

# Aachener Grund-Fonds Nr. 1

Halbjahresbericht zum 31. März 2024

# 2024





Hannover, Georgstraße 31:  
Mietvertragsverlängerung mit dem Mieter H&M

## Kennzahlen im Überblick

Wertpapierkennnummer (WKN):	980000
ISIN:	DE0009800003
Auflegung am:	30. Mai 1974

<b>Stichtag</b>	<b>31.03.2024</b>
<b>in Mio. EUR</b>	
<b>Fondsvolumen</b> (Fondsvermögen + Verbindlichkeiten aus Krediten)	<b>1.794,4</b>
Direkt gehaltene Immobilien (Summe der Verkehrswerte)	1.551,9
Liquiditätsanlagen	224,8
Sonstige Vermögensgegenstände	38,1
Verbindlichkeiten aus Krediten	-208,2
Übrige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-20,3
<b>Fondsvermögen (netto)</b>	<b>1.586,3</b>
<b>Nettomittelzufluss/Nettomittelveränderung</b>	<b>-25,5</b>
<b>in %</b>	
Immobilienquote (Bezugsbasis Fondsvermögen (netto))	97,8
Fremdkapitalquote (Bezugsbasis Immobilienvermögen)	13,4
Vermietungsquote (Bezugsbasis Jahresbruttosollmiete)	97,0
<b>Anzahl</b>	
<b>Fondsobjekte</b>	<b>84</b>
Im Ausland liegende Immobilien	—
Im Inland liegende Immobilien	84
Ankäufe/Übergang von Nutzen und Lasten	—
Verkäufe/Übergang von Nutzen und Lasten	—
Im Erwerb befindliche Immobilien	2
Im Verkauf befindliche Immobilien	—
<b>in EUR</b>	
<b>Rücknahmepreis/Anteilwert</b>	<b>78,81</b>
Ausgabepreis	80,78
Ausschüttung je Anteil <sup>1)</sup>	1,50
Ausschüttungszeitpunkt (Ex-Tag) <sup>2)</sup>	02.11.2023
Umlaufende Anteile (Stück)	20.127.848
<b>in %</b>	
<b>BVI-Rendite</b> p.a. im Zeitraum 31.03.2023 bis 31.03.2024 <sup>3)</sup>	<b>3,2</b>

1) Ausschüttung auf das abgelaufene Geschäftsjahr

2) Die Valutierung der Ausschüttung und damit die Belastung des Fondskontos erfolgten zwei Bankarbeitstage nach dem Ex-Tag.

3) Berechnungsverfahren BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. (BVI)

### Hinweis

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

# Inhalt

Kennzahlen im Überblick	3
Tätigkeitsbericht	5
Immobilientransaktionen	6
Vermietungssituation und Instandhaltungen	10
Projektentwicklungen	14
Vermietungsinformationen	18
Kredite	19
Vermögensübersicht	20
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe	21
Vermögensaufstellung Teil I: Immobilienverzeichnis	22
Vermögensaufstellung Teil II: Anschaffungsnebenkosten	30
Vermögensaufstellung Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen	31
Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV	32
Gremien, Abschlussprüfer, Verwahrstelle	35

## Hinweis

Dieser Halbjahresbericht ist dem Erwerber von Anteilen des Aachener Grund-Fonds Nr. 1 zusammen mit dem Verkaufsprospekt bis zum Erscheinen des Jahresberichts 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 01. Januar 2024 durch den Artikel 34 des Kreditoren-zweitmarktförderungsgesetzes sowie durch Artikel 91 des Personengesellschaftsrechtsmodernisierungsgesetzes.

## Anlagepolitik

Der Aachener Grund-Fonds Nr. 1 wurde am 30. Mai 1974 aufgelegt. Anlageschwerpunkt sind Einzelhandelsimmobilien in innerstädtischer Lage, wobei es sich oft um gemischtgenutzte Wohn-/Geschäftshäuser handelt.

## Taxonomie-VO

Die Aachener Grundvermögen investiert im Rahmen der Anlagestrategie nach Art. 8 SFDR („EU-Verordnung 2019/2088“) fortlaufend mindestens 60 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien, welche die von der Aachener Grundvermögen für das Sondervermögen festgelegten ökologischen und/oder sozialen Merkmale im Rahmen einer Gesamtbeurteilung zu mindestens 50 % erfüllen. Der Grad der Erfüllung ermittelt sich dabei aus der Summe der einzeln gewichteten ökologischen und sozialen Merkmale.

## Principal Adverse Impacts (PAIs)

Die Gesellschaft berücksichtigt zum aktuellen Zeitpunkt auf Ebene des Finanzprodukts nicht die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (sog. „Principal Adverse Impacts“).

## Fonds- und Immobilienvermögen

Das Fondsvermögen des Aachener Grund-Fonds Nr. 1 hat sich im ersten Geschäftshalbjahr 2023/2024 von 1.628,3 Mio. EUR um 42,0 Mio. EUR auf 1.586,3 Mio. EUR verringert.

Zum 31. März 2024 wurden 84 Immobilien für den Aachener Grund-Fonds Nr. 1 mit einem Verkehrswert von insgesamt 1.551,9 Mio. EUR verwaltet. Es handelt sich überwiegend um Geschäftshäuser in größeren Städten. Die Immobilien verteilen sich auf 35 Standorte in Deutschland.

## Anteilwert und Anteilumlauf

Der Wert des einzelnen Fondsanteils lag zum Stichtag bei 78,81 EUR, der Ausgabepreis bei 80,78 EUR. Den Anteilwert errechnete die Kapitalverwaltungsgesellschaft in Abstimmung mit der Verwahrstelle des Immobilien-Sondervermögens, der DZ BANK AG in Frankfurt am Main.

Die Anzahl der umlaufenden Anteile hat sich im ersten Geschäftshalbjahr insgesamt um 324.199 Stück auf 20.127.848 Anteile verringert.

## Ausschüttung

Am 02. November 2023 (Ex-Tag) erfolgte die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2022/2023 in Höhe von 1,50 EUR je Anteil (Vorjahr: 1,00 EUR je Anteil). Die Valutierung der Ausschüttung und damit die Belastung des Fondskontos erfolgten zwei Bankarbeitstage nach dem Ex-Tag, also am 04. November 2023.

Die Ausschüttung entsprach 1,9 % des Anteilwertes zu Beginn des Geschäftsjahres 2022/2023 oder 2,9 % bezogen auf den Zeitpunkt der Fondsauflegung im Jahre 1974.

Zum Ausschüttungsstichtag 02. November 2023 waren 20.440.803 Anteile im Umlauf. Von der Ausschüttung in Höhe von insgesamt 30,7 Mio. EUR wurden 6,4 Mio. EUR wiedergelegt und damit für den Erwerb weiterer Anteile genutzt; das waren 20,7 % der Ausschüttung.

## Nettomittelveränderung

Im ersten Geschäftshalbjahr 2023/2024 wurden Fondsanteile im Wert von 7,1 Mio. EUR ausgegeben. Im gleichen Zeitraum wurden Anteile im Wert von -32,6 Mio. EUR an den Fonds zurückgegeben. Folglich betrug die Nettomittelveränderung im Berichtshalbjahr -25,5 Mio. EUR.

## Anlageergebnis

Die BVI-Rendite des Aachener Grund-Fonds Nr. 1 für den Zeitraum 31. März 2023 bis 31. März 2024 entsprach 3,2 % 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

Der im Februar 2022 durch die russische Invasion ausgelöste Krieg in der Ukraine hat im Berichtszeitraum leider noch kein Ende gefunden. Der Aachener Grund-Fonds Nr. 1 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. Die wirtschaftlichen Effekte des Konfliktes, insbesondere die zwischenzeitlich gestiegene Inflation und die erhöhten Energiekosten, belasten die globale Konjunktur. Die Zentralbanken haben weltweit die Zinsen spürbar erhöht. Dies hat zur Folge, dass die Zinsen auf Bankguthaben wieder deutlich positiv sind, aber auch die Zinssätze bei Aufnahme und Prolongation von Fremdkapital am Finanzierungsmarkt entsprechend angestiegen sind.

**Ausblick**

Die in Folge des Angriffskriegs von Russland auf die Ukraine stark gestiegene Inflationsrate ist rückläufig. Hinsichtlich der Inflationsrate prognostiziert das ifo-Institut für Deutschland durchschnittlich 2,2 % in 2024 und 1,8 % für 2025. Der prognostizierte Rückgang der Inflationsrate schürt die Hoffnung, dass die Europäische Zentralbank (EZB) in der zweiten Jahreshälfte 2024 damit beginnen könnte, den Leitzins langsam zu senken, was sich vor allem positiv auf die Fremdkapitalsätze, speziell in der Immobilienwirtschaft, auswirken sollte. Das ifo-Institut geht in seiner Frühjahrsprognose 2024 davon aus, dass das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt in Deutschland im Jahr 2024 nur um 0,2 % im Vergleich zum Vorjahr zunehmen wird. Für 2025 rechnet man mit einem Anstieg um 1,5 %.

Die zukünftigen konjunkturellen und wirtschaftlichen Entwicklungen und die gegebenenfalls daraus resultierenden Implikationen auf das Immobilien-Portfolio des Aachener Grund-Fonds Nr. 1 sind weiterhin sehr aufmerksam zu beobachten. Zumindest in der Vergangenheit hat sich jedoch die Anlageklasse Immobilien gerade in Zeiten großer Unsicherheit und Krisen langfristig betrachtet als ein sehr gutes Investment erwiesen.

**Immobilientransaktionen**

Für das Sondervermögen wurde im ersten Geschäftshalbjahr 2023/2024 keine Immobilie hinzuerworben. Zwei Wohnimmobilien waren zum 31. März 2024 im Erwerb befindlich. Im Erwerb befindlich bedeutet, dass die entsprechende Immobilie bereits durch Notarvertrag erworben wurde, die Voraussetzungen für die Kaufpreisfälligkeit und den Besitzübergang in das Sondervermögen aber noch nicht erfüllt sind.

Es wurde keine Immobilie im Berichtszeitraum veräußert.

