

Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds
Jahresbericht zum 31. März 2025

2025





Rostock, Kröpeliner Straße 57/Hinter Lange Straße 32-35/Bei der Jakobikirche „Jakobi-Passage“:
Bestandsimmobilie seit März 2013 mit den Mietern Hennes & Mauritz, Mister Spex, FIT/ONE und Bike Market

Kennzahlen im Überblick

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

Stichtag	31.03.2022	31.03.2023	31.03.2024	31.03.2025
in Mio. EUR				
Fondsvolumen (Fondsvermögen + Verbindlichkeiten aus Krediten)	262,2	265,0	261,0	259,1
Direkt gehaltene Immobilien (Summe der Verkehrswerte)	223,5	226,0	227,5	229,3
Liquiditätsanlagen	34,6	33,9	29,7	27,6
Sonstige Vermögensgegenstände	8,9	8,5	6,8	6,1
Verbindlichkeiten aus Krediten	-49,8	-58,5	-58,6	-58,8
Übrige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-4,8	-3,4	-3,0	-4,0
Fondsvermögen (netto)	212,4	206,5	202,4	200,3
Nettomittelzufluss/Nettomittelveränderung	-3,4	-11,1	-6,3	-3,0
in %				
Immobilienquote (Bezugsbasis Fondsvermögen (netto))	105,2	109,4	112,4	114,5
Fremdkapitalquote (Bezugsbasis Immobilienvermögen)	22,3	25,9	25,8	25,6
Vermietungsquote (Bezugsbasis Jahresbruttosollmiete)	96,6	94,4	95,1	98,3
Anzahl				
Fondsobjekte	18	19	19	19
Im Ausland liegende Immobilien	3	4	4	4
Im Inland liegende Immobilien	15	15	15	15
Ankäufe/Übergang von Nutzen und Lasten	—	2	—	—
Verkäufe/Übergang von Nutzen und Lasten	1	1	—	—
Im Erwerb befindliche Immobilien				—
Im Verkauf befindliche Immobilien				1
in EUR				
Rücknahmepreis/Anteilwert	104,21	106,87	108,00	108,48
Ausgabepreis	106,82	109,54	110,70	111,19
Ausschüttung je Anteil ¹⁾	0,89	2,00	2,00	2,00
Ausschüttungszeitpunkt (Ex-Tag) ²⁾	02.05.2022	02.05.2023	02.05.2024	02.05.2025
Umlaufende Anteile (Stück)	2.038.054	1.932.143	1.874.000	1.846.253
in %				
Gesamtkostenquote/Total Expense Ratio (TER) ³⁾	0,5	0,6	0,6	0,6
BVI-Rendite seit Auflegung in % ⁴⁾	30,7	35,2	39,3	42,5
BVI-Rendite p.a. seit Auflegung in % ⁴⁾	2,5	2,6	2,6	2,6
BVI-Rendite p.a. im Berichtszeitraum ⁴⁾	-2,2	3,4	3,0	2,3

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) Bezugsbasis durchschnittliches Fondsvermögens des jeweiligen Geschäftsjahres

4) 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	9
Vermietungssituation und Instandhaltungen	9
Sonstige Informationen, nicht vom Prüfungsurteil zum Jahresbericht umfasst: Taxonomie-Verordnung und Principal Adverse Impacts (PAIs)	10
Wertentwicklung einer Einmalanlage seit Fondsauflegung	11
Vergleichende Übersicht: Entwicklung der Renditen	12
Renditen nach Ländern	13
Kapitalinformationen	14
Übersicht Bewertung	14
Vermietungsinformationen	15
Entwicklung des Fondsvermögens	17
Kredite und Währungspositionen	18
Vermögensübersicht	19
Vermögensaufstellung Teil I: Immobilienverzeichnis	20
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe	22
Vermögensaufstellung Teil II: Anschaffungsnebenkosten	23
Vermögensaufstellung Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen	24
Ertrags- und Aufwandsrechnung	26
Verwendungsrechnung	28
Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV	29
Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	34
Sonstige Informationen, nicht vom Prüfungsurteil zum Jahresbericht umfasst: Regelmäßige Informationen gemäß Offenlegungs-Verordnung	36
Gremien, Abschlussprüfer, Verwahrstelle	48
Standorte der Immobilien	50

Hinweis

Dieser Jahresbericht ist dem Erwerber von Anteilen des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds zusammen mit dem Verkaufsprospekt bis zum Erscheinen des Jahresberichts 2025/2026 auszuhändigen.
Nach Erscheinen des Halbjahresberichts ist dieser ebenfalls beizufügen.

Tätigkeitsbericht

Wir erstatten den vorliegenden Jahresbericht nach den Vorschriften des am 22. Juli 2013 in Kraft getretenen Kapitalanlagegesetzbuchs (Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2011/61/EU über die Verwalter alternativer Investmentfonds), zuletzt geändert am 01. Januar 2025 durch den Artikel 46 der Änderung des Kapitalanlagegesetzbuchs sowie am 30. Dezember 2024 durch den Artikel 6 des Finanzmarktdigitalisierungsgesetzes.

Anlageziele und Anlagepolitik

Als Anlageziele des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds werden Investitionen in deutschen Immobilienbesitz sowie Immobilienbesitz im europäischen Ausland, daraus resultierende regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten, langfristig eine Wertentwicklung des Immobilienportfolios und daneben möglichst Kapitalerträge aus den Liquiditätsanlagen angestrebt.

Anlageschwerpunkt sind Einzelhandelsimmobilien in innerstädtischer Lage, wobei es sich oft um gemischtgenutzte Wohn-/Geschäftshäuser handelt. Bei der Auswahl der Immobilien werden die wirtschaftlichen und standortbezogenen Chancen und Risiken in die Beurteilung einbezogen. Dabei stehen die nachhaltige Ertragskraft der Immobilie sowie, soweit möglich, die Streuung nach Standort, Größe, Nutzung und Mietern im Vordergrund der Überlegungen. Bei Investitionen außerhalb der Bundesrepublik Deutschland werden die besonderen rechtlichen und steuerlichen Gegebenheiten sowie gegebenenfalls mögliche Veränderungen des Wechselkurses in die Entscheidungsüberlegungen einbezogen.

Der Immobilienbestand wird entsprechend den Markterfordernissen verwaltet, wobei angestrebt wird, diesen durch laufende Instandhaltung, Modernisierung und Umstrukturierung zu erhalten. Erwerb und Verwaltung des Immobilienbestandes sind auf Dauer ausgerichtet, was einen Verkauf im begründeten Einzelfall nicht ausschließt. Den Anlegern wird eine langfristige Anlage in dem Fonds empfohlen.

Fonds- und Immobilienvermögen

Das Fondsvermögen betrug am Ende des 14. Geschäftsjahres zum 31. März 2025 200,3 Mio. EUR (Vorjahr: 202,4 Mio. EUR). Damit hat es sich gegenüber dem Vorjahr um -2,1 Mio. EUR reduziert.

Zum Ende des Geschäftsjahres waren 229,3 Mio. EUR (Vorjahr: 227,5 Mio. EUR) der Vermögensgegenstände, unverändert zum Vorjahr, in 19 Immobilien angelegt. Die Objekte befinden sich an zwölf Standorten in Deutschland und drei Standorten im Ausland (Niederlande und Schweiz).

Zuwachs und Anlageergebnis

Der Wertzuwachs im Geschäftsjahr betrug 2,48 EUR je Anteil (Wert 31. März 2025: 108,48 EUR ./ Wert 31. März 2024: 108,00 EUR + Ausschüttung am 02. Mai 2024: 2,00 EUR je Anteil). Dies entsprach einem Anlageergebnis von 2,3 % p.a. (unter Berücksichtigung einer Wiederanlage nach BVI-Methode).

In der Übersicht auf Seite 12 erhalten Sie einen detaillierten Einblick in die Ertragslage des Fonds. Es wird dargestellt, welche Renditen in den Vermögensteilen Immobilien und Liquiditätsanlagen im Einzelnen erzielt wurden.

Nettomittelveränderung

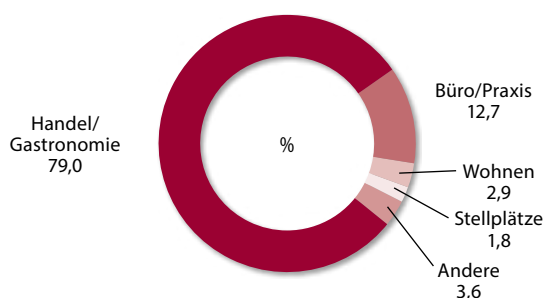
Im Geschäftsjahr 2024/2025 wurden Fondsanteile im Wert von +0,6 Mio. EUR ausgegeben (Vorjahr: +0,7 Mio. EUR). Im gleichen Zeitraum wurden Anteile im Wert von -3,6 Mio. EUR (Vorjahr: -7,0 Mio. EUR) an den Fonds zurückgegeben. Folglich betrug die Nettomittelveränderung im Berichtsjahr -3,0 Mio. EUR (Vorjahr: -6,3 Mio. EUR).

Anteilwert und Anteilumlauf

Der Wert des einzelnen Fondsanteils lag zum Berichtsstichtag bei 108,48 EUR. Den Anteilwert errechnete die Kapitalverwaltungsgesellschaft in Abstimmung mit der Verwahrstelle des Immobilienfonds, der DZ BANK AG in Frankfurt am Main. Die Anzahl der umlaufenden Anteile verringerte sich im Berichtszeitraum um 27.747 Stück auf 1.846.253 Anteile.

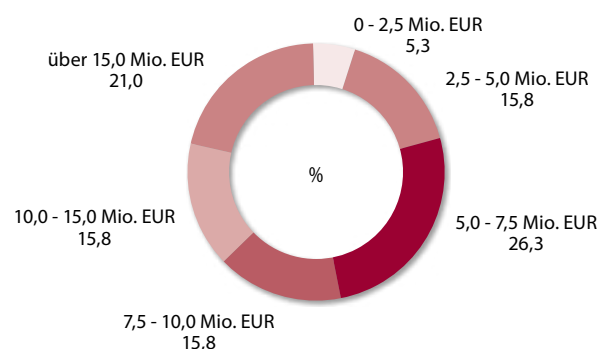
Nutzungsarten der Fondsimmobilien

(auf Basis der Jahresnettosollmiete)



Größenklassen der Fondsimmobilien

(auf Basis der Anzahl)



Ausschüttung und Wiederanlagerabatt

Am 02. Mai 2025 (Ex-Tag) erfolgte die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2024/2025 in Höhe von 2,00 EUR je Anteil (Vorjahr: 2,00 EUR je Anteil). Die Valutierung der Ausschüttung und damit die Belastung des Fondskontos erfolgten zwei Bankarbeitstage nach dem Ex-Tag, also am 06. Mai 2025. Die Ausschüttung belief sich auf insgesamt 3,7 Mio. EUR.

Auf Basis des Anteilwertes zu Beginn des Geschäftsjahres 2024/2025 ergab sich somit eine Ausschüttungsrendite - wie im Vorjahr - in Höhe von 1,9 %.

Die Verwahrstelle stellt die Ausschüttungsbeträge den depotführenden Stellen der Anleger auf die von den Anlegern angegebenen Konten bereit bzw. überweist zum Teil direkt auf die Anlegerkonten. Bei der Wiederanlage von Erträgen wird kein Ausgabeaufschlag erhoben, sofern die Wiederanlage bis zum 30. September 2025 vorgenommen wird. Dieser Verzicht auf den Ausgabeaufschlag führt zu einem Wiederanlagerabatt von 2,5 %.

Die Ausschüttung des Vorjahres wurde zu 16,7 % zum Erwerb weiterer Anteile genutzt.

Risikoprofil

Die Aachener Grundvermögen verfügt über ein Risikomanagementsystem, welches den investmentrechtlichen Anforderungen entspricht und kontinuierlich weiterentwickelt wird. Der Risikomanagementprozess umfasst die Komponenten Risikoidentifikation, Analyse und Bewertung, Steuerung und Überwachung sowie Kommunikation und Dokumentation der Risiken. Zur Abbildung und Beurteilung zukünftiger Risiken und deren Auswirkungen auf das Fondsvermögen hat die Aachener Grundvermögen einen Portfoliostresstest mit verschiedenen Parametern entwickelt.

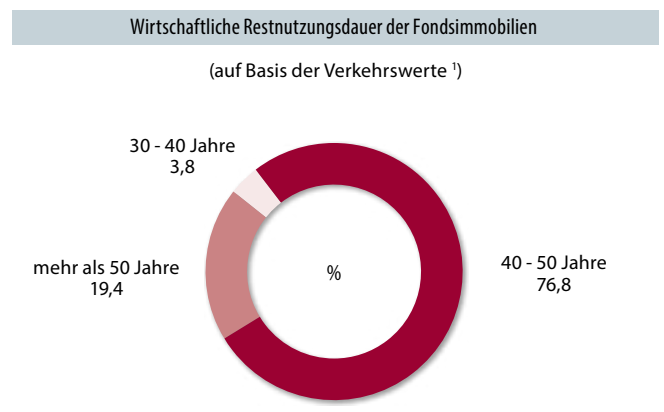
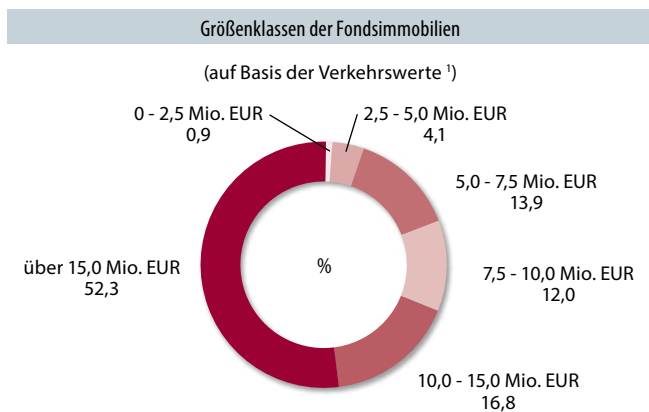
Es werden unter anderem folgende, wesentliche Risikoarten unterschieden:

Marktpreis-/Immobilienrisiken

Über den Erwerb der Fondsanteile ist der Anleger an der Wertentwicklung der in diesem Investmentfonds befindlichen Immobilien beteiligt. Sowohl die Bewertung der Immobilie als auch die Immobilienerträge können aus vielerlei Gründen schwanken, z.B. aufgrund geänderter wirtschaftlicher, politischer oder (steuer-)rechtlicher Rahmenbedingungen, Veränderungen an den Kapitalmärkten, die beispielsweise zu geänderten Konditionen bei der Fremdfinanzierung oder bei Anlagealternativen führen können, Änderungen in der Mieternachfrage, veränderter Standortqualität mit Auswirkungen auf die Vermietbarkeit (Leerstände), Wandel von Gebäudezustand und -qualität sowie aufgrund von Wertverlusten durch Baumängel oder Altlasten. Die Realisierung von Risiken kann schlimmstenfalls zum vollständigen Wertverlust einzelner Immobilien und verbleibender Forderungen Dritter führen. Einem Wertverlust von Immobilien soll durch die bewusste Ausrichtung des Immobilienportfolios mit Anlageschwerpunkt auf Einzelhandelsnutzung der Mietflächen in 1a-Lagen begegnet werden. Die Vermietungssituation, die Instandhaltungsaufwendungen, die Immobilienrendite sowie weitere Performance-Komponenten werden regelmäßig überwacht.

