA hin zu einem Fondsunternehmen, den wir noch längst nicht zu Ende gegangen sind.

2015 ging dann der erste offene Immobilien-Publikumsfonds, unser Flaggschiff FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND, an den Start. Gerade in den aktuell schwierigen Zeiten profitieren wir von unserem großen und stabilen Bestands-geschäft. Auch wenn die Zeiten für Immobilien-fonds schon einmal einfacher waren, sehen wir hier die Zukunft. Wenn die Zeit reif ist, stehen wir mit neuen Produkten in den Startlöchern.

Was sich bei diesem Ritt durch die Geschichte zeigt: Die INDUSTRIA musste immer mit der Zeit gehen, um erfolgreich zu bleiben. Wir haben auf Wirtschaftskrisen und veränderten Bedarf reagiert, auf politische Entscheidungen und

die Erfordernisse am Kapital- und am Immobilienmarkt. Einige Konstanten sind geblieben: Es ging immer um bezahlbaren Wohnraum. Auch die Verwaltung, die heute Property Management heißt, spielte immer eine wichtige Rolle. Und seit die ersten selbstgebauten Wohnungen ein paar Jahre auf dem Buckel hatten, mussten wir immer unseren Immobilienbestand in Schuss halten. Mit den steigenden Anforderungen an Energieeffizienz wird uns hier die Arbeit sicher nicht ausgehen. Die konstante Suche nach neuen Wegen und die Bereitschaft, sich den Veränderungen anzupassen, haben die INDUSTRIA zu dem erfolgreichen Unternehmen gemacht, das wir heute sind.



Neue Räumlichkeiten – ein Ausblick

Passend zum runden Geburtstag zieht die INDUSTRIA im Frühjahr dieses Jahres in neue Büroräume nach Sachsenhausen. Nach 19 Jahren im ibc, gegenüber der Messe im Frankfurter Westen, wird zukünftig die Schreyerstraße 4-6 unsere neue Wirkungsstätte sein.

Die neuen Räumlichkeiten werden uns die Möglichkeit geben, uns arbeitstechnisch voll zu entfalten, dafür steht uns jetzt eine zeitgemäße, flexibel nutzbare Bürolandschaft zur Verfügung. Bereits im Vorfeld haben wir uns intensiv mit Lösungsansätzen aus der aktuellen Arbeitswelt beschäftigt. Dies umfasst die Büro- raumgestaltung, Raumbeziehungen untereinander, die Farbgestaltung und natürlich die Mö- blierung.

Ästhetisch hochwertige Materialien, beste Ergonomie und akustischer Komfort wurden anspruchsvoll in den neuen Räumen verwirklicht. Diese aktiven, offenen Strukturen werden uns ein kooperatives und integratives Arbeiten mit positiv wirksamer Interaktion ermöglichen.

Ein kennzeichnender Erfolgsfaktor der INDUSTRIA ist das Arbeiten im Team. Durch intensiven Austausch untereinander haben wir, gepaart mit der Kompetenz unserer Mitarbeitenden, bereits viel erreicht. Wir hoffen in den neuen Geschäftsräumen diese Arbeitsweise weiterentwickeln zu können.



Mitarbeitende, die jederzeit
den notwendigen Überblick wahren



Persönlichkeiten

Leistung mit Charakter – das Team von INDUSTRIA

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

Mit unseren Abteilungen Transaction Management, Fund Management, Asset & Property Management und Sales decken wir alle relevanten Bereiche unter einem Dach ab und gewährleisten damit eine effektive und profitable Betreuung der Immobilien.

Bei INDUSTRIA arbeiten aktuell rund 150 Kolleginnen und Kollegen. Als erfahrene Kenner der Branche und echte Experten im Bereich von Immobilien-Investments betrachten wir die Immobilie mit einem 360°-Blick. So entstehen für unsere Kunden Lösungen, die zu gesundem Wachstum führen. Und genau diese Lösungen machen die Partnerschaft mit INDUSTRIA für private und institutionelle Investoren zu einer lohnenden Investition.



Worauf wir bauen

Werte, auf die unsere Kunden vertrauen können

✓ **Der Immobilienmarkt ist bewegt und geprägt durch neue Anforderungen und ständige Veränderungen. Seit 70 Jahren passen wir uns erfolgreich an geänderte Marktgegebenheiten an – indem wir auf feste Werte bauen, die Weiterentwicklung ermöglichen und unseren Kunden Sicherheit bieten:**

- > Bei INDUSTRIA leben wir eine Kultur, die geprägt ist von Vertrauen, Fairness und Transparenz.
- > Integrität ist unsere DNA – und die Basis unseres Erfolgs.
- > Unser geschäftliches Handeln steht immer und überall im Einklang mit dem Recht und Gesetz sowie unseren internen Compliance-Richtlinien.
- > Unser Handeln muss immer legitim und ethisch verantwortbar sein.

Worauf wir Wert legen

✓ Mehrwert für unsere Kunden

- > Durch unsere langjährige Markterfahrung, das ausgezeichnete Know-how unserer Belegschaft sowie die umfangreichen Serviceleistungen gewährleisten wir eine optimale Kundenbetreuung und bieten unseren Anlegern echte Vorteile.

✓ Vertrauensvolle Kundenbeziehungen

- > Im Fokus unseres Handelns steht die Zufriedenheit unserer Kunden, das sind private und institutionelle Investoren sowie Mieterinnen und Mieter. Kundenzufriedenheit erreichen wir durch unseren ausgeprägten Dienstleistungsgedanken und stärken damit die Basis für den Erfolg von INDUSTRIA.

✓ Eigeninitiative und Kreativität

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

✓ Wirtschaftliches und verantwortungsvolles Handeln

- > Prozessoptimierung, Kostenreduktion und Renditesteigerung bestimmen den wirtschaftlichen Erfolg von INDUSTRIA. Daran richten wir unser Handeln aus und agieren so verantwortungsvoll gegenüber unseren Kundinnen und Kunden sowie den Mitarbeitenden.



TOP-Arbeitgeber

Schon zum dritten Mal in Folge wurde die INDUSTRIA auf kununu von den eigenen Mitarbeitenden als TOP-Arbeitgeber bewertet.

Mit dem Top Company-Siegel werden jedes Jahr Unternehmen ausgezeichnet, die besonders gut auf kununu bewertet wurden.

Mit einer Quote von lediglich rund fünf Prozent der Unternehmen auf kununu, die das Siegel erhalten, steht es für herausragende Leistungen in Bezug auf Arbeitsplatzqualität, Zufriedenheit von Mitarbeitenden und eine inspirierende Unternehmenskultur. Diese Anerkennung setzt die INDUSTRIA in einen exklusiven Kreis von Arbeitgebern, denen es gelingt, kontinuierlich optimale Arbeitsbedingungen zu schaffen.

Weitsicht für ein Mehr
an Sicherheit



FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND –

Solide auf Kurs in einem herausfordernden Marktumfeld

Jahresrückblick 2023 und Ausblick 2024

Obwohl das Jahr 2023 für den deutschen Wohnimmobilienmarkt mit einigen Herausforderungen verbunden war, haben sich INDUSTRIA und der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND in diesem Umfeld robust behauptet und weitere wichtige Meilensteine erreicht. Zum 31. Dezember 2023 belief sich der verwaltete Wohnungsbestand der INDUSTRIA auf mehr als 19.400 Einheiten mit über 1,4 Millionen Quadratmetern Mietfläche und einer Sollmiete von mehr als 170 Millionen Euro. Die Zahl der verwalteten Wohn- und Gewerbeeinheiten wächst damit um 4,0 Prozent.

Dabei profitierte der offene Immobilien-Publikumsfonds nicht zuletzt von wichtigen Weichenstellungen aus den Vorjahren. So konnte das Portfolio des Fonds – ungeachtet der stark rückläufigen Wohnungsbauaktivitäten in Deutschland – durch die Übernahme weiterer Objekte ausgebaut werden, die das Fondsma-

nagement bereits als Projektentwicklungen in Form von Forward Deals für den FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND gesichert hatte und die nun nach ihrer Fertigstellung planmäßig in das Fondsportfolio überführt wurden. Insgesamt handelte es sich dabei um 490 Wohneinheiten an den Standorten Wiesbaden (42 Wohnungen), Nuthetal (98 Wohnungen), Langen (157 Wohnungen), Rüdersdorf (113 Wohnungen) sowie Künzelsau (80 Wohnungen). Das Gesamtinvestitionsvolumen der 2023 neu in den Fonds übernommenen Objekte summierte sich auf 219,5 Millionen Euro. Darüber hinaus wurden in Magdeburg weitere 116 Wohneinheiten als Neubauprojekt mit einem Investitionsvolumen von 16,3 Millionen Euro erworben. Die Fertigstellung ist für 2025 geplant.

