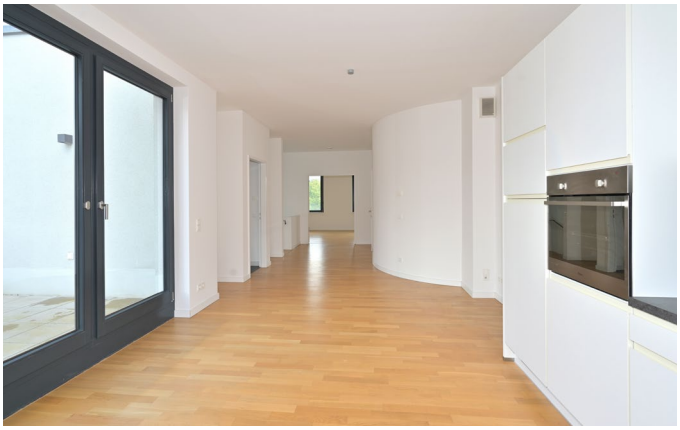
AACHENER GRUNDVERMÖGEN

# Aachener WohnImmo-Fonds

Halbjahresbericht zum 30. September 2025

2025



Berlin, Pistoriusstraße 14, 14a, 15, 15a:
Wohnimmobilie seit Dezember 2023 im Bestand.

# Kennzahlen im Überblick

| | |
|---|---|
| Wertpapierkennnummer (WKN): | 980009 |
| ISIN: | DE0009800094 |
| Auflegung am: | 20. April 2023 |

| **Stichtag** | **30.09.2025** |
|---|---|
| **in Mio. EUR** | |
| **Fondsvolumen** (Fondsvermögen + Verbindlichkeiten aus Krediten) | **55,9** |
| Direkt gehaltene Immobilien (Summe der Verkehrswerte) | 42,0 |
| Liquiditätsanlagen | 11,1 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 3,1 |
| Verbindlichkeiten aus Krediten | -5,5 |
| Übrige Verbindlichkeiten | -0,3 |
| **Fondsvermögen** (netto) | **50,4** |
| **Nettomittelzufluss/Nettomittelveränderung** | **0,5** |
| **in %** | |
| Immobilienquote (Bezugsbasis Fondsvermögen (netto)) | 83,3 |
| Fremdkapitalquote (Bezugsbasis Immobilienvermögen) | 13,1 |
| Vermietungsquote (Bezugsbasis Jahresbruttosollmiete) | 99,8 |
| **Anzahl** | |
| **Fondsobjekte** | **2** |
| Im Ausland liegende Immobilien | — |
| Im Inland liegende Immobilien | 2 |
| Ankäufe/Übergang von Nutzen und Lasten | — |
| Verkäufe/Übergang von Nutzen und Lasten | — |
| Im Erwerb befindliche Immobilien | — |
| Im Verkauf befindliche Immobilien | — |
| **in EUR** | |
| **Rücknahmepreis/Anteilwert** | **104,50** |
| Ausgabepreis | 107,11 |
| Ausschüttung je Anteil [1] | 2,00 |
| Ausschüttungszeitpunkt (Ex-Tag) [2] | 02.05.2025 |
| Umlaufende Anteile (Stück) | 482.426 |
| **in %** | |
| **BVI-Rendite** p.a. im Zeitraum 30.09.2024 bis 30.09.2025 [3] | **2,9** |

1) Ausschüttung auf das abgelaufene Geschäftsjahr
2) Die Valutierung der Ausschüttung und damit die Belastung des Fondskontos erfolgten zwei Bankarbeitstage nach dem Ex-Tag.
3) Berechnungsverfahren BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. (BVI)

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

# Inhalt


Kennzahlen im Überblick 3

Tätigkeitsbericht 5

Immobilientransaktionen 6

Vermietungssituation und Instandhaltungen 6

Vermietungsinformationen 7

Kredite 8

Vermögensübersicht 9

Vermögensaufstellung Teil I: Immobilienverzeichnis 10

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe 12

Vermögensaufstellung Teil II: Anschaffungsnebenkosten 12

Vermögensaufstellung Teil III: Liquiditätsanlangen, sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und zusätzliche Erläuterungen 13

Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV 15

Gremien, Abschlussprüfer, Verwahrstelle 18


**Hinweis**
Dieser Halbjahresbericht ist dem Erwerber von Anteilen des Aachener WohnImmo-Fonds zusammen mit dem Verkaufsprospekt und dem Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2024/2025 bis zum Erscheinen des Jahresberichtes für das Geschäftsjahr 2025/2026 auszuhändigen.

