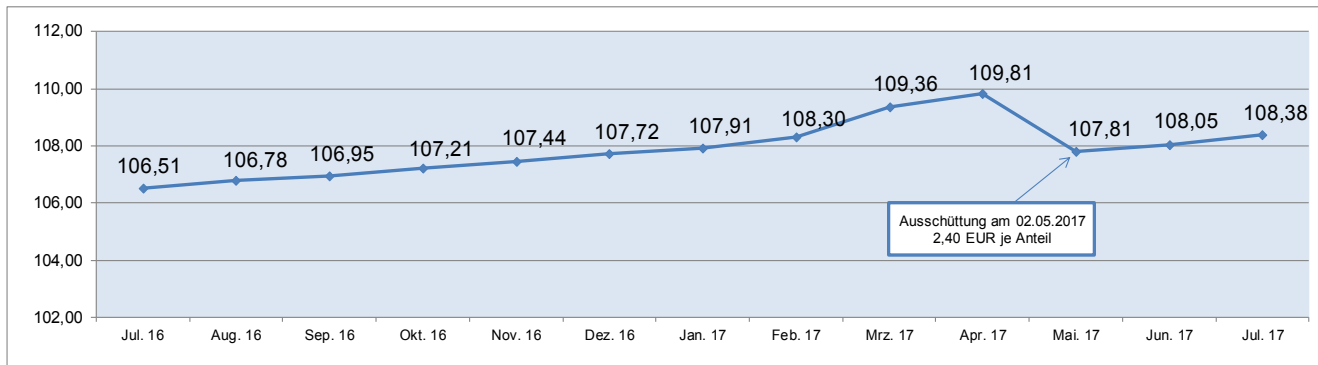
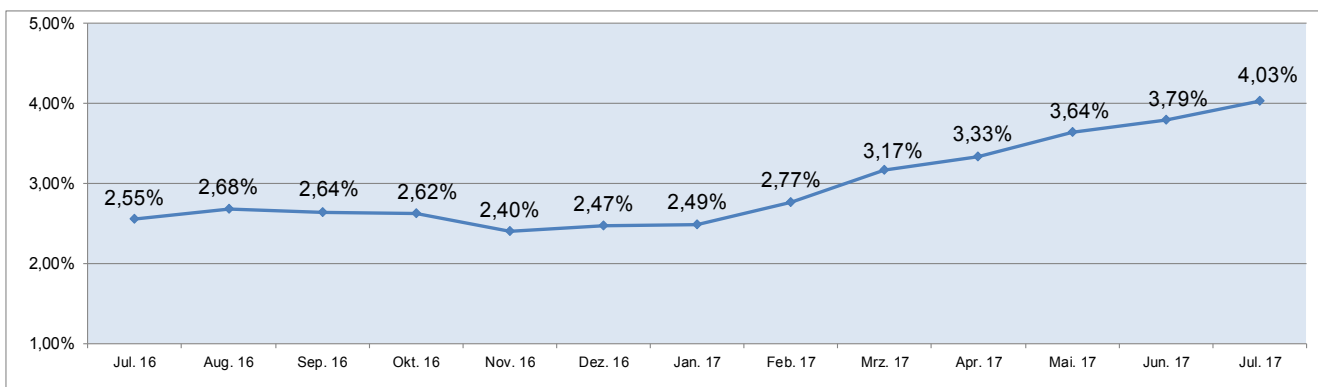




## Entwicklung des Anteilpreises (EUR)



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



## Thema des Monats

### Kundenfrequenz: Frankfurter Zeil holt sich den Spitzenplatz

Die Frankfurter Zeil hat sich den Spitzenplatz unter den frequenzstärksten Einkaufsstraßen Deutschlands zurückerobert. Mit 14.875 gezählten Besuchern pro Stunde zwischen den zentralen Plätzen Hauptwache und Konstabler Wache setzte sich die Zeil mit mehr als 550 Passanten Vorsprung deutlich an die Spitze des aktuellen Rankings des Immobilien-Dienstleisters Jones Lang LaSalle (JLL) auf Basis von Passantenfrequenz-Zählungen.

Im vergangenen Jahr hatte die Frankfurter Einkaufsstraße mit 14.250 Passanten lediglich Platz 3 belegt. Der Vorjahressieger Kölner Schildergasse verlor in diesem Jahr hingegen deutlich – 16.835 Passanten waren es 2016, dieses Mal sind es noch 13.505. Damit belegt die Schildergasse Rang 4.

Insgesamt hat die Zahl der Passanten in diesem Jahr erneut zugelegt – von 708.545 auf 722.780. Einen neuen Rekord stellte München auf. Die bayerische Landeshauptstadt landete mit drei Einkaufsstraßen unter den Top Ten – mit der Kaufingerstraße (2. Platz/14.320 Passanten), der Neuhauser Straße (6. Platz/11.745 Passanten) und der Weinstraße (7. Platz/10.035 Passanten).