Für 2024 ist außerdem die Übernahme von sechs Objekten mit insgesamt 382 Wohneinheiten und für 2025 die Übernahme von weiteren fünf Objekten mit insgesamt 461 Wohneinheiten geplant.

Die Zahl der verwalteten Wohn- und Gewerbeeinheiten wächst um 4,0 Prozent



Jahresrückblick 2023 und Ausblick 2024

Gerade angesichts des herausfordernden Marktumfeldes im Jahr 2023 war es ein besonderer Erfolg, dass die Ratingagentur Scope das Fondsrating des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND mit a+ (AIF) bestätigte, sodass der Fonds unverändert der höchsten Notenstufe in diesem Rating zugeordnet wird. In diesem Zusammenhang wurde darauf verwiesen, dass der Fonds eine gute risikoadjustierte Rendite erwarten lasse und seine Performance weiterhin über dem Durchschnitt der Branche liege. Im Detail erhielt der Fonds von Scope die beste Bewertung der Finanzstruktur sowie eine Immobilienportfoliobewertung unter den Top 3 der Branche.

Ein wichtiger Bestandteil der Strategie des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND besteht darin, dass das Fondsmanagement einen positiven Beitrag zum Klimaschutz anstrebt, aus diesem

Grund investiert der Fonds in energieeffiziente Gebäude. Aufgrund der guten Energieeffizienz des Portfolios konnte der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND in seinem neunten Geschäftsjahr in 2023 auch als nachhaltig im Sinne von Art. 8 der EU-Offenlegungsverordnung umklassifiziert werden.

Bei einer Investition in den FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND haben Privatanleger zum einen die Wahl, sich mit einer einmaligen Zahlung am Fonds zu beteiligen oder bestehende Anlagen durch weitere Einzahlungen aufzustocken. Zum anderen ist der Fonds seit 2023 auch sparplanfähig, sodass Investitionen auch im Rahmen kontinuierlicher Einzahlungen kleinerer Anlagebeträge über längere Zeiträume hinweg erfolgen können. Um die Liquidität des Fonds möglichst optimal zu steuern, setzt das Fondsmanagement des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND auf eine „Cash-Call-/Cash-Stopp“-Strategie. Aktuell befindet sich der Fonds in einer Cash-Call-Phase und ist somit für Neuanlagen offen.

Unsere Auszeichnungen:



Scope Award WINNER 2024 /// Disclaimer

Die Auszeichnung „SCOPE AWARD Bester Asset Manager Retail Real Estate Residential“ wurde am 16.11.2023 von der Scope Fund Analysis GmbH verliehen.

SCOPE a+AIF Offene Immobilienfonds /// Disclaimer

Die Note „SCOPE a+AIF Offene Immobilienfonds“ wurde am 06.06.2023 von der Scope Fund Analysis GmbH, Berlin, (www.scopeanalysis.com) bestätigt.

Rechtlicher Hinweis

Dies ist eine Marketing-Anzeige. Die Anlage in einen offenen Immobilien-Publikumsfonds ist mit Risiken verbunden. So besteht beispielsweise das Risiko, dass die Anteile nur eingeschränkt verfügbar sind, da sie einer Mindesthaltedauer von 24 Monaten und einer Rückgabefrist von 12 Monaten unterliegen.

Weiterhin investiert der Fonds insbesondere in Immobilien und mithin in illiquide Vermögensgegenstände, so dass es unter Umständen schwierig ist, diese zu veräußern. So ist es möglich, dass Anteilsrücknahmen nur verzögert erfolgen können oder die Rücknahme von Fondsanteilen ausgesetzt wird.

Der Wert einer Anlage und die Höhe der Erträge können sowohl fallen als auch steigen, und es gibt keine Garantie, dass die Anlageziele erreicht werden. Es ist möglich, dass der Anleger nicht den gesamten ursprünglich investierten Anlagebetrag zurückerhält. Darüber hinaus bestehen Immobilienrisiken wie beispielsweise Wertschwankungen der Immobilie oder die Erzielung geringerer Mieteinnahmen als geplant. Die für eine Anlageentscheidung maßgebliche Beschreibung der Risiken und sonstiger wesentlicher Einzelheiten erfolgt im Verkaufsprospekt sowie im Basisinformationsblatt und den letzten veröffentlichten Jahres- bzw. Halbjahresberichten. Bitte beachten Sie diese, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen.

Diese sind in deutscher Sprache in elektronischer Form unter www.intreal.com/fondspartner/fokus-wohnen-deutschland/ und www.fokus-wohnen-deutschland.de/infoteh/download/ 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 am Main 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.

Die zukünftige Wertentwicklung unterliegt der Besteuerung, die von der persönlichen Situation des Anlegers abhängig ist und sich in Zukunft ändern kann. Der Fonds darf in Wertpapiere und Geldmarktinstrumente der Bundesrepublik Deutschland und ihrer Bundesländer mehr als 35 Prozent seines Wertes anlegen.



Treffen Sie uns zum gemeinschaftlichen Austausch



24.–25. Januar

FONDS professionell KONGRESS – Mannheim



12.–15. März

MIPIM – Cannes



14. März

NFS Netfonds Frühjahrskongress – Hamburg



17.–18. April

Private Banking Kongress – München



06. Juni

bii TDIK – Frankfurt a.M.



12.–13. Juni

INVESTMENTexpo – Berlin



18.–19. September

Private Banking Kongress – Hamburg



07.–09. Oktober

EXPO REAL – München





Immobilien-Spezialfonds – ein stabiles Erfolgsmodell für institutionelle Investoren

Immobilien-Investments bleiben weiter attraktiv

Der demografische Wandel, die Regulierung der Finanzmärkte, der Zinsanstieg und die aktuellen geopolitischen Spannungen stellen auch institutionelle Investoren vor neue Herausforderungen. Als Kapitalanlage mit niedrigem Risiko und langfristiger Rendite ist das Immobilien-Investment für Versicherungen, Pensionskassen, Versorgungswerke und Banken aufgrund der nachweislich geringen Volatilität jedoch nach wie vor ein wichtiges Anlageprodukt, stets verbunden mit hohen Erwartungen an ein professionelles Portfoliomanagement.

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.

Investitionen mit nachhaltiger Rentabilität

Der Gebäudesektor ist in Deutschland für rund 40 Prozent der CO₂-Emissionen verantwortlich – es ist an der Zeit, effektive Lösungen zwischen Nachhaltigkeit und Rentabilität zu finden.

Im Zuge des ESG-Transformationsprozesses konnte INDUSTRIA bisher sechs Spezialfonds von Artikel 6 auf Artikel 8 (gemäß Offenlegungsverordnung) umqualifizieren. Auch für unseren offenen Immobilien-Spezialfonds haben wir die Umklassifizierung als Art. 8 Produkt im Sinne der Offenlegungsverordnung in 2023 erwirkt. Damit entsprechen mittlerweile rund 80 Prozent der Assets unter Management von INDUSTRIA den Anforderungen eines Artikel-8-Fonds gemäß Offenlegungsverordnung. Dabei erfolgte die Umklassifizierung aufgrund des großen Volumens energieeffizienter Gebäude.

Transparenz schafft Vertrauen

Multiclientprodukte und auch individuelle Lösungen mit maximaler Transparenz stehen stets im Fokus unserer Produktangebote:

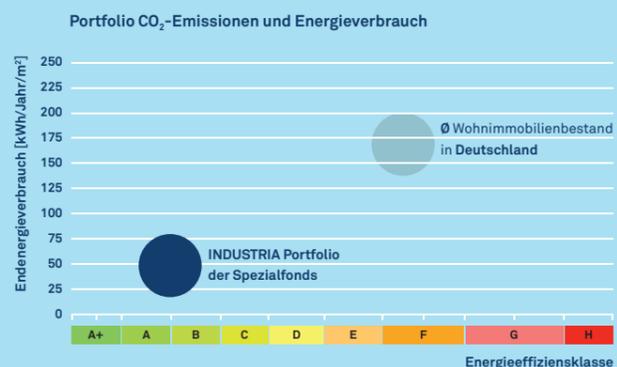
Seit 2010 hat INDUSTRIA 10 Immobilien-Spezialfonds aufgelegt. Mit diesen Spezialfonds investieren wir in freifinanzierte wie auch geförderte Wohnungsbestände und Neubauten an wirtschaftsstarke Standorten in Deutschland und erwirtschaften als Portfoliomanager regelmäßige und verlässliche Erträge für unsere institutionellen Anleger.

Im Fokus haben wir dabei stets die hohen Transparenz- und Sicherheitsstandards dieser Kundengruppe. So informiert INDUSTRIA in regelmäßigen Anlegersitzungen stets detailliert über die einzelnen Investments und zu

Für die INDUSTRIA sind diese Umklassifizierungen ein großer Meilenstein – wir erzielen echte Fortschritte beim Schutz der Umwelt und des Klimas.

