AACHENER GRUNDVERMÖGEN

Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds

Halbjahresbericht zum 30. September 2022

2022

Karlsruhe, Kaiserstraße 195, 197:
Zum 30. September 2022 im Erwerb befindlich; Übergang Nutzen und Lasten am 1. Oktober 2022

Kennzahlen im Überblick

Wertpapierkennnummer (WKN):	A1H9HS
ISIN:	DE000A1H9HS4
Auflegung am:	21. April 2011

Stichtag	30.09.2022
in Mio. EUR	
Fondsvolumen (Fondsvermögen + Verbindlichkeiten aus Krediten)	**257,7**
Immobilien (Summe der Verkehrswerte)	205,3
Liquiditätsanlagen	46,8
Sonstige Vermögensgegenstände	9,0
Verbindlichkeiten aus Krediten	-50,3
Übrige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-3,4
Fondsvermögen (netto)	**207,4**
Nettomittelzufluss/Nettomittelveränderung	**-7,1**
in %	
Immobilienquote (Bezugsbasis Fondsvermögen (netto)	99,0
Fremdkapitalquote (Bezugsbasis Immobilienvermögen)	24,5
Vermietungsquote (Bezugsbasis Jahresbruttosollmiete)	98,9
Anzahl	
Fondsobjekte	**17**
Im Ausland liegende Immobilien	3
Im Inland liegende Immobilien	14
Ankäufe/Übergang von Nutzen und Lasten	—
Verkäufe/Übergang von Nutzen und Lasten	1
Im Erwerb befindliche Immobilien	1
Im Verkauf befindliche Immobilien	—
in EUR	
Rücknahmepreis/Anteilwert	**105,28**
Ausgabepreis	107,91
Ausschüttung je Anteil [1)]	0,89
Ausschüttungszeitpunkt	02.05.2022
Umlaufende Anteile (Stück)	1.969.930
in %	
BVI-Rendite p.a. im Zeitraum 30.09.2021 - 30.09.2022 [2)]	**2,0**

1) Ausschüttung auf das abgelaufene Geschäftsjahr
2) Berechnungsverfahren BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. (BVI)

Hinweis
Beträge und Prozentangaben innerhalb des Jahresberichtes werden grundsätzlich kaufmännisch gerundet. Daraus ergeben sich möglicherweise Rundungsdifferenzen bei der Addition / Subtraktion dieser Werte.

Inhalt

Kennzahlen im Überblick 3

Tätigkeitsbericht 5

Immobilientransaktionen 8

Vermietungssituation und Instandhaltungen 10

Vermietungsinformationen 12

Kredite und Währungspositionen 13

Vermögensübersicht 14

Vermögensaufstellung Teil I: Immobilienverzeichnis 18

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe 20

Vermögensaufstellung Teil II: Anschaffungsnebenkosten 21

Vermögensaufstellung Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen 22

Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV 23

Gremien, Abschlussprüfer, Verwahrstelle 26

Hinweis

Dieser Halbjahresbericht ist dem Erwerber von Anteilen des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds zusammen mit dem Verkaufsprospekt und dem Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2021/2022 bis zum Erscheinen des Jahresberichtes für das Geschäftsjahr 2022/2023 auszuhändigen.

Tätigkeitsbericht

Wir erstatten den vorliegenden Halbjahresbericht nach den Vorschriften des am 22. Juli 2013 in Kraft getretenen Kapitalanlagegesetzbuches (Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2011/61/EU über die Verwalter alternativer Investmentfonds), zuletzt geändert am 1. Januar 2022 durch das Gesetz zur begleitenden Ausführung der Verordnung (EU) 2020/1503 und der Umsetzung der Richtlinie EU 2020/1504 zur Regelung von Schwarmfinanzierungsdienstleistern (Schwarmfinanzierung-Begleitgesetz) und anderer europarechtlicher Finanzmarktvorschriften und das Finanzmarktintegritätsstärkungsgesetz (FISG).

Anlagepolitik

Der Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds wurde am 21. April 2011 aufgelegt und investiert im Schwerpunkt in Immobilien in gewachsenen, innerstädtischen Einzelhandelslagen an ausgewählten Standorten in Deutschland, in den Niederlanden und in der Schweiz.

Entsprechend Artikel 7 der Taxonomie-VO weisen wir darauf hin, dass die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen.

Fonds- und Immobilienvermögen

Das Fondsvermögen des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds hat sich im ersten Geschäftshalbjahr 2022/2023 von 212,4 Mio. EUR um 5,0 Mio. EUR auf 207,4 Mio. EUR verringert.

Zum 30. September 2022 wurden für den Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds 17 Immobilien mit einem Verkehrswert von insgesamt 205,3 Mio. EUR verwaltet. Die Immobilien befinden sich an 11 Standorten in Deutschland und drei Standorten im Ausland (Niederlande und Schweiz).

Anteilwert und Anteilumlauf

Der Wert des einzelnen Fondsanteils lag zum Stichtag bei 105,28 EUR, der Ausgabepreis bei 107,91 EUR. Den Anteilwert errechnete die Kapitalverwaltungsgesellschaft in Abstimmung mit der Verwahrstelle des Immobiliensondervermögens, der DZ BANK AG in Frankfurt am Main.

Die Anzahl der umlaufenden Anteile hat sich im ersten Geschäftshalbjahr insgesamt um 68.124 Stück auf 1.969.930 Anteile verringert.

Ausschüttung

Für das Geschäftsjahr 2021/2022 wurde am 2. Mai 2022 ein Betrag von 0,89 EUR je Anteil (Vorjahr: 0,78 EUR) an die Anleger ausgeschüttet. Die Ausschüttung entsprach 0,8 % des Anteilwertes zu Beginn des Geschäftsjahres 2021/2022.

Zum Ausschüttungsstichtag 2. Mai 2022 waren 2.034.420 Anteile im Umlauf. Von der Ausschüttung in Höhe von insgesamt 1,8 Mio. EUR wurden 0,3 Mio. EUR wiederangelegt und damit für den Erwerb weiterer Anteile genutzt; das waren 15,9 % der Ausschüttung.

Nettomittelveränderung

Im ersten Geschäftshalbjahr 2022/2023 wurden Fondsanteile im Wert von 0,3 Mio. EUR ausgegeben. Im gleichen Zeitraum wurden Anteile im Wert von -7,4 Mio. EUR an den Fonds zurückgegeben. Folglich betrug die Nettomittelveränderung im Berichtshalbjahr -7,1 Mio. EUR.

Anlageergebnis

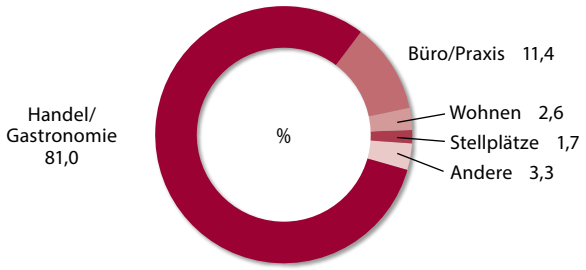
Die BVI-Rendite des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds für den Zeitraum vom 30. September 2021 bis 30. September 2022 entsprach 2,0 % p.a. (ermittelt nach der BVI-Methode, d.h. unter Berücksichtigung der Wiederanlage der Ausschüttung).

Aktuelle Auswirkungen des Ukraine-Krieges, der Energie-Krise und der EZB-Zinswende

Seit der russischen Annexion der Krim im August 2014 schwelt ein militärischer Konflikt zwischen Russland und der Ukraine, der am

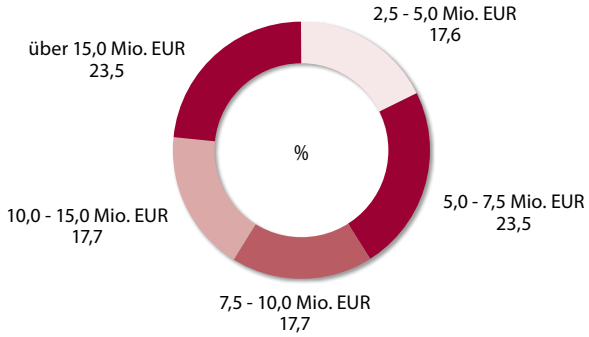
Nutzungsarten der Fondsimmobilien

(auf Basis der Jahresnettosollmiete)



Größenklassen der Fondsimmobilien

(auf Basis der Anzahl)



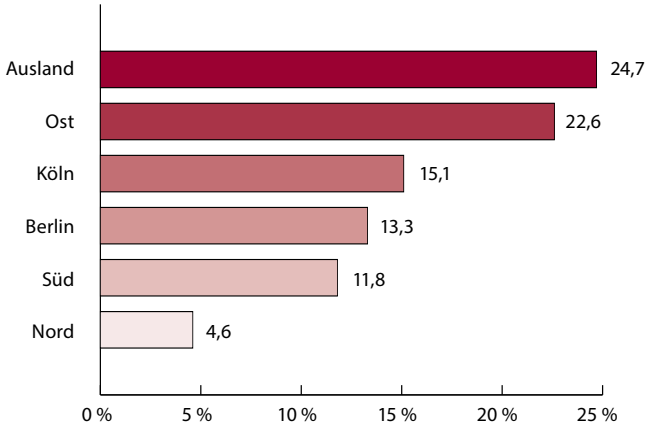
24. Februar 2022 in einen Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine eskaliert ist. Dieser Angriffskrieg verursacht unbeschreibliches menschliches Leid, zerstört, was die Menschen in der Ukraine in Jahrzehnten erschaffen haben und wirkt auch auf Deutschland.