# Tätigkeitsbericht

Wir erstatten den vorliegenden Halbjahresbericht 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) in der zum Stichtag 30. September 2025 gültigen Version.

**Anlagepolitik**
Der Aachener WohnImmo-Fonds wurde am 20. April 2023 aufgelegt und investiert im Schwerpunkt in klassische Wohngebäude, öffentlich geförderte Wohnungen, neue Wohn- und Betreuungsformen für ältere Menschen sowie generationen- und nutzungsübergreifende Quartierskonzepte an ausgewählten Standorten in Deutschland.

**Fonds- und Immobilienvermögen**
Das Fondsvermögen des Aachener WohnImmo-Fonds beläuft sich zum Ende des ersten Geschäftshalbjahres 2025/2026 auf 50,4 Mio. EUR.

Zum 30. September 2025 waren 42,0 Mio. EUR der Vermögensgegenstände des Aachener WohnImmo-Fonds in zwei Immobilien an den Standorten Berlin und Visbek angelegt.

**Anteilwert und Anteilumlauf**
Der Wert des einzelnen Fondsanteils lag zum Stichtag bei 104,50 EUR, der Ausgabepreis bei 107,11 EUR. Den Anteilwert errechnete die Kapitalverwaltungsgesellschaft in Abstimmung mit der Verwahrstelle des Immobilien-Sondervermögens, der DZ BANK AG in Frankfurt am Main.

Die Anzahl der umlaufenden Anteile hat sich im ersten Geschäftshalbjahr um 4.941 Stück auf 482.426 Anteile erhöht.

**Ausschüttung**
Am 02. Mai 2025 (Ex-Tag) erfolgte die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2024/2025 in Höhe von 2,00 EUR je Anteil (Vorjahr: 1,50 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 entsprach 1,9 % des Anteilwertes zu Beginn des Geschäftsjahres 2024/2025.

Zum Ausschüttungsstichtag 02. Mai 2025 waren 482.426 Anteile im Umlauf. Von der Ausschüttung im Mai 2025 in Höhe von insgesamt 1,0 Mio. EUR wurden 0,1 Mio. EUR wiederangelegt und damit für den Erwerb weiterer Anteile genutzt; das waren 12,2 % der Ausschüttung.

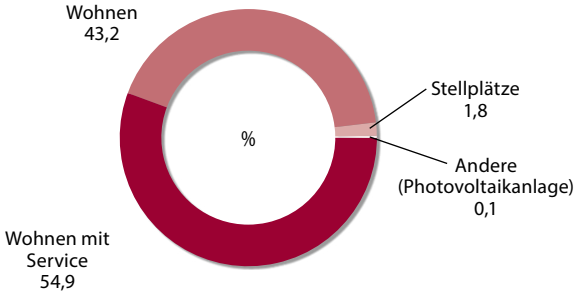
**Nettomittelzufluss**
Im ersten Geschäftshalbjahr 2025/2026 wurden Fondsanteile im Wert von +0,5 Mio. EUR inklusive Wiederanlage der Ausschüttung ausgegeben.

**Anlageergebnis**
Die BVI-Rendite des Aachener WohnImmo-Fonds für den Zeitraum vom 30. September 2024 bis 30. September 2025 entsprach 2,9 % p.a. (ermittelt nach der BVI-Methode, d.h. unter Berücksichtigung der Wiederanlage der Ausschüttung).