Vorteile für institutionelle Anleger:

- ✓ Immobilien-Spezialfonds nach dem Deutschen Investmentgesetz/Kapitalanlagegesetzbuch
- ✓ Wertstabilität durch Standortkonzentration auf Metropolregionen und Städte mit positiven Wachstumspotenzialen
- ✓ Aktives Portfoliomanagement, inklusive Bestandspflege, Controlling und Risikomanagement
- ✓ Für Anleger, die unter die Anlageverordnung fallen, ist Ziel die Anrechenbarkeit auf die Immobilienquote
- ✓ Langjährige und etablierte Erfahrung im Umgang mit Reportinganforderungen im Austausch mit Service KVGern



Auf Fondsebene liegt der durchschnittliche Endenergieverbrauch bei 49,86 kWh/Jahr/m², was einer Energieeffizienzklasse von A–B entspricht. Der Durchschnitt des Wohnungsbestands in Deutschland verbraucht etwa 169 kWh/m²/Jahr (Quelle: Bundeswirtschaftsministerium).

Die CO₂-Emissionen belaufen sich durchschnittlich auf 18,54 kg/CO₂/Jahr/m². Der 1,5 Grad-Pfad nach dem CRREM-Modell ist damit bis 2041 erfüllt.

Scope Awards*

Bester Asset Manager 2024

Für die Sparte der Immobilien-Spezialfonds hat INDUSTRIA im Rahmen der Scope Awards* im November 2023 die Auszeichnung als „Bester Asset Manager Winner 2024 Institutional Real Estate Residential“ erhalten. Außerdem wurden wir im Bereich ESG ebenfalls als „Bester Asset Manager 2024“ nominiert.

* Der Scope Award ist die traditionsreichste und bedeutendste Auszeichnung für Fonds- und Asset Manager im deutschsprachigen Raum – sowohl für Aktien-, Renten- und Mischfonds (Scope Investment Awards) als auch für Sachwerte und alternative Investments (Scope Alternative Investment Awards). Die Scope Investment Awards blicken auf eine Historie von mehr als 10 Jahren zurück. Die Scope Alternative Investment Awards werden seit 2005 vergeben.



„Bester Asset Manager 2024“



Begründung der Jury: „Der Sieger in der Kategorie „Institutional Real Estate Residential“ verfolgt die Strategie, in bezahlbaren oder sogar sozialen Wohnraum zu investieren. Dazu kauft INDUSTRIA vorwiegend Neubauten mit guter bis sehr guter Energieeffizienz. Bereits 60 Prozent des von INDUSTRIA verwalteten Vermögens stecken in ESG-Produkten. Das Unternehmen glänzt mit der höchsten Rendite im Vergleich zu seinen Mitbewerbern – sowohl auf Sicht von einem Jahr als auch auf drei und fünf Jahre.“



Vermögensaufbau mit Weitblick



Ankaufsmerkmale

Die Standorte mit Zukunft zu 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 einer Vielzahl von festgelegten Ankaufsmerkmalen entsprechen. Denn nur so sind die Voraussetzungen für nachhaltige Renditen aus unserer Sicht gegeben.

Assetklasse:

- / Wohnen
- / Wohn- und Geschäftshäuser (mit untergeordneter Büronutzung)
- / Ärztehäuser
- / Senioren- sowie Sozialimmobilien
- / Entwicklungsgrundstücke

Objektstrukturierung möglich als:

- / Frei finanziert oder öffentlich gefördert
- / Asset- oder Sharedeal
- / Projektentwicklungen, Forward Deals oder Forward Funding Deals
- / Direktes Eigentum (Freehold)

Investitionsvolumen:

- / Ab 15 Mio. EUR – keine Obergrenze

Risikoprofil:

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

Geografischer Fokus:

- / Städte ab ca. 50.000 Einwohnern oder im direkten Einzugsgebiet von Metropolen
- / Urbane Quartiere mit guter Verkehrsanbindung/Infrastruktur

Objektqualität:

- / Klassische Wohnnutzung mit Schwerpunkten auf Zwei- bis Vierzimmerwohnungen
- / Grundsätzlich legen wir besonderen Wert auf nachhaltig erzielbare und für breite Bevölkerungsgruppen bezahlbare Mieten
- / Gute Grundrisskonzeption und Ausstattung
- / Moderne energetische Standards in Anlehnung an das GEG
- / Untergeordneter Gewerbeanteil, z. B. Einrichtungen für den täglichen Bedarf
- / Langfristig vermietet an bonitätsstarke Gewerbenmieter sowie ein ausgewogener Mietermix

Wir erwerben für:

- / Publikumsfonds
- / Spezialfonds
- / Privatisierungsgeschäft
- / Bestandshaltung INDUSTRIA

Für die erste Prüfung benötigen wir folgende Unterlagen:

- / Beschreibung des Projekts/Objekts
- / Anschrift des Projekts/Objekts
- / Anzahl der Einheiten
- / Flächenaufstellung
- / Energiestandard
- / Fertigstellung/Baujahr

Sie haben ein interessantes Immobilienangebot?

Wir freuen uns auf Ihr Angebot, bitte ausschließlich an:

ankauf@industria-immobilien.de

Portfoliomanagement

Optimale Betreuung für Ihr Immobilieninvestment – 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 versteht darunter jedoch nicht nur die Verwaltung von Immobilien im großen Stil.

Als aktiver Portfoliomanager bewegen wir uns entlang der Wertschöpfungskette und streben danach, alle Wertsteigerungspotenziale zu heben, um das uns anvertraute Kapital unserer Investoren gezielt zu sichern und möglichst kontinuierlich zu steigern.



Unser Investmentstil ist dabei vollkommen auf die Ansprüche unserer Anlegergruppen ausgerichtet: Wir wählen ausschließlich Objekte mit hohem Entwicklungs- und Nutzungspotenzial an wirtschaftsstarken deutschen Standorten. Damit entspricht unser Angebot der niedrigen Risikobereitschaft und langfristig ausgerichteten Renditeerwartung privater und institutioneller Investoren. Wohnimmobilien und Standorte, die sich durch hohe Zukunftsfähigkeit auszeichnen, verleihen unserem Portfolio Fungibilität und damit die nötige 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, Asset und Fonds Management, bis hin zum Verkauf bietet INDUSTRIA alle Leistungen des Portfoliomanagements aus einer Hand. So entwickeln und realisieren wir rundum maßgeschneiderte und optimierte Investmentstrategien mit dem Ziel, stabile Erträge und damit nachhaltige Renditen im Sinne unserer Anleger zu erwirtschaften.

Leistungsspektrum Portfoliomanagement:

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



INDUSTRIA – Der Property Manager

Property Management für nachhaltige Rentabilität

Gemäß der strategischen Neuausrichtung in dem derzeit schwierigen Marktumfeld, will die INDUSTRIA den Geschäftsbereich Property Management deutlich ausbauen. Bisher lag der Schwerpunkt der Property-Management-Aktivitäten auf den eigenen Immobilienbeständen und Objekten der eigenen Immobilienfonds. Diese umfassen insgesamt 4,9 Mrd. Assets unter Management. Zukünftig sollen verstärkt externe Mandate gewonnen werden – sowohl aus den Bereichen Wohnen als auch aus den gewerblichen Nutzungsarten.

Jürgen Hau, Geschäftsführer der INDUSTRIA, kommentiert: „Die INDUSTRIA wurde vor rund 70 Jahren als Verwaltungsunternehmen gegründet. Insofern liegt das Thema Property Management gewissermaßen in unserer DNA. Die bereits vorhandenen externen Mandate

bestätigen die Anpassung der Strategie. Es gibt eine große Nachfrage nach erfahrenen und spezialisierten Property Managern. Gerade in Krisenzeiten rücken die Bestände und deren Management bzw. Weiterentwicklung in Richtung ESG-Konformität stärker in den Fokus. Ich sehe große Synergien mit unserem Gesellschafter, der Becken-Gruppe. Die Expertise von Becken – insbesondere im Bereich – „Manage to Green“ und deren Präsenz in den wichtigen deutschen Metropolen werden den Ausbau des Property-Management-Geschäfts stärken. Wir wollen die INDUSTRIA zu einem bedeutenden Player im Property Management in Deutschland machen.“

Das Angebot von INDUSTRIA umfasst in diesem Bereich alle kaufmännischen und technischen Aspekte. Hau führt aus: „Gewerbeimmobilien sind aufgrund ihrer komplexen Struktur, ihrer Nutzung und ihrer teils aufwendigen Haus-technik eine besondere Herausforderung für die Verwaltung. Wir haben im Gewerbebereich bereits langjährige Erfahrung, da unsere Immobilienfonds schon von jeher Gewerbeobjekte mit umfassten. Das sind oft Handelsflächen im Erdgeschoss, Ärztehäuser, Praxisflächen und teils auch ganze Büroobjekte. Zudem sind wir auch im Bereich ESG gut aufgestellt.“

Die INDUSTRIA ist im Bereich Property Management auch technisch sehr gut aufgestellt. Geschäftsführer Hau erläutert: „Unsere IT-Infrastruktur ist optimal auf die Bedürfnisse im Property Management zugeschnitten. Sie ermöglicht eine effiziente Zusammenarbeit zwischen Facility und Property Management sowie mit dem Portfoliomanagement. Dies wird u. a. durch die gute Anbindung von Facility-Management-Portalen und über Planungs- und Steuerungstools, wie die Software-Lösung bison.box, an unser ERP-System erreicht.“





Ihr zuverlässiger Partner im Property Management

Immobilien unterliegen als Assetklasse nicht den bekannten Kursschwankungen wie andere Anlageformen. Das bedeutet aber nicht, dass Immobilien von alleine dauerhaft werthaltig und einträglich bleiben.