Der Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds ist unmittelbar von diesem Krieg nicht betroffen. Der Fonds ist nicht in Russland, der Ukraine oder in angrenzenden osteuropäischen Ländern investiert; zudem bestehen keine direkten Geschäftsbeziehungen in diese Länder. Bei Beginn des Krieges haben die Europäische Union und Teile der übrigen Welt mit zahlreichen Sanktionen gegen Russland reagiert mit dem Ziel, Russland wirtschaftlich zu treffen. Im Zuge der wirtschaftlichen Sanktionen haben sich auch viele international agierende Unternehmen aus Russland zurückgezogen und ihre Geschäftstätigkeit in diesem Land eingestellt. Darunter sind Unternehmen des filialisierten Einzelhandels, die Mieter in verschiedenen Immobilien der von der Aachener Grundvermögen verwalteten Sondervermögen sind. Der Rückzug dieser Unternehmen aus Russland hat zumindest bislang keine Auswirkungen auf die Geschäftsbeziehungen zwischen diesen Mietern und der Aachener Grundvermögen.

Die mittelbaren Folgen des Krieges sind jedoch erheblich. Steigende Energiekosten und eine auch dadurch bedingte hohe Inflationsrate führen zu steigenden Bewirtschaftungs- und Mietnebenkosten. Nahezu alle gewerblichen Mietverträge des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds sind indexiert. Die sich dadurch bietende Möglichkeit zu Mieterhöhungen trifft auf ein gesamtwirtschaftlich angespanntes Umfeld, bei dem die Mieter zugleich durch signifikant erhöhte Heiz- und sonstige Energiekosten belastet sind. Gleichwohl wurden insbesondere im Einzelhandelsbereich bislang mögliche indexbedingte Mietanpassungen - bis auf begründete Ausnahmefälle - geltend gemacht.

Geographische Verteilung der Fondsimmobilien

(auf Basis der Verkehrswerte [1])



1) Jeweils arithmetischer Mittelwert der Verkehrswerte, die für jede Immobilie von zwei externen Bewertern zu einem Wertermittlungsstichtag unabhängig voneinander ermittelt wurden.

Als Maßnahme gegen die hohe Inflationsrate in Europa hat die Europäische Zentralbank (EZB) ihre langjährige Niedrigzinspolitik mit einem Leitzins von 0,0 % aufgegeben und seit Juli 2022 in mehreren Schritten den Leitzins auf aktuell 2,0 % angehoben.

Dies hat zur Folge, dass auch die Zinsen auf Bankguthaben zwischenzeitlich wieder positiv sind, aber auch die Zinssätze bei Aufnahme von Fremdkapital am Finanzierungsmarkt spürbar angestiegen sind.

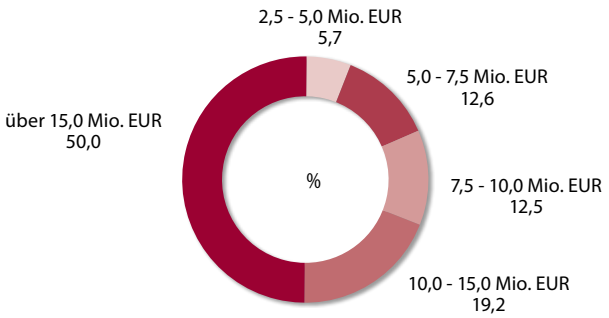
Von den sieben Darlehensverträgen, die für den Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds in der Vergangenheit zur Finanzierung von Immobilienerwerben eingegangen wurden, lautet ein Darlehen zur Währungssicherung auf Schweizer Franken. Für alle Darlehen wurde ursprünglich eine mittelfristige Kreditlaufzeit vereinbart. Ein Darlehen in EUR steht zum Jahresende 2022 zur Prolongation an. Für die übrigen liegt das Ende der Kreditlaufzeit frühestens im Jahr 2023. Es muss damit gerechnet werden, dass die Zinswende auf der Finanzierungsseite Auswirkungen auf den Zinsaufwand des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds haben wird.

Ausblick

Die unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen des Angriffskriegs von Russland auf die Ukraine waren und sind sehr dynamisch, so dass Vorhersagen über die Auswirkungen im Allgemeinen auf die Gesellschaft und im Besonderen auf den Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds belastbar kaum getroffen werden können. Absehbar ist aber, dass eine hohe Inflation für die nächsten Jahre erwartet werden muss, weil eine Entspannung bei den Energiekosten nicht greifbar ist. Lohn- und Gehaltssteigerungen als Folge der gestiegenen Lebenshaltungskosten werden folgen. Die Spielräume der Europäische Zentralbank (EZB) zur Bekämpfung der hohen Inflation werden mit Blick auf die Schuldentragfähigkeit bedeutender Mitglieder der Eurozone sowie des gestiegenen Risikos einer Finanzkrise infolge der gesunkenen Anleihe- und Aktienkurse deutlich eingeschränkt sein. Die Gemengelage, die sich aus Ukraine-Krieg, Energie-Krise und steigender Inflationsrate ergibt, hat insgesamt zu einer starken Verunsicherung in Gesellschaft und Wirtschaft geführt. Im Bereich von Fremdfinanzierungen muss in Folge zuletzt gestiegener Zinsen mit höheren Zinsbelastungen im Falle von anstehenden Refinanzierungen gerechnet werden.

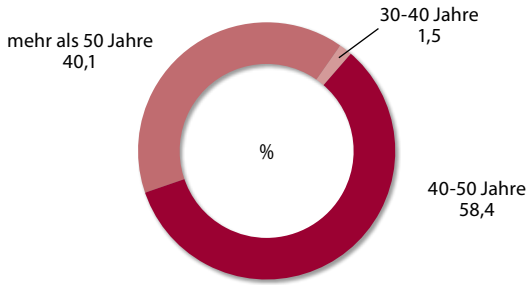
Größenklassen der Fondsimmobilien

(auf Basis der Verkehrswerte [1])



Wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Fondsimmobilien

(auf Basis der Verkehrswerte [1])



1) Jeweils arithmetischer Mittelwert der Verkehrswerte, die für jede Immobilie von zwei externen Bewertern zu einem Wertermittlungsstichtag unabhängig voneinander ermittelt wurden.

Führende Ökonomen prognostizieren für Deutschland eine Rezession, da die deutsche Konjunktur kräftig abkühlt, vor allem in Folge sinkender Kaufkraft der privaten Haushalte. In seiner Herbstprognose geht das ifo-Institut für 2022 davon aus, dass das Bruttoinlandsprodukt noch um 1,6 % zulegen und dann im Jahr 2023 um 0,3 % schrumpfen wird. Den Höhepunkt der Inflationsrate, mit einem Wert von 11,0 % erwartet man für das erste Quartal 2023. Für das Jahr 2024 prognostiziert man eine allmähliche Normalisierung der Konjunktur mit einem Anstieg der Wirtschaftsleistung um 1,8 % und einem Rückgang der Inflationsrate auf 2,4 %.

Im Bereich der Assetklasse Immobilien stehen Einzelhandelsimmobilien, anders als während der Corona-Pandemie als dieser Gegenstand behördlich angeordneter Schließungen waren, aktuell nicht in einem besonderen Fokus. Trotz allem sind die zuvor beschriebenen Entwicklungen und die ggf. daraus resultierenden Implikationen auf das Immobilien-Portfolio des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds weiter sehr aufmerksam zu beobachten. Zumindest in der Vergangenheit hat sich aber die Anlageklasse „Immobilien“ gerade in Zeiten großer Unsicherheiten und Krisen langfristig betrachtet als ein sehr gutes Investment erwiesen.