**Ausblick**
Die aktuelle Situation der deutschen Wirtschaft zeigt, dass wir uns in herausfordernden Zeiten befinden. Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2025 erneut geschrumpft. Hohe Energiekosten, ein erhöhtes Zinsniveau und zunehmende Konkurrenz im Export beeinträchtigen maßgeblich die Entwicklung. Die Stabilisierung der Inflation im Bereich von 2 % ist positiv und entspricht den Zielen der Europäischen Zentralbank (EZB), die seit dem 11. Juni 2025 den EZB-Leitzinssatz auf 2,0 % belassen hat. Jedoch deutet die Herbstprognose des ifo-Instituts für 2026 und 2027 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 WohnImmo-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.

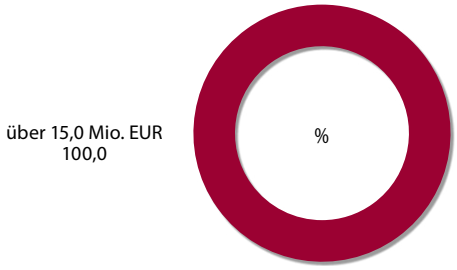
Nutzungsarten der Fondsimmobilien

(auf Basis der Jahresnettosollmiete)




Größenklassen der Fondsimmobilien

(auf Basis der Anzahl)



**Taxonomie-VO**

Die Aachener Grundvermögen investiert im Rahmen der Anlagestrategie nach Artikel 8 SFDR („EU-Verordnung 2019/2088“) fortlaufend mindestens 50 % 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 einzeln gewichteten ökologischen und sozialen Merkmale. Die Aachener Grundvermögen investiert daneben fortlaufend mindestens 25 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien, die einen positiven messbaren Beitrag zur Erreichung eines oder mehrerer Umweltziele im Sinne der Taxonomie-Verordnung leisten, um dergestalt zur langfristigen Begrenzung der Erderwärmung gemäß dem Ziel des Übereinkommens von Paris der Klimarahmenkonvention der Vereinten Nationen (UNFCCC) von 2015 beizutragen.

**Principal Adverse Impacts (PAIs)**

Im Rahmen der Anlagestrategie des Fonds wurden die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren bei denjenigen Investitionen, die zur Erreichung der ökologischen Merkmale getätigt wurden, berücksichtigt.

Im Rahmen der Anlagestrategie wurden im Sondervermögen bei der Auswahl von Immobilien auch die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen durch diese Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt („Principal Adverse Impacts“ oder „PAI“).

Kategorien, anhand derer nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren durch Investitionen in Immobilien ermittelt werden, sind: Fossile Brennstoffe, Energieeffizienz sowie der Energieverbrauch einer Immobilie.

Die Berücksichtigung der PAI erfolgte insbesondere durch

(1) die Vermeidung von Investitionen in Immobilien, die der Förderung, Lagerung, Transport oder Herstellung von fossilen Brennstoffen dienen,

(2) die Fokussierung auf Investitionen in energieeffiziente Immobilien (bewertet anhand der Energieausweise) und

(3) die Senkung der Intensität des Energieverbrauchs (kWh/m$^2$/Jahr) der Immobilien auf Portfolioebene.

## Immobilientransaktionen

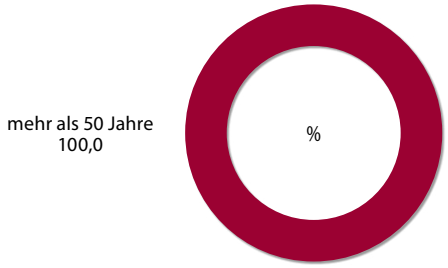
Im ersten Geschäftshalbjahr 2025/2026 fanden keine Immobilientransaktionen statt. Der Immobilienbestand blieb somit unverändert.

## Vermietungssituation und Instandhaltungen

Die Vermietungsquote lag am Stichtag 30. September 2025 bei 99,8 %. Im abgelaufenen Geschäftshalbjahr waren keine wesentlichen Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich.

