

Aachener WohnImmo-Fonds

Jahresbericht zum 31. März 2024

2024





Visbek, Rechterfelder Straße 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27:
Neuerwerb mit Übergang von Nutzen und Lasten am 02. Mai 2023

Kennzahlen im Überblick

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

Stichtag

31.03.2024 ¹⁾

in Mio. EUR

Fondsvolumen (Fondsvermögen + Verbindlichkeiten aus Krediten)	52,6
Direkt gehaltene Immobilien (Summe der Verkehrswerte)	41,1
Liquiditätsanlagen	8,3
Sonstige Vermögensgegenstände	3,4
Verbindlichkeiten aus Krediten	-5,9
Übrige Verbindlichkeiten	-0,2
Fondsvermögen (netto)	46,6
Nettomittelzufluss/Nettomittelveränderung ²⁾	45,7

in %

Immobilienquote (Bezugsbasis Fondsvermögen (netto))	88,2
Fremdkapitalquote (Bezugsbasis Immobilienvermögen)	14,5
Vermietungsquote (Bezugsbasis Jahresbruttosollmiete)	100,0

Anzahl

Fondsobjekte	2
Im Ausland liegende Immobilien	—
Im Inland liegende Immobilien	2
Ankäufe/Übergang von Nutzen und Lasten	2
Verkäufe/Übergang von Nutzen und Lasten	—
Im Erwerb befindliche Immobilien	—
Im Verkauf befindliche Immobilien	—

in EUR

Rücknahmepreis/Anteilwert	103,11
Ausgabepreis	105,69
Ausschüttung je Anteil ³⁾	1,50
Ausschüttungszeitpunkt (Ex-Tag) ⁴⁾	02.05.2024
Umlaufende Anteile (Stück)	452.339

in %

Gesamtkostenquote/Total Expense Ratio (TER) ⁵⁾	0,7
BVI-Rendite seit Auflegung ⁶⁾	3,1

1) Rumpfgeschäftsjahr vom 20. April 2023 bis 31. März 2024

2) inklusive Ertrags- bzw. Aufwandsausgleich

3) Ausschüttung auf das abgelaufene Rumpfgeschäftsjahr

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

5) Bezugsbasis durchschnittliches Fondsvermögens des Rumpfgeschäftsjahres

6) 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	10
Vermietungssituation und Instandhaltungen	12
Vergleichende Übersicht: Entwicklung der Renditen	14
Renditen zum Stichtag	15
Kapitalinformationen	16
Übersicht Bewertung	16
Vermietungsinformationen	17
Entwicklung des Fondsvermögens	18
Kredite	18
Vermögensübersicht	19
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe	19
Vermögensaufstellung Teil I: Immobilienverzeichnis	20
Vermögensaufstellung Teil II: Anschaffungsnebenkosten	22
Vermögensaufstellung Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und zusätzliche Erläuterungen	23
Ertrags- und Aufwandsrechnung	24
Verwendungsrechnung	25
Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV	26
Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	46
Gremien, Abschlussprüfer, Verwahrstelle	48

Hinweis

Dieser Jahresbericht ist dem Erwerber von Anteilen des Aachener WohnImmo-Fonds zusammen mit dem Verkaufsprospekt bis zum Erscheinen des Jahresberichts 2024/2025 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 Kapitalanlagegesetzbuches (Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2011/61/EU über die Verwalter alternativer Investmentfonds), zuletzt geändert am 01. Januar 2024 durch den Artikel 34 des Kreditorenzweitmarktförderungsgesetzes sowie durch Artikel 91 des Personengesellschaftsrechtsmodernisierungsgesetzes.

Auflegung des Aachener WohnImmo-Fonds

Der Aachener WohnImmo-Fonds ist ein Immobilien-Publikums-Sondervermögen und wurde am 20. April 2023 aufgelegt. Mit der ersten Anlage am 02. Mai 2023 zum Erwerb der ersten Immobilie begann die Geschäftstätigkeit des Fonds.

Der Aachener WohnImmo-Fonds richtet sich ausschließlich an institutionelle Anleger aus dem Bereich der katholischen und evangelischen Kirche sowie gemeinnützige Stiftungen.

Das Sondervermögen investiert im Schwerpunkt in klassische Wohngebäude, öffentlich geförderte Wohnungen, neue Wohn- und Betreuungsformen für ältere Menschen sowie generationen- und nutzungsübergreifende Quartierskonzepte.

Wir erstatten den Bericht für das erste Rumpfgeschäftsjahr seit Auflegung bis zum 31. März 2024.

Anlageziele und Anlagepolitik

Für den Aachener WohnImmo-Fonds wird der Aufbau eines diversifizierten Immobilienportfolios entsprechend des Grundsatzes der Risikomischung angestrebt.

Als Anlageziel werden regelmäßige Erträge und eine angemessene Rendite aufgrund zufließender Mieten und Zinsen sowie ein kontinuierlicher Wertzuwachs angestrebt. Die Rendite wird mittels der marktgebräuchlichen Berechnungsmethode des Branchenverbands (BVI-Methode) ermittelt.

Um dies zu erreichen, investiert der Fonds hauptsächlich in Wohnimmobilien, zu denen allgemeine und freifinanzierte Wohnungen, Neubauprojekte und solche mit Betreuungsangeboten zählen. Hierunter fällt insbesondere der Bereich „WohnenPlus“, der in der Hauptsache Betreiberimmobilien mit Modulen des Service-Wohnens, ambulante Pflege sowie moderne Formen des generationenübergreifenden Wohnens umfasst. Investiert werden soll ferner in bezahlbare urbane Wohnimmobilien für alle Altersklassen sowie in bezahlbaren und geförderten Wohnraum, um einen Akzent auf die soziale Balance in den Städten zu legen. Daneben dürfen für den Fonds zur Beimischung auch Einzelhandelsimmobilien erworben werden.

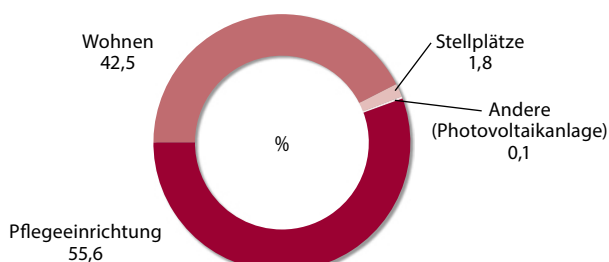
In diesem Rahmen obliegt die Auswahl der einzelnen Immobilien und Beteiligungen dem Fondsmanagement. Bei dem Fonds handelt es sich um ein aktiv verwaltetes Sondervermögen. Bei der Auswahl wird auf keine Benchmark Bezug genommen.

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 einzelnen 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. Die Verkehrswerte der von Immobiliengesellschaften unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Immobilien sind bei vorstehender Berechnung ent-

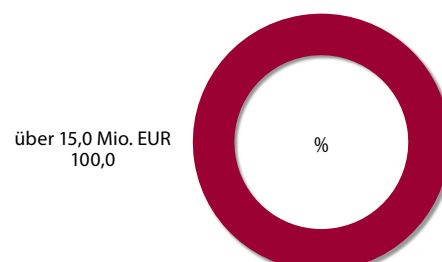
Nutzungsarten der Fondsimmobilien

(auf Basis der Jahresnettosollmiete)



Größenklassen der Fondsimmobilien

(auf Basis der Anzahl)



sprechend der Beteiligungshöhe zu berücksichtigen. Im Weiteren wird verwiesen auf den Anhang (Seite 31 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“).

Fonds- und Immobilienvermögen

Das Fondsvermögen betrug am Ende des Rumpfgeschäftsjahres zum 31. März 2024 46,6 Mio. EUR. 41,1 Mio. EUR waren in zwei Immobilien angelegt, die sich an den Standorten Berlin und Visbek befinden.

Zuwachs und Anlageergebnis

Im Berichtszeitraum ist der Anteilpreis um 3,11 EUR gestiegen (Wert 31. März 2024: 103,11 EUR ./ Wert bei Auflegung des Fonds am 20. April 2023: 100,00 EUR). Dies entspricht einem Anlageergebnis von 3,1 % seit Auflegung (nach BVI-Methode).

In der Übersicht auf Seite 14 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.

Mittelaufkommen

Die erste Ausgabe von Anteilen erfolgte am 20. April 2023. Der Anteilwert und Ausgabepreis je Anteil betrug zu diesem Zeitpunkt 100,00 EUR. Der Absatz an Fondsanteilen belief sich im Berichtszeitraum auf 45,7 Mio. EUR. Es wurden 452.339 Fondsanteile verkauft. Es erfolgten keine Anteilrücknahmen.

Anteilwert und Anteilumlauf

Der Wert des einzelnen Fondsanteils lag zum Berichtsstichtag bei 103,11 EUR, der Ausgabepreis bei 105,69 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 betrug 452.339 Stück.

Ausschüttung und Wiederanlagerabatt

Für das Rumpfgeschäftsjahr 2023/2024 wurden am 02. Mai 2024 (Ex-Tag) 1,50 EUR je Anteil an die Anleger ausgeschüttet. Die Valutierung der Ausschüttung und damit die Belastung des Fondskontos erfolgten zwei Bankarbeitstage nach dem Ex-Tag, also am 06. Mai 2024.

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 2024 vorgenommen wird. Dieser Verzicht auf den Ausgabeaufschlag führt zu einem Wiederanlagerabatt von 2,5 %.

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.