Zu den großen Gewinnern gehört auch die Flinger Straße in der Düsseldorfer Altstadt, die mit 13.710 Passanten bundesweit auf dem 3. Platz landete – nach 8035 Besuchern und dem 13. Platz im Vorjahr. Deutliche Einbußen hinnehmen musste hingegen die von Baustellen geplagte Düsseldorfer Schadowstraße, die von Rang 5 mit 12.365 Passanten auf Rang 10 mit 8.465 Passanten rutschte. Platz 5 in diesem Jahr belegt die Georgstraße in Hannover (11.905 Passanten).

Die insgesamt steigende Zahl der Passanten ist für Dirk Wichner, Head of Retail Leasing JLL Germany, ein Indiz dafür, dass es, selbst bei sinkenden Umsätzen im klassischen Einzelhandel, andere Gründe für die Verbraucher gibt, die Innenstädte zu besuchen. „Statt zum Beispiel in eine weitere Hose zu investieren, geben sie einen Teil ihres Budgets in einem neuen, trendigen Gastronomie-Konzept aus. Städte, die diese Aufenthaltsqualitäten zum Beispiel durch Fußgängerzonen und Außengastronomie bieten sowie sich stetig wandeln, werden auch weiterhin volle Innenstädte und damit die entscheidende Basis für den stationären Handel haben“, sagt er.

Die Befürchtung, dass Innenstädte in Zeiten des Online-Handels verödeten, bestätigte sich nicht. „Wir sehen vielmehr, dass die Städte wieder vielfältiger werden und das Kauf- und Genusserlebnis in den Vordergrund stellen“, erklärt Wichner. Zudem gebe es durch den Online-Handel keinen Zwang mehr, das komplette Sortiment auf der Fläche zu präsentieren. Tendenziell würden wieder kleinere Flächen angemietet, die dafür aber vielfältiger seien.

Bei den Rankings der kleineren Städte belegt die Bielefelder Bahnhofstraße den ersten Platz in der Kategorie zwischen 250.000 und 500.000 Einwohnern. Die Aachener Adalbertstraße ist Spitzenreiter der Einkaufsmeilen in Städten mit 100.000 bis 250.000 Einwohnern. In der Kategorie unter 100.000 Einwohner liegt die Bäckerstraße in Lüneburg ganz vorn.

Ebenfalls betrachtet hat Jones LangSalle die Luxus-Einkaufsstraßen. Die Düsseldorfer Königsallee ist auch 2017 nicht zu schlagen. Sie belegt mit 4785 Passanten die Spitzenposition.

Mit deutlich weniger, nämlich 2660 Passanten, folgt die Münchner Maximilianstraße. Die Stuttgarter Stiftstraße hat ihre Popularität nach einer Baustellenphase wieder gesteigert und verdreifachte die Frequenz von 850 auf 2480 Passanten.

Die diesjährige Zählung in insgesamt 170 Einkaufsstraßen erfolgte bundesweit zeitgleich an einem Samstag im Mai. Jones LangLaSalle fügt hinzu, dass die Passantenfrequenz-Zählung lediglich eine Momentaufnahme ist. Ziel der Erhebung sei der bundesweite Vergleich der Spitzenfrequenzen.

Jennifer von Deylen nach einem Presseartikel der TW Network vom 11.07.2017

## Immobilien mit den höchsten Verkehrswerten (TOP 10)

Rang	Ort	Straße	Aktueller Verkehrswert EUR <sup>1)</sup>
(laut Vermögensaufstellung)			
1	NL-Den Haag	Wagenstraat 9	37.650.000
2	Rostock	Kröpeliner Straße 57/Hinter Lange Straße 32, 33, 34, 35	23.250.000
3	Berlin	Neue Schönhauser Straße 10/Rosenthaler Str. 46, 47	18.350.000
4	Augsburg	Bürgermeister-Fischer-Straße 5/Moritzplatz 7	15.725.000
5	NL-Amsterdam	Kalverstraat 171	15.025.000
6	Freiburg	Kaiser-Joseph-Straße 194	14.900.000
7	Leipzig	Hainstraße 5-7	13.850.000
8	CH-Biel	Florastraße 11/Nidaugasse 50/Neuengasse 42 u. 48	13.647.970 <sup>2)</sup>
9	Flensburg	Holm 70	6.900.000
10	Köln	Apostelstraße 15-17	6.350.000
<b>SUMME</b>			<b>165.647.970</b>
<b>GESAMTES IMMOBILIENVERMÖGEN</b>			<b>185.547.970</b>

