

Aachener WohnImmo-Fonds

Jahresbericht zum 31. März 2026

2026





Hamburg, Stadtbahnstraße 37:
Im Erwerb befindliche Wohnimmobilie. Der Kaufvertrag wurde am 19. Februar 2026 notariell protokolliert.

Kennzahlen im Überblick

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

Stichtag	31.03.2024 ⁵⁾	31.03.2025	31.03.2026
in Mio. EUR			
Fondsvolumen (Fondsvermögen + Verbindlichkeiten aus Krediten)	52,6	56,0	57,2
Direkt gehaltene Immobilien (Summe der Verkehrswerte)	41,1	41,9	42,6
Liquiditätsanlagen	8,3	11,1	11,9
Sonstige Vermögensgegenstände	3,4	3,2	3,0
Verbindlichkeiten aus Krediten	-5,9	-5,6	-5,3
Übrige Verbindlichkeiten	-0,2	-0,2	-0,2
Fondsvermögen (netto)	46,6	50,4	51,8
Nettomittelzufluss/Nettomittelveränderung	45,7	2,6	0,9
in %			
Immobilienquote (Bezugsbasis Fondsvermögen (netto))	88,2	83,2	82,2
Fremdkapitalquote (Bezugsbasis Immobilienvermögen)	14,5	13,5	12,5
Vermietungsquote (Bezugsbasis Jahresbruttosollmiete)	100,0	99,8	98,4
Anzahl			
Fondsobjekte	2	2	2
Im Ausland liegende Immobilien	—	—	—
Im Inland liegende Immobilien	2	2	2
Ankäufe/Übergang von Nutzen und Lasten	2	—	—
Verkäufe/Übergang von Nutzen und Lasten	—	—	—
Im Erwerb befindliche Immobilien	1		
Im Verkauf befindliche Immobilien	—		
in EUR			
Rücknahmepreis/Anteilwert	103,11	105,50	106,72
Ausgabepreis	105,69	108,14	109,39
Ausschüttung je Anteil ¹⁾	1,50	2,00	2,20
Ausschüttungszeitpunkt (Ex-Tag) ²⁾	02.05.2024	02.05.2025	04.05.2026
Umlaufende Anteile (Stück)	452.339	477.485	485.612
in %			
Gesamtkostenquote/Total Expense Ratio (TER) ³⁾	0,7	0,8	0,8
BVI-Rendite seit Auflegung in % ⁴⁾	3,1	7,1	10,4
BVI-Rendite p.a. seit Auflegung in % ⁴⁾	—	3,6	3,4
BVI-Rendite p.a. im Berichtszeitraum ⁴⁾	—	3,8	3,1

1) Ausschüttung auf das abgelaufene Geschäftsjahr

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

3) Bezugsbasis durchschnittliches Fondsvermögen des Geschäftsjahres

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

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

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	8
Vermietungssituation und Instandhaltungen	10
Sonstige Informationen, nicht vom Prüfungsurteil zum Jahresbericht umfasst: Taxonomie-Verordnung und Principal Adverse Impacts (PAIs)	10
Vergleichende Übersicht: Entwicklung der Renditen	11
Renditen nach Regionen	12
Kapitalinformationen	13
Übersicht Bewertung	13
Vermietungsinformationen	14
Entwicklung des Fondsvermögens	16
Kredite	16
Vermögensübersicht	17
Vermögensaufstellung Teil I: Immobilienverzeichnis	19
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe	20
Vermögensaufstellung Teil II: Anschaffungsnebenkosten	20
Vermögensaufstellung Teil III: Liquiditätsanlagen, sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und, zusätzliche Erläuterungen	21
Ertrags- und Aufwandsrechnung	22
Verwendungsrechnung	23
Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV	24
Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	29
Sonstige Informationen, nicht vom Prüfungsurteil zum Jahresbericht umfasst: Regelmäßige Informationen gemäß Offenlegungs-Verordnung	31
Gremien, Abschlussprüfer, Verwahrstelle	47

Hinweis

Dieser Jahresbericht ist dem Erwerber von Anteilen zusammen mit dem aktuellen Verkaufsprospekt bis zum Erscheinen des nächsten Jahresberichts auszuhändigen. Nach Erscheinen des Halbjahresberichtes ist dieser ebenfalls beizufügen.

Tätigkeitsbericht

Wir erstatten den vorliegenden Jahresbericht nach den Vorschriften des am 22. Juli 2013 in Kraft getretenen Kapitalanlagegesetzbuchs (Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2011/61/EU über die Verwalter alternativer Investmentfonds) in der zum Stichtag 31. März 2026 gültigen Version.

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 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.

Fonds- und Immobilienvermögen

Das Fondsvermögen betrug am Ende des 3. Geschäftsjahres zum 31. März 2026 51,8 Mio. EUR (Vorjahr: 50,4 Mio. EUR). Damit ist es gegenüber dem Vorjahr um 1,4 Mio. EUR gestiegen.

Zum Ende des Geschäftsjahres waren 42,6 Mio. EUR (Vorjahr: 41,9 Mio. EUR) der Vermögensgegenstände in 2 Immobilien (Vorjahr: 2) angelegt. Die Objekte befinden sich an 2 Standorten in Deutschland.

Zuwachs und Anlageergebnis

Der Wertzuwachs im Geschäftsjahr betrug 3,22 EUR je Anteil (Wert 31. März 2026: 106,72 EUR ./ Wert 31. März 2025: 105,50 EUR + Ausschüttung am 02. Mai 2025: 2,00 EUR je Anteil). Dies entsprach einem Anlageergebnis von 3,1 % p.a. (unter Berücksichtigung einer Wiederanlage nach BVI-Methode).

Die Übersicht auf Seite 11 gibt einen Einblick in die Ertragslage des Fonds. Es wird dargestellt, welche Renditen in den Vermögensteilen Immobilien und Liquiditätsanlagen im Einzelnen erzielt wurden.

Nettomittelzufluss

Im Geschäftsjahr 2025/2026 wurden weitere Fondsanteile im Wert von 0,9 Mio. EUR ausgegeben (Vorjahr: 2,6 Mio. EUR). Es erfolgten keine Anteilrücknahmen.

Anteilwert und Anteilumlauf

Der Wert des einzelnen Fondsanteils lag zum Berichtsstichtag bei 106,72 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 erhöhte sich im Berichtszeitraum um 8.127 Stück auf 485.612 Anteile.

Ausschüttung und Wiederanlagerabatt

Am 04. Mai 2026 (Ex-Tag) erfolgte die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2025/2026 in Höhe von 2,20 EUR je Anteil (Vorjahr: 2,00 EUR) - mit Valutierung der Ausschüttung und Belastung des Fondskontos zwei Bankarbeitstage nach dem Ex-Tag, also am 06. Mai 2026.

Die Ausschüttung belief sich auf insgesamt 1,1 Mio. EUR.

Auf Basis des Anteilwertes zu Beginn des Geschäftsjahres 2024/2025 ergab sich somit eine Ausschüttungsrendite in Höhe von 2,1 %.

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 2026 vorgenommen wird. Dieser Verzicht auf den Ausgabeaufschlag führt zu einem Wiederanlagerabatt von 2,5 %.

Die Ausschüttung des Vorjahres wurde zu 12,2 % zum Erwerb weiterer Anteile genutzt.

Risikoprofil

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

Es werden unter anderem folgende, wesentliche Risikoarten unterschieden:

Marktpreis-/Immobilienrisiken

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

Adressenausfallrisiko

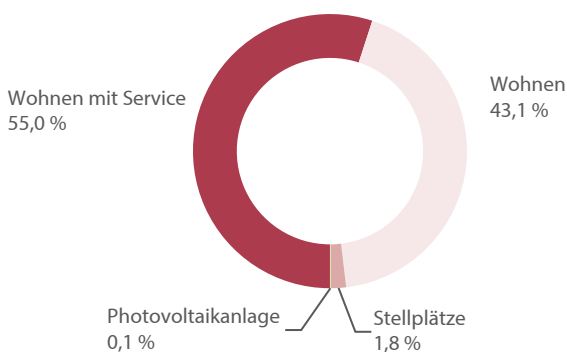
Zahlungsausfälle von Mietern und sonstigen Geschäftspartnern beispielsweise aufgrund von Bonitätsverschlechterungen, Insolvenzen, gesetzlichen und behördlichen Maßnahmen oder konjunkturellen Marktveränderungen können zu erheblichen Reduzierungen von Erträgen und Verlusten führen.

Es wird versucht, dem Adressenausfallrisiko bei der Verwaltung der Immobilien mittels Durchführung von Bonitätsprüfungen sowie der Überwachung der Kautionsleistungen vorzubeugen. Ferner sollen, soweit im Rahmen der Anlagestrategie überhaupt möglich, Abhängigkeiten von einzelnen Mietern, wie etwa Betreibern von Einrichtungen des Wohnens mit Service, verhindert werden. 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.