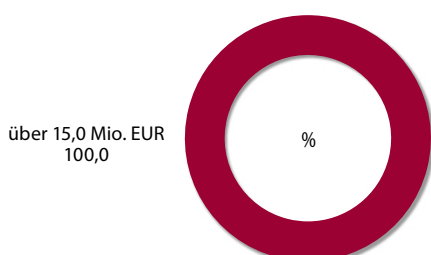
Es werden unter anderem folgende, wesentliche Risikoarten unterschieden:

Marktpreis-/Immobilienrisiken

Über den Erwerb der Fondsanteile ist der Anleger an der Wertentwicklung der in diesem Investmentfonds befindlichen Immo-

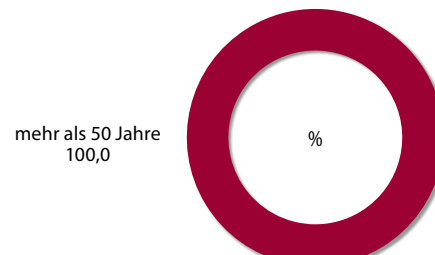
Größenklassen der Fondsimmobilen

(auf Basis der Verkehrswerte)

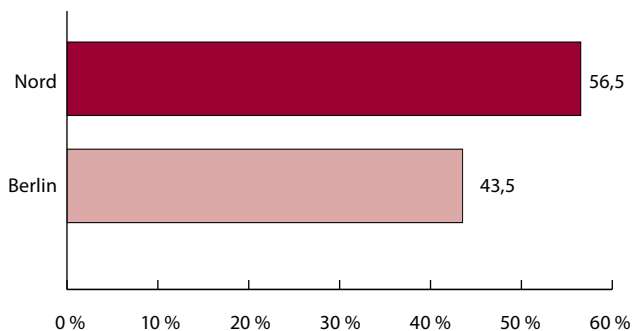


Wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Fondsimmobilen

(auf Basis der Verkehrswerte)



Geographische Verteilung der Fondsimmobilen

(auf Basis der Verkehrswerte ¹⁾)

bilien 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 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 WohnImmo-Fonds kann als ausgewogen bezeichnet werden.

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.

Dem Adressenausfallrisiko wird grundsätzlich bei der Verwaltung der Immobilien dadurch vorgebeugt, dass, soweit im Rahmen der Anlagestrategie möglich, Abhängigkeit von einzelnen Mietern verhindert werden soll, ferner mittels Durchführung von Bonitätsprüfungen sowie der Überwachung der Kautionsleistungen. 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 WohnImmo-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 entsprechend den gesetzlichen Vorgaben 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 vor Auflegung des Fonds einer negativen Verzinsung. In Folge der inzwischen erfolgten Anpassungen des EZB-Leitzinses auf mittlerweile 4,5 % 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 gewerblichen und vielen Wohnungsmietverträgen 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.

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 WohnImmo-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 hat die Forderung nach einem Umdenken von Gesellschaft und Wirtschaft 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



Berlin, Pistoriusstraße 14, 14a, 15, 15a:
Neuerwerb mit Übergang von Nutzen und Lasten am 01. Dezember 2023



Berlin, Pistoriusstraße 14, 14a, 15, 15a:
Neuerwerb mit Übergang von Nutzen und Lasten am 01. Dezember 2023

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.

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

Der im Februar 2022 durch die russische Invasion ausgelöste Krieg in der Ukraine hat im Berichtszeitraum leider noch kein Ende gefunden. Der Aachener WohnImmo-Fonds ist unmittelbar von diesem Krieg nicht betroffen. Der Fonds ist nicht in Russland, der Ukraine oder in angrenzenden osteuropäischen Ländern investiert; zudem bestehen keine direkten Geschäftsbeziehungen in diese Länder. Die wirtschaftlichen Effekte des Konfliktes, insbesondere die zwischenzeitlich gestiegene Inflation und die erhöhten Energiekosten, belasten die globale Konjunktur. Die Zentralbanken haben weltweit die Zinsen spürbar erhöht. Dies hat zur Folge, dass die Zinsen auf Bankguthaben wieder deutlich positiv sind, aber auch die Zinssätze bei Aufnahme und Prolongation von Fremdkapital am Finanzierungsmarkt entsprechend angestiegen sind.

Ausblick

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

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

Immobilientransaktionen

Dem Fondsvermögen wurden im Rumpfgeschäftsjahr 2023/2024 eine Pflegeeinrichtung in Visbek und eine Wohnimmobilie in Berlin zugeführt. Es wurde keine Immobilie veräußert.

Neuerwerbe

Weitere Angaben zu den folgenden Objekten finden Sie im Immobilienverzeichnis auf den Seiten 20 und 21.

Berlin,

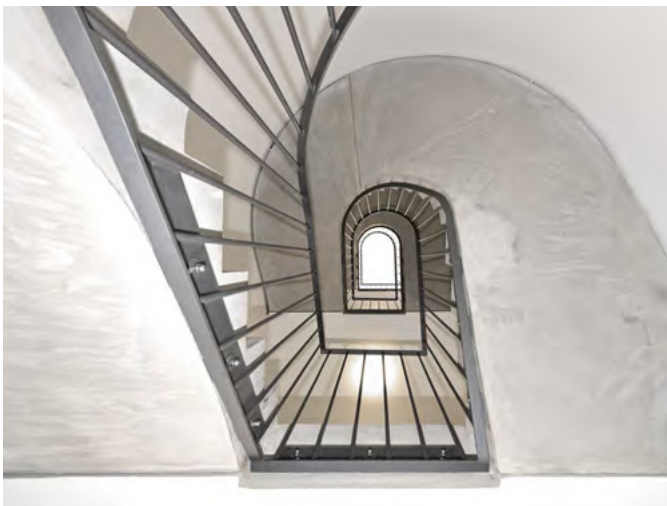
Pistoriusstraße 14, 14a, 15, 15a

Am 01. Dezember 2023 wurde die erste Wohnimmobilie in Berlin, Pistoriusstraße 14, 14a, 15, 15a, in das Fondsvermögen übernommen. Mit Erwerb dieser Immobilie, einem Wohnensemble mit 29 Wohneinheiten, wurde das erste Investment des Fonds im Segment Wohnimmobilien getätigt. Die erworbene Wohnanlage liegt im Ortsteil Weißensee, der zum Bezirk Berlin-Pankow gehört.

Als Bundeshauptstadt ist Berlin mit rund 3,6 Millionen Einwohnern die größte Stadt Deutschlands und Standort zahlreicher kultureller, wissenschaftlicher und politischer Einrichtungen. Berlin bezeichnet seit einigen Jahren eine bemerkenswerte Einwohnerentwicklung. Die Stadt hat zwischen 2016 und 2021 mehr Einwohner hinzugewonnen als München, Hamburg und Köln im gleichen Zeitraum zusammen. Auch in den kommenden Jahren ist ein weiterer, deutlicher Anstieg der Einwohnerzahl prognostiziert.

Weißensee hat sich zu einem beliebten Wohnort für die Berliner Bevölkerung entwickelt. Entstanden ist der heutige Ortsteil Weißensee um den „Weißen See“ herum. Dieser wurde ursprünglich „Der Große See“ genannt und entstand vor etwa 10.000 Jahren während der letzten Eiszeit. Der ihn umgebende Park beherbergt heute teilweise mehr als 150 Jahre alte Bäume. Der Park mit seinem See war und ist ein beliebter Erholungs- und Freizeitort mit dem Seebad, einer Gaststätte, einer Freilichtbühne, der Planschwiese für Kinder, einem Spielplatz, Liegewiesen und einem Bootsverleih.

Die Geschichte von Weißensee beginnt mit der Besiedlung am Ufer des Sees durch den Stamm der Semnonen in vorchristlicher Zeit. Wahrscheinlich im frühen Mittelalter folgten die Slawen, ab dem 12. Jahrhundert deutsche Kolonisten. Es entstand ein kleines märkisches Dorf entlang der Dorfstraße, das eine Kirche und Gehöfte umfasste. Erstmals urkundlich erwähnt wurde Weißensee in einer Verkaufsurkunde an den Markgrafen Waldemar von Brandenburg als „Wizinsee“. Von 1242 bis 1486 war Weißensee ein markgräfliches Dorf ohne Rittergut. Im Jahr 1486 wurde es von Kurfürst Johann Cicero an Thomas von Blankenfelde mit einem Bauernhof übergeben, der diesen damit zum ersten Gutsheerrn von Weißensee machte. Um 1540 wurde in Weißensee ein Rittergut eingerichtet, das in der Folgezeit mehrere Male geteilt wurde und häufig seine Besitzer wechselte. Im Jahr 1872 erwarb



Berlin, Pistoriusstraße 14, 14a, 15, 15a:
Neuerwerb mit Übergang von Nutzen und Lasten am 01. Dezember 2023

der Hamburger Kaufmann Gustav Adolf Schön das Gut und begann mit der Parzellierung und dem Verkauf von Grundstücken.

Damit begann eine intensive Bautätigkeit und Weißensee wandelte sich von einem kleinen Dorf zu einer vorstädtischen Landgemeinde. Im 20. Jahrhundert wurde Weißensee zu einem eigenständigen Verwaltungsbezirk in Berlin, der bis zur Verwaltungsreform im Jahr 2001 bestand. Der Ortsteil war nach der Fusion mit benachbarten Bezirken bis 2001 der kleinste Bezirk Berlins. Nach der Reform wurde Weißensee Teil des Bezirks Pankow. Benannt ist die Pistoriusstraße nach Johann Heinrich Leberecht Pistorius, der 1821 das Rittergut Weißensee erwarb. Pistorius war Landwirt und Erfinder eines Brennapparats für die Gewinnung von Branntwein aus Kartoffeln, wodurch Berlin zum Zentrum des preußischen Schnapshandels auf dem Weltmarkt wurde.

