

NEBENWERTE

Das Magazin für aktive Aktionäre

Journal



RESTART
ECONOMY

Nebenwerte-Journal
Jahresschau
2010/11

01



4 194682 304603

Deutsche Euroshop

„Nach zehn Geschäftsjahren sind wir zufrieden mit dem Erreichten“

Bereits bei Aufnahme unserer Berichterstattung über die Deutsche Euroshop AG in NJ 2/03 wiesen wir auf die für konservative Investoren sichtbaren Vorteile hin: „Sichere Einnahmen aus langfristig vermieteten Shoppingcentern, potente Großaktionäre und hohe steuerfreie Dividendenrendite.“ Auch acht Jahre später überzeugen diese fundamentalen Daten, wobei die 2009 eingeführte Abgeltungssteuer die unbelastete Ausschüttung aus dem Einlagenkonto noch attraktiver erscheinen lässt. Zwar mindert die Dividende bei einem Verkauf den Einstandskurs, doch spricht das Geschäftsmodell weiterhin für eine Daueranlage, die je nach Einstandskurs, der zwischen € 14 und 30 liegen kann, bisher eine Dividendenrendite von netto 7.5 bis 3.5 % erbrachte. Wir sprachen mit Vorstandssprecher Claus-Matthias Böge über die bisherige und künftige Entwicklung der Deutsche Euroshop AG, die für 2010 ihre Dividende von € 1.05 auf 1.10 anheben will.

NJ: Herr Böge, bis zum September 2010 blieb die Deutsche Euroshop AG an der Börse vernachlässigt. Noch im August war die Aktie nur mit € 21.75 bewertet. Seitdem ging es kräftig nach oben, der aktuelle Kurs von € 28.57 ist nur noch wenige Prozente vom Allzeithoch aus 2002 bei € 30.12 entfernt. Wie erklären Sie sich diese unterschiedliche Entwicklung?

Böge: Insgesamt haben sich die Märkte sehr positiv entwickelt und davon hat auch unsere Aktie profitiert. Im Jahresvergleich liegen wir sogar besser als der DAX. Der Kauf des Billstedt-Centers sowie die Anhebung der Prognose und der Dividende haben die gute Entwicklung unterstützt und den vermeintlich negativen Verwässerungseffekt der im November durchgeführten Kapitalerhöhung überkompensiert.

NJ: Kürzlich war zu lesen, dass Shoppingcenter in Innenstädten eine ungünstigere Kostenstruktur für die Mieter aufweisen. Dennoch ist der Erfolg dieser „Malls“ unübersehbar. Wo liegen aus Ihrer Sicht die Gründe?

Böge: Das Betreiben von Shoppingcentern in der Innenstadt führt zwangsläufig zu höheren Betriebskosten. Genannt sei nur die Grundsteuer, die für eine Innenstadtlage weitaus höher ist als für die grüne Wiese. Und das Betreiben von Fahrstühlen und Rolltreppen, die man auf der grünen Wiese in der

Regel nicht hat, verschlingt auch eine Menge Geld.

NJ: Eine anhaltende Expansion der Deutsche Euroshop AG erfordert jeweils die Zufuhr neuen Eigenkapitals, das Sie bisher problemlos bekommen, da die Rendite durch die steuerfreie Dividende für Inländer deutlich oberhalb der Verzinsung am Kapitalmarkt liegt. Die vorjährige Dividende von € 1.05 bedeutet aktuell eine Rendite von 3.6 %. Ist für die Aktionäre künftig noch mehr „drin“?

Böge: Für 2010 haben wir bereits eine auf € 1.10 erhöhte Dividende angekündigt. Und mittelfristig ist aus heutiger Sicht auch Luft. Allerdings wärmt die „Steuerfreiheit“ der Dividende nicht ewig und wir wollen uns darauf vorbereiten.

NJ: Mit Ihrer Strategie liegen Sie „voll im Trend“. Während die Verkaufsflächen im Einzelhandel kaum wachsen, liegt die Quote bei Shoppingcentern in diesem Jahrzehnt bei einem Plus von ca. 45 %. Wie wird es nach Ihrer Meinung in den nächsten zehn Jahren weitergehen?

Böge: Deutschland verfügt über auskömmliche Verkaufsflächen. Wenn dennoch ein Bedarf nach neuen Flächen besteht, dann muss berücksichtigt werden, dass der Bestand zum Teil nicht mehr den heutigen Anforderungen entspricht. Abrissbagger sind daher in den deutschen Innenstädten häufig zu sehen.

NJ: Zwar hat sich bei vielen Immobilienwerten der Abstand zum NAV mehr oder weniger deutlich verringert, doch blieb die Performance zumeist hinter vielen anderen Branchen zurück. Wenn jetzt der inländische Konsum verstärkt zunimmt, wachsen dann Ihrer Ansicht nach die



Nach vier Jahren nähert sich der Kurs wieder seinem Allzeithoch von € 30.12 aus Februar 2007.



Vorstandssprecher Claus-Matthias Böge zieht nach zehn Geschäftsjahren für die Deutsche Euroshop AG ein positives Fazit.

Umsätze in den Shoppingcentern überproportional?

Böge: Das hängt immer davon ab, für welche Käufe sich die Konsumenten entscheiden. Kaufen sie ein neues Auto oder Möbel, dann haben wir nichts davon. Kleiden sie sich mal wieder neu ein oder gönnen sich einen neuen Fernseher, profitieren wir davon.

NJ: Langfristiges Wachstum mit gesicherter (steuerfreier) Dividende zieht konservative Investoren an, die sich nicht ständig mit Ihrem Depot beschäftigen und dennoch ruhig schlafen wollen. „Liegt“ diese Anlegergruppe weiterhin richtig bei Ihnen?

Böge: Wir haben gerade unser zehntes Geschäftsjahr absolviert und sind zufrieden mit dem Erreichten. Wer Ende 2000 zu einem durchaus sportlichen Emissionspreis von € 19.20 Aktien der DES gekauft hat, hat bis Ende 2010 eine stattliche Rendite von 11 % p. a. erzielt. Wer vor fünf Jahren eingestiegen ist, freut sich sogar über 15.6 % p. a.. Jeder Anleger muss selbst entscheiden, ob er damit bei uns weiterhin richtig liegt.

NJ: Herr Böge, vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Klaus Hellwig.

VORSCHAU

Die Ausgabe Nr. 2/2011 erscheint am 3. Februar 2011. Vorgesehen sind u. a. Berichte über Mic, KWS Saat, Catoil, Aurubis, Süss Microtech, MVV Energie, Estavis, Fortec, Marseille-Kliniken