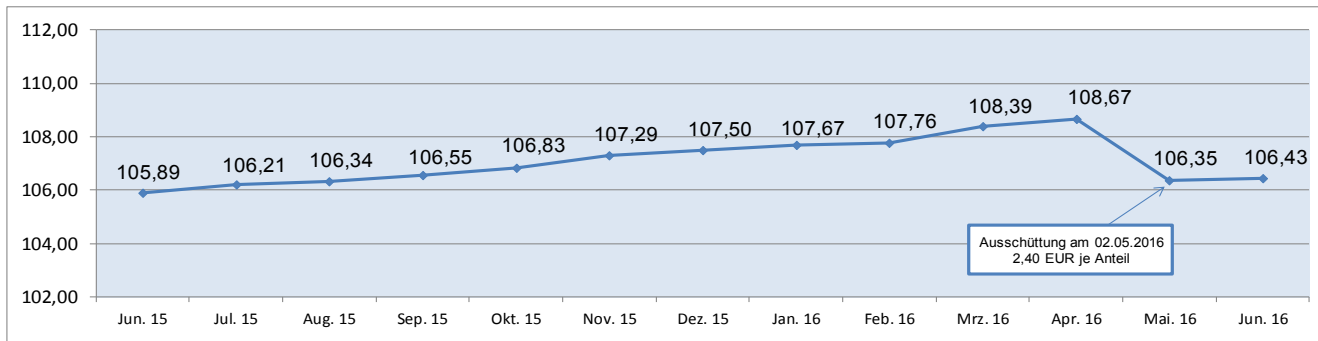
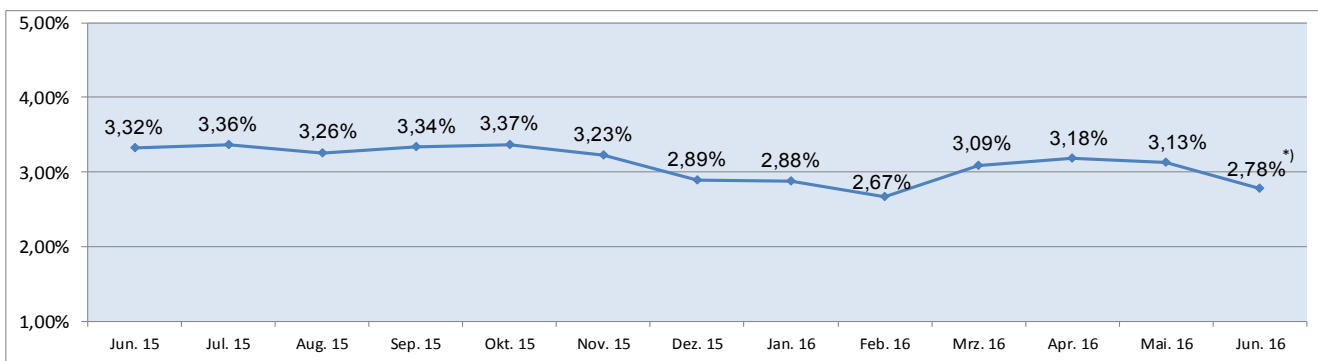




## Entwicklung des Anteilpreises (EUR)



## Entwicklung der BVI-Rendite (p.a.)



<sup>\*)</sup> Im Juni 2015 wurden die Immobilien zum Bewertungsstichtag 25.06.2015 um insgesamt 475 TEUR aufgewertet. Dadurch erhöhte sich der Anteilpreis im Vergleich zum Vormonat um 0,28 EUR. Im Juni 2016 reduzierten sich die Verkehrswerte der Immobilien allerdings um insgesamt -225 TEUR, woraus eine Anteilpreisreduzierung resultierte. Somit entwickelte sich der Anteilpreis im Laufe des Juni 2016 relativ schlechter als im gleichen Zeitraum des Vorjahres und bewirkte den Renditerückgang.

## Thema des Monats

### Kölner Schildergasse holt sich Spitzenplatz unter den Einkaufsstraßen zurück

Top-Städte liegen bei JLL-Passantenzählung deutlich über dem 10-Jahres-Schnitt

Die Kölner Schildergasse ist mit bis zu 16.835 Passanten in der Stunde die meistbesuchte Einkaufsstraße des Jahres 2016. Damit hat sich die Konsummeile den Titel zurückgeholt, den sie im vergangenen Jahr an die Kaufingerstraße in München verloren hatte. Dies ist das Ergebnis der Passantenfrequenz-Zählung des Immobilienberatungsunternehmens JLL. Dabei haben die Top-5-Städte 2016 eines gemeinsam: Sie liegen in diesem Jahr alle deutlich über ihrem jeweiligen 10-Jahres-Schnitt – es ist in der Spitzenklasse ein besonders erfolgreiches Jahr.

