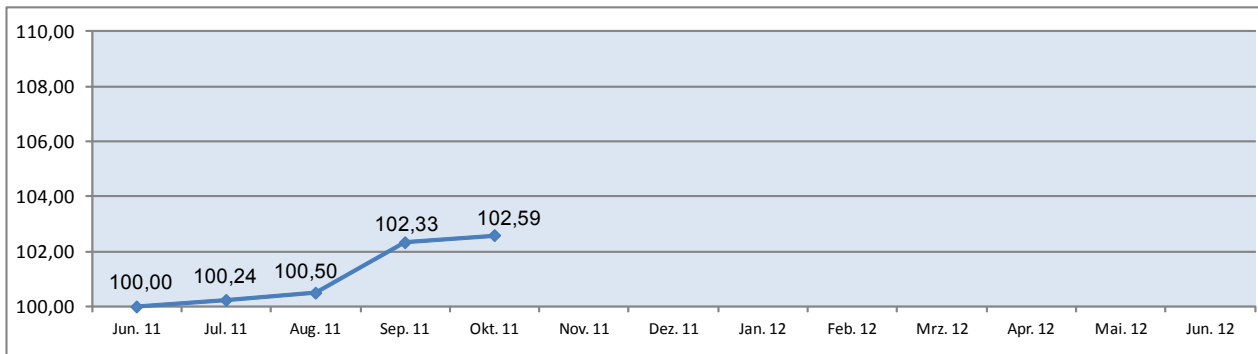
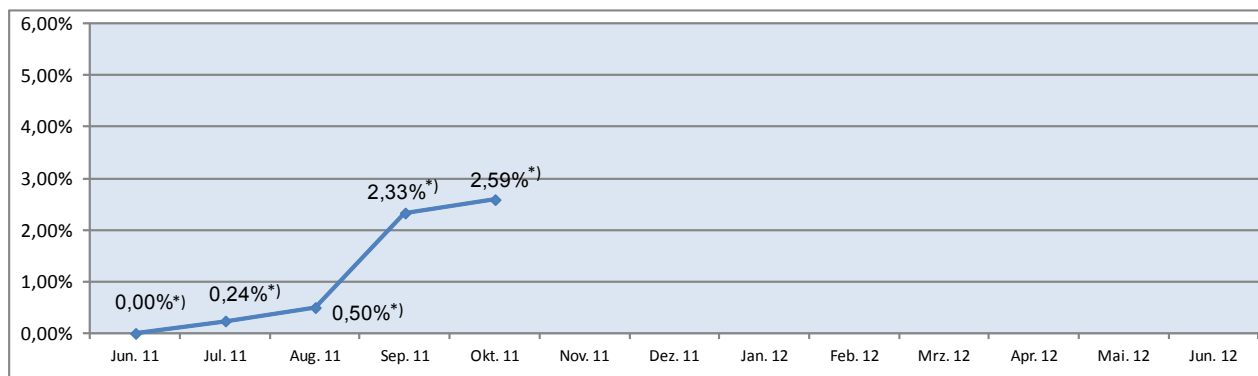




**Entwicklung des Anteilpreises (EUR)**



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



\*) BVI-Rendite seit Auflegung gerechnet.

**Thema des Monats**

**Einkaufszentren haben mit erheblichen Mängeln zu kämpfen**

Knapp die Hälfte aller deutschen Einkaufszentren müsste eigentlich in den nächsten Jahren zur Neu- oder Umstrukturierung anstehen und sollte revitalisiert werden, wenn die Objekte sich auch nachhaltig im Markt behaupten sollen. Zu diesem Ergebnis kommt eine Studie der GMA Gesellschaft für Markt und Absatzforschung im Auftrag der Sierra Development Germany GmbH.

Sonae Sierra, internationaler Spezialist für Shoppingcenter und die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, haben in ihrer gemeinsamen Untersuchung „Shoppingcenter-Revitalisierung in Deutschland“ im Herbst letzten Jahres insgesamt 414 Einkaufszentren in Deutschland mit 13 Millionen Quadratmeter Ladenfläche hinsichtlich Mindestgröße, Eröffnungsjahr, Besucherfrequenz und Ankermietqualität getestet.