Die erworbene Immobilie in der Pistoriusstraße 14, 14a, 15, 15a, liegt im sogenannten Gründerviertel von Weißensee, zentral zwischen den nord-süd-verlaufenden Straßen Prenzlauer Promenade und Berliner Allee und nur wenige Gehminuten vom Antonplatz entfernt, der als Zentrum des alten Ortskerns von Weißensee gilt. Der Antonplatz befindet sich auf der Berliner Allee, die auf die Pistoriusstraße trifft und bereits im Mittelalter als Fernhandelsweg von Berlin nach Norden existierte. Auch der Weiße See ist in weniger als 15 Minuten fußläufig erreichbar. Über die Bus- und Straßenbahnlinien besteht eine gute Anbindung an den ÖPNV wie auch an den Berliner Autobahnring A10. Im direkten Umfeld gibt es mehrere Kindergärten, Grund- und Realschulen, Gymnasien sowie die Weißensee Kunsthochschule Berlin. Die Nahversorgung mit Geschäften des täglichen Bedarfs ist, ebenso wie die Erreichbarkeit medizinischer Einrichtungen, sehr gut.

Die Liegenschaft ist eine reine Wohnanlage, bestehend aus einem sechsgeschossigen Vorderhaus und zwei viergeschossigen Gartenhäusern mit insgesamt 29 Wohneinheiten, einer Tiefgarage für 20 Kfz-Plätze sowie weitere 15 Außenstellplätze. Im Innenhof stehen den Bewohnerinnen und Bewohnern der großzügig geschnittenen Wohnungen ein eigener Spielplatz und Fahrradabstellflächen zur Verfügung. Alle Wohnungen des Vorderhauses sind als „Durchsteckwohnungen“ (Nord-Süd) organisiert und dadurch optimal belichtet. Je ein Bad liegt an der Fassade und hat damit eine natürliche Belüftung und Belichtung. In den Gartenhäusern befinden sich hochwertige Maisonettewohnungen, die über einen Garten oder eine Dachterrasse verfügen. Alle Wohnungen sind hell und freundlich geschnitten.

Visbek,

Rechterfelder Straße 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27

Am 02. Mai 2023 wurde der Seniorenhof Visbek in den Bestand des Aachener WohnImmo-Fonds übernommen.

In ruhiger, naturnaher Umgebung mit gleichzeitig sehr guter Mikrolage sind 78 barrierefreie Servicewohnungen entstanden. Hier ist selbstständiges und unabhängiges Leben im Alter möglich – bei Bedarf können die Bewohnerinnen und Bewohner jederzeit Serviceleistungen und Hilfsangebote wahrnehmen.

Die insgesamt acht Gebäude im Stile von Mehrfamilienhäusern sind ringförmig um eine begrünte Anlage mit zentralem Treffpunkt angeordnet. Aufgrund der kurzen Wege auf der Anlage entsteht ein besonderes Gemeinschaftsgefühl für die Bewohnerinnen und Bewohner. Dies wird durch die sehr gute Mikrolage mit einem Nahversorgungszentrum in unmittelbarer Nachbarschaft und dem in wenigen Minuten fußläufig erreichbaren Stadtzentrum ergänzt. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist 400 Meter entfernt, der DB-Bahnhof in Rechterfeld ist in 5,5 km erreichbar.

Aufgeteilt sind die Wohnungen auf sechs Wohnhäuser in sechs Hausgemeinschaften mit jeweils zwölf Wohneinheiten sowie einer weiteren Hausgemeinschaft im Versorgungshaus mit sechs Wohnungen. Im Versorgungshaus befinden sich zudem eine Großküche und Wäscherei sowie weitere Serviceflächen. In einem weiteren Gebäude, das den KfW-Standard 55 erfüllt, ist eine Tagespflege mit 30 Plätzen untergebracht. Durch das umfassende Versorgungsangebot können hier Pflegebedürftige mit hohem Hilfebedarf ebenso versorgt und betreut werden, wie Seniorinnen und Senioren mit geringerem pflegerischen Hilfebedarf, aber einem Wunsch nach Gemeinschaft im Alter, die hier ein ideales neues Zuhause finden. Die hohe Zahl an Tagespflegeplätzen stellt nicht nur für die Bewohnerinnen und Bewohner des Seniorenhofes ein tägliches Betreuungsangebot dar, sondern auch für Pflegebedürftige aus dem Ort, die sich damit weite Anfahrten zu den umliegenden Tagespflegeeinrichtungen zukünftig sparen können.

Das Grundstück und die Bauweise der Häuser aus nachhaltigen und lokalen Baumaterialien fügen sich perfekt in die Region ein. Durch eine eigene Photovoltaikanlage und Wärmepumpe hat die Anlage eine autarke Energieversorgung und kann auf fossile Energieträger weitgehend verzichten. Damit erfüllt der Seniorenhof Visbek die Anforderungen eines energieeffizienten Gebäudes KfW 40Plus und zu 100 % die Anforderungen unseres Artikel 8 Plus-Fonds. Generalmieter und Betreiber ist die WDG GmbH mit Sitz in Eschwege, eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der cosiq GmbH.

Vermietungssituation und Instandhaltungen

Die Vermietungsquote lag am Stichtag 31. März 2024 bei 100 %. Im abgelaufenen Rumpfgeschäftsjahr waren keine wesentlichen Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich.



Visbek, Rechterfelder Straße 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27:
Neuerwerb mit Übergang von Nutzen und Lasten am 02. Mai 2023

Vergleichende Übersicht

Entwicklung der Renditen

Renditekennzahlen in %

31.03.2024

I. Immobilien	
Bruttoertrag	3,8
Bewirtschaftungsaufwand	-0,2
Nettoertrag	3,6
Wertänderungen	0,4
Ergebnis vor Darlehensaufwand	4,0
Ergebnis nach Darlehensaufwand	4,7
Gesamtergebnis	4,7
II. Liquidität	
	2,4
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten	
	4,1
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)	
	3,1

Erläuterungen

Die Ermittlung der Renditekennzahlen erfolgt gemäß Branchenstandard.

Immobilien

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

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

Liquidität

Als Bezugsbasis wird das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Rumpfgeschäftsjahres zugrunde gelegt.

Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten

Bezugsbasis ist das durchschnittliche Fondsvermögen des Rumpfgeschäftsjahres.

Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)

Die Wertentwicklungsberechnung nach der BVI-Methode beruht auf der „time weighted rate of return“-Methode. Diese interna-

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 Regionen in Deutschland zum 31. März 2024

Renditekennzahlen in %	Weitere deutsche Großräume	Sonstige Städte/ Regionen in Deutschland	Gesamt
I. Immobilien			
Bruttoertrag	3,8	3,7	3,8
Bewirtschaftungsaufwand	-0,6	-0,1	-0,2
Nettoertrag	3,2	3,6	3,6
Wertänderungen	6,1	-1,2	0,4
Ergebnis vor Darlehensaufwand	9,3	2,4	4,0
Ergebnis nach Darlehensaufwand	9,3	3,0	4,7
Gesamtergebnis	9,3	3,0	4,7
II. Liquidität			2,4
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten			4,1
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)			3,1

tional 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 WohnImmo-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 Regionen in Deutschland zum 31. März 2024

(anhand von 11 Monatsendwerten berechnete Durchschnittszahlen)

	Weitere deutsche Großräume TEUR	Sonstige Städte/ Regionen in Deutschland TEUR	Gesamt TEUR
Direkt gehaltene Immobilien	5.809	20.969	26.778
Liquidität			7.029
Kreditvolumen			6.067
Fondsvermögen (netto)			29.230

Übersicht Bewertung

nach Regionen zum 31. März 2024

Informationen zu Wertänderungen (stichtagsbezogen in Fondswährung)	Weitere deutsche Großräume TEUR	Sonstige Städte/ Regionen in Deutschland TEUR	Gesamt TEUR
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	17.900	23.225	41.125
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio (Gutachten 1 und 2)	850	671	1.521
Positive Wertänderungen laut Gutachten	400	119	519
Negative Wertänderungen laut Gutachten	0	-175	-175
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	400	-56	344
Sonstige positive Wertänderungen	0	2	2
Sonstige negative Wertänderungen	-46	-193	-239
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-46	-191	-237
Positive/negative Wertänderungen insgesamt	354	-247	107

Erläuterungen

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

„Weitere deutsche Großräume“ umfasst ausschließlich die Stadt Berlin.

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 Roherträge.

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 Wertänderungen an, die im Portfolio bei Gesamtbetrachtung aller „Sonstigen positiven/negativen Wertänderungen“ im Berichtszeitraum entstanden sind. Es sind sämtliche Änderungen im Buchwert der Immobilien enthalten, wie z.B. die Abschreibungen von Anschaffungsnebenkosten.

Vermietungsinformationen

zum 31. März 2024

Nutzungsarten nach Jahresmietertrag in % (stichtagsbezogen auf Basis der Jahresnettosollmiete)	Weitere deutsche Großräume	Sonstige Städte/ Regionen in Deutschland	Gesamt
Pflegeeinrichtung	—	99,9	55,6
Wohnung	95,9	—	42,5
Stellplätze	4,1	—	1,8
Photovoltaikanlage	—	0,1	0,1

Leerstand in %
(stichtagsbezogen auf Basis der Jahresbruttosollmiete)

	—	—	—
--	---	---	---

Vermietungsquote in %
(stichtagsbezogen auf Basis der Jahresbruttosollmiete)

	100,0	100,0	100,0
--	-------	-------	-------

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

unbefristet	100,0	—	44,3
2034 +	—	100,0	55,7

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 Regionen in Deutschland. Die Jahresnettosollmiete errechnet sich wie folgt: Die vertraglich vereinbarten Mieten aus allen zum Berichtsstichtag vermieteten Immobilien werden auf das gesamte Geschäftsjahr hochgerechnet. Bei leerstehenden Immobilien wird entweder die letzte Mietsollstellung an den letzten Mieter vor Beginn des Leerstandes auf das Geschäftsjahr hochgerechnet oder die für leerstehende Flächen in einem Verkehrswertgutachten als nachhaltig erzielbar eingeschätzte Jahresmiete berücksichtigt.

