



Hamburg³



Deutsche Euroshop im Überblick

Kennzahlen

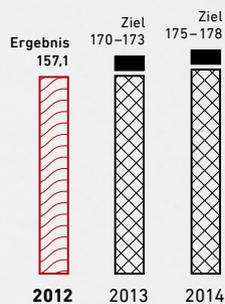
in Mio.€	2012	2011	DIFFERENZ
Umsatzerlöse	211,2	190,0	11 %
EBIT	181,0	165,7	9 %
Finanzergebnis	-86,0	-79,1	-9 %
Bewertungsergebnis	8,5	50,1	-83 %
EBT	103,5	136,7	-24 %
Konzernergebnis	122,5	99,0	24 %
FFO je Aktie in €	1,66	1,61	3 %
Ergebnis je Aktie in €*	2,36	1,92	23 %
Eigenkapital**	1.606,1	1.473,1	9 %
Verbindlichkeiten	1.942,8	1.752,0	11 %
Bilanzsumme	3.548,9	3.225,1	10 %
Eigenkapitalquote in %**	45,3	45,7	
LTV-Verhältnis in %	44	45	
Gearing in %**	121	119	
Liquide Mittel	167,5	64,4	160 %
Net Asset Value (EPRA)	1.538,9	1.427,3	8 %
Net Asset Value je Aktie in € (EPRA)	28,53	27,64	3 %
Dividende je Aktie in €	1,20***	1,10	9 %

* unverwässert

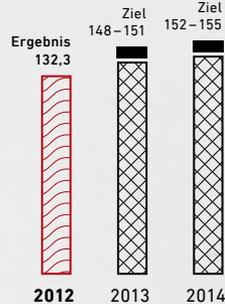
** inkl. Fremddanteile am Eigenkapital

*** Vorschlag

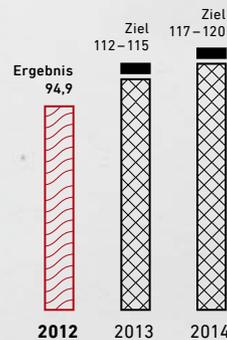
Umsatz* in Mio. €



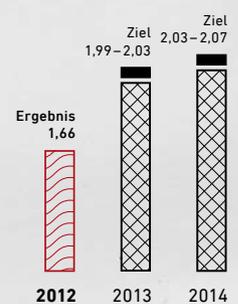
EBIT* in Mio. €



EBT in Mio. €

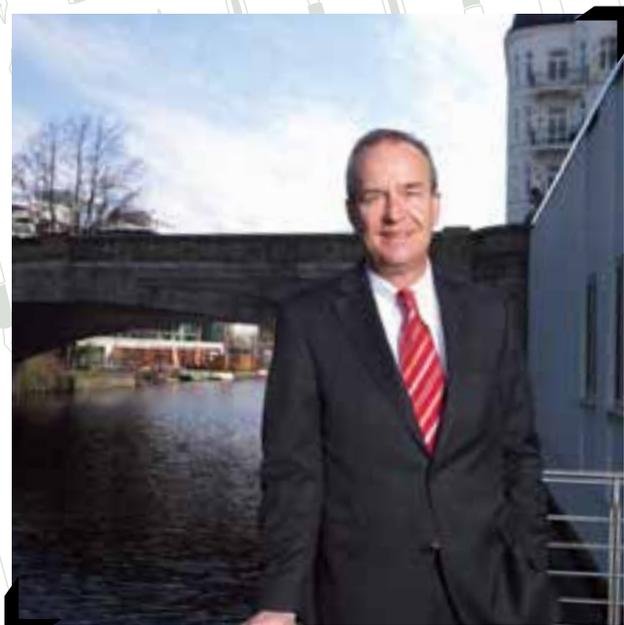


FFO je Aktie in €



* At-equity-Konsolidierung

Editorial



Liebe Leserin, lieber Leser,

unseren diesjährigen Geschäftsbericht haben wir unserem „Heimathafen“ Hamburg gewidmet: Seit 2004 hat die Deutsche EuroShop hier ihren Sitz. Mit drei Shoppingcentern ist auch unser Portfolio eng mit der Hansestadt und ihrer Umgebung verbunden, der Titel dieses Berichts lautet deshalb schlicht „Hamburg³“.

Gerne möchten wir Ihnen Hamburg etwas näherbringen und Ihnen dabei unsere Center vor Ort sowie die Stadtteile vorstellen, in denen die DES-Teammitglieder wohnen und einkaufen. Zudem haben wir für Sie ein paar Zahlen und Fakten über die Stadt zusammengestellt, die uns teilweise selbst überrascht haben. Last but not least stellen wir Ihnen drei unserer Mieter mit Hamburger Ursprung vor.

Eines soll dabei aber selbstverständlich nicht zu kurz kommen, nämlich unsere Ergebnisse: Wir freuen uns, Ihnen in gewohnter Ausführlichkeit alle Fakten über ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2012 vorstellen zu dürfen. Und ganz so, wie Sie es von uns gewohnt sind, wagen wir auch einen Blick in die Zukunft und stellen Ihnen unsere Prognose für die Jahre 2013 und 2014 vor.

Abschließend möchte ich Sie einladen, unsere Shoppingcenter in und um Hamburg in Billstedt, Harburg und Nordstedt zu besuchen. Genauso stehen für Sie in unseren 17 anderen Einkaufszentren in Deutschland, Österreich, Polen und Ungarn jederzeit die Türen offen. Und wenn Sie einmal in Hamburg-Poppenbüttel sind: Besuchen Sie uns in unseren neuen Büroräumen!

Beste Grüße,

Claus-Matthias Bøge
Sprecher des Vorstands





Deutsche EuroShop 2012



Einführung

2

Shopping

20

Die Center

48

Investor Relations

98

Konzernlagebericht

119

Konzernabschluss

138

Service

184

EINFÜHRUNG	2	DIE CENTER	48	KONZERNLAGEBERICHT	119
Kennzahlen	2	Unser Portfolio	48		
Editorial	3	Aktionen in den Centern	56	KONZERNABSCHLUSS	139
Unsere Werte, unsere Ziele	6	Mieterporträts	58		
Highlights 2012	6	Nachhaltig? Schon immer!	60	SERVICE	184
Vorstandsinterview	8	Elektrotankstelle im		Glossar	184
Bericht des Aufsichtsrats	14	Billstedt-Center Hamburg	64	Finanzkalender	186
		Hamburg Umwelthauptstadt	66	Index	187
		Centerkarte	70	Impressum	188
SHOPPING	20	Die Hamburger Center	73	Mehrjahresübersicht	189
Konsum 2013	20	Centerübersicht	74		
Hamburg in Zahlen I	26				
Hamburgs bekannteste Märkte	28	INVESTOR RELATIONS	98		
Bücher und Filme aus Hamburg	30	Die Shoppingcenter-Aktie	98		
Dem Kunden auf der Spur	32	Wissenswertes über die Aktionärinnen			
„Future Labs“	34	und Aktionäre	106		
Hamburg in Zahlen II	36	Konferenzen und Roadshows	108		
Mein Hamburg – DES-Mitarbeiter	38	10 Gründe für ein Investment			
stellen Ihren Stadtteil vor		in die Aktie der Deutsche EuroShop	109		
Das habe ich mir gekauft	46	Marketing	110		
		Hauptversammlung	112		
		Corporate Governance	114		

Unsere Werte

Wir sind Deutschlands einzige Aktiengesellschaft, die ausschließlich in Shoppingcenter an erstklassigen Standorten investiert. Nur ausgewählte Immobilien sind für uns Investitionsobjekte. Ein hoher Qualitätsanspruch und große Flexibilität sind für uns ebenso wichtig wie eine nachhaltige Ertragsentwicklung durch indexierte und umsatzgebundene Mietverträge. Hinzu kommt ein mit rund 99 % überdurchschnittlich hoher Vermietungsstand und ein professionelles Centermanagement – das sind die Grundwerte unseres Erfolgs.

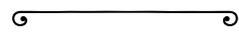
Unsere Ziele

Für die Deutsche EuroShop zählt nicht der schnelle Erfolg, sondern eine dauerhaft stabile Wertentwicklung des Portfolios. Unser Ziel ist die Erwirtschaftung eines hohen Liquiditätsüberschusses aus der langfristigen Vermietung der Shoppingcenter, um unseren Aktionären Jahr für Jahr eine attraktive Dividende ausschütten zu können. Dazu werden wir weitere Spitzenobjekte erwerben, um uns als eines der europaweit größten auf Einzelhandelsimmobilien spezialisierten Unternehmen zu etablieren.



Highlights 2012

- ✦ **Juni**
Hauptversammlung
Ausschüttung einer Dividende von 1,10 € je Aktie
- ✦ **September**
40-jähriges Jubiläum des Rhein-Neckar-Zentrum, Viernheim
10-jähriges Jubiläum des City-Point, Kassel
- ✦ **Oktober**
5-jähriges Jubiläum der Galeria Baltycka, Danzig
10-jähriges Jubiläum der Altmarkt-Galerie, Dresden
- ✦ **November**
2.314.136 Aktien aus einer Kapitalerhöhung werden bei institutionellen Anlegern platziert
Platzierung einer Wandelschuldverschreibung mit einer Laufzeit von fünf Jahren und einem Gesamtnennbetrag von 100 Mio. € bei qualifizierten Investoren
Erwerb des Herold-Center, Norderstedt
35-jähriges Jubiläum des Billstedt-Center, Hamburg





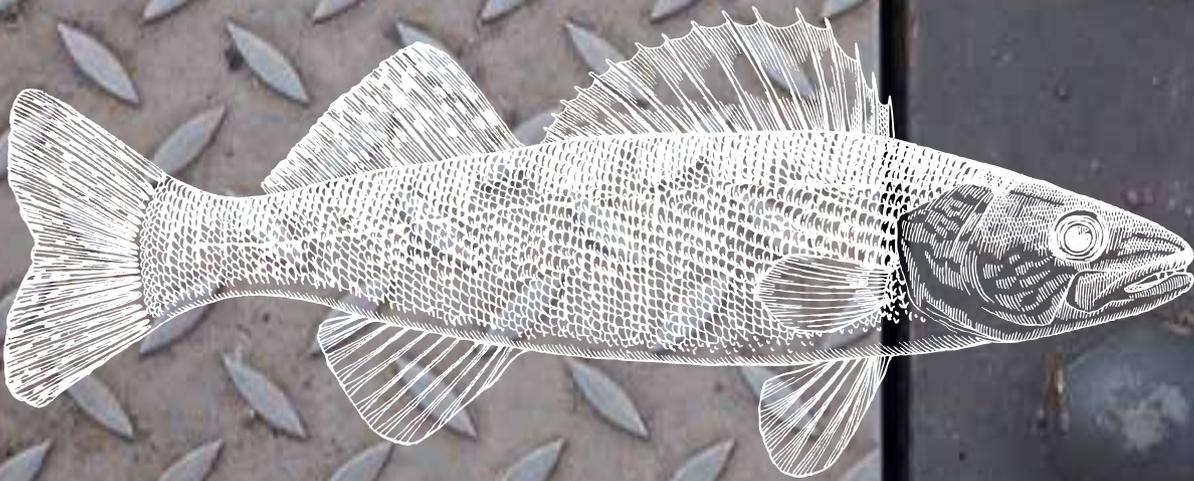
Schon wieder
geblitzt worden.

Billstedt
Center
Ich mag das

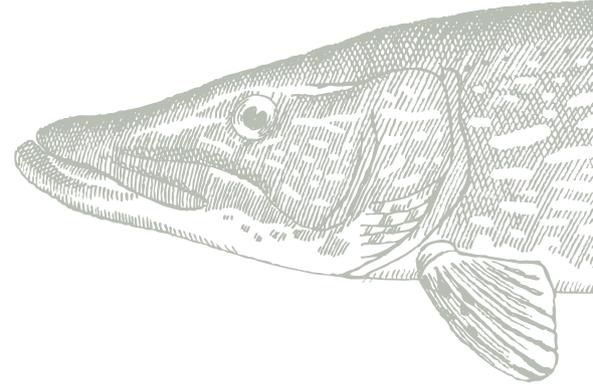
Vorstandsinterview

*„Legg de Angel nich ut de Hand, wenn
ok keen Fisch nich anbeten kett.“**

**„Leg die Angel nicht aus der Hand, auch wenn noch kein Fisch abgebissen hat.“*



EINE WICHTIGE EIGENSCHAFT ERFOLGREICHER EINZELHÄNDLER IST VERÄNDERUNGSBEREITSCHAFT. DIE REDEWENDUNG „HANDEL IST WANDEL“ IST JEDEM HÄNDLER GELÄUFIG. 2012 WAR AUCH VON DER DEUTSCHE EUROSHOP WANDLUNGSFÄHIGKEIT GEFORDERT – NICHT AUS OPERATIVER SICHT, ABER AUS STEUERLICHER SICHT. OBWOHL DIE KONZERNUMSTRUKTURIERUNG DIE KAPAZITÄTEN STARK AUSGELASTET HAT, KONNTEN DIE BEIDEN VORSTÄNDE CLAUS-MATTHIAS BÖGE UND OLAF BORKERS DAS WACHSTUM DES UNTERNEHMENS WEITER VORANTREIBEN. WIE DIE THEMEN IM EINZELNEN ABGEARBEITET WURDEN, LESEN SIE IM VORSTANDSINTERVIEW.



? Die Deutsche EuroShop hat eine Umstrukturierung hinter sich. Was ist passiert?

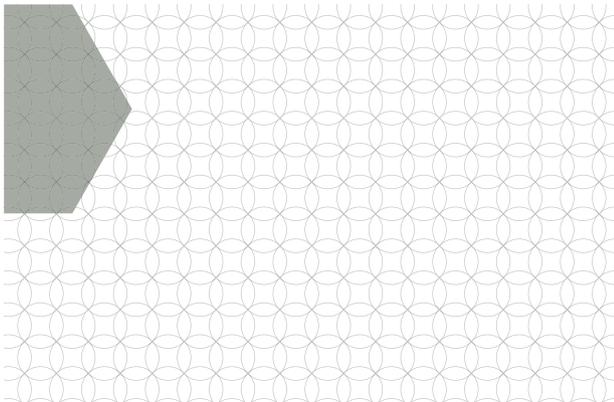
CLAUS-MATTHIAS BÖGE: Wir haben auf ein überraschendes Urteil des Bundesfinanzhofs reagiert und den Deutsche EuroShop-Konzern so umstrukturiert, dass wir wenigstens für einen Teil unseres Shoppingcenter-Portfolios in Deutschland die „erweiterte gewerbsteuerliche Kürzung“ zukünftig in Anspruch nehmen können.

Wir arbeiten weiter an einer nachhaltigen Optimierung, aber das ist ein mehrjähriges Unterfangen. Es war und bleibt hochkomplex – dafür ist das deutsche Steuerrecht leider bekannt.

OLAF BORKERS: Ein positiver Effekt dieser Umstrukturierung war, dass wir 49,3 Mio. € von den in den Vorjahren gebildeten latenten Gewerbesteuerrückstellungen wieder auflösen konnten.

? Wenn wir schon beim Positiven sind: Wachstum konnten Sie auch vermelden?

CLAUS-MATTHIAS BÖGE: Ja, wir haben kurz vor Jahresende das Herold-Center in Norderstedt gekauft. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf etwa 187 Mio. €, die Nettoanfangsrendite liegt bei ca. 6,1 % – eine durchaus attraktive Rendite im weiter beliebten Shoppingcenter-Markt.



? – **Das klingt alles sehr gut. Wie ist das operative Geschäft gelaufen?**

CLAUSS-MATTHIAS BÖGE: Gut, wie immer, planmäßig. Genauer gesagt: Wir hatten einen Umsatz von 207 bis 211 Mio. € prognostiziert und 211,2 Mio. € erreicht. Besonders die Umsatzentwicklungen des Main-Taunus-Zentrums, der Altmarkt-Galerie Dresden und des A10 Centers mit ihren im Vorjahr eröffneten Erweiterungen haben uns dabei Freude gemacht.

Unser Ergebnis vor Steuern und Zinsen, das EBIT, sollte zwischen 177 und 181 Mio. € liegen. Mit einem Anstieg um 9 % auf 181,0 Mio. € landeten wir auch hier am oberen Ende.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) planen wir stets ohne ein Bewertungsergebnis und hatten mit 90 bis 93 Mio. € kalkuliert. Unterjährig hatten wir die Prognose auf 94 bis 97 Mio. € erhöht und haben diesen Korridor mit 95,0 Mio. € gut getroffen.

Die Funds from Operations, abgekürzt FFO, sahen wir ursprünglich in einer Prognosebandbreite von 1,64 bis 1,68 € je Aktie. Im Laufe des Jahres hatten wir auch hier erhöht und 1,70 bis 1,74 € je Aktie erwartet. Gelandet sind wir bei 1,66 €, also exakt in der Mitte der ersten Prognose.

OLAF BORKERS: Sie möchten sicher wissen, wie es zu dieser Abweichung kam. Im Zusammenhang mit der Refinanzierung des Main-Taunus-Zentrums und der Umstrukturierung des

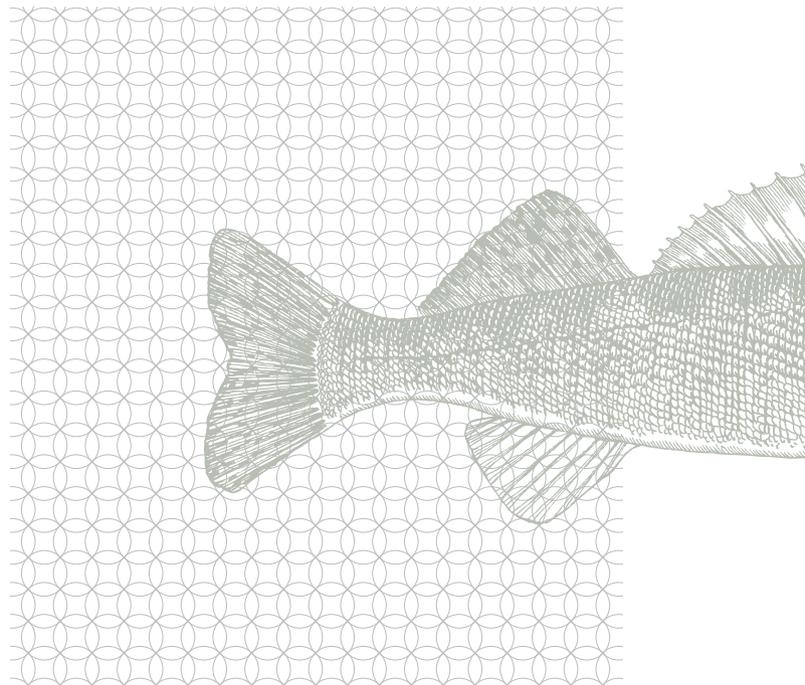
Konzerns sind Einmalkosten in Form von Vorfälligkeitsentschädigungen und Steuerzahlungen angefallen, die den FFO je Aktie mit 0,16 € belastet haben. Bereinigt um diese Effekte beliefte sich der FFO auf 1,82 € je Aktie, die Prognosen hätten wir demnach deutlich übertroffen.

? – **Das Bewertungsergebnis ist für manche unerwartet gering ausgefallen. Was waren die Gründe hierfür?**

OLAF BORKERS: Das Bewertungsergebnis lag bei 8,5 Mio. €. Unser ungarisches Shoppingcenter in Pécs, das ca. 1 % unserer Anlageimmobilien repräsentiert, wurde vorsorglich um rund 16 Prozent abgewertet. Das Main-Taunus-Zentrum dagegen wurde um 8 % aufgewertet, nachdem die Erweiterung sehr gut von den Kunden angenommen wurde. Das waren die Ausreißer. Bei den übrigen Objekten bewegten sich die Verkehrswertänderungen in einem sehr engen Korridor zwischen -1,9 bis +3,4 %.

CLAUSS-MATTHIAS BÖGE: Intern hatten wir beim Bewertungsergebnis mit einer „schwarzen Null“ gerechnet. Die Effekte aus Zinsentwicklung, Immobilienmarkt- und Mieterrisiko und rund 150 weiteren Faktoren sind eigentlich nicht prognostizierbar, was wir auch immer wieder betonen. Für uns zählt ohnehin nur das Cash, das wir mit unseren unternehmerischen Entscheidungen beeinflussen und als Dividende ausschütten können. Da wir nicht vorhaben, unser Centerportfolio zu verkaufen, ist das jährliche Bewertungsergebnis für uns nicht so bedeutsam. ▶

**„GUT, WIE IMMER,
PLANMÄSSIG.“**





Claus-Matthias Böge

Sprecher des Vorstands

Nach dem erfolgreichen Abschluss seiner Banklehre und des Betriebswirtschaftsstudiums startete Herr Böge seine berufliche Tätigkeit 1987 beim Düsseldorfer Privatbankhaus Trinkaus & Burkhardt im Bereich Mergers & Acquisitions. Der Schwerpunkt seiner Tätigkeit, für die ihm bereits 1989 Prokura erteilt wurde, lag in der Beratung mittelständischer Unternehmen beim Kauf und Verkauf von Firmen und Firmenbeteiligungen. 1990 wurde Herr Böge in die Geschäftsführung der KST Stahltechnik GmbH, einer Tochtergesellschaft des österreichischen Industrieanlagenbaukonzerns VA Technologie AG, berufen, wo er die Bereiche Controlling, Personal, Recht, Steuern und Verwaltung leitete.

Im Herbst 1993 wechselte Herr Böge zur ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG in Hamburg, dem europäischen Marktführer bei Entwicklung, Realisierung, Vermietung und Langzeitmanagement von Einkaufszentren und erlebte hier erstmalig die Faszination der Shoppingcenter-Welt. Neben einer Reihe von Geschäftsführungsmandaten bei Tochtergesellschaften der ECE-Gruppe befasste er sich vor allem mit der Konzeption, Finanzierung sowie laufenden Ergebnisoptimierung von Immobilieninvestitionen. Seit Oktober 2001 ist Herr Böge im Vorstand der Deutsche EuroShop AG. Er ist verheiratet und hat zwei Kinder.

{ 13 }



Olaf Borkers

Mitglied des Vorstands

Nach einer Dienstzeit als Schiffsoffizier bei der Bundesmarine absolvierte Herr Borkers 1990 eine Banklehre bei der Deutsche Bank AG. Es folgte ein Studium der Betriebswirtschaft in Frankfurt am Main. Ab 1995 war Herr Borkers für die Deutsche Bank AG als Kreditanalyst in Frankfurt und Hamburg tätig. Im Jahr 1998 wechselte er als Vorstandsassistent zur RSE Grundbesitz und Beteiligungs AG, Hamburg. 1999 wurde Herr Borkers in den Vorstand der TAG Tegernsee Immobilien und Beteiligungs-AG, Tegernsee und Hamburg, berufen, wo er bis September 2005 die Bereiche Finanzen und Investor Relations verantwortete. Zusätzlich hatte Herr Borkers in der TAG-Gruppe verschiedene Aufsichtsrats- und Geschäftsführungsmandate inne.

Olaf Borkers ist seit Oktober 2005 Mitglied des Vorstands der Deutsche EuroShop AG. Er ist verheiratet und hat zwei Kinder.

Bericht des Aufsichtsrats



Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben im Geschäftsjahr 2012 wahrgenommen und die Entwicklung der Deutsche EuroShop AG intensiv begleitet. Die strategische Ausrichtung des Unternehmens wurde mit dem Aufsichtsrat abgestimmt und der Status der Strategieumsetzung in regelmäßigen Abständen erörtert. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand in der Geschäftsführung überwacht und beraten. Der Vorstand hat uns regelmäßig, zeitnah und ausführlich über die Entwicklung der Geschäfte unterrichtet.

✦ SCHWERPUNKTE DER BERATUNGEN

Wir befassten uns regelmäßig und detailliert mit der Finanz-, Vermögens- und Ertragslage sowie mit dem Risikomanagement unserer Gesellschaft. In diesem Zusammenhang prüften wir das Vorliegen der formalen Voraussetzungen für die Umsetzung einer effizienten Überwachung unserer Gesellschaft sowie die Wirksamkeit unserer Kontrollmöglichkeiten.

Über die wesentlichen Einflussgrößen für das Geschäft wurden wir fortlaufend informiert.

Wir beschäftigten uns mit der Entwicklung der Bestandsobjekte, insbesondere deren Umsatzentwicklung, den Außen- und Vermietungsständen sowie mit der Liquiditätslage des Unternehmens. Besonders intensiv erörterten wir im Geschäftsjahr die Planungen des Vorstands zur Umstrukturierung des Konzerns,

die nach Einschätzung des Vorstands und des Aufsichtsrats als Konsequenz aus dem Urteil des Bundesfinanzhofes zur erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung zu ziehen war.

Mit dem Vorstand wurde regelmäßig über die Entwicklungen an den Kapital-, Kredit-, Immobilien- und Einzelhandelsmärkten und die Auswirkungen auf die Strategie der Gesellschaft diskutiert. Dabei wurden zwischen Vorstand und Aufsichtsrat auch verschiedene Investmentmöglichkeiten erörtert. Regelmäßig wurde uns über die Umsatzentwicklung der Mieter und deren Zahlungsverhalten sowie die Kreditpolitik der Banken berichtet.

Der Aufsichtsratsvorsitzende und das Aufsichtsratspräsidium haben mit dem Vorstand weitere aktuelle Themen bei Bedarf erörtert. Geschäfte, die der Zustimmung des Aufsichtsrats bedurften, haben wir in den planmäßigen Sitzungen besprochen und entschieden. Zudem wurden für zustimmungspflichtige Geschäfte des Vorstands schriftliche Umlaufbeschlüsse vom Aufsichtsrat gefasst. Alle Beschlüsse im Berichtszeitraum erfolgten einstimmig.

✦ SITZUNGEN

Im Geschäftsjahr 2012 fanden fünf planmäßige Aufsichtsratssitzungen statt. Lediglich in der konstituierenden Sitzung am 21. Juni 2012 fehlten drei Mitglieder des Aufsichtsrats entschuldigt. Sie haben vor der Sitzung entsprechende Wahlvollmachten erteilt.

In der ersten planmäßigen Sitzung am **26. April 2012** wurde die alljährliche Effizienzprüfung des Aufsichtsrats abgeschlossen und die Tagesordnung zur Hauptversammlung verabschiedet. In diesem Zusammenhang haben wir den Abschlussprüfer ausgewählt, der den Aktionären zur Wahl vorgeschlagen wurde. Im Rahmen der Jahresabschlussprüfung legten wir wieder besonderen Wert auf die Erläuterungen des Vorstands und des Abschlussprüfers zu den Immobilienbewertungen. Daneben erläuterte der Vorstand die Möglichkeiten einer gesellschaftsrechtlichen Umstrukturierung und deren steuerliche Auswirkungen auf den Konzern. Zudem berichtete uns der Vorstand über die abgeschlossene Erweiterung des Main-Taunus-Zentrums, den erfolgten Erwerb des Restanteils am Rathaus-Center in Dessau und verschiedene Verhandlungen für Anschlussfinanzierungen. Bei den Erläuterungen zur Vermietungssituation standen die Büroflächen in der erweiterten Altmarkt-Galerie in Dresden im Vordergrund. Der Vorstand stellte auch die Möglichkeit zum Erwerb eines Einkaufszentrums in Polen vor.

In der Sitzung am **21. Juni 2012 vor der Hauptversammlung** berichtete uns der Vorstand über umgesetzte Anschlussfinanzierungen sowie insbesondere über die Vermietungssituation des Shoppingcenters in Pécs / Ungarn. Über die aktuellen Erkenntnisse der Konzernstrukturierung informierte uns der Vorstand in Vorbereitung auf eine baldige Entscheidungsreife des Konzeptes und stellte die Möglichkeit vor, das Herold-Center in Norderstedt erwerben zu können.

Einen Schwerpunkt dieser Sitzung bildete auch die angestrebte Erweiterung unseres Gremiums im Hinblick auf geänderte Anforderungen des Corporate Governance Kodex. Wir diskutierten die geplante Erweiterung und Besetzung des Aufsichtsrats sowie der verschiedenen Funktionen in den Ausschüssen.

In der konstituierenden Sitzung am **21. Juni 2012 im Anschluss an die Hauptversammlung** wählten wir in einer offenen Wahl die Mitglieder für die verschiedenen Funktionen im Aufsichtsrat und seinen Ausschüssen. Die Wahl stand unter der aufschiebenden Bedingung der rechtsgültigen Satzungsänderung zur Erweiterung des Aufsichtsrats. Diese erfolgte dann am 13. Juli 2012.

Es wurden gewählt

Vorsitzender des Aufsichtsrats	Manfred Zaß
Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats	Dr. Michael Gellen
Präsidium	Manfred Zaß (Vorsitz), Thomas Armbrust, Dr Michael Gellen
Financial Expert	Karin Dohm
Prüfungsausschuss	Karin Dohm (Vorsitz), Thomas Armbrust, Manfred Zaß
Kapitalmarktausschuss	Manfred Zaß (Vorsitz), Thomas Armbrust (stellv. Vorsitz), Reiner Strecker

In der vierten Sitzung am **20. September 2012** berichtete uns der Vorstand erneut über die Vermietungs- und Fremdfinanzierungssituation des Objektes in Pécs. Zudem berichtete uns der Vorstand über Erweiterungsmöglichkeiten in unserem Shoppingcenter-Portfolio. Ausführlicher berichtete uns der Vorstand über den Ankaufsprozess für das Herold-Center in Norderstedt und seine Überlegungen zur Finanzierung dieser Investition.

Schwerpunkt unserer Sitzung war erneut die Umstrukturierung des Konzerns. Der Vorstand stellte uns sein finales Konzept vor, und nach ausführlicher Diskussion erteilten wir unsere Zustimmung.

In der letzten Sitzung am **27. November 2012** berichtete uns der Vorstand über den laufenden Umstrukturierungsprozess des Konzerns und den erfolgten Kauf des Herold-Centers sowie die dafür durchgeführten Finanzierungsmaßnahmen (Kapitalerhöhung und Emission einer Wandelanleihe). Ausführlich erörterten wir zudem die vom Vorstand vorgelegte Hochrechnung für das laufende Geschäftsjahr und die mittelfristige Erfolgsplanung der Gesellschaft.

* GREMIEN / AUSSCHÜSSE

Der Aufsichtsrat hat mit dem Aufsichtsratspräsidium, dem Prüfungsausschuss und dem Ausschuss „Kapitalmarkt“ drei Ausschüsse gebildet. Diese sind mit jeweils drei Mitgliedern besetzt. Das Aufsichtsratspräsidium bildet gleichzeitig den Nominierungsausschuss. Die Anzahl der Ausschüsse und der Ausschussmitglieder erscheint uns im Hinblick auf die Größe der Gesellschaft und die Anzahl der Mitglieder des Aufsichtsrats angemessen. Die Erweiterung des Aufsichtsrats war Anlass, die personelle Zusammensetzung der einzelnen Ausschüsse zu verändern. Die Entscheidungskompetenzen des Ausschusses „Kapitalmarkt“ wurden für die Ausgabe von Wandel- oder Optionsanleihen erweitert und zudem wählte der Ausschuss Thomas Armbrust zu seinem stellvertretenden Vorsitzenden.

Im Berichtszeitraum tagten das Präsidium und der Prüfungsausschuss am 18. April 2012.

Der Prüfungsausschuss erörterte zudem die Quartalsfinanzberichte mit dem Vorstand in einer Sitzung am 26. April und in Telefonkonferenzen am 9. August und 9. November 2012. Der Ausschuss „Kapitalmarkt“ wurde im Rahmen der Kapitalmaßnahmen im November in verschiedenen Telefonkonferenzen vom Vorstand informiert und um Zustimmung zu seinen Beschlüssen gebeten. Der Ausschuss fasste jeweils entsprechende Beschlüsse.



Mitglieder des Aufsichtsrats

Name	MANFRED ZASS (VORSITZENDER)	DR. MICHAEL GELLEN (STELLVERTRETENDER VORSITZENDER)	THOMAS ARMBRUST
Geburtsjahr:	1941	1942	1952
Wohnort:	Königstein im Taunus	Köln	Reinbek
Nationalität:	deutsch	deutsch	deutsch
Ablauf der Bestellung:	Hauptversammlung 2013	Hauptversammlung 2014	Hauptversammlung 2014
Ausschusstätigkeit:	Vorsitzender des Präsidiums, Mitglied des Prüfungsausschusses, Vor- sitzender des Kapitalmarktausschusses	Mitglied des Präsidiums	Mitglied des Präsidiums, Mitglied des Prüfungsausschusses, stellvertretender Vorsitzender des Kapitalmarktausschusses
Mitgliedschaften in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten:	–	–	C.J. Vogel Aktiengesellschaft für Betei- ligungen, Hamburg (Vorsitz) Platinum AG, Hamburg (Vorsitz) TransConnect Unternehmensberatungs- und Beteiligungs AG, München (Vorsitz) Verwaltungsgesellschaft Otto mbH, Hamburg
Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontroll- gremien von Wirtschafts- unternehmen:	–	–	ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg (stellvertretender Vorsitz)
Beruf:	Bankkaufmann	Selbstständiger Rechtsanwalt	Mitglied der Geschäftsführung, CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H., Hamburg
Wesentliche berufliche Stationen:	1965–2002: DekaBank Deutsche Girozentrale, Frankfurt, davon: 1980–1999: Mitglied des Vorstands 1999–2002: Vorsitzender des Vorstands bis 2005: Deutsche Börse AG, Frankfurt, stellvertretender Vorsitzen- der des Aufsichtsrats 2008–2009: Hypo Real Estate Group AG, Unterschleißheim, Mitglied des Auf- sichtsrats	1971–1983: Deutsche Bank AG, Düsseldorf, Frankfurt 1984–1995: Deutsche Centralboden- kredit-AG, Köln, Mitglied des Vorstands 1995–1997: Europäische Hypo- thekenbank AG, Luxemburg, Mitglied des Vorstands 1997–2000: Deutsche Bank AG, Frankfurt, Managing Director 2001–2003: DB Real Estate GmbH, Frankfurt, Geschäftsführer	bis 1985: Wirtschaftsprüfer und Steuerberater 1985–1992: Gruner + Jahr AG & Co KG, Hamburg, Finanzprokurist seit 1992: Mitglied der Geschäftsfüh- rung der CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H., Hamburg (Family Office der Familie Otto)
Beziehung zu Haupt- anteilseignern / Großaktionären:	keine	keine	Aktionärsvertreter der Familie Otto
Deutsche EuroShop- Wertpapierbestand zum 31. Dezember 2012:	10.000	0	



Mitglieder des Aufsichtsrats - Fortsetzung

Name	KARIN DOHM	DR. JÖRN KREKE	ALEXANDER OTTO
Geburtsjahr:	1972	1940	1967
Wohnort:	Kronberg im Taunus	Hagen / Westfalen	Hamburg
Nationalität:	deutsch	deutsch	deutsch
Ablauf der Bestellung:	Hauptversammlung 2017	Hauptversammlung 2013	Hauptversammlung 2013
Ausschusstätigkeit:	Vorsitzende des Prüfungsausschusses / Financial Expert	–	–
Mitgliedschaften in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten:	–	Capital Stage AG, Hamburg DOUGLAS HOLDING AG, Hagen / West- falen (Vorsitz)	Verwaltungsgesellschaft Otto mbH, Hamburg
Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontroll- gremien von Wirtschafts- unternehmen:	–	Kalorimeta AG & Co. KG, Hamburg Urbana Gruppe, Hamburg	Peek & Cloppenburg KG, Düsseldorf
Beruf:	Chief Accounting Officer, Head of Group External Reporting, Deutsche Bank AG, Frankfurt	Kaufmann	Vorsitzender der Geschäftsführung, Verwaltung ECE Projektmanagement G.m.b.H., Hamburg
Wesentliche berufliche Stationen:	1991–1997: Studium der Wirtschafts- wissenschaften und Volkswirtschafts- lehre in Münster, Zaragoza (Spanien) und Berlin 2002: Steuerberaterexamen 2005: Wirtschaftsprüferexamen 1997–2010: Deloitte & Touche GmbH, Berlin, London (Vereinigtes Königreich), Paris (Frankreich) 2010–2011: Deloitte & Touche GmbH, Berlin, Partner Financial Services seit 2011: Deutsche Bank AG, Frankfurt, Chief Accounting Officer, Head of Group External Reporting	Studium in den USA, Promotion an der Universität Frankfurt 1963 bis heute: DOUGLAS HOLDING AG, Hagen / Westfalen (vormals Rudolf Hussel Süßwaren AG) davon: 1963–1969: Assistent der Geschäftsleitung 1969–2001: Vorsitzender des Vorstands seit 2001: Vorsitzender des Aufsichtsrats	Studium an der Harvard University und Harvard Business School, Cambridge, USA 1994 bis heute: Verwaltung ECE Projekt- management G.m.b.H., Hamburg seit 2000: Vorsitzender der Geschäfts- führung
Beziehung zu Hauptan- teilsseignern / Großaktionären:	keine	keine	Großaktionär
Deutsche EuroShop- Wertpapierbestand zum 31. Dezember 2012:	0	0	5.136.390

REINER STRECKER	KLAUS STRIEBICH	DR. BERND THIEMANN
1961	1967	1943
Wuppertal	Besigheim	Kronberg im Taunus
deutsch	deutsch	deutsch
Hauptversammlung 2017	Hauptversammlung 2017	Hauptversammlung 2014
Mitglied des Kapitalmarktausschusses	–	–
akf Bank GmbH & Co. KG, Wuppertal	Unternehmensgruppe Dr. Eckert GmbH, Berlin MEC Metro-ECE Centermanagement GmbH & Co. KG, Düsseldorf (Vorsitzender des Beirats)	Deutsche Pfandbriefbank AG, Unterschleißheim (Vorsitz) Hypo Real Estate Holding AG, Unterschleißheim (Vorsitz) IVG Immobilien AG, Bonn M.M. Warburg & Co. KGaA, Hamburg (stellvertretender Vorsitz) Wave Management AG, Hamburg (stellvertretender Vorsitz) Hannoversche Direktversicherung AG, Hannover
–	–	Würth Finance International B.V., Amsterdam Würth Gruppe, Künzelsau (stellvertretender Vorsitz)
Persönlich haftender Gesellschafter, Vorwerk & Co. KG, Wuppertal	Managing Director Leasing, Verwaltung ECE Projektmanagement G.m.b.H., Hamburg	Unternehmensberater
1981 – 1985: Studium der Betriebswirtschaftslehre in Tübingen 1986 – 1990: Commerzbank AG, Frankfurt 1991 – 1997: STG-Coopers & Lybrand Consulting AG, Zürich (Schweiz) 1998 – 2002: British-American Tobacco Group, Hamburg, London (Vereinigtes Königreich), Auckland (Neuseeland) 2002 – 2009: British-American Tobacco (Industrie) GmbH, Hamburg, Vorstandsmitglied für Finanzen und IT 2009 bis heute: Vorwerk & Co. KG, Wuppertal seit 2010: persönlich haftender Gesellschafter	Studium der Betriebswirtschaftslehre in Mosbach 1990: Kriegbaum Gruppe, Böblingen, Assistent der Geschäftsführung 1992 bis heute: Verwaltung ECE Projektmanagement G.m.b.H., Hamburg seit 2003: Managing Director Leasing	1976 – 1991: NORD / LB Norddeutsche Landesbank Girozentrale, Hannover davon 1976 – 1981: Mitglied des Vorstands 1981 – 1991: Vorsitzender des Vorstands 1991 – 2001: DG Bank Deutsche Genossenschaftsbank AG, Frankfurt, Vorsitzender des Vorstands
keine	Mitglied der Geschäftsführung der Verwaltung ECE Projektmanagement G.m.b.H., Hamburg (Alexander Otto (Großaktionär), ist hier Vorsitzender der Geschäftsführung)	keine
3.975	20.000	6.597

{ 20 }

KONSUM 2013

DEUTSCH- LANDS KONJUNKTUR- SPRITZE

Konsumklima

Konsumklima kann sich weiter stabilisieren



Quelle: GfK | EU-Kommission





AUSBLICK AUF DEN PRIVATEN KONSUM

VON ROLF BÜRKL, GFK-KONSUMEXPERTE



150 MRD €

UMSATZ IM BEREICH NONFOOD

DIE AUSGABEN DER PRIVATEN HAUSHALTE IN DEUTSCHLAND WERDEN LAUT GfK-PROGNOSE IM JAHR 2013 REAL UM 1,0 % STEIGEN. DER PRIVATE KONSUM LIEFERT DAMIT EINEN STABILEN BEITRAG ZUR BINNENKONJUNKTUR.

A ngesichts niedriger Zinsen und Befürchtungen um die Zukunft des Euro liegen bei den Verbrauchern werthaltige Anschaffungen im Trend. Für den Handel sind moderate Zuwächse zu erwarten. Die deutschen Verbraucher gehen mit positiver Stimmung ins Jahr 2013. Alle Indikatoren des GfK-Konsumklimas weisen zum Jahresanfang nach oben. Obgleich die wirtschaftliche Entwicklung im Winter 2012 deutlich gebremst wurde, scheint aus Sicht der Verbraucher ein Wendepunkt erreicht. Die Konjunkturerwartung legt aktuell zu. Diese Einschätzung der Verbraucher wird auch von der Wirtschaft geteilt, wie beispielsweise der ifo-Geschäftsklimaindex belegt, der im Januar zum dritten Mal in Folge stieg.

Beflügelt durch die positive Lage am Arbeitsmarkt gehen die Deutschen davon aus, dass ihre Einkommen in nächster Zeit steigen werden. Die gefühlte Job-sicherheit gibt den Verbrauchern auch ausreichend Planungssicherheit für größere Anschaffungen. Gleichzeitig sind Spar- und Darlehenszinsen auf historisch niedrigem Niveau. Hiervon profitiert vor allem der Immobilienbereich, der den Verbrauchern als sicherer Hort für ihre Ersparnisse gilt. Befürchtungen um die Zukunft des Euros fördern diesen Trend



zusätzlich. Aus den früher als „Angstsparen“ bezeichneten Deutschen sind somit teilweise „Angstkonsumenten“ geworden.

HANDEL WÄCHST MODERAT

Während Immobilien boomen, ist die Entwicklung im deutschen Handel durchwachsen. Laut GfK-Berechnungen legte der Umsatz im Lebensmittelhandel und den Drogeriemärkten im Jahr 2012 nominal um 2,2 % auf rund 160 Mrd. € zu. Gewinner waren die Lebensmittelvollsortimenter, die ihren Umsatz um 4,7 % steigerten. Die Discounter wiesen mit einem Plus von 2,4 % eine stabile Entwicklung auf. Das Gesamtwachstum wurde durch höhere Preise erzielt, die verkaufte Menge ging im Lebensmittelhandel hingegen weiter zurück. Für das Jahr 2013 prognostiziert GfK im Lebensmittelhandel und den Drogeriemärkten eine nominale Umsatzsteigerung von 1,5 % mit einem weiterhin rückläufigen Mengenkonsum.

Im Nonfood-Handel, zu dem Segmente wie Textilien, Elektroartikel, Möbel oder Heimwerkerbedarf gehören, stieg der Umsatz im Jahr 2012 um 1 % auf rund 150 Mrd. €. Elektroartikel verbuchten ein Plus von 2,8 %, der Textilsektor verlor hingegen 1,6 % an Umsatz. Deutlicher Gewinner war erneut der Online-Handel

mit einer Steigerung von 14 % auf knapp 24 Mrd. € Umsatz im Nonfood-Bereich. Für das Jahr 2013 erwartet GfK im gesamten Nonfood-Handel eine leichte Abschwächung der Wachstumsrate auf 0,7 %. Für den Lebensmittel- und Nonfood-Handel in Summe prognostiziert GfK einen nominalen Umsatzanstieg von 1,1 %.