Das belegen die Werte des Verfolgerfelds: Die Neuhauser Straße in München kommt mit durchschnittlich 14.720 Passanten in der Stunde auf Rang zwei. Damit wäre sie im vergangenen Jahr noch Sieger gewesen. Die Frankfurter Zeil mit 14.250 Menschen folgt knapp dahinter auf Rang drei. Der Vorjahressieger, die Kaufingerstraße in München, verbesserte sich zwar um rund 500 auf 13.395 Passanten, landete damit aber nicht mehr auf dem Siegerpodest. In Düsseldorf konnte die nun vom Straßenbahnverkehr befreite Schadowstraße auf Jahressicht deutlich von 10.080 auf 12.365 zulegen und komplettiert die Top 5. Die seit 1999 jährlich durch-

geführte Erhebung ermittelt die Passantenströme in den 170 wichtigsten deutschen Einkaufsstraßen.

„Im Hinblick auf die stetige Verbesserung der Datenqualität ist JLL in diesem Jahr erstmalig dazu übergegangen, die Zählung auf drei Stunden pro Tag und Standort auszuweiten. Gezählt wurde an einem Samstag in der Zeit von 13.00 bis 16.00 Uhr, hieraus wurde die durchschnittliche Passantenfrequenz pro Stunde ermittelt. Die Erhebung ist deutschlandweit die umfangreichste Erhebung dieser Art“, erklärt Helge Scheunemann, Head of Research JLL Germany. Die Zählung belegt ein generelles Wachstum: „In diesem Jahr haben wir im Schnitt mehr als 708.000 Passanten an 170 Zählpunkten pro Stunde ermittelt. Von 2012 bis 2016 ergibt sich damit ein Plus von 2,4 % und auch der 5-Jahresschnitt von 705.000 Passanten wurde leicht übertroffen.“

Entsprechend deutlich lassen sich die Erhebung und Trends im Einzelhandel analysieren. Dirk Wichner, Head of Retail Leasing JLL Germany, sagt: „Die signifikanten Zuwächse in den Einkaufsstraßen vieler Städte belegen, dass der wachsende Online-Handel von den Kunden als Ergänzung, aber nicht als Ersatz wahrgenommen wird. Der Geschäftebummel und das Käuferlebnis haben ihren Wert für die Kunden sogar noch gesteigert. Ein Grund dafür ist, dass der Handel immer stärker mit Gastronomie kombiniert wird. Die Menschen verweilen gerne in den Innenstädten, weil ihnen stetig neue Produkte, mehr Abwechslung und Unterhaltung geboten werden.“



**JLL - Passantenfrequenzzählung 2016  
Die 25 meistbesuchten Einkaufsmeilen Deutschlands**

Stadt	Einkaufsstraße	Passantenfrequenz Samstag, 16.04.2016, 13.00-16.00 Uhr			
		2016 Ø pro Stunde	Rang bundesweit	2015	Ø 2007-2016
Köln	Schildergasse	16.835	1	13.440	13.622
München	Neuhauser Straße	14.720	2	12.945	10.752
Frankfurt am Main	Zeil	14.250	3	13.480	12.448
München	Kaufingerstraße	13.395	4	15.655	12.860
Düsseldorf	Schadowstraße	12.365	5	10.080	8.259
Hannover	Georgstraße	12.215	6	12.525	8.901
Hamburg	Mönckebergstraße	9.715	7	8.295	10.296
Hannover	Bahnhofstraße	9.585	8	9.765	8.314
Dortmund	Westenhellweg	9.475	9	9.365	10.041
Stuttgart	Königstraße	8.890	10	8.265	10.573
Wiesbaden	Kirchgasse	8.730	11	13.110	9.652
Hamburg	Spitalerstraße	8.275	12	13.070	10.309
Düsseldorf	Flinger Straße	8.035	13	9.290	8.838
München	Tal	8.015	14	7.440	7.334
Bielefeld	Bahnhofstraße	7.975	15	6.305	7.174
Köln	Hohe Straße	7.665	16	11.190	9.489
Bremen	Obernstraße	7.430	17	5.560	5.897
Karlsruhe	Kaiserstraße	7.280	18	5.405	5.586
München	Weinstraße	7.210	19	9.060	7.663
Berlin	Tauentzienstraße	7.205	20	7.680	8.337
Dresden	Prager Straße	7.120	21	6.190	6.102
Gelsenkirchen	Bahnhofstraße	6.795	22	4.890	5.783
Saarbrücken	Bahnhofstraße	6.580	23	5.835	5.947
Münster	Ludgeristraße	6.525	24	6.600	8.105
Hannover	Karmarschstraße	6.225	25	7.570	k.A.*

Rang bundesweit: Platzierung von insgesamt 170 untersuchten Einkaufsstraßen

Vergleichswerte: Durchschnitt der Ergebnisse aus den jährlichen Zählungen der Jahre 2006-2015

