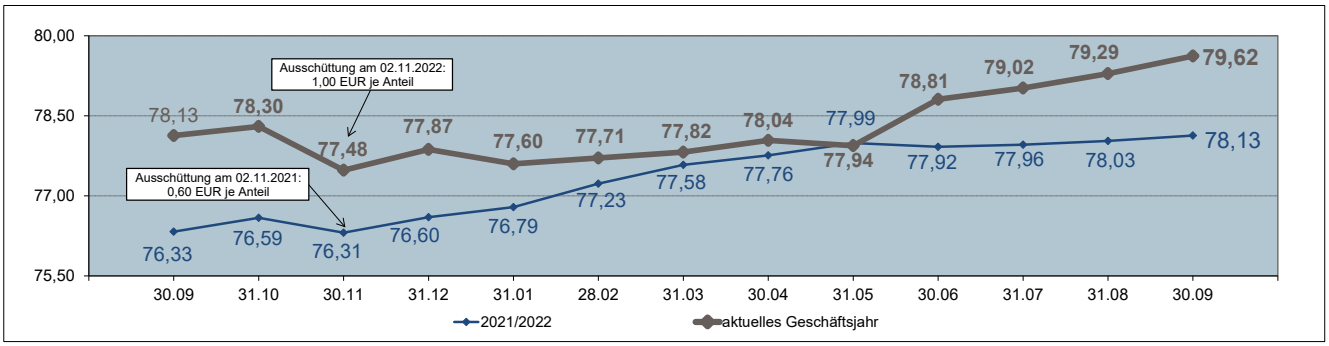
Aachener Grund-Fonds Nr. 1

Sicherheit und Ertrag für kirchliches Vermögen

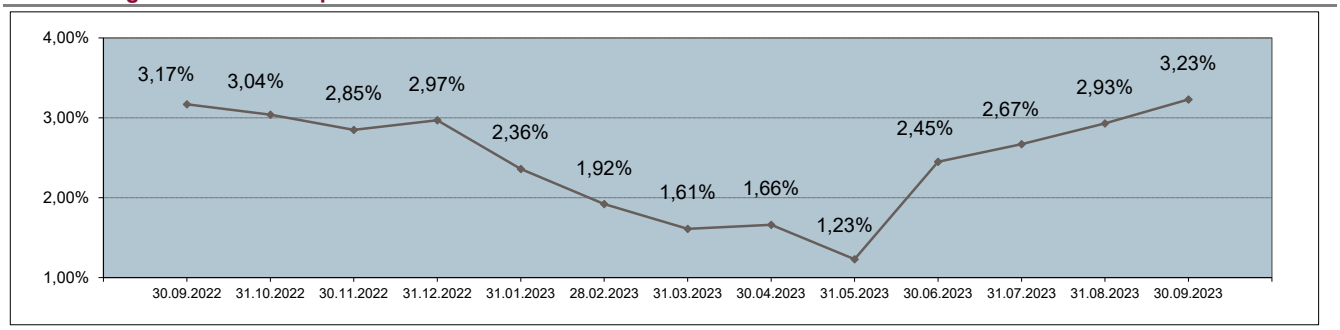
Monatsbericht September 2023

AACHENER GRUNDVERMÖGEN

Entwicklung des Anteilpreises (EUR)



Entwicklung der BVI-Rendite p.a.



Erläuterung der Veränderung der BVI-Rendite

Für den Anstieg der Rendite im Vergleich zum Vormonat ist die unterschiedliche Entwicklung des Anteilpreises im September 2023 im Vergleich zur Entwicklung im September 2022 verantwortlich:

Dies wiederum ist im Wesentlichen in der **unterschiedlichen Entwicklung des Immobilienvermögens** in den betreffenden Monaten begründet.

Insgesamt setzt sich die Veränderung des Anteilpreises aus folgenden Komponenten zusammen:

Position in EUR	Effekt im September 2022	Effekt im September 2023	Bemerkungen zum aktuellen Monat
Ordentlicher Nettoertrag	**0,19**	**0,25**	
Bewertungseffekte	**-0,08**	**0,16**	
● *Verkehrswertveränderungen*	*0,02*		*Veränderung des Immobilienvermögens durch Nachbewertungen zum 25.09.2023 und Reduzierung von Abschlägen wegen Abarbeitung bzw. Baufortschritts insgesamt: +2.683 TEUR (Vorjahr 25.09.2022: insgesamt +516 TEUR)*
			Nachbewertung von 27 Immobilien insgesamt
		0,16	*● 20 Immobilien wurden aufgewertet: +3.211 TEUR insgesamt (insbesondere WE 1227, Stuttgart, Königstraße 38: +1.420 TEUR sowie WE 1154, Hannover, Große Packhofstraße 1: +550 TEUR)*
		-0,05	*● 7 Immobilien wurden abgewertet: -950 TEUR insgesamt*
		0,02	*● Reduzierung von Abschlägen wegen Abarbeitung bzw. Baufortschritts insgesamt: +422 EUR*
● *Buchwertveränderungen*	*-0,10*	*0,03*	Aktivierung von Baukosten: -666 TEUR insgesamt
Lineare Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten	-0,02	-0,02	Die Anschaffungsnebenkosten werden längstens über 10 Jahre linear abgeschrieben (§ 248 Abs. 3 KAGB).
Veränderung des Anteilpreises	**0,10**	**0,39**	Der Anteilpreis entwickelte sich im September 2023 signifikant besser als im September 2022. Dies führte zu einem Anstieg der BVI-Rendite p.a. im Vergleich zum Vormonat.