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

2) Devisenkurs CHF per 28.07.2017 (1 EUR =) 1,1357 CHF

## Mieter mit der höchsten Miete (TOP 10)

Rang	Mieter	Monatl. Miete EUR
1	Zara	140.202
2	Wöhrl	101.440
3	Hennes & Mauritz	66.860
4	Bestseller	63.739
5	TK MAXX	50.520
6	Globus-Gruppe (einschl. SCHILD)	34.800 <sup>2)</sup>
8	Tommy Hilfiger	34.075
7	P&C Düsseldorf	31.500
9	Gries Deco	26.300
10	4everFITNESS	18.758
<b>SUMME TOP 10</b>		<b>568.195</b>
<b>GESAMTE MONATSMIETE</b>		<b>825.603</b>

## Fondsdaten zum Stichtag

	Ende abgelaufenes Geschäftsjahr 31.03.2017	Aktuell 31.07.2017
Fondsvermögen	197.558.220 €	197.828.078 €
Immobilienquote	93,8%	93,8%
BVI-Rendite p.a. (Zeitraum 31.03.2016-31.03.2017)	3,17%	(Zeitraum 31.07.2016-31.07.2017) 4,03%
Anteilpreis/Rücknahmepreis	109,36 €	108,38 €



**Neuerwerb in Köln,  
Schildergasse 55 a**



„AntoniterQuartier“, ein modernes City-Kirchenzentrum zur Nutzung für Handel, Gastronomie, Dienstleistungen und Wohnen sowie einer Tiefgarage. Der Neubau mit 9.900 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche und das neu gestaltete Umfeld kosten rund 21 Mio. EUR. Bis Anfang 2019 soll das Projekt fertiggestellt sein.

Durch das neue städtebauliche Arrangement des Neubaus wird der Freiraum des „AntoniterQuartiers“ in einen Kirchplatz und einen Kirchhof gegliedert. Ein durchgehender Platzbelag aus hochwertigem sandsteinfarbenem Betonsteinpflaster markiert das gesamte Quartier. Während der Kirchplatz eine Art Übergang von der Schildergasse darstellt, bildet der Antoniterkirchhof einen ruhigen, von den Räumen des Gemeindezentrums umschlossenen Raum und soll die Möglichkeit bieten, sich vom Trubel der Schildergasse zurück zu ziehen. Wir erwarten durch diese Projektentwicklung eine weitere Aufwertung des Umfeldes der zum Ankauf vorgestellten Immobilie. Zusätzlich aufwertend wirkt sich der aktuelle Neubau der direkten Nachbarimmobilie Schildergasse 55 aus.

Demnächst Asics, Eröffnung voraussichtlich August 2017

Im Juli 2017 konnte für den Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds eine weitere Liegenschaft in Köln erworben werden. Das Geschäftshaus befindet sich in sehr guter Lage auf der Schildergasse 55 a.

Die 1a-Einzelhandelslage in Köln verläuft vom Domplatz bis zum Neumarkt, nämlich über den Wallrafplatz, die Hohe Straße und die Schildergasse, sowie ferner über die Ehrenstraße. Schildergasse und Hohe Straße sind durch ein konsumiges Angebot geprägt. Die Schildergasse ist neben der Hohe Straße bis heute die belebteste Flaniermeile der Stadt Köln und eine der höchstfrequentiertesten Einzelhandelslagen in Deutschland. Die Hohe Straße ist eher kleinteilig geprägt, während sich auf der Schildergasse die großen Kaufhauskonzepte befinden (Galeria Kaufhof, C&A, Appelrath & Cüpper). Architektonischer Blickfang ist das „Weltstadtkaufhaus“ von Peek & Cloppenburg auf der Schildergasse 61-65.

In unmittelbarer Nachbarschaft der erworbenen Immobilie befindet sich die Antoniterkirche, in prominenter Lage inmitten der Kölner Innenstadt. Nicht zuletzt durch diese Lage zählt die Antoniterkirche nach dem Kölner Dom zu den meistbesuchten Kirchen der Stadt und kann als „Schaufenster der Evangelischen Kirche in Köln“ bezeichnet werden. Das angeschlossene Gemeindezentrum stellt sich heute durch seine bauliche Ausrichtung hinter der Kirche wenig öffentlich dar. Hier entsteht derzeit auf einer Grundstücksfläche von 3.300 m<sup>2</sup> das neue

Bei dem erworbenen Objekt, handelt es sich um ein viergeschossiges Geschäftshaus welches auf einem 280 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet wurde. Die Einzelhandelsflächen liegen im Erdgeschoss mit 235 m<sup>2</sup> und im ersten Obergeschoss mit 240 m<sup>2</sup>. Die Nebenflächen befinden sich im zweiten und dritten Obergeschoss auf insgesamt 220 m<sup>2</sup> sowie im Untergeschoss auf 60 m<sup>2</sup>.