Nutzungsarten der Fondsimmobilen
(auf Basis der Jahresnettosollmiete)



Wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Fondsimmobilen
(auf Basis der Verkehrswerte ¹⁾)

mehr als 50 Jahre
100,0 %



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

Zinsrisiko

Liquide Mittel des Sondervermögens wurden im Berichtszeitraum bei der Verwahrstelle und anderen Banken für Rechnung des Fonds als Tages- und/oder Termingelder bis maximal 12 Monate Laufzeit angelegt. Die Verzinsung der liquiden Mittel ist stark abhängig von der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) sowie der Lage am Geld- und Kapitalmarkt. Aufgrund der langjährigen Niedrigzinspolitik der EZB unterlagen Tages- und/oder Termingelder bis Juli 2022 einer negativen Verzinsung, die auch den Aachener WohnImmo-Fonds belastet hat. In Folge der inzwischen erfolgten Anpassungen des EZB-Leitzinses auf mittlerweile 2,00 % 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 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.

Technologisches Risiko

Der Ausfall oder die Störung von IT-Systemen, etwa durch Cyberangriffe, Softwarefehler oder Netzwerkprobleme, kann zu Betriebsunterbrechungen führen und im Extremfall die Verwaltung der Immobilien und die Kommunikation mit Mietern und Geschäftspartnern zum Stillstand bringen. Datenverluste oder die Kompromittierung sensibler Informationen könnten nicht nur finanzielle Schäden verursachen, sondern auch das Vertrauen der Anleger und Mieter nachhaltig beeinträchtigen. Darüber hinaus könnten technologische Veränderungen oder steigende Anforderungen an die digitale Infrastruktur dazu führen, dass Investitionen in bestehende Systeme notwendig werden, um Wettbewerbsfähigkeit und Rechtssicherheit zu gewährleisten. Gelingt es nicht, zeitgerecht zu reagieren, drohen Effizienzverluste, Reputationsschäden und langfristig auch Wertverluste im Immobilienportfolio. Technologische Risiken können somit erhebliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Fonds haben.

Schlüsselpersonenrisiko

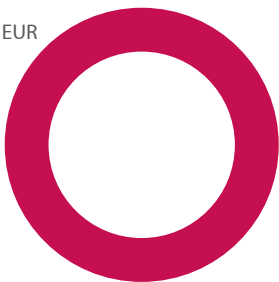
Sondervermögen, deren Anlageergebnis in einem bestimmten Zeitraum sehr positiv ausfällt, haben diesen Erfolg auch der Eignung der handelnden Personen und damit den richtigen Entscheidungen ihres Managements zu verdanken. Erfolg in der Vergangenheit muss aber kein Garant für die Zukunft sein. Auch kann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

Nachhaltigkeitsrisiko

In Zeiten von Klimawandel, Umweltverschmutzung und Ressourcenverbrauch bekommt die Forderung nach einem Umdenken von Gesellschaft und Wirtschaft ein politisches Gewicht. Der Gedanke der Nachhaltigkeit wird zunehmend Leitbild für politisches, wirtschaftliches und ökologisches Handeln. Nachhaltigkeitsrisiken sind Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Politik, Umwelt, Soziales oder

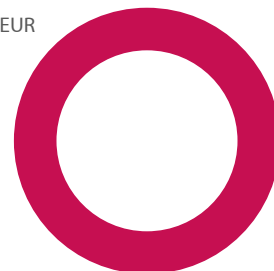
Größenklassen der Fondsimmobilien
(auf Basis der Verkehrswerte ¹⁾)

über 15,0 Mio. EUR
100,0 %



Größenklassen der Fondsimmobilien
(auf Basis der Anzahl)

über 15,0 Mio. EUR
100,0 %



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

Unternehmensführung, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf die Reputation haben können. Nachhaltigkeitsrisiken sind dabei keine eigene Risikoart, sondern wirken als Treiber für andere Risikoarten. Sie können sich negativ auf die Ertrags- und Vermietungssituation, die Kostenstrukturen, die Rentabilität, die Immobilienwerte, die Liquidität oder die Reputation eines Portfolios auswirken. Die politischen Maßnahmen der Umstellung auf eine CO₂-neutrale Wirtschaft können zu einer Verteuerung von fossilen Energieträgern, steigenden steuerlichen Belastungen und hohen Investitionskosten für die energetische Sanierung von Gebäuden und Anlagen führen.

Ausblick

Die aktuelle Situation der deutschen Wirtschaft zeigt, dass wir uns weiterhin in herausfordernden Zeiten befinden. Durch inländische Impulse erfolgte Ende 2025 eine leichte Erholung der deutschen Wirtschaft. Dennoch beeinträchtigen insbesondere hohe Energiekosten, ein erhöhtes Zinsniveau und zunehmende Konkurrenz im Export maßgeblich die deutsche Wirtschaftsentwicklung.

Die Energiepreise sind durch den Krieg im Nahen Osten, der Ende Februar 2026 begann, kräftig gestiegen. Dies treibt die Inflation und belastet das Konjunkturklima. Je länger der Krieg anhält und je länger die Energiepreise auf hohem Niveau bleiben, desto stärker wird sich dies voraussichtlich auf die allgemeine Inflation und die Wirtschaft auswirken. Der Rat der Europäischen Zentralbank (EZB) ist entschlossen, die Geldpolitik so auszurichten, dass sich die Inflation mittelfristig bei einem Zielwert von 2,0 % stabilisiert. In seiner letzten Sitzung am 30. April 2026 hat er beschlossen, den Zinssatz für die Einlagefazilität, dem maßgeblichen Steuerungssatz für die Geldpolitik, weiterhin bei 2,0 % zu belassen, obwohl die Inflation im April 2026 auf rund 2,9 % anstieg. Zukünftige Entscheidungen werden jeweils auf Basis der dann aktuellen Datenlage zu treffen sein. Angesichts der aktuellen Entwicklungen befindet sich die EZB in einer Art Zielkonflikt zwischen Inflationsbekämpfung und Konjunkturstützung, verfolgt aber primär das Ziel der Preisstabilität.

Das ifo-Institut hat seine Frühjahrsprognose zwischenzeitlich korrigiert und geht mit Blick auf den Iran-Krieg und seine Auswirkungen auf die Wirtschaft nunmehr für Deutschland von einem leichten Wirtschaftswachstum gemessen als Veränderung des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts für das Jahr 2026 von +0,6 % (2027: +0,9 %) verbunden mit einer durchschnittlichen Inflationsrate von 2,8 % für das Jahr 2026 aus.

Die Aachener Grundvermögen erwartet zum aktuellen Zeitpunkt keine nennenswerten direkten Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Aachener WohnImmo-Fonds, bedingt durch den Iran-Krieg und seine Folgen. Die zukünftigen konjunkturellen und wirtschaftlichen Entwicklungen

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

Immobilientransaktionen

Für das Sondervermögen wurde im Geschäftsjahr 2025/2026 keine Immobilie hinzuerworben. Eine Wohnimmobilie in Hamburg ist im Erwerb befindlich. Im Erwerb befindlich bedeutet, dass die entsprechende Immobilie bereits durch Notarvertrag erworben wurde, die Voraussetzungen für die Kaufpreisfälligkeit und den Besitzübergang in das Fondsvermögen aber noch nicht erfüllt sind.

Im Berichtszeitraum wurde keine Immobilie aus dem Bestand veräußert.

Im Erwerb befindlich

Hamburg, Stadtbahnstraße 37

Der Kaufvertrag für das Mehrfamilienhaus in Hamburg-Wandsbek, Stadtbahnstraße 37, – und damit für die dritte Liegenschaft im Aachener WohnImmo-Fonds – wurde am 19. Februar 2026 notariell beurkundet. Die Immobilie wurde am 01. Juni 2026 in das Fondsvermögen übernommen.

Die Freie und Hansestadt Hamburg ist mit über 1,9 Millionen Einwohnern die zweitgrößte Stadt Deutschlands und Zentrum der Metropolregion Hamburg mit insgesamt rund 5,4 Millionen Einwohnern. Hamburg gilt als eines der bedeutendsten Wirtschafts-, Verkehrs- und Tourismuszentren. Der drittgrößte Hafen Europas macht Hamburg zu einem der wichtigsten Wirtschaftsstandorte, insbesondere für den deutschen Außenhandel. Mit über 40 Hochschulen und hochschulähnlichen Bildungseinrichtungen ist Hamburg ein bedeutendes Bildungszentrum. Die zahlreichen kulturellen Einrichtungen wie die Elbphilharmonie, die historische Speicherstadt und der hohe Freizeitwert ziehen jährlich Millionen von Besuchern an.