Liquiditätsrisiko

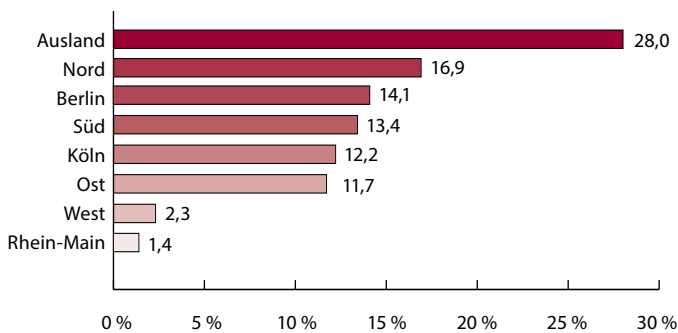
Immobilien können – anders als die meisten börsengehandelten Wertpapiere – nicht in allen Marktphasen jederzeit kurzfristig veräußert werden. Daher können umfangreiche Rückgabeverlangen von Fondsanteilen die Liquidität des Fonds beeinträchtigen und zu einer Aussetzung der Rücknahme der Anteile führen. Es bestehen allerdings gesetzliche Mindesthalte- und Kündigungsfristen für die Rückgabe der Anteile. Die Liquiditätssituation des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds kann zum Berichtsstichtag als ausgewogen bezeichnet werden.



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

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.

Adressenausfallrisiko

Zahlungsausfälle von Mietern und sonstigen Geschäftspartnern beispielsweise aufgrund von Bonitätsverschlechterungen, Insolvenzen, gesetzlichen und behördlichen Maßnahmen oder konjunkturellen Marktveränderungen können zu erheblichen Reduzierungen von Erträgen und Verlusten führen.

Mit seinem Anlageschwerpunkt auf innerstädtische Einzelhandelsimmobilien in Deutschland unterliegen die Mieter und die Mieten des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds einem spezifischen Branchenrisiko. Dieses Risiko war während der Corona-Pandemie durch die angeordneten Lockdowns 2020 und 2021 sowie weitere Maßnahmen zur Eindämmung der Ausbreitung des Corona-Virus sehr deutlich gestiegen, da das klassische innerstädtische Leben mit Einzelhandel, Gastronomie und Freizeitangeboten einer der am stärksten betroffenen Bereiche war.

Dem Adressenausfallrisiko wird grundsätzlich durch die Verwaltung der Immobilien, wie z.B. – soweit bei der Einzelhandelsvermietung überhaupt möglich – durch die Verhinderung der Abhängigkeit von einzelnen Mietern, die Durchführung von Bonitätsprüfungen sowie die Überwachung der Kautionsleistungen vorgebeugt. Jedoch kann auch bei sorgfältiger Auswahl von Mietern und Geschäftspartnern nicht ausgeschlossen werden, dass Verluste durch Ausfall eintreten. Ein Ausfallrisiko besteht ferner bezüglich der Bankguthaben des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds. Im Fall einer Risikoverwirklichung kann ein vollständiger Ausfall der Forderung eintreten. Diesem Risiko wird durch die regelmäßige Bonitätsüberwachung der Kontrahenten sowie einer Diversifikation der Mittel bei verschiedenen Kreditinstituten begegnet.

Zinsänderungsrisiko

Marktbedingte Schwankungen der Zinssätze können das Fremdfinanzierungsniveau für Immobilien deutlich erhöhen oder sich bei der Anlage der Liquiditätsreserven auswirken und damit die Wertentwicklung des Sondervermögens beeinflussen. Bei Abschluss neuer oder Prolongation bestehender Fremdfinanzierungen wird neben der aktuellen Zinshöhe je Laufzeit und der Investitionsstrategie insbesondere auf das Gesamtbild der Zinsfestschreibung geachtet. Die Anlage der Liquidität erfolgt unter Berücksichtigung der laufenden Marktentwicklung, im Rahmen von Höchstgrenzen für die Anlage bei dem jeweiligen Kreditinstitut und - in Abhängigkeit von der Marktlage - mit unterschiedlichen Laufzeiten.

Negativzinsrisiko

Liquide Mittel des Sondervermögens wurden im Berichtszeitraum bei der Verwahrstelle und anderen Banken für Rechnung des Fonds als Tages- und/oder Termingelder bis maximal 12 Monate Laufzeit angelegt. Die Verzinsung der liquiden Mittel ist stark abhängig von der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) sowie der Lage am Geld- und Kapitalmarkt. Aufgrund der langjährigen Niedrigzinspolitik der EZB unterlagen Tages- und/oder Termingelder bis Juli 2022 einer negativen Verzinsung, die auch den Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds belastet hat. In Folge der inzwischen erfolgten Anpassungen des EZB-Leitzinses auf mittlerweile 2,25 % können liquide Mittel unter Berücksichtigung bestehender Mindestliquiditätsgrenzen wieder zu positiven Zinssätzen angelegt werden.

Inflations- und Deflationsrisiko

Inflation und Deflation beinhalten ein Abwertungsrisiko für alle Vermögensgegenstände. Dies gilt auch für die im Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenstände. Die Inflationsrate kann trotz der bei fast allen Gewerbemietverträgen vereinbarten Klauseln, die – unterschiedlich ausgestaltet – eine Anpassung der Miete an den Verbraucherpreisindex ermöglichen, über dem Wertzuwachs des Sondervermögens liegen. Deflation kann dazu führen, dass Mieten und damit auch die Verkehrswerte der Fondsimmobilien deutlich sinken.

Währungsrisiko

Sofern Immobilien des Sondervermögens in anderer Währung als der jeweiligen Fondswährung angelegt sind, erhält das Sondervermögen die Erträge in der anderen Währung. Fällt der Wert dieser Währung gegenüber der Fondswährung, so reduziert sich der Wert des Sondervermögens. Zur Steuerung des Fremdwährungsrisikos werden Immobilieninvestitionen grundsätzlich durch Fremdkapitalaufnahme möglichst hoch in derselben Währung finanziert (Natural Hedge).



Erfurt, Fischmarkt 18:
Bestandsimmobilie seit September 2020 mit dem Mieter Hans im Glück

Operationelles Risiko

Die Unangemessenheit oder das Versagen von internen Verfahren und Systemen oder das Auftreten von negativen externen Ereignissen können mittelbare Auswirkungen auf die Erträge von Fonds haben. Gleiches gilt bei entsprechendem Fehlverhalten von Menschen, sei es mit oder ohne Absicht. Im Berichtszeitraum sind keine nennenswerten operationellen Risiken in Bezug auf den Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds eingetreten.

Schlüsselpersonenrisiko

Sondervermögen, deren Anlageergebnis in einem bestimmten Zeitraum sehr positiv ausfällt, haben diesen Erfolg auch der Eignung der handelnden Personen und damit den richtigen Entscheidungen ihres Managements zu verdanken. Erfolg in der Vergangenheit muss aber kein Garant für die Zukunft sein. Auch kann sich die personelle Zusammensetzung des Fondsmanagements verändern. Neue Entscheidungsträger können dann möglicherweise weniger erfolgreich agieren.

Nachhaltigkeitsrisiko

In Zeiten von Klimawandel, Umweltverschmutzung und Ressourcenverbrauch bekommt die Forderung nach einem Umdenken von Gesellschaft und Wirtschaft ein politisches Gewicht. Der Gedanke der Nachhaltigkeit wird zunehmend Leitbild für politisches, wirtschaftliches und ökologisches Handeln. Nachhaltigkeitsrisiken sind Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Politik, Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf die Reputation haben können. Nachhaltigkeitsrisiken sind dabei keine eigene Risikoart, sondern wirken als Treiber für andere Risikoarten. Sie können sich negativ auf die Ertrags- und Vermietungssituation, die Kostenstrukturen, die Rentabilität, die Immobilienwerte, die Liquidität oder die Reputation eines Portfolios auswirken. Die politischen Maßnahmen der Umstellung auf eine CO₂-neutrale Wirtschaft können zu einer Verteuerung von fossilen Energieträgern, steigenden steuerlichen Belastungen und hohen Investitionskosten für die energetische Sanierung von Gebäuden und Anlagen führen.

Ausblick

Die aktuelle Situation der deutschen Wirtschaft zeigt, dass wir uns in herausfordernden Zeiten befinden. Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2024 erneut geschrumpft. Hohe Energiekosten, ein erhöhtes Zinsniveau und zunehmende Konkurrenz im Export beeinträchtigen maßgeblich die Entwicklung. Die Stabilisierung der Inflationsrate im Bereich von 2 % ist zwar positiv

und entspricht den Zielen der Europäischen Zentralbank (EZB), jedoch bleibt die gesamtwirtschaftliche Lage angespannt. Die Senkung des EZB-Leitzinses auf 2,25 % könnte zwar dazu beitragen, die Wirtschaft zu stimulieren, doch die Frühjahrsprognosen des ifo-Instituts für 2025 und 2026 deuten darauf hin, dass das Wachstum nur langsam voranschreitet. Die zukünftigen konjunkturellen und wirtschaftlichen Entwicklungen und die gegebenenfalls daraus resultierenden Implikationen auf das Immobilienportfolio des Aachener Spar und Stiftungs-Fonds sind weiterhin 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 Geschäftsjahr 2024/2025 keine Immobilie hinzuerworben. Eine Immobilie in Köln befand sich zum Stichtag in der Veräußerung.

In der Veräußerung befindlich**Köln,****Apostelstraße 15-17/****Große Brinkgasse 2**

Die Immobilie in Köln, Apostelstraße 15-17/Große Brinkgasse 2, wurde mit Protokollierung am 26. März 2025 verkauft. Nutzen und Lasten der Immobilie gingen am 01. Mai 2025 auf die Erwerberin über. Es konnte ein Verkaufspreis erzielt werden, der über dem arithmetischen Mittel der zuletzt festgestellten Verkehrswerte lag. Der Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds ist am Standort Köln nach der Veräußerung weiter mit den Liegenschaften Schildergasse 14-16 und Schildergasse 55a vertreten.

Vermietungssituation und Instandhaltungen

Die Vermietungsquote lag am Stichtag 31. März 2025 bei 98,3 %.

Wie in den vergangenen Jahren wurden auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 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
Amsterdam (Niederlande)	P.C. Hoofstraat 126	CLS Retail (Claudia Sträter)	Boggi Milano
Darmstadt	Ernst-Ludwig-Straße 11	Bestseller (Vero Moda und Jack&Jones)	Snipes
Freiburg	Kaiser-Joseph-Straße 187/ Eisenstraße	Hallhuber	Kauf Dich Glückliche
Karlsruhe	Kaiserstraße 195, 197	Globetrotter	Deichmann

In der Immobilie in **Amsterdam (Niederlande), P.C. Hoofstraat 126**, wurde für die bisher von CLS Retail (Claudia Sträter) genutzten Flächen ein neuer Mietvertrag mit Boggi Milano geschlossen. Boggi Milano ist eine italienische Marke, die mit 225 Geschäften in mehr als 58 Ländern auf dem Markt vertreten ist. Das Unternehmen kreiert seit 1939 exklusive Mode für Herren sowie Schuhe und Accessoires.

In **Darmstadt, Ernst-Ludwig-Straße 11**, konnte vor Auslaufen des bisherigen Mietvertrages mit Bestseller ein neuer Mietvertrag mit dem zur Deichmann-Gruppe gehörenden Streetwear-Filialisten Snipes geschlossen werden. Vor Mietbeginn werden in der Bestandsimmobilie Umbaumaßnahmen durchgeführt. Das inhabergeführte Familienunternehmen Deichmann ist Marktführer im deutschen und europäischen Schuhhandel. Es unterhält mittlerweile über 4.600 Filialen in 31 Ländern und beschäftigt weltweit rund 48.000 Mitarbeiter.

Darüber hinaus wird Deichmann neuer Mieter der zuvor von Globetrotter genutzten Ladenflächen in **Karlsruhe, Kaiserstraße 195, 197**.

Nach dem Auszug von Hallhuber und zwischenzeitlicher Interimsvermietung an einen Anbieter für Vintage- und Second-Hand-Bekleidung konnte ein langfristiges Mietverhältnis für die Einzelhandelsflächen in **Freiburg, Kaiser-Joseph-Straße 187/Eisenstraße**, geschlossen werden. Neuer Mieter ist das Berliner Unternehmen Kauf Dich Glückliche. Die Firmengeschichte von Kauf dich Glückliche begann im Jahr 2002 mit Waffeln und Vintage Möbeln. Das Unternehmen beschäftigt über 60 Festangestellte und mehr als 200 Mitarbeitende in den Stores in Deutschland, Österreich und den Niederlanden. Der Firmensitz ist in Berlin-Wedding. Neben der eigenen Kollektion wird eine Auswahl an skandinavischen und europäischen Modemarken vertrieben. Das Angebot umfasst Damen-, Kinder- und Herrenmode, Schmuck, Wohnaccessoires und Papeterie.

Wesentliche **Mietvertragsverlängerungen** im Einzelhandel:

Stadt	Straße	Mieter
Rostock	Kröpeliner Straße 57 u.a.	Hennes & Mauritz
Rostock	Kröpeliner Straße 57 u.a.	Universität Rostock

Mit dem Bestandsmieter Hennes & Mauritz wurde eine Mietvertragsverlängerung in **Rostock, Kröpeliner Straße 57/Hinter Lange Straße 32-35/Bei der Jakobikirche**, vereinbart. 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.

Ebenfalls wurde das bestehende Mietverhältnis mit der Universität Rostock in der vorgenannten Immobilie verlängert.