Alle Angaben zum 30.09.2023 vorbehaltlich der Jahresabschlussprüfung.

Fondsdaten zum Stichtag

		Geschäftsjahresende Vorjahr 30.09.2022
Fondsvermögen		1.667.466.881 EUR
Immobilienquote		88,4%
BVI-Rendite p.a.	(Zeitraum 30.09.2021-30.09.2022)	3,17%
Anteilpreis/Rücknahmepreis		78,13 EUR

		Geschäftsjahresende 30.09.2023
Fondsvermögen		1.628.339.451 EUR
Immobilienquote		95,5%
BVI-Rendite p.a.	(Zeitraum 30.09.2022-30.09.2023)	3,23%
Anteilpreis/Rücknahmepreis		79,62 EUR

Immobilien mit den höchsten Verkehrswerten (TOP 10)

Rang	Ort	Straße		Aktueller Verkehrswert [1] lt. Vermögens-aufstellung EUR
1	Düsseldorf	Schadowstraße 50, 52		207.725.000
2	Berlin	Kurfürstendamm 26a		108.750.000
3	Berlin	Tauentzienstraße 14		85.775.000
4	Köln	Schildergasse 60-68		75.250.000
5	Stuttgart	Königstraße 38		72.724.387 [2]
6	Köln	Schildergasse 94-96a		67.775.000
7	Hamburg	Neuer Wall 31		66.100.000
8	Stuttgart	Königstraße 10a		51.075.000
9	München	Neuhauser Straße 45		46.175.000
10	Köln	Hohe Straße 125-131		45.000.000
SUMME TOP 10			53%	**826.349.387**
GESAMTES IMMOBILIENVERMÖGEN			100%	**1.555.065.906**

1) Arithmetisches Mittel der Verkehrswerte, die von zwei Bewertern zum jeweiligen Bewertungsstichtag unabhängig voneinander ermittelt wurden.

2) WE 1227, Stuttgart, Königstraße 38: Arithmetisches Mittel der Verkehrswerte festgestellt zum 25.09.2023: 72.650 TEUR zzgl. unterjährige Reduzierung des Abschlags für Projektentwicklungskosten in Höhe von 74 TEUR nach Baufortschritt.

Mieter mit der höchsten Miete (TOP 10)

Rang	Mieter		Monatliche Nettomiete EUR
1	Zara		404.024
2	C&A		335.880
3	TK Maxx		310.573
4	Media-Saturn		232.946
5	Thalia Universitätsbuchhandlung		211.482
6	Deichmann (inkl. Snipes, Onygo)		211.216
7	Gries Deco (Depot)		193.161
8	Apcoa Autoparking		180.360
9	Aldi		170.000
10	Hennes & Mauritz		140.447
SUMME TOP 10		44%	**2.390.089**
GESAMTE MONATSMIETE		100%	**5.472.953**

Neuerwerb in Bergisch Gladbach, Frankenforster Straße 64-70

Am 11. September 2023 wurde der Kaufvertrag für die Wohnimmobilie in Bergisch Gladbach, Frankenforster Straße 64-70, geschlossen.

Mit dieser Projektentwicklung wurde die dritte Wohnimmobilie für den Aachener Grund-Fonds Nr. 1 erworben. Hier entsteht im Rahmen einer kleinen Quartiersentwicklung eine Wohnanlage mit 18 Wohneinheiten und 32 Stellplätzen. Die Baugenehmigungen wurden durch die Stadt Bergisch Gladbach im Sommer 2022 erteilt. Das Baugrundstück wurde bereits freigelegt, der Baubeginn soll im 4. Quartal 2023 erfolgen. Nach der voraussichtlichen Fertigstellung in der ersten Jahreshälfte 2025 erfolgt sodann die Übernahme der Wohnimmobilie in das Fondsvermögen des Aachener Grund-Fonds Nr. 1.

Die Stadt Bergisch Gladbach ist mit rund 114.000 Einwohnern eine große kreisangehörige Stadt im Bergischen Land östlich von Köln. Sie ist Kreisstadt, größte Stadt des Rheinisch-Bergischen Kreises und bildet ein Mittelzentrum. Die ersten Hinweise, dass im heutigen Bergisch Gladbach Menschen lebten, sind archäologische Funde aus der Steinzeit, wie unter anderem Feuersteinwerkzeuge und Knochenfunde aus der Altsteinzeit. Bei Ausgrabungen wurden römische Kalkbrennöfen aus dem 1. und 2. Jahrhundert gefunden. Im Jahr 1085 wurde der Ort Gladebag erstmals schriftlich erwähnt. Gladebag leitet sich vom gleichnamigen Bach ab, der durch die Stadt fließt. Erstmals urkundlich erwähnt wurde das heutige Bergisch Gladbach im Jahr 1271 ebenfalls unter dem Namen Gladebag in einer Urkunde des Kölner Erzbischofs Siegfried von Westerburg. Er bezeichnete darin den Ort als Besitz des Kölner Domkapitels und bestätigte diesem das Recht, in Gladebag einen Markt abzuhalten.