**Im Erwerb befindlich**

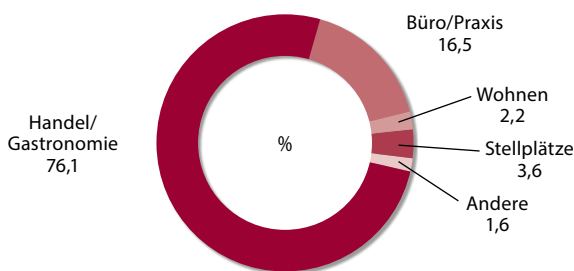
**Bergisch Gladbach, Frankenforster Straße 64-70**

Mit der Projektentwicklung in Bergisch Gladbach, Frankenforster Straße 64-70, 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 Baugenehmigung wurde durch die Stadt Bergisch Gladbach im Sommer 2022 erteilt. Nach Freilegung des Baugrundstücks war der Baubeginn im Winter 2023. Die Übernahme der Wohnimmobilie in das Sondervermögen des Aachener Grund-Fonds Nr. 1 erfolgt nach Fertigstellung, voraussichtlich in der ersten Jahreshälfte 2025.

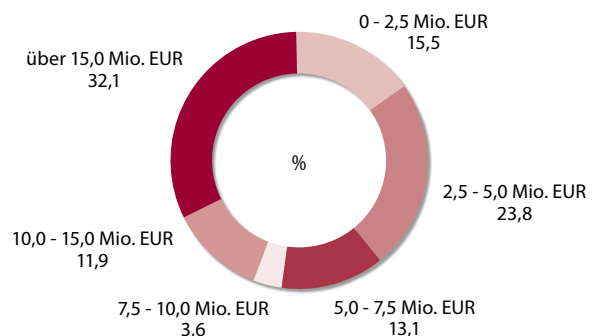
Die Stadt Bergisch Gladbach ist mit über 114.000 Einwohnern eine große kreisangehörige Stadt im Bergischen Land östlich von Köln. Sie ist Kreisstadt, größte Stadt des Rheinisch-Bergischen Kreises und bildet ein Mittelzentrum. Die ersten Hinweise, dass im heutigen Bergisch Gladbach Menschen lebten, sind 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. Einen Aufschwung erlebte Bergisch Gladbach im 15. Jahrhundert – so wurde die Stadt ein

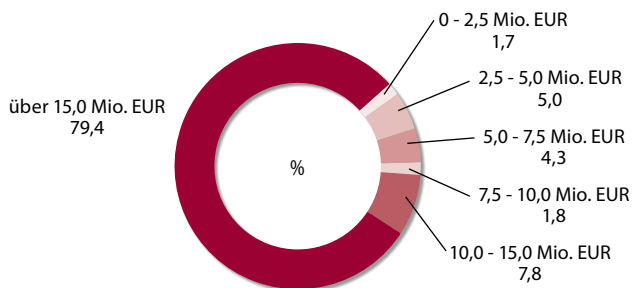
**Nutzungsarten der Fondsimmobilien**  
(auf Basis der Jahresnettosollmiete)



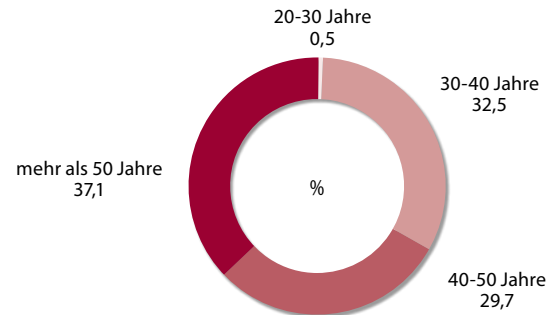
**Größenklassen der Fondsimmobilien**  
(auf Basis der Anzahl)



## Größenklassen der Fondsimmobilien

(auf Basis der Verkehrswerte<sup>1)</sup>)

## Wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Fondsimmobilien

(auf Basis der Verkehrswerte<sup>1)</sup>)

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

bedeutendes Zentrum für den Handel mit Baumwolle und Wolle. In dieser Zeit wurden in Bergisch Gladbach 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 erlebte die Stadt einen weiteren Aufschwung und es wurden die ersten Fabriken gegründet.

Im 19. Jahrhundert wurde Bergisch Gladbach ein bedeutendes Zentrum der Industrialisierung mit der Entstehung von 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.

Zum 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 wichtige Verbindung zwischen dem Bergischen Land und dem Rheinland. Im 20. Jahrhundert wurde sie ausgebaut und ist heute eine wichtige Verkehrsader.

Die erworbene Projektentwicklung befindet sich im Stadtteil Frankenforst. Frankenforst liegt im südlichen Stadtgebiet von Bergisch Gladbach 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.



Bergisch Gladbach, Frankenforster Straße 64-70:  
Im Erwerb befindlich (Visualisierung)



Freiburg, Paul-Ehrlich-Straße/Neunlindenstraße:  
Im Erwerb befindlich (Visualisierung)

### **Freiburg, Paul-Ehrlich-Straße/Neunlindenstraße**

Das Wohn- und Geschäftshaus wurde als Projektentwicklung für den Aachener Grund-Fonds Nr. 1 erworben. Baubeginn für die Immobilie im nordwestlichen Freiburger Ortsteil Brühl mit 80 Wohnungen, fünf Gewerbeeinheiten und 80 Tiefgaragen-Stellplätzen war im Sommer 2022. Das erworbene Objekt ist Teil des neuen innenstadtnahen Stadtquartiers „Güterbahnhof Nord“ und befindet sich in der finalen Fertigstellungsphase. Derzeit laufen die Innenausbauten, so dass mit einer Fertigstellung voraussichtlich im 3. Quartal 2024 zu rechnen ist. Eine Musterwohnung für anstehende Vermietungsaktivitäten wurde bereits übergeben.

Freiburg im Breisgau ist mit knapp 236.000 Einwohnern die viertgrößte Stadt in Baden-Württemberg sowie die südlichste und wärmste Großstadt Deutschlands mit den bundesweit meisten Sonnenstunden pro Jahr. In einem Weinbaugebiet nahe der schweizerischen und französischen Grenze gelegen, ist Freiburg mit seiner historischen Altstadt und den Fachwerkhäusern ein beliebtes Urlaubsziel. Den besonderen Charme machen die vielen kleinen „Bächle“ mit Wasser aus dem Fluss Dreisam aus, die die Altstadt durchziehen: Einst dienten sie als Wasserversorgung und Schmutzwasserkanäle, heute sorgen die Bachläufe an heißen Sommertagen für ein angenehmes Klima in der Stadt und werden von Groß und Klein zur Abkühlung genutzt.

Die Bevölkerungsstatistik der Stadt ist stark geprägt durch die mehr als 33.000 Studierenden an sechs Hochschulen – die meisten davon an der Albert-Ludwigs-Universität, die bereits zahlreiche Nobelpreisträger hervorgebracht hat und die zugleich ein wichtiger Arbeitgeber der Stadt ist. Mit mehr als 12 % der 18- bis 25-Jährigen an der Gesamtbevölkerung ist Freiburg eine vergleichsweise junge Stadt.

Während die Stadt Freiburg im 12. Jahrhundert gegründet wurde, ist der heutige Ortsteil Brühl erst Ende des 19. Jahrhunderts im Zuge der Industrialisierung Freiburgs erschlossen worden. Hier befinden sich der Freiburger Flugplatz und die neue Messe. Brühl liegt zum Großteil auf den ehemaligen Gemarkungen der Ortschaften Zähringen und Betzenhausen. Das Dorf Zähringen wurde erstmals 1008 in einer Schenkungsurkunde von König Heinrich II. an das Bistum Basel erwähnt. Die namensgebende Burg Zähringen, zu deren Füßen der Ort entstanden war, ist heute noch als Ruine erhalten und gehört zur Nachbargemeinde Gundelfingen. Am 01. Januar 1906 wurde Zähringen in die Stadt Freiburg eingemeindet. Zwei Jahre später folgte auf eigenen Wunsch Betzenhausen. Die zu diesem Zeitpunkt eigenständige Gemeinde wurde im Jahr 972 in einer Schenkungsurkunde von Otto I. an das Kloster Einsiedeln erstmals erwähnt und ist damit einer der ältesten heutigen Stadtteile Freiburgs. Das ehemals kleine Dorf gehörte zwischen 1381 für mehr als 400 Jahre schon einmal zur Stadt Freiburg, bevor es 1807 eine selbständige Gemeinde wurde.

Der junge Ortsteil Brühl gliedert sich in die Bezirke Brühl-Güterbahnhof und Brühl-Industriegebiet. Die Liegenschaft Paul-Ehrlich-Straße/Neunlindenstraße befindet sich im Stadtteil Brühl-Güterbahnhof, der in den letzten Jahren auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs neu entstanden ist. Er zeichnet sich durch eine moderne städtebauliche Struktur aus sowie eine gute Durchmischung aus Wohn-, Einzelhandels-, Gastro- und Büro- Nutzungen.

In der Nachbarschaft befinden sich zahlreiche Bäckereien, Arztpraxen, Cafés, Restaurants, Kulturstätten, ein Fitnessstudio und weiterer Einzelhandel. Das zentral gelegene, urbane Quartier ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Direkt an der Projektentwicklung gibt es eine Bushaltestelle, die Freiburger Stadtbahn ist fußläufig zehn Minuten entfernt. Auch mit dem Fahrrad oder dem Auto ist die Freiburger Innenstadt innerhalb weniger Minuten erreichbar. Zugleich sind auch alle Freiburger Naherholungsgebiete oder das grüne Freiburger Umland von der künftigen Wohnsiedlung aus, die über 4.000 Menschen ein neues Zuhause bieten soll, sehr gut zu erreichen.

Im Rahmen der Wohnprojektentwicklung entsteht auf einem Eckgrundstück ein L-förmiges Gebäude mit 80 Wohnungen und fünf Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss. Eine Gewerbeeinheit ist zur gastronomischen Nutzung vorgesehen. In der Tiefgarage werden 80 Stellplätze geschaffen, teilweise mit Ladestationen für Elektroautos. Die freifinanzierten Wohneinheiten werden über sechs Treppenhäuser erschlossen, wobei jede Etage über einen Aufzug verfügt. Die Zwei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen werden hochwertig mit Eichenholzparkett, Fußbodenheizung, elektrischen Rollläden, großformatigen Spiegeln, Einbauküchen und Badaccessoires ausgestattet. Die Grundrisse sind klar strukturiert und verfügen über eine effiziente Raumaufteilung. Zu jeder Wohnung gehören ein Balkon oder eine Loggia sowie ein Mieterkeller. Der Innenhof mit Kinderspielflächen soll den künftigen Bewohnern als Treffpunkt dienen. Eine Besonderheit der Immobilie wird der Dachgarten sein, den alle Mieter frei nutzen können. Auf einem Teil der Dächer wird eine Solaranlage angebracht.