Sonstige Informationen, nicht vom Prüfungsurteil zum Jahresbericht umfasst:

Taxonomie-VO

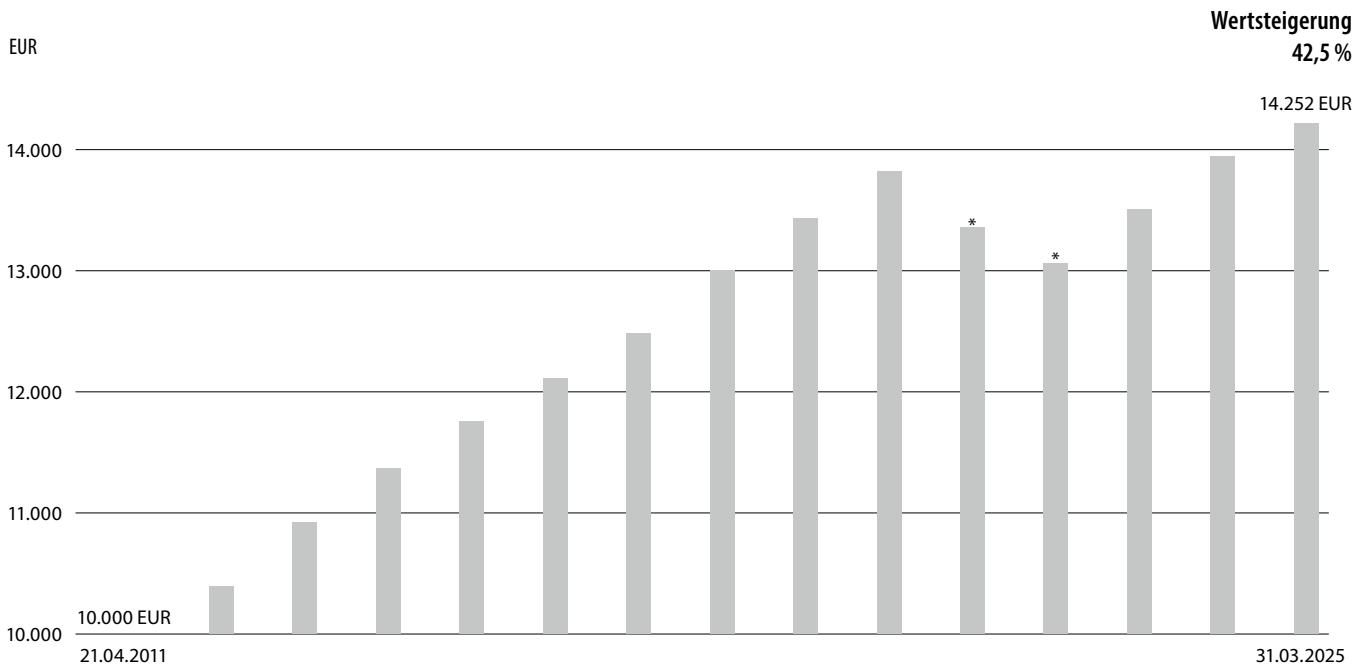
Die Aachener Grundvermögen investiert im Rahmen der Anlagestrategie nach Art. 8 SFDR („EU-Verordnung 2019/2088“) fortlaufend mindestens 60 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien, welche die von der Aachener Grundvermögen für das Sondervermögen festgelegten ökologischen und / oder sozialen Merkmale im Rahmen einer Gesamtbetrachtung zu mindestens 50 % erfüllen. Der Grad der Erfüllung ermittelt sich dabei aus der Summe der einzelnen gewichteten ökologischen und sozialen Merkmale. Im Weiteren wird verwiesen auf den Anhang (Seite 36 ff.) dieses Jahresberichtes.

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“).

Wertentwicklung einer Einmalanlage seit Fondsauflegung

bei kostenfreier Wiederanlage der Ausschüttung, ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags



* Hinweis

Die Geschäftsjahre 2020/2021 und 2021/2022 des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds waren in Folge der behördlichen und gesetzlichen Maßnahmen gegen die Ausbreitung der COVID-19-Pandemie massiv beeinträchtigt. Das öffentliche Leben und hierbei auch der stationäre Einzelhandel waren in dieser Zeit weitreichend eingeschränkt.

Die Gesellschaft sowie die Wirtschafts- und Finanzsysteme weltweit standen vor nie dagewesenen Herausforderungen. Die negativen Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die Vermögens- und die Ertragslage und damit auf die Wertentwicklung des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds waren in dieser Zeit deutlich spürbar.



Freiburg, Kaiser-Joseph-Straße 194:
Bestandsimmobilie seit Dezember 2016 mit dem Mieter Tommy Hilfiger

Vergleichende Übersicht

Entwicklung der Renditen

Renditekennzahlen in %	31.03.2022	31.03.2023	31.03.2024	31.03.2025
I. Immobilien				
Bruttoertrag	4,9	4,5	4,6	4,2
Bewirtschaftungsaufwand	-1,3	-1,4	-1,1	-1,0
Nettoertrag	3,6	3,1	3,5	3,2
Wertänderungen	-3,6	-0,1	0,0	0,2
Ausländische Ertragsteuern	-0,9	0,8	-0,1	0,1
Ausländische latente Steuern	0,0	0,0	0,0	-0,5
Ergebnis vor Darlehensaufwand	-0,9	3,8	3,4	3,0
Ergebnis nach Darlehensaufwand	-1,5	4,3	3,6	2,8
Währungsänderung	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtergebnis	-1,5	4,3	3,6	2,8
II. Liquidität	-0,4	0,5	3,1	2,8
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten	-1,4	3,7	3,5	2,9
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)				
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)	-2,2	3,4	3,0	2,3

Erläuterungen

Die Ermittlung der Renditekennzahlen erfolgt gemäß Branchenstandard.

Immobilien

Von Bruttoertrag bis Ergebnis vor Darlehensaufwand wird als Bezugsbasis das durchschnittliche Immobilienvermögen des jeweiligen Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

Von Ergebnis nach Darlehensaufwand bis Gesamtergebnis wird als Bezugsbasis das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des jeweiligen Geschäftsjahres herangezogen.

Ausländische latente Steuern

Niederlande

Anpassung der Rückstellungen für latente Steuern aufgrund der Änderung des Steuerrechts in den Niederlanden zum 01. Januar 2025.

Ergebnis nach Darlehensaufwand

Als Bezugsbasis für das Ergebnis nach Darlehensaufwand wird der durchschnittliche, aus Eigenkapital finanzierte Anteil am Investment zugrunde gelegt.

Hinweis

Die frühere Wertentwicklung ist kein Indikator für die Zukunft.

Wert und Rendite einer Anlage im Fonds können steigen oder fallen und werden nicht garantiert.

Renditen

nach Ländern zum 31. März 2025

Renditekennzahlen in %	Deutschland	Niederlande	Schweiz	Gesamt
I. Immobilien				
Bruttoertrag	4,3	3,9	3,8	4,2
Bewirtschaftungsaufwand	-1,3	-0,2	-1,2	-1,0
Nettoertrag	3,0	3,7	2,6	3,2
Wertänderungen	-0,2	1,5	-2,2	0,2
Ausländische Ertragsteuern	0,0	0,7	-0,1	0,1
Ausländische latente Steuern	0,0	-2,1	0,0	-0,5
Ergebnis vor Darlehensaufwand	2,9	3,8	0,3	3,0
Ergebnis nach Darlehensaufwand	2,8	4,2	-31,1	2,8
Währungsänderung	0,0	0,0	3,8	0,0
Gesamtergebnis	2,8	4,2	-27,3	2,8
II. Liquidität				2,8
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten				2,9
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)				
				2,3

Schweiz

Aus Gründen der Währungssicherung ist der Fonds bestrebt, den Neuerwerb von in Ländern mit Fremdwährung belegenen Immobilien möglichst umfassend durch eine währungskongruente Fremdfinanzierung zu finanzieren. Das Ergebnis nach Darlehensaufwand wird auf den eigenkapitalfinanzierten Anteil am Investment bezogen, der positiv ist. Insbesondere aufgrund eines negativen Bewertungsergebnisses ergibt sich im Berichtsjahr ein negatives Immobiliengesamtergebnis.

Liquidität

Als Bezugsbasis wird das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des jeweiligen Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten

Bezugsbasis ist das durchschnittliche Fondsvermögen des jeweiligen Geschäftsjahres.

Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)

Die Wertentwicklungsberechnung nach der BVI-Methode beruht auf der „time weighted rate of return“-Methode. Diese international anerkannte Standardmethode ermöglicht eine einfache, nachvollziehbare und exakte Berechnung.

Die Wertentwicklung der Anlage ist die prozentuale Veränderung zwischen dem angelegten Vermögen zu Beginn des Anlagezeitraumes und seinem Wert am Ende des Anlagezeitraumes. Ausschüttungen werden rechnerisch umgehend in neue Fondsanteile investiert. So ist die Vergleichbarkeit der Wertentwicklungen ausschüttender und thesaurierender Fonds sichergestellt. Die Wertentwicklung wird auf Basis der börsentäglich ermittelten Anteilwerte berechnet.

Der Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds ist gemäß § 10 des InvStG von der Körperschaftsteuer befreit, da sich nach den Anlagebedingungen nur steuerbegünstigte, institutionelle Anleger beteiligen dürfen, die gemeinnützige, mildtätige etc. Zwecke verfolgen.

Kapitalinformationen

nach Ländern zum 31. März 2025

(anhand von 13 Monatsendwerten berechnete Durchschnittszahlen)	Deutschland TEUR	Niederlande TEUR	Schweiz TEUR	Gesamt TEUR
Direkt gehaltene Immobilien	168.523	58.014	6.942	233.479
Liquidität				27.333
Kreditvolumen				58.802
Fondsvermögen (netto)				200.541

Übersicht Bewertung

nach Ländern zum 31. März 2025

Informationen zu Wertänderungen (stichtagsbezogen in Fondswährung)	Deutschland TEUR	Niederlande TEUR	Schweiz TEUR	Gesamt TEUR
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	165.250	57.525	6.558	229.333
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio (Gutachten 1)	7.920	2.297	266	10.483
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio (Gutachten 2)	7.967	2.280	260	10.507
Positive Wertänderungen laut Gutachten	8.200	1.100	0	9.300
Negative Wertänderungen laut Gutachten	-7.525	0	-106	-7.631
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	675	1.100	-106	1.669
Sonstige positive Wertänderungen	0	0	0	0
Sonstige negative Wertänderungen	-941	-246	-48	-1.235
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-941	-246	-48	-1.235
Positive/negative Wertänderungen insgesamt	-266	854	-154	434

Erläuterungen

Die Daten sind stichtagsbezogen und in absoluten Zahlen angegeben. Es sind nur Daten von Immobilien eingeflossen, die sich zum Berichtsstichtag im Fondsvermögen befanden.

In der Position „Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio“ sind die zum Berichtsstichtag aktuellen Verkehrswerte berücksichtigt. Die Immobilien werden gemäß § 249 KAGB turnusmäßig alle drei Monate von mindestens zwei externen Bewertern unabhängig voneinander bewertet. Die Immobilien sind zum Stichtag mit dem arithmetischen Mittelwert aus den beiden Verkehrswerten in das Fondsvermögen eingestellt.

Die Position „Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio“ bezeichnet die Summe der in den Verkehrswertgutachten für die einzelnen Immobilien angegebenen Jahresroherträge.

Die Position „Wertänderungen laut Gutachten insgesamt“ umfasst die positiven oder negativen Wertänderungen, die im Portfolio bei Gesamtbetrachtung aller Auf- und Abwertungen im Berichtszeitraum entstanden ist.

Die Position „Sonstige Wertänderungen insgesamt“ gibt die positiven oder negativen Änderungen der Buchwerte an, die im Portfolio bei Gesamtbetrachtung aller sonstigen positiven und negativen Wertänderungen im Berichtszeitraum entstanden sind. Es sind sämtliche Änderungen im Buchwert der Immobilien enthalten, wie z.B. die Abschreibungen von Anschaffungsnebenkosten.

Der Verkehrswert der Immobilie in der Schweiz wurde zum Devisenkurs des Berichtsstichtages (1 EUR = 0,95310 CHF) umgerechnet.

Vermietungsinformationen

zum 31. März 2025

Nutzungsarten nach Jahresmietertrag in %

(stichtagsbezogen auf Basis der Jahresnettosollmiete)

	Deutschland	Niederlande	Schweiz	Gesamt
Handel/Gastronomie	73,7	98,8	73,8	79,0
Büro/Praxis	15,8	—	26,2	12,7
Wohnen	3,5	1,2	—	2,9
Stellplätze	2,4	—	—	1,8
Andere	4,6	—	—	3,6

Leerstand in %

(stichtagsbezogen auf Basis der Jahresbruttosollmiete)

Handel/Gastronomie	0,1	—	—	0,1
Büro/Praxis	1,4	—	—	1,1
Wohnen	0,3	—	—	0,2
Andere	0,4	—	—	0,3

Vermietungsquote in %

(stichtagsbezogen auf Basis der Jahresbruttosollmiete)

	97,8	100,0	100,0	98,3
--	------	-------	-------	------

Restlaufzeit der Mietverträge in %

(stichtagsbezogen auf Basis der Jahresnettosollmiete)

unbefristet	5,8	1,2	—	4,5
2025	6,1	—	3,9	4,5
2026	10,2	—	10,0	7,7
2027	10,5	13,4	4,7	11,1
2028	31,8	—	—	23,1
2029	20,5	—	81,4	17,1
2030	14,3	—	—	10,4
2031	0,8	—	—	0,6
2032	—	—	—	—
2033	—	—	—	—
2034	—	—	—	—
2035 +	—	85,4	—	21,0

Erläuterungen

Grundstücke im Zustand der Bebauung sowie Flächen in Sanierung werden generell nicht in die Berechnungen einbezogen.

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 Ländern. 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.

Leerstands-/Vermietungsquote

Die Leerstandsquote wird auf der Basis der Jahresbruttosollmiete, d.h. inklusive aller Mietnebenkosten, berechnet. Die Leerstände werden in Prozent der Jahresbruttosollmiete, aufgliedert nach Ländern und Nutzungsarten, angegeben. Die Jahresbrut-

tosollmiete 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 Immobilien in der einzelnen Ländern. 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.



Entwicklung des Fondsvermögens

vom 01. April 2024 bis 31. März 2025

	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		202.396.808,39
1. Ausschüttung für das Vorjahr/Steuerabschlag für das Vorjahr		-3.741.540,00
a) Ausschüttung laut Jahresbericht des Vorjahres	-3.748.000,00	
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungsstichtag ausgegebene bzw. zurückgenommene Anteile	6.460,00	
2. Mittelzufluss (netto)		-2.988.797,83
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	623.562,43	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-3.612.360,26	
3. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		270.081,59
3a. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		
- davon bei Immobilien		-1.234.781,75
4. Ergebnis des Geschäftsjahres ¹⁾		5.575.742,80
- davon nicht realisierte Gewinne ²⁾	11.636.484,26	
- davon nicht realisierte Verluste ²⁾	-11.162.902,03	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		200.277.513,20

1) Die Zusammensetzung der Position „Ergebnis des Geschäftsjahres“ wird in der Ertrags- und Aufwandsrechnung erläutert.