{ 24 }

DEUTSCHES JOBWUNDER

Die zentrale Rolle für das positive Konsumklima spielt der Arbeitsmarkt. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit waren im Jahresdurchschnitt 2012 rund 2,9 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet. Das ist der niedrigste Stand seit 1991. Das Ausmaß des deutschen Jobwunders offenbart sich bei einem Vergleich mit den europäischen Nachbarn. Im Vergleich zum Vorkrisenniveau des Jahres 2007 sank nur in Deutschland die Zahl der Arbeitslosen. Während hierzulande ein Drittel weniger Arbeitslose zu verzeichnen sind, stieg deren Zahl im europäischen Durchschnitt um fast 50%. In Spanien, Irland legte sie um mehr als 200% zu und Griechenland hat mit einem Anstieg von knapp 170% zu kämpfen.

KONSUM 2013 – KONJUNKTURSPRITZE FÜR DEUTSCHLAND

Die Aussichten für die Weltwirtschaft sind auch in diesem Jahr noch gedämpft. Für die Europäische Union erwartet das Statistische Bundesamt eine Steigerung des Bruttoinlandsprodukts von 0,4%. Im Jahr 2012 wurde dagegen ein Rückgang von 0,3% verzeichnet. Die Gefahr einer anhaltenden Rezession scheint somit gebannt und die deutschen Exporte innerhalb Europas werden sich voraussichtlich nicht weiter abschwächen. Das deutsche Bruttoinlandsprodukt soll 2013 um 0,8% zulegen, nach 0,7% Wachstum im letzten Jahr.

Angesichts der verhaltenen Weltwirtschaft kommt der Binnennachfrage eine immer wichtigere Rolle zu. Die realen, also preisbereinigten Ausgaben der Privathaushalte zeigten bis zur Jahrtausendwende meist deutliche Steigerungsraten. Das letzte Jahrzehnt war hingegen eine Dekade der Stagnation. Zwischen den Jahren 2000 bis 2010 erhöhten sich die Ausgaben der Verbraucher im Schnitt real nur um 0,3%. Diese Entwicklung scheint seit dem Jahr 2011 gestoppt, in dem der private Konsum real um 1,5% stieg. Für 2012 zeigen die vorläufigen Daten des Statistischen Bundesamtes eine Steigerung von 0,8% und bestätigen damit die GfK-Prognose von 1,0% weitgehend.

Die Rahmenbedingungen für eine Fortsetzung dieses Trends sind gut. Der deutsche Arbeitsmarkt wird voraussichtlich weiter robust sein und für eine positive Konsumstimmung sorgen. Auch die Lohnentwicklung steht unter positiven Vorzeichen, bei einer weiterhin moderaten Inflationsrate. Für das Jahr 2013 prognostiziert GfK auf dieser Basis eine Steigerung des privaten Konsums um real 1,0%. Damit liefern die Verbraucher in Deutschland erneut einen stabilen Beitrag zur Binnenkonjunktur. ▶

Realer privater Konsum in Deutschland 1971–2012

Nach einer Dekade der Stagnation legt der private Konsum wieder zu



Quelle: GfK | Statistisches Bundesamt | Sachverständigenrat | *Vorläufiges Ergebnis



Ob er diesmal
meine Tüten
trägt?



HEROLD CENTER

Alles fürs Leben!

Hamburg in Zahlen

Geografische Lage: 53° 33' N, 10° 0' O

Fläche: 755,3 km²

Landfläche: 92 %

Wasserfläche: 8 %

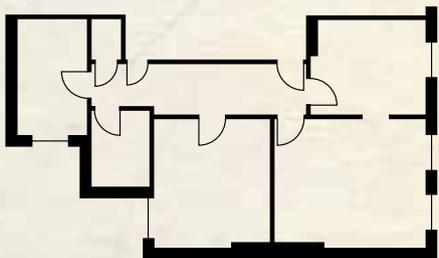
NR. 1

Die Speicherstadt ist das größte Orientteppichlager der Welt. Die darin lagernden Woll- und Seidenteppiche haben einen Wert von mehreren Milliarden Euro.



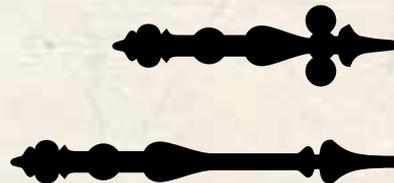
72,1 M²

ist die durchschnittliche Hamburger Wohnung groß.



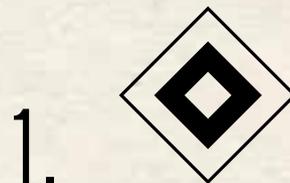
130 KG

Gewicht der Uhren-Zeiger des Hamburger Michel



99

Paternoster gibt es in der Hansestadt – so viel wie in keiner anderen Stadt auf der Welt.



1.

Der HSV ist der einzige Sportverein, der seit dem Bestehen der Fußballbundesliga ununterbrochen in der 1. Liga spielt.

21.985 EURO

beträgt die durchschnittliche Kaufkraft der Hamburger im Jahr 2012. Damit liegt Hamburg auf Platz 1 im bundesweiten Vergleich.

DIE HÖCHSTEN

Heinrich-Hertz-Turm: 278 m

Turm der Nikolaikirche: 148 m

Elbphilharmonie: 110 m



► 10 Regeln für Neu-Hamburger

1

Understatement.

2

Understatement.

3

Understatement.
Wir sind hier nicht in
München.

4

Nicht traurig sein, wenn du anfangs keine Freunde findest – Hamburger sind sehr zurückhaltend. Nach zwei Jahren inniger Freundschaft sagen sie: „Ich finde dich ganz nett.“ Übersetzt: „Ich werde dich mein Leben lang nicht mehr verlassen.“

5

Wenn du weiblich, ledig und jung bist, wappne dich gegen die Verlockungen: In Hamburg gibt es die meisten Modelagenturen, Millionäre und Partnervermittlungen Deutschlands.

6

In Hamburg trägt man klassische Farben: Schwarz und Weiß. Wenn du Lust auf verrückte Farben hast: kombiniere Marineblau und dezenten Goldschmuck.

7

Alles was südlich der Elbe ist, ist Bayern. Alles was östlich von Wandsbek liegt, ist schon Polen.

8

Den Einheimischen erkennt man daran, dass er „Hamburch“ sagt – mit weichem „ch“ hinten.

9

Du grüßt zu jeder Tageszeit mit „Moin“ und verabschiedest dich mit „Tschüß“.

10

Nur weil du jetzt in Hamburg wohnst und Regeln 1 bis 9 befolgst, bist du noch lange kein Hanseat. Aber Kopf hoch, vielleicht können deine Enkel irgendwann dazugehören.

{ 28 }



❖ Hamburgs bekannteste Märkte ❖





Altonaer Fischmarkt



Jeden Sonntag zieht der Altonaer Fischmarkt zu früher Stunde mehrere zehntausend Besucher der Hansestadt sowie Einheimische zu einem einmaligen Erlebnis an das Elbufer. Die Besucher erwartet nicht nur frischer Fisch, sondern ein buntes Sammelsurium vom Nudelkorb über Handyzubehör bis hin zu tropischen Pflanzen und sogar lebenden Hühnern und Brieftauben.

❖ **An den** vielen Ständen und Marktwagen, die auf einer Freifläche direkt neben dem Hafenbecken aufgebaut werden, wird gerne gehandelt, im wahrsten Sinne des Wortes: Die Körbe werden so lange vollgepackt und von den Marktschreibern beworben, bis sich ein Käufer gefunden hat. Alleine dieses sehr laute und wortreiche Spektakel an sich ist einen Besuch wert. Gerüchte besagen, dass man es bis zur ein paar hundert Meter entfernten Reeperbahn hört.

❖ **Doch neben** einer bunten bis skurrilen Einkaufsgelegenheit ist der Fischmarkt für viele auch die letzte Station vor dem Bett nach einer langen „Kieznacht“. Ein Fischbrötchen oder eine Currywurst als stärkendes Frühstück mit Blick auf den Hamburger Hafen haben einen ganz besonderen Charme. Mit der frischgetankten Energie kann man sich dann vielleicht sogar noch in die sehenswerte benachbarte Fischauktionshalle wagen, in der zu Livemusik das Tanzbein geschwungen werden kann.

❖ **Auch wenn** der Fischmarkt heute als Touristenattraktion vermarktet wird und sogar eine Kopie auf Marktplätzen in ganz Deutschland unterwegs ist, hat er eine stolze Tradition aufzuweisen: Seit dem Jahr 1703 darf sonntags in Altona Handel getrieben werden, um den frisch gefangenen Fisch bereits morgens vor dem Kirchgang unters Volk zu bringen.

Informationen

Öffnungszeiten: Jeden Sonntag von 05:00 bis 09:30 Uhr (im Winter ab 07:00 Uhr)

Adresse: Große Elbstraße 1

Öffentliche Verkehrsmittel: S1 und S3: Haltestelle Reeperbahn, U3: Haltestelle Landungsbrücken



Isemarkt



Mit ca. 100 Wochenmärkten ist Hamburg eine der Metropolen Europas. Hiervon ist der Isemarkt sicherlich einer der besonders sehenswerten und dabei auch einer mit der längsten Geschichte. Seit über 100 Jahren ist der Markt unter dem Viadukt der ersten Hamburger U-Bahn-Linie zwischen den Haltestellen Eppendorfer Baum und Hoheluft beheimatet, einen Steinwurf von den ehemaligen Büros der Deutsche EuroShop in der Oderfelder Straße entfernt. Und hat dabei auch einen Rekord zu bieten: Mit 1 km ist er länger als jeder andere Freiluftmarkt auf dem Kontinent.

❖ **Fast 300** Händler bieten hier ein beeindruckendes Sortiment an Waren an: darunter hauptsächlich Lebensmittel, die das Herz eines jeden Hobbykochs höher schlagen lassen. Jede Menge Produkte aus dem Hamburger Großraum sowie Spezialitäten aus der ganzen Welt wie Obst, Gemüse, Gewürze, Nüsse, Honig, Pralinen, Käse, Fisch und Fleisch gehören dazu, darunter viele Bio-, Fairtrade- und Naturprodukte. Auch Blumen, Geschenkartikel aller Art und sogar Kleidung gehören zum bunten Sortiment.

❖ **Neben den** Hobbyköchen trifft man hier mit etwas Glück auch aus dem Fernsehen bekannte Gesichter Hamburger Köche wie Tim Mälzer oder Cornelia Poletto beim Einkauf oder andere prominente Hamburger, die ihren Wohnsitz in einem der unzähligen prächtigen Jugendstilgebäude in der Nachbarschaft haben.

❖ **Dabei kommt** in dem Gedränge aus Kinderwagen, Fahrrädern, Touristen, Kunden und Marktleuten nur selten Hektik auf, überall wird sich gemütlich über die Waren und die Neuigkeiten ausgetauscht. Etwas Zeit sollte man daher auf jeden Fall für den Besuch mitbringen. Und wo hat man schon auf einem Markt eine so reichliche Auswahl an Imbissen, Cafés und Espressoständen?

Informationen

Öffnungszeiten: Jeden Dienstag und Freitag von 08:30 bis 14:00 Uhr

Adresse: Isestraße zwischen Eppendorfer Baum und Hoheluftchaussee

Öffentliche Verkehrsmittel: U3: Haltestellen Eppendorfer Baum und Hoheluft



HAMBURG ALS SCHAUPLATZ VON ROMANEN UND FILMEN



☼ DIE ENTDECKUNG DER CURRYWURST

von Uwe Timm

In Erinnerung an seine Kindheit macht sich der Erzähler auf die Suche nach der ehemaligen Besitzerin einer Imbissbude am Hamburger Großneumarkt. Er findet die hochbetagte Lena Brücker in einem Altersheim und erfährt die Geschichte ihrer „schönsten Jahre“ und wie es zur Entdeckung der Currywurst kam. Der Bogen spannt sich weit zurück in die letzten Apriltage des Jahres 1945.

Taschenbuch: 187 Seiten
Verlag: Dtv
(1. November 2000)
Sprache: Deutsch
ISBN-13: 978-3423128391



☼ DIE BERTINIS

von Ralph Giordano

Eine großangelegte Familien-Saga, ein exemplarischer Zeitroman. Ralph Giordano formt einen bisher wenig beachteten Stoff episch aus: Er erzählt vom Schicksal sogenannter „jüdischer Mischlinge“ in den Jahren der nationalsozialistischen Gewaltherrschaft. Die Vorgeschichte beginnt Ende des letzten Jahrhunderts, die eigentliche Handlung setzt vor 1933 ein und führt in die ersten Nachkriegsjahre. Ihr Schauplatz: Hamburg – von den Elbvororten bis zum Stadtpark, von Barmbek im Norden bis zum Hafen im Süden, mit unvergesslichen, in den dramatischen Ablauf verwobenen Gestalten, Bildern, Situationen.

Broschiert: 784 Seiten
Verlag: Fischer Taschenbuch
Verlag
Auflage: 22 (10. Juni 2008)
Sprache: Deutsch
ISBN-13: 978-3596259618

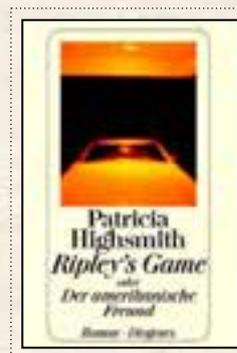


☼ RIPLEY'S GAME ODER DER AMERIKANISCHE FREUND

von Patricia Highsmith

Die Mafia versucht, in Hamburg Fuß zu fassen – das soll verhindert werden. Gesucht wird also ein Mann, der gegen viel Geld zwei Menschen umbringt. Tom Ripley kennt da jemanden...

Taschenbuch: 416 Seiten
Verlag: Diogenes
(August 2004)
Sprache: Deutsch
ISBN-13: 978-3257234169



Filme & Serien

{ 31 }

✿ GROSSSTADTREVIER

Die deutsche Fernsehserie Großstadtrevier hat inzwischen Kultstatus. Seit ihrer Erstaussstrahlung am 16. Dezember 1986 wurden 26 Staffeln produziert. Im Mittelpunkt der Serie stehen die Beamten des sogenannten 14. Polizeireviers und ihr fiktiver Berufsalltag auf dem Hamburger Kiez. 2005 wurde das Großstadtrevier mit einer Goldenen Kamera ausgezeichnet.

Darsteller (aktuell):

Jan Fedder
Dirk Matthies
Maria Ketikidou
Saskia Fischer

Produktionsjahre:

seit 1986

Produktionsunternehmen:

Studio Hamburg

Erstaussstrahlung:

16. Dezember 1986 auf „Das Erste“



✿ SOUL KITCHEN

Knepfenbesitzer Zinos ist vom Pech verfolgt: Erst zieht seine Freundin Nadine für einen neuen Job nach Shanghai, dann erleidet er einen Bandscheibenvorfall. Als er in seiner Not den exzentrischen Spitzenkoch Shayn engagiert, bleiben auf einmal auch noch die ohnehin schon wenigen Stammgäste aus. Und als wäre das nicht schon genug, taucht auch noch sein leicht krimineller Bruder Illias auf und bittet ihn um Hilfe. Während Zinos noch überlegt, wie er den Laden los wird, um Nadine nach China folgen zu können, locken Musik und die ausgefallene Speisekarte immer mehr Szenepublikum an. Das „Soul Kitchen“ rockt und boomt wie nie zuvor. Doch dann überschlagen sich die Ereignisse.

Darsteller:

Adam Bousdoukos,
Moritz Bleibtreu,
Birol Ünel,
Pheline Roggan,
Lucas

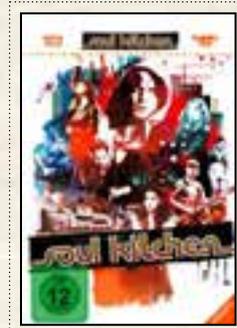
Gregorowicz

Regisseur: Fatih Akin

Erscheinungstermin:

25. August 2010

Produktionsjahr: 2009



✿ JAMES BOND 007 – DER MORGEN STIRBT NIE

Der machtgierige Medienmogul Elliot Carver hat ein makabres Hobby: Er kreierte Nachrichten, die er dann in seiner Zeitung „Morgen“ veröffentlicht, am liebsten selbst. Um nun auch den profitablen chinesischen Markt zu erobern, ist Carver jedes Mittel recht. Also versucht der Größenwahnsinnige, mit einem fürs Radar unsichtbaren U-Boot einen verheerenden Dritten Weltkrieg anzuzetteln. Der britische Super-Agent James Bond versucht dem skrupellosen Zeitungsbaron das Handwerk zu legen und schleicht sich in Carvers Machtzentrale in Hamburg.

Darsteller: Pierce Brosnan, Jonathan Pryce,
Michelle Yeoh

Regisseur: Roger Spottiswoode

Studio: MGM Home Entertainment GmbH (dt.)

Produktionsjahr: 1998



{ 32 }

DEM KUNDEN AUF DER SPUR

Studie zum Kaufverhalten in der Online- und Offline-Welt

HENRIE W. KÖTTER, MANAGING DIRECTOR CENTER MANAGEMENT,
ECE PROJEKTMANAGEMENT

„In Zukunft kaufen die Kunden sowieso nur noch im Internet, der Laden in der Innenstadt gehört dann der Vergangenheit an: Offline stirbt, Online lebt!“ Zukunftsvisionen wie diese bestimmen inzwischen die mediale Berichterstattung. Doch stimmen diese Prognosen wirklich? Verdrängt der Online-Handel tatsächlich das klassische Einzelhandelsgeschäft? Und wie orientiert sich eigentlich der Kunde innerhalb der Online- und Offline-Einkaufswelt?

Um diesen Fragen auf den Grund zu gehen, haben Roland Berger Strategy Consultants und die ECE in einer umfassenden Studie rund 42.000 Konsumenten deutschlandweit zu ihrem Einkaufsverhalten befragt. Zusätzlich führten fast 2.000 Studienteilnehmer einen Monat lang persönliche Einkaufstagebücher. Darin hielten sie ihre Ausgaben genau fest – inklusive Kaufzeitpunkt, Produktgruppe und Vertriebskanal.

Die Analyse sämtlicher Daten förderte Überraschendes zutage. So ist der Anteil des Online-Handels zwar viel größer als angenommen: Sieben Prozent der Online-Käufe generieren 16 Prozent des gesamten Handelsumsatzes – Tendenz steigend. Doch für den stationären Händler mit seinem Ladengeschäft besteht trotzdem überhaupt kein Grund, vor der Online-Konkurrenz die Segel zu streichen. Denn: Zwei Drittel der Konsumenten sind Stammkunden im stationären Handel – das heißt, sie kaufen alle zwei Wochen und häufiger in der Innenstadt oder im Shopping-Center ein. Dagegen bestellen nur 13 Prozent der Konsumenten regelmäßig im Internet. Diese Zahlen belegen, wie wichtig der stationäre Handel nach wie vor für die Menschen ist. Zudem zeigt sich, dass neben der Kaufhäufigkeit auch der Anteil an Spontankäufen im Laden deutlich höher ist als im Netz. Ein wichtiger Wettbewerbsvorteil in einer Welt, in der die meisten Bedürfnisse der Kunden erst einmal wieder geweckt sein wollen, bevor sie befriedigt werden können.

Eine weitere bemerkenswerte Erkenntnis: Der Preis ist nicht das entscheidende Kriterium für die Wahl des Einkaufskanals. Vielmehr punktet der traditionelle Handel mit persönlicher Beratung und Information vor Ort und mit der Möglichkeit, die Produkte im Laden anzuschauen, auszuprobieren und sofort mitzunehmen. In einer Multichannel-Einkaufswelt ist es

also für den stationären Handel entscheidend, jene Kaufmotive der Kunden zu kennen, die mehr zählen als der Preis, anstatt sich einen Preiswettbewerb mit dem günstigsten Web-Anbieter zu liefern.

Auch ist der stationäre Handel weit davon entfernt, nur das Schaufenster für Online-Händler zu sein. Ganz im Gegenteil: Einkäufe, die online vorbereitet, dann aber im Geschäft getätigt werden, generieren einen elfmal höheren Umsatz als im umgekehrten Fall. Das „Showrooming“ stellt für den stationären Handel also keine Bedrohung dar, sondern ist vielmehr eine Chance, die Nase vorn zu haben. So ist etwa festzustellen, dass selbst Hightech-Unternehmen wie beispielsweise Apple, die ganz auf das Internet setzen, große, repräsentative Flagship-Stores in den wichtigsten Zentren eröffnen.

Eine weitere Überraschung: Selbst in der jungen Generation der „Digital Natives“, die mit dem Internet aufgewachsen ist, gibt es eine große Gruppe von Konsumenten, die fast ausschließlich in traditionellen Läden einkauft, obwohl diese Kundengruppe täglich mehrere Stunden im Netz verbringt. Ihnen ist in erster Linie das emotionale Erlebnis beim Einkauf wichtig – vor allem gemeinsam mit Freunden.

Das Fazit der Studie: Der stationäre Handel in Deutschland kann Kundenbedürfnisse befriedigen, die der Online-Handel noch nicht oder gar nie wird befriedigen können. Allerdings müssen die Handelsunternehmen die Wünsche und Einkaufsbedürfnisse ihrer Kunden besser verstehen, um ihnen passende Angebote zu unterbreiten. Dabei kann eine Multichannel-Strategie hilfreich sein, die die Online- und Offline-Welt sinnvoll kombiniert. Um das Potenzial des Internets zu nutzen, muss gar nicht immer gleich ein eigener Online-Shop eröffnet werden. Schon die Information im Internet, ob ein Artikel im Ladengeschäft verfügbar ist, kann für viele Kunden ein starker Besuchsimpuls sein. Die Zukunft liegt also in der intelligenten Verzahnung digitaler Kanäle mit dem stationären Geschäft. 

Weiterführende Informationen

Die Studie „Dem Kunden auf der Spur“ kann kostenlos heruntergeladen werden unter: www.ece.de/multichannelstudie



„Future Labs“

Experimentierfelder für neue technische Trends und Ideen

ALEXANDER CRÜSEMANN,

PROJECT MANAGER FUTURE LABS, ECE PROJEKTMANAGEMENT

Gestützt auf die Ergebnisse der Multichannel-Studie (www.ece.de/multichannelstudie) hat die ECE im März 2013 im Alstertal-Einkaufszentrum in Hamburg und am Limbecker Platz in Essen sogenannte „Future Labs“ gestartet.

In diesen Zukunftslaboren werden neue interaktive Service-Angebote getestet – vom virtuellen Wegeleitsystem über eine Vielzahl von Social-Media-Verknüpfungen bis hin zu interaktiven Spielflächen. Die Test-Center sollen als Experimentierfelder für neue technische Trends und Ideen dienen. Entwicklungen, die den Kunden gefallen, werden weiterverfolgt und auch in anderen Shoppingcentern eingesetzt. Was nicht ankommt, verschwindet wieder aus dem Programm und wird durch neue Ideen ersetzt.

Die zentrale Frage der Testlabore lautet: Was können wir von den Online-Händlern lernen? Dabei ist eines gewiss: Auf das richtige Timing kommt es an. Entscheidend ist es, potenziellen Kunden maßgeschneiderte Informationen zum richtigen Zeitpunkt zur Verfügung zu stellen. Hierfür wurde – als ein Baustein neben anderen – eine kostenlose Applikation für Smartphones entwickelt, die individuell über Angebote, Veranstaltungen und Neuigkeiten informiert. Ein Punkte-Sammel- und Gutschein-System rundet dieses Angebot ab.

Eine weitere Neuheit der „Future Labs“ ist die „Mall Wall“ – ein hochauflösender, vier mal vier Meter großer Mega-Bildschirm in der Ladenstraße, auf dem die Besucher mit Hilfe eines speziell entwickelten Touchscreens interaktiv agieren können: Zur Auswahl stehen z. B. Modetipps, Soziale Medien, Bloggerforen,

Spiele und sogenannte „Augmented Reality“-Animationen, bei denen der Betrachter eine durch virtuelle Simulationen erweiterte Wirklichkeit erleben kann. Ein Angebot speziell für Kinder ist die interaktive Spielfläche „Reise der Riesen“. Hier geht es für die Spielteilnehmer darum, auf einem Touchscreen, der am Boden verlegt ist, herumflitzende Autos oder Münzen einzufangen.

Als neue Art der Shop-Suche bietet das 3D-Wegeleitsystem „Your Way2go“ die Möglichkeit, sich den schnellsten Weg zum gesuchten Store als 3D-Animation per QR-Code aufs Handy zu laden oder sofort am Bildschirm zeigen zu lassen. Ebenfalls neu ist „Gloria“ – ein virtueller Mall Avatar. Die Nutzer kommunizieren mit der virtuellen Shopping-Center-Führerin interaktiv über Touchscreen und Bildschirm. „Gloria“ weiß alles über das Center, gibt nützliche Tipps und versendet Videobotschaften. Auch das „Info Gate“ ist neu. Hier beantworten Service-Mitarbeiter via Live-Videostream Fragen der Besucher – beispielsweise zu den Shops im Center oder zu den Abfahrtszeiten von Bussen und Bahnen. Neben diesen interaktiven Informationsmöglichkeiten bleibt aber die bisherige Kunden-Information mit persönlichen Ansprechpartnern bestehen.

Ein weiterer Baustein der „Future Labs“ ist die „Multi Media Lounge“ – ein Ort, an dem die Centerbesucher in entspannter Atmosphäre die neuesten Technologien von Samsung kennenlernen können, Tablets testen oder im Internet surfen. Darüber hinaus steht der bislang größte in Deutschland aufgestellte 3D-Fernseher (70 Zoll) von United Entertain zum Test bereit – und das ohne 3D-Brille.

Wer möchte, meldet sich am „Social Check-in“-Terminal bei Facebook an und zeigt der Community, wo er sich gerade aufhält. Am „Photobuzzer“ haben die Kunden darüber hinaus die Möglichkeit, ein Porträtfoto zu schießen und dieses anschließend auf



{ 35 }

die Facebook-Seite des Centers und die „Mall Wall“ zu stellen. Außerdem bieten die Test-Center WLAN-Empfang – die Nutzer können sich per SMS registrieren und erhalten einen Zugangscode. Und wem bei so vielen Aktivitäten der Saft ausgeht, der kann sein Smartphone oder Tablet an der Ladestation mit frischer Energie versorgen.

Neben diesen vielen technischen Neuerungen arbeitet die ECE aber auch in der „realen Welt“ ständig weiter an der Verbesserung des Service-Angebots: So sind in den beiden Versuchscen-tern beispielsweise sogenannte XXL-Parkplätze eingerichtet worden – damit wird das Parken sowie das Be- und Entladen für Autofahrer mit viel Platzbedarf in Zukunft noch bequemer und komfortabler. ◀

Fazit

Die Ergebnisse der Multichannel-Studie und die ersten Erfahrungen mit den „Future Labs“ zeigen eines sehr deutlich: Gerade Shoppingcenter bieten die allerbesten Voraussetzungen, die nützlichen Aspekte der Online-Welt in eine einzigartige Offline-Welt zu transferieren. Durch eine intelligente Verknüpfung der sich bietenden Möglichkeiten können die Kunden in der realen Center-Welt ein inspirierendes Einkaufserlebnis genießen, das es im Netz so nicht gibt.



{ 36 }

Hamburg: glücklichste Stadt Deutschlands

In Hamburg leben die zufriedensten Menschen Deutschlands: In allen Lebensbereichen, besonders Arbeit, Einkommen und Gesundheit, sind Hamburger überdurchschnittlich glücklich.

DURCHSCHNITTLICHE ANGABE DER BEFRAGTEN

(Auf einer Skala von 1 bis 10)

Hamburg



Leben allgemein



Arbeit



Einkommen



Gesundheit

Deutschland



Fakten zu vier Hamburger Originalen

Der St.-Pauli-Fan

hat eine fast übermenschliche Leidensfähigkeit.



Das leichte Mädchen

hat immer einen kessen Spruch auf den Lippen.



Der Fischverkäufer

spricht als Einziger noch S-protte und Filet-S-tück korrekt aus.



Die High-Society-Dame

betont das Understatement, schaut aber montags im Abendblatt nach, ob sie beim Cocktail-Empfang abgelichtet wurde.



{ 38 }

Mein Hamburg

*Das DES-Team stellt
seine Stadtteile vor*







Alsterdorf

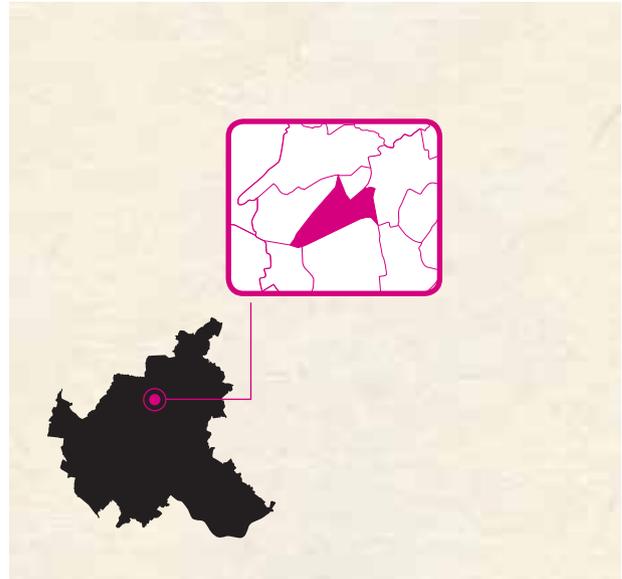
Claus-Matthias Böge,
Sprecher des Vorstands



Alsterdorf liegt am Oberlauf der namensgebenden Alster, die den Stadtteil mit ca. 14.000 Einwohnern von Nordost nach Südwest durchfließt. Im Norden der Hansestadt gelegen, grenzt es u. a. an die Stadtteile Ohlsdorf, Winterhude und Eppendorf.

A lsterdorf wurde 1219 erstmals als „Alsterthorpe“ urkundlich erwähnt, 1773 kam es nach viel Hin und Her unter dänische Verwaltung. 1803 dann wurde es endgültig Teil Hamburgs. Bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts war Alsterdorf ein reines Bauern- und Handwerkerdorf mit weniger als 150 Einwohnern. Um 1860 gründete ein Pastor hier ein Heim für Behinderte, die heutige Evangelische Stiftung Alsterdorf, die nun mit ca. 5.700 Beschäftigten größter Arbeitgeber des Stadtteils ist. Ab 1920 entstanden erste Villenviertel und Einzelhäuser, viele mit direktem Wasserzugang.

Heute steht der Stadtteil für eine sehr grüne Umgebung in Stadtnähe und eine exzellente Verkehrsanbindung: Der Hamburger Flughafen ist nur wenige Minuten entfernt, mit der Hochbahn



ist man in keiner Viertelstunde in der Innenstadt. „Wassersportler“ rudern oder paddeln über die Alster in die Innenstadt. Das bekannteste Bauwerk ist das „Alte Krematorium“, das gleichzeitig ein Symbol für die Wandlungsfähigkeit einer Immobilie ist: 1892 eröffnet, wurden hier zunächst Leichen zur Beisetzung auf dem nahegelegenen Ohlsdorfer Friedhof verbrannt. Später wurde es eine Zeit lang als Restaurant genutzt und ist nun seit bereits mehreren Jahren Heimat einer Schule.

Das bekannteste Bauwerk ist das „Alte Krematorium“, das gleichzeitig ein Symbol für die Wandlungsfähigkeit einer Immobilie ist





Sehenswert ist das Museumsdorf, Hamburgs einziges Freilichtmuseum

Volksdorf

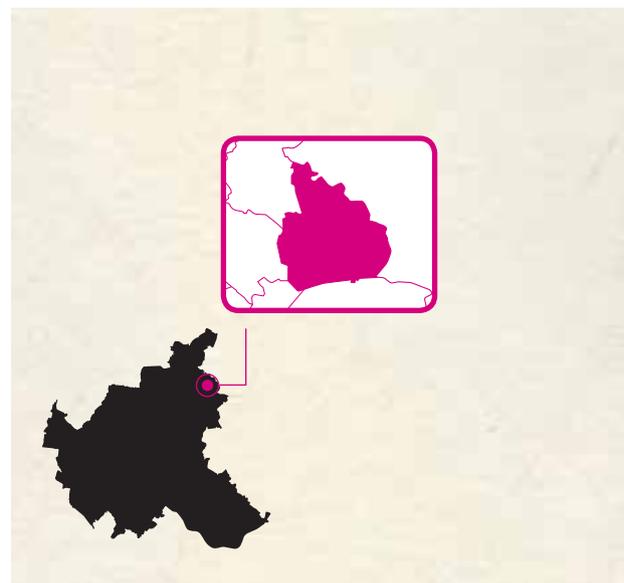
Olaf Borkers,
Mitglied des Vorstands



Volksdorf ist ein Stadtteil im Nordosten der Freien und Hansestadt Hamburg. Seine Bezeichnung stammt von Volcwardesdorpe ab und hat seinen Ursprung in dem Namen des Dorfgründers Volkward.

Volksdorf grenzt östlich, nördlich und nordöstlich an Schleswig-Holstein und war bereits in der Steinzeit besiedelt. Mit seinen ca. 20.000 Einwohnern gehört Volksdorf, das 1937 mit dem Stadtgebiet verbunden wurde, heute zu den fünf sogenannten Walddörfern.

Ausgestattet mit üppigem Grün, ist es ein durchaus beliebter Wohnstadtteil, der sich bis heute seinen dörflichen Charakter bewahren konnte. Mit einer hohen Schuldichte, guten Einkaufsmöglichkeiten, einem Hamburg-weit bekannten Wochenmarkt und einer Hochbahnanbindung zieht es vor allen Dingen junge Familien an. Zur Autobahn A1 sind es nur wenige Fahrminuten, über sie ist die Ostsee sozusagen nur einen Katzensprung entfernt.



Oft mag der grüne Stadtteil auf Besucher gar wie ein Kurort wirken, nicht zuletzt wegen des zentral gelegenen und parkähnlichen Landschaftsgartens unweit der Ortsmitte. Zu ausführlichen Ausflügen lädt der Volksdorfer Wald ein. Sehenswert ist das Museumsdorf, Hamburgs einziges Freilichtmuseum. Es umfasst mehrere Gebäude aus dem 17. bis 19. Jahrhundert, die als Fachwerkhäuser der Stormarner Geest einen Eindruck vom bäuerlichen Leben aus dieser Zeit vermitteln.





Heute steht Poppenbüttel für schöne Wohnlagen, viel Natur und ausführliches Einkaufsvergnügen

Poppenbüttel

Birgit Schäfer,
Vorstandssekretärin

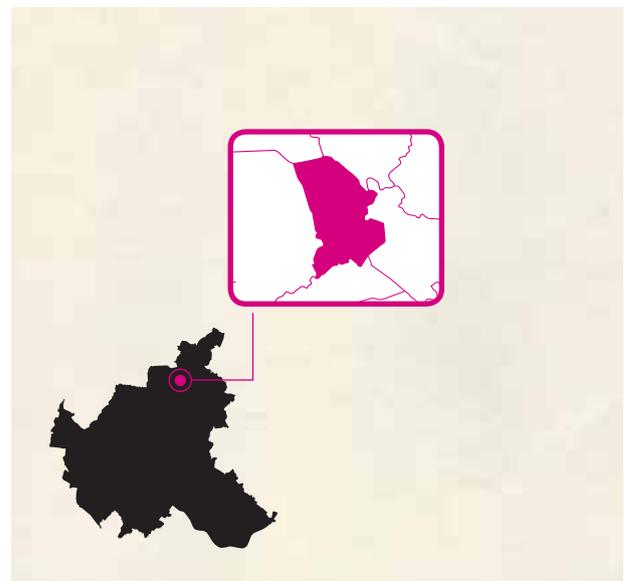


Poppenbüttel liegt zu beiden Seiten der Oberalster und ist von den benachbarten Stadtteilen durch siedlungsfreie Grünzonen und Landschaftsschutzgebiete deutlich abgetrennt. Das Dorf ist seit 1336 urkundlich nachweisbar und bestand bis ins 19. Jahrhundert aus wenigen Bauernhöfen rings um den Dorfplatz.

Bereits seit dem Ende des 19. Jahrhunderts ist Poppenbüttel das Ziel von Wochenendausflüglern aus Hamburg. Nach einer deutlichen Verbesserung der Verkehrsanbindung durch Befestigung der Zufahrtsstraßen und Anbindung an die S-Bahn Anfang des 20. Jahrhunderts stieg die Einwohnerzahl stetig und hat sich heute bei ca. 22.000 eingependelt. 1937 wurde Poppenbüttel eingemeindet.

Heute steht Poppenbüttel für schöne Wohnlagen, viel Natur und ausführliches Einkaufsvergnügen. Der Stadtteil ist nicht nur bei Familien, sondern auch bei Senioren beliebt: Gleich zwei sehr großzügig angelegte Wohnanlagen ermöglichen auch im Alter ein selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden.

Der Alsterwanderweg ist eines der Hamburger Naherholungsgebiete schlechthin. Er lädt nicht nur im Sommer zu einem ausführlichen Spaziergang mit Kind und Kegel ein und ist unbedingt sehenswert. 1970 erhielt Poppenbüttel mit dem Alstertal-Einkaufszentrum (AEZ) ein zweites Oberzentrum und die erste überdachte Einkaufsgalerie in ganz Deutschland. Fast 250 Geschäfte lassen hier heute so gut wie keinen Wunsch unerfüllt. Seit April 2013 ist Poppenbüttel das neue Zuhause der Deutsche EuroShop.





Lokstedt

Kirsten Kaiser,
Leiterin Rechnungswesen

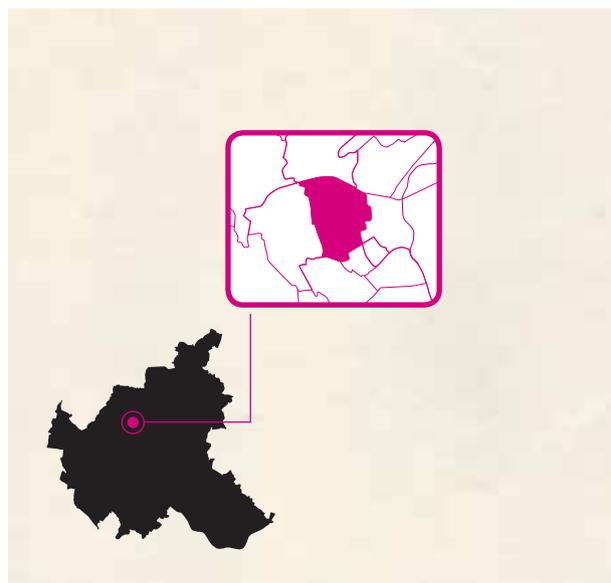
Lokstedt ist einer von neun Stadtteilen des Bezirks Eimsbüttel und hat heute über 25.000 Einwohner. Es wurde bereits 1110 zum ersten Mal erwähnt. Aus dem Bauerndorf mit wenigen Handwerkskern wurde schon frühzeitig ein Wohnplatz begünstigter Bürger aus dem nahen Hamburg.

In der Mitte des 19. Jahrhunderts waren die Lokstedter Gasthöfe ein so beliebtes Ausflugsziel, dass schließlich der Statthalter des dänischen Hofes Verbote erließ, um das übermäßige Feiern einzuschränken. 1866 erst endete die dänische Herrschaft. 1891 erhielt Lokstedt als erstes deutsches Dorf eine elektrische Straßenbeleuchtung, 1937 erfolgte der Anschluss an Hamburg.

Etwas autark sind die Lokstedter noch heute: Versorgt werden die Einwohner von den Lokstedter Betriebswerken, bestehend aus einem großen Elektrizitätswerk (seit 1905), einem Wasserwerk (seit 1910) und einem Gaswerk (seit 1911). Diese sind außerordentlich leistungsfähig und können ohne Schwierigkeiten

auch die Versorgung der Nachbarstadtteile Niendorf und Schnelsen übernehmen.

In gewisser Weise lässt sich behaupten, dass mehrfach täglich ein Großteil der Deutschen Lokstedt mitten im Wohnzimmer hat: In den Studios des Norddeutschen Rundfunks entstehen hier sämtliche Sendungen der Tagesschau sowie der Tagesthemen.



Der 1911 in neogotischer Form errichtete Wasserturm ist einer von elf verbliebenen in Hamburg. Er überragt den Stadtteil als höchstes Gebäude. Seit 1984 wird er zu Wohnzwecken genutzt



Blankenese

Patrick Kiss,
Head of Investor & Public Relations



Blankenese ist mit ca. 13.000 Einwohnern ein westlicher Stadtteil von Hamburg im Bezirk Altona und gehört zu den Elbvororten. Es liegt auf dem nördlichen Geestrücken an der Unterelbe, der im Ortskern ein Steilufer bildet.

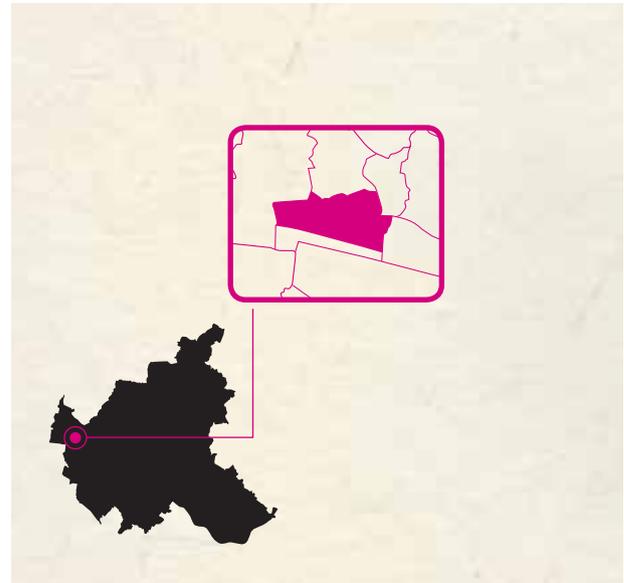
Zum ersten Mal 1301 urkundlich erwähnt, entwickelte es sich im Laufe der Jahrhunderte vom Fischerdorf über einen Altersruhesitz von Kapitänen und Lotsen hin zu einem großbürgerlichen Villenviertel. 1938 ging es gemeinsam mit Altona in Hamburg auf.

Zahlreiche historische Fischerhäuser aus dem 18. und 19. Jahrhundert lassen sich im Treppenviertel um den Süllberg entdecken. Dabei handelt es sich häufig um kleine, schlichte Backsteinbauten, teils aber auch aufwändig gestaltete, reetgedeckte Fachwerkgebäude in einem Getümmel steiler und enger Wege, die einzig zu Fuß erreichbar sind. Als Entschädigung für die vielen Stufen locken traumhafte Aussichten.

Zahlreiche historische Fischerhäuser aus dem 18. und 19. Jahrhundert lassen sich im Treppenviertel um den Süllberg entdecken



Und auch wenn Blankenese viele Klischees bedient, Tradition hat hier einen hohen Stellenwert. Dazu gehören zum Beispiel die vier Blankeneser Osterfeuer. Oder das Kreekfahren, eine Art Schlittenfahren, zu dem ein breiter und flacher Kastenschlitten gehört, den es nur hier auf der Schinkels Wiese gibt. Die schönste Jahreszeit zu einem Besuch in Blankenese ist und bleibt aber der Sommer: Bei all dem Wasser und dem traumhaften Ausblick über die Hügel kommt hier tatsächlich maritimes südländisches Flair auf.