Leerstand/Vermietungsquote

Die Leerstandsquote wird auf der Basis der Jahresbruttosollmiete, d.h. inklusive aller Mietnebenkosten, berechnet. Die Leerstände werden in Prozent der Jahresbruttosollmiete, aufgeliedert

nach Regionen in Deutschland und Nutzungsarten, angegeben. Die Jahresbruttosollmiete errechnet sich wie folgt: Die vertraglich vereinbarten Mieten inklusive aller Mietnebenkosten aus allen zum Berichtsstichtag vermieteten Immobilien werden auf das gesamte Geschäftsjahr hochgerechnet. Bei leerstehenden Immobilien wird entweder die letzte Mietsollstellung an den letzten Mieter vor Beginn des Leerstandes auf das Geschäftsjahr hochgerechnet oder es wird die gutachterliche Bewertungsmiete angesetzt. Hinzu addiert werden die vor dem Leerstand vertraglich umgelegten Mietnebenkosten. Eventuell berechnete Umsatzsteuer wird nicht in die Bruttosollmiete einbezogen. Ferner wird die Vermietungsquote in Prozent angegeben. Die Vermietungsquote und die Leerstandsquote sind bezogen auf die Jahresbruttosollmieten der Immobilien in der einzelnen Regionen in Deutschland. 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 20. April 2023 bis 31. März 2024

	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		0,0
1. Mittelzufluss (netto)		45.682.983,46
Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	45.682.983,46	
2. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		-429.750,80
3. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		
- davon bei Immobilien		-238.991,76
4. Ergebnis des Geschäftsjahres ¹⁾		1.626.886,58
- davon nicht realisierte Gewinne ²⁾	760.312,76	
- davon nicht realisierte Verluste ²⁾	-413.991,76	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		46.641.127,48

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

2) Die Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste ergibt sich bei den Immobilien aus Wertfortschreibung und Veränderungen der Buchwerte im Rumpfgeschäftsjahr.

Kredite

zum 31. März 2024

Übersicht Kredite	Kreditvolumen (Direkt) TEUR	in % des Verkehrswertes aller Immobilien
Euro-Kredite	5.944	14,5
Gesamt	5.944	14,5

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	14,5

Vermögensübersicht

zum 31. März 2024

A. Vermögensgegenstände	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Immobilien (siehe Seiten 20 und 21 Vermögensaufstellung Teil I)			
1. Mietwohngrundstücke	17.900.000,00		38,4
2. Geschäftsgrundstücke	23.225.000,00		49,8
Zwischensumme		41.125.000,00	88,2
II. Liquiditätsanlagen			
Bankguthaben	8.306.075,96		17,8
Zwischensumme		8.306.075,96	17,8
III. Sonstige Vermögensgegenstände (siehe Seite 23 Vermögensaufstellung Teil III)			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	88.426,42		
2. Zinsansprüche	12.344,84		
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien (siehe Seite 22 Vermögensaufstellung Teil II)	3.250.400,40		
4. Andere	3.303,94		
Zwischensumme		3.354.475,60	7,2
Summe der Vermögensgegenstände		52.785.551,56	113,2
B. Schulden			
IV. Verbindlichkeiten aus (siehe Seite 23 Vermögensaufstellung Teil III)			
1. Krediten	-5.943.651,22		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	-119.750,00		
3. Grundstücksbewirtschaftung	-48.279,95		
4. anderen Gründen	-32.742,91		
Zwischensumme		-6.144.424,08	13,2
Summe der Schulden		-6.144.424,08	13,2
C. Fondsvermögen		46.641.127,48	100,0

Vermögensaufstellung Teil I

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2024

Lage des Grundstücks			Art des Grundstücks		Art der Nutzung		Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße	Nutzfläche Gewerbe	Nutzfläche Wohnen
I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung											
Deutschland									m²	m²	m²
13086	Berlin	Pistoriusstraße 14, 14a, 15, 15a	M		W 96%	E/G	12/2023	2015	3.520	—	3.883
49429	Visbek	Rechterfelder Straße 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27	G	PE	100%	S	05/2023	2021/22	17.844	2.071	3.455
II. Immobilienvermögen gesamt											

Erläuterungen

Art des Grundstücks

M = Mietwohngrundstück, G = Geschäftsgrundstück

Art der Nutzung

PE = Pflegeeinrichtung, W = Wohnen, E/G = Kfz-Einstellplatz/Garage, S = Sonstige (Photovoltaikanlage)

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 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.

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.

Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter

Ausstattungs- merkmale	Verkehrswert Gutachten/Kaufpreis		Arithmetischer Mittelwert beider Verkehrswerte	Anteil am Fonds- vermögen	Gutachterliche Bewertungs- miete Gutachten		Restnutzungsdauer Gutachten		Fremd- finan- zierungs- quote	Leerstands- quote zum Stichtag	Restlaufzeit der Miet- verträge
	Nr. 1	Nr. 2			Nr. 1	Nr. 2	Nr. 1	Nr. 2			
	EUR	EUR	EUR	%	EUR	EUR	in Jahren	in Jahren	%	%	in Jahren
TG, PA, B/T, BZ	17.800.000	18.000.000	17.900.000	38,38	671.314	671.314	71	71	—	—	—
PA, B/T, BZ	23.200.000	23.250.000	23.225.000	49,80	850.000	850.000	57	57	25,6	—	23,8
41.125.000											



Berlin, Pistoriusstraße 14, 14a, 15, 15a:
Neuerwerb mit Übergang von Nutzen und Lasten am 01. Dezember 2023

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

von Immobilien zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2024

Lage des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
I. Käufe	
13086 Berlin, Pistoriusstraße 14, 14a, 15, 15a	12/2023
49429 Visbek, Rechtenfelder Straße 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27	05/2023
II. Verkäufe	
—	

Vermögensaufstellung Teil II

Anschaffungsnebenkosten zum 31. März 2024

Lage des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten zum	Kaufpreis in EUR	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in EUR	- davon Gebühren und Steuern in EUR	- davon sonstige Kosten in EUR	ANK gesamt des Kaufpreises in %	Im Geschäftsjahr abgeschrieben ANK in EUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in EUR	Voraussichtlich verbleibende Abschreibungsdauer 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	46.211	1.340.118	9,7
49429 Visbek Rechtenfelder Straße 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27	05/2023	23.280.679	2.103.063	1.259.322	843.741	9,0	192.781	1.910.282	9,1
2. Gesamt						238.992	3.250.400		

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 zusätzliche Erläuterungen zum 31. März 2024

A. Vermögensgegenstände	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
III. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		88.426,42	0,2
- davon Betriebskostenvorlagen	83.833,07		
- davon Mietforderungen	4.593,35		
2. Zinsansprüche		12.344,84	0,0
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien (siehe Seite 22 Vermögensaufstellung Teil II)		3.250.400,40	7,0
4. Andere		3.303,94	0,0
- davon Forderungen aus Kontenüberträgen	2.915,87		
- davon Steuererstattungsansprüche gegen das Finanzamt	388,07		
B. Schulden			
IV. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		-5.943.651,22	12,7
- davon besicherte Kredite (§ 260 Abs. 3 KAGB)	-5.943.651,22		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-119.750,00	0,3
3. Grundstücksbewirtschaftung		-48.279,95	0,1
- davon Vorauszahlungen von Nebenkosten	-47.036,00		
- davon Vorauszahlungen von Mieten	-1.243,95		
4. anderen Gründen		-32.742,91	0,1
- davon Verbindlichkeiten aus Fondsverwaltungsvergütung	-23.717,48		
- davon Verbindlichkeiten aus Verwahrstellenvergütung	-5.310,65		
- davon Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen	-3.714,78		
C. Fondsvermögen		46.641.127,48	100,0
Umlaufende Anteile (Stück)		452.339	
Anteilwert (EUR)		103,11	

Ertrags- und Aufwandsrechnung

vom 20. April 2023 bis 31. März 2024

	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		170.438,05	
2. Erträge aus Immobilien		1.002.007,25	
Summe der Erträge			1.172.445,30
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten		-50.182,54	
a) - davon Betriebskosten	-393,37		
b) - davon Instandhaltungskosten	-21.492,28		
c) - davon Kosten der Immobilienverwaltung ¹⁾	-13.865,78		
d) - davon sonstige Kosten ²⁾	-14.431,11		
2. Zinsen aus Kreditaufnahmen		-41.713,04	
3. Verwaltungsvergütung ³⁾		-178.572,60	
4. Verwahrstellenvergütung		-14.193,12	
5. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten ⁴⁾		-3.289,16	
6. Sonstige Aufwendungen		-33.680,06	
davon Bewertungskosten	-33.680,06		
Summe der Aufwendungen			-321.630,52
III. Ordentlicher Nettoertrag			850.814,78
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich ⁵⁾			429.750,80
IV. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			1.280.565,58
V. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			346.321,00
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne ⁶⁾		760.312,76	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste ⁶⁾		-413.991,76	
VI. Ergebnis des Geschäftsjahres			1.626.886,58

1) Davon eigene Aufwendungen gemäß § 13 Abs. 5 Buchst. c) Besondere Anlagebedingungen 11 TEUR

2) In der Position sonstige Kosten sind im Wesentlichen Aufwendungen für Nebenkosten der Kreditfinanzierung in Höhe von 5 TEUR, Vermietungsleistungen mit 5 TEUR sowie Rechts- und Steuerberatungskosten in Höhe von 3 TEUR enthalten.