2) Die „nicht realisierten Gewinne/Verluste“ ergeben sich bei den Immobilien aus Wertfortschreibung und Veränderungen der Buchwerte im Geschäftsjahr. Ebenfalls enthalten sind nicht realisierte Währungskursänderungen in Höhe von 20 TEUR.

Kredite und Währungspositionen

zum 31. März 2025

Übersicht Kredite	Kreditvolumen (Direkt) TEUR	in % des Verkehrswertes aller Immobilien
Euro-Kredite	12.500	5,5
Euro-Kredite (Ausland)	40.000	17,4
CHF-Kredite	6.295	2,7
Gesamt	58.795	25,6

Devisenkurs 31. März 2025: 1 EUR = 0,95310 CHF

Kreditvolumina nach Laufzeit der Zinsfestschreibung (Restlaufzeit)	in % des Verkehrswertes aller Immobilien
Unter 1 Jahr	0,4
1 - 2 Jahre	3,3
2 - 5 Jahre	12,8
5 - 10 Jahre	9,1
Über 10 Jahre	—

Übersicht Währungspositionen	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag TEUR	in % des Fondsvermögens (netto) pro Währungsraum
CHF	798	0,4
Gesamt	798	0,4

Vermögensübersicht

zum 31. März 2025

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen (hier: CHF).

Devisenkurs 31. März 2025: 1 EUR = 0,95310 CHF

A. Vermögensgegenstände	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Immobilien (siehe Seite 20 bis 22 Vermögensaufstellung Teil I)				
1. Geschäftsgrundstücke		222.907.549,05		111,3
- davon in Fremdwährung	6.557.549,05			
2. Gemischtgenutzte Grundstücke		6.425.000,00		3,2
Zwischensumme			229.332.549,05	114,5
insgesamt in Fremdwährung	6.557.549,05			
II. Liquiditätsanlagen				
Bankguthaben		27.597.387,03		13,8
- davon in Fremdwährung	448.364,13			
Zwischensumme			27.597.387,03	13,8
insgesamt in Fremdwährung	448.364,13			
III. Sonstige Vermögensgegenstände (siehe Seite 24 Vermögensaufstellung Teil III)				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		1.474.454,51		
- davon in Fremdwährung	5.280,71			
2. Zinsansprüche		28.346,01		
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien (siehe Seite 23 Vermögensaufstellung Teil II)		3.951.717,75		
- davon in Fremdwährung	283.435,41			
4. Andere		687.105,40		
- davon in Fremdwährung	6.784,17			
Zwischensumme			6.141.623,67	3,1
insgesamt in Fremdwährung	295.500,29			
Summe der Vermögensgegenstände			263.071.559,75	131,4
B. Schulden				
IV. Verbindlichkeiten aus (siehe Seite 24 Vermögensaufstellung Teil III)				
1. Krediten		-58.795.247,09		
- davon in Fremdwährung	-6.295.247,09			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-12.694,00		
3. Grundstücksbewirtschaftung		-2.140.256,00		
- davon in Fremdwährung	1.621,32			
4. anderen Gründen		-613.828,32		
- davon in Fremdwährung	-193.290,33			
Zwischensumme			-61.562.025,41	30,7
insgesamt in Fremdwährung	-6.486.916,10			
V. Rückstellungen			-1.232.021,14	0,6
- davon in Fremdwährung	-16.614,87			
Summe der Schulden			-62.794.046,55	31,4
C. Fondsvermögen			200.277.513,20	100,0

Vermögensaufstellung Teil I

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2025

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									m ²	m ²	m ²		
10178	Berlin	Neue Schönhauser Straße 10/ Rosenthaler Straße 46, 47	G	L 47 %	B 41 %	S	W	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 88 %		S		03/2012	1900/Wiederaufbau nach dem 2. Weltkrieg/2010/11	344	981 ²⁾	130 ²⁾	
99084	Erfurt	Fischmarkt 18	W/G	L 75 %			E/G	W	09/2020	14. Jahrhundert/ 1999/2000/20	1.028	633	666
24937	Flensburg	Holm 70	G	L 99 %		S			16. Jahrhundert/2015	434	552	—	
79098	Freiburg	Kaiser-Joseph-Straße 187/ Eisenstraße	G	L 99 %			E/G		04/2018	1956/2011/12	197 ³⁾	542	—
79098	Freiburg	Kaiser-Joseph-Straße 194	G	L 84 %	B				12/2016	1907/Wiederaufbau 1949/2014/15	261	1.130	—
76133	Karlsruhe	Kaiserstraße 195, 197	G	L 80 %	B	S			10/2022	1955/2001/02	620	2.391	—
50667	Köln	Apostelstraße 15-17/ Große Brinkgasse 2	G	L 47 %	B 42 %	S	W	09/2015	Ursprungsbaujahr unbekannt/Wiederaufbau 1951/87/90/2008/13	441	1.494	57	
50667	Köln	Schildergasse 14-16	G	L 66 %	B	S	W	06/2018	1929/Wiederaufbau 1949	184	573	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 78 %	B	S	W	03/2014	1906/96/98/2002/13	1.452	6.085	259	
26122	Oldenburg	Achternstraße 52	G	L 94 %		S	W	10/2012	1888/1980/2007	438	340	246	
18055	Rostock	Kröpeliner Straße 57/ Hinter Lange Straße 32-35/ Bei der Jakobikirche	G	L 63 %	B		E/G	03/2013	2001/17/18	4.259	12.254	—	
66111	Saarbrücken	Bahnhofstraße 72	G	L 80 %	B			09/2014	1950/64/95/96/2011	420	1.559	—	
2. Niederlande													
1012 XB	Amsterdam	Kalverstraat 171	G	L 100 %				01/2017	1900/2001/08	191	331	—	
1071 CD	Amsterdam	P.C. Hoofstraat 126	G	L 93 %			W	12/2022	1877/2014/15	133	243	111	
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) Flächenänderung nach Neuvermietung und Aufmaß

3) Davon 33/501 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlich mit den angrenzenden Nachbar- und Fremdgrundstücken genutzten Innenhof

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			
PA	32.700.000	32.000.000	32.350.000	16,2	1.262.750	1.252.346	43,75	43,75	—	1,3	3,4
(T)KA, PA	2.300.000	4.200.000	3.250.000	1,6	739.264	736.464	48,85	46,85	—	—	2,1
(T)KA, PA	3.150.000	3.400.000	3.275.000	1,6	180.000	180.000	42,75	42,75	—	—	—
---	6.300.000	6.550.000	6.425.000	3,2	280.736	286.655	45,75	44,80	—	4,5	5,3
(T)KA, PA	6.300.000	6.600.000	6.450.000	3,2	261.423	276.277	50,75	49,85	—	—	3,8
(T)KA, PA	6.050.000	6.950.000	6.500.000	3,2	217.440	217.440	46,80	57,75	—	—	0,1
(T)KA, PA	14.700.000	14.250.000	14.475.000	7,2	513.956	521.384	50,75	50,75	—	—	3,0
(T)KA, PA	9.700.000	9.950.000	9.825.000	4,9	472.931	475.355	46,77	47,75	—	6,0	6,8
(T)KA, PA	6.050.000	5.850.000	5.950.000	3,0	333.478	320.635	40,75	39,85	—	28,2	4,4
(T)KA, PA	8.550.000	9.150.000	8.850.000	4,4	323.864	309.814	48,75	48,75	—	—	2,8
(T)KA, PA	13.800.000	12.700.000	13.250.000	6,6	432.000	432.000	47,75	44,85	94,3	—	2,5
(T)KA, LA, PA	20.300.000	20.350.000	20.325.000	10,1	904.966	904.966	48,85	48,85	—	2,2	2,8
(T)KA	2.750.000	2.850.000	2.800.000	1,4	156.556	163.756	31,80	32,75	—	—	0,4
(T)KA, LA, PA	28.850.000	30.000.000	29.425.000	14,7	1.654.903	1.700.481	45,77	46,75	—	0,7	3,9
(T)KA, LA, PA	2.150.000	2.050.000	2.100.000	1,0	186.060	189.382	43,85	47,75	—	—	—
(T)KA	9.400.000	8.250.000	8.825.000	4,4	301.525	285.000	41,75	40,80	85,0	—	2,5
(T)KA	11.200.000	10.400.000	10.800.000	5,4	426.462	426.462	42,75	41,80	78,7	—	9,9
(T)KA, LA, PA	35.650.000	40.150.000	37.900.000	18,9	1.568.699	1.568.699	58,75	57,85	63,3	—	22,9
(T)KA	6.610.009	6.505.089	6.557.549	3,3	266.155	260.141	45,75	44,80	96,0	—	3,5
229.332.549											

Erläuterungen

Art des Grundstücks

G = Geschäftsgrundstück, W/G = Gemischtgenutztes Grundstück

Art der Nutzung

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

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 Verkehrswerte 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. 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.

Umstellung zum 01.01.2025

In der Fortschreibung eines Nachbewertungsgutachtens ist die Reduzierung der Restnutzungsdauer und damit die Alterswertminderung bei der Ermittlung des Verkehrswertes pro rata temporis vorzunehmen. Die Alterswertminderung wird auf diese Weise perioden- und sachgerecht im Rahmen des quartalsweisen Bewertungsturnus über die Zeit verteilt.

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

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

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

von Immobilien zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2025

Lage des Grundstücks

Übergang von Nutzen und Lasten

I. Käufe

—

II. Verkäufe

—

Vermögensaufstellung Teil II

Anschaffungsnebenkosten zum 31. März 2025

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 Geschäftsjahr 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	122.948	297.124	2,5
99084 Erfurt	Fischmarkt 18	09/2020	6.798.935	822.091	483.256	338.834	12,1	82.209	449.853	5,5
24937 Flensburg	Holm 70	10/2015	6.736.072	798.107	481.248	316.859	11,8	79.811	39.905	0,5
79098 Freiburg	Kaiser-Joseph-Straße 187 Eisenstraße	04/2018	10.290.208	928.181	595.509	332.673	9,0	92.818	277.843	3,1
79098 Freiburg	Kaiser-Joseph-Straße 194	12/2016	15.000.000	985.766	819.894	165.872	6,6	98.577	164.651	1,8
76133 Karlsruhe	Kaiserstraße 195, 197	10/2022	10.077.614	653.314	534.473	118.842	6,5	65.331	489.375	7,5
50667 Köln	Apostelstraße 15-17/ Große Brinkgasse 2	09/2015	6.300.000	518.081	447.997	70.084	8,2	51.808	21.587	0,5
50667 Köln	Schildergasse 14-16	06/2018	10.000.000	806.786	697.060	109.726	8,1	80.679	255.482	3,2
50667 Köln	Schildergasse 55a	12/2017	22.486.000	2.460.255	1.547.041	913.214	10,9	246.025	655.703	2,7
66111 Saarbrücken	Bahnhofstraße 72	09/2014	4.450.000	489.852	275.081	214.771	11,0	20.411	0	0,0
Niederlande										
1012 XB Amsterdam	Kalverstraat 171	01/2017	15.225.000	1.469.670	913.692	555.978	9,7	146.967	257.036	1,8
1071 CD Amsterdam	P.C. Hoofstraat 126	12/2022	10.181.500	989.533	825.414	164.119	9,7	98.953	759.724	7,7
2. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Fremdwährung										
Schweiz										
4001 Basel	Freie Straße 8	07/2020	6.578.533 ¹⁾	539.886	224.283	315.603	8,2	53.989	283.435	5,3
3. Gesamt							1.240.525	3.951.718		

1) Der Kaufpreis betrug 6.270 TCHF; umgerechnet zum Devisenkurs per Stichtag 31. März 2025: 1 EUR = 0,95310 CHF

Erläuterungen

Unter der Position „Anschaffungsnebenkosten“ sind diejenigen Nebenkosten aufgeführt, 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 2025

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen (hier: CHF).

Devisenkurs 31. März 2025: 1 EUR = 0,95310 CHF

A. Vermögensgegenstände	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
III. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			1.474.454,51	0,7
- davon in Fremdwährung	5.280,71			
- davon Betriebskostenvorlagen		1.333.256,04		
- davon Mietforderungen		141.198,47		
2. Zinsansprüche			28.346,01	0,0
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien			3.951.717,75	2,1
- davon in Fremdwährung	283.435,41			
(siehe Seite 23 Vermögensaufstellung Teil II)				
4. Andere			687.105,40	0,3
- davon in Fremdwährung	6.784,17			
- davon Steuererstattungsansprüche gegen Finanzbehörden		521.669,47		
- davon Forderungen gegen Versicherungen aus Schadensfällen		81.730,01		
- davon aktiver Rechnungsabgrenzungsposten für Erbbauzinsen		75.130,63		
- davon sonstige Forderungen		8.575,29		
B. Schulden				
IV. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten			-58.795.247,09	29,3
- davon in Fremdwährung	-6.295.247,09			
- davon besicherte Kredite (§ 260 Abs. 3 KAGB)		-58.795.247,09		
2. Grundstücksbewirtschaftung			-2.140.256,00	1,1
- davon in Fremdwährung	1.621,32			
- davon Vorauszahlungen von Nebenkosten		-1.339.754,10		
- davon Verbindlichkeiten aus Mietsicherheiten		-588.761,44		
- davon Vorauszahlungen von Mieten		-203.623,02		
- davon Verbindlichkeiten aus Sicherheitseinbehalten		-8.117,44		
3. anderen Gründen			-613.828,32	0,3
- davon in Fremdwährung	-193.290,33			
- davon Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen		-456.686,29		
- davon Verbindlichkeiten aus Fondsverwaltungsvergütung		-68.070,73		
- davon Steuerverbindlichkeiten gegenüber Finanzbehörden		-64.978,42		
- davon Verbindlichkeiten aus Verwahrstellenvergütung		-23.898,53		
- davon sonstige Verbindlichkeiten		-194,35		
V. Rückstellungen				
- davon in Fremdwährung	-16.614,87		-1.232.021,14	0,6
- davon für Steuern		-1.232.021,14		
C. Fondsvermögen			200.277.513,20	100,0
Umlaufende Anteile (Stück)			1.846.253	
Anteilwert (EUR)			108,48	



Flensburg, Holm 70:
Bestandsimmobilie seit Oktober 2015 mit den Mietern Vodafone
und Hunkemöller.



Oldenburg, Achternstraße 52:
Im Bestand seit Oktober 2012; White Stuff ist Mieter seit 2015.



Amsterdam (Niederlande), Kalverstraat 171:
Immobilie im Bestand seit Januar 2017; Lee Wrangler ist Mieter
seit 2022



Köln, Schildergasse 55a:
Seit Dezember 2017 im Bestand. Aktuell vermietet an Mister Spex.