## Veräußerung

Im Berichtszeitraum wurde keine Immobilie aus dem Bestand veräußert.

## Vermietungssituation und Instandhaltungen

Der Vermietungsstand lag am Stichtag 31. März 2024 bei 97,0 %.

Wie in den vergangenen Jahren wurden auch im abgelaufenen Geschäftshalbjahr Immobilien umgebaut und modernisiert und

in erforderlichem Maße instand gehalten. Das soll sicherstellen, dass sie auch künftig gut auf dem Vermietungsmarkt platziert werden können.

### Wesentliche Neuvermietungen im Einzelhandel:

Stadt	Straße	Bisheriger Mieter	Neuer Mieter
Dortmund	Westenhellweg 55-57	Görtz	Fielmann
Dortmund	Westenhellweg 55-57	Levi Strauss	Skechers
Frankfurt am Main	Zeil 86	Sidestep	DM Airwair
Köln	Schildergasse 75	Marc O'Polo	Benetton Group
Stuttgart	Königsstraße 10a	Hallhuber	Picknweight (Interimsvermietung)
Würzburg	Kürschnerhof 11	Hallhuber	Vodafone

In den Immobilien in **Würzburg, Kürschnerhof 11**, und **Stuttgart, Königsstraße 10a**, wurden für die bisher von Hallhuber genutzten Flächen mit dem Telekommunikationsunternehmen Vodafone und dem Second-Hand-Bekleidungsgeschäft Picknweight Mietverträge geschlossen. Vodafone ist einer der führenden Kommunikationskonzerne in Deutschland und Tochterunternehmen der britischen Vodafone Group. Mit mehr als 30 Millionen Mobilfunk-, über zehn Millionen Breitband- und rund zwölf Millionen TV-Kunden sowie zahlreichen digitalen Lösungen erwirtschaftet Vodafone Deutschland mit rund 15.000 Mitarbeitenden einen jährlichen Gesamtumsatz von etwa 13 Milliarden Euro. Vodafone Deutschland ist mit einem Anteil von rund 30 Prozent am Gesamtumsatz die größte Landesgesellschaft der Vodafone Gruppe, einem der größten Telekommunikationskonzerne der Welt mit über 300 Millionen Mobilfunk-Kunden.

Nachmieter von Görtz und Levi's in **Dortmund, Westenhellweg 55-57**, sind der Optiker Fielmann und der Sportschuhfilialist Skechers. Die Fielmann-Gruppe ist ein deutscher Optiker und versorgt nach eigenen Angaben über 28 Millionen Kunden mit Brillen, Kontaktlinsen und Hörsystemen. Das Unternehmen ist heute Marktführer in Zentraleuropa und beschäftigt über 22.000 Mitarbeiter. Mit mehr als 980 Niederlassungen und Onlineshops zählt Fielmann zu den größten Augenoptikern weltweit.

Skechers USA, Inc. ist ein amerikanisches Lifestyle- und Performance-Schuhunternehmen. Die Marke mit Hauptsitz in Manhattan Beach, Kalifornien, wurde 1992 gegründet und ist heute die drittgrößte Sportschuhmarke in den USA. Skechers bietet eine



Berlin, Kurfürstendamm 26a, Fasanenstraße 75:  
Mietvertragsverlängerung mit Lululemon Athletica



Saarbrücken, Bahnhofstraße 80:  
Mietvertragsverlängerung mit Snipes



Stuttgart, Königstraße 10a:  
Mietvertragsverlängerungen mit DM Airwair (Dr. Martens) und Bijou Brigitte

Kollektion an Schuhen, Bekleidung und Accessoires für Männer, Frauen und Kinder, die in rund 5.170 eigenen und fremden Einzelhandelsgeschäften, Kaufhäusern sowie Sportgeschäften weltweit verkauft werden.

Neuer Mieter der zuvor von Sidestep genutzten Ladenflächen in **Frankfurt am Main, Zeil 86**, ist das britische Schuhunternehmen DM Airwair (Dr. Martens). Die Geschichte der Schuhe von Dr. Martens reicht bis in die Nachkriegszeit des Jahres 1945 zurück. Die Schuhe wurden ursprünglich vom namensgebenden deutschen Arzt Klaus Märtens als Arbeiterschuhe konzipiert und erlangten mit der bequemen AirWair-Sohle in Großbritannien schnell große Verbreitung. Heute ist das Unternehmen in mehr als 60 Ländern weltweit tätig und beschäftigt über 2.560 Mitarbeiter.

Für die Liegenschaft in **Köln, Schildergasse 75**, konnte vor Auslaufen des bisherigen Mietvertrages mit Marc O'Polo ein neuer Mietvertrag mit der Benetton-Group geschlossen werden. Die Benetton Group ist ein bekanntes italienisches Modeunternehmen mit Sitz in Ponzano bei Venedig. Über die Marken Undercolours of Benetton, Sisley und Sisley Young wird Mode für die ganze Familie im mittleren Preissegment in rund 4.000 Ladengeschäften in mehr als 80 Ländern weltweit verkauft. Benetton gehört zur Holding Edizione S.r.l. der Benetton-Familie, in der neben der Benetton Group auch Beteiligungen an unter anderem Infrastruktur-, Immobilien- und Finanzunternehmen zusammengefasst sind.

Wesentliche **Mietvertragsverlängerungen** im Einzelhandel:

Stadt	Straße	Mieter
Berlin	Kurfürstendamm 26a, Fasanenstraße 75	Lululemon Athletica
Frankfurt am Main	Große Bockenheimer Straße 31	Central Park Gastronomiebetriebe
Hannover	Georgstraße 31	Hennes & Mauritz
Karlsruhe	Kaiserstraße 185	JD Sports
Köln	Hohe Straße 121-131, Richartzstraße 6	Media Markt TV+HiFi-Elektro
Köln	Hohe Straße 121-131, Richartzstraße 6	WDR Westdeutscher Rundfunk
Saarbrücken	Bahnhofstraße 80	Snipes
Stuttgart	Königstraße 10a	Bijou Brigitte modische Accessoires
Stuttgart	Königstraße 10a	DM Airwair

Mit dem Mieter Lululemon Athletica konnte das bestehende Mietverhältnis in **Berlin, Kurfürstendamm 26a, Fasanenstraße 75**, verlängert werden. Lululemon Athletica ist ein kanadischer Einzelhändler für Sportbekleidung. Das Unternehmen wurde 1998 von Chip Wilson Vancouver, Kanada, als Einzelhändler für Yoga-Bekleidung gegründet. Heute verkauft Lululemon seine Produkte inzwischen international in über 650 Läden weltweit. Die Produktpalette umfasst verschiedene Sportbekleidungsstypen, darunter Oberteile, Hosen, Shorts, Pullover, Jacken und Unterwäsche sowie Haarschmuck, Taschen, sowie Lifestyle-Bekleidung und Yoga-Accessoires.

Hennes & Mauritz, bereits seit 2010 Bestandsmieter in **Hannover, Georgstraße 31**, hat den Mietvertrag verlängert. Die schwedische H&M Group wurde 1947 gegründet. Sowohl online als auch in über 4.200 Ladengeschäften in mehr als 70 Ländern weltweit, bietet das erfolgreiche Textilhandelsunternehmen über verschiedene Marken, wie H&M, COS, Weekday, &other Stories sowie Arket Kleidung, Accessoires und Schuhe für die ganze Familie sowie Wohnaccessoires an.

Eine weitere Mietvertragsverlängerung wurde in **Karlsruhe, Kaiserstraße 185**, mit dem Einzelhandelsfilialisten für Sneaker und Sportbekleidung JD Sports vereinbart. JD Sports ist ein britisches, börsennotiertes Sportmode-Einzelhandelsunternehmen mit Sitz in Bury, Greater Manchester. Das Unternehmen wurde 1981 gegründet und betreibt in 38 Ländern weltweit mehr als 3.400 Filialen.

Die beiden Mietverträge in **Köln, Hohe Straße 121-131, Richartzstraße 6**, mit den Mietern Media Markt und dem WDR Westdeutschen Rundfunk wurden nach Ausübung der vereinbarten Optionsrechte verlängert. Die MediaMarktSaturn Retail Group ist, gemessen an Umsatz, Fläche sowie Zahl der Mitarbeiter Europas führendes Handelsunternehmen für Unterhaltungselektronik sowie die dazugehörigen Services und Dienstleistungen. Zum Unternehmen zählen die Marken MediaMarkt und Saturn mit rund 1.000 stationären Märkten. MediaMarktSaturn erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2022/23 mit rund 50.000 Mitarbeitenden einen Nettoumsatz von rund 22,2 Milliarden Euro und gehört nach der Neuaufstellung des Metro-Konzerns mehrheitlich zur CECONOMY AG. Seit Anfang 2023 treten die beiden Marken MediaMarkt und Saturn in Deutschland gemeinsam auf. MediaMarkt wurde 1979 von den vier Unternehmern Leopold Stiefel, Walter Gunz, Erich Kellerhals und Helga Kellerhals in München gegründet. Der erste Saturn-Hansa-Markt wurde im Jahre 1961 von Friedrich Wilhelm und Anni Waffenschmidt am Kölner Hansaring eröffnet.

Der WDR Westdeutscher Rundfunk ist der 1956 gegründete öffentlich-rechtliche Rundfunk- und Fernsehsender im Land



Bonn, Remigiusstraße/Fürstenstraße 5:  
Bestandsimmobilie seit August 2006

Nordrhein-Westfalen. Die Anstalt des öffentlichen Rechts hat ihren Hauptsitz in Köln. Der WDR betreibt Hörfunk, Fernsehen und damit verbundene Aktivitäten im Internet. Er ist die größte Sendeanstalt der ARD und, gemessen an der Anzahl der Beschäftigten, nach der BBC der zweitgrößte Sender Europas.