3) Vergütung an die Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 13 Abs. 1 Besondere Anlagebedingungen

4) Gemäß § 13 Abs. 5 Buchst. g) und h) Besondere Anlagebedingungen

5) Der Ertragsausgleich enthält keine Ertragsausgleichsposten aus Jahresvorträgen, da der Fonds am 20. April 2023 neu aufgelegt wurde.

6) Die Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste ergibt sich bei den Immobilien aus Wertfortschreibung und Veränderungen der Buchwerte im Geschäftsjahr.

Verwendungsrechnung

zum 31. März 2024

	Gesamt EUR	je Anteil EUR
I. Für die Ausschüttung verfügbar	1.280.565,58	2,83
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.280.565,58	2,83
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	602.057,08	1,33
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	50.100,99	0,11
2. Vortrag auf neue Rechnung	551.956,09	1,22
III. Gesamtausschüttung	678.508,50	1,50

Erläuterungen

Für das Rumpfgeschäftsjahr 2023/2024 wurden am 02. Mai 2024 (Ex-Tag) 1,50 EUR je Anteil an die Anleger ausgeschüttet. Die Valuation der Ausschüttung und damit die Belastung des Fonds-

kontos erfolgten zwei Bankarbeitstage nach dem Ex-Tag, also am 06. Mai 2024.

Anhang

gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

Anteilwert und -umlauf

Zum 31. März 2024 waren 452.339 Anteile im Umlauf. Der Rücknahmepreis/Anteilwert betrug 103,11 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. Besonders, 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.

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, 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

den 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.

III. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

Der Wert des Sondervermögens und der Nettoinventarwert je Anteil werden von der Gesellschaft unter Kontrolle der Verwahr-

stelle 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 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 regelmäßig 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 des Vermögenswertportfolios des Fonds haben.

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

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

des Cashflows nachvollzogen sowie die Anlagegrenzprüfung durchgeführt werden.

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

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

Während des abgelaufenen Rumpfgeschäftsjahres wurde das Verkaufsprospekt des Aachener WohnImmo-Fonds aufgrund der geänderten Fassungen der Delegierten Verordnung zur Offenlegungsverordnung (SFDR), welche teilweise Anpassungen des ESG-Anhangs erforderte, angepasst.

Angaben zur Mitarbeitervergütung und Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Zum Stichtag 31. Dezember 2023 verwaltete die Aachener Grundvermögen Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH den Aachener WohnImmo-Fonds sowie 17 weitere Immobiliensondervermögen (AIF).

Die folgenden Angaben beziehen sich auf das abgelaufene Geschäftsjahr der Kapitalverwaltungsgesellschaft vom 01. Januar bis 31. Dezember 2023:

An die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wurden insgesamt Festvergütungen in Höhe von 13.703.432,67 EUR gezahlt. Die Gesellschaft gewährte ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern keine variablen Vergütungsbestandteile, die in irgendeiner Form an den Kennzahlen und/oder den Erfolg (Gewinn, Erträge u.a.) des Aachener WohnImmo-Fonds oder eines der anderen Sondervermögen (AIF) gekoppelt und/oder daran ausgerichtet sind.

Die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (ohne Geschäftsführer und Auszubildende) betrug 156.

Mit den Mitarbeiterinnen und 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 ESMA-Leitlinie für die solide Vergütungspolitik unter Berücksichtigung der AIFMD hat die Gesellschaft diejenigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter identifiziert, die als sogenannte Risktaker in Frage kommen. Alle als Risktaker identifizierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bekleiden eine Führungsposition.

Insgesamt wurden an die Risktaker Vergütungen in Höhe von 2.925.118,55 EUR geleistet.

Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote/Total Expense Ratio (TER) in %	0,7
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 Rücknahmeabschlüsse, die dem Sondervermögen für den Erwerb und die Rücknahme von Investmentanteilen berechnet wurden.	Keine
Transaktionsabhängige Vergütung	
in %	1,6
in TEUR	508
- davon für Immobilienerwerbe in TEUR	508
Transaktionskosten	
- davon für Immobilienerwerbe in TEUR	3.488
Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen	
Aufwendungen: Bewertungskosten in TEUR	34

Erläuterungen

Die **Gesamtkostenquote / Total Expense Ratio (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 § 13 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 1,25 % des jeweiligen Nettokaufpreises und ist mit Eintragung der Eigentumschreibung im Grundbuch fällig. Die transaktionsabhängige Vergütung im Berichtszeitraum betrifft die Erwerbe der Immobilien in Berlin, Pistoriusstraße 14, 14a, 15, 15a, und Visbek, Rechtenfelder Straße 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27.

Immobilienerwerbe 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.

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

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	Keine Änderungen
Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	160,0 %
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	95,4 %
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	160,0 %
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	113,2 %

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.



Visbek, Rechterfelder Straße 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27:
Neuerwerb mit Übergang von Nutzen und Lasten am 02. Mai 2023

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

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.

Name des Produkts:

Aachener WohnImmo-Fonds („AIF“)

Unternehmenskennung (LEI-Code):

529900EG9H1ER4YGCT17

Ökologische und / oder soziale Merkmale

Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

☒ ☐ Ja

☒ ☐ X Nein

☐ Es wurden damit **nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel** getätigt: — %

☐ in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

☐ in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

☐ Es wurden damit nachhaltige **Investitionen mit einem sozialen Ziel** getätigt: — %

☒ Es wurden **damit ökologische/soziale Merkmale beworben** und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt wurden, enthielt es 56,5 % an nachhaltigen Investitionen

☒ mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

☐ mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

☐ mit einem sozialen Ziel

☐ Es wurden damit ökologische / soziale Merkmale beworben, **aber keine nachhaltigen Investitionen getätigt.**



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

Die Art. 8-Anlagestrategie des AIF sieht vor, dass zu mindestens 50 % in solche Immobilien investiert wird, welche die von der Aachener Grundvermögen Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH („Gesellschaft“) für den AIF festgelegten ökologischen Merkmale und soziale Merkmale, wie im nachfolgenden Abschnitt dargestellt, im Rahmen einer Gesamtbetrachtung zu mindestens 50 % erfüllen.

Die Gesellschaft berücksichtigt die folgenden sozialen und / oder ökologischen Merkmale für Investitionen für das Sondervermögen:

1. Soziale Merkmale

Konkret werden die folgenden zwei sozialen Merkmale berücksichtigt:

- Mietpreisgebundener Wohnraum und
- Altersgerechter Wohnraum.

2. Ökologische Merkmale

Die Gesellschaft hat für das Sondervermögen die nachfolgenden ökologischen Merkmale festgelegt:

- CO₂e-Intensität,
- Endenergieintensität,
- Wassermanagement und
- Abfallmanagement.

Zur Messung der Erreichung der vorgenannten sozialen und / oder ökologischen Merkmale zieht die Gesellschaft die folgenden Nachhaltigkeitsindikatoren (Ziffer I. und II.) heran und bewertet und gewichtet diese nach Maßgabe des unter Ziffer III. aufgeführten Scorings:

I. Soziale Merkmale

- Mietpreisgebundener Wohnraum

Mietpreisgebundener Wohnraum wird an dem Anteil der Gebäudeflächen mit mietpreisgebundenen Wohnungen bemessen. Dies sind Wohnungen, die oft auch unter Verwendung von Fördermitteln aus staatlichen Haushalten oder von Förderbanken errichtet oder modernisiert worden und deren Belegung und Miethöhe über eine bestimmte Zeit reglementiert sind (z.B. durch das Wohnungsbindungsgesetz oder Gesetze auf Landesebene). Die Wohnungen können nur von Personen/Haushalten bezogen werden, die im Zeitpunkt der Vermietung einen entsprechenden Wohnberechtigungsnachweis haben. Dem gleichgestellt werden Wohnungen, bei denen sich die Gesellschaft auf freiwilliger Basis zur Einhaltung der vorgenannten Kriterien an Miethöhe und Bezugsberechtigung verpflichtet.

- Altersgerechter Wohnraum

Die Förderung von altersgerechtem Wohnraum, welche durch Betreiber mit mehr oder weniger stark ausgeprägten Modulen des Service-Wohnens bis hin zur ambulanten oder stationären Pflege erfolgt, bemisst sich an dem Anteil der hierzu geeigneten Gebäudeflächen. Für die Einstufung von Wohnraum als „altersgerecht“ werden nachfolgende Aspekte durch die Gesellschaft geprüft:

- o Werden Flächen des Gebäudes zu mindestens 90 % als „barrierefrei“ gem. DIN 18040-2 eingestuft, d.h. sind diese dergestalt gebaut, dass sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind?
- o Stehen den Bewohnern nach Bedarf ambulante Pflegedienste zur Verfügung?
- o Stehen Möglichkeiten der teilstationären Pflege zur Verfügung?

- o Bestehen weitergehende Betreuungsangebote, bspw. Wohngruppen, Behindertenhilfe, Eingliederungshilfe nach SGB XII?
- o Stehen für die Bewohner nach Bedarf sonstige auf Versorgung ausgerichtete Serviceangebote, wie bspw. ambulant betreute Wohngemeinschaften, Mahlzeitenversorgung, kulturelle Angebote und Angebote zur Tagesgestaltung, Einkaufsdienste oder Fahrdienste zur Verfügung?

