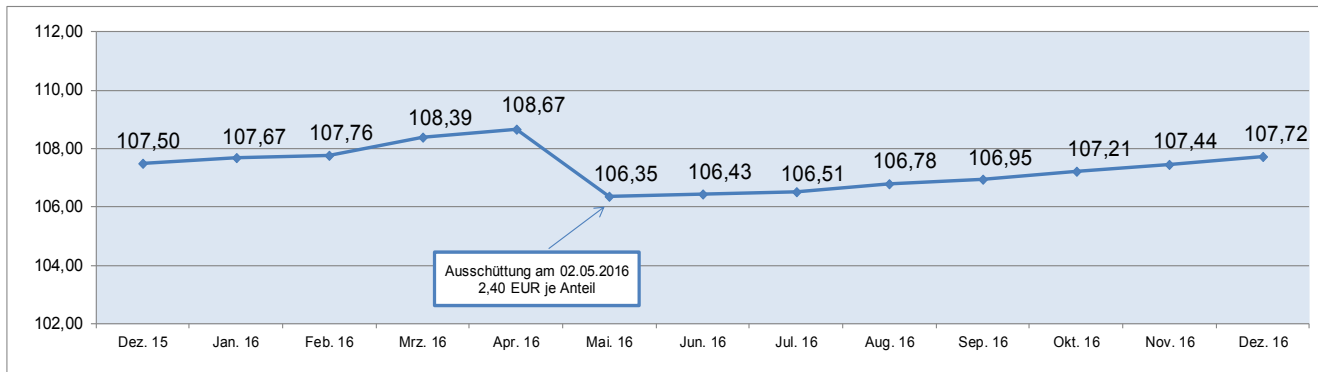
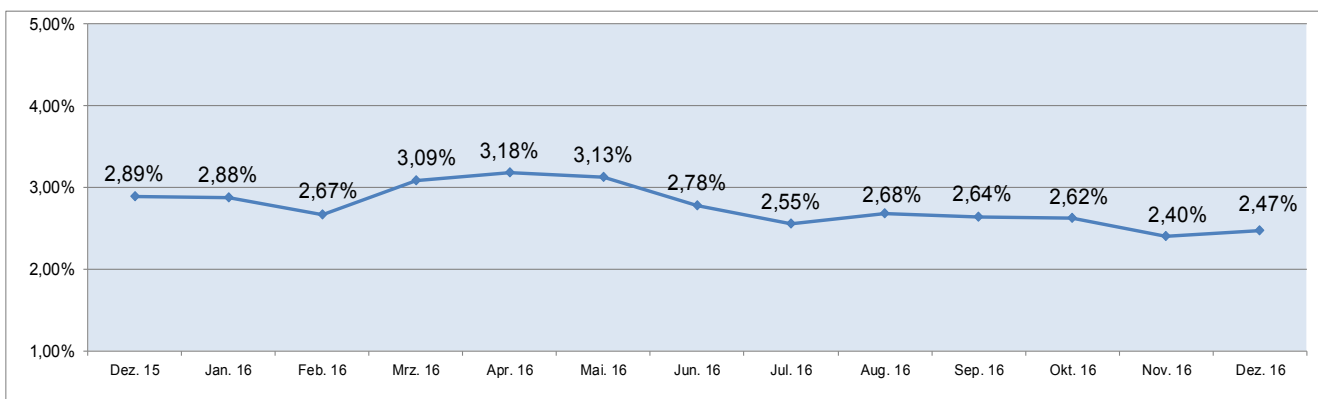




## Entwicklung des Anteilpreises (EUR)



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



## Thema des Monats

### Kaufkraft in Deutschland steigt 2017 um 1,7 Prozent

Die pro-Kopf-Kaufkraft steigt im Jahr 2017 nominal um 1,7 Prozent auf 22.239 Euro. Die 25 einwohnerstärksten Kreise vereinen bereits ein Viertel der gesamtdeutschen Kaufkraft. Dies sind Ergebnisse der am 06.12.2016 vorgestellten GfK-Kaufkraftstudie 2017.

GfK prognostiziert für das kommende Jahr eine Kaufkraftsumme von 1.827,5 Milliarden Euro für Gesamtdeutschland. Das sind nominal 2,9 Prozent mehr als im Vorjahr. Das ergibt eine durchschnittliche rechnerische pro-Kopf-Kaufkraft von 22.239 Euro, die die Deutschen im Jahr 2017 für Konsumausgaben, Wohnen, Freizeit oder Sparen zur Verfügung haben.