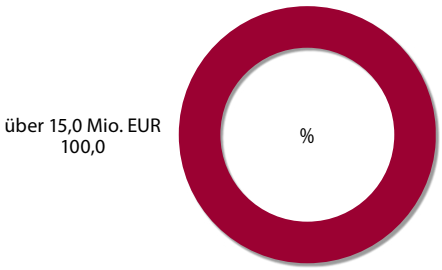
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Fondsimmobilien

(auf Basis der Verkehrswerte [1])



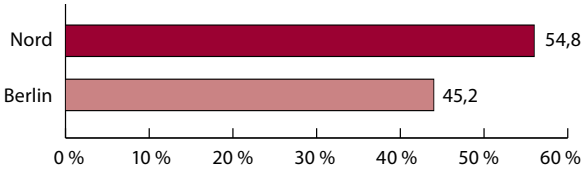

Größenklassen der Fondsimmobilien

(auf Basis der Verkehrswerte [1])




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.

# Vermietungsinformationen

**zum 30. September 2025**

| **Nutzungsarten nach Jahresmietertrag in %** (stichtagsbezogen auf Basis der Jahresnettosollmiete) | **Weitere deutsche Großräume** | **Sonstige Städte/ Regionen in Deutschland** | **Gesamt** |
|---|---|---|---|
| Wohnen mit Service | — | 99,9 | **54,9** |
| Wohnen | 95,9 | — | **43,2** |
| Stellplätze | 4,1 | — | **1,8** |
| Photovoltaikanlage | — | 0,1 | **0,1** |

| **Leerstand in %** (stichtagsbezogen auf Basis der Jahresbruttosollmiete) | | | |
|---|---|---|---|
| | 0,4 | — | **0,2** |

| **Vermietungsquote in %** (stichtagsbezogen auf Basis der Jahresbruttosollmiete) | | | |
|---|---|---|---|
| | 99,6 | — | **99,8** |

| **Restlaufzeit der Mietverträge in %** (stichtagsbezogen auf Basis der Jahresnettosollmiete) | | | |
|---|---|---|---|
| unbefristet | 99,9 | — | **44,9** |
| 2025 | 0,1 | — | **—** |
| 2035 + | — | 100,0 | **55,1** |

## Erläuterungen

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

„Weitere deutsche Großräume“ umfasst ausschließlich die Stadt Berlin.

### Nutzungsarten

Die Jahresmieterträge pro Nutzungsart werden in Prozent der Jahresnettosollmiete angegeben. Die Quoten pro Nutzungsart sind jeweils bezogen auf die gesamte Jahresnettosollmiete in der einzelnen Region. Die Jahresnettosollmiete errechnet sich wie folgt: Die vertraglich vereinbarten Mieten aus allen zum Berichtsstichtag vermieteten Immobilien werden auf das gesamte Geschäftsjahr hochgerechnet. Bei leerstehenden Mieteinheiten 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, aufgeliedert nach Regionen und Nutzungsarten, angegeben. Die Jahresbruttosollmiete errechnet sich wie folgt: Die vertraglich vereinbarten Mieten inklusive aller Mietnebenkosten aus allen zum Berichtsstichtag vermieteten Immobilien werden auf das gesamte Geschäftsjahr hochgerechnet. Bei leerstehenden Mietflächen 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 Region. Die in der Spalte „Gesamt“ genannten Zahlen beziehen sich auf die Jahresbruttosollmiete des gesamten Immobilienportfolios.

### Restlaufzeit der Mietverträge

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

# Kredite

**zum 30. September 2025**

| Übersicht Kredite | Kreditvolumen (Direkt) TEUR | in % des Verkehrswertes aller Immobilien |
|---|---|---|
| Euro-Kredite | 5.495 | 13,1 |
| **Gesamt** | **5.495** | **13,1** |

| Kreditvolumina nach Laufzeit der Zinsfestschreibung (Restlaufzeit) | in % des Verkehrswertes aller Immobilien |
|---|---|
| Unter 1 Jahr | — |
| 1 - 2 Jahre | — |
| 2 - 5 Jahre | — |
| 5 - 10 Jahre | — |
| Über 10 Jahre | 13,1 |

Visbek, Rechterfelder Straße 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27:
Bestandsimmobilie seit Mai 2023.