Eppendorf ist einer der gefragtesten Stadtteile Hamburgs und besonders bei Familien beliebt. Die Wohnungen hinter den Jugendstilfassaden sind allerdings sehr begehrt und dementsprechend teuer

Eppendorf

Nicolas Lissner,
Manager Investor & Public Relations



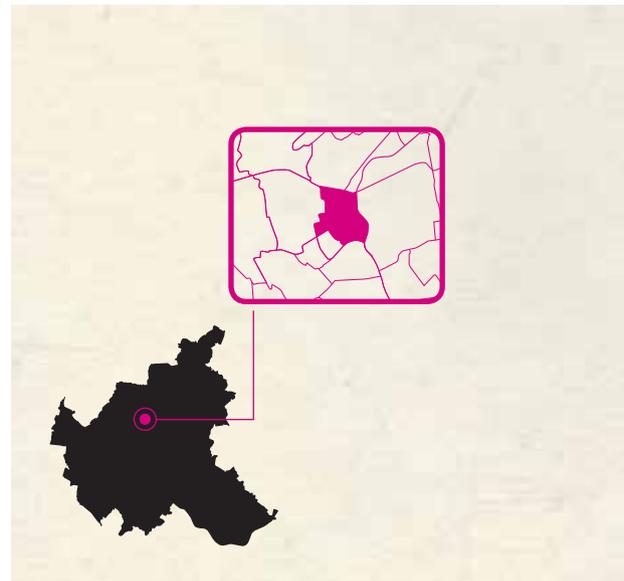
Eppendorf, 1140 erstmals als Eppenthorp erwähnt, ist Hamburgs ältestes „Dorf“. Im letzten Jahrtausend war das Dorf mehrere Jahrhunderte im Besitz einer evangelischen Stiftung, deren Besitz 1832 in Hamburgische Verwaltung kam.

In der Zeit der Zugehörigkeit zur Klosterstiftung wurde Eppendorf wiederholt Schauplatz kriegerischer Auseinandersetzungen und mehrfach von schwedischen und dänischen Truppen in Besitz genommen. Später wurde es von Napoleonischen Truppen besetzt und 1814 von russischen Truppen befreit.

Im 19. Jahrhundert wurde Eppendorf zum beliebten Vorort für wohlhabende Bürger aus Hamburg, die dort ihren Landsitz errichteten. 1879, als die Hamburger Krankenhäuser die vielen Kranken, die oft an Seuchen wie Cholera litten, nicht mehr aufnehmen konnten, wurde mit dem Bau eines modernen Krankenhauses auf einem freien Gelände am Rand von Eppendorf begonnen, dem heutigen Universitätsklinikum Hamburg-Eppendorf. Bei der Unterbringung der Kranken in einzelnen Pavillons anstelle der großen Säle früherer Krankenhäuser wurden neue Erkenntnisse der Vermeidung von Ansteckungen angewandt. Mit mehr als 80 Kliniken, Polikliniken und Instituten und ca. 2.250 Ärzten ist es heute eines der größten deutschen Krankenhäuser.

Eppendorf ist einer der gefragtesten Stadtteile Hamburgs und besonders bei Familien beliebt. Die Wohnungen hinter den Jugendstilfassaden sind allerdings sehr begehrt und dementsprechend teuer. Nicht von ungefähr ist Eppendorf das Zuhause zahlreicher Prominenter wie Olli Dittrich, Harry Rowohlt, Sylvie van der Vaart oder Ulrich Wickert, die hier im Supermarkt oder beim Bäcker kaum auffallen. Besonders empfehlenswert ist ein Einkaufsbummel zwischen Eppendorfer Baum, Eppendorfer

Landstraße und Eppendorfer Weg, bei dem sich zahlreiche inhabergeführte Spezialitätengeschäfte, wie z.B. die Kaffeerösterei Burg, die es bereits seit 1923 gibt, und charmante Cafés und Restaurants entdecken lassen.



Lesetipp:

Das große Hamburg Buch

Gebundene Ausgabe, 1199 Seiten, 49,95
Verlag: Hamburger Abendblatt
ISBN-10: 3863701100



Das habe ich 2012 gekauft



1. Kirsten Kaiser
Leiterin Rechnungswesen,
Deutsche EuroShop

„Eine neue Couch musste her. Schön gemütlich ist sie natürlich, so dass ich auch ohne Probleme mal eine sehr lange Tennisnacht vor dem Fernseher darauf verbringen kann. Und die passenden Kissen gehörten natürlich auch dazu!“



2. Rolf Bürkl

Senior Research Consultant,
Technology, Consumer Experiences,
GfK Marktforschung

„Ich habe mir eine digitale Spiegelreflexkamera angeschafft, da meine alte digitale Kompaktkamera ausgedient hatte. Ich erhoffe mir davon noch mehr Motivation, intensiver als bisher zu fotografieren. Zudem macht sie natürlich wesentlich schönere Bilder.“

3. Patrick Kiss

Head of Investor & Public Relations,
Deutsche EuroShop

„Ich habe 2012 in Humankapital investiert: meinen eigenen Körper. Nicht per Schönheits-OP, sondern per Lauftraining. Dazu habe ich mich in einem Sportgeschäft mittels Videoanalyse beraten lassen, welche Schuhe die besten für mich sind: Brooks Trance. So was geht online nicht. Inzwischen bin ich viel fitter – und leichter.“



4. Claus-Matthias Bäge

Sprecher des Vorstands,
Deutsche EuroShop

„Der Kauf des Jahres war ganz klar mein iPad, das fast jeden Tag zum Einsatz kommt. Aber nicht, um online einzukaufen, sondern um am Abend die Zeitung von morgen zu lesen oder schnell mal im Internet etwas zu recherchieren und die letzten E-Mails zu beantworten. Und wenn ich unterwegs bin und Fotos mit meinem iPhone schieße, landen diese automatisch auf meinem iPad. Das ist einfach genial.“

5. Kenne W. Kötter

Managing Director Center Management,
ECE Projektmanagement:

„Ich habe an einem Stand im Alstertal-Einkaufszentrum einen kleinen ferngesteuerten Hubschrauber gekauft – viele Stunden Spaß für unter 20 Euro.“



5



7



8



10



6



9

5. Nicolas Lissner

Manager Investor & Public Relations,
Deutsche EuroShop

„Eine neue Schwimmbrille: Damit geht es seit Juni 2012 zwei Mal pro Woche und je mindestens 1 km ins Wasser. Und weil es im Winter unter freiem Himmel doch auch mal frischer ist, gab es gleich noch die passende Bademütze dazu.“



6. Alexander Crüsemann

Project Manager Future Labs,
ECE Projektmanagement

„Ich habe mir einen Strandkorb für die Terrasse gegönnt. Solange es die Sonne noch nicht als App gibt, schlägt der selbst in nordischen Gefilden jede noch so gut gemachte Virtual Reality.“

8. Birgit Schäfer

Vorstandssekretärin,
Deutsche EuroShop

„Ich freue mich über den Kauf eines Minitrampolins für ein ganzheitliches Gute-Laune-Training. Das Training ist besonders gelenkschonend und soll einen Anti-Aging-Effekt haben. Und das Beste: Es macht unglaublich Spaß!“



9. Olaf Borkers

Mitglied des Vorstands,
Deutsche EuroShop

„Ich habe mir dieses Jahr ein neues Fahrrad gekauft. Meines war bis dahin zu Hause das älteste in der Garage. Da der Haupteinsatzzweck im Brötchen holen am Wochenende liegt, habe ich mich gegen ein ‚leichtes, urbanes Lifestylerad‘ und für ein ‚grundsolides Crossrad mit ausgewogenen Fahreigenschaften‘ entschieden. Tatsächlich kam das Fahrrad dann auch im Ostseurlaub verstärkt zum Einsatz.“

10. Jens-Ulrich Maier

Managing Director Construction,
ECE Projektmanagement

„Ich habe mir tatsächlich einen Wunsch erfüllt: Im Sommer habe ich mir im Stern-Center Potsdam eine neue Uhr gekauft, eine UNION Glashütte Automatik mit Datums- und Gangreserveanzeige. Trage ich sehr gern!“

UNSER PORTFOLIO



AUCH IM JAHR 2012 STAND UNSER PORTFOLIO WIEDER IM ZEICHEN DES WACHSTUMS: IM NOVEMBER HABEN WIR DAS HEROLD-CENTER IN NORDERSTEDT ÜBERNOMMEN. DAMIT IST UNSER PORTFOLIO NUNMEHR AUF 20 CENTER ANGEWACHSEN: 16 CENTER IN DEUTSCHLAND, ZWEI IN POLEN UND JEWEILS EINS IN ÖSTERREICH UND UNGARN. DIESE BIETEN INSGESAMT 2.453 GESCHÄFTE AUF 960.400 M².

Mit 90 % liegt der Schwerpunkt unserer Investitionstätigkeit deutlich in Deutschland. Wie bereits in den Vorjahren sind wir besonders stolz auf unseren konstant hohen Vermietungsstand von durchschnittlich 99 %, der die Qualität unseres Portfolios verdeutlicht.

INDIVIDUELLE MEISTERSTÜCKE

In der Immobilienwelt und speziell im Einzelhandel spielt die Lage schon immer die zentrale Rolle. Unsere Mieter möchten da sein, wo auch die Kunden sind. Jedes unserer 20 Shoppingcenter stellt für sich eine 1a-Lage dar: Die Mehrzahl unserer Objekte befindet sich in Innenstädten, also dort, wo sich die Men-

schen schon seit Jahrhunderten treffen, um Handel zu betreiben. Oftmals sind die Center direkt an die örtlichen Fußgängerzonen angeschlossen. Zudem gehören zu unserem Portfolio Shoppingcenter an etablierten Standorten außerhalb der Stadtgrenzen. Dies sind Objekte, die für die Kunden seit vielen Jahren eine willkommene Abwechslung zum Einkaufsbummel in der Innenstadt darstellen und jeweils eine überregionale Bedeutung haben.

Von Beginn an liegt unser Hauptaugenmerk auf der Verkehrsanbindung jedes einzelnen Objekts: In den Innenstädten suchen wir dabei die Nähe zu Knotenpunkten des öffentlichen Personennahverkehrs. Dies können etwa zentrale Omnibusbahnhöfe sein, die in Hameln und Passau beispielsweise direkte Nachbarn unserer Immobilien sind. Unser neues Center in Norderstedt z. B. ist direkt auf einer U-Bahn-Haltestelle gebaut. Zudem ist jedes unserer Center mit eigenen Parkplätzen ausgestattet, die den Besuchern auch in der Innenstadt komfortables Parken zu günstigen Konditionen bieten und damit auch eine optimale Erreichbarkeit mit dem Auto ermöglichen. Unsere Objekte außerhalb der Innenstädte hingegen bieten kostenlose Parkplätze in großer Anzahl. Diese Autofahrerstandorte liegen jeweils sehr bequem erreichbar an Autobahnen. Behinderten- und Frauenparkplätze gehören bei allen Shoppingcentern zum Serviceangebot. ▶



	INLAND	AUSLAND	Gesamt
Anzahl Center	16	4	20
Mietfläche in m ²	806.700	153.700	960.400
Anzahl Geschäfte	1.910	543	2.453
Vermietungsstand*	99 %	98 %	99 %
Einwohner im Einzugsgebiet in Mio.	13,4	3,5	16,9

*inklusive Büroflächen



Die Mieterstruktur in jedem unserer 20 Objekte ist das Ergebnis eines langen und intensiven Prozesses, bei dem es darum geht, das Angebot der jeweiligen Innenstadt gezielt zu ergänzen. Unser Ziel bleibt immer, mit den Händlern in der Nachbarschaft den gesamten Standort attraktiver zu machen, um gemeinsam von der dadurch erhöhten Attraktivität der gesamten Innenstadt profitieren zu können. Unsere Center beteiligen sich oftmals aktiv am Stadtmarketing und City-Management der jeweiligen Stadt, sowohl finanziell als auch durch personellen und kreativen Input. Wir legen dabei stets Wert auf eine faire und partnerschaftliche Zusammenarbeit.



Bei der Konzeption unserer Standorte hat die Architektur immer einen besonderen Einfluss: Die vorgegebenen Grundstücksverhältnisse spielen genauso eine Rolle wie die funktionellen Anforderungen unserer Mieter. Zusätzlich wollen wir aber auch unserer Verantwortung der Stadt gegenüber gerecht werden. Die Shoppingcenter sollen städtebaulich bestmöglich integriert werden und dabei auch äußerlich den Ansprüchen einer modernen Architektur genügen. Hierbei arbeiten wir eng mit den jeweiligen Stadtverwaltungen zusammen. Das Ergebnis sind oftmals architektonische Schmuckstücke, bei denen nach Möglichkeit auch historische Gebäude vorsichtig in das Center integriert werden, wie z. B. beim denkmalgeschützten Kreishaus, das heute Bestandteil der Stadt-Galerie Hameln ist.

Auch im Inneren sollen unsere Shoppingcenter überzeugen und dabei den Besuchern und Kunden in erster Linie ein angenehmes Einkaufs- sowie ein besonderes Raumerlebnis vermitteln. Hierfür wird eine schlichte und zeitlose Architektur eingesetzt, bei der edle Materialien zum Einsatz kommen. Ruheazonen und Brunnenanlagen laden zum Verweilen ein, innovative Beleuchtungs-

EINZELHANDEL BEDEUTET IMMER VERÄNDERUNG. BESONDERS IN DEN LETZTEN JAHREN FÄLLT AUF, DASS VIELE ANBIETER IHRE FLÄCHEN GROSSZÜGIG ERWEITERN.

konzepte schaffen je nach Tageszeit die passende Stimmung in der Mall, modernste Klimatechnik garantiert das ganze Jahr über eine angenehme Temperatur. Alles ist darauf ausgelegt, dass sich jeder Besucher wohlfühlt und immer gerne wiederkommt. Dabei wird die Wettbewerbsfähigkeit und Werterhaltung unserer Center durch eine kontinuierliche Modernisierung und Optimierung garantiert.

Für uns ist es selbstverständlich, dass wir unsere Objekte generationsübergreifend gestalten und jeder Besucher sich unabhängig vom Alter gut aufgehoben fühlt. Durch breite Ladenstraßen, Rolltreppen und Aufzüge ist es auch ohne große Mühe mit Kinderwagen oder Rollstühlen möglich, jeden Winkel des Centers zu erkunden. Spielecken erwarten unsere kleinsten Besucher und laden zu einer Auszeit ein. Massagesitze in der Mall stehen den Kunden für ein geringes Entgelt zur Verfügung und sorgen für die notwendige Entspannung zwischendurch.

NACHHALTIGE ENERGIEVERSORGUNG

Besonders stolz sind wir darauf, dass unsere deutschen Center bereits seit 2011 mit Ökostrom versorgt werden. Bei unseren ausländischen Objekten planen wir in den nächsten Jahren eine Umstellung auf Energie aus regenerativen Quellen. Zudem ist es unser Ziel, den Energieverbrauch unserer Objekte insgesamt und damit auch den CO₂-Ausstoß kontinuierlich weiter zu senken. Hierzu setzen wir hochmoderne Technologien wie Wärmetauscher und umweltgerechte Beleuchtungssysteme ein. Zusätzlich versuchen wir gemeinsam mit unseren Mietern, fortlaufend auch den Energieverbrauch in den einzelnen Geschäften zu senken.

ZUKUNFTSWEISENDE FLEXIBILITÄT

Einzelhandel bedeutet immer Veränderung. Besonders in den letzten Jahren fällt auf, dass viele Anbieter ihre Flächen großzügig erweitern. Damit gelingt es ihnen, das Ladenlokal vom reinen Verkaufsraum hin zu einem Ort des Erlebnisses umzugestalten. Hierzu gehört, dass dem Kunden mehr und mehr die Möglichkeit geboten wird, das gewünschte Produkt in Ruhe und ausgiebig vor Ort zu testen und zu erleben. Ein weiterer Trend

ist die Tendenz zu intensiveren Beratungsgesprächen. Alle diese Faktoren spielen besonders in Zeiten des zunehmenden Online-Handels eine immer wichtigere Rolle.

Den Nachfragen nach immer unterschiedlichen Flächen können wir mit maßgeschneiderten Lösungen begegnen: In unseren Centern können wir jedem Mieter genau den Grundriss bieten, den er zur Umsetzung seines Konzeptes benötigt. Und sogar im Laufe der Jahre flexibel agieren. Ohne großen Aufwand ist es durch eine Verschiebung der Innenwände möglich, nahezu jede Verkaufsfläche anzupassen, ob größer oder kleiner. Somit bietet beispielsweise die Reduzierung einer größeren Verkaufsfläche die Möglichkeit, ein neues Konzept in das Shoppingcenter zu integrieren.

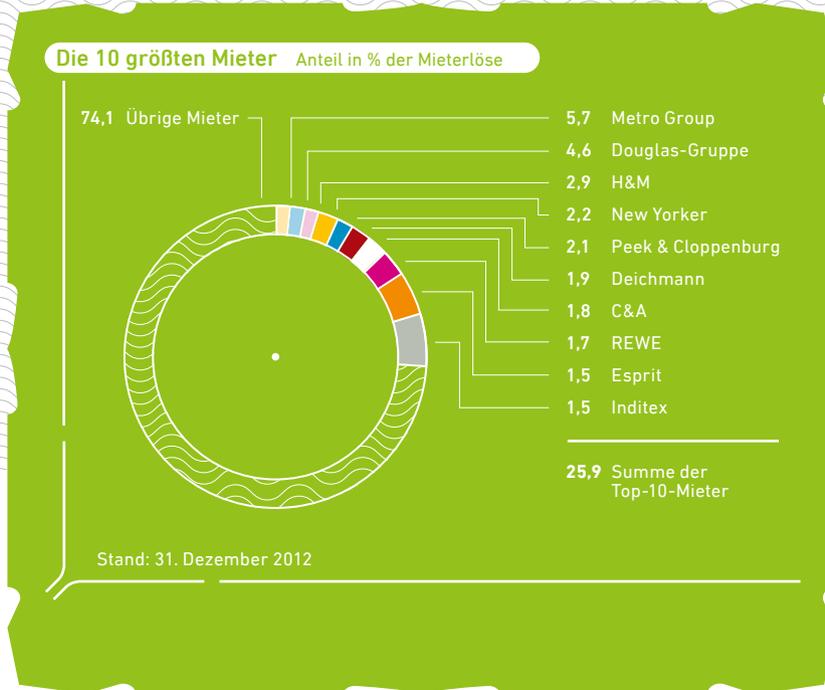
Dies ist einer der größten Unterscheidungsunkte zwischen unserem Konzept und der traditionellen Geschäftsstraße mit starren Grundrissen, die so hingenommen werden müssen, wie sie sind. So kommt es oftmals vor, dass bestimmte Einzelhändler erst den Markteintritt in eine Stadt wagen, wenn ihnen entsprechende Flächen in einem Shoppingcenter angeboten werden, da es zuvor in der Innenstadt keine geeigneten Flächen für sie gab. Von der dadurch erreichten Ausweitung des Angebots profitiert letztendlich der gesamte innerstädtische Einzelhandel.

190 MIO. BESUCHER IN EINEM JAHR

In den Einzugsgebieten unserer Center leben nahezu 17 Millionen Menschen, über 13 Millionen davon in Deutschland. Damit erreichen wir theoretisch 16 % der bundesdeutschen Bevölkerung.



{ 52 }



Das Einzugsgebiet eines Standortes ist für uns bei der Auswahl eines Investments von ganz besonderer Bedeutung: Es wird nach einheitlichen Regeln und jährlich für jedes Shoppingcenter ermittelt und stellt die Anzahl von potenziellen Kunden des jeweiligen Standortes dar. In 2012 konnten wir in unseren 20 Objekten insgesamt ca. 190 Millionen Besucher willkommen heißen.

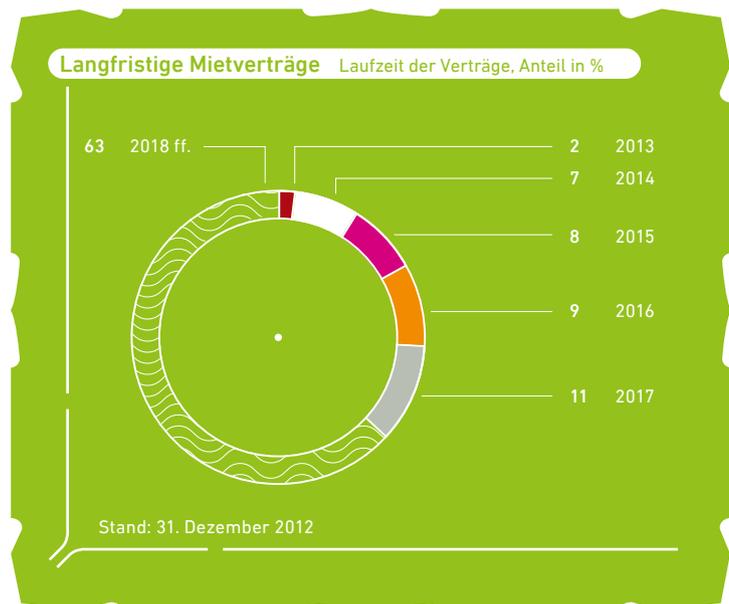
UNSERE TOP-10-MIETER

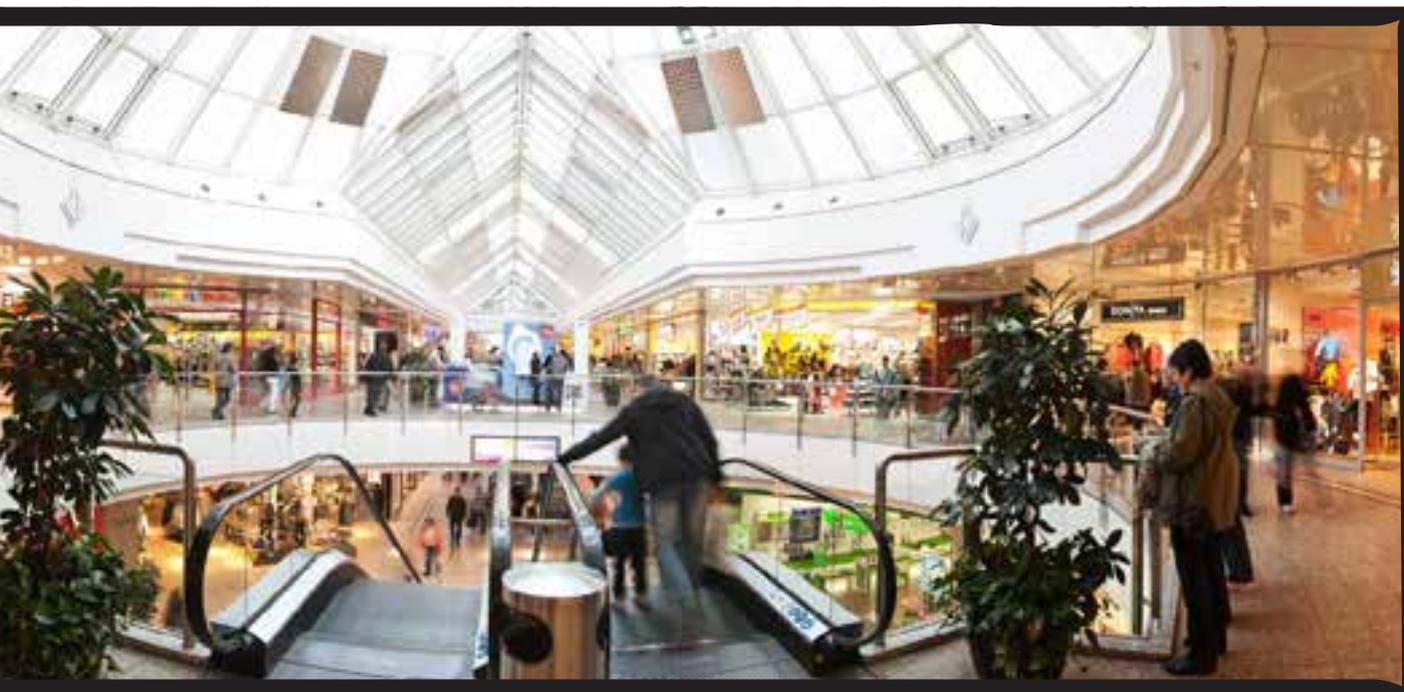
Mit einem Anteil von 5,7% ist die Metro Group unser größter Mietpartner. Sie gehört zu den bedeutendsten internationalen Handelsunternehmen und ist mit ihren Vertriebsmarken Media Markt und Saturn Elektrofachmärkte, Real-SB-Warenhaus sowie Galeria Kaufhof Warenhaus in einer Vielzahl unserer Shoppingcenter vertreten. An zweiter Stelle folgt die Douglas-Gruppe, einer der führenden europäischen Einzelhändler, der mit seinen Geschäftsbereichen Douglas-Parfümerien, Thalia-Buchhandlungen, Christ-Juwelieregeschäfte, AppelrathCüpper-Modehäuser und Hussy-Confiseries unser Mieter ist und einen Anteil von 4,6% an unserem gesamten Mietvolumen hat.

Dabei ist unser Mietvertragsportfolio sehr diversifiziert aufgestellt: Die Top-10 unserer Mieter sind für ein Viertel unserer Mieteinnahmen verantwortlich. Damit bestehen keinerlei Abhängigkeiten zu einzelnen Mietern.

LANGFRISTIGE MIETVERTRÄGE

Die Mietverträge, die wir mit unseren Mietpartnern abschließen, haben überwiegend eine Standardlaufzeit von zehn Jahren. Per Stand 31. Dezember 2012 betrug die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in unserem Portfolio sieben Jahre. 63% unserer Mietverträge sind bis mindestens 2018 gesichert.





EXTERNER CENTERMANAGEMENT

Das Management unserer 20 Shoppingcenter ist an unseren Partner ECE Projektmanagement ausgelagert.

Die ECE entwickelt, plant, realisiert, vermietet und managt Einkaufszentren seit 1965. Mit aktuell 185 Centern im Management ist das Unternehmen europäischer Marktführer bei Shopping-Galerien.

Wir als Deutsche EuroShop profitieren von dieser Erfahrung im In- und Ausland. Mit unserer schlanken Struktur können wir uns damit auf unsere Kernaufgabe und -kompetenz konzentrieren, das Portfolio-Management.

www.ece.com

MIETOPTIMIERUNG STATT MIETMAXIMIERUNG

Eine der Hauptaufgaben des Centermanagements ist die Zusammenstellung einer speziell auf das Objekt und seine Umgebung abgestimmten Mischung von Geschäften. Dieser Mieter- und Branchenmix wird jeweils perfekt auf den Standort zugeschnitten und permanent verfeinert. Er ist das Ergebnis einer genauen Analyse des örtlichen Einzelhandels.

Dabei geht es auch darum, die Wünsche und Bedürfnisse der Kunden zu erkennen. So siedeln wir in unseren Centern auch immer Einzelhändler aus Branchen an, die aufgrund des heutigen Mietniveaus in 1a-Lagen nahezu nicht mehr in den Innenstädten

zu finden sind, z. B. Spielwaren- und Porzellanhandlungen. Auch Existenzgründern und Nischenkonzepten können wir damit eine Chance geben.

Dabei unterscheiden wir uns in einem wesentlichen Punkt von den meisten Hauseigentümern in der Fußgängerzone: Als langfristige Investoren ist unser Ziel eine dauerhafte Mietoptimierung und nicht die kurzfristige Maximierung. Unseren Kunden und Besuchern soll eine attraktive Mischung geboten werden. Dabei steht nicht jede einzelne Ladenfläche für sich, sondern die Immobilie als Ganzes im Vordergrund. Die Berechnung jeder einzelnen Miete beruht vor allem auf der Leistungsfähigkeit der Branche, der der Mieter angehört, sowie seiner Lage innerhalb des Shoppingcenters. ▶

EINE DER HAUPTAUFGABEN DES CENTERMANAGEMENTS IST DIE ZUSAMMENSTELLUNG EINER SPEZIELL AUF DAS OBJEKT UND SEINE UMGEBUNG ABGESTIMMTEN MISCHUNG VON GESCHÄFTEN.

DIE HOHE MODEKOMPETENZ UNSERER CENTER BESTÄTIGT SICH IMMER WIEDER BEI KUNDENUMFRAGEN.

Dieses System bietet allen Seiten Vorteile: Als Vermieter können wir so eine auf langfristige Zusammenarbeit und Vertrauen ausgerichtete Beziehung mit unseren Mietpartnern aufbauen. Unsere Mieter profitieren von hohen Besucherfrequenzen, die durch den vielfältigen Mix erzielt werden. Und unsere Kunden freuen sich über eine sehr reichhaltige Auswahl. Diese reicht von verschiedenen Modekonzepten über Accessoires und Drogeriemärkte bis hin zu Dienstleistungen wie Bank- und Postfilialen. Aber auch gastronomisch wird den Gästen etwas geboten: Cafés, Schnellrestaurants und Eisdielen sorgen für eine Erfrischung oder Stärkung zwischendurch.

MIETERVIELFALT

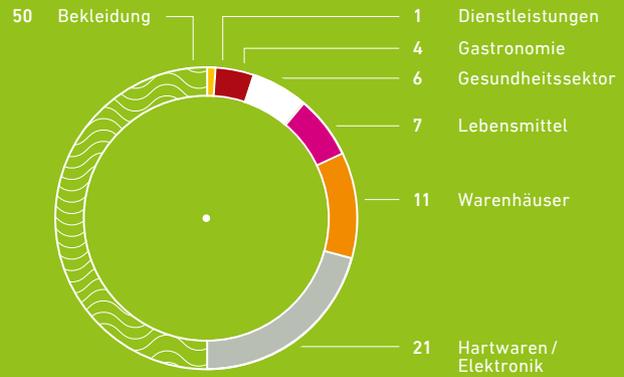
Der Bereich Mode bildet mit 50 % den Schwerpunkt in unserem Branchenmix. Die hohe Modekompetenz unserer Center bestätigt sich immer wieder bei Kundenumfragen. Sie ist mit dafür verantwortlich, dass die Kunden teilweise weite Anfahrtswege aus dem Umland in Kauf nehmen, um in den Genuss der großen Auswahl sowie der Qualität der Beratung zu kommen.

Der individuelle Mietermix gibt jedem unserer Center eine ganz individuelle Note. In unseren Shoppingcentern achten wir immer auf eine gesunde Mischung aus regionalen und örtlichen Händlern sowie nationalen und internationalen Filialisten. Ganz im Gegensatz zu Haupteinkaufsstraßen, die Studien zur Folge in Deutschland teilweise zu über 90 % von Filialisten dominiert werden. Die kleinteilige Struktur unserer Center bietet den Besuchern jedes Mal aufs neue Abwechslung und die Möglichkeit, die verschiedensten Konsumbedürfnisse zu befriedigen.

NAMHAFTE MIETER

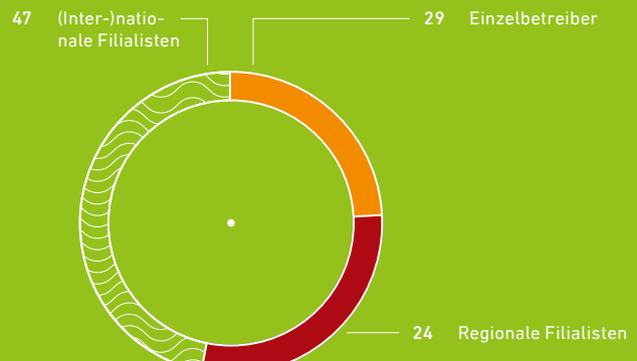
Ein maßgeblicher Erfolgsfaktor sind unsere Mieter. Hierzu zählen zum Beispiel Aldi, Apple, Bench, Bijou Brigitte, Breuninger, Burger King, C&A, Christ, dm-drogerie markt, Deutsche Post, Deutsche Telekom, Douglas, Esprit, Fielmann, Gerry Weber, Görtz, H&M, Hollister, Jack&Jones, Media Markt, Marc O'Polo, New Yorker, Nordsee, Peek & Cloppenburg, REWE, Saturn, s.Oliver, Subway, Thalia, Timberland, TK Maxx, Tom Tailor, Tommy Hilfiger, Vero Moda, Vodafone, WMF und Zara.

Branchenmix in % der Fläche



Stand: 31. Dezember 2012

Regionaler Mietermix in % der Fläche



Stand: 31. Dezember 2012

EINKAUFSERLEBNIS

Bei unseren Centern können sich die Besucher immer auf einheitliche Öffnungszeiten verlassen, ganz im Gegensatz zur klassischen Innenstadt, bei der jeder Einzelhändler für sich selber entscheidet, wie lange er geöffnet hat. Egal ob Optiker oder Reisebüro, jeder Mieter steht den Besuchern über die volle Öffnungszeit zur Verfügung. Auch dies ist ein strategischer Vorteil, der besonders von Kunden mit weiten Anfahrtswegen geschätzt wird.

Im Center selber steht der Service stets im Vordergrund. Service-Points mit freundlichen Mitarbeitern stehen bei Fragen rund um das Angebot zur Verfügung. Hier können Geschenkgutscheine erworben werden, oftmals besteht auch die Möglichkeit, Kinderwagen auszuleihen. Durch den Einsatz

von diskret agierendem Wachpersonal können sich die Kunden immer sicher fühlen. Kinder-Wickelräume, Kunden-WCs und EC-Bankautomaten runden das Angebot ab. Ständige Sauberkeit ist eine Selbstverständlichkeit.

Jeder unserer Mietpartner ist automatisch auch Mitglied in der Werbegemeinschaft des jeweiligen Centers. Dies bedeutet, dass er an den Marketingkosten des Centers beteiligt wird und aktiv in einem Ausschuss an der Marketing-Strategie mitarbeiten kann. Die Werbegemeinschaft plant gemeinsam mit dem Centermanagement Veranstaltungen. Dabei wird das Shoppingcenter zu einem lebendigen Marktplatz: Modenschauen, Bilder- und Kunstausstellungen, Länderwochen und Informationsveranstaltungen zu den unterschiedlichsten Themen sorgen bei den Besuchern immer wieder für neue Eindrücke und Erlebnisse. Auch lokale Vereine und die Verwaltungen der Städte werden mit in die Planungen eingebunden und erhalten die Möglichkeit, sich im Center darzustellen. Die aufwändigen Centerdekorationen zur Oster- und Weihnachtszeit gehören ebenfalls zu den Projekten der Werbegemeinschaften.

Ein weiterer Schwerpunkt der Arbeit liegt in der Koordination eines einheitlichen Werbeauftritts für das ganze Center sowie der Redaktion einer Center-Zeitung, die als Beilage regionaler Tageszeitungen im Einzugsgebiet verteilt wird und die Leser professionell und regelmäßig über alle Veranstaltungen und Neuigkeiten rund um das Center informiert. Radio-Spots, Werbung auf und im öffentlichen Personennahverkehr und City-Light-Werbeplakate sorgen für eine hohe Reichweite der Werbemaßnahmen.



ZU DEN WICHTIGSTEN ANLAGERICHTLINIEN DER DEUTSCHE EUROSHOP GEHÖREN:

- ❁ Die DES investiert ausschließlich in Shoppingcenter.
- ❁ Die Mindestobjektgröße beträgt 15.000 m², von denen nicht mehr als 15 % auf Büroflächen oder sonstige nicht einzelhandelsbezogene Nutzungen entfallen dürfen.
- ❁ Die Standorte müssen ein Einzugsgebiet von mindestens 300.000 Einwohnern aufweisen.
- ❁ Ankäufe von Shoppingcenterprojekten erfolgen grundsätzlich erst, wenn eine vollziehbare Baugenehmigung vorliegt und 40 % der Mietflächen durch verbindliche Mietvertragsangebote langfristig abgesichert sind.
- ❁ Projektentwicklungen ohne Baurecht und Vorvermietung können im Rahmen von Joint Ventures übernommen werden. Die Projektentwicklungskosten dürfen im Einzelfall 5 % und die Summe aller Projektentwicklungen 10 % des Eigenkapitals der Deutsche EuroShop nicht übersteigen.
- ❁ Der Investitionsschwerpunkt liegt in Deutschland. Langfristig sollen Investitionen im europäischen Ausland einen Anteil von 25 % am Gesamtinvestitionsvolumen nicht überschreiten.



Aktionen in den Centern



Schlittschuhvergnügen in Magdeburg

In Kooperation mit dem Magdeburger Weihnachtsmarkt konnten Groß und Klein im Dezember 2012 vor dem Allee-Center ihre Runden auf dem Eis drehen. Eine 450 m² große Eisfläche sorgte für ausreichende Auslaufmöglichkeiten, zum Service gehörten ein Schlittschuhverleih sowie Lauflern-

figuren. Auch für das leibliche Wohl war gesorgt: In gemütlichen Pavillons wurden italienische Leckereien wie Glühsecco, Aperol Hot, selbstgemachter Glühwein und täglich wechselnde Grillspezialitäten angeboten. Jeden Donnerstagabend herrschte besonders viel Betrieb, wenn auf und um die Bahn herum eine After-Work-Party angesagt war. In Kooperation mit dem örtlichen Lions Club und für einen guten Zweck fand auf der Bahn zudem die erste Magdeburger Firmenmeisterschaft im Eisstock-Schießen statt.



Hessentag in Wetzlar

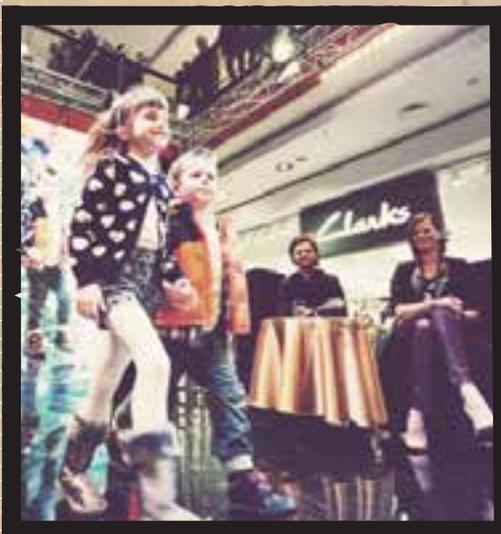
Der Hessentag ist das älteste und größte Landesfest in Deutschland, bei dem im Rahmen einer Veranstaltungswoche Kultur, Brauchtum und moderner Lebensstil der ausrichtenden Region sowie des Bundeslandes Hessen präsentiert werden. Der 52. Hessentag fand

vom 1. bis 10. Juni 2012 in Wetzlar statt, dabei wurden über 1.000 Veranstaltungen von etwa 1,25 Millionen Menschen besucht. Auch das Forum Wetzlar hatte hierbei einiges zu bieten: Die Besucher erwartete auf der Aktionsbühne im Center Tanz, Gesang, Comedy und vieles mehr. Und beim Gewinnspiel „Knack den Hessentags-Code“ konnten sagenhafte 50.000 Euro gewonnen werden. Auch die 110 Shops des Forums hatten jede Menge zu bieten, darunter besondere Rabatte und einmalige Angebote.

Partytime in Norderstedt

Nachdem es an der Vorverkaufskasse bereits 2010 und 2011 sehr schnell „ausverkauft“ hieß, startete am 6. Oktober 2012 die dritte Auflage der Ü30 Exklusiv Night im Herold-Center Norderstedt, das sich erneut extra dafür in Schleswig-Holsteins größte Disco verwandelt hat. Atemberaubende Atmosphäre und

Live-Entertainment der Spitzenklasse waren hierbei garantiert. Dabei war für jeden Musikgeschmack etwas dabei: Neben Partyklassikern der 70er, 80er und 90er Jahre, House, Charts, Rock & Pop, R'n'B und Discofox sorgte Schlager für den perfekten Musik-Mix. Ausreichend Theken und verschiedene Bars versorgten die über 2.500 Besucher mit Abkühlungen. Als Stargast aus den 70er Jahren gab Harpo seinen Song „Moviestar“ als Live-Act zum Besten, ein wahrhaftiges Highlight.



Geburtstagsfeier in Danzig

Am 4. Oktober 2007 wurde die Galeria Baltycka in Danzig feierlich eröffnet. Damit konnte im Herbst 2012 der 5. Geburtstag mit einem feierlichen Programm begangen werden: Dazu gehörten ein großes Preisausschreiben, diverse künstlerische Darbietungen in der Mall sowie der Danziger Innenstadt sowie eine breit angelegte Kampagne auf Facebook. Besondere Publikumsmagnete

waren Modenschauen für Kinder und Erwachsene, die u.a. vom polnischen Topmodel Karolina Malinowska präsentiert wurden. Und natürlich musste die Geburtstagstorte für ein Shoppingcenter mit fast 50.000 m² Mietfläche und fast 200 Geschäften auch entsprechend groß ausfallen.



MIETER PORTRÄTS

DIESES JAHR MÖCHTEN WIR DREI MIETER VORSTELLEN, DIE IHREN URSPRUNG UND SITZ IN DER HANSESTADT HABEN UND DIE SIE AUCH IN UNSEREN CENTERN IN DER REGION FINDEN.

Ludwig Görtz

Fast 140 Jahre nach der Eröffnung des ersten nur 14 m² großen Ladengeschäfts in Hamburg ist die Ludwig Görtz GmbH heute mit rund 240 Filialen, drei Vertriebsmarken und 3.700 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern nicht nur einer der größten Schuheinzelhändler Deutschlands, sondern positioniert sich mit www.goertz.de auch als Multichannel-Anbieter. Mit Filialen in Österreich und der Schweiz ist das Familienunternehmen mittlerweile auch im Ausland vertreten.

Unter dem Namen „Görtz“ findet man Kollektionen für Damen, Herren und Kinder. Die Auswahl reicht dabei von den eigenen Marken Görtz Shoes und Ludwig Görtz bis hin zu Designermarken wie Hugo Boss oder Tommy Hilfinger oder Belmondo. Das Label Belmondo wurde 1980 als Tochterunternehmen von Görtz gegründet und ist heute als eigenständige Marke mit einem Schwerpunkt im italienischen Design in 20 Ländern zu Hause.

Faszinierende und avantgardistische Schuhe und Accessoires in coolem Ambiente finden sich bei „Görtz 17“. Mit angesagten Marken gibt es hier junge Trends für das junge und modebewusste Publikum.

„Hess“-Fachmärkte bieten Markenschuhe und Accessoires für die ganze Familie in Selbstbedienung.

Den hohen Anspruch an Modekompetenz realisiert Görtz durch ein eigenes Design-Team, das ständig in den Metropolen der Welt unterwegs ist. Von diesem Team werden die kommenden Kollektionen entwickelt und entschieden, welche Trends in der nächsten Saison relevant sein werden.

Um den Anspruch als Premium-Anbieter für Schuhe und Accessoires weiter auszubauen, investiert Görtz seit 2006 in eine neue Filialgestaltung. Großzügiges Innendesign mit exklusiven Shop-in-Shops von High-Fashion-Marken sind in ausgewählten Filialen bereits realisiert. Von Taschen über Mützen und Schals bis hin zu Ledergürteln wird hier ein breites Angebot für Damen, Herren und Kinder präsentiert.

Ludwig Görtz, in und um Hamburg u. a. zu finden im Phoenix-Center und im Herold-Center

Der Hamburger Modeschmuckkonzern feiert 2013 sein fünfzigjähriges Firmenjubiläum. Das Unternehmen ist heute in 22 Ländern mit über 1.160 Filialen vertreten und ist Arbeitgeber für mehr als 3.000 Beschäftigte. Das Fundament für Bijou Brigittes Erfolgsgeschichte legte Friedrich-W. Werner, der 1963 ein Handelsunternehmen unter seinem Namen gründete. 1971 kam der Name „Bijou Brigitte“ dazu. Sechs Jahre später wurde der Grundstein für das Filialsystem gelegt, das 1989 – nach dem Börsengang im Jahr 1987 – auch international wurde. 2009 gab es einen Generationswechsel an der Unternehmensspitze, der Firmengründer übergab die Geschicke der Firma in die Hände seines Sohnes Roland Werner.