Unter Kaufkraft versteht man das nominal verfügbare Nettoeinkommen der Bevölkerung inklusive staatlicher Transferzahlungen wie Renten, Arbeitslosen- und Kindergeld. Einerseits werden durch wachsende Löhne in vielen Branchen und die positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt steigende Einkommen erwartet, was sich positiv auf die Kaufkraftentwicklung auswirkt.

Andererseits wuchs die Einwohnerzahl Deutschlands von 2015 auf 2016 um 1,2 Prozent. Daraus ergibt sich das Phänomen, dass die Kaufkraftsumme Deutschlands um 2,9 Prozent deutlich wächst, aber die pro-Kopf-Kaufkraft mit +1,7 Prozent nur moderat steigt. Wie viel vom nominalen Kaufkraftzuwachs real übrigbleibt, hängt von der Entwicklung der Verbraucherpreise in 2017 ab.

### Regionale Kaufkraftverteilung

Auf Ebene der Bundesländer verändert sich wenig. Bei den Stadtstaaten ist eine positive Entwicklung in Berlin (2,0 Prozent mehr pro-Kopf-Kaufkraft) festzustellen. Hamburg und Bremen weisen mit +1,3 bzw. +1,1 Prozent ein eher gedämpftes Wachstum auf.

Die Rangfolge der Top 10 der Stadt- und Landkreise ist ebenfalls nahezu unverändert zum Vorjahr. Der Landkreis Starnberg ist wie in den Vorjahren der Kreis mit der höchsten Kaufkraft pro Kopf. Mit rechnerisch 32.194 Euro pro Kopf steht den Starnbergern rund 45 Prozent mehr als dem Bundesdurchschnitt zur Verfügung.



Der Stadtkreis München überholt den Main-Taunus-Kreis und kommt auf Rang 4. Der Landkreis Görlitz bildet mit 17.496 Euro pro Kopf weiterhin das Schlusslicht der 402 deutschen Kreise. Genau im Bundesdurchschnitt liegt der Landkreis Ahrweiler.

**Top 10 Stadt- und Landkreise 2017**

Rang 2017	Stadt- oder Landkreis	Einwohner	Kaufkraft 2017 pro Einwohner in €	Kaufkraft-index *
1	LK Starnberg	133.621	32.194	144,8
2	LK Hochtaunuskreis	233.427	31.561	141,9
3	LK München	340.003	30.907	139,0
4	SK München	1.450.381	30.136	135,5
5	LK Main-Taunus-Kreis	232.848	29.931	134,6
6	LK Ebersberg	137.421	29.512	132,7
7	LK Fürstfeldbruck	213.481	27.868	125,3
8	SK Erlangen	108.336	27.356	123,0
9	LK Dachau	149.370	27.291	122,7
10	LK Stormarn	239.614	26.675	119,9

Quelle: GfK Kaufkraft Deutschland 2017 \* Index je Einwohner, 100 = Landesdurchschnitt

**Kaufkraftsummen im Vergleich**

Interessant für den Handel sind nicht nur die durchschnittlichen Ausgabepotenziale pro Kopf, sondern auch, wo sich die Kaufkraft ballt. Die 25 einwohnerstärksten der 402 deutschen Kreise machen bereits ein Viertel der gesamten Kaufkraftsumme Deutschlands aus.

Die Kaufkraftsumme eines Kreises hängt natürlich eng mit der Einwohnerzahl zusammen. Doch übertrifft etwa der Stadtkreis München aufgrund seiner weit überdurchschnittlichen pro-Kopf-Kaufkraft auch in der Kaufkraftsumme den einwohnerstärkeren Stadtkreis Hamburg. Mit Ausnahme Münchens kommt allerdings keiner der einwohnerstarken Kreise in Deutschland an die pro-Kopf-Werte der Top 10 heran. Die 25 einwohnerstärksten Kreise haben zusammen eine pro-Kopf-Kaufkraft, die nur rund 4,6 Prozent über dem Bundesdurchschnitt liegt.

Viele der Stadtkreise, die unter den 25 einwohnerstärksten Kreisen zu finden sind und eine sehr hohe Kaufkraftsumme aufweisen, haben unterdurchschnittliche pro-Kopf-Werte. In großen Stadtkreisen sammeln sich auch viele weniger kaufkräftige Menschen, wie etwa Studenten in Universitätsstädten. In der Liste der 25 einwohnerstärksten Kreise fällt entsprechend etwa der Stadtkreis Duisburg auf, der bei der pro-Kopf-Kaufkraft 15 Prozent unter dem Bundesdurchschnitt liegt. Aber auch andere Ruhrgebiet-Stadtkreise wie Dortmund und Essen oder die Städteregion Aachen liegen unter dem gesamtdeutschen Kaufkraftdurchschnitt, ebenso wie Bremen. Auch die drei einwohnerstärksten ostdeutschen Kreise – Berlin, Leipzig und Dresden – liegen zwischen 8 und 13 Prozent unter der gesamtdeutschen Durchschnitts-Kaufkraft. Sie bieten aber ebenso wie die anderen einwohnerstarken Kreise aufgrund ihrer Kaufkraftmasse attraktive Rahmenbedingungen beispielsweise für Handelsstandorte.