Erfurt, Fischmarkt 18:
Bestandsimmobilie seit September 2020

Leipzig, Hainstraße 5-7 (mit TK Maxx Store):
Bestandsimmobilie seit März 2014

Immobilientransaktionen

Für das Sondervermögen wurde im ersten Geschäftshalbjahr 2022/2023 eine Immobilie hinzuerworben, welche zum Berichtsstichtag im Erwerb befindlich war. Im Erwerb befindlich bedeutet, dass die entsprechende Immobilie bereits durch Notarvertrag erworben wurde, die Voraussetzungen für die Kaufpreisfälligkeit und den Besitzübergang in das Fondsvermögen aber noch nicht erfüllt sind.

Eine Immobilie wurde im Berichtszeitraum veräußert.

Im Erwerb befindlich

Karlsruhe,
Kaiserstraße 195, 197
Mit der Kaiserstraße 195, 197, ist der Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds nun auch in Karlsruhe in Einzelhandelsbestlage vertreten. Am 28. Juli 2022 wurde der Kaufvertrag für das sechsgeschossige Geschäftshaus mit dem Ankermieter Globetrotter notariell beurkundet. Am 1. Oktober 2022 ist die Immobilie in das Fondsvermögen übergegangen.

Die am Reißbrett geplante barocke Stadt mit ihren strahlenförmig um das Schloss angelegten Straßen („Fächerstadt") ist durch ihre über 300-jährigen Geschichte eine sehr junge Stadt. Die drittgrößte Stadt in Baden-Württemberg ist ein wichtiger Verwaltungs-, Technologie- und Forschungsstandort, so auch Sitz von Bundesgerichtshof und Bundesverfassungsgericht sowie des Karlsruher Instituts für Technologie (KIT) als bundesweit einzigartiger Zusammenschluss von Universität und Forschungszentrum. Als Einkaufsstadt hat Karlsruhe in der Region eine Metropolstellung, die nächstgelegenen größeren Städte Stuttgart und Mannheim sind jeweils rund 70 Kilometer entfernt.

Die Haupteinkaufsstraße ist die Kaiserstraße, deren gute Mischung aus unterschiedlichen Frequenzbringern durch die anschließenden Querstraßen und die beiden Shopping-Center „Post-Galerie" und „Ettlinger Tor" erweitert wird. Die erworbene Immobilie in der Kaiserstraße 195, 197, liegt im Abschnitt zwischen Waldstraße und Herrenstraße – der Bestlage aus Sicht des stationären Einzelhandels.

Karlsruhe wurde im Jahr 1715 durch Karl Wilhelm, Markgraf von Baden-Durlach, als eine der letzten großen europäischen Planstädte im Hardtwald gegründet. Der Legende nach soll Karl Wilhelm bei einem Jagdausflug im Hardtwald eingeschlafen sein und von einem prächtigen Schloss geträumt haben, das wie eine Sonne im Zentrum seiner neuen Residenz lag, von der die Straßen wie Sonnenstrahlen abgingen. Die Anlage mit dem Schloss sonnengleich im Zentrum wird als städtebauliche Verkörperung des Absolutismus gesehen. Durch die Strahlen ähnelt sie zugleich einem Jagdstern und erschloss den Hardtwald auch als Jagdrevier. Die 32 Straßen und Alleen entsprechen außerdem der Einteilung der Kompassrose.

In der frühen Phase der Planstadt Karlsruhe bildete die heutige Kaiserstraße den südlichen Abschluss des fächerförmigen Grundrisses. Als Lange Straße war sie bereits vor der Karlsruher Stadtgründung als Landstraße durch den Hardtwald eine Verbindungsstraße zwischen den Städten Durlach und Mühlburg, die heute Karlsruher Stadtteile sind. Nach Stadtgründung war die Lange Straße zunächst die Verbindungsstraße vom Mühlburger Tor zum Durlacher Tor. Ab 1719 entstanden Gebäude entlang der Straße, die wegen ihrer verkehrsgünstigen Lage von Anfang an eine beliebte Adresse für Gewerbetreibende war. Somit war hier auch der Marktplatz angesiedelt.

Ihren heutigen Namen Kaiserstraße erhielt sie anlässlich der Goldenen Hochzeit von Kaiser Wilhelm I. und Kaiserin Augusta am 21. Mai 1879. Zwischen 1972 und 1984 wurde sie schrittweise zur Fußgängerzone umgewandelt. Straßenbahnen fuhren jedoch weiterhin auf der Kaiserstraße, bis im Jahr 2009, nach 144 Jahren oberirdischem Bahnverkehr in der Kaiserstraße, damit begonnen wurde, einen unterirdischen Stadtbahntunnel zu bauen Dieser wurde nach zwölfjähriger Bauzeit im Dezember 2021 eröffnet, womit sich die Kaiserstraße heute vollkommen verkehrsfrei für ihren Flaniercharakter ausgezeichnet.

Die Immobilie Kaiserstraße 195, 197, wurde im Jahr 1955 in Massivbauweise erbaut und 2001/2002 kernsaniert. Das Haus verfügt über Verkaufs- und Nebenflächen von insgesamt rund 1.236 m², die sich auf drei Geschosse aufteilen. Globetrotter, deutscher Händler für Outdoor-Artikel, ist Mieter von Verkaufsflächen mit jeweils 525 m² im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss. Daneben belegt der Mieter 186 m² Nebenfläche im Untergeschoss. Der Mietvertrag hat eine feste Laufzeit bis zum 30. April 2029 mit Optionsmöglichkeit auf Verlängerung um fünf Jahre. Im vierten und fünften Obergeschoss befindet sich eine Rechtsanwaltskanzlei.

Veräußerung

Im Berichtszeitraum wurde eine Immobilie aus dem Bestand veräußert.

Grundsätzlich werden Immobilien nur dann verkauft, wenn ein Objekt nicht mehr in das auf innerstädtische 1a-Einzelhandelslagen ausgerichtete Immobilienportfolio des Sondervermögens passt.

Karlsruhe, Kaiserstraße 195, 197:
Zum 30. September 2022 im Erwerb befindlich; Übergang Nutzen und Lasten am 1. Oktober 2022

Augsburg,
Moritzplatz 7/Bürgermeister-Fischer-Straße 5
Der Verkauf der Immobilie in Augsburg, Moritzplatz 7/Bürgermeister-Fischer-Straße 5, wurde am 28. Juli 2021 notariell beurkundet. Der erzielte Verkaufspreis lag über dem arithmetischen Mittel der zuletzt festgestellten Verkehrswerte. Der Übergang von Nutzen und Lasten auf die Erwerberin erfolgte nach Eingang des Kaufpreises zum 1. Juli 2022. Nunmehr ist der Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds am Standort Augsburg nicht mehr vertreten.

Vermietungssituation und Instandhaltungen

Der Vermietungsstand lag am Stichtag 30. September 2022 bei 98,9 %.

Wie in den vergangenen Jahren wurden auch im abgelaufenen Geschäftshalbjahr Immobilien umgebaut und modernisiert. Das soll sicherstellen, dass sie auch künftig gut auf dem Vermietungsmarkt platziert werden können.

Wesentliche Neuvermietungen, Vertragsverlängerungen und Nachträge zu bestehenden Mietverträgen gab es bei folgenden Immobilien:

Köln,
Schildergasse 55a
Für die gesamte Immobilie mit einer Fläche von insgesamt 730 m² wurde mit dem Optikerfachgeschäft Mister Spex ein Mietvertrag bis Ende September 2027 geschlossen. Es besteht zudem ein zweimaliges Optionsrecht auf Vertragsverlängerung um jeweils weitere fünf Jahre. Der Mietbeginn war am 8. August 2022. Die Eröffnung wird voraussichtlich am 16. Dezember 2022 erfolgen. Bis zum 31. Mai 2022 wurden die Flächen von der Asics Deutschland GmbH zum Vertrieb von Produkten der Sportschuh- und Bekleidungsmarke Asics genutzt.

Amsterdam (Niederlande),
Kalverstraat 171
Nachmieter von Only Stores Holland ist seit dem 19. September 2022 LeeWrangler Netherlands. Das Unternehmen verkauft hier für mindestens die nächsten fünf Jahre Bekleidung, insbesondere Jeans, der Marken Lee und Wrangler. Für die insgesamt 485 m² großen Flächen wurde ein Optionsrecht auf Verlängerung um fünf Jahre vereinbart. Derzeit erfolgt der mieterseitige Umbau der Einzelhandelsflächen, die sich im Erdgeschoss auf einer Größe von 183 m² befinden.