Die Marktfähigkeit einer Immobilie langfristig zu sichern und zu optimieren, ist immer das oberste Ziel von INDUSTRIA. Wo nachhaltige Rentabilität entstehen soll, sind Konzepte und aktive Maßnahmen gefragt, die Werterhaltung und Wertsteigerung der uns anvertrauten Immobilienbestände treiben wir maßgeblich voran.

Unser professionelles Team managt deutschlandweit Immobilien und komplexe Portfolios:

- / Wohn- und Gewerbeimmobilien
- / Wohnungseigentümergeinschaften
- / Spezialimmobilien, z. B. Pflege-Immobilien

Wir begleiten und betreuen

- / Bauträger und Projektentwicklungsgesellschaften
- / Immobilienfondsgesellschaften
- / Institutionelle Anleger wie Versorgungswerke, Pensionskassen und Family Offices
- / Private Investoren

Wir betrachten Ihre Immobilie mit einem 360° Blick, wir sind mehr als ein Property Manager.

Rentabilität entsteht durch aktive, nachhaltige Maßnahmen

Die Betreuung von Immobilien geht weit über die reine Verwaltungstätigkeit hinaus und ist heute eine komplexe Managementaufgabe. Ob Wohnimmobilie, Bürogebäude, Hotel oder Industriehalle: Viele Branchen stehen vor großen Umbrüchen, insbesondere im Hinblick auf die Themen Digitalisierung und ESG.

Dieser Transformationsprozess ist komplex, zeitintensiv und es gilt Lösungen zwischen Rentabilität und Nachhaltigkeit zu entwickeln. Mit 70-jähriger Immobilien-Erfahrung bieten wir Strategien für die Objekttransformation: Manage to green, Refurbishment oder Dekarbonisierung.

Unser Team von hochqualifizierten Mitarbeitenden ist sehr breit aufgestellt und verfügt über alle notwendigen Kompetenzen, um den vielfältigen Anforderungen des heutigen Property Managements gerecht zu werden. Unterstützt werden wir von unserer modernen IT-Infrastruktur.

Unsere Transformationskompetenz im Bereich ESG

Umbau statt Neubau – nachhaltigen Immobilien gehört die Zukunft

Der Immobiliensektor in Deutschland besteht überwiegend aus Bestandsobjekten. Damit sind Bestandsimmobilien ein großer Hebel für mehr Klimaschutz. Ob im Wohn- oder Gewerbesektor, etliche Objekte müssen nachhaltig saniert und revitalisiert werden. Bis 2050 soll der Immobilienbestand in der EU klimaneutral sein. Damit das gelingt, führt kein Weg am Sanieren von Bestandsgebäuden vorbei. Rund 85% der Gebäude in der EU sind 20 Jahre und älter.

Heute den Grundstein für Morgen legen

Doch der angestrebte Transformationsprozess ist ebenso komplex wie langwierig, mit erheblichen Auswirkungen auf die Immobilienakteure: Sie reichen von regulatorischen und rechtlichen Themen bis hin zur strategischen Planung und Unternehmenssteuerung. Um diese große Aufgabe bestmöglich und mit größter Verantwortung zu lösen, formiert sich das gesamte Know-how unter dem Dach der Becken-Gruppe. Hier entwickeln wir Visionen für die Zukunft und bieten Strategien für die aktive Objekttransformation.



„MANAGE TO GREEN“-STRATEGIE

Um das Ziel, bis 2050 einen Immobilienbestand zu erreichen, der nahezu klimaneutral ist, bewerten wir Bestandsimmobilien in unterschiedlichen Kategorien, wie z. B. Lage, Energie, Ökonomie, Digitalisierung oder Nutzerkomfort, um sie sowohl durch umfassende als auch kleinere energetische Optimierungsmaßnahmen wieder zukunftsfähig in den Markt zurückzuführen.

REFURBISHMENT

Durch die nachhaltige Revitalisierung verleihen wir Bestandsbauten neben einer neuen Fassade auch eine nahezu neue Innenarchitektur, um somit Raumhöhe, Flächeneffizienz und -flexibilität zu optimieren sowie der technischen Ausstattung und dem Digitalisierungsgrad ein zeitgemäßes Update zu verpassen.

DEKARBONISIERUNG

Durch den Austausch von fossilen bzw. veralteten Heizungsanlagen und Gebäudetechnologien durch saubere, emissionsarme Energielösungen und neue Systeme tragen wir im Rahmen unserer ESG-Kriterien dazu bei, den CO₂-Fußabdruck in Bestandsimmobilien effektiv zu reduzieren.

Under construction – der technische Bereich gewinnt zunehmend an Bedeutung!

Spezialisiert auf die gesamte Wertschöpfung einer Immobilie

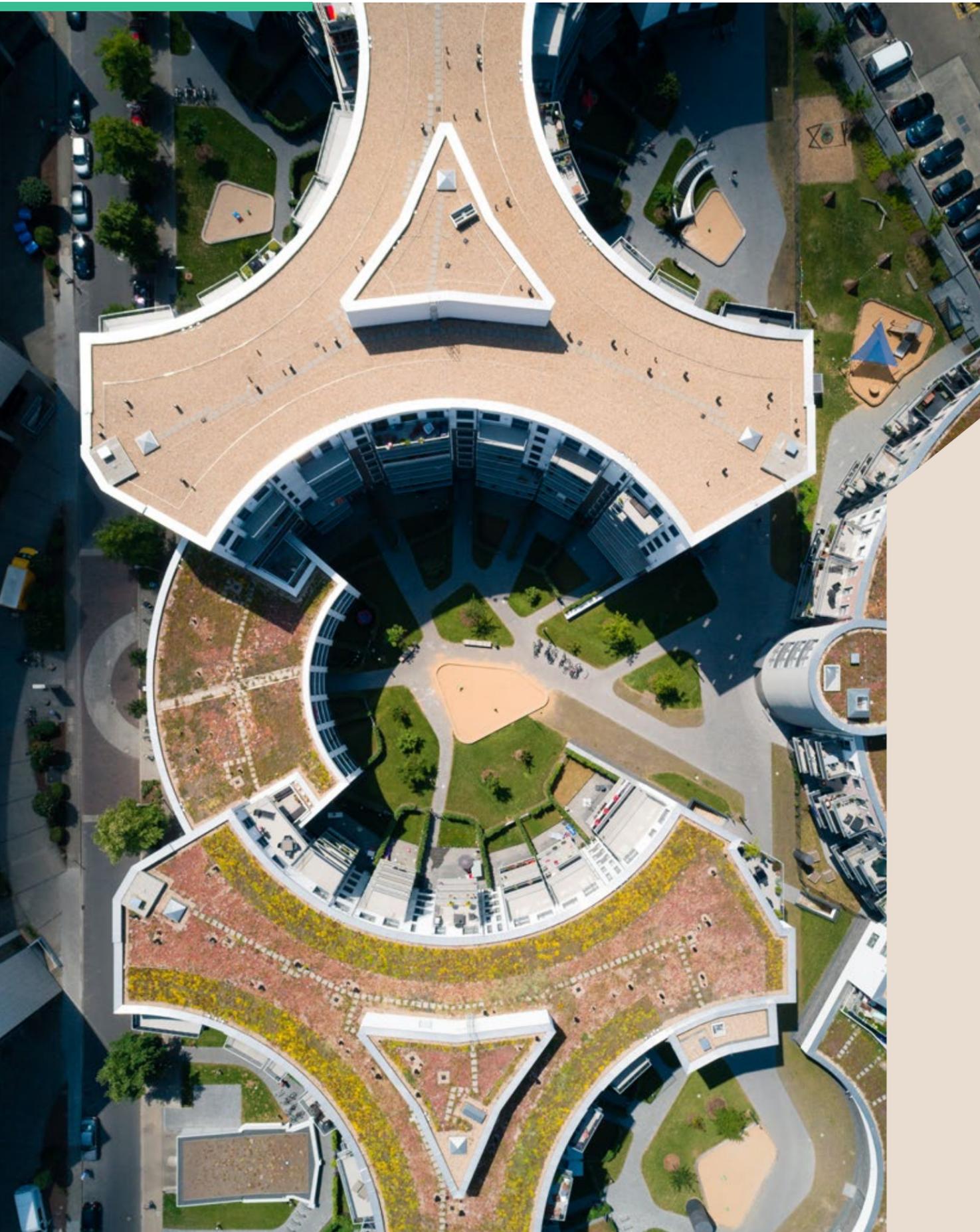
Die Abteilung Project-Management-Construction (kurz PMC) setzt sich aus insgesamt 11 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zusammen, die den Großteil der technischen Belange rund um die durch INDUSTRIA verwalteten Immobilien abdecken. Das technische Leistungsspektrum betrachtet dabei den vollständigen Zyklus einer Immobilie.