Ertrags- und Aufwandsrechnung

vom 01. April 2024 bis 31. März 2025

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen (hier: CHF).

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			771.553,91	
2. Sonstige Erträge ¹⁾			540.661,51	
- davon in Fremdwährung	11.927,82			
3. Erträge aus Immobilien			9.809.899,46	
- davon in Fremdwährung	266.868,03			
Summe der Erträge				11.122.114,88
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			-2.087.831,28	
a) davon Betriebskosten		-302.106,22		
- davon in Fremdwährung	-6.097,51			
b) davon Instandhaltungskosten		-891.579,03		
- davon in Fremdwährung	-10.880,18			
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung ²⁾		-507.014,27		
- davon in Fremdwährung	-9.748,88			
d) davon sonstige Kosten ³⁾		-387.131,76		
- davon in Fremdwährung	-31.495,42			
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten			-292.903,70	
3. Ausländische Steuern			-131.013,85	
- davon in Fremdwährung	-15.016,13			
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen			-2.136.094,36	
- davon in Fremdwährung	-219.594,40			
5. Verwaltungsvergütung ⁴⁾			-801.987,83	
6. Verwahrstellenvergütung			-84.607,76	
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten ⁵⁾			-26.637,80	
8. Sonstige Aufwendungen			-184.107,14	
- davon in Fremdwährung		-183.593,14		
Summe der Aufwendungen				-5.745.183,72
III. Ordentlicher Nettoertrag				5.376.931,16

1) Die sonstigen Erträge betreffen im Wesentlichen Erträge aus der Zuführung niederländischer Steuerforderungen in Höhe von 495 TEUR, die aufgrund einer Änderung des niederländischen Steuerrechts resultierte, sowie Erträge aus Vorsteuerberichtigungs beträgen nach § 15a UStG mit 19 TEUR.

2) Davon eigene Aufwendungen gemäß § 14 Abs. 5 Buchst. c) Besondere Anlagebedingungen 480 TEUR.

3) In der Position sonstige Kosten sind im Wesentlichen Aufwendungen für Abschreibungen auf Mietforderungen und sonstige Forderungen in Höhe von 114 TEUR, Aufwendungen für Vermietungsleistungen von 105 TEUR, Rechts- und Steuerberatungskosten mit 82 TEUR und Rechenzentrumsgebuhren in Höhe von 46 TEUR enthalten.

4) Vergütung an die Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 14 Abs. 1 Besondere Anlagebedingungen.

5) Gemäß § 14 Abs. 5 Buchst. g) und h) Besondere Anlagebedingungen.

	EUR	EUR	EUR
III. Ordentlicher Nettoertrag	5.376.931,16		
	Realisierte Gewinne/Verluste	Nicht realisierte Wertänderungen der Vorjahre	Auswirkungen auf das Fondsvermögen im Berichtszeitraum
IV. Veräußerungsgeschäfte			
Realisierte Verluste			
a) aus Immobilien	-4.689,00	0,00	-4.689,00
Summe der Aufwendungen	-4.689,00	0,00	-4.689,00
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	-4.689,00	0,00	-4.689,00
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich ¹⁾	-270.081,59		-270.081,59
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres ²⁾	5.102.160,57	0,00	5.102.160,57
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			473.582,23
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne ³⁾			11.636.484,26
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste ³⁾			-11.162.902,03
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres ⁴⁾			5.575.742,80

1) Im Ertragsausgleich sind ebenfalls Ertragsausgleichsposten in Höhe von -238 TEUR enthalten, die sich auf die Jahresvorträge beziehen.

2) Das in der Spalte „Realisierte Gewinne/Verluste“ ausgewiesene Ergebnis des Geschäftsjahres geht in die Verwendungsrechnung ein.

3) Die Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste ergibt sich bei den Immobilien aus Wertfortschreibung und Veränderungen der Buchwerte im Geschäftsjahr, davon entfallen 1.235 TEUR auf die Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten. Ebenfalls enthalten sind nicht realisierte Währungskursänderungen in Höhe von 20 TEUR.

4) Das in der Spalte „Auswirkungen auf das Fondsvermögen im Berichtszeitraum“ ausgewiesene Ergebnis des Geschäftsjahres geht in die Entwicklung des Fondsvermögens ein.

Verwendungsrechnung

zum 31. März 2025

	Gesamt EUR	je Anteil EUR
I. Für die Ausschüttung verfügbar	21.170.470,63	11,46
1. Vortrag aus dem Vorjahr	16.068.310,06	8,70
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	5.102.160,57	2,76
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	17.477.964,63	9,46
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	519.783,25	0,28
2. Vortrag auf neue Rechnung	16.958.181,38	9,18
III. Gesamtausschüttung	3.692.506,00	2,00

Erläuterungen

Am 02. Mai 2025 (Ex-Tag) erfolgte eine Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2024/2025 in Höhe von 2,00 EUR je Anteil (Vorjahr: 2,00 EUR je Anteil).

Die Valutierung der Ausschüttung und damit die Belastung des Fondskontos erfolgten zwei Bankarbeitstage nach dem Ex-Tag, also am 06. Mai 2025.

Anhang

gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

Anteilwert und -umlauf

Zum 31. März 2025 waren 1.846.253 Anteile im Umlauf. Der Rücknahmepreis/Anteilwert betrug 108,48 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 Wertermittlungstichtag 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.

Umstellung zum 01.01.2025

In der Fortschreibung eines Nachbewertungsgutachtens ist die Reduzierung der Restnutzungsdauer und damit die Alterswertminderung bei der Ermittlung des Verkehrswertes pro rata temporis vorzunehmen. Die Alterswertminderung wird auf diese Weise perioden- und sachgerecht im Rahmen des quartalsweisen Bewertungsturnus über die Zeit verteilt.

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. 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.

5. Rückstellungen

Ansatz und Bewertung von Rückstellungen

Der Ansatz und die Bewertung der Rückstellungen erfolgen nach vernünftiger wirtschaftlicher Beurteilung.

Rückstellungen sind grundsätzlich nicht abzusinsen. 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.

Steuererminderungsmöglichkeiten 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 regelmäßig und aktualisiert sie entsprechend.

Für den Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds wird über die gesetzliche/vertragliche Mindestliquiditätsquote von 5 % hinaus eine 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 und die Vermögenswertallokation 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 und 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.

Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote/Total Expense Ratio (TER) in %	0,6
Erfolgsabhängige Vergütung (für das Vorjahr) in %	Nicht in den Anlagebedingungen vereinbart.
Pauschalgebühr an die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Verwahrstelle oder an Dritte	Nicht in den Anlagebedingungen vereinbart.
Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsersatzungen, die der Kapitalverwaltungsgesellschaft zufließen	Keine
Wiederkehrende Vermittlungsentgelte (sog. „Vermittlungsfolgeprovisionen“), die die Kapitalverwaltungsgesellschaft aus an sie gezahlte Verwaltungsvergütungen gewährt	Keine
Vom Sondervermögen im Berichtszeitraum gehaltene andere Investmentanteile	Keine
Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge, die dem Sondervermögen für den Erwerb und die Rücknahme von Investmentanteilen berechnet wurden.	Keine
Transaktionsabhängige Vergütung	Keine
Transaktionskosten	Keine
Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen	
Erträge: Erträge aus der Zuführung niederländischer Steuerforderungen	495
Aufwendungen: Bewertungskosten in TEUR	184

Erläuterungen

Die **Gesamtkostenquote / Total Expense Ration (TER)** gibt an, wie stark das Netto-Fondsvermögen mit Kosten belastet wird. Berücksichtigt werden die Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütung, die Kosten des Bewerterausschusses sowie die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten. Die Gesamtkostenquote weist den Gesamtbetrag dieser Kosten als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens innerhalb eines Geschäftsjahres aus und führt damit zu Ergebnissen, die internationalen Standards für Kostentransparenz entsprechen. Die Berechnungsweise entspricht der vom BVI empfohlenen Methode.

Die **transaktionsabhängige Vergütung** drückt die Gebühren als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens aus, welche die Gesellschaft gemäß § 14 Abs. 2 der Besonderen Anlagebedingungen erhalten hat. Die transaktionsabhängige Vergütung kann für den Erwerb, die Bebauung, den Umbau oder die Veräußerung von Immobilien anfallen. Sie schwankt über die Lebensdauer eines Fonds naturgemäß stark; daraus können keine Rückschlüsse auf die Performance gezogen werden. Gemäß den Anlagerichtlinien

des Fonds beträgt die Vergütung für An- und Verkäufe 1 % des jeweiligen Nettokaufpreises und ist mit Eintragung der Eigentumschreibung im Grundbuch fällig.

Immobilien erwerbe und -veräußerungen sind mit **Transaktionskosten** (Grunderwerbsteuer, Maklerentgelte, Notar- und Grundbuchgebühren u. a.) verbunden. Angegeben werden die Transaktionskosten für diejenigen Transaktionen, die mit einem Übergang von Nutzen und Lasten im Berichtsjahr verbunden waren. Es werden alle bisher angefallenen Transaktionskosten für die betreffenden Transaktionen angegeben, auch wenn diese bereits in Vorjahren angefallen sein sollten.

Alle **sonstigen Erträge und sonstigen Aufwendungen** sind Teil der Ertrags- und Aufwandsrechnung. Wesentliche sonstige Erträge und sonstige Aufwendungen sind solche Erträge und Aufwendungen, die mindestens 50 % der Position sonstige Erträge / sonstige Aufwendungen ausmachen.

Angaben zu wesentlichen Änderungen gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres wurde das Verkaufsprospekt des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds hinsichtlich der Übertragung von Anteilen angepasst.

Angaben zur Mitarbeitervergütung und Anzahl der Mitarbeiter

Zum Stichtag 31. Dezember 2024 verwaltete die Aachener Grundvermögen Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH den Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds sowie 17 weitere Immobilien-sondervermögen (AIF).

Die folgenden Angaben beziehen sich auf das abgelaufene Geschäftsjahr der Kapitalverwaltungsgesellschaft vom 01. Januar bis 31. Dezember 2024:

An die Mitarbeiter wurden insgesamt Festvergütungen in Höhe von 14.037.414,45 EUR gezahlt. Die Gesellschaft gewährte ihren

Mitarbeitern keine variablen Vergütungsbestandteile, die in irgendeiner Form an den Kennzahlen und/oder den Erfolg (Gewinn, Erträge u.a.) des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds oder eines der anderen Sondervermögen (AIF) gekoppelt und/oder daran ausgerichtet sind.

Die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter (ohne Geschäftsführer und Auszubildende) betrug 162.

Mit den Mitarbeitern der Gesellschaft ist keine Gewinnbeteiligung am Erfolg des verwalteten Sondervermögens (Carried Interest) vereinbart.

Anhand der Definition des § 37 KAGB i.V.m. Punkt VI der ES-MA-Leitlinie für die solide Vergütungspolitik unter Berücksichtigung der AIFMD hat die Gesellschaft diejenigen Mitarbeiter identifiziert, die als sogenannte Risktaker in Frage kommen. Alle als Risktaker identifizierten Mitarbeiter bekleiden eine Führungsposition.

Insgesamt wurden an die Risktaker Vergütungen in Höhe von 3.015.530,69 EUR geleistet.

Zusätzliche Informationen gemäß § 300 KAGB

Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände für die besondere Regelungen gelten ¹⁾	0,0 %
Angaben zum Risikoprofil nach § 300 Abs. 1 Nr. 3 KAGB	konservativ
Angaben zur Änderung des max. Umfangs des Leverage § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB	Reduzierung ab 01.01.2015
Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	Reduzierung von 200 % auf 160 %
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	119,8 %
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	Reduzierung von 200 % auf 160 %
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	131,4 %

1) Für in Deutschland nach dem KAGB aufgelegte AIF ist hier aktuell „0 %“ auszuweisen.

Gemäß Art. 1 Abs. 5 AIFM-VO müssen sich derartige besondere Regelungen auf bestimmte illiquide Vermögensgegenstände des Fonds beziehen und sich auf die Anleger des AIF auswirken (z. B. „side pockets“-Regeln, die in Deutschland gesetzlich nicht zulässig sind). Gesetzliche Rücknahmeaussetzungen (unter normalen und außergewöhnlichen Umständen), die mit dem Anleger in den Anlagebedingungen vereinbart sind, sind hiervon nicht erfasst. Dies gilt ebenso für Rücknahmeaussetzung eines Zielfonds. Auch allein die Qualifizierung als schwer liquidierbarer Vermögensgegenstand (z. B. Immobilie) genügt für einen Ausweis nicht.

Köln, 10. Juni 2025

Aachener Grundvermögen
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Geschäftsführung

Georg Heinze

Dr. Frank Wenzel

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Aachener Grundvermögen Kapitalverwaltungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Köln

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 01. April 2024 bis zum 31. März 2025, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. März 2025, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. April 2024 bis zum 31. März 2025, sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Vermerks genannten Bestandteile des Jahresberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften bei der Bildung unseres Prüfungsurteils zum Jahresbericht nicht berücksichtigt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresbericht in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und ermöglicht es unter Beachtung dieser Vorschriften, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Jahresberichts.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Jahresberichts in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Aachener Grundvermögen Kapitalverwaltungsgesellschaft mit beschränkter Haftung unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden Bestandteile des Jahresberichts:

- die im Jahresbericht enthaltenen und als nicht vom Prüfungsurteil zum Jahresbericht umfasst gekennzeichneten Angaben.

Unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir in diesem Vermerk weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zu den vom Prüfungsurteil umfassten Bestandteilen des Jahresberichts oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht

Die gesetzlichen Vertreter der Aachener Grundvermögen Kapitalverwaltungsgesellschaft mit beschränkter Haftung sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresberichts, der den Vorschriften des deutschen KAGB in allen wesentlichen Belangen entspricht und dafür, dass der Jahresbericht es unter Beachtung dieser Vorschriften ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresberichts sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, Ereignisse, Entscheidungen und Faktoren, welche die weitere Entwicklung des Sondervermögens wesentlich beeinflussen können, in die Berichterstattung einzubeziehen. Das bedeutet u.a., dass die gesetzlichen Vertreter bei der Aufstellung des Jahresberichts die Fortführung des Sondervermögens durch die Aachener Grundvermögen Kapitalverwaltungsgesellschaft mit

beschränkter Haftung zu beurteilen haben und die Verantwortung haben, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung des Sondervermögens, sofern einschlägig, anzugeben.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresbericht als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Jahresbericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresberichts relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Aachener Grundvermögen Kapitalverwaltungsgesellschaft mit beschränkter Haftung abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der Aachener Grundvermögen Kapitalverwaltungsgesellschaft mit beschränkter Haftung bei der Aufstellung des Jahresberichts angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens durch die Aachener Grundvermögen Kapitalverwaltungsgesellschaft mit beschränkter Haftung aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen durch die Aachener Grundvermögen Kapitalverwaltungsgesellschaft mit beschränkter Haftung nicht fortgeführt wird.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresberichts insgesamt, einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresbericht die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresbericht es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen u.a. den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Düsseldorf, den 11. Juni 2025

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Möllenkamp
Wirtschaftsprüfer

gez. Drotleff
Wirtschaftsprüfer

Sonstige Informationen, nicht vom Prüfungsurteil zum Jahresbericht umfasst:

Regelmäßige Informationen gemäß Offenlegungs-Verordnung

Eine **nachhaltige Investition** ist eine Investition in eine Wirtschaftstätigkeit, die zur Erreichung eines Umweltziels oder sozialen Ziels beiträgt, vorausgesetzt, dass diese Investition keine Umweltziele oder sozialen Ziele erheblich beeinträchtigt und die Unternehmen, in die investiert wird, Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung anwenden.