Mit dem zur Deichmann-Gruppe gehörenden Streetwear-Filialisten Snipes wurde das bestehende Mietverhältnis für die Einzelhandelsflächen in **Saarbrücken, Bahnhofstraße 80**, verlängert. Das inhabergeführte Familienunternehmen Deichmann ist Marktführer im deutschen und europäischen Schuhhandel. Es unterhält mittlerweile über 4.600 Filialen in 31 Ländern und beschäftigt weltweit knapp 48.000 Mitarbeiter.

Mit den Bestandsmietern Bijou Brigitte und DM Airwair wurden Mietvertragsverlängerungen in **Stuttgart, Königstraße 10a**, vereinbart. Bijou Brigitte ist seit über 60 Jahren führender Anbieter von Modeschmuck und modischen Accessoires und bietet eine Auswahl von mehr als 10.000 Artikeln. Das Hamburger Unternehmen betreibt weltweit über 900 Filialen.

## Projektentwicklungen

### Dortmund, Westenhellweg 59-63/Kampstraße 38

Mieter bei Ankauf der Immobilie in der Dortmunder Fußgängerzone im Jahre 2006 war Douglas. Das Unternehmen hatte die Immobilie an das damals noch zur Douglas Holding gehörende Tochterunternehmen Appelrath-Cüpper vermietet.

Nach dem Ende des Mietvertrags mit dem Hauptmieter Douglas Ende 2021 wurde mit Appelrath-Cüpper ein Kurzzeitmietvertrag geschlossen. Bereits bei Ankauf der Immobilie war langfristig eine Revitalisierung geplant, um das Potenzial in der 1a-Einzelhandelslage in Dortmund zu heben.

Dabei werden die Mietflächen umfangreich um- und zu modernen Verkaufsflächen mit zeitgemäßem Grundriss ausgebaut und die technischen Anlagen erneuert.

Hierfür wurde im Juli 2023 der Bauantrag bei der Stadt Dortmund eingereicht. Die nicht genehmigungspflichtigen Arbeiten sollten Ende Januar 2024, nach dem Auszug des Mieters Appelrath-



Köln, Hohe Straße 121-131, Richartzstraße 6:  
Mietvertragsverlängerungen mit Media Markt und WDR Westdeutscher Rundfunk

Cüpper zum 31. Dezember 2023, beginnen. Da der Interimsmieter auch nach Ablauf des Mietvertrages die Geschäftsflächen weiterhin in Betrieb gehalten hat, musste die Rückgabe der Mietfläche gerichtlich eingefordert werden. Die Räumung der Flächen erfolgte Anfang März 2024.

Nach Vorliegen der Baugenehmigung, voraussichtlich im Juli 2024, beginnt der Innenausbau, so dass die Flächen in der zweiten Jahreshälfte 2025 an den neuen Mieter Deichmann übergeben werden können. Mit Deichmann wurde bereits ein Mietvertrag für die dann revitalisierten Einzelhandels- und Nebenflächen vom Unter- bis ins erste Obergeschoss geschlossen. Die Verkaufsflächen befinden sich im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss. Deichmann plant, einen Teil der Fläche abzutrennen und an sein Tochterunternehmen Snipes zu übergeben.

Mit separatem Eingang von der Kampstraße 38 aus wird in den zuletzt nicht nutzbaren Obergeschossen zwei bis fünf ein Boardinghouse mit 50 bis 60 möblierten Apartments sowie Gemeinschaftsräumen für Langzeitgäste geplant. Hierfür ist derzeit ein langfristiger Mietvertrag mit einem Gastronomie- und Hotelmanagementbetreiber in Verhandlung. Nach derzeitiger Pla-

nung wird der Bauantrag für das Boardinghouse Ende Juni 2024 eingereicht.

#### **Frankfurt am Main, Große Bockenheimer Straße 24**

Das sechsgeschossige Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in der Großen Bockenheimer Straße, einer beliebten Einkaufs- und Flaniermeile, die sich durch eine 1a-Einzelhandelslage in der Frankfurter Innenstadt mit dementsprechend starker Passantenfrequenz auszeichnet. Im Volksmund ist die Große Bockenheimer Straße auch als „Fressgass“ bekannt und nicht nur zur Mittagszeit erste Anlaufstelle für Hungerige aus dem benachbarten Banken- und Börsenviertel.

Mittlerweile entspricht das gemischt genutzte ursprüngliche Gebäude mit Gastronomie und Handel im Erdgeschoss, Büroräumen im ersten Stock sowie 28 Apartments in den oberen Geschossen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Um der ausgezeichneten Lage in der Frankfurter Innenstadt auch zukünftig gerecht zu bleiben, wurde das Gebäude mit dem Ziel der Ermöglichung einer Projektentwicklung entmietet.



Dortmund, Westenhellweg 59-63/Kampstraße 38:  
Projektentwicklung (Visualisierung)



Frankfurt am Main, Große Bockenheimer Straße 24:  
Projektentwicklung (Visualisierung)

Nach Abriss soll ein modernes, größtenteils barrierefreies Wohn-, Büro- und Geschäftsgebäude mit sechs Geschossen sowie einem weiteren, zurückspringenden Staffelgeschoss hin zur Stirnseite an der Großen Bockenheimer Straße, entstehen. Die Gebäudelängsseite zur seitlichen Meisengasse erhält vier Geschosse plus Staffelgeschoss. Im Erdgeschoss entstehen mit Zugang von der Fußgängerzone, der Großen Bockenheimer Straße, Einzelhandelsflächen mit flexiblen Grundrissen sowie Gastronomieflächen, die ebenfalls flexibel für einen oder zwei Gastronomiebetriebe angepasst werden können.

Eine weitere, ggf. auch teilbare, Ladenfläche entsteht im ersten Obergeschoss. Im zweiten Obergeschoss werden sich künftig zwei Büroeinheiten befinden, die durch einen gemeinsamen Innenhof mit dem Nachbargebäude allseitig über Tageslicht verfügen. Im dritten bis sechsten Obergeschoss entstehen insgesamt 15 Ein- bis Dreizimmerwohnungen. Im sechsten Obergeschoss entsteht eine Fünfstückerwohnung mit eigener Dachterrasse. Die Wohnungen im fünften Obergeschoss verfügen ebenfalls über einen Zugang zu den Freiflächen auf dem

Dach. Zugänglich sein werden die Büros und Wohnungen über die Meisengasse.

Durch eine steinerne Lochfassade wird sich der Neubau optisch stimmig in das Gesamtbild der Einkaufs- und Gastronomiezone der Großen Bockenheimer Straße einfügen. Die Geschäftsflächen erhalten stockwerkübergreifend eine einheitliche, großzügige Fensterfront.

Alle benötigten Genehmigungen seitens der Stadt Frankfurt wurden zwischenzeitlich erteilt. Im Juni 2023 erfolgten die oberirdischen Abbrucharbeiten der Bestandsimmobilie. Derzeit wird die Baugrube hergestellt, so dass im Frühsommer 2024 mit der Errichtung des Neubaus begonnen werden kann. Mit einer Gesamtfertigstellung der Projektentwicklung wird derzeit im Spätherbst 2025 gerechnet.

Zwei Einzelhandelsflächen wurden bereits vorab an Nestlé mit einem Nespresso-Store sowie an den Herrenmoden-Anbieter Strellson vermietet.

## München, Schützenstraße 9

Das sechsgeschossigen Geschäfts-, Büro- und Wohngebäude in der Schützenstraße 9 in München entsprach nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine moderne Immobilie. Die oberen Stockwerke standen zuletzt leer. Um das Potential der Liegenschaft in einer sehr guten Hotel- und Gastronomielage in direkter Bahnhofsnähe und in einer hochfrequentierten Fußgängerzone zwischen Stachus und Karlsplatz voll auszuschöpfen, wird die Immobilie im Rahmen einer Projektentwicklung revitalisiert und als Apartmenthotel mit Handels-/Gastronomieflächen im Erdgeschoss umgenutzt.

Nach der Genehmigung durch die Stadt München im März 2022 wurde die Immobilie zunächst vollständig entkernt. Nach Abschluss der Entkernung wurde rund ein Jahr später mit dem Ausbau begonnen, wobei die Immobilie energetisch saniert, eine neue Fassadendämmung sowie einen neuen Dachstuhl erhält. Die technischen Anlagen werden vollständig erneuert und auf aktuelle Standards erweitert.

Vom ersten bis ins sechste Obergeschoss entstehen auf ein sogenanntes Boardinghouse ausgerichtete Hotelflächen mit 32 Apartments mit 86 Betten sowie ein Aufenthaltsraum für die Gäste. Im Erdgeschoss werden zwei Handels-/Gastronomieflächen und der Zugang zum Apartmenthotel geschaffen.

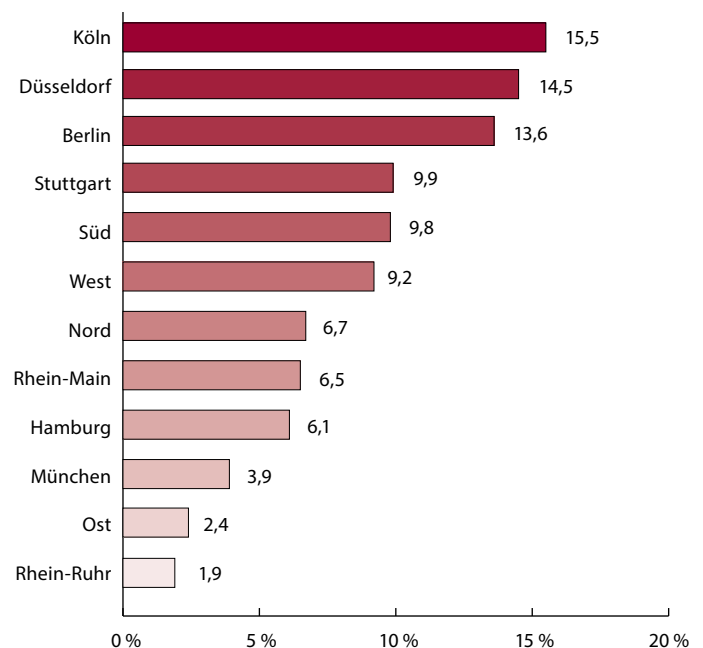
Für die Hotelflächen wurde bereits ein Mietvertrag mit der SV Hotel Stuttgart Airport GmbH – einer Tochtergesellschaft der Schweizer SV Group – abgeschlossen, die hier ein Apartmenthotel eröffnen wird. Das sogenannte Long-Stay-Konzept richtet sich an Gäste, die einen Aufenthalt mit durchschnittlich drei bis fünf Nächten planen.