\* Aufnahme in die Passantenzählung erfolgte nach 2006

Quelle: JLL

Wichner sieht zudem eine enge Verzahnung beider Handelsarten: „Das macht den stationären Handel auch in Zeiten der Digitalisierung interessant, was zudem ausgeglichen durch Internethändler unterstrichen wird, die ihren Webplattformen mittlerweile auch einzelne Ladengeschäfte hinzufügen. Die bekanntesten Beispiele für diese Strategie sind aktuell Zalando und Mister Spex. Das zieht zusätzliche Menschen in die Einkaufsstraßen, so dass die Gesamtzahl der erfassten Passanten leicht gestiegen ist und den stabilen Langzeittrend untermauert.“

**Neben München ist auch Hannover doppelt in den Top 10 vertreten**

Rund 9.000 Passanten waren in diesem Jahr nötig, um einen Platz in den bundesweiten Top 10 zu erobern. Neben München gelang es dabei nur Hannover gleich doppelt in diese Spitzengruppe vorzustoßen: Die Georgstraße auf Platz 6 mit 12.215 Passanten und die Bahnhofstraße (9.585 Menschen) auf Platz 8 belegen die Attraktivität der niedersächsischen Landeshauptstadt. Einfach vertreten in den Top 10 ist Hamburg mit der Mönckebergstraße (9.715) auf Platz 7, die der Spitalerstraße im innerstädtischen Wettbewerb deutlich an Frequenz abnehmen konnte. Zurück in den Top 10 ist Dortmunds Westhellweg (9.475) nach einer kleinen Schwächephase im vergangenen Jahr, während Baden-Württemberg einzig durch die Stuttgarter Königstraße (8.890 Passanten) repräsentiert ist.

**Wiesbaden, Saarbrücken und Kaiserslautern führen die Rankings nach Einwohnerzahlen an**

Die Wiesbadener Kirchgasse (8.730) ist mit Abstand die bestbesuchte Einkaufsmeile in der Kategorie 250.000 bis 500.000 Einwohner. Es folgen die Bielefelder Bahnhofstraße (7.975; bundesweit Rang 15) und die Kaiserstraße in Karlsruhe (7.280; 18.). Die Gelsenkirchener Bahnhofstraße (6.795; 22.) und die Münsteraner Ludgeristraße (6.525; 24.) vervollständigen die fünf Top-Lagen dieser Kategorie.

Bei den mittelgroßen Städten mit 100.000 bis 250.000 Einwohnern ist die Saarbrücker Bahnhofstraße (6.580; 23.) das Maß der Dinge. Auf den Rängen zwei und drei folgen die Ulmer Hirschstraße (6.050; 30.) und die Trierer Simeonstraße mit 6.035 Passanten. Zu den TOP 5 in dieser Einwohnerkategorie gehören zudem die Leipziger Straße in Halle an der Saale (6.030; 33.) und die Hauptstraße in Heidelberg (5.680; 37.). In der Kategorie unter 100.000 Einwohnern trumpft die Fackelstraße in Kaiserslautern (5.620; 38.) auf. Dahinter folgt der Flensburger Holm (4.530; 62.) auf Rang zwei. Platz drei geht an den langjährigen Spitzenreiter in dieser Kategorie, den Gießener Seltersweg (3.780; 77.). Die Kanzleistraße in Konstanz (3.290; 90.) und die Münchener Straße in Rosenheim (3.090; 93.) machen die TOP 5 der Kategorie komplett.



**Düsseldorfer Königsallee ist die herausragende Luxusmeile**

Bei den wenigen international renommierten deutschen Luxusmeilen kommt es weniger auf eine hohe Frequenz als vielmehr auf die Kaufkraft der Kunden an. Dennoch ist es mehr als beachtlich, dass die Düsseldorfer Königsallee (4.870 Passanten; 56. Rang) Jahr für Jahr der unangefochtene Spitzenreiter dieser Gruppe ist. Mit einigem Abstand folgen der Neue Wall in Hamburg stabil (3.020; 97.) sowie die Goethestraße in Frankfurt (2.500 Passanten), die kräftig zulegte und sich um 50 Plätze auf Rang 116 verbessert hat. Konstant präsentiert sich die Münchner Maximilianstraße (1.830) auf Rang 147, während die Stuttgarter Stiftstraße an Zuspruch verlor und nur noch ein Drittel ihrer Vorjahresfrequenz verbuchte (850 Personen; 167.). Ein Grund: Durch Neuansiedlungen und Baustellen in der Stuttgarter Innenstadt haben sich offenbar die Laufwege vieler Passanten verändert.