Köln, Schildergasse 14-16:
Bestandsimmobilie seit Juni 2018

Oldenburg, Achternstraße 52:
Bestandsimmobilie seit Oktober 2012

Vermietungsinformationen

nach Ländern zum 30. September 2022

Nutzungsarten nach Jahresmietertrag in % (stichtagsbezogen auf Basis der Jahresnettosollmiete)	**Deutschland**	**Niederlande**	**Schweiz**	**Gesamt**
Handel/Gastronomie	76,0	99,2	73,7	**81,0**
Büro/Praxis	14,1	0,0	26,3	**11,4**
Wohnen	3,5	0,0	0,0	**2,6**
Stellplätze	2,2	0,0	0,0	**1,7**
Andere	4,2	0,8	0,0	**3,3**

Leerstand in % (stichtagsbezogen auf Basis der Jahresbruttosollmiete)				
Handel/Gastronomie	0,1	0,0	0,0	**0,1**
Büro/Praxis	0,5	0,0	0,0	**0,3**
Wohnen	0,5	0,0	0,0	**0,4**
Stellplätze	0,4	0,0	0,0	**0,3**

Vermietungsquote in % (stichtagsbezogen auf Basis der Jahresbruttosollmiete)				
				98,9

Restlaufzeit der Mietverträge in % (stichtagsbezogen auf Basis der Jahresnettosollmiete)				
unbefristet	4,2	0,0	14,7	**3,5**
2022	0,5	0,0	0,0	**0,3**
2023	7,0	0,0	3,5	**5,4**
2024	10,8	0,0	3,6	**8,2**
2025	19,7	0,0	0,0	**14,9**
2026	3,2	0,0	0,0	**2,4**
2027	12,8	10,8	4,5	**12,2**
2028	16,6	0,0	0,0	**12,5**
2029	5,9	0,0	73,7	**6,3**
2030	19,3	0,0	0,0	**14,6**
2031	0,0	0,0	0,0	**0,0**
2032 +	0,0	89,2	0,0	**19,7**

Erläuterungen

Grundstücke im Zustand der Bebauung sowie Flächen in Sanierung werden generell nicht in die Berechnungen einbezogen. Die weiteren Angaben sowie die Anzahl der Immobilien orientieren sich am Immobilienverzeichnis.

Nutzungsarten

Die Jahresmieterträge pro Nutzungsart werden in Prozent der Jahresnettosollmiete angegeben. Die Quoten pro Nutzungsart sind jeweils bezogen auf die gesamte Jahresnettosollmiete in dem jeweiligen Land. Die Jahresnettosollmiete errechnet sich wie folgt: Die vertraglich vereinbarten Mieten aus allen zum Berichtsstichtag vermieteten Immobilien werden auf das gesamte Geschäftsjahr hochgerechnet. Bei leerstehenden Immobilien wird entweder die letzte Mietsollstellung an den letzten Mieter vor Beginn des Leerstandes auf das Geschäftsjahr hochgerechnet oder die für leerstehende Flächen in einem

Verkehrswertgutachten als nachhaltig erzielbar eingeschätzte Jahresmiete berücksichtigt.

Leerstand/Vermietungsquote

Die Angabe von Leerstandsquoten wird auf der Basis der Jahresbruttosollmiete, d.h. inklusive aller Mietnebenkosten berechnet. Die Leerstände werden in Prozent der Jahresbruttosollmiete, aufgeliedert nach Ländern und Nutzungsarten, angegeben. Die Jahresbruttosollmiete errechnet sich wie folgt: Die vertraglich vereinbarten Mieten inklusive aller Mietnebenkosten aus allen zum Berichtsstichtag vermieteten Immobilien werden auf das gesamte Geschäftsjahr hochgerechnet. Bei leerstehenden Immobilien wird entweder die letzte Mietsollstellung an den letzten Mieter vor Beginn des Leerstandes auf das Geschäftsjahr hochgerechnet oder es wird die gutachterliche Bewertungsmiete angesetzt. Hinzu addiert werden die vor dem Leerstand vertraglich umgelegten Mietnebenkosten. Eventuell berechnete Umsatzsteuer wird nicht in die Bruttosollmiete einbezogen. Ferner wird eine Vermietungsquote in Prozent angegeben. Die Vermietungsquote und die Leerstandsquoten sind bezogen auf die Jahresbruttosollmieten der gesamten Immobilien in dem einzelnen Land. Die in der Spalte "Gesamt" genannten Zahlen beziehen sich auf die Jahresbruttosollmiete des gesamten Immobilienportfolios.

Restlaufzeit der Mietverträge

Die Angaben zur Restlaufzeit der Mietverträge erfolgen in Prozent der gesamten Jahresnettovertragsmieten. Optionen zur Mietvertragsverlängerung gelten - bis zur konkreten Ausübung - als nicht wahrgenommen.

Kredite und Währungspositionen

zum 30. September 2022

Übersicht Kredite	Kreditvolumen (Direkt) TEUR	in % des Verkehrswertes aller Immobilien
EURO-Kredite	12.500	6,1
EURO-Kredite (Ausland)	31.500	15,3
CHF-Kredite	6.291	3,1
Gesamt	**50.291**	**24,5**

Devisenkurs 29. September 2022 1 EUR = 0,95380 CHF

Kreditvolumina nach Laufzeit der Zinsfestschreibung (Restlaufzeit)	in % des Verkehrswertes aller Immobilien
Unter 1 Jahr	9,1
1 - 2 Jahre	11,7
2 - 5 Jahre	3,7
5 - 10 Jahre	—
Über 10 Jahre	—

Übersicht Währungspositionen	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag TEUR	in % des Fondsvermögens (netto) pro Währungsraum
CHF	936	0,5
Gesamt	**936**	**0,5**

Vermögensübersicht

zum 30. September 2022

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen (hier: CHF).
Devisenkurs 29. September 2022 1 EUR = 0,95380 CHF

A. Vermögensgegenstände	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Immobilien				
(siehe Seite 18 und 19 Vermögensaufstellung Teil I)				
1. Geschäftsgrundstücke		198.751.525,48		95,8
davon in Fremdwährung	6.526.525,48			
2. Gemischtgenutzte Grundstücke		6.550.000,00		3,2
Zwischensumme			205.301.525,48	99,0
davon in Fremdwährung	6.526.525,48			
II. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben		46.798.679,08		22,6
davon in Fremdwährung	359.901,77			
Zwischensumme			46.798.679,08	22,6
davon in Fremdwährung	359.901,77			
III. Sonstige Vermögensgegenstände				
(siehe Seite 22 Vermögensaufstellung Teil III)				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		1.423.671,81		
davon in Fremdwährung	3.609,19			
2. Zinsansprüche		2.521,79		
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien		5.775.073,91		
(siehe Seite 21 Vermögensaufstellung Teil II)				
davon in Fremdwährung	418.099,92			
4. Andere		1.763.618,53		
davon in Fremdwährung	10.415,42			
Zwischensumme			8.964.886,04	4,3
insgesamt in Fremdwährung	432.124,53			
Summe der Vermögensgegenstände			**261.065.090,60**	**125,9**

Erläuterungen zur Vermögensübersicht

Die für den Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds angewendeten Verfahren zur Bewertung von Vermögensgegenständen sind im Anhang dieses Halbjahresberichtes ab Seite 23 dargestellt.

I. Immobilien

In der Vermögensübersicht verminderte sich die Position Immobilien insbesondere aufgrund des Verkaufs der Immobilie in Augsburg, Moritzplatz 7/Bürgermeister-Fischer-Straße 5, um 18,2 Mio. EUR auf 205,3 Mio. EUR.

Der Auslandsanteil der Immobilien belief sich zum Stichtag auf 24,7 % auf Basis der Verkehrswerte. Dementsprechend waren 75,3 % der Immobilien in Deutschland investiert.

Die Zusammensetzung des Immobilienvermögens geht aus dem Immobilienverzeichnis hervor. Zusätzlich enthält das Immobilienverzeichnis Angaben über die Lage und die Art des Grundstücks und der Nutzung, Erwerbsdatum, Bau- und Umbaujahr, Grundstücksgröße, Nutzflächen, Ausstattungsmerkmale sowie die wesentlichen Ergebnisse der externen Bewerter.