Eine wichtige Rolle für den Unternehmenserfolg fällt dem unverwechselbaren Produktsortiment mit seinen mehr als 9.000 Artikeln zu. Bei Bijou Brigitte können die Fashionistas dieser Welt zwischen

Bijou Brigitte

klassischen Basics und modischen Must-haves wählen. Eine große Auswahl an Accessoires, u. a. Tücher, Taschen und Sonnenbrillen sowie eine ausgewählte Echtsilberproduktlinie, komplettieren das Angebot. Dabei sind bei der Zusammenstellung des Produktsortiments folgende Punkte entscheidend: Entwicklungen in der internationalen Modeszene, Kundenwünsche und der unternehmenseigene Anspruch, Qualitätsmarktführer zu sein.

Mehrere Jubiläumskollektionen, Aktionen in den Filialen und die eine oder andere Überraschung werden in diesem Jahr die modebegeisterte Kundschaft von Bijou Brigitte erfreuen.

Bijou Brigitte, in und um Hamburg u. a. zu finden im Phoenix-Center, im Herold-Center und im Billstedt-Center



Schacht & Westerich

Seit über 180 Jahren steht Schacht & Westerich in Hamburg für feines Papier und hochwertige Schreibgeräte. Zu jeder guten Tradition gehört auch eine gute Geschichte, die in diesem Fall bereits 1826 begann.

Aus Dankbarkeit dafür, dass Conrad Schacht für seinen Arbeitgeber das Inventar vor einer großen Flut gerettet hatte, bekommt er ein Lotterielos geschenkt, mit dem er 3.000 Courantmark gewann. Mit diesem stattlichen Gewinn gründete er sein eigenes Papiergeschäft unter dem Namen „Conrad Schacht“ in einem Ladenlokal in den Brodschranzen in der Ham-

burger Altstadt. Nach seinem Tod wurde der Laden von Adolph Westerich fortgeführt und nach dem großen Brand 1842 wieder aufgebaut und in Schacht & Westerich umbenannt.

Gestern wie heute steht Schacht & Westerich für Feines rund um das Papier. So gehören edle Lederaccessoires, Fotoalben, ausgesuchte Geschenkartikel und alles zum schönen Verpacken zum Sortiment. Diese Artikel ergänzen inzwischen das klassische Angebot der Papeterie, Büroartikel sowie Schreibtisch-Accessoires. In der Hansestadt zählt das Unternehmen längst zu den besten Adressen exklusiver Schreibartikel. Vor allem Service wird bei Schacht & Westerich groß geschrieben. Kompetent und hilfsbereit, zuverlässig und geschult steht das Personal seinen Kunden zur Seite. Eine Tradition, die verpflichtet, aber trotzdem mit der Zeit geht: Neben sechs Filialen in Hamburg, Bremen und Hannover steht auch ein Online-Store für Kunden aus ganz Deutschland rund um die Uhr zur Verfügung.

Schacht & Westerich, in und um Hamburg u. a. zu finden im Phoenix-Center



Nachhaltig? Schon immer!

SCHON SEIT VIELEN JAHREN SIND DIE DES-SHOPPINGCENTER AUF NACHHALTIGKEIT AUSGERICHTET – AUS ÜBERZEUGUNG, ZWECKMÄSSIGKEIT UND LETZTLICH AUCH AUFGRUND FINANZIELLER VORTEILE. IM FOLGENDEN DIENT DAS PHOENIX-CENTER IN HAMBURG-HARBURG ALS BEISPIEL FÜR EINEN UMFASSENDEN NACHHALTIGKEITSANSATZ.

Standortwahl

- ❁ Innerstädtische Standorte reduzieren die Verkehrswege, immer mehr Kunden kommen mit dem ÖPNV, zu Fuß oder mit dem Fahrrad. **Gegenüber vom Phoenix-Center befindet sich der Bus- und S-Bahnhof.** ①
- ❁ Standorte in der Stadt fügen sich zudem in die gewachsenen Strukturen ein und stärken diese. **Die Harburger Fußgängerzone bietet direkte Zugänge zum Phoenix-Center.** ②
- ❁ Kompakte, bereits erschlossene Standorte senken die notwendige Flächenversiegelung, die Flächenausnutzung eines Shoppingcenters ist dabei deutlich besser als die eines normalen Geschäftshauses, da bei vielen Funktionen (Personalräume, Toiletten, Aufzüge) erhebliche Synergien vorhanden sind.

- ❁ Die meisten Standorte werden zudem nicht erstmals bebaut, sondern umgenutzt. **In Harburg standen früher Werkshallen der Phoenix-Fabrik.** Es wurden daher keine neuen Flächen versiegelt. Umfassende Bau- und Grundwassergutachten stellen sicher, dass es nicht zu problematischen Grundwasserabsenkungen kommt, und zeigen auf, wie die oftmals durch die Nutzung der Vergangenheit verunreinigten Böden ggf. aufwändig saniert werden und somit Altlasten in den Zentren unserer Städte nachhaltig beseitigt werden können. ③



Ein Artikel von
Jens-Ulrich Maier,

Managing Director Construction, ECE Projektmanagement

Architektur

Shoppingcenter werden nur an wenigen Tagen im Jahr beheizt. Entscheidend für die Einsparung von Energie ist daher, anders als bei anderen Immobilien, nicht eine optimale Wärmedämmung, sondern ein möglichst geringer Wärmeeintrag:

- ☼ **Sonnenschutzverglasungen reduzieren den Kühlungsbedarf und die notwendige Lichtstärke in den Geschäften. 1**



- ☼ Die Lüftung der Center erfolgt ausschließlich über energieeffiziente Antriebe mit niedrigem SFP-Wert (specific-fan-power). Großzügig dimensionierte Wärmetauscher mit einem Rückgewinnungsgrad von 70 % senken dabei den Heiz- und Kühlungsbedarf.

- ☼ Die Räume für die verlustarmen Gießharztransformatoren liegen grundsätzlich an den Außenwänden, um eine gesonderte mechanische Kühlung unnötig zu machen. 2

- ☼ Bei der Wärmedämmung für befahrbare Dächer gelten höchste Ansprüche an das Dämmmaterial. Dazu wird Foamglas verwendet, auch Schaumglas genannt. **Hierbei wird zum überwiegenden Teil recyceltes Glas gemahlen, erhitzt, mit Kohlenstoff versetzt und aufgeschäumt. 3**

- ☼ Die Nutzung langlebiger deutscher Werkstoffe (Jura-Marmor, regionaler Sandstein, einheimische Gehölze) reduziert das Transportaufkommen. Anders als bei Materialien aus China, Südamerika oder Ägypten ist zudem sichergestellt, dass die Steinbrüche rekultiviert werden.

Besonders wichtig ist, dass Shoppingcenter ohne größere bauliche Maßnahmen an die sich ständig verändernden Kundenwünsche und Handelstrends angepasst werden können:

- ☼ Durch den Einsatz statisch-konstruktiver Systeme (keine vorgespannten Konstruktionen, keine Durchlaufträger) mit ausreichenden Lastreserven können Ladenflächen weitgehend flexibel neu geschnitten und umgenutzt werden.
- ☼ Für den gleichen Zweck werden Reserven in haustechnischen Systemen für spätere Nutzungsänderungen eingeplant. Als Energieversorgungssystem für die Mietbereiche werden dabei Stromschienen mit variablem Anschlusswert eingesetzt.

Realisierung

- ✿ Für jede Baustelle werden umfangreiche Einrichtungspläne und Logistikkonzepte erarbeitet, um einen optimalen Baustellenbetrieb zu erreichen. Soweit möglich wird die Ver- und Entsorgung der Baustelle über Schienen oder Wasserwege organisiert. Ebenso wird geprüft, ob zur Verkehrsreduzierung der Einsatz einer stationären Betonmischanlage sinnvoll ist.
- ✿ Spezielle Bauschutt-Sammelstellen stellen sicher, dass bereits in der Bauphase eine Mülltrennung erfolgt.
- ✿ **Durch wiederverwendbare Systemschalungen werden Ressourcen geschont. ①**
- ✿ **Der Einsatz von gekapselten Baumaschinen zur Lärmvermeidung schützt während der Bauzeit die Anwohner sowie die Handwerker auf der Baustelle. ②**



Betrieb

- ✿ Mit Hilfe von modernen, rechnergestützten Regelungsanlagen (DDC-Anlagen, Direct Digital Control) werden die Leistungen und Verbräuche der Bereiche **Heizung, Lüftung und Kühlung laufend überprüft und dynamisch an den aktuellen Bedarf angepasst.** ①
- ✿ **Energiesparleuchten, Bewegungsmelder und sich im Tagesablauf verändernde Lichtstimmungen sparen Strom.** ②
- ✿ Die Kühlung der Center wird dreißig Minuten vor Ladenschluss ausgeschaltet, um den Energiebedarf zu reduzieren.
- ✿ **Eine frequenzabhängige Rolltreppensteuerung spart Energie.** ③
- ✿ Über den Vergleich der Bewirtschaftungskosten aller durch die ECE gemanagten Center werden überdurchschnittlich hohe Verbräuche identifiziert und behoben.
- ✿ Fernwärmeversorgung und Ökostrom reduzieren den Ausstoß von CO₂.
- ✿ Der Müll in den Centern wird getrennt.
- ✿ Und sogar in den Reinigungsverträgen ist der Gebrauch umweltfreundlicher Mittel vorgeschrieben.



{ 64 }

Das Billstedt-Center in Hamburg ist seit September 2012 als erstes Center in unserem Portfolio mit einer Elektrotankstelle ausgestattet. Mehrere Elektrofahrzeuge können hier gleichzeitig komfortabel geladen werden, während die Fahrerin oder der Fahrer Einkäufe und Besorgungen erledigt. Gemeinsam mit unseren Partnern ECE und mk-group werden wir die Erfahrungen aus diesem Projekt auswerten und bei Erfolg auf andere Standorte der Deutsche EuroShop übertragen.

Bis zum Jahr 2020 sollen nach Wunsch der Bundesregierung eine Million Elektrofahrzeuge auf deutschen Straßen fahren. Damit will Deutschland in der Elektromobilität eine Führungsrolle übernehmen und einen entscheidenden Beitrag zum Klimaschutz leisten. Dieses Ziel

ist jedoch nur erreichbar, wenn es gelingt, den Konsumenten von der E-Mobilität zu überzeugen. Neben der gezielten Förderung zur Weiterentwicklung der entsprechenden Technik besteht ein wesentlicher Schritt darin, die Fahrzeuge sowie die dazugehörigen Tankstellen in das Stadtbild zu integrieren, um eine flächendeckende Versorgung von Elektroautos zu gewährleisten.

Die Entwicklung ist bisher auf Grund der hohen Preise der Fahrzeuge und der nicht flächendeckend vorhandenen Ladesäuleninfrastruktur hinter den Erwartungen von Politik und Industrie zurückgeblieben.

Ein großes Problem im Aufbau der Infrastruktur besteht darin, dass es kaum vorstellbar erscheint, dass die mehr als 1.300 überwiegend regionalen Energieversorgungsunternehmen in Deutschland eine eigene Ladesäuleninfrastruktur aufbauen werden. Insellösungen würden zudem einen überregionalen Einsatz der Elektrofahrzeuge unmöglich machen und zugleich bedeuten, dass vor allem die kapitalstarken großen Versorgungsunternehmen um Standorte in den Städten kämpfen, an denen dann nur Fahrzeuge ihrer eigenen Kunden versorgt werden können.

Die Lösung der diskriminierungsfreien Ladesäule und der Einsatz von Privatgelände in Form von Parkhäusern in Hochfrequenzimmobilien steht für eine Entlastung des Stadtbilds und damit verbunden eine breitere Akzeptanz für neue Mobilität und ihre Infrastruktur.

Eine diskriminierungsfreie Ladesäule bedeutet in der Praxis, dass jeder Kunde, der sein Fahrzeug an die Ladesäule anschließt, die verbrauchte Energie am Monatsende über die Rechnung seines

Nachhaltigkeit

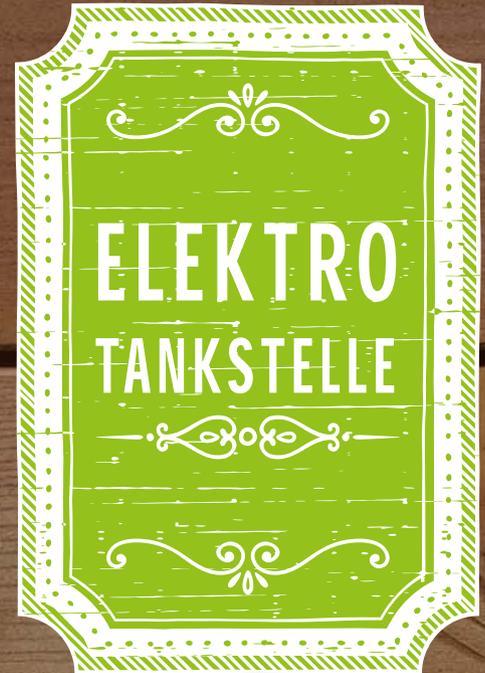
Elektrotankstelle im Billstedt-Center Hamburg

jeweiligen Versorgers bezahlt. Dabei wird der für den jeweiligen Kunden verwendete Hausstromtarif abgerechnet; der Strom an der diskriminierungsfreien Ladesäule kostet also nicht mehr als das Aufladen des Fahrzeugs zu Hause.

Neben dem Ladesäulenkonzept ist die Kooperation mit entsprechender Infrastruktur in Ballungsgebieten eine wesentliche Voraussetzung zur flächendeckenden Versorgung von E-Fahrzeugen. Die Center der Deutsche EuroShop sind Fixpunkte des urbanen Lebensgefühls, soziale Treffpunkte der Umgebung und verfügen entsprechend über eine hohe Kundenfrequenz. Durch eine hervorgehobene Positionierung ansprechend gestalteter Ladesäulenbereiche in den Parkhäusern der Center könnte die Integration der Elektromobilität in den Alltag aller Personen, nicht nur der Nutzer gefördert werden.

Eine wichtige Einnahmequelle der Städte und Gemeinden sind die Mittel aus der Bewirtschaftung des öffentlichen Parkraums. Vielen Kommunen fällt es schwer, attraktive und viel genutzte Parkflächen für Elektromobilität zu sperren. Da ein normaler Ladevorgang für Elektrofahrzeuge oft länger dauert als die in der Parkraumbewirtschaftung in Großstädten übliche maximale Parkdauer, ergeben sich auch Probleme im Bereich der Überwachung des ruhenden Verkehrs. Der Einsatz von privaten, gut zugänglichen Flächen wie den Parkhäusern der Shoppingcenter entlastet die Kommunen entsprechend in mehrfacher Hinsicht. Den größten Nutzen eines bundesweiten Aufbaus von Ladesäulen für Elektrofahrzeuge in Parkhäusern aber haben die Fahrzeugbesitzer. Für sie entfallen bei der Nutzung der diskriminierungsfreien Ladesäule unangenehme Überraschungen durch abweichende Tarife und es wird ein Auftanken des Fahrzeugs während des Einkaufens ermöglicht. Diese innovative Form der Abrechnung ermöglicht auch den Verzicht auf kleingeldlastige Bezahlvorgänge. Eine hohe Zahl an Ladestationen an frequentierten Punkten erhöht zudem die Reichweite der Elektrofahrzeuge durch regelmäßiges Aufladen und steigert somit deren Alltagstauglichkeit.

Langfristig werden gerade große Kommunen ihre Probleme durch Schadstoffbelastungen und Grenzwertüberschreitungen nur durch ein hartes Umsteuern in ihrer Verkehrspolitik lösen können. Die Elektromobilität kann einen Beitrag dazu leisten, diese gesellschaftlich-ökologischen Probleme zu lösen. Das Projekt der diskriminierungsfreien Ladesäulen an attraktiven Standorten wie dem Billstedt-Center Hamburg und zukünftig möglicherweise anderen Centern der Deutsche EuroShop wird die Attraktivität der Problemlösung durch Elektromobilität ohne Subventionen und öffentliche Mittel nachhaltig fördern. ◀



{ 66 }

Hamburg als Umwelthauptstadt Europas*



**HAMBURG IST NICHT NUR
DEUTSCHLANDS MILLIONÄRS- UND
BRÜCKENHAUPTSTADT, SONDERN SIE
WAR AUCH SCHON „UMWELTHAUPT-
STADT“ EUROPAS.**

Ein Jahr lang konnte die Hansestadt 2011 demonstrieren, mit welchen Maßnahmen im Stadtgebiet ein sinkender CO₂-Ausstoß erzielt werden kann. Auf etwa 2.000 Veranstaltungsterminen diskutierten Bürger und Vertreter aus Politik und Verwaltung, Unternehmer und Vereine, wie Städte zukunftsfähig gemacht werden können. Zudem wurden Haushalte, Familien und Kinder angeregt, umweltbewusster zu handeln. Durch die Reise des „Zug der Ideen“ durch 18 europäische Städte wurden über 70.000 EU-Bürger in diesen Prozess einbezogen. Hamburg hat damit als Vorbild und als Botschafter für städtischen Umwelt- und Klimaschutz Maßstäbe gesetzt.

Den EU-Titel „European Green Capital“ hatte die Stadt unter anderem wegen ihrer ambitionierten Klimaschutzziele erhalten: Als stetig wachsende Industrie- und Handelsmetropole mit dem zweitgrößten Containerhafen Europas ist es Hamburg gelungen, bis 2007 im Stadtgebiet 15 % weniger CO₂-Ausstoß zu produzieren als noch im Jahr 1990. Hamburg wird seinen Beitrag zur Erreichung der nationalen Klimaschutzziele leisten: Die Emissionen sollen bis zum Jahr 2020 um 40 % im Vergleich zum Basisjahr 1990 sinken – durch nachhaltiges Wirtschaften und Bauen, umweltfreundlichen Verkehr, Naturschutz, nachhaltigen Konsum und Bildungsprogramme.

Die bisherigen Ergebnisse belegen den Erfolg des Hamburger Klimaschutzkonzepts: Durch städtisch geförderte Energieeffizienzmaßnahmen im Rahmen des Projekts „Unternehmen für Ressourcenschutz“ entlasten zum Beispiel 810 Hamburger Betriebe inzwischen das Klima um rund 219.000 Tonnen Kohlendioxid jährlich. Der Heizenergieverbrauch ging im Bezug zum Basisjahr 1990 um 40 % und der daraus resultierende CO₂-Ausstoß um 45 % zurück.

Die Zahl der Ökostromkunden in Hamburg wuchs im Aktionsjahr deutlich – alleine der städtische Anbieter „Hamburg Energie“ verdoppelte seinen Kundenkreis, und das Fahrradausleihsystem StadtRAD wird inzwischen von mehr als 180.000 Kunden regelmäßig genutzt. Zudem gilt das Waterfront Projekt HafenCity Hamburg international als das Modell für nachhaltige Stadtentwicklung schlechthin.

Zu den Erfolgen zählt auch die Ernennung des Nationalparks Hamburgisches Wattenmeer zum Weltnaturerbe durch die UNESCO. Das umfassende Engagement der Hamburger Bürger für mehr Umweltschutz wird auch im Stadtbild sichtbar: Immer mehr neue Bäume säumen Hamburgs Straßen. Im Rahmen der Spendenaktion „Mein Baum – Meine Stadt“ werden in der Stadt immer wieder Bäume gepflanzt – mehr als 3.000 seit Beginn der Aktion!



Mehr Informationen unter

<http://ec.europa.eu/environment/europeangreencapital>

www.meinbaum-meinestadt.de

Expedition Umwelthauptstadt

WARUM TRÄGT HAMBURG DEN EU-TITEL? ALLEIN ACHT GUTE GRÜNDE FINDEN SIE AUF DER KARTE „HAMBURG FÜR UMWELT-ENTDECKER“.



1 Ballindamm / Glockengießerwall: Der Verkehrsknotenpunkt macht eine der Herausforderungen im städtischen Umweltschutz deutlich. Zwar ist in Hamburg dank günstiger Winde selten dicke Luft, die Emissionen sollen dennoch sinken: etwa durch Elektroautos oder einen Deckel über der A7 im Westen der Stadt. Rund 300 Umweltaxis fahren bereits durch Hamburg; jedes spart drei Tonnen CO₂ im Jahr.



2 Ballindamm / Reesendammbücke: Die Alster wurde früher bei Starkregen oft mit Abwasser überschwemmt. Heute verhindern Transportsiele und Rückhaltebecken die Verschmutzung. Dadurch hat das Wasser mittlerweile Badequalität. Das kommt auch Aal, Karpfen und Hecht zugute: Mehr als 30 Fischarten tummeln sich wieder in der Alster.



3 Kleine Alster / Rathausmarkt: Wer auf dem Rathausmarkt steht, hat die Wahl: Hier halten alle U-Bahnlinien, demnächst auch die neue U4. Dazu kommen mehrere S-Bahn- und Buslinien. Eine gute Anbindung ist keine Ausnahme. Fast jeder Hamburger hat es nicht weiter als 300 Meter bis zur nächsten Haltestelle. Wohl auch deshalb steigen die Fahrgastzahlen seit Jahren.



4 Mönckebergstraße / St.-Petri-Kirche: Die Mönckebergstraße ist die größte Einkaufsmeile Hamburgs. Die Umwelthauptstadt fördert zugleich einen bewussten Konsum. Hamburg unterstützt die Initiative „Aus der Region, für die Region“ – und so die Nachfrage nach heimischen Produkten. Beim Thema Abfall können die Hamburger besser werden: Dafür hat die Stadt 2011 eine Recycling-Offensive gestartet.



5 Domplatz: Hamburg ist die grüne Metropole am Wasser – das zeigt stellvertretend der Domplatz mitten in der Innenstadt. Rund 40 Prozent der gesamten Stadtfläche bedecken Parks und andere Grünanlagen. Dazu prägen rund eine viertel Million Straßenbäume das Stadtbild. Auch die Hamburger Innenstadt bietet damit attraktive Wohngegenden mit kurzen Wegen zur Arbeit.

6 Brandstwierte / Kornhausbrücke: An dieser Querung befindet sich die Hochwasserschutzlinie. Durch seine Lage an der Elbe muss sich Hamburg gegen Sturmfluten schützen. Dafür entwickelt die Stadt eine Anpassungsstrategie. Dank eines interdisziplinären Netzwerks gilt Hamburg weltweit als Top-Adresse der Klimaforschung. Zum Schutz des Klimas verfolgt die Stadt das Ziel: 40 Prozent weniger CO₂ bis 2020, 80 Prozent bis 2050.

7 Magdeburger Hafen: Die HafenCity hat dazu beigetragen, dass Hamburg als Umwelthauptstadt ausgezeichnet wurde: Das wiederbelebte Hafenaerial bietet Wohnungen für rund 12.000 Menschen, dazu kommen 45.000 Arbeitsplätze. Für besonders nachhaltige Gebäude gibt's das HafenCity-Umweltzeichen in Gold. Wer mehr erfahren will, macht einen Abstecher in den Nachhaltigkeitspavillon.

8 Strandkai: Der Hafen ist Wahrzeichen und Wirtschaftsmotor zugleich: Hier legen zahlreiche Container- und Kreuzfahrtschiffe an. Mehr als 150.000 Menschen gibt der Hafen Arbeit. Gleichzeitig unterstützt die Stadt Maßnahmen, um die Natur rund um die Elbe zu schützen. Auf der anderen Fluss-seite entsteht derzeit ein klimaneutraler Stadtteil als Teil der Internationalen Bauausstellung.

Quelle: Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

{ 70 }



Phoenix-Center,
Hamburg



Billstedt-Center,
Hamburg



Herold-Center,
Norderstedt



City-Galerie,
Wolfsburg



A10 Center,
Wildau / Berlin



Stadt-Galerie,
Hameln



Allee-Center,
Magdeburg



Rathaus-Center,
Dessau



Altmarkt-Galerie,
Dresden



Allee-Center,
Hamm



City-Arkaden,
Wuppertal



City-Point,
Kassel



Forum,
Wetzlar



Main-Taunus-Zentrum,
Sulzbach / Frankfurt



Rhein-Neckar-Zentrum,
Viernheim



Stadt-Galerie,
Passau



Galeria Baltycka,
Danzig, Polen



Galeria Dominikanska,
Breslau, Polen



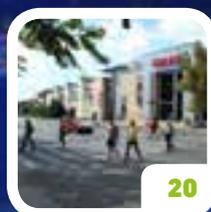
Die Center

4 Länder

20 Standorte



City Arkaden,
Klagenfurt, Österreich



Árkád,
Pécs, Ungarn



Center Deutschland

IN UND UM HAMBURG:

Phoenix-Center
Billstedt-Center
Herold-Center

.....

A10 Center, Wildau / Berlin



Main-Taunus-Zentrum, Sulzbach / Frankfurt



Altmarkt-Galerie, Dresden



Rhein-Neckar-Zentrum, Viernheim



Allee-Center, Magdeburg

Forum, Wetzlar



Allee-Center, Hamm



City-Galerie, Wolfsburg



Rathaus-Center, Dessau



City-Arkaden, Wuppertal



City-Point, Kassel



Stadt-Galerie, Passau

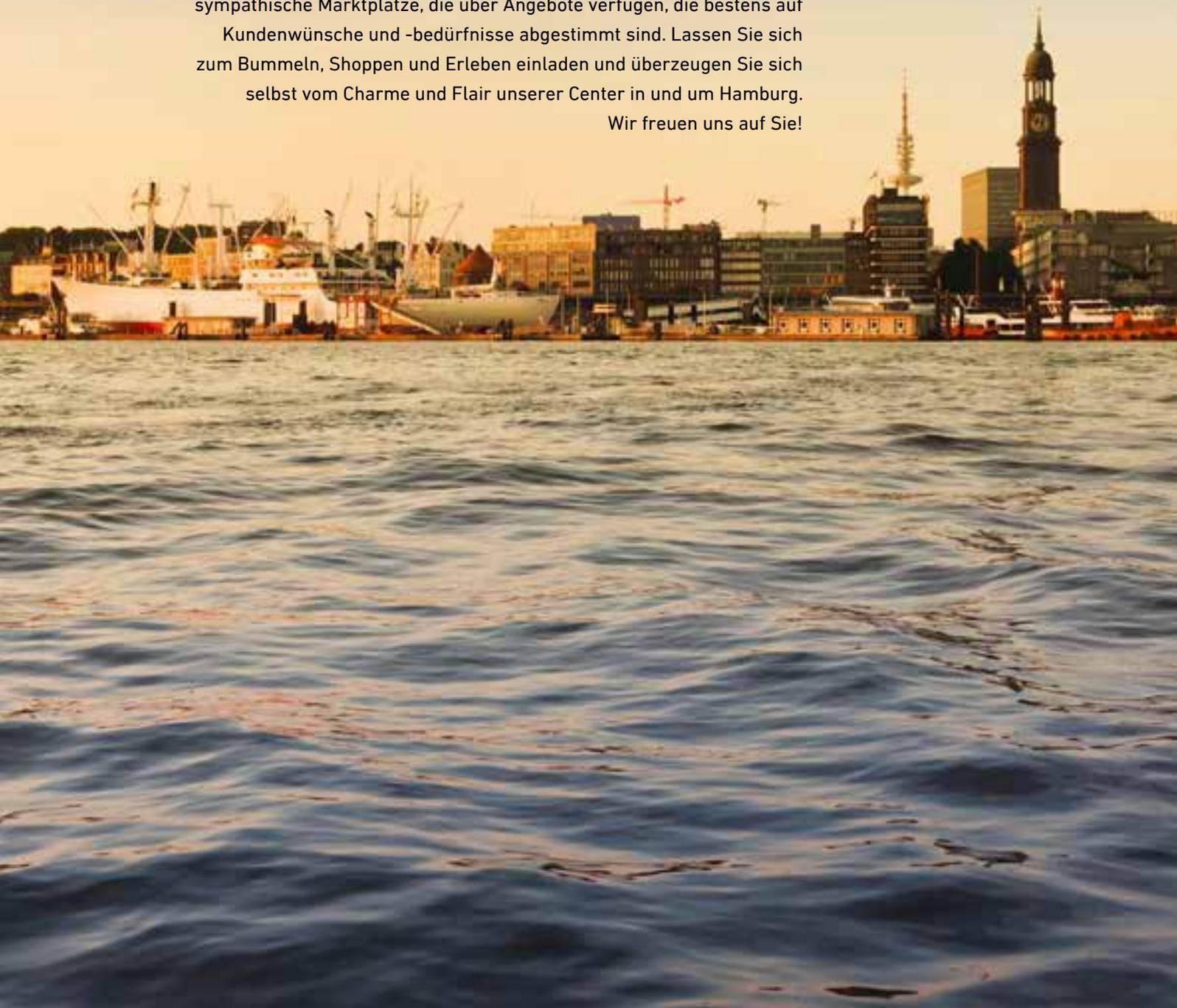


Stadt-Galerie, Hameln

Unsere Shoppingcenter in und um Hamburg

In der Metropolregion Hamburg ist die Deutsche EuroShop mit drei Shoppingcentern vertreten. Planen Sie doch einfach bei Ihrem nächsten Hamburg-Aufenthalt einen Besuch ein! Die Center bieten insgesamt über 350 Geschäften und sind perfekt mit dem Auto und dem Öffentlichen Nahverkehr erreichbar. Alle drei sind moderne, lebendige und sympathische Marktplätze, die über Angebote verfügen, die bestens auf Kundenwünsche und -bedürfnisse abgestimmt sind. Lassen Sie sich zum Bummeln, Shoppen und Erleben einladen und überzeugen Sie sich selbst vom Charme und Flair unserer Center in und um Hamburg.

Wir freuen uns auf Sie!





Phoenix-Center

Unser Center im Hamburger Süden

Mit seiner gläsernen Außenfassade und einer hochwertigen architektonischen Gestaltung hat sich das Phoenix-Center innerhalb kurzer Zeit einen Namen als der Shopping-Magnet im Hamburger Süden gemacht. In prominenter Innenstadtlage ist das Center direkt zwischen dem Fern-, S- und Busbahnhof Hamburg und der Fußgängerzone gelegen.

Durch den attraktiven Branchenmix mit rund 110 Fachgeschäften auf drei Ebenen ist das Phoenix-Center eine „Einkaufsstadt“ der kurzen Wege. Ankermieter: sind C&A, H&M, Karstadt Sports, Media Markt, New Yorker, SinnLeffers sowie REWE. Zudem sind im Center noch fünf Arztpraxen beheimatet.

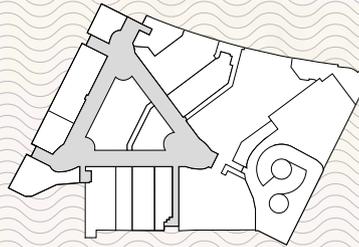
Mit seiner zentralen Lage mitten in einem dynamisch wachsenden Stadtteil mit großem Entwicklungspotenzial, einer ausgezeichneten Verkehrserschließung, rund 1.600 überdachten Parkplätzen und dem Bahnhof direkt vor der Tür, ist das Center aus allen Richtungen überaus schnell und bequem zu erreichen. Die Deutsche EuroShop ist seit Anfang 2004 am Phoenix-Center



beteiligt. Aufgrund des überragenden Erfolges des Centers und hoher Nachfrage von Mieterseite wird derzeit über eine Erweiterung des Centers im Basement nachgedacht.

Beteiligung:	50 %
Mietfläche:	rd. 39.200 m ²
davon Verkaufsfläche:	26.500 m ²
Stellplätze:	1.600
Anzahl der Geschäfte:	110
Vermietungsstand:	100 %
Einzugsgebiet:	0,6 Mio. Einw.
Ankauf:	August 2003
Eröffnung:	2004
Ankermieter:	C&A, H&M, Karstadt Sports, Media Markt, New Yorker, REWE, SinnLeffers

Grundriss



Phoenix-Center

Hannoversche Str. 86, 21079 Hamburg

Öffnungszeiten:

Mo – Sa, 09:30 bis 20:00 Uhr

Verkaufsoffene Sonntage 2013:

24. März, 16. Juni, 29. September, 3. November

Öffentliche Verkehrsmittel:

S3 und S31, Haltestelle Bahnhof Harburg

www.phoenix-center-harburg.de

{ 76 }



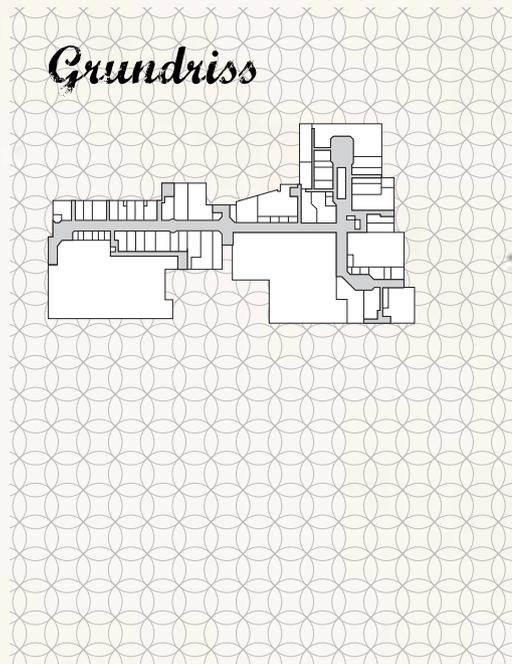
Billstedt-Center

Unser Center im Hamburger Osten

Mit ca. 40.000 Besuchern am Tag ist das Billstedt-Center ein wahrer Publikumsmagnet. Bereits 1969 eröffnet und in den Jahren 1977 und 1996 grundlegend umstrukturiert, liegt es strategisch perfekt zwischen der Haltestelle Billstedt (U2 sowie zahlreiche Buslinien) und der Billstedter Fußgängerzone. Zukünftig gibt es ab der Haltestelle Billstedt mit der Linie U4 eine weitere Anbindung an die Hamburger Innenstadt sowie an die Hafen City. Für Autofahrer stehen ca. 1.500 Parkplätze zur Verfügung, die Anbindung über die nahegelegene Autobahn A1 und die Bundesstraße B5 ist exzellent.

Zu den Magnetmietern des Centers zählen Toom, Media Markt sowie drei Modehäuser (C&A, TK Maxx und H&M). Insgesamt erwarten die Besucher 110 Geschäfte, zahlreiche davon wurden in den letzten beiden Jahren komplett neu gestaltet. In das Center integriert ist ein Karstadt-Warenhaus, das sich im Eigentum Dritter befindet. Darüber hinaus verfügt das Center über rund 3.500 m² Wohn- und Bürofläche, die u. a. von Arztpraxen, einer Rechtsanwaltskanzlei sowie einer Schülerhilfe genutzt werden.

Das alteingesessene Shoppingcenter ist seit Anfang 2011 Teil des Portfolios der Deutsche EuroShop. Im Einzugsgebiet, das über Reinbek und Bergedorf bis nach Lauenburg reicht, leben ca. 740.000 Menschen.



Beteiligung:	100 %
Mietfläche:	rd. 42.800 m ²
davon Verkaufsfläche:	40.000 m ²
Stellplätze:	1.500
Anzahl der Geschäfte:	110
Vermietungsstand:	100 %
Einzugsgebiet:	0,7 Mio. Einw.
Ankauf:	Januar 2011
Eröffnung:	1969 / 1977
Umstrukturierung:	1996
Ankermieter:	C & A, H & M, Media Markt, TK Maxx, Toom

Billstedt-Center

Möllner Landstr. 3, 22111 Hamburg

Öffnungszeiten:

Mo – Sa 09:30 bis 20:00 Uhr

Verkaufsoffene Sonntage 2013:

24. März, 16. Juni, 29. September, 3. November

Öffentliche Verkehrsmittel:

U2 und U4, Haltestelle Billstedt

www.billstedt-center.de

{ 78 }



Herald-Center

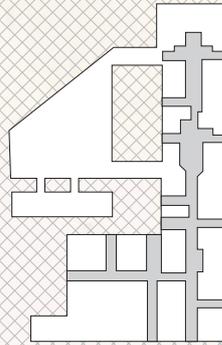


Unser Center im Hamburger Norden





Grundriss



www.herold-center.de

Das Herold-Center in Norderstedt wurde von der Deutsche EuroShop zum Jahresanfang 2013 übernommen und ist damit das jüngste Mitglied der Familie von derzeit 20 Shoppingcentern. Das Investitionsvolumen belief sich auf etwa 187 Mio. €. Das Center wurde 1971 eröffnet und 1995 erweitert. Im Zuge dessen wurde der aus einer zweigeschossigen Shopping-Mall und vier Wohnhochhäusern bestehende Altbau um ein Geschäfts- und Ärztehaus sowie ein separates Parkhaus ergänzt. Sein heutiges Erscheinungsbild erhielt das Herold-Center 2003 mit dem neuen Anbau in Richtung des zentralen Busbahnhofs. Das Herold-Center bietet auf einer Verkaufsfläche von ca. 26.000 m²

auf zwei Ebenen rund 140 Fachgeschäfte. Die Magnetmieter des Centers sind drei Modehäuser (P&C, C&A und H&M) und REWE. An das Center angeschlossen ist ein Karstadt-Warenhaus, das sich nicht im Besitz der Deutsche EuroShop befindet.

Im Einzugsgebiet: des Shoppingcenters, das im Norden bis tief in das Land Schleswig-Holstein hineinragt, leben ca. 480.000 Menschen. An Spitzentagen besuchen bis zu 40.000 Kunden das Herold-Center. Eine Haltestelle der Linie U1 befindet sich unmittelbar unter dem Center.

Beteiligung:	100 %
Mietfläche:	rd. 55.500 m ²
davon Verkaufsfläche:	26.000 m ²
Stellplätze:	850
Anzahl der Geschäfte:	140
Vermietungsstand:	98 %
Einzugsgebiet:	0,5 Mio. Einw.
Ankauf:	Januar 2013
Eröffnung:	1971
Umstrukturierung / Erweiterung:	1995
Ankermieter:	C&A, H&M, Peek & Cloppenburg, REWE

Herold-Center

Berliner Allee 40
22850 Norderstedt

Öffnungszeiten:

Mo – Sa, 09:30 bis 20:00 Uhr

Verkaufsoffene Sonntage 2013:

1. September, 10. November

Öffentliche Verkehrsmittel:

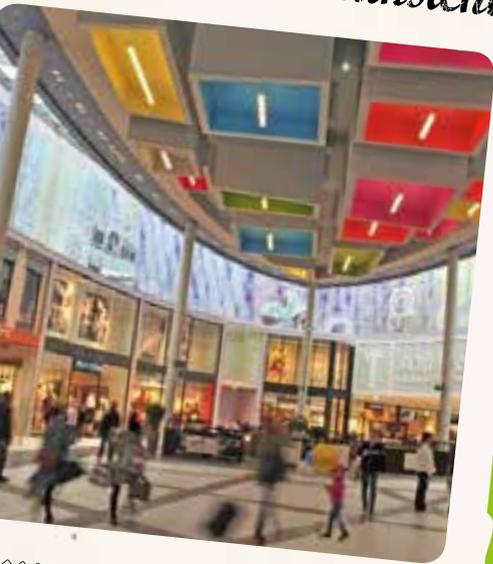
U1, Haltestelle Garstedt

{ 80 }

Wildau / Berlin

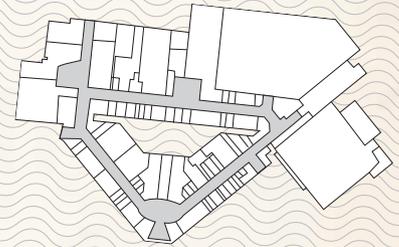
AIO Center

Innenansicht



Chausseestr. 1, 15745 Wildau

Beteiligung:	100 %
Mietfläche:	rd. 118.500 m ²
davon Verkaufsfläche:	66.000 m ²
Stellplätze:	4.000
Anzahl der Geschäfte:	200
Vermietungsstand:	100 %
Einzugsgebiet:	1,2 Mio. Einw.
Ankauf:	Januar 2010
Eröffnung:	1996
Umstrukturierung / Modernisierung:	2010–2011
Ankermieter:	Bauhaus, C&A, H&M, Karstadt Sports, Peek & Cloppenburg, real



Grundriss

Besucher 2012 (in Mio.)

6.62



www.aiocenter.de



Innenansicht



Sulzbach / Frankfurt
Main-Taunus-Zentrum

Besucher 2012 (in Mio.)

12.60

Königsteiner Str., 65843 Sulzbach (Taunus)

Beteiligung:	52 %
Mietfläche:	rd. 117.900 m ²
davon Verkaufsfläche:	91.000 m ²
Stellplätze:	4.500
Anzahl der Geschäfte:	170
Vermietungsstand:	100 %
Einzugsgebiet:	2,2 Mio. Einw.
Ankauf:	September 2000
Eröffnung:	1964
Umstrukturierung / Modernisierung:	2004
Erweiterung:	2011
Ankermieter:	Apple, Breuninger, Galeria Kaufhof, H&M, Hollister, Karstadt, Media Markt, REWE



Grundriss

www.main-taunus-zentrum.de



Dresden
Altmarkt-Galerie

Webergasse 1, 01067 Dresden

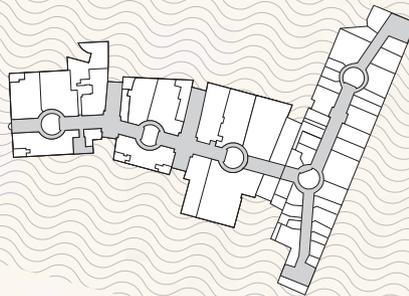


Innenansicht

Besucher 2012 (in Mio.)

16.03

Grundriss



www.altmarkt-galerie.de

Beteiligung:	67%
Mietfläche:	rd. 77.000 m ²
davon Verkaufsfläche:	44.000 m ²
Stellplätze:	500
Anzahl der Geschäfte:	200
Vermietungsstand:	93%
Einzugsgebiet:	1,0 Mio. Einw.
Ankauf:	September 2000
Eröffnung:	2002
Erweiterung:	2011
Ankermieter:	Apple, Hollister, Saturn, SinnLeffers, SportScheck, Zara



Besucher 2012 (in Mio.)

7.30

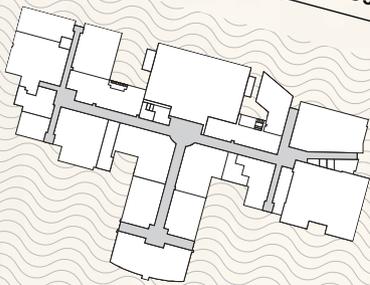
Viernheim

Rhein-Neckar-Zentrum

Robert-Schumann-Str. 8, 68519 Viernheim

Beteiligung:	100 %
Mietfläche:	rd. 64.400 m ²
davon Verkaufsfläche:	60.000 m ²
Stellplätze:	3.800
Anzahl der Geschäfte:	110
Vermietungsstand:	100 %
Einzugsgebiet:	1,2 Mio. Einw.
Ankauf:	September 2000
Eröffnung:	1972
Umstrukturierung / Erweiterung:	2002
Ankermieter:	Engelhorn Active Town, Peek & Cloppenburg, H & M, TK Maxx, Zara

Grundriss

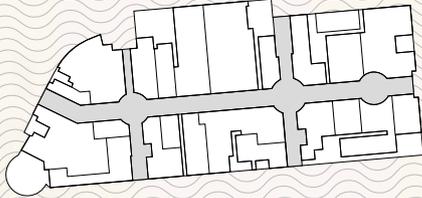


www.rhein-neckar-zentrum-viernheim.de

Beteiligung:	50%
Mietfläche:	rd. 51.300 m ²
davon Verkaufsfläche:	35.000 m ²
Stellplätze:	1.300
Anzahl der Geschäfte:	150
Vermietungsstand:	98%
Einzugsgebiet:	0,7 Mio. Einw.
Ankauf:	Oktober 2011
Eröffnung:	1998
Erweiterung:	2006
Ankermieter:	H&M, Saturn, SportScheck, REWE

Besucher 2012 (in Mio.)