Wandsbek ist mit über 440.000 Einwohnern der bevölkerungsreichste der sieben Hamburger Bezirke und der zweitgrößte nach Fläche. Der Bezirk erstreckt sich vom Stadtzentrum bis zur nordöstlichen Grenze zu Schleswig-Holstein und verbindet urbane Kerngebiete mit grünen, dörflich geprägten Quartieren. Die Kombination aus städtischen Zentren, ausgedehnten Grünflächen, hervorragender Infrastruktur und umfassenden Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen macht Wandsbek zu einem der attraktivsten Wohnstandorte Hamburgs.

Das Quartier Sasel im nördlichen Teil Wandsbeks, in dem die Immobilie Stadtbahnstraße 37 liegt, zeichnet sich durch seine ruhige, grüne Wohnlage und das familienfreundliche Umfeld aus. Sasel profitiert maßgeblich von der übergeordneten Infrastruktur und dem Renommee Wandsbeks und verbindet dörflichen Charme mit urbaner Infrastruktur: Der wöchentlich zwei Mal stattfindende Wochenmarkt bildet das lebendige Zentrum des Stadtteils mit Nahversorgung, Fachgeschäften, gastronomischer Vielfalt, Kitas, Bildungs- und Sporteinrichtungen sowie einer guten Anbindung an den ÖPNV. Gleichzeitig bieten der Saseler Park, das Naturschutzgebiet Hainesch/Iland und der Alsterwanderweg ruhige Erholung abseits urbanen Trubels in unmittelbarer Nähe.

Bei der im Erwerb befindlichen Immobilie Stadtbahnstraße 37 handelt es sich um ein 2020 fertiggestelltes Mehrfamilienhaus in solider Bauweise mit vollständiger Unterkellerung, das sich nur wenige Minuten fußläufig vom Stadtteilzentrum befindet. Die nächste ÖPNV-Haltestelle „Stadtbahnstraße Nord“ liegt nur etwa 50 Meter entfernt. Kindergärten, Schulen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind ebenfalls fußläufig erreichbar.

13 freifinanzierte Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von rund 865 Quadratmetern sowie vier Außenstellplätze befinden sich auf einem 848 m² großen Grundstück. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt etwa 66,5 m². Alle Wohnungen sind hochwertig ausgestattet, haben einen barrierefreien Zugang und verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse. Im Innenhof gibt es einen Kinderspielfeldplatz zur gemeinschaftlichen Nutzung.

Die Immobilie ist mit einer modernen und nachhaltigen Holzpellettheizung ausgerüstet, die dem 2°C-konformen Energiestandard entspricht und damit den aktuellen ESG-Anforderungen für ein Artikel-8-konformes Investment genügt.

Der Erwerb dieser hochwertigen Wohnimmobilie in einer der gefragtesten Wohnlagen Hamburgs erweitert das Portfolio des Aachener WohnImmo-Fonds um eine weitere energieeffiziente, moderne Immobilie in einem demografisch und wirtschaftlich stabilen Umfeld mit nachhaltigen Wachstumsperspektiven.



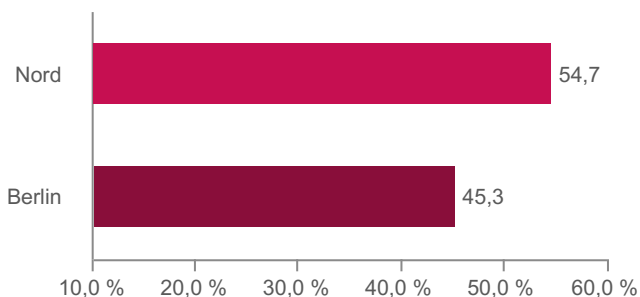
Hamburg, Stadtbahnstraße 37:
Im Erwerb befindliche Wohnimmobilie. Der Kaufvertrag wurde am 19. Februar 2026 notariell protokolliert.

Vermietungssituation und Instandhaltungen

Die Vermietungsquote lag am Stichtag 31. März 2026 bei 98,4 %.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr waren keine wesentlichen Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich.

Geographische Verteilung der Fondsimmobilien
(auf Basis der Verkehrswerte ¹⁾)



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

Sonstige Informationen, nicht vom Prüfungsurteil zum Jahresbericht umfasst:

Taxonomie-VO

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

Principal Adverse Impacts (PAIs)

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

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

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

Die Berücksichtigung der PAI erfolgte insbesondere durch

- (1) die Vermeidung von Investitionen in Immobilien, die der Förderung, Lagerung, Transport oder Herstellung von fossilen Brennstoffen dienen,
- (2) die Fokussierung auf Investitionen in energieeffiziente Immobilien (bewertet anhand der Energieausweise) und
- (3) die Senkung der Intensität des Energieverbrauchs (kWh/m²/Jahr) der Immobilien auf Portfolioebene.

Investitionen in Immobilien, die der Förderung, Lagerung, Transport oder Herstellung von fossilen Brennstoffen dienen (z. B. Tankstellen) wurden nicht getätigt. Darüber hinaus wurde die Senkung des Anteils energetisch ineffizienter Immobilien im Bestands-Portfolio mit der ESG-Optimierung vorangetrieben. Dafür wird immobilienpezifisch untersucht, wie ein Energiemanagement sowohl den Immobilienbetrieb als auch das Nutzungsverhalten optimieren kann. Des Weiteren wurden mit Variantenvergleichen die Maßnahmenkombinationen ermittelt, die wirtschaftlich gesehen das bestes ökologische Optimierungspotential bieten.

Vergleichende Übersicht

Entwicklung der Renditen

Renditekennzahlen in %	31.03.2024 ¹⁾	31.03.2025	31.03.2026
I. Immobilien			
Bruttoertrag	3,8	3,4	3,5
Bewirtschaftungsaufwand	-0,2	-0,2	-0,2
Nettoertrag	3,6	3,2	3,3
Wertänderungen	0,4	1,1	0,7
Ergebnis vor Darlehensaufwand	4,0	4,3	4,0
Ergebnis nach Darlehensaufwand	4,7	4,9	4,4
Gesamtergebnis	4,7	4,9	4,4
II. Liquidität			
	2,4	2,9	1,7
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten			
	4,1	4,5	3,8
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)			
	3,1	3,8	3,1

1) Die Renditekennzahlen beziehen sich auf das Rumpfgeschäftsjahr 2023/2024, das vom 20. April 2023 (Zeitpunkt der ersten Anlage in den Fonds) bis 31. März 2024 und damit rund 11 Monate andauerte. Abweichend zum Musterbericht des BVI - Bundesverband Investment und Asset Management e.V. werden jeweils das gesamte durchschnittliche Immobilienvermögen, eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen, Liquiditätsvermögen und Fondsvermögen nicht auf Basis von 13 Monatsendwerten errechnet, sondern anhand von 11 Monatsendwerten. Die Änderung der Vorgehensweise dient lediglich einer korrekten Dimensionierung der Kennzahlen und damit der Klarheit.

Erläuterungen

Die Ermittlung der Renditekennzahlen erfolgt gemäß Branchenstandard.

Immobilien

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

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

Liquidität

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

Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten

Bezugsbasis ist das durchschnittliche Fondsvermögen des jeweiligen Geschäftsjahres.

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 zum 31. März 2026

Renditekennzahlen in %	Weitere deutsche Großräume	Sonstige Städte/ Regionen in Deutschland	Gesamt
I. Immobilien			
Bruttoertrag	3,5	3,5	3,5
Bewirtschaftungsaufwand	-0,4	-0,1	-0,2
Nettoertrag	3,1	3,4	3,3
Wertänderungen	1,4	0,2	0,7
Ergebnis vor Darlehensaufwand	4,5	3,6	4,0
Ergebnis nach Darlehensaufwand	4,5	4,4	4,4
Gesamtergebnis	4,5	4,4	4,4
II. Liquidität			1,7
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten			3,8
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)			3,1

Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)

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

Die Wertentwicklung der Anlage ist die prozentuale Veränderung zwischen dem angelegten Vermögen zu Beginn des Anlagezeitraumes und seinem Wert am Ende des Anlagezeitraumes. Ausschüttungen werden entsprechend in neutrale Mittelwerte inseriert. So ist die Vergleichbarkeit der Wertentwicklungen ausschüttender und thesaurierender Fonds

sichergestellt. Die Wertentwicklung wird auf Basis der zum Monatsultimo 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.

„Weitere deutsche Großräume“ umfasst ausschließlich die Stadt Berlin.