II. Ökologische Merkmale

- CO₂e-Intensität

Die Bewertung der CO₂e-Intensität einer Immobilie erfolgt durch eine jährliche Messung, Nachverfolgung und Offenlegung der CO₂e-Intensität der Immobilien im Portfolio in CO₂e kg/m²/p.a. anhand von jährlichen Verbrauchs- oder Bedarfsdaten und Flächen der Objekte oder vergleichbar aussagekräftigen Daten.

Maßgeblich sind insofern die CO₂-Äquivalente in kg CO₂e / qm / Jahr in Einklang mit dem landes- und objektspezifischen Dekarbonisierungsziel (unter 2,0°C Ziel), die sich aus dem Tool des Carbon Risk Real Estate Monitor (<https://www.crrem.eu>, „CRREM-Tool“) ergeben und nach Maßgabe von aktuellen Daten von öffentlichen Institutionen, wie bspw. Dem Umweltbundesamt, dem statistischen Bundesamt und dem Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz erhoben werden, individuell angepasst werden.

Das CRREM-Tool analysiert Einzelobjekte und Immobilienportfolios auf Zielkonformität in Bezug auf Dekarbonisierungsziele und Pfade, um die Treibhausgasemissionen der Immobilienwirtschaft zukünftig zu reduzieren und die festgelegten Klimaziele der Europäischen Union gem. dem Pariser Klimaabkommen zu erreichen (Begrenzung der globalen Erderwärmung auf unter 2° Celsius gegenüber dem vorindustriellen Niveau).

Die Punktevergabe innerhalb des Scorings knüpft insofern an die Transitionswege für die Jahre 2050 an. Insofern müssen die Immobilien, um die maximal erreichbare Punktzahl zu erhalten, verbindlich auf dem CRREM Zielpfad (unter 2°C Ziel) liegen, d.h. die Werte müssen

mindestens dem Dekarbonisierungszielpfad entsprechen oder darunter liegen.

Als Datengrundlage für das CRREM-Tool werden dabei die tatsächlichen Verbräuche, Werte aus Energieverbrauchsausweisen und Energiebedarfsausweisen und/oder andere bestmögliche Alternativen zur Ermittlung der Daten herangezogen.

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 also 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 und Flächen der Objekte oder vergleichbar aussagekräftigen Daten. Wohnimmobilien müssen dabei bei weniger als 122 kWh/m²/p.a. und Gewerbeimmobilien weniger als 110 kWh/m²/p.a. aufweisen.

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.

• 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 6L, 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 Abfallsorgung / Trennung zu erfolgen hat und Aufklärung zur Müllvermeidung?

III. Scoring

Die in nachfolgend aufgeführter Tabelle dargestellten sozialen und / oder ökologischen Merkmale wurden in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzungsart festgelegt, denen jeweils ein Bewertungskriterium zugeordnet ist. Jedes ökologische und soziale Merkmal ist mit einem Punktwert versehen („Scoring“).

Es wird hierbei an die Nutzungsarten „Wohnen Sozial“, „Wohnen Ökologisch“, „WohnenPlus“ (d. h. altersgerechtes Wohnen) und „Gewerbe Ökologisch“ angeknüpft. In den Nutzungsarten „Wohnen Ökologisch“ und „Gewerbe Ökologisch“ werden vorliegend nur ökologische Kriterien, in den Nutzungsarten „Wohnen Sozial“ und „WohnenPlus“ nur soziale Kriterien im Rahmen des Scorings überprüft.

Bei einer Mischnutzung von Objekten werden die einzelnen Nutzungsarten gemäß den genutzten Flächen der jeweiligen Immobilie gewichtet. Dabei müssen je Nutzungsart mindestens 50 % erreicht werden, damit eine Immobilie die Anforderungen an die ökologischen bzw. sozialen Merkmale erfüllt.

a. Scoring Wohnen

Die Nutzungsart „Wohnen Sozial“ zielt auf die Förderung der Entwicklung von nachhaltigen Städten und Gemeinden ab, indem bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird,

der sich zugunsten wirtschaftlich oder sozial benachteiligter Bevölkerungsgruppen auswirken kann. Das Scoring „Wohnen Sozial“ umfasst daher solche Mietflächen, die sich dadurch auszeichnen, dass sie mietpreisgebunden sind.

Scoring Wohnen – Aachener WohnImmo-Fonds

Soziales Merkmal	Erzielbare Punktzahl	Nachhaltigkeitsindikator
Mietpreisgebundener Wohnraum	5	Wohnraum / qm

b. Scoring Wohnen Ökologisch

Die Nutzungsart „Wohnen Ökologisch“ umfasst solche Mietflächen, die sich dadurch auszeichnen, dass unter Berücksichtigung ökologischer Merkmale ein wesentlicher Bei-

trag zum Klimaschutz geleistet wird, indem die CO₂e-Intensität, Endenergieintensität, das Wassermanagement und / oder das Abfallmanagement einer Immobilie in seiner Gesamtheit Berücksichtigung finden.

Scoring Wohnen Ökologisch – Aachener WohnImmo-Fonds

Ökologische Merkmale	Maximal erzielbare Punktzahl	Gewichtung in Prozent	Nachhaltigkeitsindikator
CO ₂ e-Intensität	5	25 %	CO ₂ e kg/m ²
Endenergieintensität	5	25 %	kWh/m ²
Wassermanagement	5	25 %	System zum Management des Wasserverbrauchs vorhanden
Abfallmanagement	5	25 %	System zum Management des Abfalls / Recycling vorhanden

c. Scoring Wohnen Plus

Die Nutzungsart „WohnenPlus“ umfasst altersgerechtes Wohnen. Wohnflächen qualifizieren als altersgerecht, wenn ältere oder vergleichbar in ihrem selbstbestimmten Handlungsspielraum eingeschränkte Menschen in ihrem eigenen Hausstand wohnen und die Wohnraumüberlassung nicht notwendigerweise mit der Inanspruchnahme anderer Angebote gekoppelt ist, aber zumindest die Möglichkeit besteht, bei Bedarf ergänzende altersgerechte

Dienstleistungen in Anspruch nehmen zu können (bspw. hauswirtschaftliche, pflegerische, soziale und gesundheitliche Dienstleistungen). Ziel ist es dabei das selbstständige Wohnen vor allem auch im vorangeschrittenen Alter weiterhin gewährleisten zu können. Zudem kann auch die Wohnungsausstattung für die Qualifizierung als „altersgerecht“ ausschlaggebend sein, soweit sie besondere Einrichtungen für die Nutzung durch ältere Menschen enthalten. U.a. können dies barrierefreie Zugänge sein.

Scoring WohnenPlus – Aachener WohnImmo-Fonds

Ökologische Merkmale	Maximal erzielbare Punktzahl	Gewichtung in Prozent	Nachhaltigkeitsindikator
Flächen zu mindestens 90 % „barrierefrei“	5	30 %	Werden Flächen des Gebäudes zu mindestens 90 % als „barrierefrei“ (gem. DIN 18040-2) eingestuft?
Angebot ambulanter Pflegedienst	5	25 %	Steht den Bewohnern nach Bedarf ein ambulanter Pflegedienst zur Verfügung?
Angebot teilstationärer Pflege	5	10 %	Steht den Bewohnern nach Bedarf ein Angebot der teilstationären Pflege zur Verfügung? (z.B. Tages- und Nachtpflege, Kurzzeitpflege)
Angebot weiterer Betreuungsangebote	5	10 %	Bestehen weitergehende Betreuungsangebote, bspw. Behindertenhilfe, Eingliederungshilfe nach SGB XII, Wohngruppen etc.?
Angebot sonstiger auf Versorgung ausgerichteter Serviceangebote	5	25 %	Bestehen nach Bedarf sonstige auf Versorgung ausgerichtete Serviceangebote, wie bspw. ambulant betreute Wohngemeinschaften, Mahlzeitenversorgung, kulturelle Angebote und Angebote zur Tagesgestaltung, Einkaufsdienste oder Fahrdienste, jeweils speziell den Bedürfnissen älterer (oder vergleichsweise eingeschränkter) Menschen entsprechend?

d. Scoring Gewerbe Ökologisch

Bei einer gewerblich genutzten Fläche werden vorliegend nur ökologische Kriterien im Rahmen des Scorings überprüft. Ergänzend sind bei der Vermietung von Gewerbeflächen innerhalb der durch das Sondervermögen zu erwerbenden bzw. erworbenen Immobilien einige Sektoren auf Basis der

Anforderungen der Orientierungshilfe für Finanzverantwortliche katholischer Einrichtungen in Deutschland und insofern primär aus ethischen Gründen als Mieter ausgeschlossen. Dazu gehören Aktivitäten im Zusammenhang mit der Rüstungsindustrie, Kommerzialisierung von Sexualität, des Glücksspiels, der Herstellung, Lagerung oder Transport fossiler Brennstoffe etc.

Scoring Gewerbe ökologisch – Aachener WohnImmo-Fonds

Ökologische Merkmale	Maximal erzielbare Punktzahl	Gewichtung in Prozent	Nachhaltigkeitsindikator
CO ₂ e-Intensität	5	25 %	CO ₂ e kg/m ²
Endenergieintensität	5	25 %	kWh/m ²
Wassermanagement	5	25 %	System zum Management des Wasserverbrauchs vorhanden
Abfallmanagement	5	25 %	System zum Management des Abfalls / Recycling vorhanden

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

Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?

Die einzelnen Nachhaltigkeitsindikatoren im Immobilienportfolio des Aachener WohnImmo-Fonds haben wie folgt abgeschnitten:

1. Soziale Merkmale

• Mietpreisgebundener Wohnraum:

0 % der Immobilien weisen das Kriterium auf Basis der Verkehrswerte nach.