Zu Beginn steht die Errichtung von Neubauvorhaben. Das kann entweder auf dem eigenen Grundstück für die eigene Bilanz der INDUSTRIA (z. B. Bochum, Rüsselsheimer Weg) oder im Rahmen eines Neubau-Forward-Deals als schlüsselfertiger Erwerb für einen durch INDUSTRIA verwalteten Immobilienfonds erfolgen. In beiden Fällen ist die stete Begleitung der Baustelle hinsichtlich Qualität, Termine und Kosten von hoher Relevanz. Bei der Fülle an laufenden Baustellen und um eine technische

„second opinion“ sicherzustellen, wird auf externe Baustellenmonitorer gesetzt, die die Augen und Ohren des PMC auf sämtlichen Baustellen darstellen. In den letzten Monaten wurden bereits Teile des Baustellenmonitorings auf die Becken Development übertragen. Damit findet ein intensiver bautechnischer Wissenstransfer zwischen Becken und INDUSTRIA statt.

In der Vergangenheit haben immer wieder besondere Projekte die Aufmerksamkeit der Öffentlichkeit auf sich gezogen: z. B. Living Circle in Düsseldorf, hier wurde die ehemalige Zentrale der Thyssen-Krupp in einen Wohnkomplex mit 340 Wohneinheiten umgewandelt. Aktuell laufen die Arbeiten am Projekt Freyberg-Brauerei in Halle. Bei diesem atemberaubenden Projekt wird eine ehemalige Brauerei in ein Wohnquartier umgenutzt. Das Besondere: Das Gebäude steht unter Denkmalschutz und muss hohen Anforderungen gerecht werden. Auch hier ist das PMC gefordert, eine Baustelle fertigzustellen und allen technischen Herausforderungen gerecht zu werden.





ESG als Fundament unserer Objektstrategie

Das PMC unterstützt nach Fertigstellung insbesondere dabei, dass Projekte nahtlos in die Verwaltung der INDUSTRIA übernommen werden können. Derzeit bearbeitet das PMC über 200 Einzelmaßnahmen, von der Herstellung von Feuerwehrzufahrten bis zur Prüfung von komplexen energetischen Sanierungskonzepten für Bestandsgebäude.

Ein weiterer Tätigkeitsschwerpunkt des PMC ist die Gewährleistungsverfolgung. Diese ist sehr vielfältig und kleinteilig. Ca. 20.000 Mängel wurden im Zentralsystem Docma in den vergangenen Jahren eingegeben. Ca. 4.000 Mängel befinden sich in der aktuellen Prüfung. Hier arbeiten federführend 3 Personen inhouse

an der technischen Aufklärung und Durchsetzung der Gewährleistungsansprüche. Die Koordination und Überwachung stellt hohe Anforderungen an die bearbeitenden Mitarbeitende und kann bis hin zur Ersatzvornahme zu einem kostenintensiven Unterfangen werden.

In Zukunft werden ESG-Themen immer mehr an Bedeutung gewinnen. Insbesondere das zukünftige technische Analysepotenzial bei Umnutzung von Gewerbeeinheiten zu Wohneinheiten, aber auch die energetische Analyse von bestehenden Gebäuden wird zu einer Schlüsselqualifikation für die nachhaltige Bewirtschaftung von Wohnimmobilien.



Ungeahnte Möglichkeiten
durch künstliche Intelligenz
als starken Partner

Die Digitale Transformation im Fokus

INDUSTRIA auf dem Weg zur Datenhoheit

In den letzten Jahren hat INDUSTRIA verstärkt in den Bereich Digitalisierung investiert, um die Effizienz und Flexibilität der Geschäftsprozesse weiter zu steigern. Die kontinuierliche Einführung moderner Technologien trägt dazu bei, die Arbeitsweise fortlaufend zu transformieren. Digitale Arbeitsplätze sind heute mehr als nur der Einsatz von Computern – sie sind das Herzstück einer agilen und vernetzten Unternehmenskultur, daher steht auch die Optimierung des digitalen Arbeitsplatzes im Fokus unserer Bemühungen. Die Implementierung von fortschrittlichen Tools und Plattformen hat die Zusammenarbeit erleichtert und die Reaktionsfähigkeit gegen-

über sich ändernden Marktbedingungen verbessert. Durch den Einsatz von Cloud-Technologien hat das Unternehmen eine agile Infrastruktur geschaffen, die es ermöglicht, schnell auf neue Anforderungen zu reagieren.

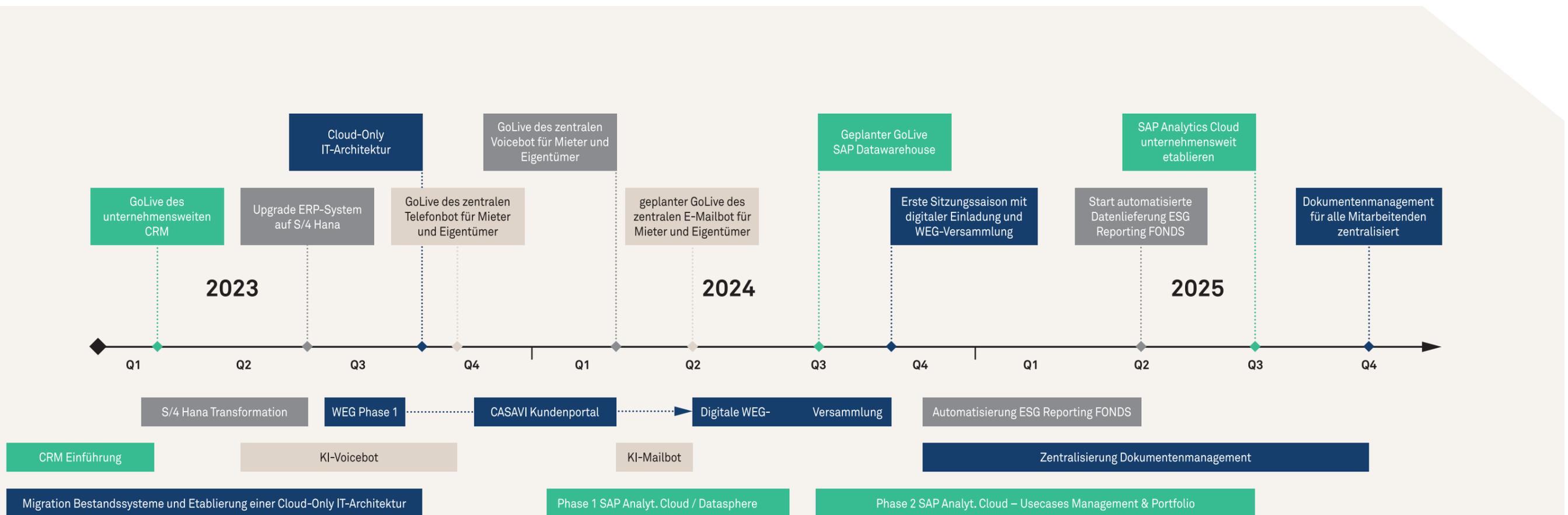
Schon frühzeitig hat INDUSTRIA eine klare „Digital Roadmap“ entwickelt, die das Unternehmen in Richtung eigener Datenhoheit führt. Ein Meilenstein auf diesem Weg wird die Einführung der SAP Datasphere und Analytics Cloud im Jahr 2024 sein. Dieser Schritt ermöglicht eine umfassende Datenintegration und -analyse, was wiederum zu fundierten Entscheidungen auf allen Ebenen des Unternehmens führen wird.

INDUSTRIA befindet sich außerdem kurz vor der Finalisierung und Umsetzung ihrer Cloud Only Strategie. Mit dieser Strategie werden wir

deutlich flexibler und bereiten uns auf die Anforderungen einer sich ständig verändernden Geschäftswelt vor. Die nahtlose Integration von cloudbasierten Lösungen ermöglicht nicht nur eine effiziente Ressourcennutzung, sondern auch eine erhöhte Skalierbarkeit, um den wachsenden Anforderungen des Immobilienmarktes gerecht zu werden.