Im 14. Jahrhundert erhielt Gladbach Stadtrechte und entwickelte sich zu einer städtischen Gemeinde. Im 15. Jahrhundert erlebte Bergisch Gladbach einen weiteren Aufschwung. Die Stadt wurde ein bedeutendes Zentrum für den Handel mit Baumwolle und Wolle. In dieser Zeit wurden in Bergisch Gladbach auch die ersten Papiermühlen gegründet, die die Wasserkraft der Flüsse und Bäche in der Region nutzten und Papier für die verschiedensten Zwecke produzierten, darunter Schreib-, Zeitungs- und Verpackungspapier. Im 16. Jahrhundert wurde die Stadt im Dreißigjährigen Krieg mehrfach belagert, geplündert und schwer beschädigt. Im 17. und 18. Jahrhundert wurden die ersten Fabriken gegründet. Im 19. Jahrhundert wurde Bergisch Gladbach ein bedeutendes Zentrum der Industrialisierung – so entstanden unter anderem Papier-, Textil- und Chemiefabriken. Heute ist die Papierfabrikation in Bergisch Gladbach nur noch von unwesentlicher Bedeutung. Die letzte Papiermühle, die Neue Dombach, ist zwar heute noch in Betrieb, produziert jedoch nur noch ein geringes Volumen von Papier. Die ehemalige Papiermühle Alte Dombach kann als Deutschlands größtes Papiermuseum besichtigt werden.

- Visualisierung der Projektentwicklung -

- Visualisierung der Projektentwicklung -

Zu Beginn des Jahres 1975 wurden im Rahmen der Gebietsreform in Nordrhein-Westfalen die Stadt Bergisch Gladbach mit Bensberg und der Ortschaft Schildgen zur neuen Stadt Bergisch Gladbach vereint. Im Jahr 1977 erreichte Bergisch Gladbach die 100.000 Einwohnermarke und wurde somit zur Großstadt. Bergisch Gladbach ist nicht in Stadtbezirke eingeteilt, sondern es gibt sechs statistische Bezirke, die nummeriert sind und sich in mehrere Stadtteile mit eigenem Namen unterteilen. Die Stadt ist heute ein wichtiges Zentrum für Handel und Industrie – insbesondere für die Metall- und Kunststoffverarbeitung sowie die Elektroindustrie – ebenso für die Kultur im Bergischen Land.

Die Frankenforster Straße ist eine wichtige Einkaufsstraße, an der sich zahlreiche Geschäfte, darunter Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien, Metzgereien und Boutiquen befinden. Das Naturschutzgebiet Königsforst und der Erholungspark Saaler Mühle sind knapp 15 Minuten Fußweg entfernt. Die Frankenforster Straße liegt in den Stadtteilen Lustheide und Frankenforst im Statistischen Bezirk 6. Im 19. Jahrhundert wurde sie als Landstraße angelegt und war eine bedeutende Verbindung zwischen dem Bergischen Land und dem Rheinland. Im 20. Jahrhundert wurde sie ausgebaut und ist heute eine wichtige Verkehrsader.

Die im Erwerb befindliche Projektentwicklung befindet sich im Stadtteil Frankenforst. Frankenforst liegt im südlichen Stadtgebiet Bergisch Gladbachs und gilt traditionell als bevorzugter Wohnstandort. Nördlich des Projektgrundstücks erstreckt sich die um 1900 errichtete Parksiedlung, die sich durch ihre ansprechenden und repräsentativen Villen auszeichnet. Das übrige Umfeld ist durch Reihenhäuser und kleinere Einfamilienhäuser geprägt.

Insgesamt entstehen in zwei Mehrfamilienhäusern und einem Doppelhaus 18 hochwertige Wohneinheiten, 14 Garagen- und 18 Außenstellplätze. Alle der Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen sind freifinanziert. Alle Wohnungen werden über Designbodenbelag in Holzoptik, eine Fußbodenheizung, Feinsteinzeug-Fliesen in den Bädern und WCs, elektrische Rollläden, großformatige Spiegel, Badaccessoires sowie einen Freisitz, teilweise mit Mietergarten, verfügen. Die Außenanlagen werden attraktiv gestaltet und bepflanzt und es entsteht ein grundstückseigener Kinderspielplatz. Zur Förderung der Biodiversität werden Insektenhotels aufgebaut. Das Quartier wird mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe und Photovoltaik-Anlage ausgestattet und mit dem Energie-Effizienzhaus-Standard KfW55 EE errichtet.