Die künftigen Einzelhandels-/Gastronomieflächen befinden sich in der Vermarktung.



### Geographische Verteilung der Fondsimmobilien

(auf Basis der Verkehrswerte<sup>1)</sup>)



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

## Vermietungsinformationen

nach Regionen zum 31. März 2024

Nutzungsarten nach Jahresmietertrag in % (stichtagsbezogen auf Basis der Jahresnettosollmiete)	Region Rhein- Main	Region Rhein- Ruhr	Weitere deutsche Großräume	Sonstige Städte/ Regionen in Deutschland	Gesamt
Handel/Gastronomie	81,1	76,7	68,7	81,2	76,1
Büro/Praxis	10,7	10,7	28,5	13,6	16,5
Wohnen	4,7	2,0	0,9	3,2	2,2
Stellplätze	2,7	8,8	0,4	0,4	3,6
Andere	0,8	1,8	1,5	1,6	1,6

**Leerstand in %**  
(stichtagsbezogen auf Basis der Jahresbruttosollmiete)

Handel/Gastronomie	—	0,3	2,1	1,6	1,2
Büro/Praxis	0,5	0,4	3,5	1,6	1,7
Wohnen	—	—	—	0,1	—
Stellplätze	0,4	—	—	—	—
Andere	0,3	0,1	0,3	0,1	0,1

**Vermietungsquote in %**  
(stichtagsbezogen auf Basis der Jahresbruttosollmiete)

	98,8	99,2	94,1	96,7	97,0
--	------	------	------	------	------

**Restlaufzeit der Mietverträge in %**  
(stichtagsbezogen auf Basis der Jahresnettosollmiete)

unbefristet	3,9	3,1	1,6	3,4	2,8
2024	5,2	3,9	3,8	4,1	4,0
2025	42,2	12,3	10,1	8,3	12,0
2026	—	2,7	13,2	19,2	10,6
2027	—	18,1	16,1	16,6	16,2
2028	—	3,1	5,8	7,9	6,8
2029	30,8	17,5	15,4	4,9	12,6
2030	10,3	22,5	9,4	5,6	12,5
2031	—	0,3	1,1	17,3	5,8
2032	0,5	9,8	—	7,5	5,9
2033	3,1	—	—	2,4	0,9
2034 +	4,0	6,7	23,5	2,8	9,9

## 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.

Die „Region Rhein-Ruhr“ umfasst folgende Regionen: Aachen, Bochum/Hagen, Bonn, Dortmund, Düsseldorf, Duisburg/Essen, Köln, Recklinghausen

„Weitere deutsche Großräume“ umfassen ausschließlich die Städte Berlin, Hamburg, München und Stuttgart.

### Nutzungsarten

Die Jahresmieterträge pro Nutzungsart werden in Prozent der Jahresnettosollmiete angegeben. Die Quoten pro Nutzungsart sind jeweils bezogen auf die gesamte Jahresnettosollmiete in der einzelnen Region. 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 Leerstandsquote wird auf der Basis der Jahresbruttosollmiete, d.h. inklusive aller Mietnebenkosten, berechnet. Die Leerstände werden in Prozent der Jahresbruttosollmiete, aufgelgliedert nach Regionen 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 die Vermietungsquote in Prozent angegeben. Die Vermietungsquote und die Leerstandsquote sind bezogen auf die Jahresbruttosollmieten der gesamten Immobilien in der einzelnen Region. Die in der Spalte „Gesamt“ genannten Zahlen beziehen sich auf die Jahresbruttosollmiete des 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

zum 31. März 2024

Übersicht Kredite	Kreditvolumen (Direkt) TEUR	in % des Verkehrswertes aller Immobilien
Euro-Kredite	208.150	13,4
<b>Gesamt</b>	<b>208.150</b>	<b>13,4</b>

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

# Vermögensübersicht

zum 31. März 2024

A. Vermögensgegenstände	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Immobilien</b>			
(siehe Seite 22 bis 29 Vermögensaufstellung Teil I)			
1. Mietwohngrundstücke	5.425.000,00		0,3
2. Geschäftsgrundstücke	1.471.185.000,00		92,8
3. gemischtgenutzte Grundstücke	38.500.000,00		2,4
4. Geschäftsgrundstücke im Zustand der Bebauung	36.740.440,41		2,3
Zwischensumme		1.551.850.440,41	97,8
<b>II. Liquiditätsanlagen</b>			
Bankguthaben	224.755.627,72		
Zwischensumme		224.755.627,72	14,2
<b>III. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
(siehe Seite 31 Vermögensaufstellung Teil III)			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	11.730.866,33		
2. Zinsansprüche	689.064,40		
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien (siehe Seite 30 Vermögensaufstellung Teil II)	20.731.015,00		
4. Andere	4.926.575,25		
Zwischensumme		38.077.520,98	2,4
<b>Summe der Vermögensgegenstände</b>		<b>1.814.683.589,11</b>	<b>114,4</b>
<b>B. Schulden</b>			
<b>IV. Verbindlichkeiten aus</b>			
(siehe Seite 31 Vermögensaufstellung Teil III)			
1. Krediten	-208.150.000,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	-6.662.312,76		
3. Grundstücksbewirtschaftung	-11.262.045,36		
4. anderen Gründen	-2.352.862,20		
Zwischensumme		-228.427.220,32	14,4
<b>Summe der Schulden</b>		<b>-228.427.220,32</b>	<b>14,4</b>
<b>C. Fondsvermögen</b>		<b>1.586.256.368,79</b>	<b>100,0</b>

# Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

von Immobilien zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2024

Lage des Grundstücks

Übergang von Nutzen und Lasten

## I. Käufe

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

—

## II. Verkäufe

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

—



Köln, Schildergasse 94-96a:  
Bestandsimmobilie seit September 2007

# Vermögensaufstellung Teil I

## Immobilienverzeichnis zum 31. März 2024

Lage des Grundstücks			Art des Grundstücks	Art der Nutzung			Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße	Nutzfläche Gewerbe	Nutzfläche Wohnen	
<b>1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung</b>												
<b>Deutschland</b>									m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
52062	Aachen	Markt 52+54/Großkölnstraße 2	W/G	L 78%		W	S	11/1986	1900/50/61/90/ 2008/12	588	638	871
10719	Berlin	Kurfürstendamm 26a, Fasanenstraße 75	G	L 71%	B 26%		S E/G	04/2017	1905/07/2005/07/18	1.793	6.758	—
10178	Berlin	Neue Schönhauser Straße 2	G	L 46%	B 40%		S E/G	05/2011	1896/2009	1.319	907	—
10178	Berlin	Rosenthaler Straße 37 (Teileigentum 1.024,78/10.000)	G	L 96%			S	12/2020	1750/75/87/1990/2017	636	96	—
10789	Berlin	Tauentzienstraße 14	G	L 73%	B 27%			12/2013	2005/06/15	1.799	7.030	—
33602	Bielefeld	Bahnhofstraße 1/ Alfred-Bozi-Straße 25	G	L 74%	B	W	S E/G	05/2011	1956/mehrf. Umbau/ 2011/13	1.319	5.592	450
53111	Bonn	Remigiusstraße/Fürstenstraße 5	G	L 100%				08/2006	1969/2007	342	1.877	—
53111	Bonn	Remigiusstraße 3/ Fürstenstraße 8	G	L 93%		W		01/2008	um 1900/zw.-zeitl. Umb./2015	70	181	155
53111	Bonn	Sternstraße 12	G	L 100%				03/2010	Ursprungsbaujahr unbekannt/2002/03	154	270	—
53111	Bonn	Sternstraße 13	G	L 100%				02/2003	18.Jh./1968/85/2002	91	211	—
53111	Bonn	Sternstraße 46	G	L 100%				12/2002	1900/12/99/2000/12	497	635	—
53111	Bonn	Sternstraße 59	G	L 86%		W		07/1987	1900/46/52/98/2007	112	86	203
38100	Braunschweig	Damm 12	G	L 85%		W	E/G	12/1998	1966/82/2011	339	521	307
38100	Braunschweig	Hutfiltern 4	G	L 100%				02/2004	1902/89/2015	134	255	—
38100	Braunschweig	Kohlmarkt 2	G	L 76%	B	W		06/2003	1887/2002/03/22	864	2.929	153
38100	Braunschweig	Kohlmarkt 17	W/G	L 63%	B	W 26%	S E/G	12/1997	1750/1800/1994/ 2017/18	900	1.075	614
38100	Braunschweig	Poststraße 11-12	G	L 73%	B 25%		S	12/1996	1949/60	608	1.165	—
44137	Dortmund	Westenhellweg 55-57	G	L 100%				07/2004	um 1900/66/2004/19	604	2.580 <sup>1)</sup>	—
44137	Dortmund	Westenhellweg 59-63/ Kampstraße 38	G	L 87%	B			08/2006	1935/55/2005	2.282	8.029	—
40213	Düsseldorf	Flinger Straße 36	G	L 81%	B			08/2007	1672/1992/2015	556	1.485	—
40213	Düsseldorf	Mittelstraße 3	G	L 81%		W		02/2008	1976/ca. 1995/ 2006/07/14	278	320	419
40213	Düsseldorf	Mittelstraße 5	W/G	L 77%		W		07/2008	1760/ca. 1995/2006/07	156	114	227
40212	Düsseldorf	Schadowstraße 50, 52/ Gustaf-Grundgens-Platz 1a, 3	G	L 65%	B		S E/G	09/2021	2020	6.247	8.631	—
99084	Erfurt	Schlösserstraße 7	G	L 60%	B 26%	W	S	04/1998	1912/53/94-96/2003	705	1.676	580
60313	Frankfurt am Main	Große Bockenheimer Straße 24	U	L 75%		W		07/1995	1956/95/2023	706	1.930	1.013
60313	Frankfurt am Main	Große Bockenheimer Straße 31	G	L 87%		W		07/2020	1750/1939/83	81	96	126
60313	Frankfurt am Main	Große Bockenheimer Straße 33+35/ Kleine Bockenheimer Straße 18	G	L 65%	B 34%	W	S	03/1979	1951/62/63/2002	524	2.044	134

## Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter

Ausstattungsmerkmale	Verkehrswert Gutachten/Kaufpreis		Arithmetischer Mittelwert beider Verkehrswerte	Anteil am Fondsvermögen	Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachten		Restnutzungsdauer Gutachten		Fremdfinanzierungsquote	Leerstandquote zum Stichtag	Restlaufzeit der Mietverträge
	Nr. 1	Nr. 2			Nr. 1	Nr. 2	Nr. 1	Nr. 2			
	EUR	EUR			EUR	%	EUR	EUR			
(T)KA	6.150.000	5.600.000	5.875.000	0,4	345.096	363.661	41	34	—	2,7	5,1
(T)KA, PA	110.900.000	106.950.000	108.925.000	6,9	3.939.855	4.061.449	53	42	—	13,9	2,9
(T)KA	10.450.000	10.000.000	10.225.000	0,6	428.970	389.070	37	37	—	0,1	1,9
(T)KA	5.250.000	4.750.000	5.000.000	0,3	174.000	162.000	36	46	—	—	4,0
(T)KA, LA, PA	86.050.000	87.450.000	86.750.000	5,5	3.117.108	3.125.949	52	52	—	—	3,7
(T)KA, LA, PA	11.950.000	11.850.000	11.900.000	0,8	665.238	665.238	37	37	—	0,2	4,5
(T)KA, LA	13.750.000	14.250.000	14.000.000	0,9	570.000	719.940	43	53	—	—	3,8
(T)KA, LA, PA	2.750.000	2.700.000	2.725.000	0,2	119.401	120.089	47	37	—	—	1,4
(T)KA, LA	3.100.000	3.500.000	3.300.000	0,2	166.320	146.046	45	45	—	—	4,3
(T)KA	1.450.000	1.600.000	1.525.000	0,1	75.000	68.496	38	38	—	—	2,8
(T)KA	3.000.000	2.900.000	2.950.000	0,2	156.000	156.000	37	33	—	—	3,3
(T)KA	1.550.000	1.650.000	1.600.000	0,1	88.919	85.940	29	29	—	—	1,8
(T)KA, PA	3.950.000	3.950.000	3.950.000	0,2	199.128	205.128	43	38	—	—	0,5
—	1.200.000	1.250.000	1.225.000	0,1	79.562	79.562	24	34	—	—	1,3
(T)KA, LA, PA	10.650.000	11.250.000	10.950.000	0,7	521.192	518.594	44	45	—	—	8,1
PA	3.600.000	3.700.000	3.650.000	0,2	205.830	234.121	39	33	—	—	2,8
LA	3.200.000	3.250.000	3.225.000	0,2	196.252	196.252	31	33	—	0,6	1,3
(T)KA, LA, PA	14.700.000	15.650.000	15.175.000	1,0	748.800	778.800	36	40	—	—	10,0
(T)KA, LA, PA	13.700.000	14.350.000	14.025.000	0,9	1.200.000	1.200.000	40	43	—	—	—
(T)KA, LA	10.100.000	11.300.000	10.700.000	0,7	479.616	569.616	38	38	—	14,3	1,5
(T)KA	5.000.000	4.950.000	4.975.000	0,3	251.205	251.205	43	43	—	—	0,5
(T)KA	1.450.000	1.700.000	1.575.000	0,1	74.466	84.000	33	29	—	—	8,4
LA, PA, TG	209.650.000	206.850.000	208.250.000	13,1	6.567.214	6.560.882	66	56	55	0,6	6,7
PA	6.600.000	6.150.000	6.375.000	0,4	308.473	356.579	40	34	—	3,6	1,6
(T)KA, LA, PA	21.400.000	22.750.000	22.391.854 <sup>2)</sup>	1,4	1.329.251	1.352.880	70	70	—	—	—
(T)KA	4.100.000	3.650.000	3.875.000	0,2	116.400	116.400	46	46	—	—	8,7
PA	16.600.000	18.650.000	17.625.000	1,1	818.179	794.378	33	31	—	—	1,6

# Vermögensaufstellung Teil I (Fortsetzung)

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2024

Lage des Grundstücks			Art des Grundstücks	Art der Nutzung			Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße	Nutzfläche Gewerbe	Nutzfläche Wohnen
<b>1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung</b>											
<b>Deutschland</b>									m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
60313	Frankfurt am Main	Zeil 86	G	L 92%	B		12/1998	1948/49/74/2019/20	233	527,3)	—
79098	Freiburg	Kaiser-Joseph-Straße 223	G	L 100%			09/2008	1360/mehrf.Umb./Anbau 1950/2011/12	247	343	65
79098	Freiburg	Rathausgasse 20	G	L 90%		W S	07/2003	Anf.19.Jh./1991/92	112	175	88
79098	Freiburg	Salzstraße 33	G	L 57%	B	W S	01/2002	1799/1990	209	386	176
37073	Göttingen	Weender Straße 58	G	L 88%		W	12/2018	1800/2011	576	993	195
22767	Hamburg	Otzenstraße 14	M			W 95%	09/2021	1900/2000/01/04	603	—	1.264
20354	Hamburg	Neuer Wall 31, Alsterarkaden 18	G	L 63%	B 37%		02/2023	um 1900/49/96/97/2013-2020	742	4.326	—
20095	Hamburg	Spitalerstraße 14/Lilienstraße 19	G	L 77%	B		09/2004	1974/2003/08	457	3.016	—
30159	Hannover	Georgstraße 31	G	L 99%	B		12/2007	1955/2003/10/2016/17/19	430	2.380	—
30159	Hannover	Große Packhofstraße 1, Osterstraße 16	G	L 100%			01/2000	1912/43/50/91/2001/13/16/17	781	3.356	—
74072	Heilbronn	Fleiner Straße 30	G	L 80%	B	W S E/G	06/2005	1951/52/61/90/2007/09/19	425	909	89
76133	Karlsruhe	Kaiserstraße 104	G	L 65%	B 32%	W S E/G	06/2018	1952-59/83-87/2001/02/10/11	637	2.400	209
76133	Karlsruhe	Kaiserstraße 185	G	L 77%	B	W	08/2006	1949/61/2007	393	898	125
76133	Karlsruhe	Kaiserstraße 211, 213/ Erbprinzenstraße 36, 38	G	L 91%	B		12/2011;	1958/86/99/2005/19-21	1.618	5.380	—
34117	Kassel	Königsplatz 53	G	L 83%	B		11/2005	1952/91/2001/02/11-15	1.004	2.629	—
50672	Köln	Ehrenstraße 33, 35/ Große Brinkgasse 36	W/G	L 73%		W 27%	05/2012	1955/69/98-2008/12/18/20	605	650	919
50672	Köln	Ehrenstraße 76-78	W/G	L 71%		W 29%	10/2006	1887/90/99/2010	512	625	841
50667	Köln	Hohe Straße 121-131, Richartzstraße 6	G	L 64%	B 36%		09/2012	1957/87/99/2007/09/13	1.977	9.728	—
50667	Köln	Schildergasse 60-68	G	L 100%			04/2010	1991/92/2010/12	3.185	24.235	—
50667	Köln	Schildergasse 75	G	L 100%			04/1980	2008/09	239	747	—
50667	Köln	Schildergasse 94-96a	G	L 92%			09/2007	1965/99/2011/2013/16/22	1.988	8.143	—
50668	Köln	Wörthstraße 10/Clever Straße 37	G		B 91%	W S E/G	10/1983	1954/82/2006/10/16/22	3.327	8.418	247
47798	Krefeld	Hochstraße 101	G	L 98%		W	09/2006	1966/93/2008/19	304	647	65
47798	Krefeld	Hochstraße 115-117	G	L 95%			12/1998	1948/2010/11	558	1.439	—
04109	Leipzig	Petersstraße 32, 34	G	L 45%	B 51%	W S	08/2012	1915/16/2007	1.138	4.859	180
55116	Mainz	Am Brand 21, 31, 33, 39 (Teileigentum 16.960/100.000)	G	L 83%	B		07/2008	1974/2009/13	1.824 <sup>4)</sup>	6.638	—
55116	Mainz	Stadthausstraße 14	G	L 90%	B	W	02/2008 und 12/2018	1955/80/97/2012	199	545	78

## Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter

Ausstattungsmerkmale	Verkehrswert Gutachten/Kaufpreis		Arithmetischer Mittelwert beider Verkehrswerte	Anteil am Fondsvermögen	Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachten		Restnutzungsdauer Gutachten		Fremdfinanzierungsquote	Leerstandquote zum Stichtag	Restlaufzeit der Mietverträge
	Nr. 1	Nr. 2			Nr. 1	Nr. 2	Nr. 1	Nr. 2			
	EUR	EUR			EUR	%	EUR	EUR			
(T)KA, LA, PA	9.600.000	9.200.000	9.400.000	0,6	319.361	315.120	67	68	—	6,7	4,9
(T)KA	6.200.000	6.300.000	6.250.000	0,4	246.000	246.000	46	56	—	—	4,4
(T)KA	2.400.000	2.550.000	2.475.000	0,2	127.247	139.877	38	38	—	—	—
(T)KA	2.200.000	1.900.000	2.050.000	0,1	118.915	119.035	27	33	—	—	2,0
(T)KA, PA	4.750.000	4.700.000	4.725.000	0,3	239.040	239.040	49	49	—	—	0,4
B/T	5.400.000	5.450.000	5.425.000	0,3	169.692	169.692	33	37	102	—	2,9
(T)KA, LA, PA	65.500.000	66.050.000	65.775.000	4,1	2.028.911	2.028.911	48	49	103	—	8,9
(T)KA, LA, PA	23.350.000	24.800.000	24.075.000	1,5	1.023.575	941.956	36	39	—	5,9	3,2
(T)KA, LA, PA	22.300.000	23.100.000	22.700.000	1,4	976.441	982.227	41	41	—	—	4,5
(T)KA, LA, PA	26.600.000	21.150.000	23.875.000	1,5	1.208.027	1.066.011	40	40	—	—	3,2
(T)KA, LA	4.300.000	4.250.000	4.275.000	0,3	253.645	226.542	36	36	—	55,7	4,2
(T)KA, PA, LA	16.550.000	16.550.000	16.550.000	1,0	650.306	698.217	34	34	—	0,3	2,6
(T)KA, PA	7.150.000	6.600.000	6.875.000	0,4	342.267	342.267	40	37	—	—	4,1
(T)KA, LA, PA	31.200.000	33.050.000	32.125.000	2,0	1.380.000	1.380.000	47	51	—	4,7	7,0
(T)KA, LA, PA	11.050.000	10.800.000	10.925.000	0,7	611.240	611.011	36	36	—	—	3,5
(T)KA, LA	9.850.000	10.150.000	10.000.000	0,6	475.776	452.316	43	53	—	—	3,1
(T)KA, LA	9.650.000	8.450.000	9.050.000	0,6	447.168	447.168	55	50	—	—	2,1
(T)KA, LA, PA	46.350.000	42.750.000	44.550.000	2,8	1.932.636	1.791.728	38	38	—	—	1,8
(T)KA, PA	73.050.000	76.200.000	74.625.000	4,7	3.327.480	3.419.544	27	37	—	—	5,1
(T)KA, PA	11.000.000	9.750.000	10.375.000	0,7	397.183	360.186	55	55	—	—	0,6
(T)KA, LA, PA	67.400.000	68.200.000	67.800.000	4,3	2.850.339	2.732.742	36	38	—	—	3,8
PA, (T)KA	25.600.000	23.300.000	24.450.000	1,5	1.228.454	1.227.734	34	36	—	0,2	26,3
(T)KA, PA	1.950.000	1.850.000	1.900.000	0,1	118.680	131.220	38	32	—	—	2,4
(T)KA, PA	2.900.000	3.550.000	3.225.000	0,2	167.378	216.000	56	56	—	9,9	6,0
(T)KA, PA	16.550.000	15.800.000	16.175.000	1,0	847.880	829.683	38	38	—	6,3	7,1
(T)KA, PA	31.550.000	31.750.000	31.650.000	2,0	1.593.393	1.591.233	40	34	—	1,6	3,4
(T)KA, PA	3.600.000	3.650.000	3.625.000	0,2	165.434	165.434	53	53	—	—	3,4

# Vermögensaufstellung Teil I (Fortsetzung)

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2024

Lage des Grundstücks			Art des Grundstücks	Art der Nutzung			Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße	Nutzfläche Gewerbe	Nutzfläche Wohnen	
<b>1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung</b>												
<b>Deutschland</b>									m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
68161	Mannheim	Planken, P 3, 1-3	G	L 66%	B 27%	W	E/G	02/2010	2014	967	4.431	446
68161	Mannheim	P 6, 20-21	G	L 66%	B 34%		S	01/2011	1953/54/ 2010/11/13/19	791	4.164	—
80331	München	Neuhauser Straße 45	G	L 70%	B 29%		S	01/2009	1953/1990-2008/13/16	302	1.889	—
80335	München	Schützenstraße 9	U	L 37%	B 62%		S	01/2009	1952/53/1990-2008/ 2022/23	330	1.890	—
48143	Münster	Berliner Platz 22	G	L 61%	B 39%			08/1997	1963/96/2011/16	195	734	—
90402	Nürnberg	Breite Gasse 34	G	L 80%	B	W		10/2010	1962/99/2006/09	312	650	201
90403	Nürnberg	Josephsplatz 34	G	L 91%	B		S	05/1996	1890/1978-88	193	883	—
90403	Nürnberg	Kaiserstraße 24/26	W/G	L 69%		W 31%		07/1999	1958/2011	202	657	65
90402	Nürnberg	Karolinenstraße 51, Brunnengasse 46	G	L 100%				07/2015	1911/12/85/86/ 2007/08	1.238	7.774	—
90402	Nürnberg	Königstraße 18/20	G	L 84%			S	06/1999	1899/1981	230	917	—
26122	Oldenburg	Achternstraße 14	G	L 91%			S	09/2009	1950/2006	267	590	—
49074	Osnabrück	Große Straße 56	G	L 86%		W		09/2003	1958/97/98	162	135	225
49074	Osnabrück	Große Straße 84/85	G	L 89%	B		S E/G	02/2005	1960/2004	1.026	2.588	—
33098	Paderborn	Westernstraße 2	G	L 90%	B			12/2008	1954/2005	983	3.225	—
33098	Paderborn	Westernstraße 30	G	L 87%	B		S	01/2004	1950/78/92	383	733	82
72764	Reutlingen	Wilhelmstraße 12	W/G	L 74%	B	W		06/2011	1909/45-52/2005/08	270	502	534
72764	Reutlingen	Wilhelmstraße 16	G	L 100%				01/2011	1950/2000	155	208	—
18055	Rostock	Kröpeliner Straße 84	G	L 76%	B		S	12/2012	1909/97/98/2015/16	974	3.579	—
66111	Saarbrücken	Bahnhofstraße 75	G	L 79%	B		E/G	02/2005	1962/2001/02/13/14	373	1.358	—
66111	Saarbrücken	Bahnhofstraße 80	G	L 77%	B		S	06/1984	1959/60/95/2010/16	565	1.945	—
70173	Stuttgart	Königstraße 10a	G	L 66%	B 30%		S	12/2016	1960/2001/15/16	633	3.947	—
70173	Stuttgart	Königstraße 38, Kronprinzstraße 3	G	L 71%	B 27%		S	10/2013	1982/83/84/2020/23	1.190	6.174	—
70173	Stuttgart	Stiftstraße 3	G	L 78%	B		S	01/1977	1954/79/2017/18	490	1.896	—
54290	Trier	Grabenstraße 12+13/ Domfreihof 6	G	L 70%	B	W	S E/G	02/1987; 11/1987	1521/1955/90/2012	1.353	905	516
89073	Ulm	Münsterplatz 15/Rabengasse 5	G	L 67%	B 26%	W	E/G	01/2002	1900/52/73/98	806	1.396	130
89073	Ulm	Münsterplatz 45	G	L 80%		W		09/1998	1960/2005	159	172	280
65183	Wiesbaden	Kirchgasse 38	G	L 100%				05/2005	1900/82/2008	215	472	—

## Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter

Ausstattungsmerkmale	Verkehrswert Gutachten/Kaufpreis		Arithmetischer Mittelwert beider Verkehrswerte	Anteil am Fondsvermögen	Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachten		Restnutzungsdauer Gutachten		Fremdfinanzierungsquote	Leerstandquote zum Stichtag	Restlaufzeit der Mietverträge
	Nr. 1	Nr. 2			Nr. 1	Nr. 2	Nr. 1	Nr. 2			
	EUR	EUR			EUR	%	EUR	EUR			
(T)KA, LA, PA	34.650.000	35.900.000	35.275.000	2,2	1.591.512	1.528.688	59	59	—	6,7	6,5
(T)KA, PA	20.900.000	19.900.000	20.400.000	1,3	1.104.768	1.087.643	46	46	—	2,5	3,9
(T)KA, LA, PA	48.250.000	42.550.000	45.400.000	2,9	1.194.943	1.194.943	39	43	—	—	4,7
(T)KA, PA	15.700.000	12.500.000	14.348.587 <sup>2)</sup>	0,9	615.744	675.784	60	70	—	—	—
(T)KA, PA	2.300.000	2.100.000	2.200.000	0,1	124.067	123.562	43	33	—	—	2,9
(T)KA, PA	5.950.000	6.700.000	6.325.000	0,4	265.829	264.787	41	41	—	—	1,9
(T)KA, PA	2.500.000	2.450.000	2.475.000	0,2	116.597	108.000	44	35	—	—	3,7
—	4.100.000	4.050.000	4.075.000	0,3	187.585	186.331	41	41	—	—	2,7
(T)KA, LA, PA	45.050.000	41.350.000	43.200.000	2,7	1.560.000	1.560.000	46	41	—	—	6,8
(T)KA, PA	6.950.000	7.800.000	7.375.000	0,5	324.000	324.000	33	43	—	—	9,0
(T)KA	2.550.000	2.450.000	2.500.000	0,2	126.000	120.000	35	35	—	—	3,0
—	2.400.000	2.600.000	2.500.000	0,2	153.477	153.477	29	29	—	—	2,4
(T)KA, LA, PA	12.450.000	13.500.000	12.975.000	0,8	659.606	733.705	40	50	—	—	2,4
(T)KA, LA, PA	15.850.000	16.300.000	16.075.000	1,0	882.588	857.217	51	51	—	—	2,9
(T)KA, PA	3.000.000	3.100.000	3.050.000	0,2	180.000	200.927	39	29	—	0,1	4,8
(T)KA	4.000.000	4.550.000	4.275.000	0,3	247.142	235.262	41	41	—	72,4	—
(T)KA	2.650.000	1.950.000	2.300.000	0,1	117.600	117.600	35	29	—	—	5,0
(T)KA, LA, PA	15.150.000	15.250.000	15.200.000	1,0	774.000	874.276	44	44	—	—	2,8
(T)KA, PA	5.100.000	5.300.000	5.200.000	0,3	292.202	301.274	38	40	—	3,4	4,2
PA	6.300.000	6.300.000	6.300.000	0,4	378.992	378.992	36	36	—	14,8	6,5
(T)KA, LA, PA	48.300.000	51.550.000	49.925.000	3,1	1.628.946	1.717.154	52	52	—	25,3	3,5
(T)KA, LA, PA	73.950.000	72.550.000	74.235.000 <sup>2)</sup>	4,7	2.812.349	2.777.908	69	69	27	—	14,1
(T)KA, LA, PA	29.650.000	29.300.000	29.475.000	1,9	1.073.734	1.144.915	64	64	—	1,5	5,0
—	5.750.000	5.900.000	5.825.000	0,4	332.567	335.891	31	31	—	0,3	1,8
(T)KA	4.250.000	4.100.000	4.175.000	0,3	227.320	227.320	34	34	—	—	2,6
(T)KA	2.200.000	1.850.000	2.025.000	0,1	115.090	116.650	38	33	—	—	1,6
(T)KA	4.650.000	5.150.000	4.900.000	0,3	240.000	237.161	30	36	—	—	4,3

# Vermögensaufstellung Teil I (Fortsetzung)

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2024

Lage des Grundstücks			Art des Grundstücks	Art der Nutzung				Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße	Nutzfläche Gewerbe	Nutzfläche Wohnen
<b>1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung</b>												
Deutschland										m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
97070	Würzburg	Blasiusgasse 9	G	L 64%	B	W	S	07/1986	1956/57/mehrf. Umbau	395	922	293
97070	Würzburg	Kürschnerhof 9	G	L 86%	B	W	S	12/2006	1957/2008	174	596	98
97070	Würzburg	Kürschnerhof 11	G	L 100%				03/2007	1957/2007	174	588	—
<b>2. Immobilienvermögen gesamt</b>												

- 1) Flächenänderung nach Neuvermietung
- 2) Arithmetisches Mittel der Verkehrswerte laut Gutachten unter Berücksichtigung der Reduzierung des Abschlags für die Kosten der Projektentwicklung im Zuge des Baufortschritts
- 3) Flächenänderung nach Umbau und Neuaufmaß
- 4) Grundstücksanteil Teileigentum, Gesamtgrundstücksgröße 10.752 m<sup>2</sup>

## Erläuterungen

### Art des Grundstückes

G = Geschäftsgrundstück, W/G = Gemischtgenutztes Grundstück, U = Grundstück im Zustand der Bebauung, M = Mietwohngrundstück

### Art der Nutzung

L = Laden, B = Büro, S = Sonstige, E/G = Stellplatz/Garage, W = Wohnen

Bei Grundstücken im Zustand der Bebauung erfolgt die endgültige Zuordnung zur „Art der Nutzung“ nach Fertigstellung/Vermietung.