Die **EU-Taxonomie** ist ein Klassifikationssystem, das in der Verordnung (EU) 2020/852 festgelegt ist und ein Verzeichnis von **ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten** enthält. In dieser Verordnung ist kein Verzeichnis der sozial nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten festgelegt. Nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel könnten taxonomiekonform sein oder nicht.

Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten

Name des Produkts: Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds („AIF“) **Unternehmenskennung (LEI-Code):** 5299006KHM8ZNECTOF96

Ökologische und / oder soziale Merkmale

Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

Ja Nein

<p><input type="checkbox"/> Es wurden damit nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel getätigt: ___ %</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind <input type="checkbox"/> in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind <p><input type="checkbox"/> Es wurden damit nachhaltige Investitionen mit einem sozialen Ziel getätigt: ___ %</p>	<p><input type="checkbox"/> Es wurden damit ökologische / soziale Merkmale beworben und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt wurden, enthielt es ___ % an nachhaltigen Investitionen</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind <input type="checkbox"/> mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind <input type="checkbox"/> mit einem sozialen Ziel <p><input checked="" type="checkbox"/> Es wurden damit ökologische / soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen getätigt.</p>
---	---



Inwieweit wurden die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen und / oder sozialen Merkmale erfüllt?

Die Art. 8-Anlagestrategie des AIF sieht vor, dass zu mindestens 60 % in solche Immobilien investiert wird, welche die von der Aachener Grundvermögen Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH („Gesellschaft“) für den AIF festgelegten ökologischen Merkmale und des sozialen Merkmals, wie im nachfolgenden Abschnitt dargestellt, im Rahmen einer Gesamtbetrachtung zu mindestens 50 % erfüllen. Der Grad der Erfüllung ermittelt sich dabei aus der Summe der einzeln gewichteten ökologischen Merkmale und des sozialen Merkmals. Hierbei wird mit einem spezifischen Modell gearbeitet, innerhalb dessen jeweils Punkte pro Immobilie für die jeweiligen Merkmale vergeben werden („Scoring“). Zur Ermittlung der Gesamtpunktzahl für das Scoring

werden zunächst für jedes Merkmal bis zu maximal 5 Punkte vergeben, die sich aus der Auswertung der Bewertungskriterien, die pro Merkmal definiert sind, ergeben. Im Anschluss werden dann die entsprechenden Merkmale durch den von der Gesellschaft für die Relevanz des jeweiligen Merkmals festgelegten Prozentsatz gewichtet, so dass sich in Abhängigkeit von der prozentualen Gewichtung des jeweiligen Merkmals pro Merkmal eine für dieses Merkmal tatsächlich relevante Punktzahl ergibt. Konkret erfolgt die Berechnung der maßgeblichen Punktzahl und Gewichtung wie folgt (nachfolgendes Berechnungsbeispiel erfolgt mit der Annahme des Erreichens der vollen Punktzahlen):

Gewichtung ökologische Merkmale

CO ₂ e-Intensität:	5 Punkte x 40 %	=	2,0
Endenergieintensität:	5 Punkte x 15 %	=	0,75
Anbindung an ÖPNV:	5 Punkte x 15 %	=	0,75
Wassermanagement:	5 Punkte x 10 %	=	0,5
Abfallmanagement:	5 Punkte x 10 %	=	0,5
Zwischenergebnis:			4,5

Gewichtung soziale Merkmale

Barrierefreiheit:	5 Punkte X 10 %	=	0,5
-------------------	-----------------	---	-----

Zwischenergebnis: **0,5**

Summe

5 Punkte (Gesamtpunktzahl)

Wie im vorstehenden Beispiel aufgeführt, kann somit bei voller Erfüllung aller Merkmale eine gewichtete Gesamtpunktzahl von bis zu maximal 5 Punkten für das Scoring erreicht werden (Gesamtbeurteilung über alle zwei Kategorien von relevanten Merkmalen).

Die Kriterien der oben stehenden Anlagestrategie sind für eine Immobilie dabei bereits dann erfüllt, wenn diese die für den AIF festgelegten ökologischen Merkmale und des sozialen Merkmals im Rahmen einer Gesamtbetrachtung fortlaufend zu mindestens 50 % erfüllen, d.h. also wenn für diese Immobilie für die zwei Kategorien zusammengerechnet mindestens 2,5 Punkte von maximal erreichbaren 5 Punkten erzielt werden. Immobilien, die die Merkmale nicht zu mindestens 50 % erfüllen, können auf die Investitionsquote von mindestens 60 % der Immobilien, die diese Merkmale erfüllen müssen, nicht angerechnet werden.

Die Anlagestrategie des AIF sieht vor, dass zu mindestens 60 % in solche Immobilien investiert wird, welche die von der Gesellschaft für den AIF festgelegten ökologischen Merkmale und des sozialen Merkmals im Rahmen einer Gesamtbetrachtung zu mindestens 50 % erfüllen. Der Grad der Erfüllung ermittelt sich dabei aus der Summe der einzeln gewichteten ökologischen Merkmale und des sozialen Merkmals. Zu den einzelnen Nachhaltigkeitsindikatoren und dem Scoring siehe oben im Abschnitt „Welche Nachhaltigkeitsindikatoren werden zur Messung der Erreichung der einzelnen ökologischen oder sozialen Merk-

male, die durch dieses Finanzprodukt beworben werden, herangezogen“.

Konkret verfolgt die Gesellschaft die Anlagestrategie durch Investitionen in Immobilien wie nachfolgend dargestellt. Im Rahmen der Anlagestrategie erfolgt ein spezifisches Messkonzept, das sogenannte Scoring. Hierbei ist zu unterscheiden zwischen den ökologischen Merkmalen und dem sozialen Merkmal.

1. Ökologische Merkmale

Die Förderung von Maßnahmen zum Klimaschutz im Sinne des UN SDGs Nr. 13 ist ein elementares Ziel der Gesellschaft. Sie hat daher für den AIF die nachfolgenden ökologischen Merkmale festgelegt, welche bei Erwerb und der fortlaufenden Bewirtschaftung der Immobilien berücksichtigt werden:

- CO₂e-Intensität
- Endenergieintensität
- Zugang zum ÖPNV
- Wassermanagement
- Abfallmanagement

Der AIF leistet bei der Auswahl und Verwaltung der Immobilien einen Beitrag zum Erreichen des Ziels des Pariser Klimaabkommens. Zu diesem Zweck wurden die in nachfolgend aufgeführter Tabelle dargestellten Merkmale festgelegt, denen jeweils ein Bewertungskriterium zugeordnet ist. Jedes ökologische Merkmal ist mit einem Punktwert versehen, wodurch die ökologischen Merkmale überprüft werden.

i. Scoring

In ökologischer Hinsicht sollen Investitionen in Immobilien getätigt werden, die durch ihre spezifische Beschaffenheit zur Erreichung des Ziels des Pariser Klimaabkommens beitragen.

Um das Bestreben der Förderung von Maßnahmen zum Klimaschutz messbar zu machen, wurden die in nachfolgend aufgeführter Tabelle dargestellten ökologischen Merkmale entsprechend der eingangs beschriebenen Berechnungslogik festgelegt, denen jeweils ein Bewertungskriterium zugeordnet ist. Jedes ökologische Merkmal ist mit einem Punktwert versehen.

Kategorisierung	maximal erzielbare Punktzahl	Gewichtung in Prozent	Bewertungskriterium
Ökologische Merkmale:		90 %	
CO ₂ e-Intensität	5 Punkte	40 %	CO ₂ e kg/m ² /p.a.
Endenergieintensität	5 Punkte	15 %	kWh/m ²
Zugang zu öffentlichem Personennahverkehr („ÖPNV“) vorhanden	5 Punkte	15 %	Entfernung zur nächstgelegenen Haltestelle (750 Meter) [wenn ja, 5 Punkte]
Wassermanagement	5 Punkte	10 %	System zum Management des Wasserverbrauches vorhanden
Abfallmanagement	5 Punkte	10 %	System zum Management des Abfalls / Recycling vorhanden

ii. Messkonzept

• **CO₂e-Intensität**

Die CO₂e-Emissionen einer Immobilie, gemessen in CO₂e kg/m²/p.a., d.h. den Emissionen von CO₂-Äquivalenten in Kilogramm pro Quadratmeter pro Jahr, müssen in Einklang stehen mit den vom „Carbon Risk Real Estate Monitor“ (CRREM) veröffentlichten jeweiligen landes- und nutzungsklassenspezifischen Zielpfaden zur systematischen Reduzierung von CO₂e-Emissionen (< 2°C Ziel bis 2050, „Dekarbonisierungszielepfad“). CO₂-Äquivalente (CO₂e) im vorgenannten Sinne ist eine Maßeinheit zur Vereinheitlichung der Klimawirkung unterschiedlicher Treibhausgase; neben dem wichtigsten von Menschen verursachten Treibhausgas Kohlendioxid (CO₂) berücksichtigen CO₂-Äquivalente auch weitere Treibhausgase wie beispielsweise Methan oder Lachgas.

Für diesen AIF ist jeweils der landes- und nutzungsklassenspezifisch anwendbare Dekarbonisierungszielepfad relevant, der als Klimaziel die Begrenzung der globalen Erwärmung gegenüber dem vorindustriellen Niveau bis zum Jahr 2050 auf weniger als 2°C verfolgt, wobei neben CO₂-Emissionen auch die Emissionen anderer Treibhausgase relevant sind. Der Dekarbonisierungszielepfad verfolgt das übergeordnete Ziel der Herstellung von Vergleichbarkeit bzgl. der CO₂e-Emissionen einer Immobilie mit den definierten Grenzwerten.

Die Immobilien des AIF, welche unter die Investitionsquote von 60 % fallen, müssen verbindlich auf dem CRREM-Zielepfad (unter 2°C Ziel) liegen, d.h. die Werte müssen mindestens dem Dekarbonisierungszielepfad entsprechen oder darunter liegen.

Sofern die für die Ermittlung der CO₂e-Intensität einer Immobilie erforderlichen Daten nicht vorliegen und nicht beschafft werden können (z.B. weil aufgrund bestehender gesetzlicher oder vertraglicher Regelungen diese von Dritten nicht herausverlangt werden können), werden die bestmöglichen Alternativen zur Ermittlung der Daten herangezogen, bspw. aus Energieverbrauchsausweisen und Energiebedarfsausweisen oder geeigneten Benchmarkwerten.

• Endenergieintensität

Unter Endenergieintensität versteht man den gesamten Endenergiebedarf einer Immobilie, der spezifisch pro Quadratmeter ausgewiesen wird. Maßgebend dafür sind die im Energieausweis hinterlegten (beheizten) Flächen. Der Endenergiebedarf beschreibt hierbei die Energie, die von außen zugeführt werden muss. Zusätzlich zur Nutzenergie sind mithin auch alle Verluste und Gewinne im Haus oder Grundstück enthalten. Nicht enthalten ist die zusätzliche Energiemenge, die durch zeitlich oder örtlich vorgelagerte Prozessketten außerhalb des Systems „Gebäude“ bei der Gewinnung, Umwandlung und Verteilung der eingesetzten Brennstoffe anfällt.

Die Bewertung der Endenergieintensität eines Objekts erfolgt durch eine jährliche Messung und Offenlegung der Energieintensität der Immobilien im Portfolio in kWh/m²/p.a. anhand von jährlichen Bedarfs- oder Verbrauchsdaten bezogen auf die Fläche der Objekte oder vergleichbar aussagekräftigen Daten.

Sofern die für die Ermittlung der Bedarfs- und Verbrauchsdaten erforderlichen Daten nicht vorliegen und nicht beschafft werden können (z.B. weil aufgrund bestehender gesetzlicher oder vertraglicher Regelungen diese von Dritten nicht herausverlangt werden können), werden die bestmöglichen Alternativen zur Ermittlung der Daten herangezogen, bspw. aus Energieverbrauchsausweisen und Energiebedarfsausweisen oder geeigneten Benchmarkwerten.

• Zugang zum ÖPNV vorhanden

Die allgemeine Erreichbarkeit wird anhand des tatsächlich zu laufenden Fußwegs vom weitest entfernten Hauseingang des zu bewertenden Gebäudes / Grundstücks zur nächst gelegenen

ÖPNV-Haltestelle bewertet. Wenn diese Entfernung 750 Meter oder weniger beträgt, ist das Kriterium erfüllt.

• Wassermanagement

Wassermanagement bedeutet, die Ressource Wasser mit Hilfe von technischen und baulichen Maßnahmen und Verfahren so effizient wie möglich zu nutzen. Die Gesellschaft prüft und bewertet insofern unter dem Aspekt des Wassermanagements im Rahmen von Investitionsaktivitäten nachfolgende Aspekte, wobei eine volle Punktvorgabe möglich ist, soweit ein Kriterium erfüllt wird:

- o Wird der Wasserverbrauch einer Immobilie regelmäßig (d.h. monatlich oder wenigstens jährlich) überprüft, erfolgt ein entsprechendes Reporting und sind intelligente Messsysteme zur Verbrauchsreduzierung vorhanden?
- o Sind die Durchflussmengen durch wassersparende Armaturen (Durchflussmengenbegrenzung unter 6 L, Wasserspartasten in WC-Spülung und Armaturen) begrenzt?
- o Werden durch den jeweiligen Versorger Audits durchgeführt?
- o Erfolgt eine Regenwassernutzung?
- o Erfolgt eine Grauwassernutzung?
- o Sind Brunnenanlagen vorhanden, die aktiv im Rahmen des Wassermanagements genutzt werden?
- o Werden die erhobenen Daten dem einzelnen Mieter per App oder Online einsehbar zur Verfügung gestellt?
- o Werden im Rahmen vorstehend aufgezeigten Wassermanagements konkrete Maßnahmen abgeleitet, bspw. im Rahmen von Kommunikation mit den Mietern, Förderung von Motivation, Sensibilisierung zur Wassereinsparung etc.?