10.50



Grundriss

Magdeburg

Allee-Center

Ernst-Reuter-Allee 11, 39104 Magdeburg



Innenansicht

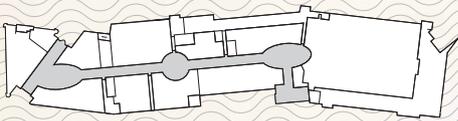
www.allee-center-magdeburg.de

Besucher 2012 (in Mio.)

6.78



Innenansicht



Grundriss

Wetzlar
Forum

Am Forum 1, 35576 Wetzlar

Beteiligung:	65%
Mietfläche:	rd. 34.400 m ²
davon Verkaufsfläche:	23.500 m ²
Stellplätze:	1.700
Anzahl der Geschäfte:	110
Vermietungsstand:	100%
Einzugsgebiet:	0,5 Mio. Einw.
Ankauf:	Oktober 2003
Eröffnung:	2005
Ankermieter:	Kaufland, Media Markt, Thalia

www.forum-wetzlar.de



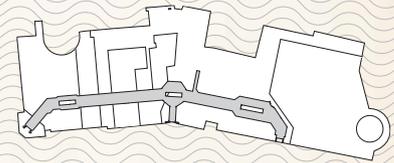
Innenansicht

Hamm

Allee-Center

Richard-Matthaei-Platz 1, 59065 Hamm

Beteiligung:	100 %
Mietfläche:	rd. 33.900 m ²
davon Verkaufsfläche:	21.000 m ²
Stellplätze:	1.250
Anzahl der Geschäfte:	90
Vermietungsstand:	100 %
Einzugsgebiet:	1,0 Mio. Einw.
Ankauf:	April 2002
Eröffnung:	1992
Umbau / Umstrukturierung:	2003, 2009
Ankermieter:	C&A, H&M, Peek & Cloppenburg, REWE, Saturn



Grundriss

Besucher 2012 (in Mio.)

6,98

www.allee-center-hamm.de

Besucher 2012 (in Mio.)

7.85

Innenansicht

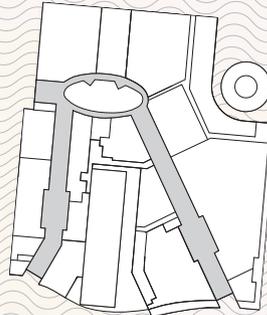


Wolfsburg
City-Galerie

Porschestr. 45, 38440 Wolfsburg

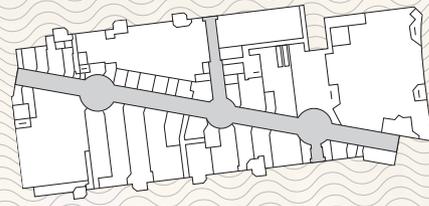
Beteiligung:	100 %
Mietfläche:	rd. 30.800 m ²
davon Verkaufsfläche:	20.000 m ²
Stellplätze:	800
Anzahl der Geschäfte:	100
Vermietungsstand:	100 %
Einzugsgebiet:	0,5 Mio. Einw.
Ankauf:	September 2000
Eröffnung:	2001
Umstrukturierung:	2011
Ankermieter:	Hempel, New Yorker, REWE, Saturn

Grundriss



www.city-galerie-wolfsburg.de





Grundriss

Dessau Rathaus- Center

Kavalierstr. 49, 06844 Dessau-Roßlau

Beteiligung:	100 %
Mietfläche:	rd. 30.400 m ²
davon Verkaufsfläche:	20.000 m ²
Stellplätze:	850
Anzahl der Geschäfte:	90
Vermietungsstand:	98 %
Einzugsgebiet:	0,6 Mio. Einw.
Ankauf:	November 2005
Eröffnung:	1995
Ankermieter:	H & M, Modehaus Fischer, Thalia, TK Maxx

www.rathaus-center-dessau.de



Innenansicht

Besucher 2012 (in Mio.)

0,98

Innenansicht



Wuppertal
City-Arkaden

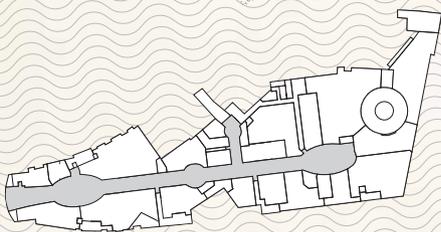
Alte Freiheit 9, 42103 Wuppertal

Besucher 2012 (in Mio.)

10.38

Beteiligung:	100 %
Mietfläche:	rd. 28.700 m ²
davon Verkaufsfläche:	20.000 m ²
Stellplätze:	650
Anzahl der Geschäfte:	80
Vermietungsstand:	100 %
Einzugsgebiet:	0,8 Mio. Einw.
Ankauf:	September 2000
Eröffnung:	2001
Umstrukturierung:	2011
Ankermieter:	Akzenta, H & M, MediMax, Thalia, Zara

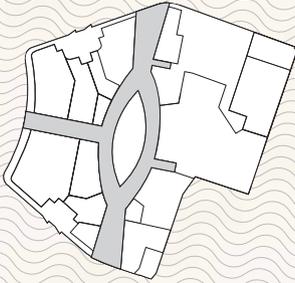
Grundriss



www.city-arkaden-wuppertal.de

{ 90 }

Grundriss



Kassel

City-Point

Königsplatz 61, 34117 Kassel



Innenansicht

Besucher 2012 (in Mio.)

10.42



Beteiligung:	100 %
Mietfläche:	rd. 28.300 m ²
davon Verkaufsfläche:	20.000 m ²
Stellplätze:	220
Anzahl der Geschäfte:	60
Vermietungsstand:	100 %
Einzugsgebiet:	0,8 Mio. Einw.
Ankauf:	September 2000
Eröffnung:	2002
Umstrukturierung:	2009
Ankermieter:	H&M, New Yorker, Saturn, Sport Voswinkel

www.city-point-kassel.de

Passau
Stadt-Galerie

Bahnhofstr. 1, 94032 Passau



Innenansicht

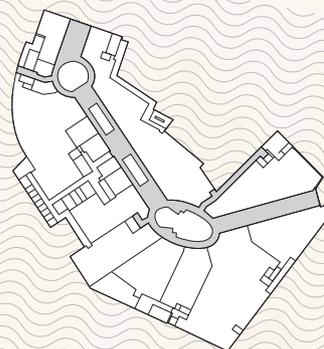


Beteiligung:	75 %
Mietfläche:	rd. 27.600 m ²
davon Verkaufsfläche:	21.000 m ²
Stellplätze:	500
Anzahl der Geschäfte:	90
Vermietungsstand:	100 %
Einzugsgebiet:	0,7 Mio. Einw.
Ankauf:	Dezember 2006
Eröffnung:	2008
Ankermieter:	C & A, Esprit, Saturn, Thalia

Besucher 2012 (in Mio.)

7.25

www.stadtgalerie-passau.de



Grundriss

{ 92 }

Hameln

Stadt-Galerie

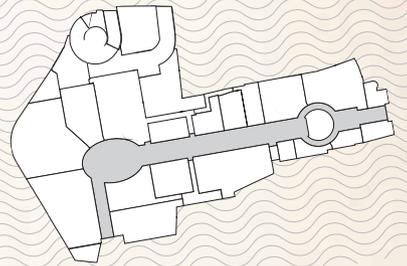
Pferdemarkt 1, 31785 Hameln

Innenansicht



Beteiligung:	100 %
Mietfläche:	rd. 26.000 m ²
davon Verkaufsfläche:	19.000 m ²
Stellplätze:	500
Anzahl der Geschäfte:	100
Vermietungsstand:	100 %
Einzugsgebiet:	0,4 Mio. Einw.
Ankauf:	November 2005
Eröffnung:	2002
Umstrukturierung:	2008
Ankermieter:	Müller Drogerie, New Yorker, real, Thalia

Grundriss



Besucher 2012 (in Mio.)

5.77


www.stadt-galerie-hameln.de



Center Ausland

Galeria Bałtycka, Danzig, Polen



City Arkaden, Klagenfurt, Österreich



Árkád, Pécs, Ungarn



Galeria Dominikanska, Breslau, Polen

Innenansicht



Danzig / Polen

Galeria Baltycka

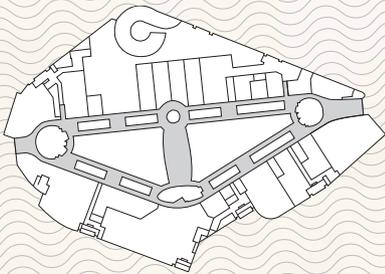
al. Grunwaldzka 141, 80-264 Danzig, Polen

Beteiligung:	74%
Mietfläche:	rd. 48.600 m ²
davon Verkaufsfläche:	39.500 m ²
Stellplätze:	1.050
Anzahl der Geschäfte:	193
Vermietungsstand:	100%
Einzugsgebiet:	1,1 Mio. Einw.
Ankauf:	August 2006
Eröffnung:	2007
Ankermieter:	Carrefour, H&M, Peek & Cloppenburg, Saturn, Zara

Besucher 2012 (in Mio.)

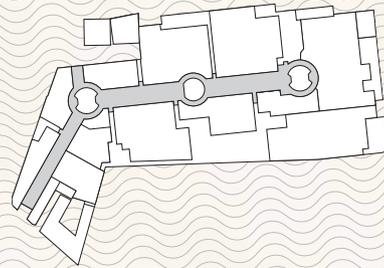
10.03

Grundriss



www.galeriabaltycka.pl

Innenansicht



Grundriss

www.city-arkaden.at



Besucher 2012 (in Mio.)

6.20

Klagenfurt | Österreich

City-Arkaden

Heuplatz 5, 9020 Klagenfurt, Österreich

Beteiligung:	50%
Mietfläche:	rd. 36.900 m ²
davon Verkaufsfläche:	30.000 m ²
Stellplätze:	880
Anzahl der Geschäfte:	120
Vermietungsstand:	100 %
Einzugsgebiet:	0,4 Mio. Einw.
Ankauf:	August 2004
Eröffnung:	2006
Ankermieter:	C & A, Peek & Cloppenburg, Saturn, Zara, H & M

Besucher 2012 (in Mio.)

13.19



Innenansicht

Beteiligung:	50 %
Mietfläche:	rd. 35.300 m ²
davon Verkaufsfläche:	35.000 m ²
Stellplätze:	850
Anzahl der Geschäfte:	130
Vermietungsstand:	93 %
Einzugsgebiet:	1,0 Mio. Einw.
Ankauf:	November 2002
Eröffnung:	2004
Ankermieter:	C&A, H&M, Media Markt, Spar



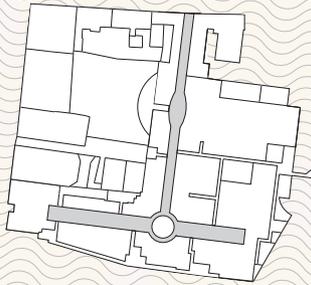
Pécs / Ungarn

ARKAD

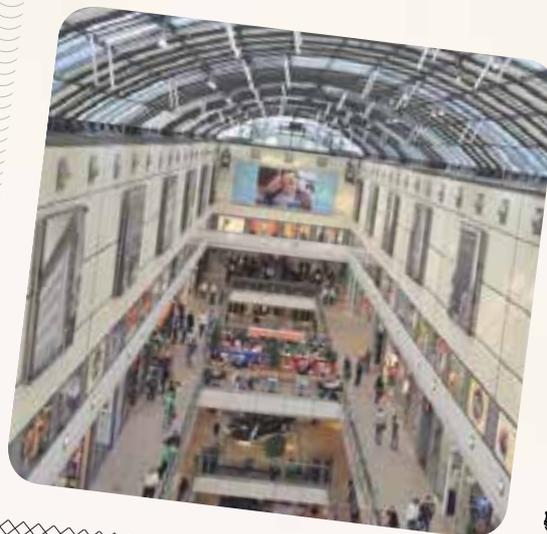
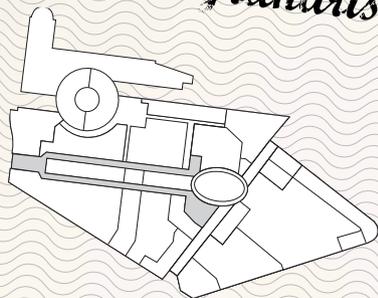
Bajcsy Zs. U. 11/1, 7622 Pécs, Ungarn

www.arkadpecs.hu

Grundriss



Grundriss



Turmenansicht

Beteiligung:	33,3%
Mietfläche:	rd. 32.900 m ²
davon Verkaufsfläche:	26.000 m ²
Stellplätze:	900
Anzahl der Geschäfte:	100
Vermietungsstand:	99%
Einzugsgebiet:	1,0 Mio. Einw.
Ankauf:	Dezember 2003
Eröffnung:	2001
Umstrukturierung:	2011
Ankermieter:	C&A, Carrefour, Media Markt, van Graaf, Zara

Besucher 2012 (in Mio.)

11.56



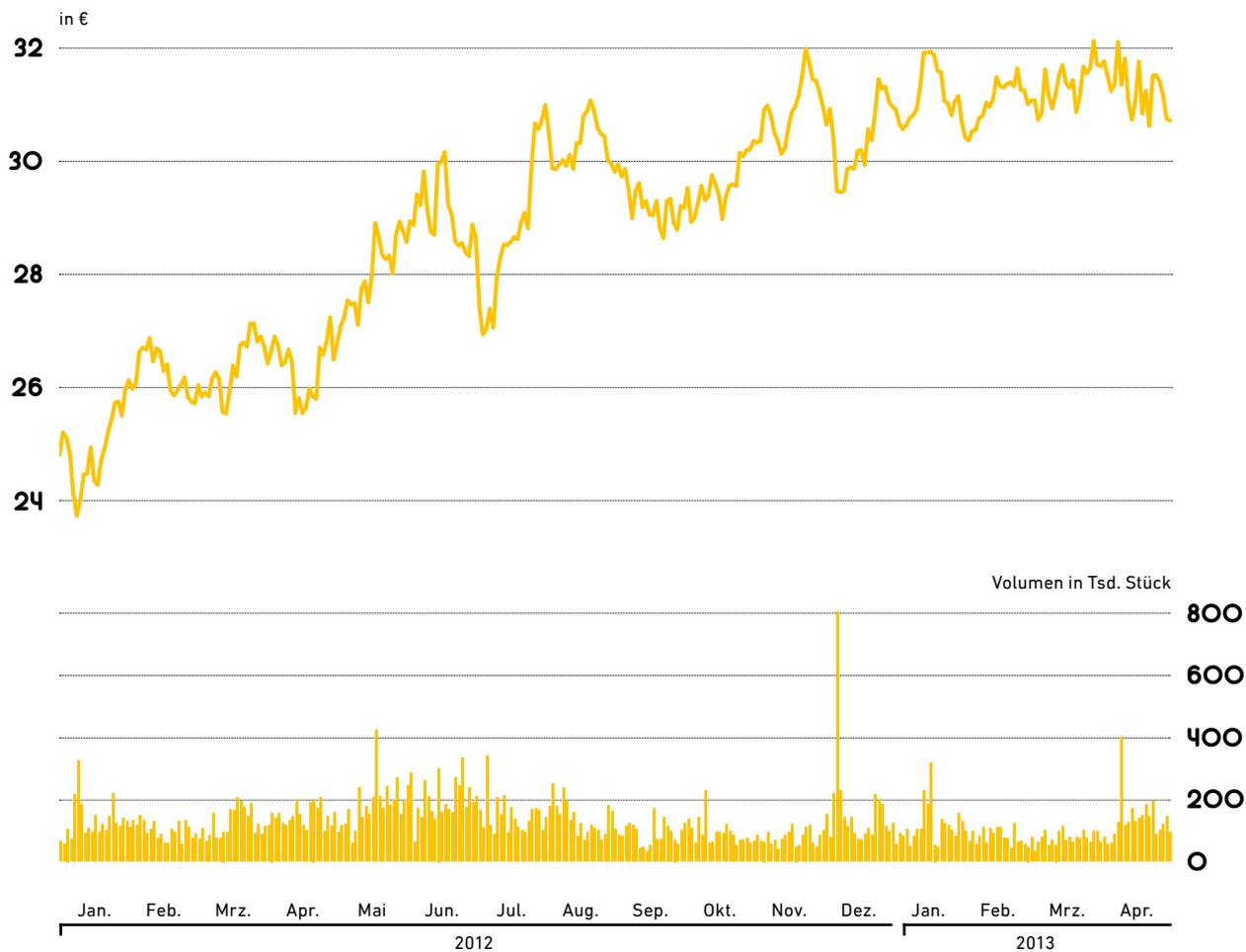
Breslau / Polen

Galeria Dominikanska

Plac Dominikanski 3, 50159 Breslau, Polen

www.galeria-dominikanska.pl

Kursverlauf



Börsen- entwicklung

	2012	2011
DES-Aktie	32,7%	-11,1%
DAX	29,1%	-14,7%
MDAX	33,9%	-12,1%
TecDAX	20,9%	-19,5%
EURO STOXX 50 (Europa)	13,7%	-17,1%
Dow Jones (USA)	7,2%	5,6%
Nikkei (Japan)	22,9%	-17,3%

{ 100 }

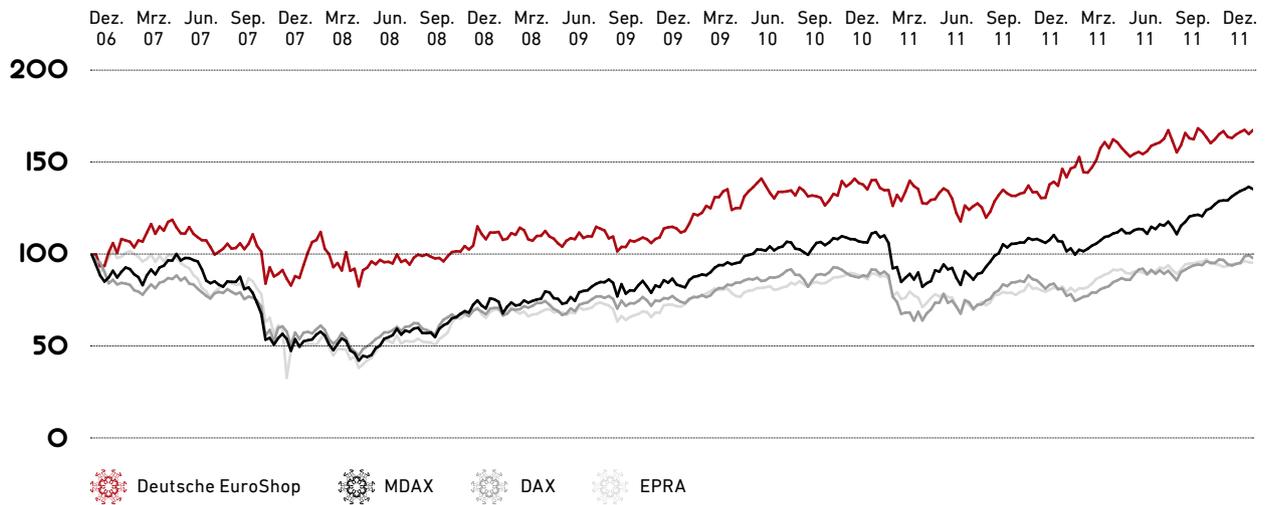
Offene Immobilienfonds aus Deutschland haben im vergangenen Jahr eine durchschnittliche Performance von -0,7 % (2011: 1,5 %) erzielt und hatten Mittelzuflüsse in Höhe von rund 2,9 Mrd. € (2011: 1,2 Mrd. €).

HAUPTVERSAMMLUNGSPRÄSENZ STEIGEND

Die ordentliche Hauptversammlung fand am 21. Juni 2012 in Hamburg statt. Die rund 260 in der Handwerkskammer anwesenden Aktionärinnen und Aktionäre vertraten 63,2 % (Vorjahr: 55,6 %) des Kapitals und gaben allen Tagesordnungspunkten ihre Zustimmung.

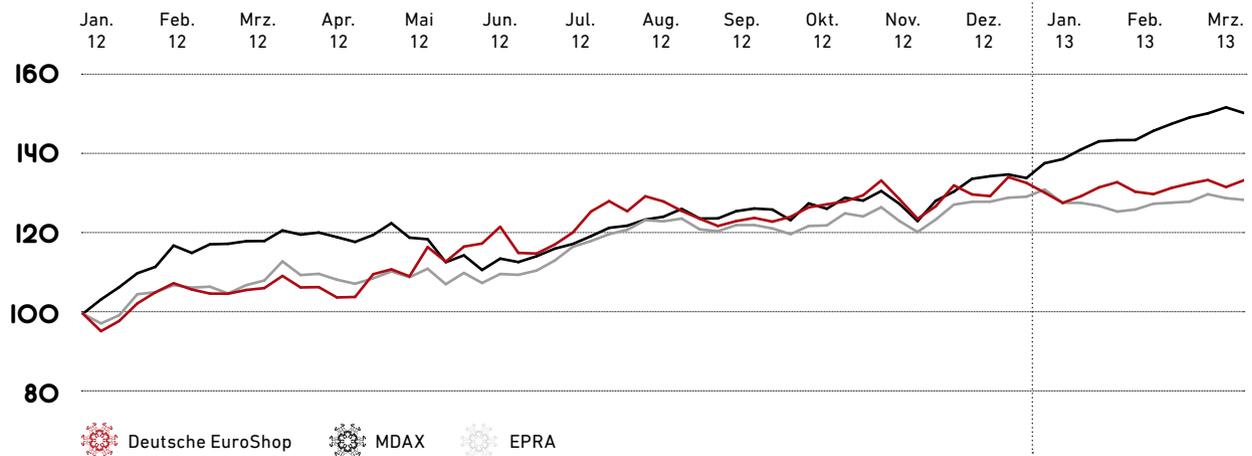
Kursverlauf indiziert – Fünf-Jahres-Übersicht

in %



Kursverlauf indiziert

in %



Kennzahlen zur Deutsche EuroShop-Aktie

WKN / ISIN	748 020 / DE 000 748 020 4
Ticker-Symbol	DEQ
Grundkapital in €	53.945.536,00
Anzahl der Aktien (nennwertlose Namensstückaktien)	53.945.536
Indizes	MDAX, EPRA, GPR 250, MSCI Small Cap, EPIX 30, HASPAX, HDAX, DAX International Mid 100, MSCI Small Cap, F.A.Z.-Index, DivMSDAX, EURO STOXX, STOXX Europe 600
Amtlicher Handel	Prime Standard Frankfurter Wertpapierbörse und Xetra
Freiverkehr	Berlin-Bremen, Düsseldorf, Hamburg, Hannover, München und Stuttgart



BREITE COVERAGE DER AKTIE

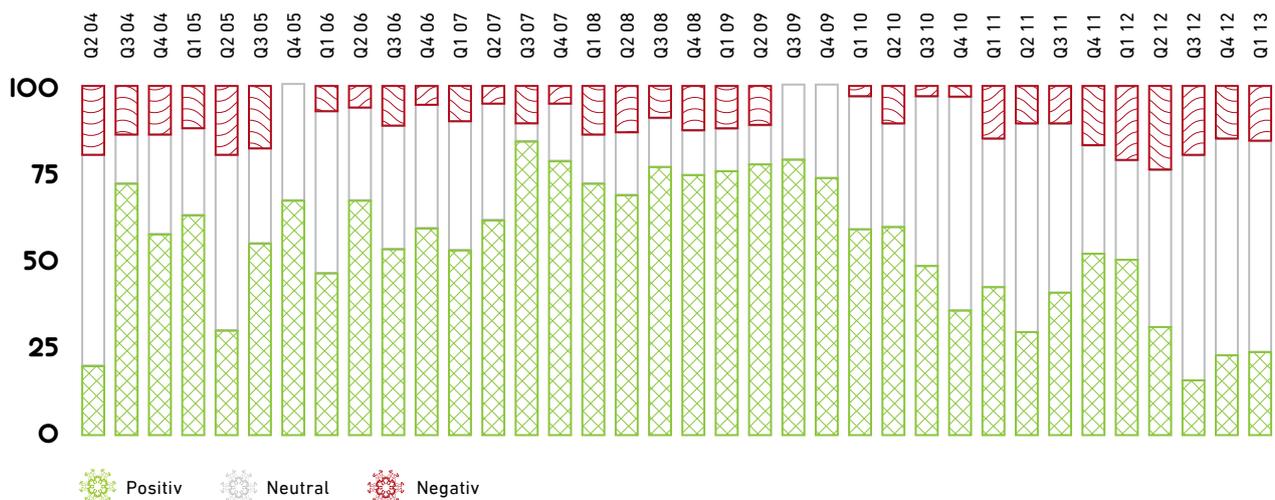
24 Analysten (Stand: 15. März 2013) renommierter deutscher und internationaler Institute beobachten derzeit regelmäßig unsere Aktie und erschließen mit ihren Empfehlungen neue Investorenkreise. Damit gehört die Deutsche EuroShop zu den bestbetreuten Immobilien-Gesellschaften in Europa und muss auch den Vergleich innerhalb des MDAX (Durchschnitt: 21 Analysten) nicht scheuen. Informationen zu den Empfehlungen erhalten Sie unter: www.deutsche-euroshop.de/analysen

Die Analysten sehen die weitere Entwicklung der DES-Aktie neutral bis positiv (Stand: 15. März 2013).



Analystenbewertung

in %



² ABN Amro, Baader Bank, Bankhaus Lampe, Bank of America Merrill Lynch, Berenberg Bank, Close Brothers Seydler, Commerzbank, Deutsche Bank, DZ Bank, equinet, Green Street Advisors, Hamburger Sparkasse, HSBC, Independent Research, Kempen, Kepler Capital Markets, LFG Kronos, Metzler, M.M. Warburg, Natixis, Oddo, Petercam Bank, Societe Generale, UBS

{ 102 }

ERNEUT PRÄMIERTE IR-ARBEIT

Beim „**BIRD 2012**“ (Beste Investor Relations Deutschland) ging die Deutsche EuroShop als Sieger in der Kategorie MDAX aus dem Rennen, nachdem wir 2010 und 2011 den 2. Platz belegt hatten. Das Anlegermagazin Börse Online kürte zum zehnten Mal die Unternehmen, deren Kapitalmarktkommunikation von Privatanlegern als besonders offen, ehrlich und fair erachtet wird. In der Gesamtwertung der 160 Unternehmen aus DAX, MDAX, SDAX und TecDAX landeten unsere Investor Relations-Aktivitäten auf Platz 2.

Das internationale Fachmagazin Institutional Investor hat die IR-Manager der Deutsche EuroShop mit dem 2. Platz im Wettbewerb „**Best European Investor Relations**“ ausgezeichnet. Daneben landete unser Kapitalmarktteam im europaweiten Vergleich „**Extel Survey**“ in den relevanten Kategorien erfreulicherweise stets unter den Top-10 des Sektors.

GESCHÄFTSBERICHT ERHÄLT „GOLD“

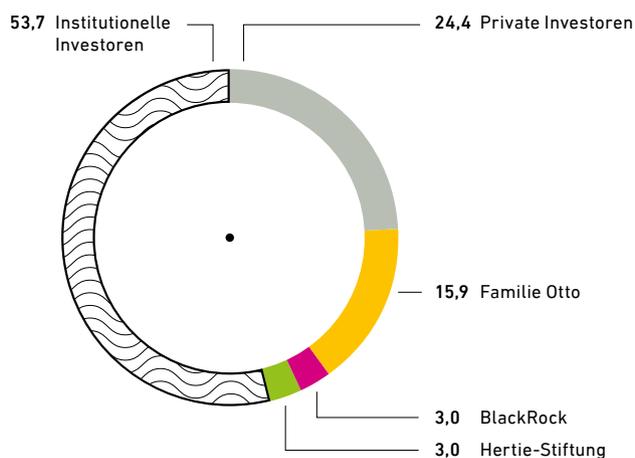
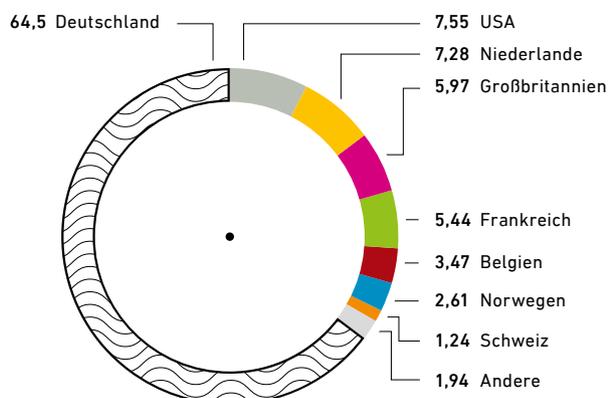
Der Geschäftsbericht 2011 erhielt beim Wettbewerb „**LACP 2012 Vision Awards Annual Competition**“ der US-amerikanischen LACP (League of American Communications Professionals), einem Verband von Kommunikationsfachleuten, mit 98 von möglichen 100 Punkten eine Auszeichnung in Gold in der Kategorie „Immobilien“.

Weitere Auszeichnungen für unsere Kapitalmarktkommunikation finden Sie auf unserer Website unter: www.deutsche-euroshop.de/irkommunikation

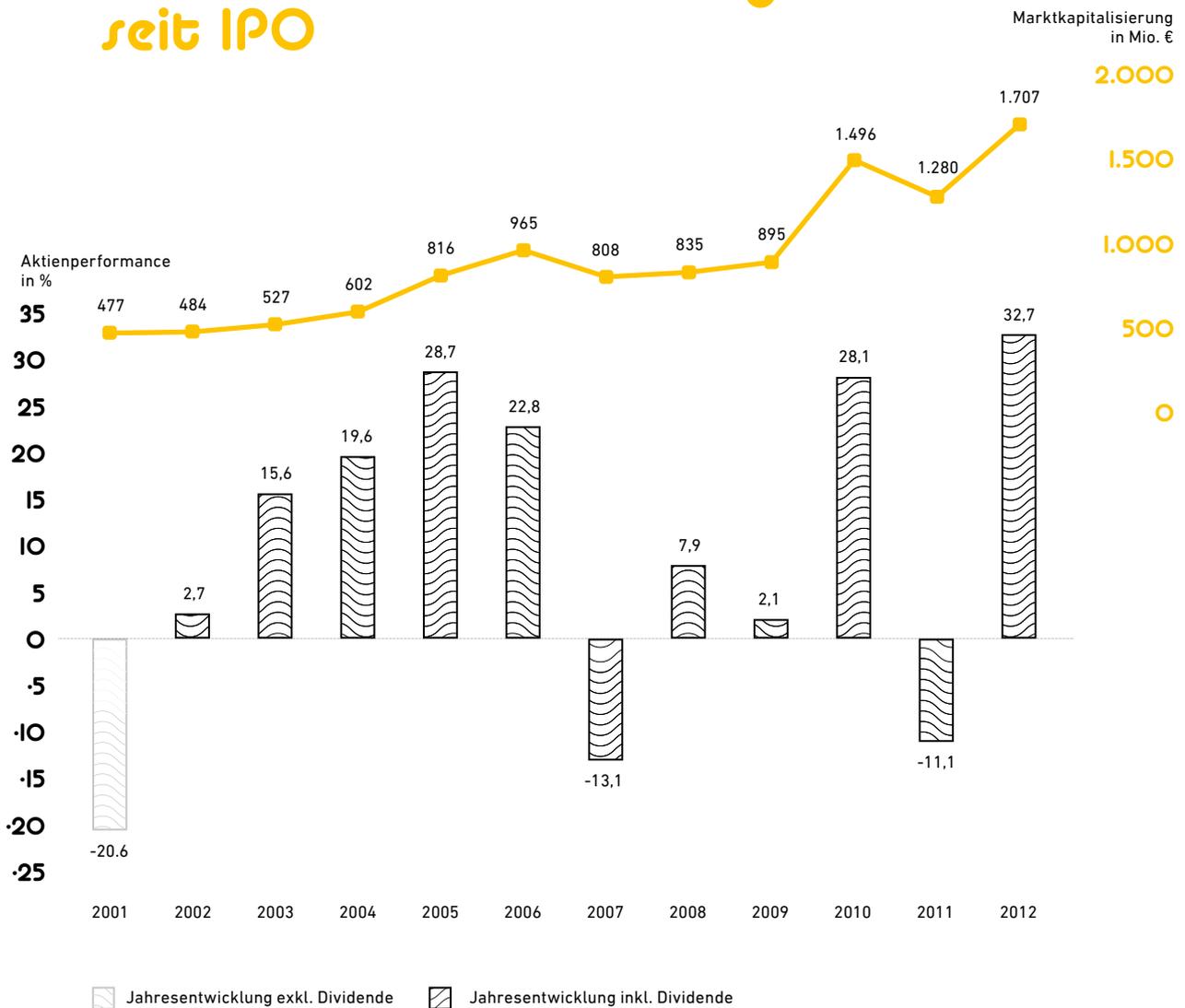
AKTIONÄRSSTRUKTUR LEICHT VERÄNDERT

Die Zahl der Investoren ist 2012 deutlich zurückgegangen: Die Deutsche EuroShop hat nun rund 9.050 Aktionäre (Stand: 15. März 2013, Vorjahr: 10.150, -11 %). Die strukturelle Verteilung hat sich nur geringfügig verändert: Institutionelle Investoren halten etwa 55,3 % (Vorjahr: 50,1 %) der Aktien, private Investoren etwa 28,8 % (Vorjahr: 28,9 %). Der Anteil der Familie Otto beträgt 15,9 %. Die Gemeinnützige Hertie-Stiftung, BlackRock und das Ministerium für Finanzen des Königreichs Belgien (SFPI / FPIM) halten nach eigenen Angaben derzeit jeweils etwas über 3 % der Aktien und sind damit die größten institutionellen Investoren.

Mit einer sogenannten Shareholder-Identification haben wir uns einen genaueren Überblick über die internationale Streuung unserer Aktien verschaffen können. Während deutsche Investoren mit 61 % weiterhin klar die Mehrheit an der Deutsche EuroShop halten, ist die Aktionärsstruktur auch insgesamt europäisch dominiert, angeführt von britischen und französischen Investoren. US-amerikanische Investoren stehen für 5 % der DES-Aktien.

**Aktionärsstruktur in %****Aktionärsstruktur regional in %**

Aktienperformance und Marktkapitalisierung seit IPO



Dividende

DIVIDENDENERHÖHUNG

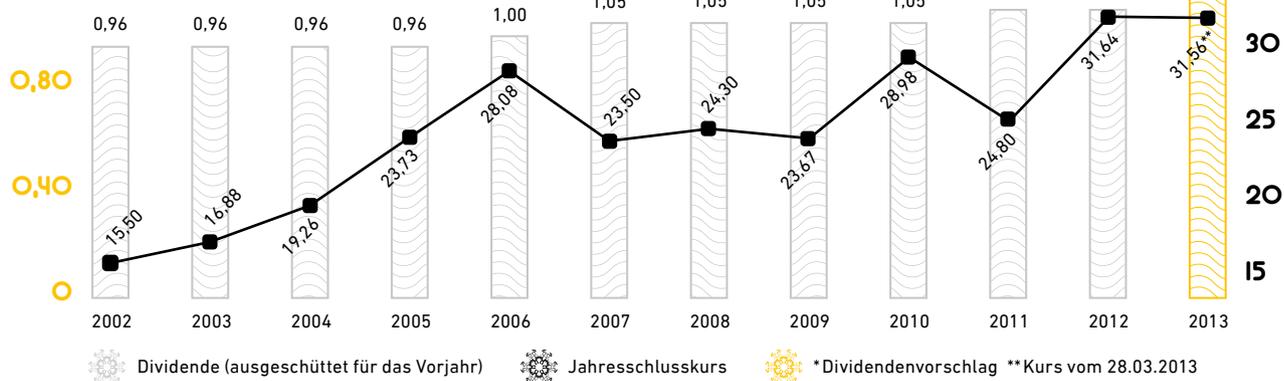
Vorstand und Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung am 20. Juni 2013 in Hamburg für das Geschäftsjahr 2012 die Zahlung einer um 0,10 € auf 1,20 € je Aktie erhöhten Dividende vorschlagen. Mit unserer langfristigen Strategie einer auf Kontinuität basierenden Dividendenpolitik und einer Rendite von 3,8 % (bezogen auf den Jahresschlusskurs 2012 von 31,64 €) möchten wir das Vertrauen unserer Aktionäre festigen und neue hinzugewinnen. Auch in Zukunft beabsichtigen wir, eine Dividende von mindestens 1,20 € je Aktie auszuschütten.

Dividendenvorschlag 2013

1.20

Dividende
in €

1,20



Steuerliche Behandlung der Dividende

Dividenden, die an in Deutschland ansässige Aktionäre gezahlt werden, unterliegen bei diesen der Einkommen- oder Körperschaftsteuer. Bei Privatanlegern beträgt der einheitliche Abgeltungssteuersatz ab dem Jahr 2009 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag. Ausnahmen gelten unter bestimmten Voraussetzungen für Dividendenzahlungen, die steuerlich als Eigenkapitalrückzahlung gelten (Ausschüttung aus EK04 bzw. seit 2001 aus dem steuerlichen Einlagekonto). Die Dividende der Deutsche EuroShop erfüllt diese Voraussetzung teilweise. Die Dividendenzahlung stellt bei den Aktionären gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 1 Satz 3 Einkommensteuergesetz

teilweise nicht steuerbare (d.h. nicht zu versteuernde) Einkünfte dar.

Allerdings sind Ausschüttungen nach der geänderten Rechtslage seit 2009 steuerverstrickt, da Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, die nach dem 31. Dezember 2008 erworben wurden, steuerpflichtig sind. In diesem Fall verringern die Ausschüttungen die Anschaffungskosten der Beteiligung an der Deutsche EuroShop und führen somit zu einem höheren Veräußerungsgewinn im Zeitpunkt der Veräußerung.