**Kaufkraftsummen der 25 einwohnerstärksten Kreise**

Rang Einwohner	Stadt- oder Landkreis	Einwohner (1.1.2016)	Kaufkraftsumme 2017 in Mio. €	Kaufkraft-index 2017 *	Rang nach Kaufkraftindex
1	SK Berlin	3.520.031	71.773	91,7	286
2	SK Hamburg	1.787.408	43.488	109,4	53
3	SK München	1.450.381	43.708	135,5	4
4	LK Region Hannover	1.144.481	26.330	103,4	115
5	SK Köln	1.060.582	25.498	108,1	71
6	SK Frankfurt am Main	732.688	18.707	114,8	27
7	SK Stuttgart	623.738	15.509	111,8	40
8	LK Recklinghausen	617.807	13.114	95,5	226
9	SK Düsseldorf	612.178	16.162	118,7	16
10	LK Rhein-Sieg-Kreis	596.213	14.371	108,4	66
11	SK Dortmund	586.181	12.041	92,4	272
12	SK Essen	582.624	12.722	98,2	177
13	SK Leipzig	560.472	10.826	86,9	336
14	SK Bremen	557.464	11.658	94,0	251
15	Städteregion Aachen	553.922	11.528	93,6	256
16	SK Dresden	543.825	10.997	90,9	293
17	LK Rhein-Neckar-Kreis	541.859	13.260	110,0	49
18	LK Ludwigsburg	534.074	13.767	115,9	21
19	LK Esslingen	524.127	13.505	115,9	22
20	SK Nürnberg	509.975	11.796	104,0	107
21	SK Duisburg	491.231	9.277	84,9	351
22	LK Mettmann	483.279	12.173	113,3	35
23	LK Rhein-Erft-Kreis	466.657	11.265	108,5	63
24	LK Wesel	462.664	10.320	100,3	157
25	LK Rhein-Kreis Neuss	450.026	11.443	114,3	30

Quelle: GfK Kaufkraft Deutschland 2017 \* Index je Einwohner, 100 = Landesdurchschnitt

**Zur Studie**

Die GfK Kaufkraft ist definiert als die Summe aller Nettoeinkünfte der Bevölkerung, bezogen auf den Wohnort. Neben dem Nettoeinkommen aus selbstständiger und nichtselbstständiger Arbeit werden ebenso Kapitaleinkünfte und staatliche Transferzahlungen wie Arbeitslosengeld, Kindergeld und Renten zur Kaufkraft hinzugechnet. Von diesem verfügbaren Einkommen sind allerdings noch nicht die Ausgaben für Lebenshaltungskosten, Versicherungen, Miete und Nebenkosten wie Gas oder Strom, Bekleidung oder das Sparen abgezogen.

Folglich bedeutet ein nominaler Anstieg der Kaufkraft nicht zwangsläufig, dass jedem Einzelnen real mehr Geld zur Verfügung steht, wenn die aufgeführten Ausgaben stärker ansteigen. Darüber hinaus ist auch zu berücksichtigen, dass die Kaufkraft einer Region ein Durchschnittswert der dort lebenden Bevölkerung ist und nichts über die Kaufkraft einzelner Individuen, die Kaufkraft je Haushalt oder über die dahinter liegende Einkommensverteilung und damit die Schere zwischen „Arm“ und „Reich“ aussagt.

Basis der Berechnung sind, neben der Lohn- und Einkommenssteuerstatistik, einschlägige Statistiken zur Berechnung der staatlichen Leistungen sowie Prognosewerte der Wirtschaftsinstitute. GfK stellt die detaillierte Prognose für das neue Jahr jeweils im Januar fertig. Die GfK Kaufkraftdaten sind ab dann verfügbar für alle deutschen Stadt- und Landkreise sowie alle Gemeinden und Postleitzahlgebiete. Die Kaufkraftdaten auf Ebene der Straßenabschnitte werden in der 2. Jahreshälfte aktualisiert.