# Vermögensübersicht

**zum 30. September 2025**

| A. Vermögensgegenstände | EUR | EUR | Anteil am Fondsvermögen in % |
|---|---|---|---|
| **I. Immobilien** | | | |
| (siehe Seiten 10 und 11 Vermögensaufstellung Teil I) | | | |
| 1. Mietwohngrundstücke | 18.975.000,00 | | 37,7 |
| 2. Geschäftsgrundstücke | 23.000.000,00 | | 45,6 |
| Zwischensumme | | 41.975.000,00 | 83,3 |
| **II. Liquiditätsanlagen** | | | |
| (siehe Seite 13 Vermögensaufstellung Teil III) | | | |
| Bankguthaben | 11.109.233,97 | | 22,0 |
| Zwischensumme | | 11.109.233,97 | 22,0 |
| **III. Sonstige Vermögensgegenstände** | | | |
| (siehe Seite 13 Vermögensaufstellung Teil III) | | | |
| 1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung | 387.599,33 | | |
| 2. Zinsansprüche | 21.498,01 | | |
| 3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien | 2.724.717,83 | | |
| (siehe Seite 12 Vermögensaufstellung Teil II) | | | |
| Zwischensumme | | 3.133.815,17 | 6,2 |
| **Summe der Vermögensgegenstände** | | **56.218.049,14** | **111,5** |
| **B. Schulden** | | | |
| **IV. Verbindlichkeiten aus** | | | |
| (siehe Seite 13 Vermögensaufstellung Teil III) | | | |
| 1. Krediten | -5.494.836,72 | | |
| 2. Grundstücksbewirtschaftung | -261.500,78 | | |
| 3. anderen Gründen | -46.185,42 | | |
| Zwischensumme | | -5.802.522,92 | 11,5 |
| **Summe der Schulden** | | **-5.802.522,92** | **11,5** |
| **C. Fondsvermögen** | | **50.415.526,22** | **100,0** |

# Vermögensaufstellung Teil I

**Immobilienverzeichnis zum 30. September 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** | | | | | | | | | | m² | m² | m² |
| Deutschland | | | | | | | | | | | | |
| 13086 | Berlin | Pistoriusstraße 14, 14a, 15, 15a | M | | | E/G | W 96 % | 12/2023 | 2015 | 3.520 | — | 3.883 |
| 49429 | Visbek | Rechterfelder Straße 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27 | G | WS 100 % | S | | | 05/2023 | 2021/22 | 17.844 | 2.071 | 3.455 |
| **II. Immobilienvermögen gesamt** | | | | | | | | | | | | |

## Erläuterungen

### Art des Grundstückes
G = Geschäftsgrundstück, M=Mietwohngrundstück

### Art der Nutzung
WS = Wohnen mit Service, S = Sonstige (Photovoltaikanlage), E/G = Kfz-Einstellplatz/Garage, W = Wohnen

### Ausstattungsmerkmale
TG = Tiefgarage, PA = Personenaufzug, B/T = Balkon/Terrasse, BZ = barrierefreier Zugang

### Verkehrswert/Kaufpreis
Die Immobilien werden gemäß § 249 KAGB turnusmäßig alle drei Monate von zwei externen Bewertern unabhängig voneinander bewertet.

Die Immobilien sind zum Stichtag mit dem arithmetischen Mittelwert der beiden Verkehrswerten in das Fondsvermögen eingestellt.

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

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

### Jahresrohertrag/Bewertungsmiete
Unter der Position Jahresrohertrag/Bewertungsmiete ist die vom jeweiligen Bewerter angesetzte Miete zum Stichtag der letzten Bewertung angegeben.

Abweichungen zu den aktuell vereinbarten tatsächlichen Mieten sind möglich.

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.

| | Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Ausstattungsmerkmale | Verkehrswert Gutachten/Kaufpreis | | 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 | in Jahren | in Jahren | % | % | in Jahren |
| TG, PA, B/T, BZ | 18.750.000 | 19.200.000 | 18.975.000 | 37,6 | 692.118 | 692.118 | 69,43 | 69,35 | — | 0,4 | — |
| PA, B/T, BZ | 23.000.000 | 23.000.000 | 23.000.000 | 45,6 | 850.000 | 850.000 | 55,43 | 55,43 | 23,9 | — | 22,3 |
| | | | **41.975.000** | | | | | | | | |

## 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 Mieterträge für das Objekt in Jahren.

Basis für die Gewichtung ist der Anteil der einzelnen Mietverträge an der gesamten Nettosollmiete aus dem Objekt. Unbefristete Verträge werden hier nicht berücksichtigt.

# Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

**von Immobilien zur Vermögensaufstellung zum 30. September 2025**

| Lage des Grundstücks | Übergang von Nutzen und Lasten |
|---|---|
| **I. Käufe** | |
| — | |
| **II. Verkäufe** | |
| — | |

# Vermögensaufstellung Teil II

**Anschaffungsnebenkosten zum 30. September 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 in % des Kaufpreises | Im Geschäftshalbjahr abgeschriebene ANK in EUR | Zur Abschreibung verbleibende ANK in EUR | Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung** | | | | | | | | | | | |
| Deutschland | | | | | | | | | | | |
| 13086 | Berlin | Pistoriusstraße 14, 14a, 15, 15a | 12/2023 | 17.500.000 | 1.386.329 | 1.121.358 | 264.971 | 7,9 | 69.316 | 1.132.169 | 8,7 |
| 49429 | Visbek | Rechterfelder Straße 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27 | 05/2023 | 23.280.679 | 2.100.388 | 1.257.182 | 843.206 | 9,0 | 105.019 | 1.592.549 | 8,1 |
| **2. Gesamt** | | | | | | | | | **174.336** | **2.724.718** | |

## 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

**Liquiditätsanlagen , sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und zusätzliche Erläuterungen zum 30. September 2025**

| A. Vermögensgegenstände | EUR | EUR | Anteil am Fondsvermögen in % |
|---|---|---|---|
| **I. Liquiditätsanlagen** | | | |
| 1. Bankguthaben | | 11.109.233,97 | 22,0 |
| 1.1 Laufende Bankguthaben | | | |
| - davon DZ BANK AG (Verwahrstelle) | 3.444.929,65 | | |
| - davon Pax-Bank für Kirche und Caritas eG | 1.900.879,53 | | |
| - davon Aareal Bank AG | 263.424,79 | | |
| 1.2 Tagesgeld | | | |
| - davon DKM Darlehnskasse Münster eG | 500.000,00 | | |
| 1.3 Festgeld | | | |
| - davon Aareal Bank AG | 3.500.000,00 | | |
| - davon DZ BANK AG | 1.500.000,00 | | |
| **II. Sonstige Vermögensgegenstände** | | | |
| 1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung | | 387.599,33 | 0,8 |
| - davon Betriebskostenvorlagen | 369.814,09 | | |
| - davon Mietforderungen | 17.785,24 | | |
| 2. Zinsansprüche | | 21.498,01 | 0,0 |
| 3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien | | 2.724.717,83 | 5,4 |
| (siehe Seite 12 Vermögensaufstellung Teil II) | | | |

| B. Schulden | | | |
|---|---|---|---|
| **IV. Verbindlichkeiten aus** | | | |
| 1. Krediten | | -5.494.836,72 | 10,9 |
| - davon besicherte Kredite (§ 260 Abs. 3 KAGB) | -5.494.836,72 | | |
| 2. Grundstücksbewirtschaftung | | -261.500,78 | 0,5 |
| - davon Vorauszahlungen von Nebenkosten | -246.964,00 | | |
| - davon Vorauszahlungen von Mieten | -14.536,78 | | |
| 3. anderen Gründen | | -46.185,42 | 0,1 |
| - davon Fondsverwaltungsvergütung | -24.883,50 | | |
| - davon Verwahrstellenvergütung | -17.858,75 | | |
| - davon Darlehenszinsen | -3.434,27 | | |
| - davon Umsatzsteuerverbindlichkeiten | -8,90 | | |

| C. Fondsvermögen | | 50.415.526,22 | 100,0 |
|---|---|---|---|
| Umlaufende Anteile (Stück) | | 482.426 | |
| Anteilwert (EUR) | | 104,50 | |

Visbek, Rechterfelder Straße 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27:
Immobilie seit Mai 2023 im Bestand.