Kapitalinformationen

nach Regionen zum 31. März 2026

(anhand von 13 Monatsendwerten berechnete Durchschnittszahlen)	Weitere deutsche Großräume TEUR	Sonstige Städte/ Regionen in Deutschland TEUR	Gesamt TEUR
Direkt gehaltene Immobilien	20.148	24.666	44.814
Liquidität			11.030
Kreditvolumen			5.495
Fondsvermögen (netto)			50.618

Übersicht Bewertung

nach Regionen zum 31. März 2026

Informationen zu Wertänderungen (stichtagsbezogen in Fondswährung)	Weitere deutsche Großräume TEUR	Sonstige Städte/ Regionen in Deutschland TEUR	Gesamt TEUR
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	19.300	23.300	42.600
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio (Gutachten 1)	715	880	1.595
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio (Gutachten 2)	714	880	1.594
Positive Wertänderungen laut Gutachten	425	250	675
Negative Wertänderungen laut Gutachten	0	0	0
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	425	250	675
Sonstige positive Wertänderungen	0	0	0
Sonstige negative Wertänderungen	-139	-210	-349
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-139	-210	-349
Positive/negative Wertänderungen insgesamt	286	40	326

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 zwei externen Bewertern unabhängig voneinander bewertet. Die Immobilien sind zum Stichtag mit dem arithmetischen Mittelwert aus den beiden Verkehrswerten in das Fondsvermögen eingestellt.

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

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

Die Position "Sonstige Wertänderungen insgesamt" gibt die positiven oder negativen Änderungen der Buchwerte an, die im Portfolio bei Gesamtbetrachtung aller sonstigen positiven und negativen Wertänderungen im Berichtszeitraum entstanden sind. Es sind sämtliche Änderungen im Buchwert der Immobilien enthalten, wie z.B. Wertsteigerungen durch Nachaktivierung von Baukosten aufgrund Baufortschritts bei baulichen Maßnahmen und die Abschreibung von Anschaffungsnebenkosten.

Vermietungsinformationen

nach Ländern zum 31. März 2026

Nutzungsarten nach Jahresmietertrag in % (stichtagsbezogen auf Basis der Jahresnettosollmiete)	Weitere deutsche Großräume	Sonstige Städte/ Regionen in Deutschland	Gesamt
Wohnen mit Service	—	99,9	55,0
Wohnen	95,9	—	43,1
Stellplätze	4,1	—	1,8
Photovoltaikanlage	—	0,1	0,1

Leerstand in %

(stichtagsbezogen auf Basis der Jahresbruttosollmiete)

Wohnung	2,8	—	1,4
Stellplätze	0,4	—	0,2

Vermietungsquote in %

(stichtagsbezogen auf Basis der Jahresbruttosollmiete)

	96,8	100,0	98,4
--	------	-------	-------------

Restlaufzeit der Mietverträge in %

(stichtagsbezogen auf Basis der Jahresnettosollmiete)

unbefristet	96,0	—	42,3
2026	4,0	—	1,8
2035 +	—	100,0	55,9

Erläuterungen

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

„Weitere deutsche Großräume“ umfasst ausschließlich die Stadt Berlin.

Nutzungsarten

Die Jahresmieterträge pro Nutzungsart werden in Prozent der Jahresnettosollmiete angegeben. Die Quoten pro Nutzungsart sind jeweils bezogen auf die gesamte Jahresnettosollmiete in der einzelnen Region. Die Jahresnettosollmiete errechnet sich wie folgt: Die vertraglich vereinbarten Mieten aus allen zum Berichtsstichtag vermieteten Immobilien werden auf das gesamte Geschäftsjahr hochgerechnet. Bei leerstehenden Mieteinheiten wird entweder die letzte Mietsollstellung an den letzten Mieter vor Beginn des Leerstandes auf das Geschäftsjahr hochgerechnet oder die für leerstehende Flächen in einem

Verkehrswertgutachten als nachhaltig erzielbar eingeschätzte Jahresmiete berücksichtigt.

Leerstands-/Vermietungsquote

Die Leerstandsquote wird auf der Basis der Jahresbruttosollmiete, d.h. inklusive aller Mietnebenkosten, berechnet. Die Leerstände werden in Prozent der Jahresbruttosollmiete, aufgliedert nach Regionen und Nutzungsarten, angegeben. Die Jahresbruttosollmiete errechnet sich wie folgt: Die vertraglich vereinbarten Mieten inklusive aller Mietnebenkosten aus allen zum Berichtsstichtag vermieteten Immobilien werden auf das gesamte Geschäftsjahr hochgerechnet. Bei leerstehenden Mietflächen wird entweder die letzte Mietsollstellung an den letzten Mieter vor Beginn des Leerstandes auf das Geschäftsjahr hochgerechnet oder es wird die gutachterliche Bewertungsmiete angesetzt. Hinzuaddiert 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 Jahresbrutto- sollmieten der Immobilien in der einzelnen Region. Die in der Spalte „Gesamt“ genannten Zahlen beziehen sich auf die Jahresbruttosollmiete des gesamten Immobilienportfolios.

Restlaufzeit der Mietverträge

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



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

Entwicklung des Fondsvermögens

vom 01. April 2025 bis 31. März 2026

	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		50.374.887,43
1. Ausschüttung für das Vorjahr/Steuerabschlag für das Vorjahr		-956.864,00
a) Ausschüttung laut Jahresbericht des Vorjahres	-954.970,00	
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungsstichtag ausgegebene bzw. zurückgenommene Anteile	-1.894,00	
2. Mittelzufluss (netto)		852.872,07
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	852.872,07	
3. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		-24.419,11
4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		
- davon bei Immobilien		-348.671,72
5. Ergebnis des Geschäftsjahres ¹⁾		1.925.873,01
- davon nicht realisierte Gewinne ²⁾	1.123.671,72	
- davon nicht realisierte Verluste ²⁾	-448.671,72	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		51.823.677,68

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

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

Kredite

zum 31. März 2026

Übersicht Kredite	Kreditvolumen (Direkt) TEUR	in % des Verkehrswertes aller Immobilien
Euro-Kredite	5.344	12,5
Gesamt	5.344	12,5

Kreditvolumina nach Laufzeit der Zinsfestschreibung (Restlaufzeit)

Unter 1 Jahr	—
1 - 2 Jahre	—
2 - 5 Jahre	—
5 - 10 Jahre	—
Über 10 Jahre	12,5

Vermögensübersicht

zum 31. März 2026

		Anteil am Fondsvermögen in %	
A.	Vermögensgegenstände	EUR	EUR
I. Immobilien			
(siehe Vermögensaufstellung Teil I)			
1.	Mietwohngrundstücke	19.300.000,00	37,2
2.	Geschäftsgrundstücke	23.300.000,00	45,0
	Zwischensumme	42.600.000,00	82,2
II. Liquiditätsanlagen			
(siehe Vermögensaufstellung Teil II)			
	Bankguthaben	11.861.385,94	22,9
	Zwischensumme	11.861.385,94	22,9
III. Sonstige Vermögensgegenstände			
(siehe Vermögensaufstellung Teil II)			
1.	Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	377.950,85	
2.	Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien	2.550.381,96	
	(siehe Vermögensaufstellung Teil II)		
3.	Andere	23.178,04	
	Zwischensumme	2.951.510,85	5,7
Summe der Vermögensgegenstände		57.412.896,79	110,8
B. Schulden			
IV. Verbindlichkeiten aus			
(siehe Vermögensaufstellung Teil II)			
1.	Kredit	-5.344.106,69	
2.	Grundstücksbewirtschaftung	-209.202,06	
3.	anderen Gründen	-35.910,36	
	Zwischensumme	-5.589.219,11	10,8
Summe der Schulden		-5.589.219,11	10,8
C. Fondsvermögen		51.823.677,68	100,0



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

Vermögensaufstellung Teil I

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2026

Lage des Grundstücks		Art des Grundstücks	Art der Nutzung	Erwerbsdatum	Baujahr	Umbaujahr	Grundstücksgröße	Nutzfläche Gewerbe	Nutzfläche Wohnen	Ausstattungsmerkmale	Verkehrswert/Kaufpreis Gutachten Nr. 1	Verkehrswert/Kaufpreis Gutachten Nr. 2	Mittelwert beider Verkehrswerte	Anteil am Fondsvermögen	Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachten Nr. 1	Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachten Nr. 2	Restnutzungsdauer Gutachten Nr. 1	Restnutzungsdauer Gutachten Nr. 2	Fremdfinanzierungsquote	Leerstandsquote zum Stichtag	Restlaufzeit der Mietverträge			
											Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter													
I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung Deutschland											EUR	EUR	EUR	%	EUR	EUR	in Jahren	in Jahren	%	%	in Jahren			
13086	Berlin	M	W 96 %	12/2023	2015	—	3.520	—	3.883	TG, PA, B/T, BZ	19.100.000	19.500.000	19.300.000	37,2	714.611	713.939	68,9	68,9	—	3,2	0,2			
Pistoriusstraße 14, 14a, 15, 15a			E/G																					
49429	Visbek	G	WS 100 %	05/2023	2021/	—	17.844	2.071	3.455	PA, B/T, BZ	23.350.000	23.250.000	23.300.000	45,0	879.750	879.750	54,9	54,9	22,9	—	21,8			
Rechterfelder Straße 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27			PH		2022																			
II. Immobilienvermögen gesamt											42.600.000													

Art des Grundstücks

G = Geschäftsgrundstück
M = Mietwohngrundstück

Art der Nutzung

WS = Wohnen mit Service
PH = Photovoltaikanlage
E/G = Stellplatz/Garage
W = Wohnen

Ausstattungsmerkmale

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

Erläuterungen

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.