Mit den getroffenen Maßnahmen legt INDUSTRIA den Grundstein auch für eine umfassende und sinnvolle Nutzung von KI. Die Digitalisierung, die Optimierung des digitalen Arbeitsplatzes und die Cloud Only Strategie schaffen die notwendige Infrastruktur, um KI-Algorithmen effektiv einzusetzen. Der Fokus liegt dabei auch auf datengetriebenen Entscheidungen und innovativen Lösungen, um die Wettbewerbsfähigkeit weiter zu steigern.

Umsetzungs- und Planungsstand Digitalisierung



Nachhaltige Zukunft,
nachhaltige Gewinne



Unsere Vision für die Zukunft: Synergieeffekte aus Nachhaltigkeit und bezahlbarem Wohnen

Für Rechnung des offenen Immobilien-Publikumsfonds FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND, der von INDUSTRIA gemanaged wird, wurden 2022 vier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 80 geförderten Wohneinheiten im baden-württembergischen Künzelsau gekauft. Die Gesamtinvestitionssumme belief sich auf 28,5 Millionen Euro. Das Projekt wurde von der DQuadrat REAL ESTATE GmbH im Auftrag einer Investorengesellschaft entwickelt und für diese an den Fonds verkauft.

Die Neubauten wurden seit dem dritten Quartal 2022 an der Taläcker Allee und Defreggerstraße in Holzmodulbauweise errichtet und im vierten Quartal 2023 fertiggestellt.

Die barrierefrei erreichbaren 80 Wohneinheiten mit 5.189 Quadratmetern Gesamtmietfläche verteilen sich auf vier Baukörper mit je vier Vollgeschossen. Hinzu kommen eine Grünfläche mit Spielplatz, 160 Fahrradabstellplätze sowie 78 Tiefgaragen- und zwei Außenstellplätze für Autos. Zehn Stellplätze sind zum Laden von Elektroautos mit Wallboxen ausgestattet, alle weiteren werden mit Leerrohren versehen, um die Elektroversorgung nachrüsten zu können. Die Gebäude entsprechen den Anforderungen des Effizienzhausstandards KfW-40 EE und werden mit Wärmepumpen und einer Photovoltaik-Anlage auf den Dächern mit Energie versorgt.

Die barrierefreien 80 Wohneinheiten wurden im vierten Quartal 2023 fertiggestellt.

- ✓ FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND kauft Holzhybrid-Wohnanlage in Künzelsau
- ✓ 80 geförderte Wohneinheiten mit insgesamt rd. 5.200 m² Mietfläche
- ✓ Gesamtinvestitionssumme beträgt 28,5 Millionen Euro
- ✓ Projektentwickler ist DQuadrat REAL ESTATE GmbH

Wir sorgen für positive Energie im Immobiliensektor



80 geförderte Wohneinheiten



Niedrige CO₂-Emission als langfristiges Ziel

Der Projektstandort befindet sich in ruhiger Wohnlage im Stadtteil Taläcker. Das fünf Kilometer entfernte Stadtzentrum ist mit einer Bergbahn oder mit dem Auto jeweils innerhalb von wenigen Minuten erreichbar. Auch die Konzernzentrale und die Standorte der Würth-Gruppe, des weltgrößten Herstellers von Befestigungstechnik, in Künzelsau und Gaisbach sind nur wenige Kilometer entfernt. Künzelsau ist Mittelzentrum in der Region Heilbronn-Franken und liegt am Rand der Metropolregion Stuttgart.

Arnaud Ahlborn, Geschäftsführer der INDUSTRIA, kommentiert: „Wir haben uns seit langem zum Ziel gesetzt, die CO₂-Emissionen unseres Immobilienbestands möglichst niedrig zu halten bzw. weiter zu senken. Der Ankauf in Künzelsau passt sehr gut in diese Strategie, denn es handelt sich um ein mit Erneuerbaren Energien versorgtes KfW-40-Effizienzhaus. Auch die verwendeten Holzmodule der Firma AH Aktiv-Haus, die dem Triple-Zero-Prinzip folgen, bieten viele Vorteile: Holz ist ein nachwachsender Rohstoff, der viel CO₂ bindet. Bei der Holzverarbeitung entstehen keine Nebenprodukte und der Energieaufwand ist im Vergleich zum konventionellen Bau minimal.“



Zukunft gestalten, heißt aktiv handeln

Environmental, Social & Governance (ESG)

ESG gewinnt immer mehr an Bedeutung – auch und gerade in der Immobilienbranche: Nach dem Klimaschutzgesetz der Bundesrepublik Deutschland aus 2021 soll der Kohlendioxid-ausstoß bis 2030 in Deutschland um 65 Prozent gegenüber dem von 1990 gesenkt werden. Der Gebäudesektor ist in Deutschland für rund 40 Prozent der CO₂-Emissionen verantwortlich. Jetzt ist es an der Zeit, effektive Lösungen zwischen Nachhaltigkeit und Rentabilität zu finden.

ESG-Kriterien bei INDUSTRIA

Die INDUSTRIA hat für alle drei Dimensionen von Nachhaltigkeit Kriterien definiert. Diese beziehen sich auf den von INDUSTRIA gemanagten Immobilienbestand, aber auch auf das Unternehmen selbst.

In Bezug auf das eigene Unternehmen setzt INDUSTRIA auf effizienten Umgang mit natürlichen Ressourcen. Dazu zählen beispielsweise das papierarme Büro und interne Richtlinien zur Bevorzugung von Zug vor Flugreisen sowie dem Bilden von Fahrgemeinschaften. Hinzu kommt die Unterstützung der Benutzung des ÖPNVs durch die Mitarbeitenden, indem das Unternehmen sich finanziell an Job-Tickets beteiligt. Des Weiteren hat INDUSTRIA bereits vor Corona auf ein spezifisches Homeofficeangebot gesetzt.

Im Bereich Soziales legt INDUSTRIA viel Wert auf Vereinbarkeit von Familie und Beruf und den Gesundheitsschutz ihrer Mitarbeitenden. Zu mehreren Wohltätigkeitsprojekten gehört bspw. die Veranstaltung „Business meets Charity“. Unter diesem Motto wird bereits seit über 10 Jahren gemeinsam mit den Mitarbeitenden, Kunden und Geschäftspartnern jährlich ein förderungswürdiges Projekt oder ein sozial engagierter Verein unterstützt. Daneben wird mit „INDUSTRIA hilft!“ das ehrenamtliche Engagement der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in verschiedenen Vereinen finanziell gefördert.

Gute Unternehmensführung, die G-Kriterien aus ESG, ist für INDUSTRIA seit jeher selbstverständlich. Fairness, Vertrauen und Integrität sowie die Gleichberechtigung über alle Ebenen und Felder sind die Basis des unternehmerischen Handelns.

Die Nachhaltigkeit unserer Produkte

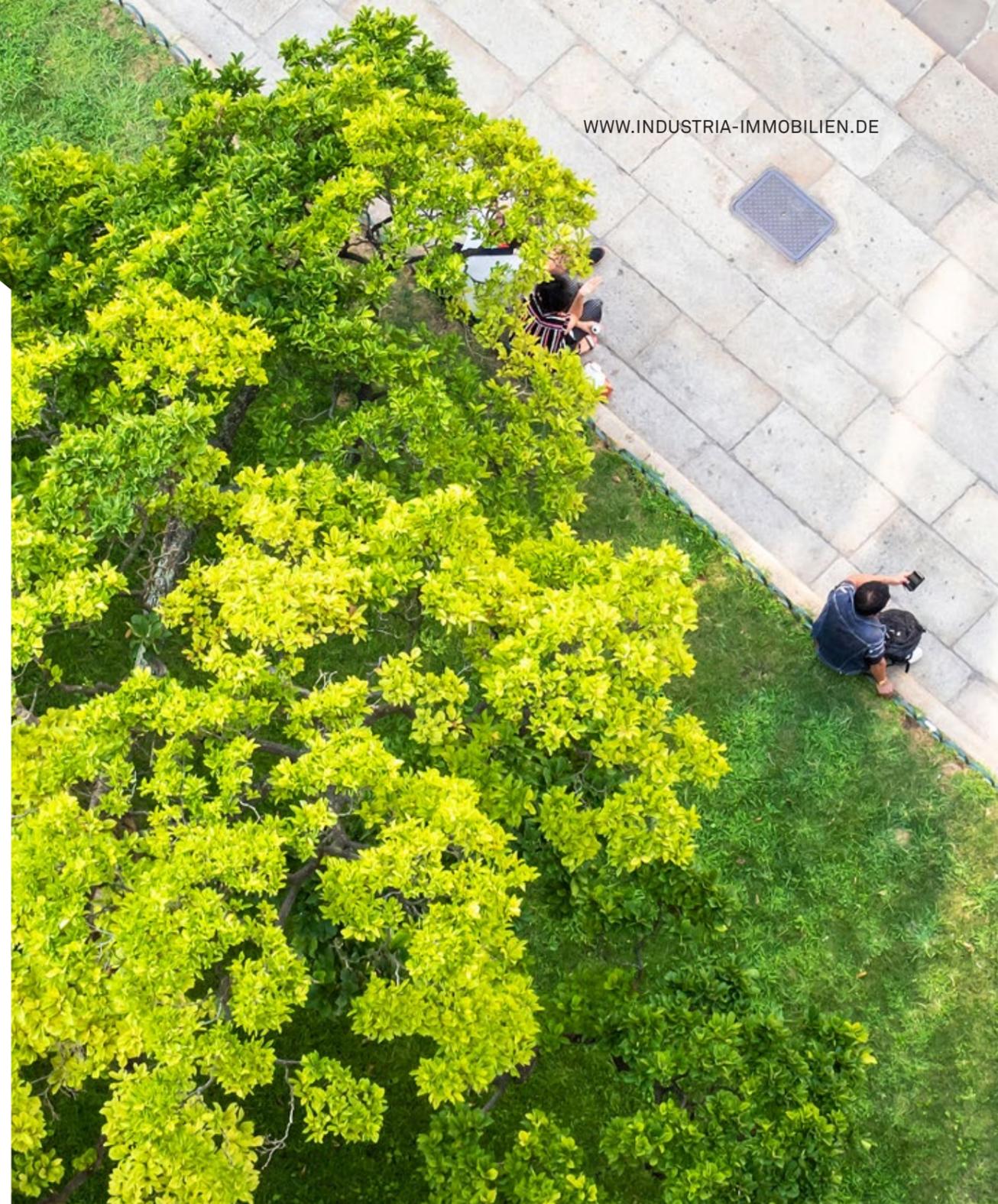
Der wichtigste Ansatzpunkt zur Erreichung der CO₂-Ziele ist der verwaltete Immobilienbestand, da bei einem Portfolio von 4,9 Milliarden Euro hier der größte Hebel für Verbesserungen liegt.