Patrick Kiss (rechts) und Nicolas Lissner

*Sie wünschen
weitere Informationen?*

Dann besuchen Sie uns im Internet oder rufen Sie uns an:

Patrick Kiss und Nicolas Lissner

Tel.: +49 (0)40 - 41 35 79 20 / -22

Fax: +49 (0)40 - 41 35 79 29

E-Mail: ir@deutsche-euroshop.de

Internet: www.deutsche-euroshop.de/ir



	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003
Marktkapitalisierung in Mio. € (Basis: Jahresschlusskurs)	1.707	1.280	1.496	895	835	808	965	816	602	527
Aktienzahl am Jahresende	53.945.536	51.631.400	51.631.400	37.812.496	34.374.998	34.374.998	34.374.998	34.374.998	31.250.000	31.250.000
Gewichtete durch- schnittliche Aktienzahl	51.934.893	51.631.400	45.544.976	36.799.402	34.374.998	34.374.998	34.374.998	31.575.340	31.250.000	31.250.000
Höchstkurs in €	32,03 (01.11.12)	29,06 (01.06.11)	28,98 (30.12.10)	26,00 (06.01.09)	28,40 (13.05.08)	30,09 (23.04.07)	29,12 (31.03.06)	25,25 (27.07.05)	19,44 (29.12.04)	17,35 (18.11.03)
Tiefstkurs in €	23,72 (06.01.12)	22,94 (23.11.11)	21,72 (01.07.10)	18,66 (06.03.09)	18,50 (20.11.08)	23,22 (20.08.07)	23,89 (02.01.06)	19,12 (05.01.05)	16,45 (12.08.04)	14,85 (03.03.03)
Jahresschlusskurs (31.12.) in €	31,64	24,80	28,98	23,67	24,30	23,50	28,08	23,73	19,26	16,88
Dividende pro Aktie in €	1,20 ¹	1,10	1,10	1,05	1,05	1,05	1,05	1,00	0,96	0,96
Dividendenrendite (31.12.) in %	3,8	4,4	3,8	4,4	4,3	4,5	3,7	4,2	5,0	5,7
Jahresentwicklung exkl. / inkl. Div.	27,6 % / 32,7 %	-14,4 % / -11,1 %	22,4 % / 28,1 %	-2,6 % / 2,1 %	3,4 % / 7,9 %	-16,3 % / -13,1 %	18,4 % / 22,8 %	23,2 % / 28,7 %	14,1 % / 19,6 %	8,9 % / 15,6 %
Durchschnittliches Handelsvolumen pro Tag in Stück	129.000 (inkl. Multilateral Trading Facilities >174.000)	125.400 (inkl. Multilateral Trading Facilities >210.000)	116.084	113.008	143.297	144.361	93.744	76.786	36.698	12.438
EPS in € (unverwässert)	2,36	1,92	-0,17	0,93	2,00	2,74	2,92	1,55	0,89	0,61

Alle Angaben zum Aktienkurs beziehen sich auf Xetra
1) Vorschlag

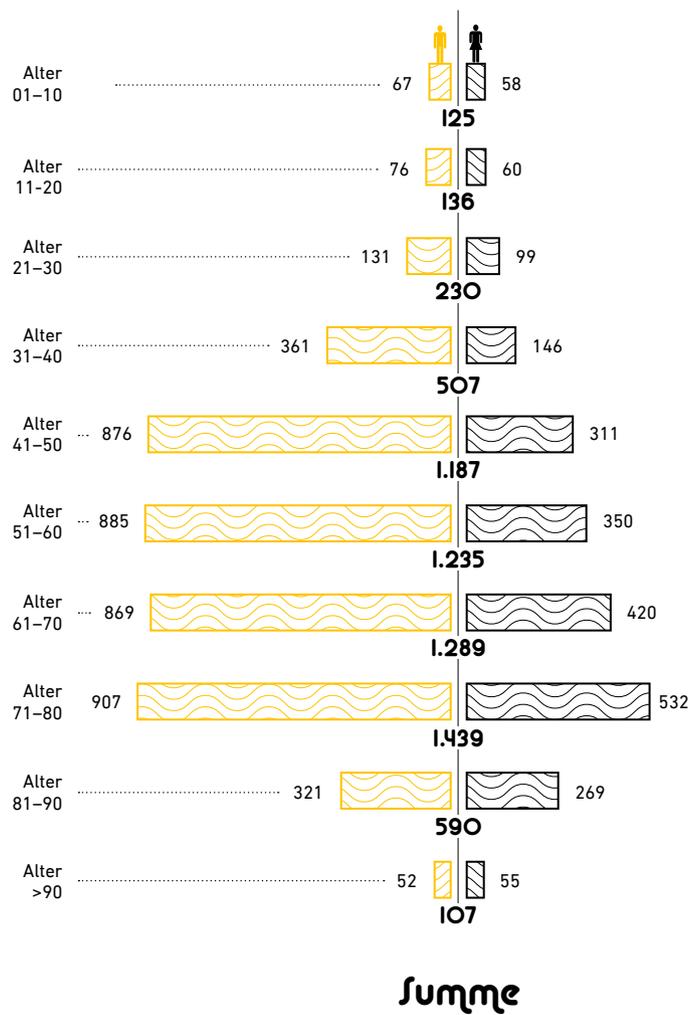
{ 106 }

Wissenswertes

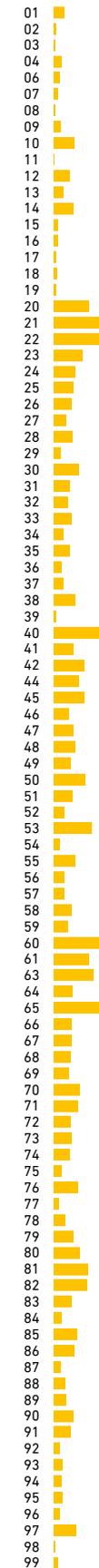
über die Aktionärinnen und Aktionäre der
Deutsche EuroShop

Aufschlüsselung der Männer und Frauen nach Altersgruppen sowie durchschnittlichem Aktienbestand

Altersgruppe	Anzahl			Durchschnittlicher Aktienbestand	
	Männer	Frauen	Gesamt	Männer	Frauen
01 bis 10	67	58	125	1016	1.126
11 bis 20	76	60	136	459	325
21 bis 30	131	99	230	439	3338
31 bis 40	361	146	507	351	984
41 bis 50	876	311	1.187	1.715	1.921
51 bis 60	885	350	1.235	1.001	958
61 bis 70	869	420	1.289	1.886	919
71 bis 80	907	532	1.439	1.797	1.627
81 bis 90	321	269	590	1.903	1.662
> 90	52	55	107	1.679	5.640
Durchschnitts- alter/ Durch- schnittsbestand	58	60	59	1.461	1.522

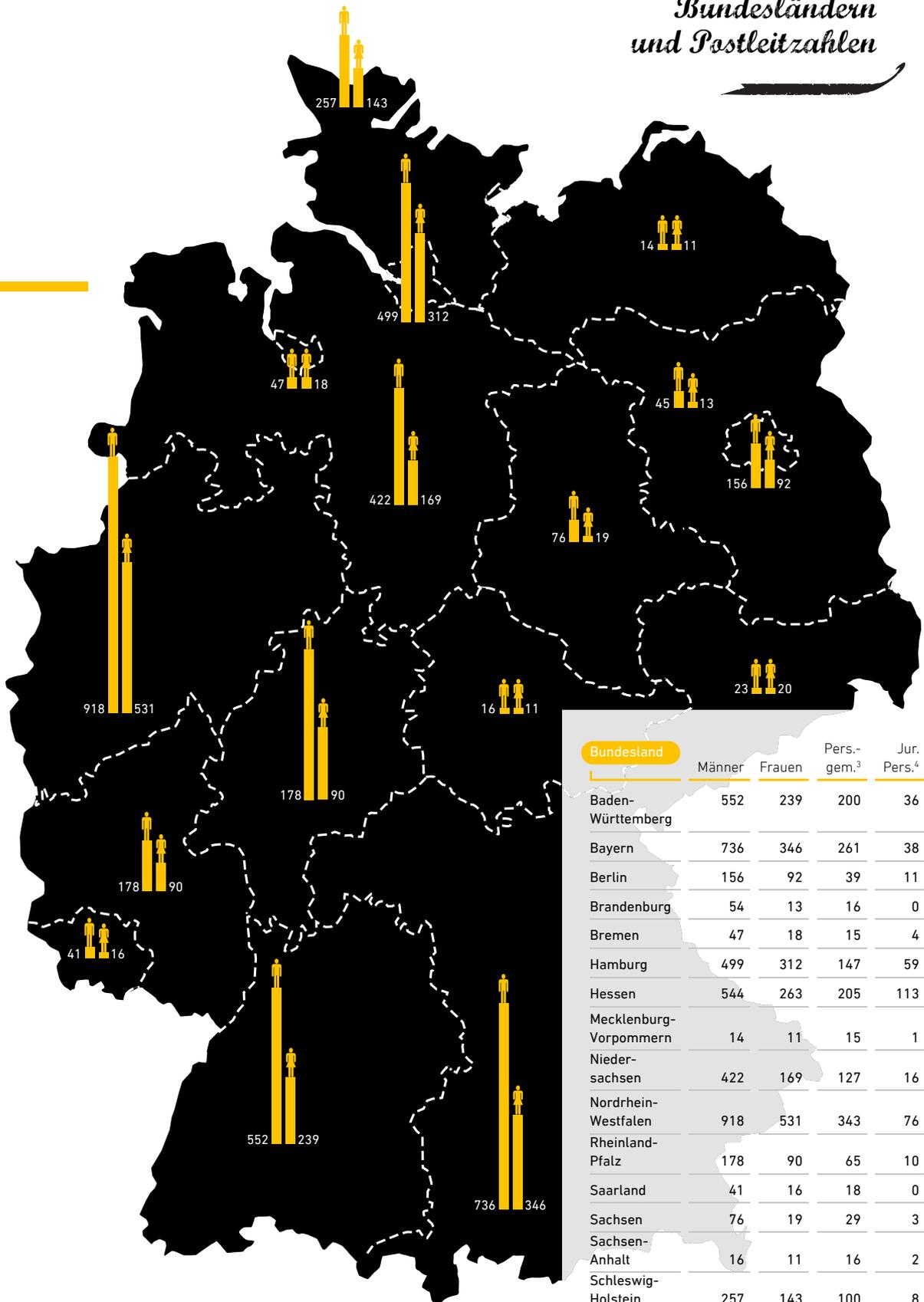


Anzahl der Aktionäre nach Postleitzahlen
PLZ



Aufteilung nach Bundesländern und Postleitzahlen

{ 107 }



Bundesland	Männer	Frauen	Pers.-gem. ³	Jur. Pers. ⁴	Gesamt
Baden-Württemberg	552	239	200	36	1027
Bayern	736	346	261	38	1381
Berlin	156	92	39	11	298
Brandenburg	54	13	16	0	83
Bremen	47	18	15	4	84
Hamburg	499	312	147	59	1017
Hessen	544	263	205	113	1125
Mecklenburg-Vorpommern	14	11	15	1	41
Niedersachsen	422	169	127	16	734
Nordrhein-Westfalen	918	531	343	76	1868
Rheinland-Pfalz	178	90	65	10	343
Saarland	41	16	18	0	75
Sachsen	76	19	29	3	127
Sachsen-Anhalt	16	11	16	2	45
Schleswig-Holstein	257	143	100	8	508
Thüringen	23	20	17	0	60

³ Personengemeinschaft
⁴ Juristische Person

Konferenzen und Roadshows 2012

2012 HABEN VORSTAND UND INVESTOR RELATIONS-TEAM DER DEUTSCHE EUROSHOP AUF ZAHLREICHEN ROADSHOWS UND KONFERENZEN DEN DIREKTEN KONTAKT ZU DEN INVESTOREN GESUCHT.

Unser Ziel ist es hierbei, bestehende Aktionäre über die aktuelle Lage der Gesellschaft zu informieren sowie neue Aktionäre von den Chancen eines Investments in unsere Aktie zu überzeugen.

Diese Gespräche mit Analysten sowie Fonds- und Portfoliomanagern geben uns wiederum die Möglichkeit, die Anforderungen und Wünsche des Kapitalmarktes zu verstehen. Viele unserer Gesprächspartner kennen uns bereits seit Jahren. Im Laufe der Zeit ist so eine sehr enge Beziehung entstanden, Kritikpunkte können dadurch offen und konstruktiv besprochen werden. Für viele institutionelle Anleger sind regelmäßige Treffen mit dem Vorstand einer Gesellschaft eine Voraussetzung für das Investment in eine Aktie.

Im Jahr 2012 haben wir auf Roadshows in Frankfurt, Hamburg, München, Stuttgart, Amsterdam, Brüssel, Edinburgh, Helsinki, Kopenhagen, London, Paris, Stockholm, Wien und Zürich zahlreiche Termine wahrgenommen. Hinzu kamen Konferenzen in Baden-Baden, Berlin, Frankfurt, München, Amsterdam, London und New York.

Insgesamt haben wir im vergangenen Jahr 16 Roadshows durchgeführt und an acht Kapitalmarktkonferenzen teilgenommen. Dabei wurden von uns fast 300 Einzelgespräche geführt. Hinzu kamen viele Telefonkonferenzen, die beispielsweise regelmäßig zur Veröffentlichung der Jahres- und Quartalszahlen stattfinden. Darüber hinaus haben wir erneut zahlreiche Investoren in unseren Büroräumen in Hamburg begrüßt sowie bei verschiedenen Anlässen im Rahmen von Führungen bei sogenannten Property-Touren unsere Shoppingcenter vor Ort vorgestellt.

2013 stehen – über das ganze Jahr verteilt – wieder zahlreiche Investor-Relations-Aktivitäten auf dem Programm. Wir möchten damit weiterhin den Kontakt zu unseren bestehenden und potenziellen Investoren pflegen und intensivieren. Eine Übersicht über diese Planungen finden Sie auf unserem Finanzkalender auf Seite 186, eine jeweils aktuelle Version steht Ihnen auf unserer Website unter www.deutsche-euroshop.de/ir zur Verfügung.



Kapitalmarktkonferenz

Hauptsächlich von Banken organisierte Tagung, bei der sowohl Investoren als auch Unternehmen die Möglichkeit gegeben wird, an einem Tag möglichst viele Termine absolvieren zu können. Bei Einzel- und Gruppengesprächen kann dabei detailliert auf Fragen eingegangen werden. Unternehmenspräsentationen bieten die Möglichkeit, die Gesellschaft einem größeren Fachpublikum vorzustellen.

Roadshow

Auf einer Roadshow reist ein Team, das meist aus einem Vorstand und einem Investor-Relations-Manager der Deutsche EuroShop besteht, gemeinsam mit Vertretern der organisierenden Bank (wie z.B. Analysten und Kundenbetreuern) an einen Finanzplatz, um vor Ort bestehende oder aber interessierte, potenzielle Investoren zu besuchen und sie über die aktuelle Entwicklung und Strategie der Gesellschaft zu informieren. Dabei haben die Investoren die Möglichkeit, das Management persönlich zu treffen und ihm Fragen zu stellen. An einem einzigen Tag können so bis zu 10 Termine in einer Stadt wahrgenommen werden.



01

Deutschlands einzige
Aktiengesellschaft,
die ausschließlich in
Shoppingcenter investiert



Erstklassige Standorte

03

Bewährte,
konservative
Strategie

Stabiler, langfristig
planbarer Cashflow

04

Aktionärsfreundliche
Dividendenpolitik

05

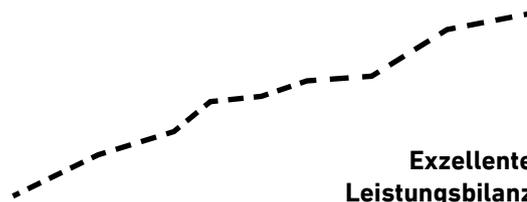
10

Gründe

für ein Investment in die Aktie der Deutsche EuroShop

Erfahrenes
Management

06



Exzellente
Leistungsbilanz

07

08

nahezu 100% ige
Vollvermietung

Inflationssichere
Mietverträge

09

Substanz mit Wachstumspotenzial

10

MARKETING

LAGE, LAGE, LAGE

Im Einzelhandel kommt es sehr auf die klassischen Erfolgsfaktoren von Immobilien an, die da lauten „Lage, Lage, Lage“. Diese Regel haben wir in unseren Anzeigen aufgenommen und einen witzigen Bezug zu den hochwertigen Standorten unserer Shoppingcenter hergestellt. Gleichzeitig haben wir mit frischen und modernen Farben leichte Veränderungen an unserem Corporate Design vorgenommen. Um die Wiedererkennung zu erhöhen, haben wir die neuen Farben in unseren Anzeigen betont, die wir in Fachpublikationen sehr zielgruppengenau und zeitlich exakt auf die Veröffentlichung unserer aktuellen Geschäftszahlen abgestimmt geschaltet haben.

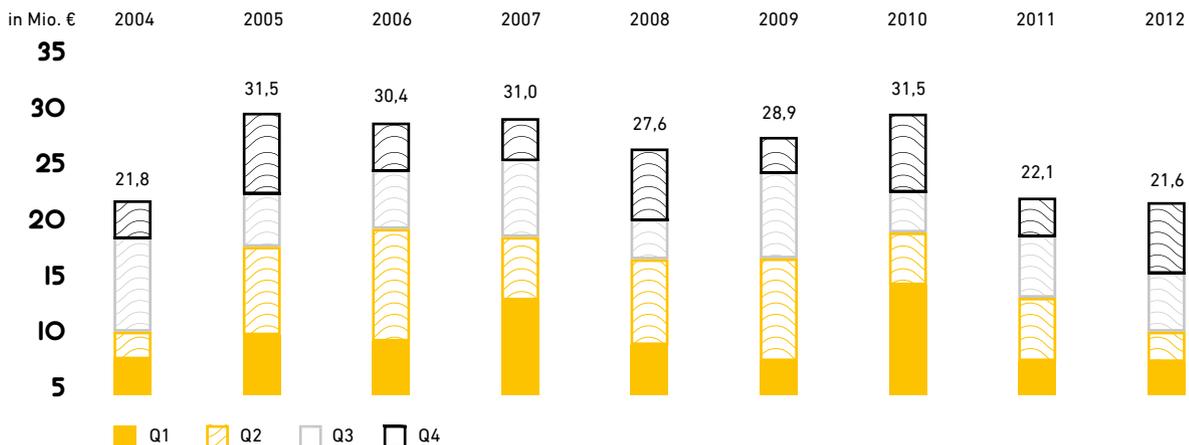


MEDIENRESONANZ LEICHT RÜCKLÄUFIG

Die Deutsche EuroShop erfreute sich weiter einer großen Medienpräsenz. Vor allem Wirtschafts- und Finanzjournalisten schrieben regelmäßig über unser Unternehmen. Darüber hinaus widmeten sich diverse TV- und Hörfunksender sowie Online-Publikationen mit Reportagen und Interviews der Deutsche EuroShop. Die gedruckte Auflage dieser Medien sank um rund 2% von 22,1 Mio. im Vorjahr auf 21,6 Mio.

Entwicklung der Medienpräsenz

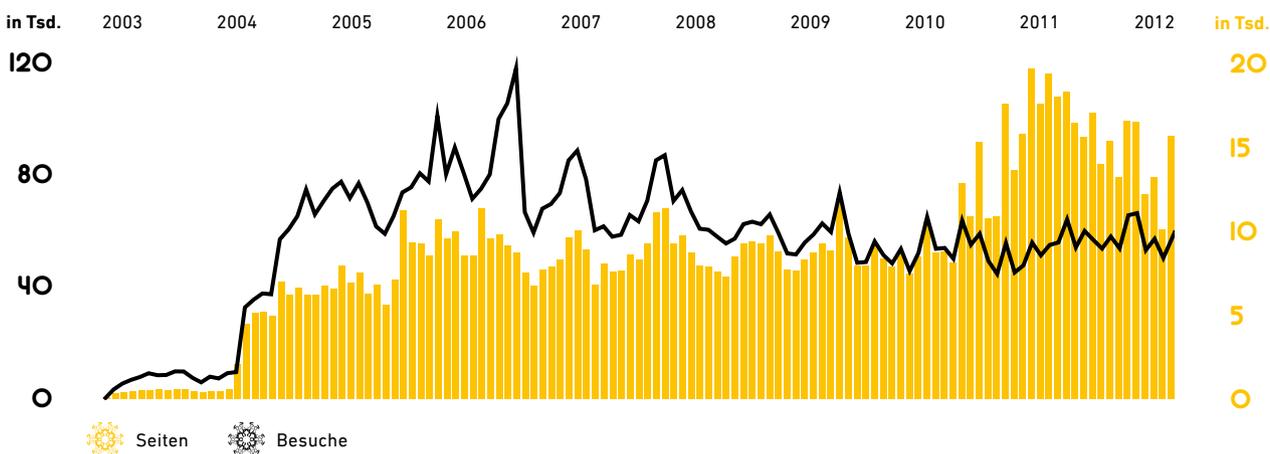
Auflage der berichtenden Zeitungen und Magazine



WEBSITE MIT STABILEN ZUGRIFFSZAHLN

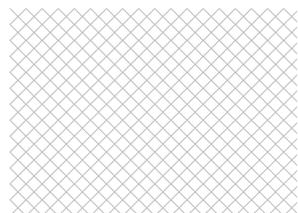
Unsere barrierefreie Website war auch 2012 für viele Investoren eine beliebte Informationsquelle. In den letzten Jahren hat sich als Trend zwar eine abnehmende Besucherzahl herauskristallisiert, gleichzeitig rufen die Internetnutzer bei ihren Besuchen aber durchschnittlich mehr Seiten ab. Zu erreichen ist der Internet-Auftritt unter der Adresse www.deutsche-euroshop.de.

Besucher und Seitenabrufe pro Monat



SOCIAL MEDIA IM AUFWIND

Soziale Medien werden immer beliebter, auch unter Kapitalmarktteilnehmern. Bereits seit Jahren zeigen wir uns offen für technische Innovationen und nutzen diese aktiv, um unsere Investoren und Interessenten mit Neuigkeiten und ergänzenden Informationen rund um die Deutsche EuroShop zu versorgen. Vielleicht können wir auch auf einer oder mehreren dieser Plattformen den Kontakt zu Ihnen etablieren – wir würden uns freuen:



- 
TWITTER Folgen Sie uns auf Twitter: www.twitter.com/DES_AG

- 
FACEBOOK Werden Sie ein Fan auf Facebook: www.facebook.com/euroshop

- 
GOOGLE+ Nehmen Sie uns bei Google+ in ihren „Kreis“ auf: plus.google.com/102911789106628036776

- 
IR MALL Unser Investor-Relations-Blog: www.ir-mall.com

- 
FLICKR Unsere Fotos auf der Online-Plattform Flickr: www.flickr.com/desag

- 
SLIDESHARE Unsere Präsentationen und Berichte auf SlideShare: www.slideshare.net/desag

- 
YOUTUBE Unsere Videos auf YouTube: www.youtube.com/DeutscheEuroShop

Die Marke

Neben dem Aktienmarketing beschäftigen wir uns mit der Weiterentwicklung und der Pflege der Marke Deutsche EuroShop. Unser Ziel hierbei ist, die Bekanntheit der Marke und den Wiedererkennungswert weiter zu steigern. Deutsche EuroShop soll sich als die Marke für ein Investment in Shopping-center etablieren.

Hauptversammlung in der Handwerkskammer Hamburg



DIE ORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG DER DEUTSCHE EUROSHOP FAND AM 21. JUNI 2012 IN DEN HISTORISCHEN RÄUMEN DER HANDWERKS- KAMMER HAMBURG STATT.

In seiner Rede informierte Claus-Matthias Böge, Sprecher des Vorstands, die ca. 260 anwesenden Aktionäre ausführlich über die Ergebnisse des abgelaufenen Geschäftsjahres und ging dabei auch auf aktuelle Ereignisse wie die Beteiligungen am Billstedt-Center Hamburg sowie am Allee-Center Magdeburg ein.

Ein Mitschnitt der Rede war bereits kurz nach der Veranstaltung unter der unten genannten Internetadresse als Videocast verfügbar, zudem finden Interessenten hier ein breites Archiv mit Präsentationen, Reden und Informationen rund um unsere letzten Hauptversammlungen.



Die Tagesordnung sah unter anderem eine Satzungsänderung zur Erweiterung des Aufsichtsrats sowie die Wahl von drei neuen Aufsichtsratsmitgliedern vor: Karin Dohm, Reiner Strecker und Klaus Striebig wurden hierbei für eine Amtszeit von fünf Jahren gewählt. Die Präsenz zum Zeitpunkt der Abstimmung betrug 63,2 %.

Wie bei unseren Hauptversammlungen üblich, standen Vorstand und die Mitarbeiter vor und nach der Veranstaltung für einen persönlichen Dialog zur Verfügung.

Die Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2012 wird am 20. Juni 2013 erneut in der Hamburger Handwerkskammer stattfinden. Unsere Aktionäre erhalten die Einladung rechtzeitig per Post zugeschickt.

www.deutsche-euroshop.de/hv



*Millionen Frauen
wussten es schon immer:*
**Shopping ist eine
sinnvolle Investition.**

Viele Frauen wussten es schon immer, manche Männer auch: Gerade in schlechten Zeiten ist Shopping eine gute Investition. Ob vor Ort bei einem unserer 17.500 Einzelhandels-Mieter oder durch eine direkte oder indirekte Beteiligung an einem unserer 185 Shopping-Center, zum Beispiel mit Aktien der Deutsche EuroShop.

Shopping | Office | Traffic | Industries

ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG
Heegbarg 30, 22391 Hamburg, Germany
Telefon: (040) 606 06-0, Fax: (040) 606 06-6230
www.ece.de, info@ece.de



CORPORATE GOVERNANCE 2012

Die Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex hat am 26. Februar 2002 den Deutschen Corporate Governance Kodex veröffentlicht und zuletzt am 15. Mai 2012 Änderungen und Ergänzungen einzelner Empfehlungen und Anregungen beschlossen. Die Regierungskommission wird auch zukünftig die Entwicklung von Corporate Governance in Gesetzgebung und Praxis verfolgen und notwendige Anpassungen des Kodex vornehmen.

Die Deutsche EuroShop begrüßt den von der Regierungskommission vorgelegten Deutschen Corporate Governance Kodex. Der Kodex schafft nicht nur transparente rechtliche

Rahmenbedingungen für die Unternehmensleitung und -kontrolle in Deutschland, sondern es werden darin auch allgemein anerkannte Standards für gute und verantwortungsbewusste Unternehmensführung dokumentiert.

ARBEITSWEISEN VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Aufsichtsrat und Vorstand haben die ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben im Geschäftsjahr 2012 wahrgenommen. Die strategische Ausrichtung des Unternehmens wurde zwischen Vorstand und Aufsichtsrat abgestimmt und der Stand der Strategieumsetzung in regelmäßigen Abständen erörtert. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und ausführlich über die Entwicklung der Geschäfte und die Risikosituation informiert. Über die Schwerpunkte seiner Tätigkeit im Geschäftsjahr 2012 informiert der Aufsichtsrat ausführlich in seinem Bericht auf den Seiten 14 bis 19.

Im Geschäftsjahr 2012 existierten keine Berater- oder sonstigen Dienstleistungs- bzw. Werkverträge zwischen Mitgliedern des Aufsichtsrats und der Gesellschaft.

ZUSAMMENSETZUNG UND VIELFALT

Der Aufsichtsrat hat für seine Zusammensetzung konkrete Ziele formuliert und sich an den Bedürfnissen einer börsennotierten Gesellschaft orientiert, die mit kleinem Personalstamm langfristige Investitionen mit hohem Kapitaleinsatz tätigt. Vor diesem Hintergrund soll sich der Aufsichtsrat zusammensetzen aus mehrheitlich unabhängigen Mitgliedern beiderlei Geschlechts, die über besondere Kenntnisse und Erfahrungen aus dem Einzelhandel, der Vermietung von Einzelhandelsflächen sowie im Management von Shoppingcentern, der Eigen- und Fremdkapitalfinanzierung börsennotierter Immobiliengesellschaften sowie der Rechnungslegung nach deutschen und internationalen Vorschriften verfügen. Der Aufsichtsrat ist weiterhin der Auffassung, dass für Aufsichtsratsmitglieder die wesentlichen Kriterien „Qualifikation“ und „Fähigkeit“ gelten sollen. Eine Altersgrenze ist daher nicht festgelegt, das 70. Lebensjahr sollte aber nicht wesentlich überschritten werden.

Zur Umsetzung dieser Ziele wurde durch Satzungsänderungsbeschluss und entsprechende Wahlen zum Aufsichtsrat auf der Hauptversammlung am 21.06.2012 der Aufsichtsrat mit Wirkung zum 13.07.2012 (Eintragung der Satzungsänderung in das Handelsregister) auf neun Mitglieder erweitert. Die neuen Mitglieder weisen die angestrebten Qualifikationen und Kenntnisse entsprechend der Zielsetzung auf. Frau Karin Dohm wurde zum Financial Expert des Aufsichtsrats gewählt. Mit den auslaufenden Mandatsperioden verschiedener Mitglieder des Aufsichtsrats in 2013 und 2014 sollen die Zielsetzungen weiterverfolgt werden.

VORSTAND

Der Vorstand der Deutsche EuroShop leitet das Unternehmen nach den aktienrechtlichen Bestimmungen und einer Geschäftsordnung. Die Aufgaben, Verantwortlichkeiten und Geschäftsverfahren des Vorstands sind in einer Geschäftsordnung sowie einem Geschäftsverteilungsplan festgelegt. Zu den Geschäftsführungsaufgaben des Vorstands zählen in erster Linie die Festlegung der strategischen Ausrichtung und die Führung des Konzerns, die Planung sowie die Einrichtung und die Durchführung eines Risikomanagements.

Der Vorstand der Deutsche EuroShop besteht aktuell aus zwei Mitgliedern.

Claus-Matthias Böge

geb. am 13. Februar 1959

Erste Bestellung: 2001

Bestellt bis: 2015

Claus-Matthias Böge wurde mit seinem Eintritt 2001 in die Deutsche EuroShop Mitglied des Vorstands. 2003 übernahm er seine jetzige Funktion als Sprecher des Vorstands. Er fungiert gleichzeitig als Geschäftsführer und Verwaltungsrat verschiedener Gesellschaften im Deutsche EuroShop-Konzern.

Olaf Borkers

geb. am 10. Dezember 1964

Erste Bestellung: 2005

Bestellt bis: 2016

Olaf Borkers wurde mit seinem Eintritt in die Deutsche EuroShop in 2005 Mitglied des Vorstands. Er fungiert ebenfalls gleichzeitig als Geschäftsführer und Verwaltungsrat verschiedener Gesellschaften im Deutsche EuroShop-Konzern.

AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat überwacht und berät den Vorstand bei der Geschäftsführung nach den aktienrechtlichen Bestimmungen und einer Geschäftsordnung. Er bestellt die Vorstandsmitglieder; wesentliche Geschäfte des Vorstands benötigen seine Zustimmung. Der Aufsichtsrat hat neun Mitglieder, die von der Hauptversammlung gewählt werden.

Der Aufsichtsrat hat die Informations- und Berichtspflichten des Vorstands festgelegt. Neben einem dreiköpfigen Aufsichtsratspräsidium und einem dreiköpfigen Prüfungsausschuss wurde ein dreiköpfiger Kapitalmarktausschuss gebildet.

Dem Aufsichtsrat gehören an:

Manfred Zaß, Vorsitzender

Dr. Michael Gellen, stellvertretender Vorsitzender

Thomas Armbrust

Karin Dohm

Dr. Jörn Kreke

Reiner Strecker

Klaus Striebich

Alexander Otto

Dr. Bernd Thiemann

Dem **Aufsichtsratspräsidium** gehören Herr Zaß, Herr Dr. Gellen und Herr Armbrust an. Vorsitzender des Präsidiums ist der Aufsichtsratsvorsitzende. Das Präsidium berät bei eiligen Geschäftsangelegenheiten und fasst entsprechende Beschlüsse. Zudem ist es zuständig für die Vorbereitung von Personalangelegenheiten des Vorstands und die Prüfung der Corporate-Governance-Grundsätze des Unternehmens. Das Aufsichtsratspräsidium nimmt gleichzeitig die Aufgaben eines Nominierungsausschusses wahr.

Dem **Prüfungsausschuss** gehören Frau Dohm als Financial Expert und Vorsitzende sowie die Herren Zaß und Armbrust an. Der Prüfungsausschuss ist für Fragen zur Rechnungslegung,



{ 116 }

Prüfung und Aufstellung des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses zuständig. Ehemalige Vorstandsmitglieder der Gesellschaft und der Aufsichtsratsvorsitzende übernehmen generell nicht den Vorsitz des Bilanzausschusses, damit Interessenkonflikte vermieden werden.

Dem **Kapitalmarktausschuss** gehören Herr Zaß, Herr Armbrust und Herr Strecker an. Vorsitzender des Kapitalmarktausschusses ist Herr Zaß und sein Stellvertreter ist Herr Armbrust. Die dem Aufsichtsrat im Zusammenhang mit der Ausnutzung eines genehmigten und eines bedingten Kapitals zustehenden Befugnisse wurden dem Ausschuss zur Entscheidung und Erledigung übertragen.

AKTIENBESITZ

Vorstand

Der Vorstand hielt zum 31. Dezember 2012 insgesamt 19.000 Stück Aktien und damit weniger als 1 % am Grundkapital der Deutsche EuroShop.

Aufsichtsrat

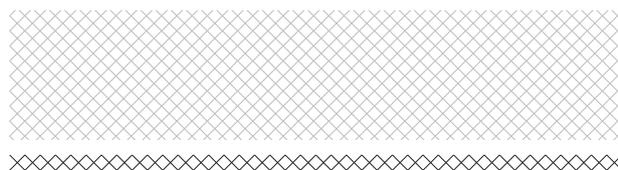
Der Aufsichtsrat hielt zum 31. Dezember 2012 insgesamt 5.197.187 Stück Aktien und damit mehr als 1 % am Grundkapital der Deutsche EuroShop.

Neben den allgemeinen rechtlichen Bestimmungen zur Information der Öffentlichkeit regeln zusätzlich die Geschäftsordnungen des Vorstands und des Aufsichtsrats die Berichtspflichten der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder bei Geschäften mit Aktien der Gesellschaft oder darauf bezogenen Erwerbs- oder Veräußerungsrechten sowie Rechten, die unmittelbar vom Börsenkurs der Gesellschaft abhängen.

DIRECTORS' DEALINGS

Der Deutsche EuroShop sind im Geschäftsjahr 2012 folgende Wertpapiertransaktionen von Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats bzw. von bestimmten, den Organmitgliedern nahestehenden Personen gemäß § 15a WpHG gemeldet worden:

Directors' Dealings		DATUM	KURS IN €	VERKÄUFE IN STK.
Claus-Matthias Böge	Verkauf	21.05.2012	28,80	6.061
Olaf Borkers	Verkauf	21.05.2012	28,85	1.000
Manfred Zaß	Verkauf	19.07.2012	30,96	1.500
Manfred Zaß	Verkauf	23.07.2012	30,38	1.000



BEZIEHUNGEN ZU DEN AKTIONÄREN

In der Hauptversammlung üben die Aktionäre ihre Rechte in Angelegenheiten der Gesellschaft aus. Die Hauptversammlung wählt die Mitglieder des Aufsichtsrats und beschließt über die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats. Sie entscheidet über die Verwendung des Bilanzgewinns sowie über Satzungsänderungen der Gesellschaft. Die Hauptversammlung, in der Vorstand und Aufsichtsrat Rechenschaft über das abgelaufene Geschäftsjahr ablegen, findet jährlich statt. Bei der Beschlussfassung in der Hauptversammlung gewährt jede Aktie eine Stimme („one share, one vote“). Jeder Aktionär ist berechtigt, an der Hauptversammlung teilzunehmen, dort zur Tagesordnung zu sprechen und Fragen zu stellen.

Viermal jährlich berichtet die Gesellschaft den Aktionären und der Öffentlichkeit nach einem Finanzkalender über die Geschäftsentwicklung sowie die Finanz- und Ertragslage des Unternehmens. Daneben wird durch Mitteilungen direkt an die Öffentlichkeit und die Medien über Aktivitäten der Gesellschaft berichtet. Informationen, die den Aktienkurs wesentlich beeinflussen können, werden nach rechtlichen Vorgaben als Ad hoc-Mitteilung veröffentlicht.

Im Rahmen der Investor Relations-Aktivitäten präsentiert der Vorstand regelmäßig vor Analysten sowie auf Investorenveranstaltungen. Analystenkonferenzen anlässlich des Jahresabschlusses und der Quartalsabschlüsse werden im Internet, für alle Interessenten zugänglich, übertragen. Zudem bietet die Deutsche EuroShop über ihre Internetseiten Finanzinformationen und weitere Informationen über den Deutsche EuroShop-Konzern.

RECHNUNGSLEGUNG UND ABSCHLUSSPRÜFUNG

Die Rechnungslegung des Deutsche EuroShop-Konzerns erfolgt auf der Grundlage des § 292a Handelsgesetzbuch (HGB) in grundsätzlicher Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS). Der Jahresabschluss der Deutsche EuroShop AG wird weiterhin nach den Rechnungslegungsvorschriften des HGB erstellt. Für die Aufstellung der Abschlüsse ist der Vorstand verantwortlich. Die Beauftragung des Jahresabschlussprüfers übernimmt der Vorsitzende des Prüfungsausschusses, wobei der Jahresabschlussprüfer zuvor von der Hauptversammlung gewählt wurde. Die erhöhten Anforderungen an die Unabhängigkeit des Abschlussprüfers werden dabei erfüllt.

AUSBLICK

Die Vielfalt im Management von Unternehmen wird weiter intensiv diskutiert. Die Deutsche EuroShop hat sich darauf eingestellt und den Aufsichtsrat von sechs auf neun Mitglieder erweitert. Den Anforderungen des Corporate Governance Kodex und der entsprechenden, vielfältigen Zusammensetzung des Aufsichtsrats wird die Deutsche EuroShop auch nach den Wahlen zum Aufsichtsrat in den Jahren 2013 und 2014 nachkommen bzw. die Zielsetzung dafür erfüllen.

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG

Im November 2012 haben Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft gemeinsam ihre aktualisierte Entsprechenserklärung nach § 161 AktG zu den Empfehlungen der Regierungskommission

Deutscher Corporate Governance Kodex für das Geschäftsjahr 2012 abgegeben. Die Erklärung wurde auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.deutsche-euroshop.de dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.

{ 117 }



Gemeinsame Erklärung des Vorstands und des Aufsichtsrats der Deutsche EuroShop AG zu den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche EuroShop AG erklären, dass den vom Bundesministerium der Justiz am 4. Juli 2003 im amtlichen Teil des Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung vom 15. Mai 2012 mit wenigen nachfolgenden Ausnahmen entsprochen wurde und wird.

- Die D & O-Versicherung beinhaltet keinen Selbstbehalt des Aufsichtsrats (Kodex Ziff. 3.8).

Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche EuroShop AG handeln seit Gründung der Gesellschaft und damit bereits vor der offiziellen Einführung einer Corporate Governance verantwortlich und für eine auf Wertschöpfung ausgerichtete Leitung und Kontrolle der Gesellschaft. Daher ist aus Sicht der Gesellschaft die Vereinbarung eines Selbstbehaltes entbehrlich, zumal dieses keinen Einfluss auf die Höhe der Versicherungsprämie hat.

- Für Vorstandsmitglieder ist keine Altersgrenze festgelegt (Kodex Ziff. 5.1.2).

Der Aufsichtsrat ist der Auffassung, dass für Vorstandsmitglieder die wesentlichen Kriterien „Qualifikation“ und „Fähigkeit“ gelten. Eine Altersgrenze könnte eine qualifizierte und erfolgreiche Vorstandsarbeit beenden.

- Für Aufsichtsratsmitglieder ist keine Altersgrenze festgelegt (Kodex Ziff. 5.4.1).

Der Aufsichtsrat ist der Auffassung, dass für Aufsichtsratsmitglieder die wesentlichen Kriterien „Qualifikation“ und „Fähigkeit“ gelten. Eine Altersgrenze könnte eine qualifizierte und erfolgreiche Aufsichtsratsarbeit beenden.

- Die Aufsichtsratsvergütung enthält keine erfolgsorientierten Elemente (Kodex Ziff. 5.4.6).

Die Gesellschaft ist der Auffassung, dass eine feste Vergütung des Aufsichtsrats das Geschäftsmodell am besten abbildet. Der langfristige Unternehmenserfolg resultiert wesentlich aus der Wahl der zu erwerbenden und im Bestand zu haltenden Einkaufszentren sowie der Qualität der langfristigen Mietverträge.

- Der Konzernabschluss wird binnen 120 Tagen nach Geschäftsjahresende veröffentlicht (Kodex Ziff. 7.1.2).

Die Gesellschaft legt Wert darauf, geprüfte und vom Aufsichtsrat festgestellte Jahresabschlüsse zu veröffentlichen. Aufgrund der zeitlichen Abläufe für die Erstellung, Prüfung und Feststellung des Jahresabschlusses ist ein früherer Termin für die Veröffentlichung nicht möglich. Untestierte, aber für den Kapitalmarkt wesentliche Kennzahlen werden vorab veröffentlicht.

Hamburg, 29. November 2012

Vorstand und Aufsichtsrat
Deutsche EuroShop AG



PHOENIXCENTER
HAMBURG HARBURG

110 Shops | 1.600 Parkplätze | Mo – Sa bis 20 Uhr geöffnet

FRÜHLING FARBEN TRENDS



facebook.com/PhoenixCenterHarburg



Konzern- Lagebericht

Geschäft und Rahmenbedingungen	120
○	
Vergütungsbericht	121
○	
Überblick über den Geschäftsverlauf	122
○	
Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage	124
○	
Umwelt	132
○	
Nachtragsbericht	133
○	
Risiko- und Chancenmanagement, Internes Kontrollsystem	133
○	
Prognosebericht	137

Zukunftsbezogene Aussagen

Dieser Lagebericht enthält zukunftsbezogene Aussagen, die auf Einschätzungen künftiger Entwicklungen seitens des Vorstands basieren. Die Aussagen und Prognosen stellen Einschätzungen dar, die auf Basis aller zum jetzigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sollten die den Aussagen und Prognosen zugrunde gelegten Annahmen nicht eintreffen, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten abweichen.

Rundungen und Veränderungsdaten

Bei Prozentangaben und Zahlen in diesem Bericht können Rundungsdifferenzen auftreten. Die Vorzeichenangabe der Veränderungsdaten richtet sich nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten: Verbesserungen werden mit Plus (+) bezeichnet, Verschlechterungen mit Minus (-).

{ 120 }

Geschäft und Rahmenbedingungen

✦ GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Die Deutsche EuroShop AG ist Deutschlands einzige Aktiengesellschaft, die ausschließlich in Shoppingcenter an erstklassigen Standorten investiert. Sie war am 31. Dezember 2012 an 20 Einkaufszentren in Deutschland, Österreich, Polen und Ungarn beteiligt. Die ausgewiesenen Umsätze erzielt der Konzern aus den Mieterlösen der vermieteten Flächen in den Einkaufszentren.

✦ RECHTLICHE KONZERNSTRUKTUR

Der Deutsche EuroShop-Konzern ist aufgrund der personell schlanken Struktur zentral organisiert. Konzernführende Gesellschaft ist die Deutsche EuroShop AG. Sie ist verantwortlich für Unternehmensstrategie, Portfolio- und Risikomanagement, Finanzierung und Kommunikation.

Der Sitz der Gesellschaft ist in Hamburg. Die Deutsche EuroShop ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht. Die einzelnen Shoppingcenter werden als eigene Gesellschaften geführt, diese werden je nach Anteil am Nominalkapital voll, quotaal oder at-equity in den Konzernabschluss einbezogen. Weitere Informationen zu indirekten oder direkten Beteiligungen sind im Konzernanhang aufgeführt.

Die Aktien der Deutsche EuroShop werden unter anderem an der Börse in Frankfurt gehandelt. Sie befanden sich am 31. Dezember 2012 zu 9,57 % im Besitz von Herrn Alexander Otto (2011: 10,0 %).

Das Grundkapital beträgt 53.945.536 € und ist in 53.945.536 nennwertlose Namensaktien eingeteilt. Der rechnerische Anteil einer Aktie am Grundkapital beträgt 1,00 €.

Gemäß § 5 der Satzung kann der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital bis zum 16. Juni 2015 durch Ausgabe von bis zu 12.226.331 auf den Namen lautende (nennwertlose) Stückaktien gegen Sach- oder Geldeinlagen einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt 12.226.331 € erhöhen („Genehmigtes Kapital 2010“, Stand 31. Dezember 2012).

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 15. Juni 2016 Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu 200.000.000 € mit einer Laufzeit von längstens 10 Jahren zu begeben und den Inhabern der jeweiligen, unter sich gleichberechtigten Teilschuldverschreibungen Wandlungsrechte auf neue Stückaktien der Gesellschaft in einer Gesamtzahl von bis zu

10.000.000 Stück (10 Mio. €) nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Wandelschuldverschreibungen („Anleihebedingungen“) zu gewähren („Bedingtes Kapital 2011“). Die Wandelschuldverschreibungen können auch mit einer variablen Verzinsung ausgestattet werden, wobei die Verzinsung auch wie bei einer Gewinnschuldverschreibung vollständig oder teilweise von der Höhe der Dividende der Gesellschaft abhängig sein kann. Zwischenzeitlich hat die Deutsche EuroShop im November 2012 eine Wandelschuldverschreibung mit fünf Jahren Laufzeit emittiert, die einen Nennbetrag von 100.000.000 € hat und für die aktuell rund 2,8 Mio. Stückaktien aus dem bedingten Kapital reserviert sind.

✦ LEITUNG UND KONTROLLE

Der Vorstand der Deutsche EuroShop leitet das Unternehmen nach den aktienrechtlichen Bestimmungen und einer Geschäftsordnung. Die Aufgaben, Verantwortlichkeiten und Geschäftsverfahren des Vorstands sind in einer Geschäftsordnung sowie einem Geschäftsverteilungsplan festgelegt.

Der Aufsichtsrat überwacht und berät den Vorstand bei der Geschäftsführung nach den aktienrechtlichen Bestimmungen und einer Geschäftsordnung. Er bestellt die Vorstandsmitglieder, und wesentliche Geschäfte des Vorstands benötigen seine Zustimmung. Der Aufsichtsrat hat neun Mitglieder, die alle von der Hauptversammlung gewählt werden.

Die Bestellung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands erfolgt auf der Grundlage der §§ 84, 85 AktG. Änderungen der Satzung richten sich nach den §§ 179, 133 AktG, wobei der Aufsichtsrat auch ermächtigt ist, die Satzung ohne Beschluss der Hauptversammlung an neue gesetzliche Vorschriften anzupassen, die für die Gesellschaft verbindlich werden, sowie Änderungen der Satzung zu beschließen, die nur die Fassung betreffen.

Weitere Informationen zu Vorstand und Aufsichtsrat sind in der Erklärung zur Unternehmensführung zu finden.

✦ ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Die Erklärung gemäß Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex sowie gemäß § 289a Abs. 1 HGB über Unternehmensführung ist auf der Website der Deutsche EuroShop unter www.deutsche-euroshop.de/ezu veröffentlicht.

Vergütungsbericht

Das Vergütungsmodell der Deutsche EuroShop AG wurde 2010 vom Aufsichtsrat überprüft und an das Gesetz zur Angemessenheit der Vorstandsvergütungen (VorstAG) und den Corporate Governance Kodex angepasst.

✳ SYSTEM DER VORSTANDSVERGÜTUNG

Die Vorstandsbezüge werden vom Aufsichtsrat festgelegt. Das Vergütungssystem sieht neben einer erfolgsunabhängigen Jahresgrundvergütung, die sich an den Aufgaben des jeweiligen Vorstandsmitglieds orientiert, eine erfolgsbezogene Vergütungskomponente sowie Sachleistungen in Form eines Firmenfahrzeugs sowie Beiträge für eine Altersvorsorgeversicherung vor.

Die Tantieme als erfolgsbezogene Vergütungskomponente orientiert sich an der nachhaltigen Unternehmensentwicklung. Die Tantieme basiert auf dem gewichteten Durchschnitt des Geschäftsjahres und der vorhergehenden zwei Geschäftsjahre. Dabei wird das Konzern-EBT (ohne Bewertungsergebnis) des Geschäftsjahres mit 60 %, das des letzten Geschäftsjahres mit 30 % und das des vorletzten Geschäftsjahres mit 10 % in die Bemessungsgrundlage einbezogen. Von der Bemessungsgrundlage erhält Herr Böge 0,5 % und Herr Borkers 0,2 % als Tantieme. Die Tantieme ist der Höhe nach begrenzt auf 150 % der jährlichen Grundvergütung.