Umwstellung zum 01.01.2025

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

Fremdfinanzierungsquote

Die Fremdfinanzierungsquote stellt die aufgenommenen Fremdfinanzierungsmittel für die Immobilienanlagen dar. Diese berechnet sich als Verhältnis (in %) der aufgenommenen Fremdfinanzierungsmittel zum arithmetischen Mittel der Verkehrswerte der Immobilie.

Leerstandsquote

Die Leerstandsquote ist bezogen auf die Jahresbruttosollmiete aus der einzelnen Immobilie. Sie stellt gleichzeitig eine Nutzungsentgeltausfallquote gemäß § 249 KAGB dar. Grundstücke im Zustand der Bebauung sowie Flächen in Sanierung werden generell nicht in die Berechnungen einbezogen.

Restlaufzeit der Mietverträge

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

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

von Immobilien zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2026

Lage des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
I. Käufe	
Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung	
Deutschland	
—	
II. Verkäufe	
—	

Vermögensaufstellung Teil II

Anschaffungsnebenkosten zum 31. März 2026

Lage des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten zum	Kaufpreis	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt	- davon Gebühren und Steuern	- davon sonstige Kosten	ANK gesamt des Kaufpreises	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	Zur Abschreibung verbleibende ANK	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum
1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung		EUR	EUR	EUR	EUR	in %	EUR	EUR	in Jahren
Deutschland									
13086 Berlin Pistoriusstraße 14, 14a, 15, 15a	12/2023	17.500.000	1.386.329	1.121.358	264.971	7,9	138.633	1.062.852	7,7
49429 Visbek Rechterfelder Straße 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27	05/2023	23.280.679	2.100.388	1.257.182	843.206	9,0	210.039	1.487.530	7,1
2. Gesamt							348.672	2.550.382	

Erläuterungen

In der Vermögensübersicht sind unter der Position Anschaffungsnebenkosten diejenigen Nebenkosten zusammengefasst, die zum Berichtsstichtag noch nicht abgeschrieben waren, weil sich das erworbene Objekt noch im Fondsvermögen befand und die Abschreibungsphase seit Erwerb noch nicht

abgelaufen war. Die Anschaffungsnebenkosten werden laut § 248 Abs. 3 KAGB linear über einen Zeitraum von 10 Jahren abgeschrieben.

Vermögensaufstellung Teil III

Liquiditätsanlagen, sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und zusätzliche Erläuterungen zum 31. März 2026

A. Vermögensgegenstände		EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Liquiditätsanlagen				
1.	Bankguthaben		11.861.385,94	22,9
1.1	Laufende Bankguthaben			
	- davon DZ BANK AG (Verwahrstelle)	9.330.632,49		
	- davon Pax-Bank für Kirche und Caritas eG	1.917.968,07		
	- davon DKM Darlehnskasse Münster eG	500.000,00		
	- davon Aareal Bank AG	112.785,38		
II. Sonstige Vermögensgegenstände				
1.	Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		377.950,85	0,7
	- davon Betriebskostenvorlagen	344.628,16		
	- davon Mietforderungen	33.322,69		
2.	Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien (siehe Vermögensaufstellung Teil II)		2.550.381,96	4,9
3.	Andere		23.178,04	0,1
	- davon vor Besitzübergang geleistete Zahlungen von Transaktionskosten für den Immobilienerwerb in Hamburg	18.140,84		
	- davon Steuererstattungsansprüche gegenüber dem Finanzamt	4.412,20		
	- davon Sonstiges	625,00		
B. Schulden				
III. Verbindlichkeiten aus				
1.	Kredit		-5.344.106,69	10,3
	- davon besicherte Kredite (§ 260 Abs. 3 KAGB)	-5.344.106,69		
2.	Grundstücksbewirtschaftung		-209.202,06	0,4
	- davon Vorauszahlungen von Mieten	-32.018,06		
	- davon Vorauszahlungen von Nebenkosten	-177.184,00		
3.	anderen Gründen		-35.910,36	0,1
	- davon Fondsverwaltungsvergütung	-26.425,33		
	- davon Verwahrstellenvergütung	-6.144,96		
	- davon Darlehenszinsen	-3.340,07		
C. Fondsvermögen			51.823.677,68	100,0
Umlaufende Anteile (Stück)			485.612	
Anteilwert (EUR)			106,72	

Ertrags- und Aufwandsrechnung

vom 01. April 2025 bis 31. März 2026

	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		191.000,45	
2. Erträge aus Immobilien		1.555.130,30	
Summe der Erträge			1.746.130,75
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten		-98.458,27	
a) - davon Betriebskosten	-9.647,25		
b) - davon Instandhaltungskosten	-35.950,70		
c) - davon Kosten der Immobilienverwaltung ¹⁾	-33.511,86		
d) - davon sonstige Kosten ²⁾	-19.348,46		
2. Zinsen aus Kreditaufnahmen		-41.116,53	
3. Verwaltungsvergütung ³⁾		-304.006,89	
4. Verwahrstellenvergütung		-24.110,21	
5. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten ⁴⁾		-26.535,00	
6. Sonstige Aufwendungen		-25.449,95	
- davon Bewertungskosten	-25.449,95		
Summe der Aufwendungen			-519.676,85
III. Ordentlicher Nettoertrag			1.226.453,90
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich ⁵⁾			24.419,11
IV. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			1.250.873,01
V. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			675.000,00
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne ⁶⁾			1.123.671,72
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste ⁶⁾			-448.671,72
VI. Ergebnis des Geschäftsjahres			1.925.873,01

1) Davon eigene Aufwendungen gemäß § 13 Abs. 5 Buchst. c) der Besonderen Anlagebedingungen 25 TEUR.

2) In der Position sonstige Kosten sind im Wesentlichen Maklerhonorare für Vermietungsleistungen in Höhe von 12 TEUR enthalten.

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

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

5) Im Ertragsausgleich sind ebenfalls Ertragsausgleichsposten in Höhe von 15 TEUR enthalten, die sich auf die Jahresvorträge beziehen.

6) Die Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste ergibt sich bei den Immobilien aus Wertfortschreibung und Veränderungen der Buchwerte im Geschäftsjahr, davon entfallen 349 TEUR auf die Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten.

Verwendungsrechnung

zum 31. März 2026

	Gesamt EUR	Je Anteil EUR
I. Für die Ausschüttung verfügbar	2.141.876,67	4,41
1. Vortrag aus dem Vorjahr	891.003,66	1,83
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.250.873,01	2,58
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	1.073.530,27	2,21
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	77.924,12	0,16
2. Vortrag auf neue Rechnung	995.606,15	2,05
III. Gesamtausschüttung	1.068.346,40	2,20

Erläuterungen

Am 04. Mai 2026 (Ex-Tag) erfolgte eine Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2025/2026 in Höhe von 2,20 EUR je Anteil (Vorjahr:

2,00 EUR) - mit Valutierung der Ausschüttung und Belastung des Fondskontos zwei Bankarbeitstage nach dem Ex-Tag, also am 06. Mai 2026 .



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

Anhang

gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

Anteilwert und -umlauf

Zum 31. März 2026 waren 485.612 Anteile im Umlauf. Der Rücknahmepreis/Anteilwert betrug 106,72 EUR.

Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren

Die Bewertung der Vermögensgegenstände, 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 Wertermittlungsstichtag der arithmetische Mittelwert aus beiden unabhängig voneinander ermittelten Verkehrswerten zu berücksichtigen.

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

Die Bewertungen werden gleichmäßig über das Quartal verteilt. Die erste Regelbewertung muss ausgehend vom Tag des Übergangs von Besitz/Nutzen und Lasten innerhalb von drei Monaten erfolgen.

Umstellung zum 01.01.2025

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

Der Wert der Immobilien ist stets erneut zu ermitteln und anzusetzen, wenn nach Auffassung der Gesellschaft der zuletzt ermittelte Wert auf Grund von Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren nicht mehr sachgerecht ist.

II. Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten

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

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

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

1. Bankguthaben

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert bewertet.

2. Forderungen

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

3. Anschaffungsnebenkosten

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

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

4. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

III. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

Der Wert des Sondervermögens und der Nettoinventarwert je Anteil werden von der Gesellschaft unter Kontrolle der Verwahrstelle zu den in § 13 Abs. 5 der Allgemeinen Anlage-

bedingungen genannten Zeitpunkten zur Ausgabe und Rücknahme von Anteilen ermittelt.