### Ausstattungsmerkmale

(T)KA = (Teil)Klimaanlage, LA = Lastenaufzug, PA = Personenaufzug, TG = Tiefgarage, B/T = Balkon/Terrasse

### 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 vorzunehmen 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.

## Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter

Ausstattungsmerkmale	Verkehrswert Gutachten/Kaufpreis		Arithmetischer Mittelwert beider Verkehrswerte	Anteil am Fondsvermögen	Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachten		Restnutzungsdauer Gutachten		Fremdfinanzierungsquote	Leerstandsquote zum Stichtag	Restlaufzeit der Mietverträge
	Nr. 1	Nr. 2			Nr. 1	Nr. 2	Nr. 1	Nr. 2			
	EUR	EUR			EUR	%	EUR	EUR			
—	3.250.000	3.950.000	3.600.000	0,2	172.997	172.997	35	44	—	—	3,3
(T)KA, PA	5.700.000	5.200.000	5.450.000	0,3	254.931	254.931	44	45	—	—	3,7
(T)KA, PA	3.050.000	3.200.000	3.125.000	0,2	162.000	162.000	37	37	—	—	—
<b>1.551.850.440</b>											

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.

# Vermögensaufstellung Teil II

Anschaffungsnebenkosten zum 31. März 2024

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	
<b>1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung</b>										
<b>Deutschland</b>										
10719 Berlin	Kurfürstendamm 26a, Fasanenstraße 75	04/2017	105.495.650	8.097.821	6.449.928	1.647.893	7,7	404.891	2.429.346	3,0
10178 Berlin	Rosenthaler Straße 37 (Teileigentum 1.024,78/10.000)	12/2020	4.700.000	422.609	314.670	107.938	9,0	21.130	281.735	6,8
10789 Berlin	Tauentzienstraße 14	12/2013	73.825.000	4.465.636	3.804.535	661.102	6,0	74.427	0	—
40212 Düsseldorf	Schadowstraße 50, 52/ Gustaf-Gründgens-Platz 1a, 3	09/2021	229.702.408	15.481.709	14.901.025	580.683	6,7	774.085	11.486.266	7,5
60313 Frankfurt am Main.M.	Große Bockenheimer Straße 31	07/2020	4.000.000	277.262	268.709	8.553	6,9	13.863	173.354	6,3
37073 Göttingen	Weender Straße 58	12/2018	10.250.000	879.739	559.894	319.844	8,6	43.987	410.545	4,7
20354 Hamburg	Neuer Wall 31, Alsterarkaden 18	02/2023	65.068.823	3.760.189	2.978.862	781.327	5,8	188.009	3.320.435	8,8
22767 Hamburg	Otzenstraße 14	09/2021	5.535.000	562.439	288.406	274.032	10,2	28.122	417.104	7,4
76133 Karlsruhe	Kaiserstraße 104	06/2018	23.150.000	1.782.366	1.240.826	541.540	7,7	89.118	742.652	4,2
76133 Karlsruhe	Kaiserstraße 211, 213, Erbprinzenstraße 36, 38	12/2011/ 05/2019	15.750.000	861.211	731.096	130.115	5,5	14.218	144.750	5,1
55116 Mainz	Stadthausstraße 14	12/2018	1.950.000	128.565	122.867	5.698	6,6	6.428	59.997	4,7
90402 Nürnberg	Karolinenstraße 51, Brunnengasse 46	07/2015	50.000.000	2.919.784	1.859.317	1.060.467	5,8	145.989	365.608	1,3
70173 Stuttgart	Königstraße 10a	12/2016	63.190.000	3.372.202	3.274.951	97.251	5,3	168.610	899.224	2,7
<b>2. Gesamt</b>							<b>1.972.879</b>	<b>20.731.015</b>		

## 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 31. März 2024

A. Vermögensgegenstände	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>III. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		11.730.866,33	0,7
- davon Betriebskostenvorlagen	10.002.691,90		
- davon Mietforderungen	1.728.174,43		
2. Zinsansprüche		689.064,40	0,0
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien (siehe Seite 30 Vermögensaufstellung Teil II)		20.731.015,00	1,3
4. Andere		4.926.575,25	0,4
- davon geleistete Zahlungen vor Übergang Nutzen und Lasten im Zusammenhang mit Immobilienerwerben	3.342.123,94		
- davon Forderung aufgrund Hinterlegung einer Sicherheitsleistung zur Weiterführung eines Rechtsfalles	1.150.000,00		
- davon Forderungen gegen Versicherungen aus Schadensfällen	186.885,98		
- davon Steuererstattungsansprüche gegen das Finanzamt	184.920,00		
- davon sonstige Forderungen	62.645,33		
<b>B. Schulden</b>			
<b>IV. Verbindlichkeiten aus</b>			
1. Krediten		-208.150.000,00	13,1
- davon besicherte Kredite (§ 260 Abs. 3 KAGB)	-208.150.000,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-6.662.312,76	0,4
3. Grundstücksbewirtschaftung		-11.262.045,36	0,7
- davon Vorauszahlungen von Nebenkosten	-10.008.309,40		
- davon Vorauszahlungen von Mieten	-1.096.431,97		
- davon Verbindlichkeiten aus Sicherheitseinbehalten	-157.303,99		
4. anderen Gründen		-2.352.862,20	0,2
- davon Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen	-659.650,83		
- davon Steuerverbindlichkeiten gegenüber Finanzbehörden	-622.265,23		
- davon Verbindlichkeiten aus Fondsverwaltungsvergütung	-537.732,20		
- davon Verbindlichkeiten aus Verwahrstellenvergütung	-382.879,10		
- davon sonstige Verbindlichkeiten	-150.334,84		
<b>C. Fondsvermögen</b>		<b>1.586.256.368,79</b>	<b>100,0</b>
Umlaufende Anteile (Stück)		20.127.848	
Anteilwert (EUR)		78,81	

## Anhang

gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

### Anteilwert und -umlauf

Zum 31. März 2024 waren 20.127.848 Anteile im Umlauf. Der Rücknahmepreis/Anteilwert betrug 78,81 EUR.

### Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren

Die Bewertung der Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten 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 beeinflussen-

den 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.

##### 4. Grundstücke im Zustand der Bebauung

Bei im Bau befindlichen Immobilien ist während der Bauphase grundsätzlich auch ein Verkehrs-/Marktwert zu ermitteln.

Bauleistungen werden, soweit sie bei der Bewertung der Immobilien nicht erfasst wurden, grundsätzlich zu Buchwerten angesetzt.

## II. Sonstige Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten

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 und Verbindlichkeiten 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, 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. Die Abschreibungen 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.

## III. 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 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 Grund-Fonds Nr. 1: 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 Grund-Fonds Nr. 1 wird über die gesetzliche/vertragliche Mindestliquiditätsquote von 5 %, 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 Infor-

mationen 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 Grund-Fonds Nr. 1 in einer der Art des Fonds angemessenen Häufigkeit durchgeführt.

Köln, den 22. Mai 2024

Aachener Grundvermögen  
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH  
Geschäftsführung

Georg Heinze

Dr. Frank Wenzel

# 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 2023: 8.988 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  
(bis 16. Februar 2024)

**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

**Martin Tölle**  
Hauptabteilungsleiter Finanzen  
und Ökonom des Bistums Aachen  
(ab 10. April 2024)

## Anlageausschuss

**Markus Reif**  
Finanzdirektor  
des Erzbistums München und Freising  
Vorsitzender

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

**Josef Mertens**  
Geschäftsführer der Gemeindeverbände  
der Katholischen Kirchengemeinden Mitte  
im Erzbistum Paderborn

**Bruder Peter Reini**  
Provinzökonom der Bayerisch-Deutschen  
Augustiner-Ordensprovinz,  
Würzburg

**Jörg Ritter**  
Geschäftsführer der RIKE real estate GmbH,  
Frankfurt am Main

## Externe Bewerter

### Ankaufsbewerter

**Thorsten Schmidt**  
Dipl.-Ing.  
Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken,  
Diepholz

**Prof. Dr.-Ing. Martin Töllner**  
Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken,  
Hannover

### 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  
(bis 31. Dezember 2023)

**Andreas Knapp**  
Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken,  
Bonn

**Ralf Kröll**  
Dipl.-Ing.  
Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken,  
Troisdorf  
(ab 01. Januar 2024)

### **Stephan Zehnter**

Dipl.-Betriebswirt (FH)

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

sowie Mieten und Pachten,

Zorneding

### **Abschlussprüfer**

KPMG AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,

Düsseldorf

### **Verwahrstelle**

DZ BANK AG

Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank

Platz der Republik, Frankfurt am Main

Haftendes Eigenkapital

zum 31. Dezember 2023:

21.750.509 TEUR



Aachener Grundvermögen  
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH  
Oppenheimstraße 9  
50668 Köln

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