Die erfolgsunabhängige Jahresgrundvergütung für Herrn Böge beträgt 300.000 € und für Herrn Borkers 168.000 €. Für das Geschäftsjahr 2012 ergibt sich darüber hinaus für Herrn Böge eine voraussichtliche Tantieme von 450.000 € und für Herrn Borkers von 180.000 €. Die endgültige Höhe der Tantieme liegt erst mit Billigung des Konzernabschlusses durch den Aufsichtsrat vor und gelangt dann zur Auszahlung.

Sollte sich die Ertrags- und Vermögenslage der Gesellschaft während der Laufzeit des jeweiligen Anstellungsvertrags so erheblich verschlechtern, dass die Weiterzahlung der Bezüge unbillig wäre, gelten die Regelungen des § 87 Abs. 2 AktG. Über den Umfang der Herabsetzung der Bezüge entscheidet der Aufsichtsrat nach freiem Ermessen.

Im Falle einer vorzeitigen Beendigung des Anstellungsvertrags durch die Gesellschaft, ohne dass hierfür ein wichtiger Grund vorliegt, haben die Vorstände Anspruch auf eine Abfindung in Höhe der bis zum Ende der vereinbarten Vertragslaufzeit ausstehenden Jahresvergütungen, begrenzt jedoch auf maximal zwei Jahresvergütungen (Jahresgrundvergütung zzgl. Tantieme). Für die Bemessung der Höhe der Jahresvergütungen ist der Durchschnitt der Jahresvergütung des letzten Geschäftsjahres und der voraussichtlichen Jahresvergütung des laufenden Geschäftsjahres maßgebend.

Als Komponente mit langfristiger Anreizwirkung wurde 2010 erstmalig ein sogenannter Long Term Incentive (LTI) vereinbart. Die Höhe des LTI basiert auf der Veränderung der Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop AG im Zeitraum vom 1. Juli 2010 bis zum 30. Juni 2015. Die Marktkapitalisierung ergibt sich aus der Multiplikation des Aktienkurses mit der Anzahl der ausgegebenen Aktien der Gesellschaft. Zum 1. Juli 2010 hat die Marktkapitalisierung entsprechend den Angaben der Deutschen Börse 983,5 Mio. € betragen.

Bei einer positiven Veränderung der Marktkapitalisierung in dem vorbenannten fünfjährigen Zeitraum von bis zu 500 Mio. € erhält Herr Böge 0,2 % und Herr Borkers 0,025 % der Veränderung. Für eine darüber hinausgehende Veränderung werden 0,1% bei Herrn Böge und 0,0125 % bei Herrn Borkers vergütet. Die Auszahlung des LTI erfolgt bei Herrn Borkers im Dezember 2015, bei Herrn Böge in fünf gleichen Jahresraten, erstmals am 1. Januar 2016. Im Falle einer vorzeitigen Beendigung des Anstellungsvertrags durch die Gesellschaft werden bis dahin entstandene etwaige Ansprüche aus dem LTI vorzeitig ausbezahlt.

Seit dem 1. Juli 2010 erhöhte sich die Marktkapitalisierung der Gesellschaft bis zum 31. Dezember 2012 auf 1.706,8 Mio. € (31. Dezember 2011: 1.280,5 Mio. €). Sie lag damit um 723,3 Mio. € (31. Dezember 2011: 297,0 Mio. €) über dem Stand vom 1. Juli 2010. Der Barwert des sich daraus ergebenden potenziellen Anspruchs aus dem LTI belief sich zum Jahresende auf 1.272 T€ (31. Dezember 2011: 609 T€). Im Geschäftsjahr wurde hierfür eine Zuführung zur Rückstellung in Höhe von 305 T€ (2011: 96 T€) berücksichtigt.

✳ VERGÜTUNG DES VORSTANDS IN 2012

Die Bezüge des Vorstands betragen 1.193 T€ und verteilen sich wie folgt:

in T€	ERFOLGS- UNABHÄNGIGE VERGÜTUNG	ERFOLGS- BEZOGENE VERGÜTUNG	NEBEN- LEISTUNGEN	GESAMT	GESAMT VORJAHR
Claus-Matthias Böge	300	464	65	829	739
Olaf Borkers	168	186	10	364	327
	468	650	75	1.193	1.066

Summe gesamt

{ 122 }

Die erfolgsbezogene Vergütung beinhaltet neben den voraussichtlichen Tantiemen des Berichtsjahres auch die Differenz zwischen der voraussichtlichen und der endgültigen Tantieme des Vorjahres (20 T€).

Die Nebenleistungen umfassen jeweils die Überlassung eines PKW zur dienstlichen und privaten Nutzung sowie Beiträge in eine Altersvorsorgeversicherung.

Vorschüsse oder Kredite wurden nicht gewährt. Die Gesellschaft ist zugunsten dieser Personen keine Haftungsverhältnisse eingegangen.

✳ SYSTEM DER AUFSICHTSRATSVERGÜTUNG

Die Vergütung des Aufsichtsrats basiert auf § 8 Abs. 4 der Satzung der Deutsche EuroShop AG. Die Vergütung beträgt danach 50.000 € für den Vorsitzenden, 37.500 € für den stellvertretenden Vorsitzenden sowie je 25.000 € für die weiteren Aufsichtsratsmitglieder. Die Mitgliedschaft in Ausschüssen wird bei der Aufsichtsratsvergütung nicht zusätzlich berücksichtigt. Zudem enthält die Vergütung keine erfolgsorientierten Anteile. Die Festsetzung der Vergütung orientiert sich am Geschäftsmodell sowie an der Größe des Unternehmens und der damit verbundenen Verantwortung. Zudem wird die wirtschaftliche und finanzielle Lage des Unternehmens berücksichtigt. Scheiden Mitglieder des Aufsichtsrats im Laufe eines Geschäftsjahres aus dem Aufsichtsrat aus, erhalten sie die Vergütung zeitanteilig. Daneben werden nach § 8 Abs. 5 der Satzung die Auslagen erstattet.

✳ VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATS IN 2012

Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf 265 T€ und verteilen sich wie folgt:

in T€	GESAMT 2012	GESAMT 2011
Manfred Zaß	59,50	59,50
Dr. Michael Gellen	44,62	44,62
Thomas Armbrust	29,75	29,75
Karin Dohm	13,98	0,00
Dr. Jörn Kreke	29,75	29,75
Alexander Otto	29,75	29,75
Reiner Strecker	13,98	0,00
Klaus Striebich	13,98	0,00
Dr. Bernd Thiemann	29,75	29,75
	265,06	223,12

Inkl. 19% Umsatzsteuer

Vorschüsse und Kredite wurden diesem Personenkreis nicht gewährt.

✳ SONSTIGES

Es bestehen keine Vereinbarungen mit Mitgliedern des Vorstands, die bei Ablauf des bestehenden Anstellungsvertrags eine Abfindungszahlung vorsehen.

Es werden keine Pensionen an ehemalige Mitglieder des Vorstands oder des Aufsichtsrats oder deren Angehörige gezahlt.

✳ ENTSCHÄDIGUNGSVEREINBARUNGEN DER DEUTSCHE EUROSHOP AG, DIE FÜR DEN FALL EINES KONTROLLWECHSELS MIT VORSTANDSMITGLIEDERN ODER ARBEITNEHMERN DER GESELLSCHAFT GETROFFEN SIND

Mit zwei Arbeitnehmern wurde eine sogenannte Change-of-Control-Regelung vereinbart. Danach haben sie ab dem Zeitpunkt des Wirksamwerdens eines Kontrollwechsels für zwölf Monate ein Sonderkündigungsrecht mit einer Frist von einem Monat zum Quartalsende, soweit ihnen die Gesellschaft mitgeteilt hat, dass sie in ihren derzeitigen Positionen nicht mehr eingesetzt werden.

Ein Change-of-Control liegt vor, wenn die Deutsche EuroShop AG mit einer anderen Gesellschaft fusioniert, ein öffentliches Übernahmeangebot nach dem Deutschen Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz (WpÜG) abgegeben und von den Aktionären mehrheitlich angenommen wurde, eine Eingliederung in einen neuen Unternehmensverbund erfolgt oder ein Going Private inklusive Delisting vollzogen wird.

Bei Beendigung des Arbeitsverhältnisses erhalten diese Mitarbeiter in diesem Falle eine Einmalzahlung in Höhe von drei Bruttomonatsgehältern multipliziert mit der Anzahl der Jahre der Betriebszugehörigkeit, maximal jedoch begrenzt auf 24 Bruttomonatsgehälter.

Im Übrigen gibt es derzeit im Deutsche EuroShop-Konzern keine Entschädigungsvereinbarungen mit Mitgliedern des Vorstands oder weiteren Arbeitnehmern für den Fall eines Kontrollwechsels.

Überblick über den Geschäftsverlauf

✳ GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die deutsche Wirtschaft ist 2012 langsamer als in den beiden sehr dynamischen Vorjahren gewachsen. In einem europäischen Rezessionsumfeld erwies sie sich zwar als widerstandsfähig, verlor aber gerade zum Jahresende an Schwung. Das reale (preisbereinigte) Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg 2012 um 0,7 % (Vorjahr +3,0 %). Bereinigt um die unterschiedliche Anzahl der Arbeitstage (kalenderbereinigt) ist das BIP real um 0,9 % (Vorjahr 3,1 %) gewachsen.

Wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft war erneut der Export. Die privaten und staatlichen Konsumausgaben trugen ebenfalls positiv zum BIP-Wachstum bei. Dagegen gingen die Investitionen zurück. Beispielsweise wurden in der Bauwirtschaft (insbesondere im Wirtschafts- und Wohnungsbau) 1,1 % weniger investiert.

Der deutsche Arbeitsmarkt hat 2012 die langsamere konjunkturelle Gangart gut überstanden: Mit 41,6 Mio. Beschäftigten erreichte er im sechsten Jahr in Folge einen neuen Rekordstand. Im Jahresdurchschnitt waren nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit 2,897 Mio. Personen arbeitslos gemeldet. Das waren 79.000 bzw. 2,6 % weniger als im Vorjahr. Im Jahresdurchschnitt sank die Arbeitslosenquote von 7,1 % auf 6,8 %. Nach dem international vergleichbaren sogenannten ILO-Konzept (International Labour Organization) sank die Erwerbslosenquote in Deutschland von Dezember 2011 bis Dezember 2012 um 0,2 Prozentpunkte auf 5,3 %.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamts sind die Bruttolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer 2012 um 2,6 % gestiegen. In einem Umfeld mit hoher Beschäftigung und niedrigen Zinsen stieg die Konsumneigung der Verbraucher weiter an. Die Sparquote sank 2012 auf 10,3 % des verfügbaren Einkommens (2011: 10,4 %). Die privaten Konsumausgaben, die 57,6 % des BIP ausmachten, erhöhten sich 2012 nominal um 2,4 % (real: +0,8 %).

Gemessen am Verbraucherpreisindex hat sich die Lebenshaltung in Deutschland um 2,0 % verteuert. Die Lebenshaltungskosten sind damit gegenüber dem Vorjahr (+2,3 %) weiter gestiegen, wenn auch nicht mehr so stark. Die Preissteigerung lag genau auf der Zielmarke der Europäischen Zentralbank (EZB) von 2 % p. a. Der wesentliche Treiber der Teuerungsrate war Energie. Haushaltsenergie (u. a. Strom und Gas) verteuerte sich um 5,6 %. Ohne diese Effekte betrug die Inflationsrate 1,6 %. Nahrungsmittel sowie Bekleidung und Schuhe waren mit einem Preisanstieg von 3,2 % bzw. 2,7 % ebenfalls ein Treiber der Inflation. Dagegen stiegen die Preise für Wohnungsmieten (+1,2 %) nur moderat. Die Tendenz fallender Preise für die Nachrichtenübermittlung (-1,3 %) setzte sich auch 2012 fort.

Die konjunkturelle Entwicklung innerhalb Europas verlief 2012 sehr heterogen. Einerseits litten stark von der Staatsschuldenkrise betroffene Länder weiter unter einer Rezession. Andererseits war – neben einigen kleineren Mitgliedsländern – als große Volkswirtschaft vor allem Deutschland die Stütze der Wirtschaftsentwicklung in Europa. Die Wirtschaftsleistung ist sowohl in der EU (-0,3 %) als auch im Euroraum (-0,4 %) geschrumpft. Der Preisauftrieb hat sich in Europa abgeschwächt: Die Inflationsrate sank im Jahresdurchschnitt von 3,1 % auf 2,6 % für die EU und von 2,7 % auf 2,5 % im Euroraum. Infolge der Probleme in den Eurokrisenländern stieg die saisonbereinigte Zahl der Erwerbslosen im Euroraum binnen eines Jahres um 1,796 auf 18,715 Mio. im Dezember 2012. Die Arbeitslosenquote (ILO-Konzept) erhöhte sich parallel von 10,7 % auf 11,7 %.

BRANCHENWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

EINZELHANDEL

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes hat der Einzelhandel in Deutschland 2012 den Umsatz um nominal 1,9 % gesteigert (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen). Real, d. h. bereinigt um Preisunterschiede, ist der Umsatz um 0,3 % gesunken. Nahezu alle Fachzeige und Vertriebsformen wiesen rückläufige Umsätze aus, eine der Ausnahmen war der „Sonstige Einzelhandel (z. B. Bücher, Schmuck)“ mit einem Umsatzanstieg von real 0,6 %. Einen deutlicheren preisbereinigten Umsatzrückgang verzeichnete dagegen der Einzelhandel mit „Textilien, Bekleidung, Schuhe und Lederwaren“ mit -2,2 %. Mit Blick auf die Vertriebsformen setzt sich der Trend zulasten des sogenannten „Sonstigen Einzelhandels mit Waren verschiedener Art“ (z. B. Waren- und Kaufhäuser) mit einem realen Umsatzminus von 2,3 % fort. Im Gegensatz dazu hat der „Internet- und Versandhandel“ den Umsatz 2012 real um 1,4 % gesteigert; der Internethandel für sich betrachtet konnte seinen Umsatz um 13 % steigern.

Nach Einschätzung des Handelsverbands Deutschland (HDE) hat sich der Einzelhandel weiter erholt und ist ein stabilisierender Faktor für die deutsche Volkswirtschaft. Die positive Entwicklung am Arbeitsmarkt, höhere Einkommen und niedrige Zinsen erhöhten die Konsumneigung, was dem Einzelhandel 2012 geholfen hat. Der Einzelhandel im engeren Sinne (ohne Kfz, Tankstellen, Apotheken) hat mit rund 400.000 Unternehmen und 3,0 Mio. Beschäftigten im Berichtsjahr den Umsatz um 1,5 % auf 427,9 Mrd. € (Vorjahr: 421,5 Mrd. €) gesteigert und bildet nach HDE-Angaben 16,2 % des BIP ab.

Nach Berechnungen von Jones Lang LaSalle ist im Jahr 2012 der Vermietungsumsatz von Einzelhandelsflächen in Deutschland um 13 % auf 590.000 m² zurückgegangen. Dabei waren zwei Entwicklungen zu beobachten. Zum einen ging der Anteil internationaler Konzepte von 60 % auf 55 % zurück. Darüber hinaus setzt sich der Trend hin zu Großstädten (> 100.000 Einwohner) abseits der sogenannten „BIG 10“¹ sowie hin zu Klein- und Mittelstädten weiter fort. Die durchschnittliche angemietete Fläche verkleinerte sich um 14 % auf 600 m². Der Anteil der Vermietungsabschlüsse über 1.000 m² lag bei 33 %. Mit einem Anteil von 38 % blieb die Bedeutung der Nachfrage nach kleineren Ladenflächen unter 350 m² jedoch unverändert groß.

Der Textilhandel war mit einem Flächenanteil von 28 % die größte Nachfragegruppe. Innerhalb dieser Gruppe dominieren die Segmente „Bekleidung Allgemein“ und „Damenbekleidung“. Nach dem Textilhandel folgen auf Rang 2 Lebensmittel mit 18 % und danach Gastronomie mit 12 %.

¹ Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Hannover, Köln, Leipzig, München, Nürnberg und Stuttgart

{ 124 }

IMMOBILIENMARKT

Mit einem Anstieg des Transaktionsvolumens um 11 % auf 25,2 Mrd. € setzte der Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien in Deutschland nach Angaben von CBRE seinen Expansionskurs 2012 fort. Einzeltransaktionen dominierten erneut den Markt, Portfoliotransaktionen standen für rund ein Viertel des Volumens (26 % gegenüber 20 % im Vorjahr).

Auf Einzelhandelsimmobilien entfiel ein Anteil von knapp 36 %. Die Investitionen in diese Asset-Klasse gingen 2012 um 13 % auf 9,15 Mrd. € zurück. CBRE sieht die Fokussierung der Investoren auf Core-Produkte in Verbindung mit einem geringen Angebot in diesem Segment als eine wesentliche Ursache für den Rückgang. Ausländische Investoren hatten nach Informationen von Jones Lang LaSalle einen Anteil von 50 % am Retail-Investitionsvolumen. Französische Investoren, die für die Hälfte der Investitionssumme aus dem Ausland zeichneten, verdrängten US-Investoren vom Spitzenplatz (8 % nach 39 % im Vorjahr). Die bedeutendsten Investorengruppen waren auch 2012 Asset-/Fondsmanager mit einem Anteil von 41 % und Immobilien-AGs/REITs mit 29 % der Investitionen in Einzelhandelsimmobilien.

Innerhalb des Segments der Einzelhandelsimmobilien dominierten weiterhin Shoppingcenter mit einem Anteil von 34 %, gefolgt von innerstädtischen Geschäftshäusern in den bevorzugten Einkaufslagen (31 %). Das Transaktionsvolumen bei Shoppingcentern sank 2012 im Vergleich zum starken Vorjahr um 34 % auf 3,1 Mrd. €.

Vor dem Hintergrund der weiterhin sicherheitsorientierten Anlagestrategie der Immobilieninvestoren verweilte die Spitzenrendite 2012 auf ihrem Rekordniveau. Eigenkapitalstarke Fonds – wie internationale Staats- und Pensionsfonds oder verschiedene inländische offene Immobilienfonds – sind häufig bereit, für eine zeitnahe Anlage ihrer finanziellen Mittel niedrigere Renditen zu akzeptieren. Nach Cushman & Wakefield lagen die Spitzenrenditen für Shoppingcenter-Investments in Deutschland Ende 2012 wie auch im Vorjahr bei 4,80 %. Der aktuelle Wert stellt damit weiterhin den unteren Rand der 10-Jahres-Spanne von 4,80 % bis 5,75 % dar.

ENTWICKLUNG DES AKTIENKURSES

Die Aktie der Deutsche EuroShop startete 2012 mit einem Kurs von 24,80 €. In den ersten Handelstagen des Jahres fiel der Kurs am 6. Januar auf 23,72 €. Danach ging die Aktie in einen aufsteigenden Trendkanal über. Am 1. November 2012 notierte die Deutsche EuroShop-Aktie auf dem höchsten Kurs des Jahres bei 32,03 € (Xetra-Schlusskurs). Auf diesem Niveau stabilisierte sich der Kurs bis zum Jahresende. Am letzten Handelstag 2012 lag der Kurs bei 31,64 €. Die Aktie schloss das Jahr mit einer Performance von +32,7 % (inkl. Dividende) ab (2011: -11,1 %).

ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG DES GESCHÄFTSJAHRES

Der Vorstand der Deutsche EuroShop ist mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr zufrieden. Einen maßgeblichen Beitrag zum Wachstum leisteten das Allee-Center Magdeburg sowie die Erweiterungen des Main-Taunus-Zentrums, der Altmarkt-Galerie und des A10 Centers, die erstmals ganzjährig zum Ergebnis beitrugen.

Die Umsatzerlöse wurden mit 207–211 Mio. € geplant und beliefen sich zum Stichtag auf 211,2 Mio. € (2011: 190,0 Mio. €), was einem Plus von 11 % entsprach. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) sollte zwischen 177–181 Mio. € liegen. Am Ende lag es mit 181,0 Mio. € am oberen Ende der Prognosebandbreite und damit um 9 % über dem Vorjahr (2011: 165,7 Mio. €). Beim Ergebnis vor Steuern (EBT) ohne Bewertungsergebnis wurde mit 90–93 Mio. € geplant. Mit 95,0 Mio. € lag es oberhalb der Prognosebandbreite und 11 % über dem Vorjahreswert (2011: 86,5 Mio. €).

Damit konnte die Deutsche EuroShop einmal mehr beweisen, dass sie über ein erstklassiges Shoppingcenter-Portfolio verfügt und gut aufgestellt ist.

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

FEHLERKORREKTUR GEMÄSS IAS 8

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht BaFin hat uns mitgeteilt, dass nach Prüfung der Rechnungslegung des Geschäftsjahres 2011 zwei Fehler festzustellen sind:

In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ist die Position „Bewertungsergebnis“ um 8,3 Mio. € zu gering ausgewiesen, weil der Aufwand für einen Unternehmenszusammenschluss im Zusammenhang mit dem Erwerb des „Billstedt-Center Hamburg“, der im Geschäftsjahr 2010 zu erfassen gewesen wäre, fälschlicherweise im Geschäftsjahr 2011 erfasst worden ist.

In der Konzernkapitalflussrechnung 2011 werden im „Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit“ Zahlungsmittelzuflüsse in Höhe von 155,2 Mio. € und im „Cashflow aus Investitionstätigkeit“ Zahlungsmittelabflüsse in gleicher Höhe jeweils im Zusammenhang mit dem Erwerb des „Billstedt-Center Hamburg“ ausgewiesen, ohne dass in dieser Höhe Zahlungsmittelzu- oder abflüsse tatsächlich stattgefunden haben.

Die hieraus korrespondierenden Korrekturbeträge sind im Konzernabschluss gemäß IAS 8.41 ff unter Berücksichtigung latenter Steuern dargestellt.

Soweit in den nachfolgenden Erläuterungen zur Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage Vergleiche mit dem Vorjahr angestellt werden, wird zur besseren Übersicht auf die nach IAS 8 korrigierten Jahresabschlusszahlen 2011 Bezug genommen.

ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Die Deutsche EuroShop blickt erneut auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück. Umsatz und Ergebnis konnten gegenüber dem Vorjahr deutlich gesteigert werden. Auf der Investitionsseite haben wir mit dem Erwerb des Herold-Center das Portfolio zum Jahresende ausbauen können. Mit der Übernahme der in Fremdbesitz befindlichen Anteile an drei weiteren Objekten unseres Portfolios (Rhein-Neckar-Zentrum, Allee-Center Hamm und Rathaus-Center Dessau) konnten wir die Voraussetzung schaffen, um den Konzern umzustrukturieren. In Folge konnten wir die in Vorjahren gebildeten Steuerrückstellungen zum Teil wieder auflösen, was zu einem einmaligen Ertrag von 49,3 Mio. € führte.

Die Finanzstruktur ist weiterhin solide. Mehrere günstige Refinanzierungen haben positiv zum Ergebnis beigetragen. Und mit der Emission einer Wandelanleihe im November haben wir eine weitere Möglichkeit der Finanzierung unseres Unternehmens erstmals ausschöpfen können.

Die Umsatzerlöse sind um 11 % auf 211,2 Mio. € gestiegen und das Konzernergebnis lag bei 122,5 Mio. € gegenüber 99,0 Mio. € im Vorjahr. Dies führte zu einem Gewinn je Aktie von 2,36 € gegenüber 1,92 € je Aktie im Jahr 2011. Dabei erhöhte sich der operative Gewinn je Aktie von 1,19 € um 14 % auf 1,35 €.

Das Bewertungsergebnis verringerte sich 2012 gegenüber dem Vorjahr (50,1 Mio. €) deutlich auf 8,5 Mio. €. Ohne den Verlust aus der Erstbewertung des Herold-Center von 4,8 Mio. € hätte das Ergebnis 13,3 Mio. € betragen. Das operative Ergebnis vor Steuern konnte von 86,5 Mio. € im Vorjahr um rund 10 % auf 95,0 Mio. € gesteigert werden.

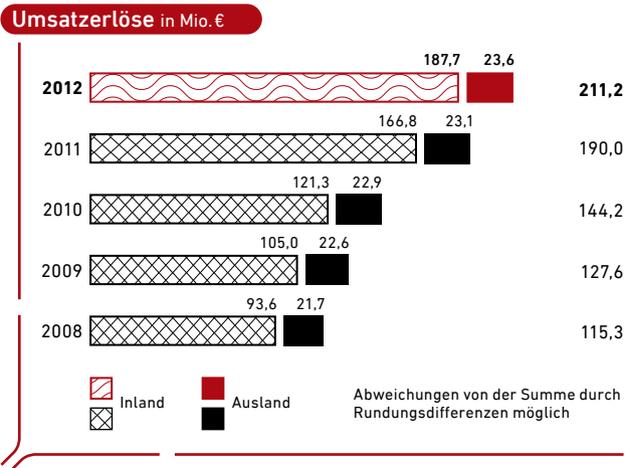
Der EPRA Net Asset Value je Aktie erhöhte sich um 3,2 % von 27,64 € auf 28,53 €.

ERTRAGSLAGE

Im Berichtsjahr sind die Umsätze im deutschen Einzelhandel (ohne Kfz-Handel) nominal um 1,9 % gewachsen. Die Umsätze der in unseren deutschen Shoppingcentern ansässigen Mieter sind dagegen um 5,2 % gestiegen. Diese Entwicklung ist ganz besonders auf die gute Umsatzentwicklung des Main-Taunus-Zentrums, der Altmarkt-Galerie Dresden und des A10 Centers zurückzuführen, bei denen im Vorjahr Erweiterungsmaßnahmen fertiggestellt wurden. In den übrigen Shoppingcentern hingegen stiegen die Umsätze nur leicht um 0,4 %. In den Auslandsobjekten erhöhten sie sich dagegen um 2,4 %.

UMSATZERLÖSE DES KONZERNS UM 11 % GESTIEGEN.

Die Umsatzerlöse im Konzern erhöhten sich im Geschäftsjahr um 11 % von 190,0 Mio. € auf 211,2 Mio. €. Zu diesem Umsatzwachstum haben im Wesentlichen das Main-Taunus-Zentrum, das im Vorjahr erworbene Allee-Center Magdeburg sowie die Altmarkt-Galerie Dresden und das A10 Center beigetragen.



Bei zwölf Objekten erhöhten sich die Umsatzerlöse überwiegend im Rahmen von indexbedingten Mieterhöhungen. Dem standen leichte Umsatzeinbußen beim City-Point Kassel und den Árkád Pécs gegenüber. Insgesamt stiegen die vergleichbaren Umsatzerlöse im Berichtsjahr um erfreuliche 2,6 % (Inland 2,7 %, Ausland 1,8 %).

{ 126 }

Umsatzerlöse in T€

	31.12.2012	31.12.2011	DIFF.	DIFF. %
Main-Taunus-Zentrum, Sulzbach	33.184	24.671	8.513	34,5
A10 Center, Wildau	20.646	18.347	2.300	12,5
Rhein-Neckar-Zentrum, Viernheim	17.654	17.400	254	1,5
Altmarkt-Galerie, Dresden	16.096	13.781	2.315	16,8
Phoenix-Center, Hamburg	12.002	11.810	191	1,6
Billstedt-Center, Hamburg	11.040	10.822	218	2,0
Allee-Center, Hamm	9.975	9.925	50	0,5
Stadtgalerie, Passau	9.101	9.017	83	0,9
City-Arkaden, Wuppertal	8.929	8.865	64	0,7
Forum, Wetzlar	8.992	8.727	266	3,0
City-Galerie, Wolfsburg	9.290	8.671	619	7,1
City-Point, Kassel	7.934	8.110	-175	-2,2
Rathaus-Center, Dessau	8.166	8.015	151	1,9
Stadt-Galerie, Hameln	6.889	6.679	210	3,1
Allee-Center, Magdeburg	7.762	1.993	5.770	289,6
Summe Inland	187.661	166.833	20.828	12,5
Galeria Baltycka, Danzig	14.017	13.728	288	2,1
City-Arkaden, Klagenfurt	5.635	5.478	157	2,9
Árkád, Pécs	3.577	3.603	-26	-0,7
Caspia	341	333	8	2,4
Summe Ausland	23.570	23.142	427	1,8
	211.231	189.975	21.255	11,2

Summe gesamt

LEERSTANDSQUOTE WEITERHIN UNTER 1 %

Die Leerstandsquote der Einzelhandelsflächen lag wie schon in den Vorjahren stabil unter 1 %. Der Wertberichtigungsbedarf aus Mietausfällen war mit 0,8 Mio. € (2011: 0,4 Mio. €) oder 0,4 % (2011: 0,2 %) der Umsatzerlöse erneut auf einem sehr niedrigen Niveau.

ANSTIEG DER GRUNDSTÜCKSBETRIEBS- UND -VERWALTUNGSKOSTEN

Die Grundstücksbetriebskosten lagen mit 11,3 Mio. € (2011: 8,5 Mio. €) um 2,8 Mio. € und die Grundstücksverwaltungskosten mit 10,5 Mio. € (2011: 9,8 Mio. €) um 0,7 Mio. € über den Vorjahreswerten. Die Erhöhungen sind im Wesentlichen Folge der Erweiterungen (3,0 Mio. €) sowie des Erwerbs des Allee-Centers Magdeburg (0,6 Mio. €). Im Gegensatz dazu konnten die Kosten bei den übrigen Centern im Vergleich zum Vorjahr stabil gehalten werden. In Summe belief sich die Kostenquote auf 10,3 % vom Umsatz (2011: 9,7 %). Wesentlicher Grund waren die gegenüber dem Vorjahr erhöhten Instandhaltungsausgaben.

SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE UND AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Erträge liegen mit 2,9 Mio. € über dem Vorjahresniveau (1,0 Mio. €). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich deutlich um 4,3 Mio. € auf 11,3 Mio. € (2011: 7,0 Mio. €). Dieser Anstieg resultiert im Wesentlichen aus einmaligen Grunderwerbsteuern in Höhe von 2,9 Mio. €, die im Zusammenhang mit einer Konzern-Umstrukturierung anfielen.

FINANZERGEBNIS ERWARTUNGSGEMÄSS SCHWÄCHER

Das Finanzergebnis verschlechterte sich um 6,9 Mio. € auf -86,0 Mio. € (2011: -79,1 Mio. €). Der Rückgang ist ganz wesentlich auf einmalige Vorfälligkeitsentgelte für die Refinanzierung des Main-Taunus-Zentrums sowie erhöhte Zinsaufwendungen aufgrund der Erweiterungen und den Erwerb des Allee-Centers Magdeburg (+8,7 Mio. €) zurückzuführen. Diesen erhöhten Zinsaufwendungen stehen Zinseinsparungen aufgrund von Refinanzierungen und der Tilgung von Bestandsdarlehen in Höhe von 2,4 Mio. € gegenüber.

Daneben verschlechterte sich auch das Ergebnis aus At-equity-Beteiligungen um 0,9 Mio. €. Die Erträge aus Beteiligungen sowie die Zinserträge lagen in Summe um 0,2 Mio. € ebenfalls unter dem Vorjahr. Der Ergebnisanteil der Fremdgesellschafter reduzierte sich um 0,5 Mio. €.

BEWERTUNGSERGEBNIS UNTER VORJAHR

Das Bewertungsergebnis verringerte sich um 41,6 Mio. € gegenüber dem Vorjahr (50,1 Mio. €) auf 8,5 Mio. €. Anders als in den Vorjahren lagen die Bewertungsergebnisse weit auseinander. Um rund 16 % abgewertet wurde insbesondere unser ungarisches Shoppingcenter. Mit dieser Abwertung wurde Vorsorge getroffen für die im kommenden Jahr anstehenden Nachvermietungen im Rahmen der 10-Jahres-Vermietung. Auf der anderen Seite wurde das Main-Taunus-Zentrum um 8 % aufgewertet, nachdem auch der Erweiterungsteil des Centers sehr gut von den Kunden angenommen wurde.

Bei den übrigen Objekten lagen die Verkehrswerte mit vier Ausnahmen, bei denen die Immobilienwerte zwischen -0,1 und -1,9 % abgewertet wurden, in einer Bandbreite von 0 % bis +3,4 % über den Vorjahreswerten. Im Durchschnitt ergab sich bei den Bestandsobjekten ein Plus von 1,4 %.

Die Bewertung der Bestandsobjekte führte zu einem Bewertungsgewinn in Höhe von 31,1 Mio. €. Aus der Erstbewertung des Herold-Center Norderstedt resultierte ein Bewertungsgewinn in Höhe von 3,5 Mio. €. Dem standen Anschaffungsnebenkosten für das Herold-Center in Höhe von 9,2 Mio. € gegenüber, so dass unter Berücksichtigung von latenten Steuern per Saldo ein Bewertungsverlust von 4,8 Mio. € entstand.

Daneben ergab sich aus dem Erwerb weiterer Anteile an der Allee-Center Hamm KG, der Rhein-Neckar-Zentrum KG sowie der Rathaus-Center Dessau KG ein Bewertungsgewinn von 0,9 Mio. €. Der Kaufpreis der erworbenen Anteile lag zum Übertragungszeitpunkt unter den bilanzierten Abfindungsansprüchen der ausgeschiedenen Kommanditisten.

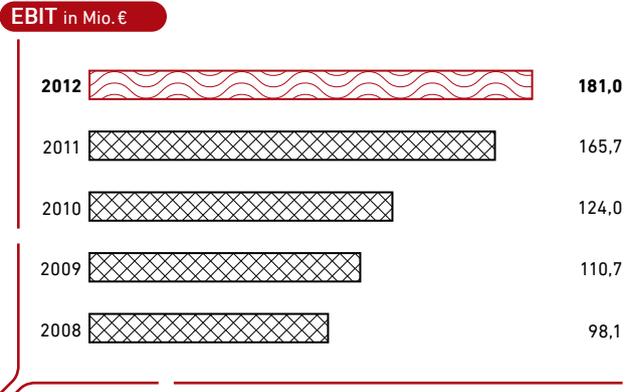
Der Anteil der Fremdgesellschafter am Bewertungsergebnis betrug im Berichtsjahr 18,7 Mio. € (2011: 11,9 Mio. €).

STEUERPOSITION ERNEUT DEUTLICH VERÄNDERT

In Folge der Umstrukturierung des Konzerns konnten die in den Vorjahren gebildeten Gewerbesteuerrückstellungen teilweise wieder aufgelöst werden. Die Auflösung führte zu einem Ertrag in Höhe von 49,3 Mio. €. Demgegenüber stehen Aufwendungen aus der Zuführung zu den latenten Ertragsteuern des Berichtsjahres von 21,7 Mio. €. Der Steueraufwand aus den Ertragssteuerzahlungen belief sich auf 8,6 Mio. € (Inland: 7,7 Mio. €. Ausland: 0,9 Mio. €). In Summe wird ein Steuerertrag von 19,0 Mio. € ausgewiesen gegenüber einem Steueraufwand von 37,7 Mio. € im Vorjahr.

KONZERNERGEBNIS SIGNIFIKANT ÜBER VORJAHR

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) erhöhte sich im Berichtsjahr von 165,7 Mio. € um 9 % auf 181,0 Mio. €. Das Ergebnis vor Steuern (EBT) lag aus den vorbenannten Gründen mit 103,5 Mio. € um 24 % unter dem Vorjahreswert (136,7 Mio. €). Das Konzernergebnis betrug hingegen 122,5 Mio. € und lag damit 24 % über dem Vorjahreswert (99,0 Mio. €)



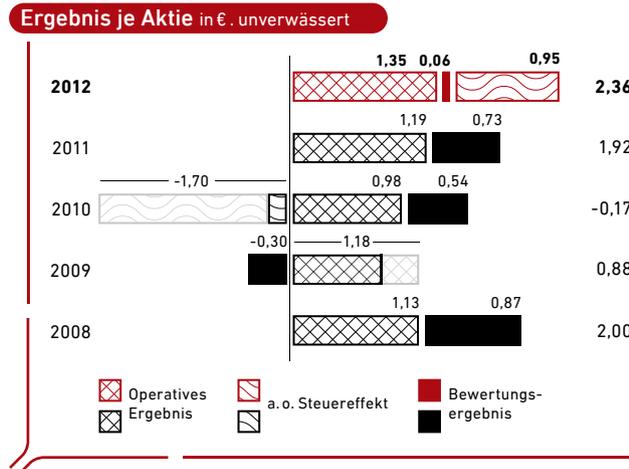
OPERATIVES GESCHÄFT UND STEUERERTRAG TREIBEN DAS ERGEBNIS JE AKTIE

Der Gewinn je Aktie (Konzernjahresüberschuss je Aktie) erreichte im Berichtsjahr 2,36 € gegenüber 1,92 € im Vorjahr (+23 %). Davon entfielen 1,35 € (2011: 1,19 €) auf das operative Geschäft und 0,06 € (2011: 0,73 €) auf das Bewertungsergebnis. Darüber hinaus war der Gewinn je Aktie des Geschäftsjahres 2012 durch einmalige Steuererträge in Höhe 0,95 € je Aktie positiv beeinflusst.

in € je Aktie	2012	2011
Konzernjahresüberschuss	2,36	1,92
Bewertung IAS 40 / IFRS 3	-0,16	-0,97
Latente Steuer	0,10	0,24
Steuerertrag Vorjahre	-0,95	0,00
EPRA* Earnings	1,35	1,19
Gewichtete Aktienanzahl in Tsd.	51.935	51.631

* European Public Real Estate Association

{ 128 }



FUNDS FROM OPERATIONS (FFO) UM 4 % GESTEIGERT

Die Funds From Operations (FFO) dienen der Finanzierung unserer laufenden Investitionen in Bestandsobjekte, der planmäßigen Tilgung unserer langfristigen Bankdarlehen sowie der Dividende. Im Berichtsjahr wurde ein FFO von 86,4 Mio. € gegenüber 83,1 Mio. € im Vorjahr (+4 %) erwirtschaftet. Der FFO je Aktie stieg um 3 % von 1,61 € auf 1,66 €.

Der geringe Anstieg des FFO ist beeinflusst durch einmalige Kosten in Höhe von 0,16 € je Aktie, die im Zusammenhang mit der Refinanzierung des Main-Taunus-Zentrums stehen sowie aus Steuerzahlungen resultieren, die aufgrund einer Umstrukturierung des Konzerns anfallen. Bereinigt um diese Effekte beläuft sich der FFO auf 1,82 € je Aktie (+13 %).

in € je Aktie	2012	2011
Konzernergebnis	122.484	99.038
Bewertungsergebnis		
- At-equity-Gesellschaften	-2	-94
- IAS 40 / IFRS 3	-8.495	-50.148
Latente Steuern	-27.545	34.301
FFO	86.442	83.097
FFO je Aktie	1,66 €	1,61 €
Gewichtete Aktienanzahl in Tsd.	51.935	51.631

DIVIDENDENVORSCHLAG: 1,20 € JE AKTIE

Das erfolgreiche Geschäftsjahr bildet die Basis für eine Fortsetzung der auf Kontinuität ausgerichteten Dividendenpolitik. Daher werden der Vorstand und der Aufsichtsrat den Aktionären auf der Hauptversammlung, die am 20. Juni 2013 in Hamburg stattfindet, für das Geschäftsjahr 2012 eine gegenüber dem Vorjahr um 9 % oder 0,10 € höhere Dividende von 1,20 € je Aktie vorschlagen. Aus der Dividende wird erstmalig ein Anteil von 0,31 € je Aktie dem Kapitalertragsteuerabzug unterliegen.

FINANZLAGE

GRUNDSÄTZE UND ZIELE DES FINANZMANAGEMENTS

Die Deutsche EuroShop nutzt für die Finanzierung ihrer Investitionen grundsätzlich die Börse zur Beschaffung von Eigenkapital sowie die Kredit- und Kapitalmärkte zur Beschaffung von Fremdkapital. Dabei fungieren innerhalb des Konzerns sowohl die einzelnen Objektgesellschaften als auch die Deutsche EuroShop AG als Darlehensnehmer der Banken oder Anleiheschuldner. Durch die gute Bonität der Deutsche EuroShop können erfahrungsgemäß Vorteile bei den Darlehensbedingungen erreicht werden. Darüber hinaus kann der Konzern seine Finanzierung unabhängig und flexibel gestalten.

Darlehen und Anleihen werden für alle Konzerngesellschaften in Euro aufgenommen. Die Verwendung von Eigen- und Fremdkapital für Investitionen soll prinzipiell gleich gewichtet werden. Die Eigenkapitalquote im Konzern (inklusive Fremddanteilen) soll dabei 45 % nicht wesentlich unterschreiten.

Die Finanzierung unserer Immobilienprojekte erfolgt grundsätzlich langfristig. Dabei setzen wir auch derivative Finanzinstrumente ein, um uns gegen steigende Kapitalmarktzinsen abzusichern. Über eine verfügbare Kreditlinie wird die Deutsche EuroShop in die Lage versetzt, kurzfristig auf Investitionsmöglichkeiten zu reagieren. Nicht benötigte Liquidität wird bis zur Verwendung für Investitionen, zur Finanzierung laufender Kosten oder zur Auszahlung von Dividenden kurzfristig als Termingeld angelegt.

**FINANZIERUNGSANALYSE: ZINSKONDITIONEN
VERBESSERT**

Zum 31. Dezember 2012 wies der Deutsche EuroShop-Konzern folgende Finanzkennzahlen aus:

in € je Aktie	2012	2011	VERÄNDERUNG
Bilanzsumme	3.548,9	3.225,1	+323,8
Eigenkapital (inkl. Fremdgesellschafter)	1.606,1	1.473,1	+133,0
Eigenkapitalquote in %	45,3	45,7	-0,4
Nettofinanzverbindlichkeiten	1.489,7	1.407,7	+82,0
Loan to value in %	44	45	-1

Das wirtschaftliche Eigenkapital des Konzerns in Höhe von 1.606,1 Mio. €, das sich aus dem Eigenkapital der Konzernaktioniäre (1.321,9 Mio. €) und dem Eigenkapital der Fremdgesellschafter (284,2 Mio. €) zusammensetzt, stieg gegenüber dem Vorjahr um 133,0 Mio. €. Die Eigenkapitalquote ging dennoch leicht um 0,4 Prozentpunkte auf 45,3 % zurück, liegt aber weiterhin über der von uns gesetzten Zielgröße von mindestens 45 %.

in T€	2012	2011
Wandelanleihe	91.943	0
Langfristige Bankverbindlichkeiten	1.371.154	1.335.986
Kurzfristige Bankverbindlichkeiten	194.137	136.163
Summe	1.657.234	1.472.149
Liquide Mittel / Termingelder	-167.511	-64.408
Nettofinanzverbindlichkeiten	1.489.723	1.407.741

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten erhöhten sich im Berichtsjahr von 1.472,1 Mio. € um 185,1 Mio. € auf 1.657,2 Mio. €. Gleichzeitig erhöhten sich die liquiden Mittel um 103,1 Mio. €, so dass die Nettofinanzverbindlichkeiten um 82,0 Mio. € von 1.407,7 Mio. € auf 1.489,7 Mio. € stiegen. 126,7 Mio. € dienten der Finanzierung des Herold-Centers sowie 100,0 Mio. € der Erhöhung der liquiden Mittel. Demgegenüber wurden Kredite in Höhe von 38,5 Mio. € zurückgeführt.

Im Berichtsjahr wurden zwei Bestandsdarlehen mit einem Restvolumen von insgesamt 104,3 Mio. € vorzeitig prolongiert bzw. abgelöst und durch neue Darlehen ersetzt. Während die durchschnittliche Restlaufzeit dieser Darlehen zum Ablösezeitpunkt bei 2,0 Jahren und der Durchschnittszinssatz bei 5,83 % lagen, wurden die neuen Darlehen über 10,0 Jahre zu einem Durchschnittszinssatz von 3,02 % abgeschlossen. Damit haben wir die Fälligkeits- und Zinsstruktur unseres Darlehensportfolios erneut verbessert.