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

Liquiditätsrisikomanagement

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

- Unter Berücksichtigung der Anlagebedingungen und der aktuellen Anlagestrategie ergibt sich derzeit folgendes Liquiditätsprofil des Aachener WohnImmo-Fonds: Bankguthaben (Tages- und/oder Termingelder).
- Bei der Überwachung der angemessenen Liquiditätshöhe und des Liquiditätsprofils setzt die Gesellschaft Liquiditätsmessvorkehrungen und -verfahren sowie Verfahren zur Liquiditätssteuerung ein.

Die Gesellschaft überprüft diese Grundsätze regelmäßig und aktualisiert sie entsprechend.

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

Es erfolgt eine regelmäßige Überwachung des Liquiditätsrisikos mittels eines standardisierten Liquiditätstools. Darüber hinaus erfolgt einmal im Quartal eine Überprüfung durch die Abteilung Risikomanagement/Bau- und Projektcontrolling. Die Überprüfung wird anhand eines Übersichtsblattes zur Prüfung von gesetzlichen und vertraglichen Anlagegrenzen dokumentiert. Zum Liquiditätsmanagement wird ein Excel-basiertes Liquiditäts-Reporting genutzt. Das regelmäßige Liquiditäts-Reporting bietet einen Überblick über den aktuellen Liquiditäts-Status sowie den Cashflow eines jeden Fonds. Darüber hinaus kann die Entwicklung der Bankguthaben vor und nach Zu- und Abfluss des Cashflows nachvollzogen sowie die Anlagegrenzprüfung durchgeführt werden.

Die Gesellschaft führt regelmäßig, mindestens quartalsweise Stresstests auf der Grundlage zuverlässiger und aktueller quantitativer oder, falls dies nicht angemessen ist, qualitativer

Informationen durch. Im Rahmen der Richtlinie 2011/61/EU Artikel 16 Abs. 1 Unterabsatz 2 führt die Gesellschaft zusätzliche Liquiditätsstresstests durch, mit denen sie Liquiditätsrisiken der Fonds bewerten kann. Hierbei werden Anlagestrategie, Rücknahmefristen, Zahlungsverpflichtungen und Fristen, innerhalb derer die Vermögensgegenstände veräußert werden können, sowie Informationen in Bezug auf allgemeines Anlegerverhalten, Marktentwicklungen, etc. einbezogen. Die Stresstests simulieren gegebenenfalls mangelnde Liquidität der Vermögenswerte im Fonds sowie atypische Rücknahmeforderungen. Sie decken Marktrisiken und deren Auswirkungen ab und tragen Bewertungssensitivitäten unter Stressbedingungen Rechnung. Sie werden unter Berücksichtigung der Anlagestrategie, des Liquiditätsprofils, der Anlegerart und der Rücknahmegrundsätze des Aachener 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 Geschäftsjahres wurden keine wesentlichen Änderungen im Verkaufsprospekt des Aachener WohnImmo-Fonds vorgenommen.

Angaben zur Mitarbeitervergütung und Anzahl der Mitarbeiter

Zum Stichtag 31. Dezember 2025 verwaltete die Aachener Grundvermögen Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH den Aachener WohnImmo-Fonds sowie 18 weitere Immobilien-sondervermögen (AIF).

Die folgenden Angaben beziehen sich auf das abgelaufene Geschäftsjahr der Kapitalverwaltungsgesellschaft vom 01. Januar bis 31. Dezember 2025.

An die Mitarbeiter wurden insgesamt Festvergütungen in Höhe von 15.114.893,89 EUR gezahlt. Die Gesellschaft gewährte ihren Mitarbeitern keine variablen Vergütungsbestandteile, die in irgendeiner Form an den Kennzahlen und/oder den Erfolg (Gewinn, Erträge u.a.) des Aachener WohnImmo-Fonds oder eines der anderen Sondervermögen (AIF) gekoppelt und/oder daran ausgerichtet sind.

Die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter (ohne Geschäftsführer und Auszubildende) betrug 158. Mit den Mitarbeitern der Gesellschaft ist keine Gewinnbeteiligung am Erfolg des verwalteten Sondervermögens (Carried Interest) vereinbart.

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

Insgesamt wurden an die Risktaker Vergütungen in Höhe von 3.390.747,22 EUR geleistet.

Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote / Total Expense Ratio (TER) in %	0,8
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 Aufwandserstattungen, die der Kapitalverwaltungsgesellschaft zufließen	Keine
Wiederkehrende Vermittlungsentgelte (sog. „Vermittlungsfolgeprovisionen“), die die Kapitalverwaltungsgesellschaft aus an sie gezahlte Verwaltungsvergütungen gewährt	Keine
Vom Sondervermögen im Berichtszeitraum gehaltene andere Investmentanteile	Keine
Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge, die dem Sondervermögen für den Erwerb und die Rücknahme von Investmentanteilen berechnet wurden	Keine
Transaktionsabhängige Vergütung	Keine
Transaktionskosten	Keine
Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen	
Erträge	Keine
Aufwendungen: Bewertungskosten in TEUR	25

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 % des jeweiligen Nettokaufpreises und ist mit Eintragung der Eigentumsumschreibung im Grundbuch fällig.

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

Alle **sonstigen Erträge und sonstigen Aufwendungen** sind Teil der Ertrags- und Aufwandsrechnung. Wesentliche sonstige Erträge und 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	160,00 %
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	87,9 %
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	160,00 %
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	110,8 %

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

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

Köln, den 11. Juni 2026

Aachener Grundvermögen
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Geschäftsführung



Dr. Frank Wenzel



Nathalie Winkelmann

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 Geschäftsjahr vom 01. April 2025 bis zum 31. März 2026, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. März 2026, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. April 2025 bis zum 31. März 2026, sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

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

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Sonstige Informationen

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

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

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

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

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht

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

Bei der Aufstellung des Jahresberichts sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, Ereignisse, Entscheidungen und Faktoren, welche die weitere Entwicklung des Sondervermögens wesentlich beeinflussen können, in die Berichterstattung einzubeziehen. Das bedeutet u.a., dass die gesetzlichen Vertreter bei der Aufstellung des Jahresberichts die Fortführung des Sondervermögens durch die Aachener Grundvermögen Kapitalverwaltungsgesellschaft mit beschränkter Haftung zu beurteilen haben und die Verantwortung haben, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung des Sondervermögens, sofern einschlägig, anzugeben.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Jahresbericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresberichts relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Aachener Grundvermögen Kapitalverwaltungsgesellschaft mit beschränkter Haftung abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der Aachener Grundvermögen Kapitalverwaltungsgesellschaft mit beschränkter Haftung bei der Aufstellung des Jahresberichts angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens durch die Aachener Grundvermögen Kapitalverwaltungsgesellschaft mit beschränkter Haftung aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind

wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen durch die Aachener Grundvermögen Kapitalverwaltungsgesellschaft mit beschränkter Haftung nicht fortgeführt wird.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresberichts insgesamt, einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresbericht die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresbericht es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

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

Düsseldorf, den 12. Juni 2026

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Möllenkamp
Wirtschaftsprüfer

Drotleff
Wirtschaftsprüfer

Sonstige Informationen, nicht vom Prüfungsurteil zum Jahresbericht umfasst: Regelmäßige Informationen gemäß Offenlegungs-Verordnung

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

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

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

Name des Produkts:

Aachener WohnImmo-Fonds ("AIF")

Unternehmenskennung (LEI-Code):

529900EG9H1ER4YGCT17

Ökologische und / oder soziale Merkmale

Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

☒ ja

☒ 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 54,7 % 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:

- 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?

- Stehen den Bewohnern nach Bedarf ambulante Pflegedienste zur Verfügung?
- Stehen Möglichkeiten der teilstationären Pflege zur Verfügung?
- Bestehen weitergehende Betreuungsangebote, bspw. Wohngruppen, Behindertenhilfe, Eingliederungshilfe nach SGB XII?
- 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 Dekarbonisierungszielpfad (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 Transitionspfade 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 Punktevergabe möglich ist, soweit ein Kriterium erfüllt wird:

- Wird der Wasserverbrauch einer Immobilie regelmäßig (d.h. monatlich oder wenigstens jährlich) überprüft, erfolgt ein entsprechendes Reporting und sind intelligente Messsysteme zur Verbrauchsreduzierung vorhanden?
- Sind die Durchflussmengen durch wassersparende Armaturen (Durchflussmengenbegrenzung unter 6L, Wasserspartasten in WC-Spülung und Armaturen) begrenzt?
- Werden durch den jeweiligen Versorger Audits durchgeführt?
- Erfolgt eine Regenwassernutzung?
- Erfolgt eine Grauwassernutzung?
- Sind Brunnenanlagen vorhanden, die aktiv im Rahmen des Wassermanagements genutzt werden?