B. Schulden	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
IV. Verbindlichkeiten aus				
(siehe Seite 22 Vermögensaufstellung Teil III)				
1. Krediten		-50.290.626,97		
davon in Fremdwährung	-6.290.626,97			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-57.890,54		
davon in Fremdwährung	-7.890,54			
3. Grundstücksbewirtschaftung		-2.389.220,18		
davon in Fremdwährung	-18.512,61			
4. anderen Gründen		-398.678,25		
davon in Fremdwährung	-54.428,81			
Zwischensumme			-53.136.415,94	25,6
insgesamt in Fremdwährung	-6.371.458,93			
V. Rückstellungen			-536.834,34	0,3
davon in Fremdwährung	-11.248,69			
Summe der Schulden			**-53.673.250,28**	**25,9**
C. Fondsvermögen			**207.391.840,32**	**100,0**
Umlaufende Anteile (Stück)			1.969.930	
Anteilwert (EUR)			105,28	

II. Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen wurden während des Berichtshalbjahres ausschließlich in Form von Bankguthaben (Tages- und / oder Termingelder) gehalten.

Zum Stichtag beliefen sich die Bankguthaben auf 46,8 Mio. EUR.

Die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität beträgt 5,0 % des Fondsvermögens (zum 30. September 2022 = 10,4 Mio. EUR).

III. Sonstige Vermögensgegenstände

Zu Nr. 1 Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung

Unter der Position Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung wurden unter Berücksichtigung von Einzel- und Pauschalwertberichtigungen im Wesentlichen Mietforderungen in Höhe von 0,1 Mio. EUR und noch abzurechnende umlagefähige Betriebskosten mit 1,3 Mio. EUR ausgewiesen, denen noch nicht abgerechnete Umlagenvorauszahlungen der Mieter von 1,4 Mio. EUR gegenüberstanden.

Zu Nr. 2 Zinsansprüche
Bei den Zinsansprüchen handelte es sich um Zinserträge aus Termingeldanlagen.

Zu Nr. 3 Anschaffungsnebenkosten
Die Zuordnung der Anschaffungsnebenkosten zu den einzelnen Immobilien in Höhe von insgesamt 5,8 Mio. EUR ist auf der Seite 21 dieses Halbjahresberichtes dargestellt.

Zu Nr. 4 Andere
Die anderen sonstigen Vermögensgegenständen umfassten insbesondere bereits geleistete Zahlungen für Anschaffungsnebenkosten im Zusammenhang mit der im Erwerb befindlichen Immobilie in Karlsruhe, Kaiserstraße 195, 197, in Höhe von 0,5 Mio. EUR sowie Forderungen gegen Versicherungen aus Schadensfällen und Forderungen aus ausländischen Steuern mit jeweils 0,1 Mio. EUR.

Außerdem bestanden Forderungen in Höhe von 1,0 Mio. EUR aus dem Verkauf der Immobilie in Augsburg, Moritzplatz 7/Bürgermeister-Fischer-Straße 5, aufgrund eines Kaufpreiseinbehalts, den der Erwerber vereinbarungsgemäß für noch ausstehende Sanierungsmaßnahmen vorgenommen hat.

IV. Verbindlichkeiten aus

Zu Nr. 1 Krediten
Die Darlehensverbindlichkeiten betrugen 50,3 Mio. EUR. Die Darlehen sind grundpfandrechtlich besichert.

Zu Nr. 2 Grundstückskäufen und Bauvorhaben
Bei den Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben handelte es sich im Wesentlichen um einen Kaufpreiseinbehalt in Höhe von 0,1 Mio. EUR im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilie in Köln, Schildergasse 55a, im Dezember 2017.

Zu Nr. 3 Grundstücksbewirtschaftung
Die Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung resultierten insbesondere aus von Mietern geleistete Miet- und Umlagenvorauszahlungen in Höhe von 1,7 Mio. EUR sowie erhaltenen Kautionen mit 0,7 Mio. EUR.

Zu Nr. 4 anderen Gründen
Zum Stichtag bestanden Verbindlichkeiten aufgrund offener Verwahrstellen- und Fondsverwaltungsvergütungen sowie Verbindlichkeiten aus offenen Darlehenszinsen mit jeweils 0,1 Mio. EUR.

Weiterhin wurde die transaktionsabhängige Vergütung aus dem Verkauf der Immobilie Augsburg, Moritzplatz 7/Bürgermeister-Fischer-Straße 5, gegenüber der Kapitalverwaltungsgesellschaft als Verbindlichkeit in Höhe von 0,1 Mio. EUR ausgewiesen. Sie ist mit Eigentumsumschreibung im Grundbuch zur Zahlung fällig.

V. Rückstellungen

Rückstellungen wurden in Höhe von 0,5 Mio. EUR für noch durchzuführende Sanierungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Verkauf der Immobilie in Augsburg, Moritzplatz 7/Bürgermeister-Fischer-Straße 5, gebildet.

Köln, 22. November 2022

Aachener Grundvermögen
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Geschäftsführung

Georg Heinze

Dr. Frank Wenzel

Darmstadt, Ernst-Ludwig-Straße 11:
Bestandsimmobilie seit März 2012

Vermögensaufstellung Teil I

Immobilienverzeichnis zum 30. September 2022

Lage des Grundstücks			Art des Grundstücks	Art der Nutzung				Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße	Nutzfläche Gewerbe	Nutzfläche Wohnen
I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung												
1. Deutschland										m²	m²	m²
10178	Berlin	Neue Schönhauser Straße 10/ Rosenthaler Straße 46, 47	G	L 49%	B 38%	S		07/2011	1910/95/96	1.648	3.185	1.031
33602	Bielefeld	Stresemannstraße 3	G	L 98%		S		09/2017	1976/93/2015	1.359 1)	2.747	—
64283	Darmstadt	Ernst-Ludwig-Straße 11	G	L 100%				03/2012	1900/Wiederaufbau nach dem 2. Weltkrieg/2010/11	344	959	135
99084	Erfurt	Fischmarkt 18	W/G	L 73%			E/G	09/2020	14. Jahrhundert/1999/2000/20	1.028	633	666
24937	Flensburg	Holm 70	G	L 99%		S		10/2015	16. Jahrhundert/2015	434	552	—
79098	Freiburg	Kaiser-Joseph-Straße 187/ Eisenstraße	G	L 100%			E/G	04/2018	1956/2011/12	197 2)	542	—
79098	Freiburg	Kaiser-Joseph-Straße 194	G	L 82%	B	S		12/2016	1907/Wiederaufbau 1949/2014/15	261	1.130	—
50667	Köln	Apostelnstraße 15-17/ Große Brinkgasse 2	G	L 45%	B 47%	S		09/2015	Ursprungsbaujahr unbekannt/ Wiederaufbau 1951/87/90/ 2008/13	441	1.494	57
50667	Köln	Schildergasse 14-16	G	L 76%	B			06/2018	1929/Wiederaufbau 1949	184	556	167
50667	Köln	Schildergasse 55a	G	L 99%		S		12/2017	Ursprungsbaujahr unbekannt/ Wiederaufbau 1949/64/2017	280	761	—
04109	Leipzig	Hainstraße 5-7	G	L 79%	B	S		03/2014	1906/96/98/2002/13	1.452	6.085	259
26122	Oldenburg	Achternstraße 52	G	L 94%		S		10/2012	1888/1980/2007	438	340	246
18055	Rostock	Kröpeliner Straße 57/ Bei der Jakobikirche/ Hinter Lange Straße 32-35/	G	L 64%	B		E/G	03/2013	2001/17/18	4.259	12.254	—
66111	Saarbrücken	Bahnhofstraße 72	G	L 88%	B			09/2014	1950/64/95/96/2011	420	1.559	—
2. Niederlande												
1012 XB	Amsterdam	Kalverstraat 171	G	L 93%		S		01/2017	1900/2001/08	191	331	—
2512 AP	Den Haag	Wagenstraat 9	G	L 100%				12/2013	2013	1.300	5.088	—
II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung												
Schweiz												
4001	Basel	Freie Straße 8	G	L 74%	B 26%			07/2020	1855/2011/16/18	99	354	—
III. Immobilienvermögen gesamt												

1) Teilfläche von 1.303 m² Erbbaurecht
2) Davon 33/501 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlich mit den angrenzenden Nachbar- und Fremdgrundstücken genutzten Innenhof

Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter

Ausstattungs-merkmale	Verkehrswert Gutachten/Kaufpreis		Arithmetischer Mittelwert beider Verkehrswerte	Anteil am Fonds-vermögen	Gutachterliche Bewertungs-miete Gutachten		Restnutzungsdauer Gutachten		Fremd-finan-zierungs-quote	Leerstands-quote zum Stichtag	Restlaufzeit der Miet-verträge
	Nr. 1	Nr. 2			Nr. 1	Nr. 2	Nr. 1	Nr. 2			
	EUR	EUR	EUR	%	EUR	EUR	in Jahren	in Jahren	%	%	in Jahren
PA	28.900.000	25.650.000	27.275.000	13,2	1.170.494	1.189.722	46	36	—	3,8	2,4
(T)KA, PA	7.700.000	7.400.000	7.550.000	3,6	710.436	710.768	50	50	—	—	7,4
(T)KA, PA	3.600.000	3.650.000	3.625.000	1,7	180.000	180.000	45	45	—	—	1,5
—	6.650.000	6.450.000	6.550.000	3,2	282.274	288.028	48	48	—	8,5	7,8
(T)KA, PA	6.350.000	6.200.000	6.275.000	3,0	245.953	276.193	53	53	—	—	5,7
(T)KA, PA	8.450.000	10.500.000	9.475.000	4,6	267.696	307.688	50	60	—	—	7,4
(T)KA, PA	15.000.000	14.750.000	14.875.000	7,2	524.133	517.601	53	53	—	—	—
(T)KA, PA	6.400.000	6.450.000	6.425.000	3,1	318.497	318.497	43	43	—	—	1,4
(T)KA, PA	10.150.000	10.000.000	10.075.000	4,9	322.558	322.558	51	45	—	3,9	1,6
(T)KA, PA	14.850.000	14.100.000	14.475.000	7,0	432.000	432.000	50	50	86,4	—	5,0
(T)KA, LA, PA	15.350.000	16.900.000	16.125.000	7,8	831.112	830.464	52	52	—	2,2	5,2
(T)KA	3.050.000	3.250.000	3.150.000	1,5	174.672	197.472	35	35	—	—	2,9
(T)KA, LA, PA	22.850.000	24.600.000	23.725.000	11,4	1.601.946	1.585.111	49	49	—	0,7	4,2
(T)KA, LA, PA	4.950.000	5.000.000	4.975.000	2,4	317.694	315.425	47	50	—	—	4,5
(T)KA	8.950.000	8.450.000	8.700.000	4,2	300.000	259.320	44	44	86,2	—	5,0
(T)KA, LA, PA	33.400.000	37.600.000	35.500.000	17,1	1.440.000	1.440.000	61	61	67,6	—	25,4
(T)KA	6.500.315	6.552.736	6.526.525	3,1	254.003	256.154	48	48	96,4	—	5,9
			205.301.525								

Erläuterungen

Art des Grundstückes
G = Geschäftsgrundstück, W/G = Gemischtgenutztes Grundstück

Art der Nutzung
L = Laden, B = Büro, S = Sonstige, E/G = Stellplatz/Garage

Ausstattungsmerkmale
(T)KA = (Teil)Klimaanlage, LA = Lastenaufzug, PA = Personenaufzug

Verkehrswert/Kaufpreis
Die Immobilien werden gemäß § 249 KAGB turnusmäßig alle drei Monate von zwei externen Bewertern unabhängig voneinander bewertet. Die Immobilien sind zum Stichtag mit dem arithmetischen Mittelwert der beiden Verkehrswerten in das Fondsvermögen eingestellt.

Sofern Immobilien im Berichtszeitraum neu erworben wurden und bis zum Stichtag keine Nachbewertung durch zwei externe Bewerter zu erstellen war, wird hier der Kaufpreis (exklusive Anschaffungsnebenkosten) angegeben.

In seiner Bewertung berücksichtigt der jeweilige Bewerter ggf. Abschläge für noch nicht ausgeführte, aber erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen bzw. Abschläge für noch ausstehende Baukosten, wenn er eine Immobilie bewertet, die sich bautechnisch in einer Projektentwicklung befindet.

Jahresrohertrag/Bewertungsmiete
Unter der Position Jahresrohertrag/Bewertungsmiete ist die vom jeweiligen Bewerter angesetzte Miete zum Stichtag der letzten Bewertung angegeben. Abweichungen zu den aktuell vereinbarten tatsächlichen Mieten sind möglich. Im Umbau befindliche Immobilien werden mit ihrem voraussichtlichen Wert zum Zeitpunkt der Fertigstellung dargestellt.

Restnutzungsdauer
Die Restnutzungsdauer ist die vom Bewerter festgestellte wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Stichtag der letzten Bewertung.

Fremdfinanzierungsquote
Die Fremdfinanzierungsquote stellt die aufgenommenen Fremdfinanzierungsmittel für die Immobilienanlagen dar. Diese berechnet sich als Verhältnis (in %) der aufgenommenen Fremdfinanzierungsmittel zum arithmetischen Mittel der Verkehrswerte der Immobilie.

Leerstandsquote
Die Leerstandsquote ist bezogen auf die Jahresbruttosollmiete aus der einzelnen Immobilie. Sie stellt gleichzeitig eine Nutzungsentgeltausfallquote gemäß § 249 KAGB dar. Grundstücke im Zustand der Bebauung sowie Flächen in Sanierung werden generell nicht in die Berechnungen einbezogen.

Restlaufzeit der Mietverträge
Angegeben ist die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Mieterträge für das Objekt in Jahren. Basis für die Gewichtung ist der Anteil der einzelnen Mietverträge an der gesamten Nettosollmiete aus dem Objekt. Unbefristete Verträge werden hier nicht berücksichtigt.

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe
von Immobilien zur Vermögensaufstellung zum 30. September 2022

Lage des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
I. Käufe	
–	
II. Verkäufe	
Deutschland	
86150 Augsburg, Bürgermeister-Fischer-Straße 5/Moritzplatz 7	07/2022

Vermögensaufstellung Teil II

Anschaffungsnebenkosten zum 30. September 2022

Lage des Grundstücks			Übergang von Nutzen und Lasten zum	Kaufpreis in EUR	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in EUR	Davon Gebühren und Steuern in EUR	Davon sonstige Kosten in EUR	ANK gesamt des Kaufpreises in %	Im Geschäftshalbjahr abgeschriebene ANK in EUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in EUR	Voraussichtlich verbleibende Abschreibungsdauer in Jahren
1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung											
Deutschland											
33602	Bielefeld	Stresemannstraße 3	09/2017	8.280.000	1.229.479	888.160	341.319	14,8	61.474	604.494	5,0
99084	Erfurt	Fischmarkt 18	09/2020	6.798.935	809.396	470.562	338.834	11,9	40.470	640.778	8,0
24937	Flensburg	Holm 70	10/2015	6.736.072	798.107	481.248	316.859	11,8	39.905	239.432	3,0
79098	Freiburg	Kaiser-Joseph-Straße 187	04/2018	10.290.208	928.182	595.509	332.673	9,0	46.409	509.889	5,6
79098	Freiburg	Kaiser-Joseph-Straße 194	12/2016	15.000.000	985.766	819.894	165.872	6,6	49.288	411.092	4,3
50667	Köln	Apostelnstraße 15-17	09/2015	6.300.000	518.081	447.997	70.084	8,2	25.904	151.107	3,0
50667	Köln	Schildergasse 14-16	06/2018	10.000.000	806.786	697.060	109.726	8,1	40.339	457.178	5,7
50667	Köln	Schildergasse 55a	12/2017	22.486.000	2.460.255	1.547.041	913.214	10,9	123.013	1.270.766	5,2
04109	Leipzig	Hainstraße 5-7	03/2014	13.000.000	1.071.144	511.571	559.573	8,2	53.557	151.955	1,4
18055	Rostock	Kröpeliner Straße 57/ Hinter Lange Straße 32, 33, 34, 35/ Bei der Jakobikirche	03/2013	21.420.695	1.968.068	1.183.038	785.030	9,2	98.403	82.063	0,5
66111	Saarbrücken	Bahnhofstraße 72	09/2014	4.450.000				11,0	24.493	93.888	1,9
Niederlande											
1012 XB	Amsterdam	Kalverstraat 171	01/2017	15.225.000	1.469.670	913.692	555.978	9,7	73.484	624.453	4,3
2512 AP	Den Haag	Wagenstraat 9	12/2013	36.650.000	1.026.347	20.482	1.005.865	2,8	51.317	119.878	1,2
2. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung											
Schweiz											
4001	Basel	Freie Straße 8	07/2020	6.573.705 [1]	539.490	224.119	315.371	8,2	26.975	418.100	7,8
3. Gesamt									755.031	5.775.074	

1) Der Kaufpreis betrug 6,27 Mio. CHF; umgerechnet zum Devisenkurs per Stichtag 29. September 2022 1 EUR = 0,95380 CHF

Erläuterungen

In der Vermögensübersicht sind unter der Position Anschaffungsnebenkosten diejenigen Nebenkosten zusammengefasst, die zum Berichtsstichtag noch nicht abgeschrieben waren, weil sich das erworbene Objekt noch im Fondsvermögen befand und die Abschreibungsphase seit Erwerb noch nicht abgelaufen war. Die Anschaffungsnebenkosten werden laut § 248 Abs. 3 KAGB linear über einen Zeitraum von 10 Jahren abgeschrieben.