Ein Schwerpunkt liegt dabei auf dem Buchstaben S, der für Soziales steht. INDUSTRIA als Fonds- und Assetmanager möchte seiner sozialen Verantwortung gerecht werden. Daher investieren die Fonds einen Teil ihres Kapitals in gefördertes Wohnen. Bezahlbares Wohnen ist derzeit eine der größten sozialen Herausforderungen in Deutschland. Rund 14 Prozent

der Bevölkerung leben in Haushalten, die durch Wohnkosten überlastet sind. Vor allem in den Metropolen ist es für einen Teil der Bevölkerung sehr schwer, sich mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen.

Neben der sozialen Nachhaltigkeit spielt auch die ökologische Nachhaltigkeit, die E-Kriterien, bei der Formulierung und Umsetzung der Strategie eine wichtige Rolle. Beispielsweise erfüllen viele der neu angekauften Objekte den Neubaustandard KfW 55 oder KfW 40 Plus. Beim Thema Heizen setzt INDUSTRIA bevorzugt auf Erdwärmeanlagen. Auch im Bereich Energieversorgung steht das Thema Ökologie im Fokus. Beispielsweise verfügt das Fondsobjekt „The Plus“ in Wolfsburg über eine Photovoltaikanlage auf dem Dach sowie einen Batteriespeicher zur Eigenstromversorgung. Bei den Bestandsobjekten werden, wenn wirtschaftlich sinnvoll, energetische Sanierungen durchgeführt. Außerdem wird geprüft, ob Photovoltaikanlagen auf den Dächern realisierbar sind.

Im Zuge des ESG-Transformationsprozesses konnte INDUSTRIA bisher sechs Spezialfonds von Artikel 6 auf Artikel 8 (gemäß Offenlegungsverordnung) umqualifizieren. Auch für unseren offenen Immobilien-Spezialfonds haben wir die Umklassifizierung als Art. 8 Produkt im Sinne der Offenlegungsverordnung in 2023 erwirkt. Damit entsprechen mittlerweile rund 80 Prozent der Assets und Management von INDUSTRIA den Anforderungen eines Artikel-8-Fonds gemäß Offenlegungsverordnung. Dabei erfolgte die Umklassifizierung aufgrund des großen Volumens energieeffizienter Gebäude.



Doppelte Wesentlichkeitsanalyse – auf dem Weg zur ESG-Strategie

Auch INDUSTRIA bereitet sich darauf vor, zukünftig einen Nachhaltigkeitsbericht zu veröffentlichen, sollten die entsprechenden Regelungen verbindlich werden. Ähnlich wie bei der finanziellen Berichterstattung soll sich auch die Nachhaltigkeitsberichterstattung auf aussagekräftige Informationen konzentrieren, die für den Adressatenkreis relevant und bewertbar sind. Diese Eingrenzung wird als „Wesentlichkeit“ bezeichnet. Unternehmen stehen vor der Herausforderung, ihre Berichterstattung auf die für sie wesentlichen Themen in den Bereichen Umwelt, Soziales und Governance zu beschränken.

Dafür werden die wichtigsten internen und externen Stakeholder nach ihrer Einschätzung gefragt, welche ESG-Themen für das betreffende Unternehmen besonders wichtig sind – und welche eher weniger. Drei Dimensionen sollten in einer idealtypischen Wesentlichkeitsanalyse erfasst und bewertet werden:

Drei Dimensionen

- ✓ Die wichtigsten ESG-Themen für die Stakeholder
- ✓ Die wichtigsten ESG-Themen, die vom Unternehmen beeinflusst werden
- ✓ Die wichtigsten ESG-Themen, von denen das Unternehmen beeinflusst wird



Die Ergebnisse der Wesentlichkeitsanalyse spiegeln ein breites Bild wesentlicher Aspekte wider. Der wesentlichste und umfassendste Fokus im Bereich der ökologischen Nachhaltigkeit liegt auf allen Themen, die einen Bezug zu Energie und Klima haben. Ein weiterer Schwerpunkt liegt im Bereich der sozialen Nachhaltigkeit auf den Themen, die die Belegschaft der INDUSTRIA sowie ihre Verbraucher und Endnutzer betreffen. Im Bereich Governance sind für die INDUSTRIA besonders Aspekte rund um die Unternehmenskultur, Korruption und Bestechung sowie das Management der Beziehungen zu Lieferanten von wesentlicher Relevanz.

Mit der Durchführung der Wesentlichkeitsanalyse ist die INDUSTRIA die ersten Schritte gegangen, um ein integriertes Nachhaltigkeitsmanagement im Unternehmen zu implementieren.

Wesentlichkeitsanalyse*

- ✓ **Ökologie**
 - > E1 | Klimawandel
 - > E2 | Umweltverschmutzung
 - > E3 | Wasser- und Meeresressourcen
 - > E4 | Biologische Vielfalt und Ökosysteme
 - > E5 | Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft
- ✓ **Soziales**
 - > S1 | Eigene Belegschaft
 - > S2 | Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette
 - > S3 | Betroffene Gemeinschaften
 - > S4 | Verbraucher und Endnutzer
- ✓ **Unternehmensführung**
 - > G1 | Unternehmenspolitik

*Die in 2023 durchgeführte doppelte Wesentlichkeitsanalyse der INDUSTRIA führte zu folgenden ESG-relevanten Themen.

Vertrauen ist das Fundament
einer gemeinsamen Zukunft



PHI KRONSRODE GMBH®

Ein Gemeinschaftsunternehmen von HIH Real Estate und INDUSTRIA



PHI | KRONSRODE®

Die PHI Kronsrode GmbH entwickelt die Bauvorhaben Hannover – Kronsrode und Hamburg, Vogelkamp. Wer sind die Projektpartner?

Die HIH-Gruppe ist der führende Anbieter von ganzheitlichem Immobilien-Investmentmanagement in Deutschland. Die Leistungspalette deckt den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie ab und reicht von der Projektentwicklung über die Strukturierung von Immobilieninvestments bis zum Asset und Property Management. HIH überzeugt durch maßgeschneiderte Investmentlösungen und eine effiziente Fondsadministration. Die Kunden

profitieren von dem umfangreichen Leistungsangebot der einzelnen Unternehmen, den kurzen Entscheidungswegen und der engen Zusammenarbeit innerhalb der HIH-Gruppe.

Das Projektmanagement für die PHI Kronsrode übernimmt das Team der P3 Pehrul Projektpartner. Das Unternehmen hat jahrzehntelange Erfahrung in den Bereichen Projektmanagement, Projektentwicklung und Unternehmer-Beratung in der Bau- und Immobilienbranche. In enger und transparenter Zusammenarbeit widmet sich das Team verschiedensten Projekten aus dem Immobilienbereich.