- Werden die erhobenen Daten dem einzelnen Mieter per App oder Online einsehbar zur Verfügung gestellt?
- 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 Punktzahl möglich ist, soweit ein Kriterium erfüllt wird:

- Sind intelligente Mess- und Zuweisungssysteme vorhanden, bspw. mietergetrennte Erfassung anhand Chipkartenzuweisung mit Auslesung der Menge und automatischer Zuordnung der Abfallmenge?
- Werden Abfallmengen im Rahmen eines regelmäßigen Reportings, sowohl jährlich als auch monatlich, erfasst und eine Abfallbilanz erstellt?
- Werden durch das Entsorgungsunternehmen Audits durchgeführt?
- Werden Entsorgungswege erfasst und Maßnahmen daraus abgeleitet?

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)

- Erfolgt eine genaue Mülltrennung (getrennte Bereitstellung der Abfallbehälter, separate Behälter für Gefahrenstoffe)?
- Erfolgt eine gewichtsabhängige Abrechnung?
- Werden Optimierungsmöglichkeiten der Trennung genutzt, z.B. durch zusätzliche Bereitstellung von weiteren Tonnen?
- Werden nach Rücksprache mit dem Versorgungsunternehmen Recyclingquoten ermittelt?
- Werden im Rahmen des Abfallmanagements Maßnahmen entwickelt, um die Mieter zu informieren und eine Optimierung des Abfallmanagements zu erreichen, bspw. durch Informationen an die Mieter, wie die Abfallentsorgung / Trennung zu erfolgen hat und Aufklärung zur Müllvermeidung?

In den vorvertraglichen Informationen des AIF (Stand: 01.01.2025), wurde irrtümlich das Bewertungskriterium „Zugang zum ÖPNV“ aufgeführt. Es handelt sich hierbei um ein redaktionelles Versehen. Das genannte Kriterium wird daher bei der Auswahl und Bewertung der Investitionen nicht angewandt.

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		
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 Beitrag 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			
Ökologische Merkmale	Maximal erzielbare Punktzahl	Gewichtung in %	Nachhaltigkeitsindikator
CO ₂ e-Intensität	5	25,0	CO ₂ e kg/m ² /p.a.
Endenergieintensität	5	25,0	kWh/m ²
Wassermanagement	5	25,0	System zum Management des Wasserverbrauchs vorhanden
Abfallmanagement	5	25,0	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 Wohnen Plus			
Ökologische Merkmale	Maximal erzielbare Punktzahl	Gewichtung in %	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			
Ökologische Merkmale	Maximal erzielbare Punktzahl	Gewichtung in %	Nachhaltigkeitsindikator
CO2e-Intensität	5	25,0	CO2e kg/m ²
Endenergieintensität	5	25,0	kWh/m ²
Wassermanagement	5	25,0	System zum Management des Wasserverbrauchs vorhanden
Abfallmanagement	5	25,0	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:
0,0 % der Immobilien weisen das Kriterium auf Basis der Verkehrswerte nach.
- Altersgerechter Wohnraum
 - Flächen zu mindestens 90 % „barrierefrei“
54,7 % der Immobilien weisen das Kriterium auf Basis der Verkehrswerte nach.
 - Angebot von ambulanten Pflegediensten

54,7 % der Immobilien weisen das Kriterium auf Basis der Verkehrswerte nach.

- Angebot von teilstationärer Pflege

54,7 % der Immobilien weisen das Kriterium auf Basis der Verkehrswerte nach.

- Angebot von weitergehenden Betreuungsangeboten

54,7 % der Immobilien weisen das Kriterium auf Basis der Verkehrswerte nach.

- Angebot von sonstigen Serviceangeboten

54,7 % 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:
100,0 % der Immobilien weisen das Kriterium auf Basis der Verkehrswerte nach.
- Endenergieintensität:
100,0 % der Immobilien weisen das Kriterium auf Basis der Verkehrswerte nach.

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

...und im Vergleich zu vorangegangenen Zeiträumen?

Nachhaltigkeitsindikatoren	Kriterium	Anteil der Immobilien 2025 (auf Basis der Verkehrswerte)
Soziale Merkmale		
Mietpreisgebundener Wohnraum	Wohnraum der Immobilie weist eine Mietpreisbindung aus	0,0 %
Altersgerechter Wohnraum	Flächen zu mindestens 90 % „barrierefrei“	55,0 %
	Angebot von ambulanten Pflegediensten	55,0 %
	Angebot von teilstationärer Pflege	55,0 %
	Angebot von weitergehenden Betreuungsangeboten	55,0 %
	Angebot von sonstigen Serviceangeboten	55,0 %
Ökologische Merkmale		
CO ₂ e-Intensität	Immobilien auf oder unter dem landes- und nutzungsartspezifischen CRREM-Zielpfad (2°C-Ziel)	100,0 %
Endenergieintensität	Immobilien auf oder unter dem landes- und nutzungsartspezifischen CRREM-Zielpfad für CO ₂ e-Intensität (2°C-Ziel)	100,0 %
Wassermanagement	Mindestens einen der sieben Indikatoren für Wassermanagement (z.B. jährliche Messung, Reporting, intelligente Systeme)	0,0 %
Abfallmanagement	Mindestens einen der neun Indikatoren für Abfallmanagement (z.B. intelligente Mess- und Zuweisungssysteme)	0,0 %

Die angegebenen Nachhaltigkeitsindikatoren wurden weder von einem Wirtschaftsprüfer noch von einer unabhängigen dritten Partei geprüft.

Im Vorjahresbericht zum 31. März 2025 ergaben sich bei der Vermögensallokation folgende Werte:

- Investitionen, die auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind (#1 und #1B): **74,6 %**.

- Andere Investitionen (#2): **25,5 %**.

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 typischerweise 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“ (in Deutschland: „grundlegende Renovierung“ im Sinne von § 52 des Gebäudeenergiegesetzes).

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 kommen 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.

Anforderungen an das ökologisch nachhaltige Ziel Klimaschutz eingehalten.

Zum Berichtsstichtag haben **100,0 %** des Gesamtwerts der Immobilien die

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 Bewertungskriterien 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 EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien 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, unverändert zum Vorjahr, bei 0,0 %.

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 45,2 % (Vorjahr: 43,9 %). Die Gesellschaft verfolgt, fokussiert auf die energieineffizienten Gebäude, Strategien zur energetischen Optimierung.

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 60,9 kWh/m² (Vorjahr: 59,9 kWh/m²).



Die Liste umfasst die folgenden Investitionen, auf die **der größte Anteil** der im Bezugszeitraum getätigten **Investitionen** des Finanzprodukts entfiel: 01. April 2025 bis 31. März 2026

Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzproduktes?

Die Hauptinvestitionen des AIF bestehen aus Immobilien, deren Anteil am Fondsvermögen 50 % überschreitet. Gemäß Artikel 52 Absatz 2 DelVO werden die größten Immobilien bis zur Erreichung der 50%-Schwelle einzeln aufgeführt.

Die Reihenfolge basiert auf dem durchschnittlichen Immobilienvermögen, berechnet anhand der Quartalsendwerte, im Zeitraum vom 01. April 2025 bis 31. März 2026.

Größte Investitionen	Sektor	in % des durchschnittlichen Immobilienvermögens	Land
Visbek, Rechterfelder Straße 13-27	I	54,7 %	DE

DE = Deutschland I I = Immobilien

Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

Der **Anteil an nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen bezogen auf den Immobiliengesamtwert des AIF**, betrug zum Abschlussstichtag **40,6 %**.

Erreichung der ökologischen und / oder sozialen Merkmale im Rahmen der Anlagestrategie beitragen.

Mit nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen sind alle Investitionen gemeint, die zur