Aktuell läuft der Umbau der Mietfläche für den neuen Mieter Asics. Die Asics Deutschland GmbH ist eine weltweite japanische Sportschuh- und -bekleidungs-marke.

Die Eröffnung der Ladenflächen von Asics wird voraussichtlich im August 2017 erfolgen.



**Neuerwerb in Bielefeld,  
Stresemannstraße 3**



Im Juli 2017 konnte noch eine weitere Liegenschaft für den Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds in Bielefeld erworben werden. Das Geschäftshaus befindet sich in bester Lage auf der Stresemannstraße 3.

Die 1a-Einzelhandelslage in Bielefeld erstreckt sich entlang der Bahnhofstraße und der Stresemannstraße sowie in der Altstadt im Bereich der Niedernstraße und Obernstraße. Bedeutendste Einkaufsstraße und die 1a-Lage Bielefelds ist weiterhin die Bahnhofstraße zwischen Jahnplatz und Zimmerstraße. Im Fußgängerzonenbereich Bahnhofstraße bestimmen die großen Waren- und Kaufhäuser das Bild. Magnetfunktion haben ein Karstadt-Warenhaus (Bahnhofstraße 15-17), C&A (Bahnhofstraße 36-38) sowie Peek & Cloppenburg (Bahnhofstraße 10).

Die angekaufte Immobilie befindet sich direkt am Eingang des derzeit in Entwicklung befindlichen Einkaufszentrums „Loom Bielefeld“. Die frühere „City-Passage“ ist seit 1977 als Einkaufsstandort in Bielefelds Innenstadt integriert und verbindet die zentralen Einkaufsstraßen der Stadt. Im Rahmen einer umfangreichen Sanierung wird sie derzeit durch die ECE zu einem modernen und attraktiven Shopping-Center mit ca. 110 Shops mit 4 Verkaufsebenen auf rund 26.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche umgebaut. Hinzu kommen noch 2.000 m<sup>2</sup> Gastronomie und 900 m<sup>2</sup> für Dienstleistungen dazu sowie 550 Parkplätze. Prunkstück des Projekts wird eine ellipsenförmige Plaza, die von einer auffallenden Glaskuppel überspannt wird. Mit dem neuen Erscheinungsbild erhält das Center auch einen neuen Namen „Loom Bielefeld“. Die Eröff-

nung wird am 26.10.2017 erfolgen. Als Ankermieter konnte Primark gewonnen werden auf einer Verkaufsfläche von 5.000 m<sup>2</sup> auf drei Ebenen. Das Loom wird insgesamt über 50 in Bielefeld neue Konzepte bieten, die bisher am Standort noch nicht vertreten sind, so u.a. auch Adidas Originals, JD Sports, Pandora und MAC. Zahlreiche Einzelhändler aus der ehemaligen City-Passage, wie Deichmann, Bijou Brigitte und Nordsee kehren ins neue Loom zurück.

Die angekaufte Immobilie mit einer Grundstücksgröße von 1.359 m<sup>2</sup> umfasst Verkaufsflächen von 1.046 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss, 1.098 m<sup>2</sup> im Untergeschoss, 788 m<sup>2</sup> im 1. Obergeschoss sowie Ladennebenflächen/Sozialräume auf einer Fläche von knapp 186 m<sup>2</sup>.

Mieter der Ladenflächen mit insgesamt 2.828 m<sup>2</sup>, die sich im Erdgeschoss auf knapp 942 m<sup>2</sup>, im Untergeschoss auf 1.098 m<sup>2</sup> und im 1. Obergeschoss auf 788 m<sup>2</sup> verteilen, ist die Görtz Retail GmbH. Das derzeitige Mietverhältnis mit Görtz hat noch eine Laufzeit bis zum 31.01.2019. Im Vorfeld unseres beabsichtigten Erwerbes der Liegenschaft haben wir mit dem Mieter einen neuen Mietvertrag mit einer Festlaufzeit von 12,5 Jahren und einer dreimaligen Option um jeweils fünf Jahre vorverhandelt.

Die weiteren Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss mit 104 m<sup>2</sup> nebst Nebenflächen sind von einer inhabergeführten Apotheke angemietet. Der Mietvertrag hat ebenfalls eine feste Laufzeit bis zum 30.06.2027. Es besteht eine Option auf Verlängerung um 2 x 5 Jahre.

Ferner werden Flächen im Erdgeschoss mit 86 m<sup>2</sup> durch die ECE für das „Loom Bielefeld“ genutzt. Für diese Lagerflächen zahlt ECE eine monatliche Nettomiete von 1.35,80 EUR. Die Laufzeit des Mietvertrages ist bis zum 31.12.2025 vereinbart mit anschließendem Optionsrecht auf Verlängerung um 2 x 10 Jahre.