PHI | KRONSRODE®



Hannover Kronsrode – Entwicklung eines neuen Wohnquartiers

Das Projekt „Kronsrode“ erweitert das im Zusammenhang mit der EXPO 2000 entstandene Wohngebiet Kronsrode im Südosten von Hannover. Auf mehreren Baufeldern entstehen hier bis zum Jahr 2024 insgesamt über 4.000 Wohneinheiten, davon baut rund 340 Wohnungen die PHI Kronsrode GmbH.

Unter dem Motto „Draußen in der Stadt“ bietet das neue Zuhause das Beste aus beiden Welten: städtisches Flair und ländliche Nähe.

„Es wird das größte Neubaugebiet Hannovers, über eine Milliarde Euro investieren die Wohnungsbaugesellschaften in das Projekt am Südrand des Expo-Stadtteils, das helfen soll, den Wohnungsmarkt zu entspannen. Etwa 90

Prozent davon werden Mietwohnungen, davon 25 Prozent gefördert und so auch für mittlere Einkommen erschwinglich.

Damit wird einer Vielzahl von ganz unterschiedlichen Bewohnern Raum geboten. Mehrgeschosser mischen sich mit Stadt- und Reihenhäusern, auch Seniorenwohnen wird angeboten. Drei eigenständige Wohnquartiere „Nord“, „Mitte“ und „Süd“ setzen neue Maßstäbe: Im Südosten Hannovers bietet der fließende Übergang von der Stadt in die offene Landschaft eine für die Landeshauptstadt einzigartige Wohnqualität. Das neue Wohngebiet grenzt dabei sowohl an das Messegelände Ost als auch Kronsberg Mitte an.

Insgesamt wird so eine Fläche von ca. 53 ha erschlossen – einschließlich eines verbindenden, großzügigen Stadtparks und einer Vielzahl von öffentlichen Plätzen, die ausreichend Gelegenheit geben, entspannt das Leben im neuen Zuhause zu genießen.

Kronsrode bietet städtisches Leben im Grünen. Um einen zentralen Stadteipark gruppieren sich drei räumlich voneinander getrennte Wohnviertel mit zahlreichen Grünflächen und öffentlichen Plätzen – familienfreundlich und barrierefrei. Alles lässt sich bequem auch zu Fuß oder mit dem Rad erreichen: Geschäfte und Restaurants, Spielplätze und Kindertagesstätten, eine Grundschule und soziale Einrichtungen.

340 Wohnungen

von insgesamt 4.000 Wohneinheiten,
gebaut von der PHI Kronsrode GmbH.



EXPO REAL 2023 – Because it matters!

Innovation und Nachhaltigkeit
im Messebau: Ein Meilenstein
in Krisenzeiten

Die EXPO REAL in München war für uns auch im Jahr 2023 mehr als nur eine Messebeteiligung; sie war erneut ein Zeichen für Nachhaltigkeit und innovatives Design. In Zusammenarbeit mit Susanne Brückner Architekten und der Holz und Design Manufaktur von Bes Brunold haben wir bereits in 2022 einen Messestand geschaffen, der über das übliche Maß hinausgeht: ein grünes Statement in Zeiten des Klimawandels, das den bewussten Umgang mit Ressourcen betont und Mut zu neuem Denken zeigt.





ICONIC AWARDS 2023
INNOVATIVE ARCHITECTURE
 winner

Unser Messestand ausgezeichnet mit dem „ICONIC AWARDS 2023“ in den Kategorien:

„Innovative Architecture“ & „Innovative Material“



© Fotos: KOY + WINKEL

Gerade in Zeiten globaler Herausforderungen wie Klimawandel und Ressourcenknappheit ist es entscheidend, in der Messebranche Zeichen zu setzen. Unser Stand, mittlerweile ausgezeichnet mit dem „ICONIC AWARDS 2023“ in den Kategorien „Innovative Architecture“ und „Innovative Material“, spiegelt unser Engagement für eine nachhaltige Immobilienwirtschaft wider. Mit lebendigem Moos und schwarzem Holz, veredelt durch eine traditionelle japanische Methode, setzen wir auf Langlebigkeit und ökologische Verantwortung.

Dieter Becken, unser geschäftsführender Gesellschafter, betont: „Diese Auszeichnungen sind ein Beleg für unsere Hingabe zu innovativer, umweltfreundlicher Architektur. Sie bestätigen unser Bestreben, unseren Kunden einzigartige, nachhaltige Lösungen zu bieten.“

Neben dem Messestand überzeugte auch unser Programm: innovative Panels, interaktive Formate wie Think Tanks zu Themen wie serielles Bauen und KI in der Immobilienwirtschaft, und vielfältige Netzwerkmöglichkeiten. Ein besonderer Dank geht an Frau Karen Pein, Senatorin in der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen in Hamburg, die unser „Meet & Greet“ mit Ihrer Begrüßungsrede bereichert hat. Gerade in Krisenzeiten zeigen solche Initiativen die Bedeutung von Messeauftritten als Plattform für Innovation, Diskussion und Zusammenarbeit.

Wir blicken stolz auf einen inspirierenden, zukunftsweisenden Messeauftritt 2023 zurück und freuen uns bereits auf die

EXPO REAL 2024!



Business meets Charity 2023

INDUSTRIA trifft die Herzretter

Seit über zwölf Jahren unterstützt die INDUSTRIA unter dem Motto „Business meets Charity“ gemeinsam mit unseren Mitarbeitenden, unseren Kunden und Geschäftspartnern förderungswürdige und humanitäre Projekte.

Letztes Jahr im November hieß es erneut im Landgasthof Saalburg „INDUSTRIA trifft die Herzretter“.

Die HerzretterInitiative aus Hamburg mit dem gemeinnützigen Verein „Ich kann Leben retten!“ e.V. trainiert in Workshops Kinder, Jugendliche und Erwachsene im Umgang mit der Herzdruckmassage – denn 70.000 Menschen in Deutschland sterben jährlich außerhalb eines Krankenhauses nach einem akuten Herz-Kreislauf-Versagen. 10.000 von diesen Menschen könnten gerettet werden, wenn alle Menschen bei einem akuten Herzversagen sofort in der Lage wären zu helfen.

Die Herzretter trainieren den Mut, in der Situation zu helfen, Verantwortung zu übernehmen und sich für einen anderen Menschen zu engagieren. Die Trainings fokussieren sich deswegen, neben der Kompetenz Leben zu retten, insbesondere auf die persönliche Bereitschaft und die Zivilcourage einzugreifen. Es wird nicht nur das für Laien erforderliche Grundwissen der Wiederbelebung vermittelt, vielmehr geht es um die Überwindung von Ängsten und Unsicherheiten, die lebensrettende Ersthelfermaßnahmen bisher noch zu häufig verhindern.

Herr Dr. Buchholz, Gründer der Herzretter-Initiative, konnte an dem Abend überzeugen, dass die Herzdruckmassage über alle Altersgruppen hinweg genauso zur Lebenskompetenz eines jeden Menschen zählen sollte, wie Schwimmen, Radfahren oder das richtige Verhalten im Straßenverkehr.

Unsere Gäste waren jedenfalls sehr verblüfft, wie wenig bei einer Herzdruckmassage zu beachten ist und wie leicht man helfen kann. Wir alle hatten jedenfalls einen sehr kurzweiligen und informativen Abend.

Mit unserer Veranstaltung „Business meets Charity“ haben wir nun gemeinsam mit allen Beteiligten einen wesentlichen Beitrag zur Verbreitung dieser wichtigen Botschaft und zur Finanzierung weiterer Schulungen von kleinen und großen Herzrettern in ganz Deutschland geleistet.

Die Herzretter trainieren den Mut, in der Situation zu helfen, Verantwortung zu übernehmen und sich für einen anderen Menschen zu engagieren.



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 Immobilien GmbH

Postanschrift:
Postfach 200 164
60605 Frankfurt a. M.

Hausanschrift:
Schreyerstraße 4–6
60596 Frankfurt a. M.

Telefon: 069 838398-0
Fax: 069 837799

info@industria-immobilien.de
www.industria-immobilien.de

Handelsregister:
Amtsgericht Frankfurt am Main B 8427

Umsatzsteuer-ID gemäß § 27a Umsatzsteuergesetz:
DE 113527738, Gewerbebescheinigung gem. § 34c GewO

Aufsichtsbehörde:
Stadt Frankfurt am Main, Der Magistrat, Ordnungsamt

Vertretungsberechtigte Geschäftsführer:
Arnaud Ahlborn, Jürgen Hau, Thomas Wirtz

Gestaltung und Konzeption:
3T Consulting GmbH, www.3tcg.de

Bildquellennachweis:
INDUSTRIA Immobilien GmbH, Adobe Stock,
iStock, Getty Images, Roger Rachel Photography,
IMMOB PHOTO Karime Benzakour-Knidel

Die Broschüre wurde klimaneutral gedruckt.

www.industria-immobilien.de

Die Broschüre wurde klimaneutral gedruckt.





BRAND OF
BECKEN

WWW.INDUSTRIA-IMMOBILIEN.DE