• Abfallmanagement

Ziel des Abfallmanagements ist nicht nur die vorrangige Vermeidung von Abfällen, sondern auch die zielgerichtete Rückführung der Stoffe in ein kreislauffähiges System zur Wieder- oder Neuverwendung der jeweils voneinander getrennten Stoffe. Die Gesellschaft prüft und bewertet insofern unter dem Aspekt des Abfallmanagements im Rahmen von Investitionsaktivitäten nachfolgende Aspekte, wobei eine volle Punktvorgabe möglich ist, soweit ein Kriterium erfüllt wird:

- o Sind intelligente Mess- und Zuweisungssysteme vorhanden, bspw. mietergetrennte Erfassung anhand Chipkartenzuweisung mit Auslesung der Menge und automatischer Zuordnung der Abfallmenge?
- o Werden Abfallmengen im Rahmen eines regelmäßigen Reportings, sowohl jährlich als auch monatlich, erfasst und eine Abfallbilanz erstellt?
- o Werden durch das Entsorgungsunternehmen Audits durchgeführt?
- o Werden Entsorgungswege erfasst und Maßnahmen daraus abgeleitet?
- o Erfolgt eine genaue Mülltrennung (getrennte Bereitstellung der Abfallbehälter, separate Behälter für Gefahrenstoffe)?
- o Erfolgt eine gewichtsabhängige Abrechnung?
- o Werden Optimierungsmöglichkeiten der Trennung genutzt, z.B. durch zusätzliche Bereitstellung von weiteren Tonnen?
- o Werden nach Rücksprache mit dem Versorgungsunternehmen Recyclingquoten ermittelt?
- o Werden im Rahmen des Abfallmanagements Maßnahmen entwickelt, um die Mieter zu informieren und eine Optimierung des Abfallmanagements zu erreichen, bspw. durch Informationen an die Mieter, wie die Abfallentsorgung / Trennung zu erfolgen hat und Aufklärung zur Müllvermeidung?

2. Soziales Merkmal

Ein barrierefreier Zugang der jeweiligen Immobilien stellt alle einzelnen Menschen in ihrer Rolle als Mitglied der Gemeinschaft in den Mittelpunkt. Es wird gewährleistet, dass mit der Grundversorgung die elementar notwendige Infrastruktur und dazugehörige Dienstleistungen für alle Bevölkerungsgruppen gleichermaßen verfügbar ist.

SDG 11 der Agenda 2030 sieht zur Förderung von nachhaltigen Städten und Gemeinden vor, dass alle Menschen Zugang zur Grundversorgung haben sollen. Zur Sicherstellung bzw. Bereitstellung der Grundversorgung wird der Fokus auf Immobilien gesetzt, deren Handelsnutzer den periodischen oder den aperiodischen Bedarf der Verbraucher decken. Nachhaltig ist in diesem Zusammenhang auch die funktionale

Integration. Eine sinnvolle Erweiterung des bestehenden Mieter- und Branchenmixes anstatt einer bloßen Angebotsduplizierung bereits existierender Einzelhandelsbetriebe sowie die Integration anderer Nutzungen (Gastronomie-, Büro-, Kultur-, Sport- oder Wohnnutzungen, etc.) sind hierfür u.a. zu nennende Kriterien. Das Maß an funktionaler Integration ist mitentscheidend dafür, ob die Immobilie es vermag, die vorhandenen Einzelhandelsstrukturen zu stärken und somit Urbanität und nachhaltige Stadtentwicklung zu fördern. Insofern steht für die Gesellschaft auch vor dem Hintergrund sozialer Kriterien im Vordergrund, dass auch die Umgebung als Nutzungsgefüge von der Bereitstellung der Grundversorgung profitiert.

Der städtische Einzelhandel gewährleistet die niedrigschwellige Grundversorgung aller Bürgerinnen und Bürger. Er nimmt dabei besondere Rücksicht auf die Belange der gesamten Bevölkerung, mithin auch von körperlich eingeschränkten Menschen. Eine sorgfältige Mieterauswahl, von der nicht nur der Vermieter, sondern auch die Umgebung als Nutzungsgefüge profitiert, wird ebenfalls verfolgt.

i. Scoring

In sozialer Hinsicht sollen für den AIF solche Immobilien erworben und fortlaufend dergestalt bewirtschaftet werden, dass sie als Einzelhandelsimmobilien für sämtliche Menschen gleichermaßen zugänglich sind.

Der europäische Gesetzgeber hat in Art. 2 (17) SFDR sekundärrechtlich normiert, dass eine Investition dann als „nachhaltige Investition“ zu qualifizieren ist, wenn sie „zur Bekämpfung von Ungleichheiten beiträgt oder den sozialen Zusammenhalt [...] fördert“. Dasselbe gilt für eine Investition „zugunsten wirtschaftlich oder sozial benachteiligter Bevölkerungsgruppen“. Diesem Grundsatz sieht sich die Gesellschaft bei ihren Investitionsentscheidungen des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds-Fonds verpflichtet und verfolgt für die Objekte das Ziel eines barrierefreien Zugangs.

Daher wurde dem in nachfolgend aufgeführter Tabelle dem sozialen Merkmal des barrierefreien

Zugangs entsprechend der eingangs beschriebenen Berechnungslogik ein Bewertungskriterium zugeordnet und es wurde zudem mit einem bestimmten Punktwert versehen.

Kategorisierung	maximal erzielbare Punktzahl	Gewichtung in Prozent	Bewertungskriterium
Soziales Merkmal:		10 %	
mindestens 70 % der Einzelhandelsflächen barrierefrei	5 Punkte	10 %	gemäß der jeweils gültigen LandesBauO i.V.m. der jeweiligen Verwaltungsvorschrift „technische Baubestimmung“ oder alternativ gem. DIN 18040-1 Teil 1 [wenn ja, 5 Punkte]

ii. Messkonzept

Das Kriterium ist erfüllt, wenn die Einzelhandelsflächen des Objektes barrierefrei zugänglich sind, d.h. diese Einzelhandelsflächen müssen so gebaut sein, dass sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne

fremde Hilfe zugänglich sind. Die Barrierefreiheit der Einzelhandelsfläche wird gemäß der jeweils gültigen Landesbauordnung in Verbindung mit der jeweiligen Verwaltungsvorschrift „technische Baubestimmung“ definiert. Die Barrierefreiheit der Einzelhandelsfläche ist ebenfalls gegeben, wenn sie die Anforderungen der DIN 18040-1, Teil 1 erfüllt.

Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?

Die einzelnen Nachhaltigkeitsindikatoren im Immobilienportfolio des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds haben wie folgt abgeschnitten:

1. Ökologische Merkmale

• CO₂e-Intensität:

Immobilien, die auf oder unter dem jeweils landes- und nutzungsartspezifischen CRREM-Zielpfad (2°C Ziel) liegen: **93,1 %** der Immobilien weisen das Kriterium auf Basis der Verkehrswerte nach.

• Endenergieintensität:

Immobilien, die auf oder unter dem jeweils landes- und nutzungsartspezifischen CRREM-Zielpfad für CO₂e-Intensität (2°C-Ziel) liegen: **74,8 %** der Immobilien weisen das Kriterium auf Basis der Verkehrswerte nach.

• Zugang zum ÖPNV vorhanden:

Eine ÖPNV-Haltestelle ist 750 Meter oder weniger entfernt: **100,0 %** der Immobilien weisen das Kriterium auf Basis der Verkehrswerte nach.

• Wassermanagement:

Immobilien, die einen der sieben Indikatoren für Wassermanagement (z.B. mind. jährliche Messung des Wasserverbrauchs, Reporting und intelligente Messsysteme zur Verbrauchsreduzierung) belegen: **0,0 %** der Immobilien weisen das Kriterium auf Basis der Verkehrswerte nach.

• Abfallmanagement:

Immobilien, die einen der neun Indikatoren für Abfallmanagement (z.B. in der Immobilie sind intelligente Mess- und Zuweisungssysteme vorhanden) belegen: **0,0 %** der Immobilien weisen das Kriterium auf Basis der Verkehrswerte nach.

2. Soziales Merkmal

- mindestens 70,0 % der Einzelhandelsflächen sind barrierefrei: **0,0 %** der Immobilien weisen das Kriterium auf Basis der Verkehrswerte nach.

Mit **Nachhaltigkeitsindikatoren** wird gemessen, inwieweit die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht werden.

...und im Vergleich zu vorangegangenen Zeiträumen?

Nachhaltigkeitsindikatoren	Kriterium	Anteil der Immobilien 2024 (auf Basis der Verkehrswerte)
Ökologische Merkmale		
CO ₂ e-Intensität	Immobilien auf oder unter dem landes- und nutzungsartsspezifischen CRREM-Zielpfad (2°C-Ziel)	92,9 %
Endenergieintensität	Immobilien auf oder unter dem landes- und nutzungsartsspezifischen CRREM-Zielpfad für CO ₂ e-Intensität (2°C-Ziel)	75,3 %
Zugang zum ÖPNV	ÖPNV-Haltestelle innerhalb von 750 Metern Entfernung	100,0 % *)
Wassermanagement	Mindestens einen der sieben Indikatoren für Wassermanagement (z.B. jährliche Messung, Reporting, intelligente Systeme)	0,0 %
Abfallmanagement	Mindestens einen der neun Indikatoren für Abfallmanagement (z.B. intelligente Mess- und Zuweisungssysteme)	0,0 %
Soziales Merkmal		
Barrierefreiheit der Einzelhandelsflächen	Mindestens 70,0 % der Einzelhandelsflächen sind barrierefrei	0,0 %

*) Aufgrund eines Übertragungsfehlers wurde im Vorjahresbericht der Wert mit 0,0 % angegeben. Der korrekte Wert beträgt 100,0 % und wurde im aktuellen Jahresbericht entsprechend korrigiert.

Die aufgeführten Nachhaltigkeitsindikatoren wurden weder von einem Wirtschaftsprüfer noch von einem unabhängigen Dritten überprüft. #1 und #1B Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale: 80,1 %.

#2 Andere Investitionen: 19,9 %.

Die Investitionen in der Vermögensallokation für den Jahresbericht zum 31. März 2024 betragen folgende Werte:

Welche Ziele verfolgten die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?

Nachhaltige Investitionen i.S.v. Art. 2 (17) Offenlegungs-Verordnung sind aktuell nicht Gegenstand der Anlagestrategie des AIF und wurden im Betrachtungszeitraum auch nicht getätigt.

In der EU-Taxonomie ist der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ festgelegt, nach dem taxonomiekonforme Investitionen die Ziele der EU-Taxonomie nicht erheblich beeinträchtigen dürfen, und es sind spezifische Unionskriterien beigefügt.

Der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ findet nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen Anwendung, die die Unionskriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die Unionskriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Alle anderen nachhaltigen Investitionen dürfen ökologische oder soziale Ziele ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigen.



Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

Nach der Anlagestrategie des AIF werden auf Ebene des AIF die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren nicht berücksichtigt.



Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

Hauptinvestitionen des AIF sind Immobilien. Immobilienwerte machen mehr als 50 % der getätigten Investitionen des AIF aus.

Die folgende Tabelle stellt, gemessen am durchschnittlichen Immobilienvermögen (errechnet auf Basis zum Quartalsende) der einzelnen Immobilien im Zeitraum 1. April 2024 bis 31. März 2025, die 15 größten Immobilieninvestitionen des AIF dar.

Die Liste umfasst die folgenden Investitionen, auf die **der größte Anteil** der im Bezugszeitraum getätigten **Investitionen** des Finanzprodukts entfiel:

01. April 2024 bis
31. März 2025

Größte Investitionen	Sektor	In % des durchschnittlichen Immobilienvermögens	Land
Den Haag, Wagenstraat 9	I	16,4	NL
Berlin, Neue Schönhauser Straße 10/ Rosenthaler Straße 46, 47	I	13,9	D
Rostock, Kröpeliner Straße 57/ Hinter Lange Straße 32-35/Bei der Jakobikirche	I	12,1	D
Leipzig, Hainstraße 5-7	I	8,2	D
Freiburg, Kaiser-Joseph-Straße 194	I	6,5	D
Köln, Schildergasse 55a	I	5,9	D
Amsterdam, P.C. Hoofstraat 126	I	4,6	NL
Karlsruhe, Kaiserstraße 195, 197	I	4,3	D
Köln, Schildergasse 14-16	I	3,9	D
Amsterdam, Kalverstraat 171	I	3,9	NL
Freiburg, Kaiser-Joseph-Straße 187/Eisenstraße	I	3,1	D
Basel, Freie Straße 8	I	2,9	CH
Erfurt, Fischmarkt 18	I	2,8	D
Flensburg, Holm 70	I	2,8	D
Köln, Apostelnstraße 15-17/Große Brinkgasse 2	I	2,7	D

D = Deutschland | NL = Niederlande | CH = Schweiz | I = Immobilien



Die **Vermögensallokation** gibt den jeweiligen Anteil der Investitionen in bestimmte Vermögenswerte an.

Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

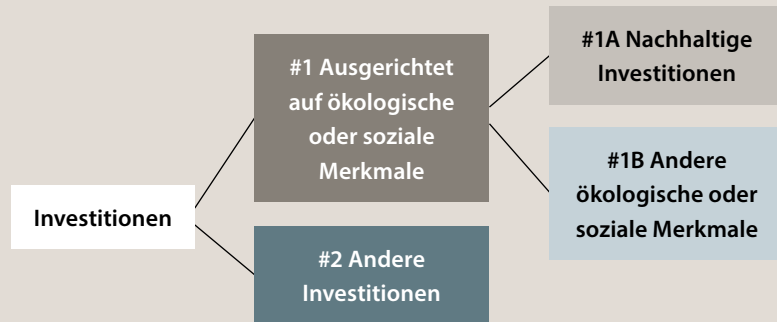
Der **Anteil an nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen bezogen auf die Summe aller Vermögenswerte des AIF**, betrug zum Abschlussstichtag **81,2 %**.

Mit nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen sind alle Investitionen gemeint, die zur Erreichung der ökologischen und / oder sozialen Merkmale im Rahmen der Anlagestrategie beitragen.

Wie sah die Vermögensallokation aus?

Die folgenden **Kennzahlen der Vermögensallokation stellen ab auf die Summe aller Vermögenswerte des AIF**.

	in EUR	In % aller Vermögenswerte	Zuordnung
Immobilien, die andere ökologische oder soziale Merkmale erfüllen	213.550.000,00	81,2	#1 / #1B
Immobilien, die andere ökologische oder soziale Merkmale nicht erfüllen	15.782.549,05	6,0	#2
Liquiditätsanlagen	27.597.387,03	10,5	#2
Sonstige Vermögensgegenstände (insbesondere Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung und Zinsansprüche)	6.141.623,67	2,3	#2
Summe aller Vermögenswerte	263.071.559,75	100,0	



#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale umfasst Investitionen des Finanzprodukts, die zur Erreichung der beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale getätigt wurden.