Martina Winkelhag nach einem Presseartikel der GfK vom 06.12.2016



## Mieter mit der höchsten Miete (TOP 10)

Rang	Mieter	Monatl. Miete EUR
1	Zara	140.202
2	Wöhrl	100.847
3	Hennes & Mauritz	66.860
4	TK MAXX	49.580
5	Globus-Gruppe (einschl. SCHILD)	36.803
6	P&C Düsseldorf	33.087
7	Gries Deco	26.300
8	Bestseller	20.750
9	4everFITNESS	18.758
10	Vodafone	17.589
<b>SUMME TOP 10</b>		<b>510.776</b>
<b>GESAMTE MONATSMIETE</b>		<b>734.674</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	37.700.000
2	Rostock	Kröpeliner Straße 57/Hinter Lange Straße 32, 33, 34, 35	21.750.000
3	Berlin	Neue Schönhauser Straße 10/Rosenthaler Str. 46, 47	17.775.000
4	Augsburg	Bürgermeister-Fischer-Straße 5/Moritzplatz 7	15.050.000
5	CH-Biel	Florastraße 11/Nidaugasse 50/Neuengasse 42 u. 48	14.373.717 <sup>2)</sup>
6	Leipzig	Hainstraße 5-7	13.300.000
7	Flensburg	Holm 70	6.875.000
8	Köln	Apostelstraße 15-17	6.350.000
9	Krefeld	Rheinstraße 121	6.300.000
10	Saarbrücken	Bahnhofstraße 72	4.800.000
<b>SUMME</b>			<b>144.273.717</b>
<b>GESAMTES IMMOBILIENVERMÖGEN</b>			<b>152.823.717</b>

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

2) Devisenkurs CHF per 29.12.2016 (1 EUR =) 1,0714 CHF

## Fondsdaten zum Stichtag

	Ende abgelaufenes Geschäftsjahr 31.03.2016	Aktuell 31.12.2016
Fondsvermögen	192.037.532 €	194.424.294 €
Immobilienquote	79,4%	78,6%
BVI-Rendite p.a. (Zeitraum 31.03.2015-31.03.2016)	3,09%	(Zeitraum 31.12.2015-31.12.2016) 2,47%
Anteilpreis/Rücknahmepreis	108,39 €	107,72 €





**Neuerwerb in Amsterdam (Niederlande),  
Kalverstraat 171**



Bei der erworbenen Immobilie handelt es sich um ein viergeschossiges Geschäftshaus, welche auf einem 191 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet wurde. Im Jahre 2008 erfolgten der Umbau und die Modernisierung der Verkaufsflächen durch den heutigen Mieter. Das Haus verfügt über Verkaufsflächen von 161 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss. Die Lager- und Sozialräume sind im ersten Obergeschoss untergebracht.

Noch in der Verantwortung des Verkäufers wurde ein neuer Mietvertrag über die gesamte Immobilie ab dem 1. Januar 2017 mit der Firma Bestseller geschlossen, die hier mit ihrem Konzept Only vertreten ist. Der Mietvertrag hat eine feste Laufzeit bis zum 31. Dezember 2021. Dem Mieter steht ein einmaliges Optionsrecht auf Verlängerung um fünf Jahre zu. Bestseller wurde 1975 als Familienunternehmen gegründet und beschäftigt heute weltweit mehr als 15.000 Mitarbeiter in über 3.000 Stores in 38 Ländern und zählt mehr als 15.000 unabhängige Einzelhändler in 53 Ländern weltweit.

Wie bei niederländischen Einzelhandelsimmobilien nicht unüblich, befinden sich die vom Mieter nicht genutzten Flächen im zweiten, dritten und vierten Obergeschoss.

Am 2. Januar 2017 erfolgte die Übernahme der Immobilie in das Fondsvermögen des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds.

Im Dezember 2016 konnte für den Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds eine weitere Liegenschaft in den Niederlanden erworben werden. Das Geschäftshaus befindet sich in sehr guter Lage in Amsterdam auf der Kalverstraat 171.

Die 1a-Einzelhandelslage in Amsterdam verläuft über die Kalverstraat sowie die P.C. Hooftstraat. Während sich P.C. Hooftstraat als Niveau- und Luxuslage ausgebildet haben, ist die Kalverstraat durch ein konsumiges Angebot geprägt. Die Kalverstraat ist die TOP 1a-Einzelhandelslage von Amsterdam. Sie erstreckt sich über eine Länge von mehr als 750 m, beginnend am „de Dam“ (Damplatz) bis zum Munttoren (Münzturm). Mehr als 150 nationale und internationale Filialisten, so u.a. Zara, Hennes & Mauritz oder Douglas, aber auch Kaufhäuser, wie Peek & Cloppenburg und V&D Vroom & Dreesmann sind hier angesiedelt. Die Kalverstraat ist aufgrund der hohen Mietpreise die teuerste Einkaufsstraße in den Niederlanden. Seit dem Jahr 1970 ist sie Fußgängerzone.