Vermögensaufstellung Teil III

Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen zum 30. September 2022

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen (hier: CHF).
Devisenkurs 29. September 2022 1 EUR = 0,95380 CHF

A. Vermögensgegenstände	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
III. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			1.423.671,81	0,7
davon in Fremdwährung	3.609,19			
davon Betriebskostenvorlagen		1.317.305,68		
davon Mietforderungen		106.366,13		
2. Zinsansprüche			2.521,79	0,0
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien			5.775.073,91	2,7
(siehe Seite 21 Vermögensaufstellung Teil II)				
davon in Fremdwährung	418.099,92			
4. Andere			1.763.618,53	0,9
davon in Fremdwährung	10.415,42			
B. Schulden				
IV. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten			-50.290.626,70	24,2
davon besicherte Kredite (§ 260 Abs. 3 KAGB)		-50.290.626,70		
davon in Fremdwährung	-6.290.626,97			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			-57.890,54	0,0
davon in Fremdwährung	-7.890,54			
3. Grundstücksbewirtschaftung			-2.389.220,18	1,2
davon in Fremdwährung	-18.512,61			
4. anderen Gründen			-398.678,25	0,2
davon in Fremdwährung	-54.428,81			
V. Rückstellungen			-536.834,34	0,3
davon in Fremdwährung	11.248,69			
C. Fondsvermögen			**207.391.840,32**	**100,0**
Umlaufende Anteile (Stück)			1.969.930	
Anteilwert (EUR)			105,28	

Anhang
gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

Anteilwert und -umlauf
Zum 30. September 2022 waren 1.969.930 Anteile im Umlauf. Der Rücknahmepreis/Anteilwert betrug 105,28 EUR.

Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren

Die Bewertung der Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen des Sondervermögens erfolgt gemäß den Grundsätzen für die Kurs- und Preisfeststellung, die im Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) und der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung (KARBV) genannt sind, sowie den folgenden Grundsätzen:

I. Immobilien

1. Grundlagen der Immobilienbewertung
Für die Bewertung von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und vergleichbaren Rechten nach dem Recht anderer Staaten (Immobilien) oder Immobilien, die für Rechnung des Sondervermögens erworben wurden, bestellt die Kapitalverwaltungsgesellschaft externe Bewerter in ausreichender Zahl. Ein Bewerter hat die nach dem KAGB und den Anlagebedingungen für das Sondervermögen vorgesehenen Bewertungen durchzuführen.

Vermögensgegenstände gemäß § 231 Abs. 1 Nr. 1 bis 6 KAGB (Immobilien) werden grundsätzlich zum Verkehrswert bewertet.

Der Verkehrswert einer Immobilie ist der Preis, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, nach der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt. Bei diesem Verfahren kommt es auf die marktüblich erzielbaren Mieterträge an, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich der Instandhaltungs- sowie der Verwaltungskosten und das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt werden. Der Ertragswert ergibt sich aus der so errechneten Nettomiete, die mit einem Faktor (Barwertfaktor) multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Besonderen, den Wert einer Immobilie beeinflussenden Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.

2. Ankaufsbewertungen
Die Ankaufsbewertung von Immobilien wird bis zu einer Größe von 50 Mio. EUR von einem Bewerter und ab einer Größe von mehr als 50 Mio. EUR von zwei voneinander unabhängigen Bewertern, die nicht zugleich regelmäßige Bewertungen nach §§ 249 und 251 Satz 1 KAGB für die Gesellschaft durchführen, vorgenommen. Entsprechendes gilt für Vereinbarungen über die Bemessung des Erbbauzinses und über dessen etwaige spätere Änderung. Immobilien werden im Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Lasten mit dem Kaufpreis angesetzt.

3. Regelbewertungen
Die Regelbewertung sowie außerplanmäßige Bewertungen von Immobilien werden stets von zwei voneinander unabhängigen Bewertern durchgeführt.

In der Vermögensaufstellung ist für jede Immobilie mit Wertermittlungsstichtag der arithmetische Mittelwert aus beiden unabhängig voneinander ermittelten Verkehrswerten zu berücksichtigen.

Der Wert der Vermögensgegenstände im Sinne des § 231 Abs. 1 KAGB und des § 234 KAGB ist innerhalb eines Zeitraums von drei Monaten zu ermitteln.

Die Bewertungen werden gleichmäßig über das Quartal verteilt. Die erste Regelbewertung muss ausgehend vom Tag des Übergangs von Besitz/Nutzen und Lasten innerhalb von drei Monaten erfolgen.

Der Wert der Immobilien ist stets erneut zu ermitteln und anzusetzen, wenn nach Auffassung der Gesellschaft der zuletzt ermittelte Wert auf Grund von Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren nicht mehr sachgerecht ist.

Besonderheit: Verkauf von Immobilien
Ist der Verkauf einer Immobilie des Sondervermögens notariell beurkundet worden, so ist die Immobilie bis zum Übergang von Nutzen und Lasten unverändert mit dem arithmetischen Mittelwert der beiden Verkehrswerte laut aktuellen Folgebewertungsgutachten in der Vermögensaufstellung zu berücksichtigen.

II. Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft orientiert sich an den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung, soweit sich aus dem

KAGB, der KARBV und der Verordnung (EU) Nr. 231/2013 nichts anderes ergibt.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft beachtet den Grundsatz der Bewertungsstetigkeit. Danach werden die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewandten Bewertungsmethoden beibehalten. Überdies wendet die Kapitalverwaltungsgesellschaft grundsätzlich den Grundsatz der Einzelbewertung an, wonach alle Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen unabhängig voneinander zu bewerten sind; es erfolgt keine Verrechnung von Vermögensgegenständen und Schulden und keine Bildung von Bewertungseinheiten. Gleichartige Vermögensgegenstände der Liquiditätsanlagen, wie z. B. Wertpapiere, dürfen zu einer Gruppe zusammengefasst und mit dem gewogenen Durchschnittswert angesetzt werden.

Insbesondere werden Zinsen aus Liquiditätsanlagen, Erträge aus Immobilien, Aufwendungen für ausländische Steuern, Zinsen aus Kreditaufnahmen sowie Vergütungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Verwahrstelle periodengerecht abgegrenzt.

1. Bankguthaben
Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert bewertet.

2. Forderungen
Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung, Zinsansprüche und andere Forderungen werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt. Die Werthaltigkeit von Forderungen wird regelmäßig überprüft. Dem Ausfallrisiko wird in Form von Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen Rechnung getragen.

3. Anschaffungsnebenkosten
Nebenkosten, die beim Erwerb einer Immobilie für das Sondervermögen anfallen, werden über die voraussichtliche Haltedauer der Immobilie, längstens jedoch über zehn Jahre, in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Sie mindern das Fondskapital und werden nicht in der Ertrags- und Aufwandsrechnung berücksichtigt. Wird die Immobilie innerhalb der Abschreibungsfrist gemäß Satz 1 wieder veräußert, sind die Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben.

Anschaffungsnebenkosten werden auch bei Transaktionen aktiviert, bei denen der Verkäufer oder ein Dritter die Immobilie in eigener Verantwortung und auf eigenes Risiko fertig stellt und das Sondervermögen insofern keine typischen Bauherrenrisiken trägt.

4. Verbindlichkeiten
Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

5. Rückstellungen

Ansatz und Bewertung von Rückstellungen
Der Ansatz und die Bewertung der Rückstellungen erfolgt nach vernünftiger wirtschaftlicher Beurteilung.
Rückstellungen sind grundsätzlich nicht abzuzinsen. Sie sind aufzulösen, wenn der Rückstellungsgrund entfallen ist.

Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern
Bei einer im Ausland gelegenen Immobilie werden Rückstellungen für die Steuern berücksichtigt, die der Staat, in dem die Immobilie liegt, bei einem Veräußerungsgewinn voraussichtlich erhebt. Der potenzielle Veräußerungsgewinn ergibt sich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten bzw. dem aktuellen Verkehrswert der Immobilie und dem steuerlichen Buchwert nach dem jeweiligen Steuerrecht des Staates.

Steuerminderungsmöglichkeiten nach dem Steuerrecht des Staates, in dem die Immobilie belegen ist, werden auf Grund vorliegender, steuerlich verrechenbarer Verluste bis zur Höhe der Steuerbelastung auf den Veräußerungsgewinn berücksichtigt. Sofern die Verluste die passiven latenten Steuern übersteigen, erfolgt kein darüberhinausgehender Wertansatz.

III. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände werden unter Zugrundelegung des von der Europäischen Zentralbank ermittelten Devisenkurses (EZB-Referenzkurs) der Währung des Stichtages in Euro umgerechnet.

IV. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

Der Wert des Sondervermögens und der Nettoinventarwert je Anteil werden von der Gesellschaft unter Kontrolle der Verwahrstelle zu den in § 13 Abs. 5 der Allgemeinen Anlagebedingungen genannten Zeitpunkten zur Ausgabe und Rücknahme von Anteilen ermittelt.

Der Wert des Sondervermögens ist auf Grund der jeweiligen Verkehrswerte der zu ihm gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich der aufgenommenen Kredite und der sonstigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen zu ermitteln.

Liquiditätsrisikomanagement

Die Gesellschaft hat schriftliche Grundsätze und Verfahren festgelegt, die es ihr ermöglichen, die Liquiditätsrisiken zu überwachen:

- Unter Berücksichtigung der Anlagebedingungen und der aktuellen Anlagestrategie ergibt sich derzeit folgendes Liquiditätsprofil des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds: Bankguthaben (Tages- und / oder Termingelder)

- Bei der Überwachung der angemessenen Liquiditätshöhe und des Liquiditätsprofils setzt die Gesellschaft Liquiditätsmessvorkehrungen und -verfahren sowie Verfahren zur Liquiditätssteuerung ein.

Die Gesellschaft überprüft diese Grundsätze quartalsweise und aktualisiert sie entsprechend.

Für den Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds wird eine dauerhafte Liquiditätsquote von 10 % angestrebt. Die Gesellschaft legt für den Fonds adäquate Limits für die Liquidität fest. Vorübergehende Schwankungen sind möglich. Die Gesellschaft trifft Liquiditätsvorkehrungen und hat ein Liquiditätsverfahren umgesetzt, um quantitative und qualitative Risiken von Positionen und beabsichtigten Investitionen zu bewerten, die wesentliche Auswirkungen auf das Liquiditätsprofil des Vermögenswertportfolios des Fonds haben.

Es erfolgt eine regelmäßige Überwachung des Liquiditätsrisikos mittels eines standardisierten Liquiditätstools. Darüber hinaus erfolgt einmal im Quartal eine Überprüfung durch die Abteilung Risikomanagement/Bau- und Projektcontrolling. Die Überprüfung wird anhand eines Übersichtsblattes zur Prüfung von gesetzlichen und vertraglichen Anlagegrenzen dokumentiert.

Zum Liquiditätsmanagement wird ein Excel-basiertes Liquiditäts-Reporting genutzt. Das regelmäßige Liquiditäts-Reporting bietet einen Überblick über den aktuellen Liquiditäts-Status sowie den Cashflow eines jeden Fonds. Darüber hinaus kann die Entwicklung der Bankguthaben vor und nach Zu- und Abfluss des Cashflows nachvollzogen sowie die Anlagegrenzprüfung durchgeführt werden.

Die Gesellschaft führt regelmäßig, mindestens quartalsweise Stresstests auf der Grundlage zuverlässiger und aktueller quantitativer oder, falls dies nicht angemessen ist, qualitativer Informationen durch. Im Rahmen der Richtlinie 2011/61/EU Artikel 16 Abs. 1 Unterabsatz 2 führt die Gesellschaft zusätzliche Liquiditätsstresstests durch, mit denen sie Liquiditätsrisiken der Fonds bewerten kann. Hierbei werden Anlagestrategie, Rücknahmefristen, Zahlungsverpflichtungen und Fristen, innerhalb derer die Vermögensgegenstände veräußert werden können, sowie Informationen in Bezug auf allgemeines Anlegerverhalten, Marktentwicklungen, etc. einbezogen. Die Stresstests simulieren gegebenenfalls mangelnde Liquidität der Vermögenswerte im Fonds sowie atypische Rücknahmeforderungen. Sie decken Marktrisiken und deren Auswirkungen ab, einschließlich Auswirkungen auf Nachschussforderungen, Besicherungsanforderungen oder Kreditlinien. Sie tragen Bewertungssensitivitäten unter Stressbedingungen Rechnung. Sie werden unter Berücksichtigung der Anlagestrategie, des Liquiditätsprofils, der Anlegerart und der Rücknahmegrundsätze des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds in einer der Art des Fonds angemessenen Häufigkeit durchgeführt.

Gremien, Abschlussprüfer, Verwahrstelle

Verwaltung

Aachener Grundvermögen
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Oppenheimstraße 9, 50668 Köln

Telefon (0221) 77204-0
Telefax (0221) 77204-40

info@aachener-grund.de
www.aachener-grund.de

Haftendes Eigenkapital zum
31. Dezember 2021: 9.756 TEUR

Geschäftsführung

Georg Heinze
Dr. Frank Wenzel

Aufsichtsrat

Dr. Reinhard Kutscher
Vorsitzender der Geschäftsführung der
Union Investment Real Estate GmbH a.D.
Vorsitzender

Markus Reif
Finanzdirektor
des Erzbistums München und Freising
Stellvertretender Vorsitzender

Ulrich Hörsting
Hauptabteilungsleiter
der Abteilung Verwaltung und Finanzen
im Bischöflichen Generalvikariat Münster

Dietmar Krauß
Leitender Direktor i.K.
Leiter der Hauptabteilung
Finanzen und Vermögen
des Bischöflichen Ordinariates
der Diözese Rottenburg-Stuttgart

Rouven Meister
Geschäftsführer der
Aachener Siedlungs- und
Wohnungsgesellschaft mbH, Köln

Marion Sett
Geschäftsführerin der
Aachener Siedlungs- und
Wohnungsgesellschaft mbH, Köln

Gordon Sobbeck
Finanzdirektor und Ökonom
des Erzbistums Köln

Dr. Josef Sonnleitner
Finanzdirektor und Ökonom
im Bistum Passau

Dr. Rüdiger von Stengel
Gründer und Gesellschafter
der Art-Invest Real Estate Management
GmbH & Co. KG

Anlageausschuss

Stefan Große
Oberkirchenrat
Leiter des Dezernates Finanzen des
Landeskirchenamts der Evangelischen
Kirche in Mitteldeutschland, Erfurt
Vorsitzender

Volker Malcharek
Stifterverband für die
Deutsche Wissenschaft e.V, Essen
Stellvertretender Vorsitzender

Dr. Stephan Fritz
Geschäftsführer der Bischof-Arbeo-,
St. Antonius- und St. Korbinian-Stiftung
der Erzdiözese München und Freising

Dr. Martin Günnewig
Stabsabteilungsleiter
Planung, Controlling, Steuern
Erzbischöfliches Generalvikariat Köln

Prof. Dr. Susanne Hilger
Geschäftsführender Vorstand
RheinEnergie Stiftung Kultur, Familie,
Jugend/Beruf, Wissenschaft,
Köln

Thomas Hoyer
Vorstandsvorsitzender der CaritasStiftung
im Erzbistum Köln

Dietmar Krauß
Ltd. Direktor i.K.
Leiter der Hauptabteilung Finanzen und
Vermögen des Bischöflichen Ordinariates
der Diözese Rottenburg-Stuttgart

Michaela Pichlbauer
Vorständin der Günther Rid Stiftung
für den bayerischen Einzelhandel,
München

Markus Reif
Finanzdirektor
des Erzbistums München und Freising

Externe Bewerter

Ankaufsbewerter

Heiko Glatz
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken,
Frankfurt am Main

Thorsten Schmidt
Dipl.-Ing.
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken,
REV recognised european valuer
CIS HypZert (F) nach DIN EN ISO/IEC 17024,
Gladbeck

Bewerter für Regelbewertungen

Jörg Ackermann
Dipl.-Ing.
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Hagen

Frank R. Borchardt
Dipl.-Ing.
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Pulheim

Markus Obermeier
Dipl.-Ing.
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
München

Stephan Zehnter
Dipl.-Betriebswirt (FH)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständigerfür die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Mieten und Pachten,
Zorneding)

Abschlussprüfer

Deutsche Baurevision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,
Düsseldorf

Verwahrstelle

DZ BANK AG
Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank
Platz der Republik, Frankfurt am Main

Haftendes Eigenkapital
zum 31. Dezember 2021:
18.760.693 TEUR

Aachener Grundvermögen
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Oppenheimstraße 9
50668 Köln

Telefon (0221) 77204 - 0
Telefax (0221) 77204 - 40
E-Mail: info@aachener-grund.de
Internet: www.aachener-grund.de

klimaneutral
gedruckt
www.klima-druck.de
ID-Nr. 22128781
bvdm.