#2 Andere Investitionen umfasst die übrigen Investitionen des Finanzprodukts, die weder auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind noch als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

Die **Kategorie #1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale** umfasst folgende Unterkategorien:

- Die Unterkategorie **#1A Nachhaltige Investitionen** umfasst nachhaltige Investitionen mit ökologischen oder sozialen Zielen.
- Die Unterkategorie **#1B Andere ökologische oder soziale Merkmale** umfasst Investitionen, die auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind, aber nicht als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigt?

Die Investitionen wurden im Sektor Immobilien getätigt. Es wurden keine Investitionen in Sektoren und Teilsektoren der Wirtschaft, die Einkünfte aus der Exploration, dem Abbau, der Förderung, der Herstellung, der Verarbeitung,

der Lagerung, der Raffination oder dem Vertrieb, einschließlich Transport, Lagerung und Handel von fossilen Brennstoffen erzielen, getätigt.

Inwiefern waren die nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?

Es wurden keine nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel, welches mit der EU-Taxonomie konform ist, getätigt, der Anteil an Investitio-

nen mit einem Umweltziel im Sinne der EU-Taxonomie betrug demnach 0 %.

Wurde mit dem Finanzprodukt in EU-taxonomiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und / oder Kernenergie investiert ¹⁾?

- Ja:
 In fossiles Gas
 In Kernenergie
 Nein

1) Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und / oder Kernenergie sind nur dann EU-taxonomiekonform, wenn sie zur Eindämmung des Klimawandels („Klimaschutz“) beitragen und kein Ziel der EU-Taxonomie erheblich beeinträchtigen – siehe Erläuterungen am linken Rand. Die vollständigen Kriterien für EU-taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeiten im Bereich fossiles Gas und Kernenergie sind in der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1214 der Kommission festgelegt.



Mit Blick auf die EU-Taxonomiekonformität umfassen die Kriterien für **fossiles Gas** die Begrenzung der Emissionen und die Umstellung auf erneuerbare Energie oder CO₂-arme Kraftstoffe bis Ende 2035. Die Kriterien für **Kernenergie** beinhalten umfassende Sicherheits- und Abfallentsorgungsvorschriften.

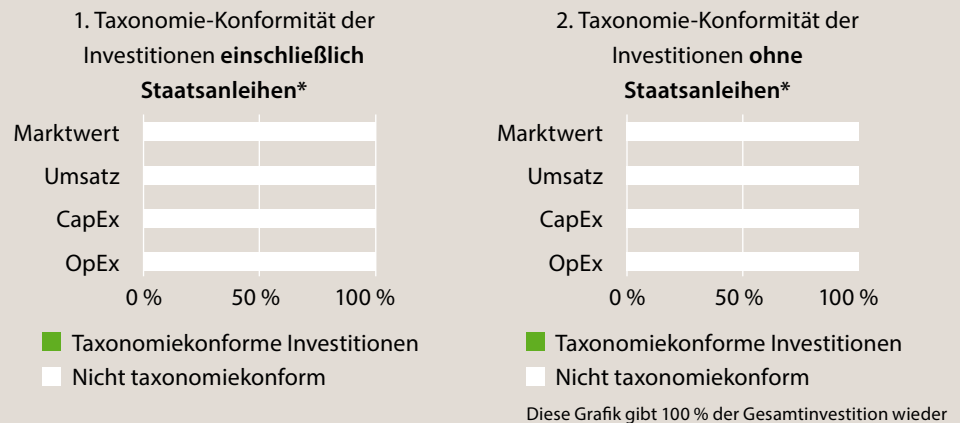
Taxonomiekonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der:

- **Umsatzerlöse**, die die gegenwärtige „Umweltfreundlichkeit“ der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln.
- **Investitionsausgaben** (CapEx), die die umweltfreundlichen, für den Übergang zu einer grünen Wirtschaft relevanten Investitionen der Unternehmen, in die investiert wird, aufzeigen.
- **Betriebsausgaben** (OpEx), die die umweltfreundlichen betrieblichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln.

Ermöglichende Tätigkeiten wirken unmittelbar ermöglichend darauf hin, dass andere Tätigkeiten einen wesentlichen Beitrag zu den Umweltzielen leisten.

Übergangstätigkeiten sind Tätigkeiten, für die es noch keine CO₂-armen Alternativen gibt und die unter anderem Treibhausgasemissionswerte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.

Die nachstehenden Grafiken zeigen den Mindestprozentsatz der EU-taxonomiekonformen Investitionen in Grün. Da es keine geeignete Methode zur Bestimmung der Taxonomiekonformität von Staatsanleihen gibt, zeigt die erste Grafik die Taxonomiekonformität in Bezug auf alle Investitionen des Finanzprodukts einschließlich der Staatsanleihen, während die zweite Grafik die Taxonomiekonformität nur in Bezug auf die Investitionen des Finanzprodukts zeigt, die keine Staatsanleihen umfassen.*



* Für die Zwecke dieser Grafiken umfasst der Begriff „Staatsanleihen“ alle Risikopositionen gegenüber Staaten

Zum aktuellen Zeitpunkt werden keine Investitionen angestrebt, die die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten nach der EU-Taxonomie berücksichtigen, sodass der vorgenannte Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ nach der EU-Taxonomie für Investitionen für den AIF nicht anwendbar ist.

Wie hoch ist der Anteil der Investitionen, die in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten geflossen sind?

Es wurden keine Investitionen getätigt, welche die Anforderungen an die EU-Taxonomie erfüllen. Demnach wurden auch keine Investitionen getätigt, bei denen es sich um Übergangstätigkeiten oder ermöglichende Aktivitäten handelt, d.h. der Anteil solcher Investitionen betrug 0,0 %.

Wie hat sich der Anteil der Investitionen, die mit der EU-Taxonomie in Einklang gebracht wurden, im Vergleich zu früheren Bezugszeiträumen entwickelt?

Im Vergleich zum Vorjahr blieb der Anteil der Investitionen, die mit der EU-Taxonomie – einschließlich Übergangstätigkeiten und ermöglichenden Tätigkeiten – in Einklang gebracht wurden, unverändert und belief sich weiterhin auf 0,0 %.



Welche Investitionen fielen unter „Andere Investitionen“, welcher Anlagezweck wurden mit ihnen verfolgt und gab es einen ökologischen oder sozialen Mindestschutz?

„Andere Investitionen“ machten zum Abschlussstichtag 18,8 % bezogen auf die Summe aller Vermögenswerte des AIF aus. Davon entfielen 6,0 % der Investitionen auf Immobilien, die andere ökologische oder soziale Merkmale nicht erfüllt haben. 10,5 % entsprachen Liquiditätsanlagen und 2,3 % entfielen auf sonstige Vermögensgegenständen,

wie Zinsansprüche und Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung. Diese dienten vor allem Liquiditätszwecken sowie der Verfolgung der übrigen Anlagestrategie des AIF. Ein ökologischer und sozialer Mindestschutz besteht für diese Investitionen nicht.



Welche Maßnahmen wurden während des Bezugszeitraums zur Erfüllung der ökologischen und / oder sozialen Merkmale ergriffen?

Grundsätzlich gilt, dass im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie der Aachener Grundvermögen die Datenerhebung zur Digitalisierung der Immobilien einen zentralen Bestandteil des ESG-Managements darstellt. Im ersten Schritt wurde für die Berichterstattung eine Analyse der historischen Bewirtschaftungsdokumentation des Fonds durchgeführt. Im nächsten Schritt werden die Verbrauchsinformationen verdichtet. Dafür werden Methoden für den Datenaustausch zwischen Mieter und Vermieter fokussiert, aber auch Technologien wie Smart Metering und Schnittstellen zum Versorger evaluiert. Die Maßnahmen zur Erfüllung der ökologischen und / oder sozialen Merkmale beinhalten somit in erster Linie eine Vervollständigung und vor allem auch Homogenisierung der Datenbasis. Optimierungen z.B. im Bereich der

ökologischen Kriterien CO₂-Emissionsintensität und Endenergieintensität erfolgen kontinuierlich im Rahmen der Instandhaltung und Bewirtschaftung. Mit der Vervollständigung und Homogenisierung der Datenlage in Form des Aufbaus von digitalen Zwillingen wird die Aussteuerung sämtlicher Maßnahmen bezogen auf die ökologischen und sozialen Merkmale besser planbar und weiter verfeinert. Die datenorientierten Abbilder der Immobilien werden insbesondere die portfolioweiten Effizienzanalysen zur Dekarbonisierung des Gebäudebestandes unterstützen.

Auf den Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds bezogen sind folgende spezifische ESG-Projekte zu nennen:

Bezeichnung	Beschreibung	Zeitraum
Datenportal NADA	Einführung eines Datenportals zum Austausch von Informationen zu ESG- und weiteren Themen mit den Mietenden	2023-2025
Effizienzanalyse	Simulation von baulichen, sowie technischen Maßnahmen zur Berechnung von Dekarbonisierungspfaden	2023-2025
Digitaler Zwilling Energieausweis	Erstellung von digitalen Zwillingen zur automatisierten Berechnung und Erstellung von Energieausweisen	2023-2025

Gremien, Abschlussprüfer, Verwahrstelle

Verwaltung

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

Haftendes Eigenkapital zum
31. Dezember 2024: 8.968 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

Rouven Meister
Hauptamtliches Vorstandsmitglied der
Wohnungs- und Baugenossenschaft
„Mieterschutz“ eG, Köln
(bis 31. März 2025)

Erwin Saiko
Finanzdirektor der Diözese Regensburg
(ab 21. Juni 2024)

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
(bis 20. Juni 2024)

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

Franz-Bernd Große-Wilde
Geschäftsführer der
Aachener Siedlungs- und
Wohnungsgesellschaft mbH, Köln
(ab 01. April 2025)

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
Rechtsanwalt, Markt Schwaben
(bis 31. Dezember 2024)

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

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

Markus Reif
Finanzdirektor des
Erzbistums München und Freising

Martin Tölle
Hauptabteilungsleiter Finanzen
und Ökonom des Bistums Aachen
(ab 20. Juni 2024)

Externe Bewerter

Ankaufsbewerter

Marcus Braun
Dipl.-Kfm.
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
betauten und unbetauten Grundstücken,
Frankfurt am Main
(ab 01. Januar 2025)

Thorsten Schmidt
Dipl.-Ing.
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
betauten und unbetauten Grundstücken,
Diepholz
(bis 31. Dezember 2024)

Prof. Dr.-Ing. Martin Töllner
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
betauten und unbetauten Grundstücken,
Hannover

Bewerter für Regelbewertungen

Jörg Ackermann

Dipl.-Ing.
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken,
Hagen
(bis 31. Dezember 2024)

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

Markus Obermeier

Dipl.-Ing.
Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken,
München
(ab 01. Januar 2025)

Franz Weber

Dipl.-Geograph
Dipl.-Sachverständiger (DIA)
Zertifiziert als Immobiliengutachter
(DIAZert – LF) für die Marktwertmittlung
aller Immobilienarten nach
DIN ISO/IEC 17024, CIS HypZert (F),
Hamburg
(ab 01. Januar 2025)

Stephan Zehnter

Dipl.-Betriebswirt (FH)
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
sowie Mieten und Pachten,
Zorneding
(bis 31. Dezember 2024)

Abschlussprüfer

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,
Düsseldorf

Verwahrstelle

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

Haftendes Eigenkapital zum
31. Dezember 2024: 22.101.328 TEUR

Standorte der Immobilien zum 31. März 2025



1 Saarbrücken, Bahnhofstraße 72



2 Leipzig, Hainstraße 5-7



3 Flensburg, Holm 70



4 Berlin, Neue Schönhauser Straße 10/
Rosenthaler Straße 46, 47



5 Karlsruhe, Kaiserstraße 195, 197



6 Amsterdam (Niederlande), P.C. Hooftstraat 126



7 Darmstadt, Ernst-Ludwig-Straße 11



8 Amsterdam (Niederlande), Kalverstraat 171



9 Oldenburg, Achternstraße 52



19 Erfurt, Fischmarkt 18-19



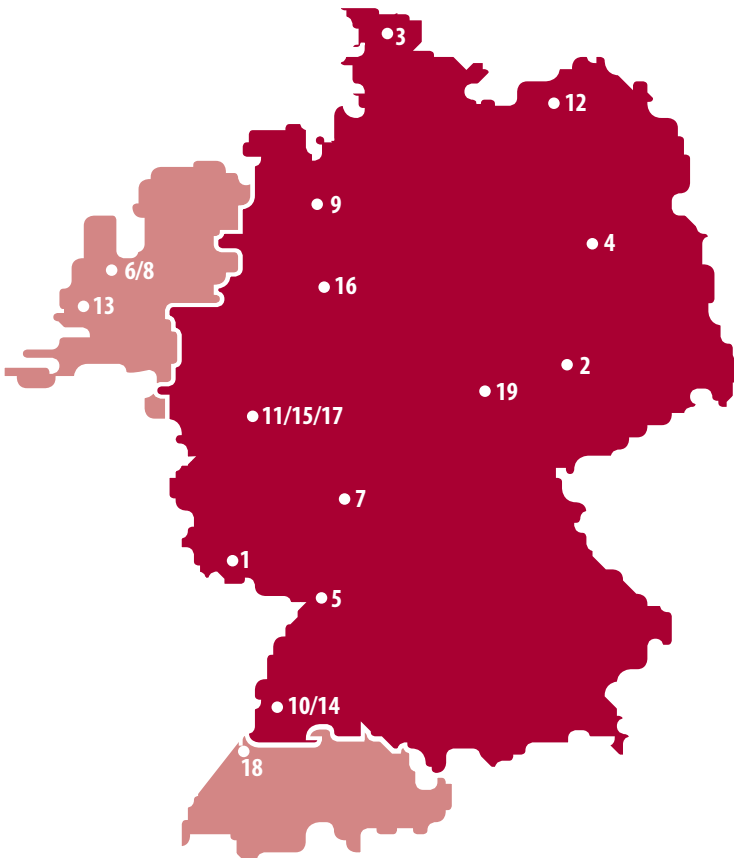
18 Basel (Schweiz), Freie Straße 8



17 Köln, Schildergasse 14-16



16 Bielefeld, Stresemannstraße 3



15 Köln, Schildergasse 55a



14 Freiburg, Kaiser-Joseph-Straße 187



10 Freiburg, Kaiser-Joseph-Straße 194



11 Köln, Apostelnstraße 15-17



12 Rostock, Kröpeliner Straße 57



13 Den Haag (Niederlande), Wagenstraat 9



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