# Anhang

**gemäß § 7 Nr. 9 KARBV**

## Anteilwert und -umlauf

Zum 30. September 2025 waren 482.426 Anteile im Umlauf. Der Rücknahmepreis/Anteilwert betrug 104,50 EUR.

## Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren

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

### I. Immobilien

**1. Grundlagen der Immobilienbewertung**

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

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

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

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

**2. Ankaufsbewertungen**

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

**3. Regelbewertungen**

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

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

Der Wert der Vermögensgegenstände im Sinne des § 231 Abs. 1 KAGB und des § 234 KAGB ist innerhalb eines Zeitraums von 3 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 3 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.

## II. Sonstige Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft orientiert sich an den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung, soweit sich aus dem KAGB, der KARBV und der Verordnung (EU) Nr. 231/2013 nichts anderes ergibt.

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

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

**1. Bankguthaben**
Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert bewertet.

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

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

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

**4. Verbindlichkeiten**
Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

**5. Rückstellungen**

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

Rückstellungen sind grundsätzlich nicht abzuzinsen. Sie sind aufzulösen, wenn der Rückstellungsgrund entfallen ist.

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

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

## III. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

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

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

## Liquiditätsrisikomanagement

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

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

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

Die Gesellschaft überprüft diese Grundsätze quartalsweise und aktualisiert sie entsprechend.

Für den Aachener WohnImmo-Fonds wird über die gesetzliche/vertragliche Mindestliquiditätsquote von 5 % hinaus eine dauerhafte Liquiditätsquote von 10 % angestrebt. Die Gesellschaft legt für den Fonds adäquate Limits für die Liquidität fest. Vorübergehende Schwankungen sind möglich. Die Gesellschaft trifft Liquiditätsvorkehrungen und hat ein Liquiditätsverfahren umgesetzt, um quantitative und qualitative Risiken von Positionen und beabsichtigten Investitionen zu bewerten, die wesentliche Auswirkungen auf das Liquiditätsprofil 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 WohnImmo-Fonds in einer der Art des Fonds angemessenen Häufigkeit durchgeführt.

Köln, 21. November 2025

Aachener Grundvermögen
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Geschäftsführung

Georg Heinze | Dr. Frank Wenzel | Nathalie Winkelmann

# Gremien, Abschlussprüfer, Verwahrstelle

## Verwaltung

Aachener Grundvermögen
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Oppenheimstraße 9, 50668 Köln

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

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

Haftendes Eigenkapital zum
31. Dezember 2024: 14.170 TEUR

## Geschäftsführung

**Georg Heinze**
(bis 31. Dezember 2025)

**Dr. Frank Wenzel**

**Nathalie Winkelmann**
(seit 15. September 2025)

## 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

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

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

**Erwin Saiko**
Finanzdirektor der Diözese Regensburg

**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

**Martin Tölle**
Hauptabteilungsleiter Finanzen
und Ökonom des Bistums Aachen
(bis 31. Oktober 2025)

## Anlageausschuss

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

**Bernd Jünemann**
Finanzdirektor des
Erzbischöflichen Ordinariats Berlin
Stellvertretender Vorsitzender

**Thomas Hummelsbeck**
Vorsitzender der Geschäftsführung
Rheinwohnungsbau GmbH,
Düsseldorf

**Thorsten Herrmann**
Geschäftsführer des Gemeindeverbandes
Katholischer Kirchengemeinden Ruhr,
Dortmund
(bis 30. September 2025)

**Armin Niedenthal**
Vorstand bauverein AG,
Darmstadt

## Externe Bewerter

## Ankaufsbewerter

**Marcus Braun**
Dipl.-Kfm.
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
betauten und unbebauten Grundstücken,
Frankfurt am Main

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

## Bewerter für Regelbewertungen

**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 Sach-
verständiger für Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken,
München

**Franz Weber**
Dipl.-Geograph
Dipl.-Sachverständiger (DIA)
Zertifiziert als Immobiliengutachter
(DIAZert – LF) für die Marktwertermittlung
aller Immobilienarten nach DIN ISO/IEC
17024, CIS HypZert (F),
Hamburg

## 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

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