• Altersgerechter Wohnraum

o Flächen zu mindestens 90 % „barrierefrei“
56,5 % der Immobilien weisen das Kriterium auf Basis der Verkehrswerte nach.

o Angebot von ambulanten Pflegediensten
56,5 % der Immobilien weisen das Kriterium auf Basis der Verkehrswerte nach.

o Angebot von teilstationärer Pflege
56,5 % der Immobilien weisen das Kriterium auf Basis der Verkehrswerte nach.

o Angebot von weitergehenden Betreuungsangeboten
56,5 % der Immobilien weisen das Kriterium auf Basis der Verkehrswerte nach.

o Angebot von sonstigen Serviceangeboten
56,5 % der Immobilien weisen das Kriterium auf Basis der Verkehrswerte nach.

2. Ökologische Merkmale

• CO₂e-Intensität: Immobilien, die auf oder unter dem jeweils landes- und nutzungsartspezifischen CRREM-Zielpfad (2°C Ziel) liegen:
100 % der Immobilien weisen das Kriterium auf Basis der Verkehrswerte nach.

- Endenergieintensität:
100 % der Immobilien weisen das Kriterium auf Basis der Verkehrswerte nach.
- Wassermanagement:
0 % der Immobilien weisen das Kriterium auf Basis der Verkehrswerte nach.
- Abfallmanagement:
0 % der Immobilien weisen das Kriterium auf Basis der Verkehrswerte nach.

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

Im Rahmen von Investitionen leistet das Sondervermögen einen Beitrag zur Erreichung des Umweltziels Klimaschutz („climate change mitigation“) nach Maßgabe der Taxonomie-Verordnung. Gleichzeitig wird darauf geachtet, andere nachhaltige Investitionsziele nicht erheblich beeinträchtigen und den Mindestschutz nach Art. 18 der Taxonomie-Verordnung einzuhalten.

Das Sondervermögen hält sich im Rahmen der Investmentstrategie an die technischen Bewertungskriterien der EU-Kommission und zieht diese zur Messung des positiven Beitrags sowie der Einhaltung des Do not significant harm-Prinzips heran. Die technischen Bewertungskriterien unterscheiden dabei die Tätigkeitsbereiche Neubau, Renovierung von Gebäuden, Erwerb von und Eigentum an Gebäuden sowie spezifische Einzelmaßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden, zu deren Ausstattung mit Ladeeinrichtungen für Elektromobilität sowie zur Nutzung erneuerbarer Energien.

a) Neubau von Gebäuden

Beim Neubau von Gebäuden ist Voraussetzung für eine taxonomiekonforme Investition u.a., dass deren Primärenergiebedarf mindestens 10 % unter den Anforderungen an ein Niedrigstenergiegebäude im Sinne des jeweiligen nationalen Rechts liegt.

b) Renovierung eines Bestandsgebäudes

Bei der Renovierung eines Bestandsgebäudes ist Voraussetzung für eine Taxonomiekonformität der hierfür getätigten Investitionen, dass sich der Primärenergiebedarf in einem Vorher/Nachher-Vergleich um mindestens 30% verringert, wobei die Investitionen bei den typi-

scherweise größeren Maßnahmen auch dann taxonomiekonform sind, wenn die erforderliche Verbesserung des Primärenergiebedarfs nicht sogleich, aber spätestens innerhalb von drei Jahren erreicht wird. Alternativ dazu genügt die Einhaltung der Vorgaben des nationalen Rechts an eine „größere Renovierung“.

c) Erwerb von und Eigentum an Gebäuden

Bei der Wirtschaftstätigkeit Erwerb von und Eigentum an Gebäuden ist nach der Taxonomie-Verordnung wie folgt zu unterscheiden:

- Bei Gebäuden, die vor dem 31. Dezember 2020 gebaut wurden, setzt die Taxonomie-Verordnung voraus, dass diese laut Energieausweis die Energieeffizienzklasse A erreichen. Alternativ hierzu gilt die Voraussetzung, dass das Gebäude im Hinblick auf den Primärenergiebedarf zu den besten 15 % des nationalen oder regionalen (vor dem 31. Dezember 2020 gebauten) Gebäudebestands gehört; dieser Vergleichswert ist im Betrieb zu ermitteln und durch geeignete Nachweise zu belegen, in denen mindestens die Energieeffizienz der betreffenden Immobilie und die Energieeffizienz des vor dem 31. Dezember 2020 gebauten nationalen oder regionalen Gebäudebestands miteinander verglichen werden und mindestens zwischen Wohn- und Nichtwohngebäuden differenziert wird.

- Immobilien, die nach dem 31. Dezember 2020 gebaut wurden, müssen die Kriterien an einen Neubau erfüllen (s.o.).

- Bei größeren Nichtwohngebäuden mit einer Nennleistung der Heizungs- /Lüftungs- und / oder Klimaanlage von mehr als 290 kW kom-

men weitere Voraussetzungen an die Überwachung und Bewertung der Energieeffizienz hinzu.

Soweit eine Investition einen positiven messbaren Beitrag zur Erreichung des Umweltziels Klimaschutz verfolgt, wird die Gesellschaft dies

durch die Beachtung der vorstehenden technischen Anforderungen sicherstellen.

Zum Berichtsstichtag haben 100 % des Gesamtwerts der Immobilien die Anforderungen an das ökologisch nachhaltige Ziel Klimaschutz eingehalten

Inwiefern haben die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, ökologisch oder sozial nachhaltigen Anlagezielen nicht erheblich geschadet?

Bei der Verfolgung des vorgenannten nachhaltigen Investitionsziels wurde die Vermeidung einer erheblichen Beeinträchtigung anderer Umweltziele im Sinne der Taxonomie-Verordnung anhand der hierzu von der EU-Kommission definierten technischen Bewertungskriterien sichergestellt. Darüber hinaus hat die Gesellschaft bei nachhaltigen Investitionen die Einhaltung der sozialen Mindeststandards nach Art. 18 Taxonomie-Verordnung sichergestellt.

- Wie wurden die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

Nach der Anlagestrategie des Sondervermögens werden nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel im Sinne der Taxonomie-Verordnung angestrebt. Durch die Einhaltung der von der EU-Kommission festgesetzten technischen Be-

wertungskriterien zur Taxonomie-Verordnung wird bereits in ausreichendem Umfang gewährleistet, dass keine anderen nachhaltigen Anlageziele erheblich nachteilig beeinträchtigt werden. Dieser Abschnitt ist mithin nicht anwendbar.

- Stehen die nachhaltigen Investitionen mit den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen und den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte in Einklang? Nähere Angaben:

Aufgrund der Einhaltung der vorstehend genannten technischen Bewertungskriterien sowie des Art. 18 Taxonomie-Verordnung wird bereits in hinreichendem Umfang sichergestellt, dass andere nachhaltige Ziele durch die nachhaltigen Investitionen nicht erheblich beeinträchtigt werden, sodass dieser Abschnitt nicht anwendbar ist.



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?

Die Gesellschaft hat auf Ebene des Sondervermögens die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt.

Nachhaltigkeitsfaktoren unterteilen sich in Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung. Mögliche nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren werden anhand von sog. Nachhaltigkeitsindikatoren gemessen.

Die Gesellschaft hat die folgenden Nachhaltigkeitsindikatoren zur Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren herangezogen:

1. Fossile Brennstoffe

Im Rahmen der nachteiligen Auswirkungen für den Nachhaltigkeitsindikator „fossile Brennstoffe“ wird der Anteil der Investments in Immobilien betrachtet, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen. Erfasst werden die vorstehenden Tätigkeiten, wenn sie dem Verbrauch der fossilen Brennstoffe durch Dritte außerhalb der Immobilie dienen, z.B. Tankstellen oder Öllagerstätten von Kfz-Werkstätten.

Nicht erfasst sind dagegen Fälle des reinen Eigenbedarfs bezogen auf die jeweilige Immobilie, z.B. der Verbrauch von fossilen Brennstoffen für die Versorgung des Gebäudes mit Wärme oder die Lagerung von fossilen Brennstoffen aus Gründen des Eigenbedarfs (z.B. Ölheizung, Vorrat für Notstromaggregat).

Abzustellen ist ausschließlich auf die konkrete Nutzung der jeweiligen Immobilie. Nicht berücksichtigt werden die Sektoren, in denen die

einzelnen (gewerblichen) Mieter tätig sind (z.B. Verwaltungsgebäude von Erdgas-Unternehmen), soweit hierdurch nicht fossile Brennstoffe in der Immobilie selbst gelagert, bearbeitet etc. werden.

Zum Berichtsstichtag lag der Anteil der Investments in Immobilien, die im Zusammenhang mit fossilen Brennstoffen im vorgenannten Sinn stehen, bei 0 %.

2. Energieeffizienz

Für den Nachhaltigkeitsindikator „Energieeffizienz“ wurde im Hinblick auf nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen der Anteil der Investments in energieineffiziente Immobilien ermittelt.

Hierunter werden nach den RTS Immobilien verstanden, die im Verhältnis von Immobilien mit EPC (Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz) von C oder schlechter (vor dem 31.12.2020 errichtet) bzw. mit einem Primärenergiebedarf, welcher die Vorgaben für ein Niedrigstenergiegebäude überschreitet (nach dem 31.12.2020 errichtet), und dem Gesamtwert aller Immobilien, die EPC- und Niedrigstenergiegebäude-Vorschriften unterliegen.

Zum Berichtsstichtag lag der Anteil an energieineffizienten Immobilien bei 43,5 %.

3. Energieverbrauch

Die Gesellschaft erfasste auf Ebene des Sondervermögens die Intensität des Energieverbrauchs (in kWh/m²), der sich aus dem tatsächlichen Energiebezug der verwalteten Immobilien im Verhältnis zu im Rahmen des Fonds-Reportings erhobenen/veröffentlichten Wohn- und Nutzflächenangaben ergibt.