**München und Berlin sind Deutschlands Metropolen mit den meisten Hochfrequenzlagen**

München und Berlin haben die höchste Dichte an Hochfrequenzlagen mit jeweils über 5.000 Passanten/Stunde. In München sind dies in der Reihenfolge ihrer Frequenzstärke die Lagen Neuhauser Straße, Kaufingerstraße, Tal, Weinstraße sowie Sendlinger Straße. In Berlin erreichen die Lagen Tauentzienstraße, Kurfürstendamm, die Schlossstraße und der Alexanderplatz dieses Niveau. Bei den Bundesländern ist Nordrhein-Westfalen das Maß der Dinge. Insgesamt zwölf Städte erzielen dort mit ihrer jeweiligen Spitzenlage Frequenzen oberhalb von 5.000 Passanten/Stunde.

**Fußgängerzonen locken deutlich mehr Passanten an als Fahrstraßen**

Erneut hat JLL analysiert, inwieweit sich die Passantenzahlen in Fußgängerzonen und Fahrstraßen unterscheiden. Analysiert wurden dafür 132 Fußgängerzonen und 39 Fahrstraßen. Wie erwartet weisen Fußgängerzonen eine deutlich höhere Frequenz auf. Im Durchschnitt liegen diese bei knapp 4.300 Passanten je Stunde. In den Fahrstraßen ermittelt JLL dagegen nur durchschnittlich 3.600 Passanten/Stunde.

**Die 50 wichtigsten deutschen Einkaufsstraßen müssen den Onlinehandel nicht fürchten**

Dirk Wichner zieht folgendes Fazit: „Auch bei fortschreitender Digitalisierung möchte der Mensch etwas real erleben: Er will sich mit anderen treffen, Eindrücke bekommen, inspiriert werden, Dinge anfassen, riechen und schmecken können. Das kann kein Computer bieten, wohl aber der Gang in die Einkaufsstraßen. Das unterscheidet den Menschen von der Maschine. Daher sind die Städte erfolgreich und beliebt, die eine passende Mischung an Geschäften anbieten, die ein Erlebnis ermöglichen. Sie sprechen den Menschen nicht nur als Kunden, sondern auch als soziales Wesen an.“

*Martina Winkelhag nach einem Artikel von JLL Jones Lang LaSalle GmbH vom 21.06.2016*

**Mieter mit der höchsten Miete (TOP 10)**

Rang	Mieter	Monatl. Miete EUR
1	Zara	140.202
2	Wöhrl	100.586
3	Hennes & Mauritz	66.860
4	TK MAXX	49.580
5	Globus-Gruppe (einschl. SCHILD)	36.413
6	P&C Düsseldorf	33.087
7	Gries Deco	25.000
8	Bestseller	20.750
9	4everFITNESS	18.758
10	Vodafone	17.589
<b>SUMME TOP 10</b>		<b>508.826</b>
<b>GESAMTE MONATSMIETE</b>		<b>729.855</b>

**Immobilien mit den höchsten Verkehrswerten (TOP 10)**

Rang	Ort	Straße	Aktueller Verkehrswert EUR <sup>1)</sup>
(laut Vermögensaufstellung)			
1	NL-Den Haag	Wagenstraat 9	37.800.000
2	Rostock	Kröpeliner Straße 57/Hinter Lange Straße 32, 33, 34, 35	21.675.000
3	Berlin	Neue Schönhauser Straße 10/Rosenthaler Str. 46, 47	17.575.000
4	Augsburg	Bürgermeister-Fischer-Straße 5/Moritzplatz 7	15.150.000
5	CH-Biel	Florastraße 11/Nidaugasse 50/Neuengasse 42 u. 48	14.188.318 <sup>2)</sup>
6	Leipzig	Hainstraße 5-7	13.175.000
7	Flensburg	Holm 70	6.900.000
8	Krefeld	Rheinstraße 121	6.350.000
9	Köln	Apostelstraße 15-17	6.300.000
10	Saarbrücken	Bahnhofstraße 72	4.700.000
<b>SUMME</b>			<b>143.813.318</b>
<b>GESAMTES IMMOBILIENVERMÖGEN</b>			<b>152.313.318</b>

1) Arithmetisches Mittel der Verkehrswerte, die von zwei Bewertern zum jeweiligen Bewertungsstichtag unabhängig voneinander ermittelt wurden.

2) Devisenkurs CHF per 29.06.2016 (1 EUR =) 1,0854 CHF

**Fondsdaten zum Stichtag**

	Ende abgelaufenes Geschäftsjahr 31.03.2016	Aktuell 30.06.2016
Fondsvermögen	192.037.532 €	191.334.698 €
Immobilienquote	79,4%	79,6%
BVI-Rendite p.a. (Zeitraum 31.03.2015-31.03.2016)	3,09%	(Zeitraum 30.06.2015-30.06.2016) 2,78%
Anteilpreis/Rücknahmepreis	108,39 €	106,43 €