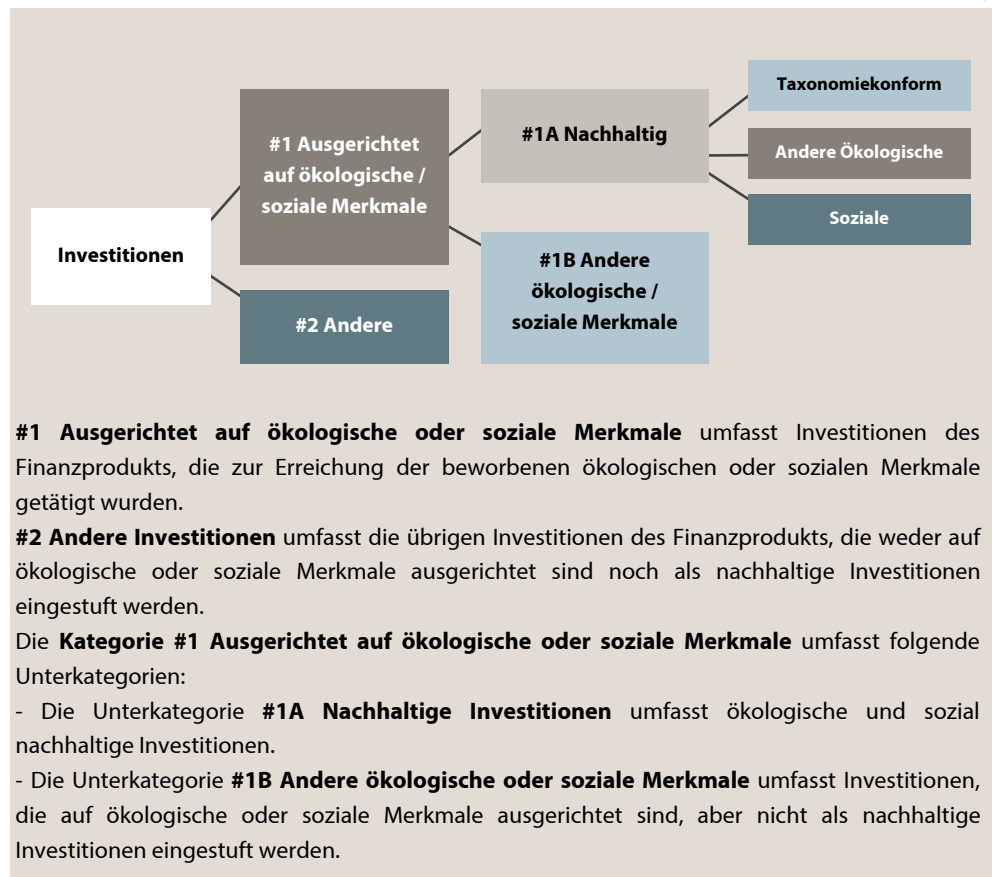
Wie sah die Vermögensallokation aus?

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	23.300.000,0	40,6	#1A
Immobilien, die andere ökologische / soziale Merkmale erfüllen	19.300.000,0	33,6	#1B
Liquiditätsanlagen	11.861.385,94	20,7	#2
Sonstige Vermögensgegenstände (insbesondere Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung und Zinsansprüche)	2.951.510,9	5,1	#2
Summe aller Vermögenswerte	57.412.896,79	100,0	



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



#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 ökologische und sozial nachhaltige Investitionen.
- Die Unterkategorie **#1B Andere ökologische oder soziale Merkmale** umfasst Investitionen, die auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind, aber nicht als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigt?

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

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

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

54,7 % 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,



Mit Blick auf die EU-Taxonomiekonformität umfassen die Kriterien für **fossiles Gas** die Begrenzung der Emissionen und die Umstellung auf voll 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 den Anteil der Einnahmen aus umweltfreundlichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln.
- **Investitionsausgaben** (CapEx), die die umweltfreundlichen Investitionen der Unternehmen, in die investiert wird, aufzeigen, z. B. für den Übergang zu einer grünen Wirtschaft.
- **Betriebsausgaben** (OpEx), die die umweltfreundlichen betrieblichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln.

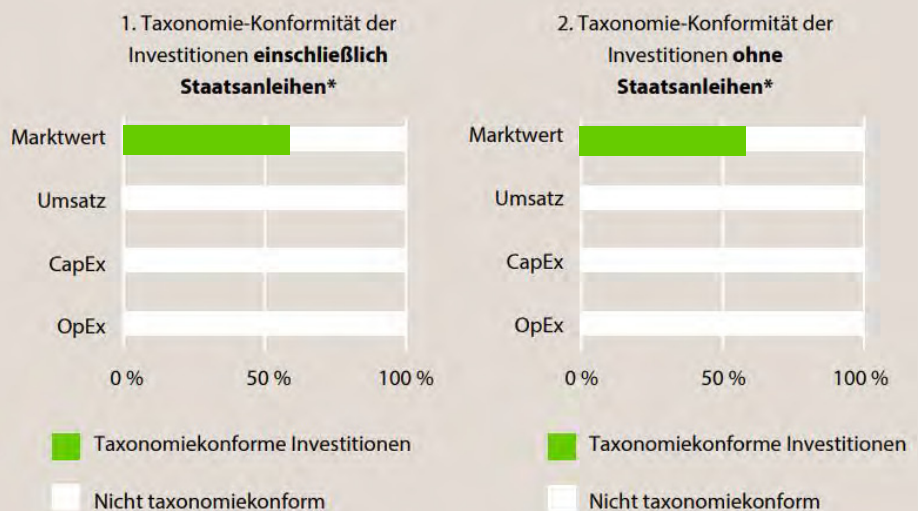
Düsseldorf) im Rahmen der Prüfung dieses Jahresberichts überprüft.

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

☐ Ja: ☐ In fossiles Gas ☐ In Kernenergie
☒ Nein

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

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



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 **0,0 %**.

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

Im Vergleich zum Vorjahr blieb der Anteil der Investitionen, die mit der EU-Taxonomie – einschließlich Übergangstätigkeiten und

ermöglichenden Tätigkeiten – in Einklang gebracht wurden, unverändert und belief sich weiterhin auf 40,6 %.

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

„Andere Investitionen“ machten zum Abschlussstichtag 25,8 % bezogen auf die Summe aller Vermögenswerte des AIF aus. Davon entfielen 0,0 % der Investitionen auf Immobilien, die andere ökologische oder soziale Merkmale nicht erfüllt haben. 20,7 % entsprachen Liquiditätsanlagen und 5,1 % entfielen auf sonstige Vermögensgegenstände, wie Zinsansprüche und Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung. Diese dienten vor

allem Liquiditätszwecken sowie der Verfolgung der übrigen Anlagestrategie des AIF. Ein ökologischer und sozialer Mindestschutz besteht für diese Investitionen nicht. 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 Datenbasis. Optimierungen z.B. im Bereich der ökologischen Kriterien CO₂-Emissionsintensität und Endenergieintensität erfolgen

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

Auf den Aachener WohnImmo-Fonds bezogen sind folgende spezifische ESG-Projekte zu nennen:

Bezeichnung	Beschreibung	Zeitraum
Strukturierte Datenerfassung	Strukturierte Datenerfassung von Gebäuden/Anlagentechnik via Erfassungssapp zur Gesamtverbrauchs-erfassung, Energiemonitoring, Gebäude- und Betriebsoptimierung sowie Senkung von Energie- & Ressourcenverbrauch.	2025-2028
Effizienzanalyse	Simulation von baulichen, sowie technischen Maßnahmen zur Berechnung eines Dekarbonisierungspfads	Fortlaufend
Digitaler Zwilling Energieausweis	Erstellung von digitalen Zwillingen zur automatisierten Berechnung und Erstellung von Energieausweisen	2023-2028

Gremien, Abschlussprüfer, Verwahrstelle

Verwaltung

Aachener Grundvermögen
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Oppenheimstraße 9, 50668 Köln

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

E-Mail: info@aachener-grund.de
Internet: www.aachener-grund.de

Haftendes Eigenkapital zum
31. Dezember 2025:
13.865 TEUR

Geschäftsführung

Georg Heinze
(bis 31. Dezember 2025)

Dr. Frank Wenzel

Nathalie Winkelmann
(seit 15. September 2025)

Aufsichtsrat

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

Markus Reif
Finanzdirektor des Erzbistums München
und Freising
Stellvertretender Vorsitzender

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

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

Volker Mauß

Diözesanökonom des Erzbistums
Paderborn
(seit 04. Dezember 2025)

Erwin Saiko
Finanzdirektor der Diözese Regensburg

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

Gordon Sobbeck
Finanzdirektor und Ökonom des
Erzbistums Köln

Dr. Josef Sonnleitner
Finanzdirektor und Ökonom
im Bistum Passau

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

Anlageausschuss

Dr. Martin Günnewig
Finanzdirektor des Erzbistums München
und Freising
Vorsitzender

Bernd Jünemann
Finanzdirektor des Erzbischöflichen
Ordinariats Berlin
Stellvertretender Vorsitzender

Thomas Hummelsbeck
Vorsitzender der Geschäftsführung der
Rheinwohnungsbau GmbH, Düsseldorf

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

Armin Niedenthal
Vorstand bauverein AG, Darmstadt

Externe Bewerter

Ankaufsbewerter

Marcus Braun

Dipl.-Kfm.
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken,
Frankfurt am Main

Heiko Glatz

Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken,
Frankfurt am Main
(seit 01. Januar 2026)

Prof. Dr.-Ing. Martin Töllner

Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken,
Hannover
(bis 31. Dezember 2025)

Bewerter für Regelbewertungen

Andreas Knapp

Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken,
Bonn
(bis 31. Dezember 2025)

Ralf Kröll

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

Markus Obermeier

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

Thorsten Schmidt

Dipl.-Ing.
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken,
Diepholz
(seit 01. Januar 2026)

Franz Weber

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

Abschlussprüfer

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,
Düsseldorf

Verwahrstelle

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

Haftendes Eigenkapital
31. Dezember 2025:
23.045.533 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