Zum Berichtsstichtag lag der Energieverbrauch des Immobilien-Portfolios bei 73,1 kWh/m².



Die Liste umfasst die folgenden Investitionen, auf die **der größte Anteil** der im Bezugszeitraum getätigten **Investitionen** des Finanzprodukts entfiel: 1. April 2023 bis 31. März 2024



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

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 Verkehrswert (errechnet auf Basis zum Quartalsende) der einzelnen Immobilien im Zeitraum 1. April 2023 bis 31. März 2024 die Immobilieninvestitionen des AIF dar.

Größte Investitionen	Sektor	In % des durchschnittlichen Immobilienvermögens	Land
Visbek, Rechterfelder Straße 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27	I	56,7	D
Berlin, Pistoriusstraße 14, 14a, 15, 15a	I	21,5	D

D = Deutschland | I = Immobilien

Die beiden Immobilieninvestitionen bilden 100 % des Gesamtverkehrswertes ab.

Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

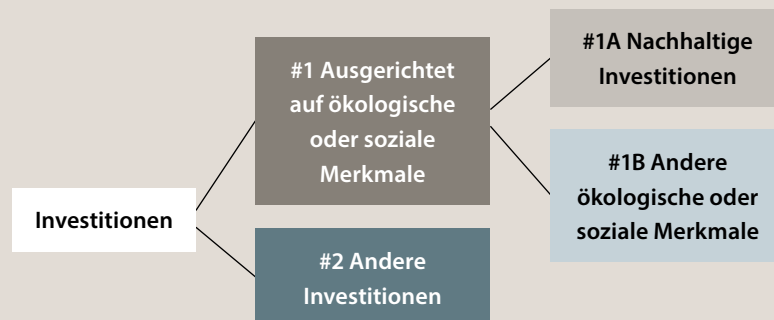
Der **Anteil an nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen bezogen auf den Immobilien-gesamtwert des AIF**, betrug zum Abschlussstichtag **100 %**.

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 die Voraussetzungen an nachhaltige Investitionen erfüllen	23.225.000,00	44,0	#1A
Immobilien, die andere ökologische / soziale Merkmale erfüllen	17.900.000,00	33,9	#1B
Liquiditätsanlagen	8.306.075,60	15,7	#2
Sonstige Vermögensgegenstände (insbesondere Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung und Zinsansprüche)	3.354.475,60	6,4	#2
Summe aller Vermögenswerte	52.785.551,56	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 För-

derung, 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?

100 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens wurden in Immobilien investiert, welche die Anforderungen an das Umweltziel „Klimaschutz“ nach der EU-Taxonomie erfüllen.

Neben dem vorgenannten Prozentsatz an taxonomiekonformen Investitionen wurden auch Investitionen getätigt, welche diese Anforderungen nicht erfüllen. Die Gesellschaft erachtet die im Rahmen der Anlagestrategie berücksichtigten weiteren ökologischen und / oder sozialen Merkmale ebenfalls als relevante Merkmale für die ökologische bzw. soziale Bewertung einer Immobilie. Daneben werden nach der Anlagestrategie des Sondervermögens auch weitere Faktoren (z.B. Erzielung von

regelmäßigen Einnahmen durch Mieten und Zinsen) verfolgt.

Nach der Anlagestrategie des Sondervermögens ist kein Mindestmaß an Investitionen in Staatsanleihen vorgesehen, sodass nicht beurteilt werden kann, ob diese zu den ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten im Sinne der Taxonomie-Verordnung beitragen.

Die Einhaltung der regulatorischen Anforderungen an taxonomiekonforme Investitionen für den vorgenannten Anteil an Investitionen wird vom für das Sondervermögen bestellten Wirtschaftsprüfer (KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf) im Rahmen der Prüfung dieses Jahresberichts überprüft.



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.

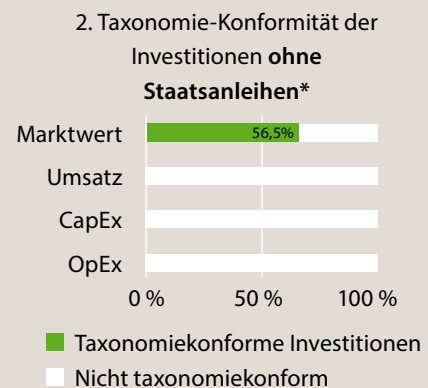
Wurde mit dem Finanzprodukt in EU-taxonomiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und / oder Kernenergie investiert '?

- ☐ 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.

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 Be-*

zug 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.



Diese Grafik gibt 100 % der Gesamtinvestition wieder.

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

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.



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

Es wurden keine Investitionen getätigt, bei denen es sich um Übergangsaktivitäten oder ermöglichende Aktivitäten handelt, d.h. der Anteil solcher Investitionen betrug 0 %.

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

Unter „Andere Investitionen“ fielen zum Abschlussstichtag 0 % der Verkehrswerte aller Immobilien des AIF, welche die Voraussetzungen an die ökologischen Merkmale und sozialen Merkmal nicht erfüllt haben. Des Weiteren fielen die übrigen Vermögenswerte, im Wesentlichen Liquiditätsanlagen, Zinsansprüche und Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung unter „Andere Investitionen“. Diese dienten vor allem Liquiditätszwecken sowie der Verfolgung der übrigen Anlagestrategie des AIF.

Ein ökologischer und sozialer Mindestschutz besteht für diese Investitionen nicht. Jedoch werden für sämtliche Investitionen in Immobilien für Rechnung dieses AIF die PAI berücksichtigt (siehe oben unter Abschnitt „Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?“).



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 Datenba-

sis. 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 WohnImmo-Fonds bezogen sind folgende spezifische ESG-Projekte zu nennen:

Bezeichnung	Beschreibung	Assets	Zeitraum
Datenportal NADA	Entwicklung eines Datenportals zum Austausch von Informationen zu ESG- und weiteren Themen mit den Mietenden	Fonds	2023-2024
Effizienzanalyse	Simulation von baulichen, sowie technischen Maßnahmen zur Berechnung eines Dekarbonisierungspfads	1 Asset	2023-2024
Digitaler Zwilling Energieausweis	Erstellung von digitalen Zwillingen zur automatisierten Berechnung und Erstellung von Energieausweisen	1 Asset	2023-2024

Köln, den 07. Juni 2024

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 WohnImmo-Fonds – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Rumpfgeschäftsjahr vom 20. April 2023 bis zum 31. März 2024, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. März 2024, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 20. April 2023 bis zum 31. März 2024, 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.

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 den einschlägigen europäischen Verordnungen und ermöglicht es unter Beachtung dieser Vorschriften, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

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.

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 und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht und da-

für, 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 und der einschlägigen europäischen Verordnungen 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 07. Juni 2024

gez. Möllenkamp

gez. Drotleff

Gremien, Abschlussprüfer, Verwahrstelle

Verwaltung

Aachener Grundvermögen
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Oppenheimstraße 9, 50668 Köln

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

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

Haftendes Eigenkapital zum
31. Dezember 2023: 8.988 TEUR

Geschäftsführung

Georg Heinze
Dr. Frank Wenzel

Aufsichtsrat

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

Markus Reif
Finanzdirektor
des Erzbistums München und Freising
Stellvertretender Vorsitzender

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

Dietmar Krauß
Leitender Direktor i.K.
Leiter der Hauptabteilung
Finanzen und Vermögen
des Bischöflichen Ordinariates
der Diözese Rottenburg-Stuttgart
(bis 16. Februar 2024)

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

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

Gordon Sobbeck
Finanzdirektor und Ökonom
des Erzbistums Köln

Dr. Josef Sonnleitner
Finanzdirektor und Ökonom
im Bistum Passau

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

Martin Tölle
Hauptabteilungsleiter Finanzen,
Bauwesen, Liegenschaften im Bistum
Aachen
(ab 10. April 2024)

Anlageausschuss

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

Thomas Hummelsbeck
Vorsitzender der Geschäftsführung
Rheinwohnungsbau GmbH,
Düsseldorf

Thorsten Herrmann
Geschäftsführer des Gemeindeverbandes
Katholischer Kirchengemeinden Ruhr,
Dortmund

Bernd Jünemann
Finanzdirektor des
Erzbischöflichen Ordinariats Berlin

Armin Niedenthal
Vorstand
bauverein AG, Darmstadt

Externe Bewerter

Ankaufsbewerter

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

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

Bewerter für Regelbewertungen

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

Frank R. Borchardt
Dipl.-Ing.
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken,
Pulheim
(bis 31. Dezember 2023)

Andreas Knapp

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

Ralf Kröll

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

Stephan Zehnter

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

Abschlussprüfer

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,
Düsseldorf

Verwahrstelle

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

Haftendes Eigenkapital
zum 31. Dezember 2023:
21.750.509 TEUR



Aachener Grundvermögen
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Oppenheimstraße 9
50668 Köln

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

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Aachener Grundvermögen Kapitalverwaltungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Köln

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens Aachener WohnImmo-Fonds – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Rumpfgeschäftsjahr vom 20. April 2023 bis zum 31. März 2024, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. März 2024, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 20. April 2023 bis zum 31. März 2024, 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.

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 den einschlägigen europäischen Verordnungen und ermöglicht es unter Beachtung dieser Vorschriften, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

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.

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 und den einschlägigen europäischen Verordnungen 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 und der einschlägigen europäischen Verordnungen 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 7. Juni 2024

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Möllenkamp
Wirtschaftsprüfer

Drotleff
Wirtschaftsprüfer