Danach müssten in den nächsten Jahren 48 Prozent aller Einkaufszentren in Deutschland revitalisiert werden. Gemessen an der Gesamtzahl von 414 Centern (Bestand bis Ende 2009), betrifft dies 199 Objekte und eine Gesamtmietfläche von rund 5,2 Millionen Quadratmetern (GLA).

Würde das ganze Revitalisierungspotenzial umgesetzt, entspräche dies einem Investitionsvolumen von etwa 5,2 bis 7,8 Milliarden Euro.

**Mieter mit der höchsten Miete (TOP 3)**

Rang	Mieter	Monatl. Miete EUR
1	Fred Perry	14.017
2	Buffalo Boots	10.679
3	BerlinApotheke	7.102
<b>SUMME</b>		<b>31.798</b>



Foto: Einzelhandelslagen, wie unser Objekt Bürgermeister-Fischer-Straße 5/Moritzplatz 7 in Augsburg (im Ankauf) teilen die Probleme der Einkaufszentren nicht.

Sonae Sierra und GMA gehen aber davon aus, dass das tatsächliche Investitionsvolumen aufgrund nicht durchgeführter Revitalisierungen wesentlich geringer ausfällt und sich für die nächsten drei Jahre allenfalls zwischen 2,5 und 3,5 Milliarden Euro bewegen wird. Experten raten, Einkaufszentren nach spätestens zehn Jahren zu revitalisieren, wenn das Objekt sich nachhaltig erfolgreich im Markt positionieren soll, die Bedürfnisse von Mietern und Kunden erfüllen und seinen Wert erhalten oder steigern soll.

Zentrales Element der Studie ist der neu entwickelte Center Erfolgs-Check. Mithilfe dieses standardisierten Analysetools können zum ersten Mal alle bestehenden Einkaufszentren auf ihr künftiges Wertschöpfungs- und Entwicklungspotential hin untersucht werden. Auch die Erfolgsaussichten von geplanten und oftmals mit hohen Risiken verbundenen Modernisierungen können nun solide eingeschätzt werden.

Revitalisierungen werden nach Meinung von Experten innerhalb der nächsten zehn Jahre ein zentrales Wachstumsfeld der Einzelhandelsentwicklung sein. Mehr als 70 Prozent der Einkaufszentren in Deutschland (280 von derzeit etwa 420 Centern) sind über acht Jahre alt; bei mehr als 75 Prozent (320 von 420) liegt die Eröffnung sogar über zehn Jahre zurück.

„Wir haben festgestellt, dass bei fast allen Centern mit Revitalisierungsbedarf teils gravierende konzeptionelle Schwächen vorliegen“, sagte Thomas Binder, Geschäftsführer der Sierra Germany GmbH. „Außerdem werden viele der Problemobjekte ohne professionelles Centermanagement geführt.“

Die Marktforscher der GMA befürchten indes, dass die vielerorts dringend benötigten Investitionen an den Renditeanforderungen der Eigentümer scheitern werden, auch wenn gerade die Revitalisierung von Einkaufszentren ein enormes Potenzial berge. Diese Entwicklung könne schlimmstenfalls zu einer Negativspirale aus mangelnder Umsatzperformance, dem Auszug von Mietern, Leerstand, Mietausfall und Wertverlust führen.

Patricia Schweiger, M.A.

### Übersicht der Liegenschaften (Stand: 31.10.2011)

Rang	Ort	Straße	Aktueller Verkehrswert EUR
			(laut Gutachten)
1	Berlin	Neue Schönhauser Straße 10	14.250.000
<b>SUMME</b>			<b>14.250.000</b>

### Fondsdaten zum Stichtag

	Vormonat 30.09.2011	Aktuell 31.10.2011
Fondsvermögen	16.070.031 €	16.210.814 €
Immobilienquote	88,7%	87,9%
BVI-Rendite seit Auflegung	2,33%	2,59%
Anteilpreis/Rücknahmepreis	102,33 €	102,59 €