Die zum Jahresende bestehenden Nettofinanzverbindlichkeiten dienen ausschließlich der Finanzierung der langfristigen Vermögenswerte. Damit waren im Berichtsjahr 44 % des langfristigen Vermögens fremdfinanziert.

Dem Konzern steht eine Kreditlinie in Höhe von 150 Mio. € bis 2014 zur Verfügung. Zum Bilanzstichtag waren hiervon 126,7 Mio. € in Anspruch genommen.

Insgesamt waren die Fremdfinanzierungskonditionen (einschließlich Wandelanleihe) zum 31. Dezember 2012 noch für durchschnittlich 6,3 Jahre (2011: 6,6 Jahre) zu 4,16 % p.a. (2011: 4,59 % p.a.) gesichert. Die Deutsche EuroShop unterhält Kreditverbindungen zu 23 Banken. Dabei handelt es sich neben einer österreichischen Bank ausschließlich um deutsche Kreditinstitute.

Darlehensstruktur per 31. Dezember 2012		IN % DER DARLEHEN	IN MIO. €	Ø RLZ IN JAHREN	DURCHSCHNITTSS- ZINSSATZ
bis 1 Jahr		21	342,5	1,0	2,93 %
1 bis 5 Jahre		26	428,7	3,7	4,74 %
5 bis 10 Jahre		48	785,0	8,3	4,32 %
über 10 Jahre		6	93,0	14,6	5,05 %
		100	1.649,3	6,3	4,16 %

Gesamt

* durchschnittliche Restlaufzeit

{ 130 }

Von 34 Darlehen im Konzern sind bei 14 Darlehen Kreditaufgaben mit den finanzierenden Banken vereinbart. Dabei handelt es sich um insgesamt 18 einzelne Auflagen zur Kapitaldienstfähigkeit (DSCR), zur Zinszahlungsfähigkeit (ICR), zur Höhe von Mieteinnahmen und zum Verhältnis zwischen Darlehen zu Marktwert (LTV). Alle Auflagen wurden eingehalten. Auf Basis der Planzahlen ist auch im laufenden Geschäftsjahr von einer Einhaltung der Auflagen auszugehen.

Ende Februar 2013 wurden 13 Darlehen, die zur Finanzierung des Main-Taunus-Zentrums in der Vergangenheit aufgenommen wurden, durch ein neues Darlehen in Höhe von 220,0 Mio. € abgelöst. Im Geschäftsjahr 2013 erfolgen darüber hinaus planmäßige Tilgungen, die aus dem laufenden Cashflow finanziert werden, in Höhe von 18,6 Mio. €. In den Jahren 2014 bis 2017 liegt die durchschnittliche Tilgungsleistung bei 18,1 Mio. € p. a.

In den nächsten beiden Geschäftsjahren laufen keine Darlehen aus. Im Jahr 2015 steht dann ein Darlehen in Höhe von 61,9 Mio. € und im Jahr 2016 drei Darlehen in Höhe von 173,0 Mio. € zur Prolongation an. Im Jahr 2017 ist die Wandelanleihe zurückzuzahlen, sofern die Wandelanleihegläubiger bis dahin nicht von ihrem Wandlungsrecht Gebrauch gemacht haben.

In der Bilanz werden zum Stichtag kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 1.657,2 Mio. € ausgewiesen. Bei der Differenz der Gesamtsumme zu den hier angegebenen Beträgen in Höhe von 7,9 Mio. € handelt es sich um abgegrenzte Zins- und Tilgungsleistungen, die Anfang 2013 beglichen wurden.

INVESTITIONSANALYSE: INVESTITIONEN ÜBER VORJAHRESNIVEAU

Im Geschäftsjahr 2012 lagen die Investitionen bei 198,2 Mio. € nach 197,0 Mio. € im Vorjahr. Der überwiegende Teil entfällt auf den Erwerb des Herold-Centers, das am 31. Dezember 2012 übernommen wurde und insgesamt zu Investitionen von 185,4 Mio. € führte. Daneben erforderten die Restarbeiten in den Erweiterungsobjekten Investitionen in Höhe von 7,0 Mio. €. Die laufenden Investitionen in die Bestandsobjekte beliefen sich auf insgesamt 5,6 Mio. €.

LIQUIDITÄTSANALYSE: FINANZIERUNGSBEDINGTE HÖHERE LIQUIDITÄT

Der operative Cashflow des Konzerns in Höhe von 102,8 Mio. € (2011: 100,2 Mio. €) stellt den Betrag dar, den das Unternehmen nach Abzug aller Kosten aus der Vermietung der Shoppingcenterflächen für die Anteilseigner erwirtschaftet hat. Er dient vornehmlich dazu, die Dividende der Deutsche EuroShop AG sowie die Auszahlungen an Fremdgegesellschafter zu finanzieren.

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit betrug 121,4 Mio. € (2011: 103,4 Mio. €) und beinhaltet neben dem operativen Cashflow auch die Veränderungen der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sowie der sonstigen Verbindlichkeiten und der Rückstellungen. Die Erhöhung ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass verschmelzungsbedingte Grunderwerbsteuerrückstellungen sowie Ertragsteuerrückstellungen auf das laufende Ergebnis zu bilden waren.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ist von 92,8 Mio. € auf 180,0 Mio. € gestiegen. Der Mittelzufluss aus Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 191,7 Mio. € resultiert aus einer höheren Inanspruchnahme einer Kreditlinie und der im Berichtsjahr abgegebenen Wandelanleihe. Des Weiteren führte die im November durchgeführte Barkapitalerhöhung zu einem Nettoemissionserlös in Höhe von 66,2 Mio. €. Die Dividendenzahlung an die Aktionäre betrug 56,8 Mio. €. Die Auszahlungen an Fremdgegesellschafter beinhalten den Kaufpreis für die zu Beginn des Jahres erworbenen Anteile am Rathaus-Center Dessau und im Berichtsjahr vorgenommene Ausschüttungen.

Der Finanzmittelbestand erhöhte sich im Berichtsjahr um 103,1 Mio. € auf 167,5 Mio. € (2011: 64,4 Mio. €).

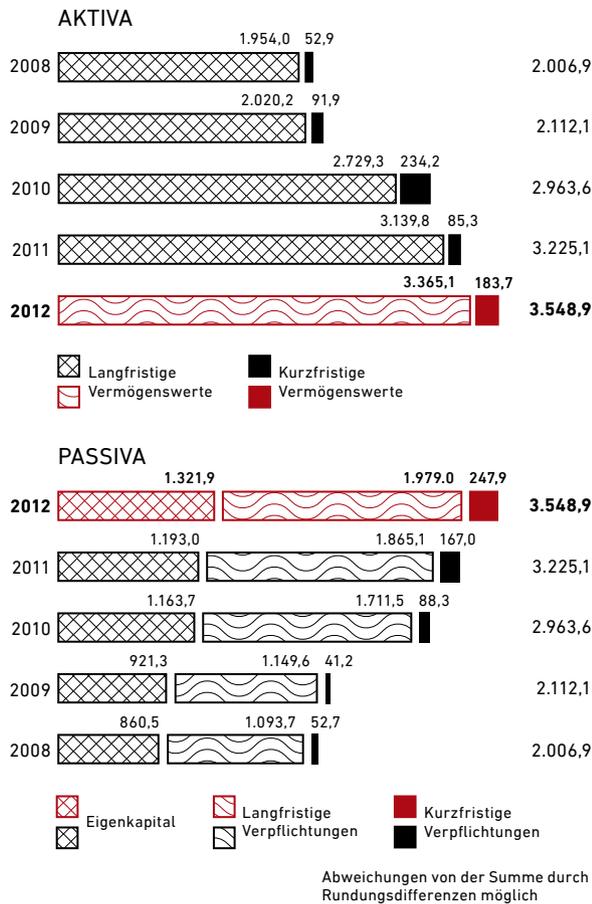
VERMÖGENSLAGE

BILANZANALYSE

Die Bilanzsumme des Konzerns ist um 323,8 Mio. € von 3.225,1 Mio. € auf 3.548,9 Mio. € gestiegen.

in T€	2012	2011	VERÄNDERUNG
Kurzfristige Vermögenswerte	183.719	85.348	98.371
Langfristige Vermögenswerte	3.365.135	3.139.777	225.358
Kurzfristige Verpflichtungen	247.900	166.982	80.918
Langfristige Verpflichtungen	1.979.040	1.865.102	113.938
Eigenkapital	1.321.914	1.193.041	128.873
	3.548.854	3.225.125	323.729
Bilanzsumme			

Bilanzstruktur in Mio. €



KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE STICHTAGSBEDINGT HÖHER

Die kurzfristigen Vermögenswerte beliefen sich zum Jahresende auf 183,7 Mio. €. Das entsprach einem Anstieg von 98,4 Mio. € gegenüber dem Vorjahr (85,3 Mio. €). Diese Zunahme resultiert ausschließlich aus den höheren liquiden Mitteln zum Bilanzstichtag. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen lagen mit 4,7 Mio. € hingegen um 0,9 Mio. € unter dem Vorjahr (5,6 Mio. €). Die sonstigen Vermögenswerte reduzierten sich ebenso von 15,3 Mio. € um 8,2 Mio. € auf 7,1 Mio. €.

Die liquiden Mittel betragen am Bilanzstichtag 167,5 Mio. € und damit 103,1 Mio. € mehr als zum Ende des Vorjahres (64,4 Mio. €). Darüber hinaus bestand zum Bilanzstichtag ein Termingeld, das als sonstige Finanzinvestition ausgewiesen wird.

LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE HÖHER DURCH INVESTITIONEN

Im Berichtsjahr haben sich die langfristigen Vermögenswerte von 3.139,8 Mio. € auf 3.365,1 Mio. € und somit um 225,3 Mio. € erhöht.

Die Investment Properties erhöhten sich dabei um 223,5 Mio. €. Hiervon entfielen auf die erstmalige Konsolidierung des Herold-Centers 179,8 Mio. €. Daneben führten die Restarbeiten aus den Erweiterungsmaßnahmen bei unseren Centern in Dresden, Sulzbach und Wildau zu Investitionen in Höhe von 7,0 Mio. €. Die Investitionskosten der Bestandsobjekte betrugen 5,6 Mio. €. Aus der Bewertung des Immobilienbestandes ergaben sich Aufwertungen in Höhe von 48,2 Mio. € sowie Abwertungen in Höhe von 17,1 Mio. €.

Die übrigen langfristigen Vermögenswerte erhöhten sich bewertungsbedingt per Saldo gegenüber dem Vorjahr um 1,9 Mio. €. Das ist insbesondere auf die höhere Bewertung der Beteiligung an der Galeria Dominikanska in Breslau zurückzuführen.

KURZFRISTIGE VERPFLICHTUNGEN TEMPORÄR ERHÖHT

Die kurzfristigen Verpflichtungen sind um 80,9 Mio. € von 167,0 Mio. € auf 247,9 Mio. € gestiegen. Das ist insbesondere auf die Erhöhung der kurzfristigen Bankverbindlichkeiten (+58,0 Mio. €) sowie der Steuerverbindlichkeiten (+18,6 Mio. €) zurückzuführen.

Die übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten erhöhten sich per Saldo um 4,3 Mio. €, wofür insbesondere eine Erhöhung der sonstigen Rückstellungen verantwortlich war.

LANGFRISTIGE VERPFLICHTUNGEN FINANZIERUNGSBEDINGT ANGESTIEGEN

Die langfristigen Verpflichtungen erhöhten sich von 1.865,1 Mio. € um 113,9 Mio. € auf 1.979,0 Mio. €. Dies ist ganz wesentlich auf die begebene Wandelanleihe zurückzuführen (91,9 Mio. €). Daneben sind die langfristigen Bankverbindlichkeiten um 35,2 Mio. € auf 1.371,2 Mio. € angestiegen. Dagegen verminderten sich die passiven latenten Steuern um 30,1 Mio. € auf 180,5 Mio. €. Die Anteile der Fremdgeschafter am Eigenkapital der Objektgesellschaften lagen mit 284,2 Mio. € um 4,1 Mio. € über dem Vorjahr. Die sonstigen Verbindlichkeiten erhöhten sich insbesondere durch die Bewertung der Zinsswaps um 12,8 Mio. € auf 51,2 Mio. € (2011: 38,5 Mio. €).

EIGENKAPITAL

Das Eigenkapital des Konzerns lag zum Ende des Berichtsjahres mit 1.321,9 Mio. € um 128,9 Mio. € über dem Eigenkapital des Vorjahres (1.193,0 Mio. €).

Die Veränderungen im Berichtsjahr ergaben sich u. a. aus der Kapitalerhöhung, die zu einem Nettoemissionserlös von 66,7 Mio. € führte. Darüber hinaus wurde das Wandlungsrecht der im November ausgegebenen Wandelanleihe mit 7,1 Mio. € bewertet und dem Eigenkapital zugeführt. Das direkt im Eigenkapital erfasste Ergebnis führte zu einer

{ 132 }

Eigenkapitalminderung von 10,6 Mio. €. Aus den sonstigen Veränderungen resultierte eine Erhöhung des Eigenkapitals von 65,7 Mio. €. Dies betraf insbesondere die Differenz zwischen dem Konzernergebnis von 122,5 Mio. € und der im Juni 2012 gezahlten Dividende von 56,8 Mio. €.

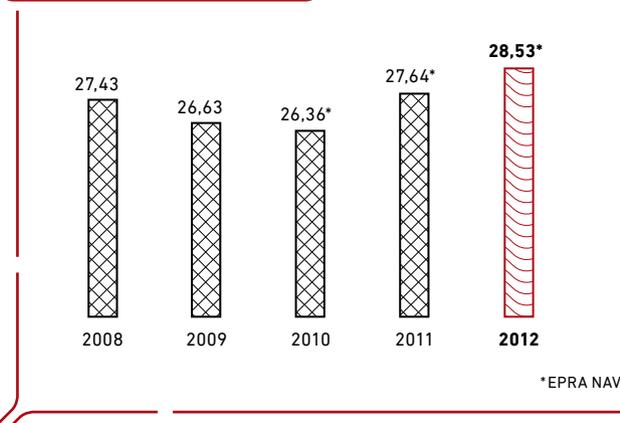
NET ASSET VALUE NACH EPRA WEITER GESTEIGERT

Der Net Asset Value zum 31. Dezember 2012 lag bei 1.538,9 Mio. € oder 28,53 € je Aktie gegenüber 1.427,3 oder 27,64 € je Aktie im Vorjahr. Damit ist der Net Asset Value um 111,6 Mio. € oder 3,2 % je Aktie gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

in T€	31.12.2012	31.12.2011
Eigenkapital	1.321.914	1.193.041
Latente Steuern	180.525	210.586
Negative Swapwerte	49.496	35.028
Darauf entfallende latente Steuern	-13.057	-11.367
EPRA NAV	1.538.878	1.427.289
	28,53 €	27,64 €

EPRA NAV je Aktie

Net Asset Value je Aktie in €



Darüber hinaus empfiehlt die EPRA die Berechnung eines EPRA NNNNAV (Triple NAV), der in etwa dem Liquidationswert der Gesellschaft entsprechen soll. Dabei wird der EPRA NAV um stille Lasten bzw. stille Reserven aus der Marktbewertung der Bankverbindlichkeiten sowie um latente Steuern bereinigt. Zum 31. Dezember 2012 lag der EPRA NNNNAV bei 1.250,3 Mio. € gegenüber 1.154,2 Mio. € im Vorjahr. Je Aktie ergab sich ein EPRA NNNNAV von 23,18 € gegenüber 22,36 € im Vorjahr. Das entspricht einer Erhöhung um 3,7 %.

in T€

	31.12.2012	31.12.2011
EPRA NAV	1.538.878	1.427.289
Negative Swapwerte	-49.496	-35.028
Negative Barwerte Bankverbindlichkeiten	-89.522	-55.685
Summe latente Steuern	-149.607	-182.349
EPRA NNNNAV	1.250.253	1.154.226
	23,18 €	22,36 €

EPRA NNNNAV je Aktie

GESAMTAUSSAGE DES VORSTANDS ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE

Das abgelaufene Geschäftsjahr hat wiederum die gute Aufstellung des Deutsche EuroShop-Konzerns bestätigt. Die ursprünglichen Prognosen haben wir erneut erreicht.

Umwelt

Das Thema Klimaschutz hat für die Deutsche EuroShop einen hohen Stellenwert. Wir sind überzeugt, dass Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit, Shopperlebnis und Umweltbewusstsein keine Gegensätze sind. Langfristiges Denken ist Teil unserer Strategie, auch in Bezug auf unser Umweltengagement.

2012 hatten alle unsere deutschen Shoppingcenter Lieferverträge mit Versorgern, die regenerative Energiequellen wie z. B. Wasserkraft zur Stromerzeugung nutzen. Der Verein „EnergieVision“ hat 2012 den Ökostrom für unsere Center in Deutschland mit dem anerkannten Gütesiegel „ok-power“ zertifiziert. In den kommenden Jahren sollen auch die Center im Ausland auf Ökostrom umgestellt werden.

Die deutschen Center bezogen 2012 insgesamt rund 69,2 Mio. kWh Ökostrom. Das entsprach 100 % des Strombedarfs in diesen Einkaufszentren. Der Kohlendioxid-Ausstoß hat sich nach vorsichtigen Berechnungen um rund 25.800 Tonnen reduziert – das entspricht dem CO₂-Jahresausstoß von rund 1.170 Zweipersonenhaushalten. Zusätzlich wird der Energieverbrauch unserer Shoppingcenter mit Wärmetauschern und Energiesparlampen reduziert.

Darüber hinaus unterstützt die Deutsche EuroShop vielfältige Aktivitäten auf lokaler und regionaler Ebene in den Bereichen Ökologie, Soziales / Gesellschaftliches und Ökonomie, die in unseren Shoppingcentern stattfinden.

Nicht relevante Teilberichte

Ein Bericht über **Forschung und Entwicklung (F&E)** ist im Lagebericht entbehrlich, da die Deutsche EuroShop für ihren ursächlichen Unternehmensgegenstand keine Forschung und Entwicklung benötigt und betreibt.

Der vermögensverwaltende Geschäftszweck erfordert keine **Beschaffung** im originären Sinne. Daher wurde hierzu kein gesondertes Kapitel in den Lagebericht aufgenommen.

Die Deutsche EuroShop AG beschäftigte zum Bilanzstichtag lediglich vier Mitarbeiter. Aus diesem Grund wurde auf einen separaten **Personalbericht** verzichtet.

Nachtragsbericht

Zwischen dem Bilanzstichtag und dem Tag der Konzernabschlusserstellung sind keine Ereignisse von wesentlicher Bedeutung eingetreten.

Risiko- und Chancenmanagement, Internes Kontrollsystem

✦ GRUNDSÄTZE

Die Strategie der Deutsche EuroShop zielt darauf ab, das Vermögen der Aktionäre zu erhalten und nachhaltig zu steigern sowie aus der Vermietung der Immobilien einen nachhaltig hohen Liquiditätsüberschuss zu erwirtschaften und damit zu gewährleisten, die Aktionäre durch Ausschüttung einer angemessenen Dividende dauerhaft am Unternehmenserfolg beteiligen zu können. Der Schwerpunkt des Risikomanagementsystems liegt daher in der Überwachung der Einhaltung der Strategie und hierauf aufbauend in der Erkennung und Beurteilung von Risiken und Chancen sowie der grundsätzlichen Entscheidung zum Umgang mit diesen Risiken. Das Risikomanagement gewährleistet, dass Risiken frühzeitig erkannt, bewertet, zeitnah kommuniziert und begrenzt werden. Die Überwachung und Steuerung der identifizierten Risiken bilden den Schwerpunkt des Internen Kontrollsystems, für das auf Konzernebene im Wesentlichen der Vorstand verantwortlich ist. Das Interne Kontrollsystem ist integraler Bestandteil des Risikomanagementsystems.

Der Abschlussprüfer prüft im Rahmen seines gesetzlichen Prüfungsauftrags für die Jahresabschlussprüfung, ob das Risikofrüherkennungssystem geeignet ist, unternehmensgefährdende Risiken und Entwicklungen frühzeitig zu erkennen.

Die Risikoanalyse besteht im Erkennen und Analysieren derjenigen Faktoren, welche die Zielerreichung gefährden können. Der Prozess der Risikoanalyse beantwortet die Frage, wie mit den Risiken umzugehen ist, da sich das Umfeld, die rechtlichen Grundlagen und die Arbeitsbedingungen laufend verändern. Die daraus resultierenden Kontrollaktivitäten sind in Prozesse einzubetten, die für die Erreichung der Geschäftsziele wesentlich sind.

✦ WESENTLICHE MERKMALE

Im Rahmen bestehender Dienstleistungsverträge wird der Vorstand der Deutsche EuroShop AG laufend über die Geschäftsentwicklung der jeweiligen Objektgesellschaften unterrichtet. Dabei werden quartalsweise für jedes Shoppingcenter Abschlüsse und Controllingberichte sowie einmal jährlich mittelfristige Unternehmensplanungen vorgelegt. Der Vorstand überprüft und analysiert diese Berichte, indem er unter anderem folgende Informationen zur Risikoeinschätzung heranzieht:

1. **Bestandsobjekte**
 - Entwicklung der Außenstände
 - Entwicklung der Vermietungsstände
 - Entwicklung der Einzelhandelsumsätze in den Shoppingcentern
 - Abweichungen von geplanten Objektergebnissen
2. **Im Bau befindliche Objekte**
 - Entwicklung der Vorvermietung
 - Bautenstand
 - Budgetstand

Hierbei werden Risiken identifiziert, indem Sachverhalte und Veränderungen betrachtet werden, die von den ursprünglichen Planungen und Kalkulationen abweichen. Auch die planmäßige Auswertung von Konjunkturdaten wie z. B. das Konsumklima oder die Entwicklung der Einzelhandelsumsätze fließen in das Risikomanagement ein. Ebenso werden Aktivitäten der Wettbewerber laufend beobachtet.

{ 134 }

✱ PROZESS DER ABSCHLUSSERSTELLUNG

Die Abschlusserstellung ist ein weiterer wichtiger Bestandteil des internen Kontrollsystems, deren Überwachungs- und Kontrollfunktion auf Ebene der Konzernholding erfolgt. Dabei stellen interne Regelungen und Leitlinien die Konformität des Jahresabschlusses und Konzernabschlusses sicher.

Nach dezentraler Erfassung der konzernrelevanten Berichte seitens des Dienstleisters erfolgt die Aggregation und Konsolidierung der einzelnen Jahresabschlüsse sowie die Aufbereitung der Informationen für die Berichterstattung im Anhang und Lagebericht im Rechnungswesen der Holdinggesellschaft mit Hilfe der Konsolidierungssoftware Conmezzo. Des Weiteren erfolgen hier manuelle Prozesskontrollen wie z. B. das „Vier-Augen-Prinzip“ seitens der für die Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung beauftragten Mitarbeiter sowie des Vorstands. Der Konzernabschlussprüfer führt zudem im Rahmen seiner Prüfungstätigkeit externe, prozessunabhängige Prüfungstätigkeiten durch, auch in Bezug auf die Rechnungslegung.

✱ EINSCHRÄNKENDE HINWEISE

Das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem ermöglicht durch die im Konzern festgelegten Organisations-, Kontroll- und Überwachungsmaßnahmen die vollständige Erfassung, Aufbereitung und Würdigung von unternehmensbezogenen Sachverhalten sowie deren sachgerechte Darstellung in der Konzernrechnungslegung.

Es kann allerdings nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass durch persönliche Ermessensentscheidungen, fehlerhafte Kontrollen, kriminelle Handlungen oder sonstige Umstände die Wirksamkeit und Verlässlichkeit des eingesetzten internen Kontroll- und Risikomanagementsystems eingeschränkt wird und daher die Anwendung der eingesetzten Systeme keine absolute Sicherheit hinsichtlich der richtigen, vollständigen und zeitnahen Erfassung von Sachverhalten in der Konzernrechnungslegung gewährleisten kann.

Die getroffenen Aussagen beziehen sich nur auf die in den Konzernabschluss der Deutsche EuroShop einbezogenen Tochterunternehmen, bei denen die Deutsche EuroShop mittelbar oder unmittelbar über die Möglichkeit verfügt, deren Finanz- und Geschäftspolitik zu bestimmen.

✱ DARSTELLUNG WESENTLICHER EINZELRISIKEN

🔊 KONJUNKTURELLE UND VOLKSWIRTSCHAFTLICHE RISIKEN

Die deutsche Wirtschaft hat zum Jahresende 2012 einen Dämpfer erhalten: Das preis-, saison- und kalenderbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ging um 0,6 % im Vergleich zum Vorquartal zurück, was vor allem mit einer Abschwächung des Außenhandels zu begründen ist. Dagegen war der private Konsum sowohl im Vergleich zum dritten Quartal (+0,1 %) als auch zum Vorjahresquartal (+0,6 %) ein positiver Impulsgeber. Auf das Gesamtjahr bezogen ist die deutsche Wirtschaft, gemessen am BIP, 2012 um 0,7 % gewachsen (preis-, saison- und kalenderbereinigt: +0,9 %). Dies ist eine deutliche Wachstumsabschwächung im Vergleich zum Vorjahr, als das BIP noch 3,0 % (bereinigt: +3,1 %) gestiegen war. Die Deutsche Bundesbank rechnet 2013 mit einem Anstieg des deutschen Bruttoinlandsprodukts um 0,4 % (kalenderbereinigt 0,5 %).

Auf europäischer Ebene berichtet die Europäische Zentralbank (EZB) von einer rückläufigen Entwicklung des realen BIPs im Euroraum in 2012 und einem schwachen Auftakt der Wirtschaftstätigkeit zu Jahresbeginn 2013. Als Hauptursache für diese Entwicklung nennt die EZB das geringe Verbraucher- und Anlegervertrauen. Durch die Stimmungsaufhellung an den Finanzmärkten, eine Stabilisierung des Unternehmer- und Verbrauchervertrauens und einer Exportbelebung dank einer weltweit steigenden Nachfrage sollte 2013 eine allmähliche Erholung einsetzen. Die EZB erwartet für 2013 ein durchschnittliches Jahreswachstum des realen BIP von -0,9 % bis 0,3 %.

Die Preise aller Waren und Dienstleistungen für den privaten Verbrauch lagen im Jahr 2012 durchschnittlich um 2,0 % höher als im Vorjahr (2011: +2,3 %). Die Deutsche Bundesbank erwartet für 2013 ein weiteres Nachlassen der Inflation auf 1,5 %. Im Euroraum stiegen die Verbraucherpreise 2012 um 2,2 %. Die EZB prognostiziert für 2013 einen Anstieg des Harmonisierten Verbraucherpreisindex um 1,1 bis 2,1 %.

Die Deutsche EuroShop AG ist mit Blick auf ihr Geschäftsmodell, der langfristigen und inflationsgesicherten Vermietung von Einzelhandelsflächen sowie den damit verbundenen Risiken nicht so stark von der kurzfristigen Wirtschaftsentwicklung abhängig wie Unternehmen anderer Branchen. Die Entwicklungen der Vergangenheit haben gezeigt, dass wir mit der Ansiedlung unserer Shoppingcenter in erstklassigen Lagen und mit einer breiten Branchendiversifikation innerhalb der Center auch in stagnierenden Phasen Geschäftserfolge erzielen können.

MARKT- UND BRANCHENRISIKEN

Durch ein sich wandelndes Nachfrageverhalten und veränderte Angebotsformen hat sich der Einzelhandel in den letzten Jahren strukturell gewandelt. Erfolgreich sind vor allem großflächige Einzelhandelseinrichtungen, die dem Kunden ein breites Sortimentsangebot bieten können. Die Deutsche EuroShop profitiert mit ihrem Geschäftsmodell von dieser Entwicklung, zumal die Erlebniskomponente des Einkaufens an Bedeutung gewonnen hat und ein Trend zum Vergnügungs- oder Lifestyleshopping zu beobachten ist.

Wir sehen in dieser Entwicklung daher eher eine Chance als ein Risiko, weil ein gesamtwirtschaftlich rückläufiges Konsumverhalten sich nicht zwingend negativ auf die Umsätze der Einzelhändler in unseren Shoppingcentern auswirken muss.

Dagegen ist dem Online-Handel ein besonderes Augenmerk zu widmen. 2012 stieg der Umsatz im Handel über das Internet um 13 % auf 29,5 Mrd. €. Der Handelsverband Deutschland (HDE) rechnet 2013 mit einem erneuten Umsatzwachstum um 12 %. Einhergehend mit diesen Veränderungen bei den Absatzkanälen sind auch auf Seiten der Mieter vermehrt sogenannte Multi-Channel-Konzepte zu erwarten, die eine Integration der On- und Offline-Kanäle (Internet und stationärer Handel) ermöglichen.

Die Umsätze im Einzelhandel entwickelten sich 2012 nominal um +1,9 % (real -0,3 %) und damit schwächer als im Vorjahr (+2,7 % nominal, +1,1 % real). Der HDE erwartet ein Umsatzwachstum von 1,0 % auf 432,1 Mrd. €. Wir gehen ebenfalls davon aus, dass die Binnennachfrage nach wie vor robust bleibt.

Wir minimieren Markt- und Branchenrisiken durch intensive Marktbeobachtungen und durch Abschluss langfristiger Verträge mit bonitätsstarken Mietern aller Einzelhandelssegmente.

MIETAUSFALLRISIKO

Es ist möglich, dass bestehende Mietverträge durch Mieter nicht mehr erfüllt oder bei Neu- und Anschlussvermietungen die bisherigen Mieten nicht mehr erzielt werden können. In der Folge würden die Einnahmen geringer ausfallen als kalkuliert und eventuell Ausschüttungsreduzierungen nötig werden. Sofern die Mieteinnahmen für eine Objektgesellschaft nicht mehr ausreichen, um die Zins- und Tilgungsleistungen zu erfüllen, könnte dies zum Verlust des gesamten Objekts führen. Die Umsatzentwicklung der Mieter und die Entwicklung der Außenstände werden diesbezüglich regelmäßig analysiert und bei auftretenden Negativentwicklungen werden frühzeitig Nachvermietungsmaßnahmen ergriffen.

Für das Ausfallrisiko stellen die Mieter entsprechende Mietsicherheiten. Darüber hinaus werden im Einzelfall Wertberichtigungen bei der Bilanzierung berücksichtigt.

KOSTENRISIKO

Ausgaben für laufende Instandhaltungen oder Investitionsprojekte können höher ausfallen als aufgrund von Erfahrungswerten kalkuliert. Risiken aus Kostenüberschreitungen bei laufenden Investitionsprojekten werden dadurch minimiert, dass schon in der Planungsphase für alle erkennbaren Risiken vorsorglich Kostenansätze in der Kalkulation berücksichtigt werden. Darüber hinaus werden Bauaufträge grundsätzlich nur an bonitätsstarke Generalunternehmen zum Festpreis vergeben. Baubegleitend wird durch die von uns beauftragten Unternehmen ein professionelles Projektmanagement gewährleistet. Kostenüberschreitungen für laufende Bauprojekte können im Einzelfall aber grundsätzlich nicht gänzlich vermieden werden.

BEWERTUNGSRISIKO

Der Wert einer Immobilie bestimmt sich im Wesentlichen nach dem Ertragswert, der seinerseits von Faktoren wie der Höhe der jährlichen Mieteinnahmen, dem zugrunde gelegten Standortrisiko, der Entwicklung des langfristigen Kapitalmarktzinses und dem allgemeinen Zustand der Immobilie abhängt. Eine Verringerung der Mieteinnahmen oder eine Verschlechterung des Standortrisikos hat zwangsläufig einen niedrigeren Ertragswert zur Folge. So wird die Wertentwicklung der Immobilien maßgeblich auch von verschiedenen gesamtwirtschaftlichen oder regionalen Faktoren sowie objektspezifischen Entwicklungen beeinflusst, die nicht vorhersehbar oder von der Gesellschaft beeinflussbar sind. Die beschriebenen Faktoren fließen in die jährliche Verkehrsbewertung unserer Bestandsimmobilien durch unabhängige Gutachter ein. Die Wertveränderungen werden entsprechend den Vorgaben des IAS 40 im Konzernabschluss ergebniswirksam erfasst und können daher zu einer höheren Volatilität des Konzernergebnisses führen. Dies hat aber in der Regel keinen Einfluss auf die Zahlungsfähigkeit des Konzerns.

WÄHRUNGSRISIKO

Die Aktivitäten der Deutsche EuroShop AG finden ausschließlich im europäischen Wirtschaftsraum statt. Überschaubare Währungsrisiken ergeben sich bei den osteuropäischen Beteiligungsgesellschaften. Diese Risiken werden nicht abgesichert, da es sich um reine Umrechnungsvorgänge zum Bilanzstichtag handelt und insoweit damit keine Cashflow-Risiken verbunden sind. Das operative Währungsrisiko ist durch die Kopplung von Mieten und Darlehensverbindlichkeiten an den Euro weitgehend abgesichert. Ein Risiko könnte entstehen, wenn Mieter durch einen abrupten Kursverfall des ungarischen Forint oder des polnischen Zloty nicht mehr in der Lage wären, die dann deutlich höheren Fremdwährungsmieten zu zahlen.

{ 136 }

FINANZIERUNGS- UND ZINSÄNDERUNGSRISEN

Das Zinsänderungsrisiko wird bei neuen Immobilienfinanzierungen weitestgehend durch Abschluss langfristiger Darlehen mit Zinsbindungsfristen von bis zu 20 Jahren reduziert. Es ist nicht auszuschließen, dass eine Anschlussfinanzierung nur zu höheren Zinssätzen als bisher realisiert werden kann. Die Zinshöhe wird maßgeblich von den volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen bestimmt und ist daher für uns nicht vorhersehbar.

Auch ist nicht völlig auszuschließen, dass etwa im Zuge einer Verschlechterung der Ertragslage der Gesellschaft Kreditinstitute nicht zur Gewährung einer Anschlussfinanzierung oder Verlängerung von Kreditlinien bereit sind. Das Zinsumfeld wird eng überwacht, um auf Zinsänderungen angemessen durch Finanzierungsalternativen oder gegebenenfalls Absicherungen reagieren zu können. Damit ist aus heutiger Sicht bei einem Durchschnittzinssatz von 4,23 % (2011: 4,59 %) im Konzern kein wesentliches Risiko verbunden, zumal die letzten Anschlussfinanzierungen zu niedrigeren Zinssätzen als die Ursprungsfinanzierungen und der gegenwärtige Durchschnittzinssatz abgeschlossen werden konnten.

Die Deutsche EuroShop AG setzt derivative Finanzinstrumente im Sinne des Hedge Accounting von Zinsänderungsrisiken ein. Durch diese eingesetzten Zinsswapgeschäfte werden aus variablen Zinsen feste Zinsen. Ein Zinsswap ist ein wirksames Sicherungsgeschäft, wenn die Kapitalbeträge, Laufzeiten, Zinsanpassungs- bzw. Rückzahlungstermine, die Zeitpunkte für Zins- und Tilgungszahlungen sowie die Bemessungsgrundlage für die Festsetzung der Zinsen beim Sicherungsgeschäft und Grundgeschäft identisch sind und die Vertragspartei den Vertrag erfüllt. Liquiditätsrisiken sowie andere Risiken ergeben sich aus den Finanzinstrumenten nicht. Dem Ausfallrisiko begegnet der Konzern mit einer strengen Prüfung seiner Vertragspartner. Ein Effektivitätstest für die beschriebenen Sicherungsgeschäfte wird regelmäßig durchgeführt.

SCHADENSRISIKO

Die Objektgesellschaften tragen das Risiko der ganzen oder teilweisen Zerstörung der Objekte. Die unter Umständen fälligen Leistungen der Versicherung könnten nicht ausreichen, um den kompletten Schaden zu ersetzen. Es ist denkbar, dass nicht für alle theoretisch möglichen Schäden hinreichender Versicherungsschutz besteht oder die Versicherer ihre Leistungen verweigern.

IT-RISIKO

Das Informationssystem der Deutsche EuroShop basiert auf einer zentral gesteuerten Netzwerklösung. Die Wartung und Pflege des Systems erfolgt durch ein externes Dienstleistungsunternehmen. Ein Virenschutzkonzept und die permanente Überwachung des Datenverkehrs hinsichtlich versteckter und gefährlicher Inhalte sollen gegen Angriffe von außen schützen. Eine Sicherung aller betriebsrelevanten Daten erfolgt täglich. Im Falle eines Ausfalls der Hard- oder Software auf unserem System sind alle Daten kurzfristig reproduzierbar.

PERSONALRISIKO

Mit Blick auf die geringe Mitarbeiteranzahl der Deutsche EuroShop AG ist das Unternehmen abhängig von einzelnen Personen in Schlüsselpositionen. Der Abgang von Leistungsträgern würde zu einem Verlust von Know-how führen und die Ersatzrekrutierung und Einarbeitung neuer Mitarbeiter könnte das laufende Tagesgeschäft temporär beeinträchtigen.

RECHTLICHES RISIKO

Die Konzeption unseres Geschäftsmodells erfolgt auf der Basis der derzeitigen Gesetzeslage, Verwaltungsauffassung und Rechtsprechung, die sich jedoch jederzeit ändern kann.

EINSCHÄTZUNG DER GESAMTRISIKOPOSITION

Die Deutsche EuroShop hat auf der Grundlage des beschriebenen Überwachungssystems geeignete Maßnahmen getroffen, um bestandsgefährdende Entwicklungen frühzeitig zu identifizieren und ihnen entgegenzuwirken. Dem Vorstand sind keine Risiken bekannt, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden können.

Prognosebericht

Nach Einschätzung der Deutschen Bundesbank ist 2013 mit einer vorübergehenden Schwächephase zu rechnen, bevor die Konjunktur auf ihren Wachstumskurs zurückfindet. Unter der Voraussetzung, dass die Weltwirtschaft wieder Fahrt aufnimmt und der Reformprozess im Euroraum weiter voranschreitet, erwartet die Deutsche Bundesbank für das Jahr 2013 einen moderaten Anstieg des realen Bruttoinlandsproduktes um 0,4%. Sollte sich die Banken- und Staatsschuldenkrise im Euroraum nicht weiter verschärfen und sich die Verunsicherung der Investoren und Verbraucher allmählich legen, könnte das reale Bruttoinlandsprodukt 2014 um 1,9% steigen. Die vorübergehende Konjunkturschwäche sollte keine negativen Auswirkungen auf die private Konsumnachfrage haben. Diese wird aus Sicht der Bundesbank von einer niedrigen Arbeitslosenquote (7,2% in 2013 bzw. 7,0% in 2014) und leicht steigenden Einkommen profitieren. Für die Jahre 2013 und 2014 erwartet die Deutsche Bundesbank daher eine Zunahme des privaten Konsums von real 1,0% bzw. 1,3%. Der Einzelhandel soll sich nach Einschätzung des Handelsverbandes Deutschland (HDE) 2013 stabil entwickeln. Der Verband erwartet leichtes Umsatzwachstum von nominal 1,0%. Auch das Konsumklima hat sich nach Angabe des Marktforschungsunternehmens GfK zuletzt wieder leicht verbessert.

GUTE PERSPEKTIVEN FÜR UNSERE SHOPPINGCENTER

Wir gehen daher von einer weiter positiven Entwicklung unserer Shoppingcenter aus. Die Umstrukturierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in der Altmarkt-Galerie Dresden (Altbestand) sowie im Rhein-Neckar-Zentrum werden im laufenden Geschäftsjahr fertiggestellt. Mit Ausnahme weniger Kleinflächen konnten alle auslaufenden Mietverträge durch Anschlussmietverträge ersetzt werden. Der Vermietungsstand über alle Shoppingcenter wird daher aus heutiger Sicht weiterhin bei rund 99% liegen. Zum Jahresende 2012 lag dieser über alle Flächen mit 98,6% leicht über dem Vorjahreswert (98,5%). Bei den Einzelhandelsflächen lag der Vermietungsstand stabil bei 99,6%. Lediglich in den Árkád Pécs gibt es nennenswerte Leerstände bei den Einzelhandelsflächen. Die übrigen Leerstände resultieren im Wesentlichen aus Büro- und Lagerflächen.

Die Mietaußenstände als auch erforderliche Wertberichtigungen befinden sich stabil auf einem niedrigen Niveau. Wir haben keine Indikationen für eine signifikante Änderung dieser zufriedenstellenden Situation.

TRANSAKTIONSMARKT AUF HOHEM NIVEAU

Vor dem Hintergrund der bestehenden Unsicherheiten an den Finanzmärkten, der Angst vor steigenden Inflationsraten sowie dem niedrigen Kapitalmarktzinsniveau besteht weltweit unverändert der Wunsch nach wertgesicherten Kapitalanlagen, insbesondere in finanziell solide aufgestellten Ländern wie Deutschland. Dies treibt unverändert die Nachfrage nach Immobilien, der kein ausreichendes Angebot gegenüber steht. Insbesondere Einzelhandelsimmobilien stehen bei vielen institutionellen Investoren weiter im Fokus des Interesses. Dies führt bei sogenannten Core-Immobilien zu sehr hohen Transaktionspreisen und entsprechend niedrigen Renditeerwartungen. Wir werden daher die Entwicklung des Immobilienmarktes weiter sehr intensiv beobachten. Neue Investments werden wir – wie in der Vergangenheit – nur dann tätigen, wenn die langfristig erzielbare Rendite in einem vernünftigen Verhältnis zu den Risiken der Investition steht.

VEREINBARTE GESCHÄFTE SIND GRUNDLAGE DER UMSATZ- UND ERTRAGSPLANUNG

Die Umsatz- und Ertragsplanung des Deutsche EuroShop-Konzerns für die Jahre 2013 und 2014 beinhaltet keine Objektkäufe oder -verkäufe. Ergebniseinflüsse aus der jährlichen Bewertung unserer Einkaufszentren und Währungseinflüsse sind nicht Teil unserer Planung, da diese nicht vorhersehbar sind.

Die Prognose der zukünftigen Umsatz- und Ertragsituation unseres Konzerns basiert auf

- der Umsatz- und Ergebnissituation der bestehenden Einkaufszentren,
- der Annahme, dass es im Einzelhandel zu keinem erheblichen Umsatzrückgang kommt, in dessen Folge eine Vielzahl von Einzelhändlern die bestehenden Mietverträge nicht mehr erfüllen können, und
- der Umstellung auf die At-equity-Konsolidierung

UMSTELLUNG AUF AT-EQUITY-BILANZIERUNG

Wie bereits in der Vergangenheit mehrfach berichtet, sind nunmehr die Änderungen der internationalen Rechnungslegungsvorschriften im Hinblick auf die Zulässigkeit der quotalen Konsolidierung unserer Gemeinschaftsunternehmen verbindlich verabschiedet, aber erst ab 2014 anzuwenden. Unabhängig davon werden wir, wie angekündigt, in Ausübung eines Wahlrechtes des IAS 31 bereits ab dem 1. Januar 2013 auf die At-equity-Konsolidierung umstellen.

{ 138 }

Dies bedeutet, dass Umsatz- und Kostenanteile dieser Gesellschaften zukünftig nicht mehr in den Konzernabschluss einbezogen werden, stattdessen werden nur noch die anteiligen Ergebnisse dieser Shoppingcenter im Finanzergebnis ausgewiesen. Diese Umstellung betrifft nicht nur die fünf bisher als Gemeinschaftsunternehmen quotale einbezogenen Gesellschaften, sondern darüber hinaus auch die Stadt-Galerie Passau KG und die Immobilien KG FEZ Harburg, die grundsätzlich die Merkmale eines Gemeinschaftsunternehmens erfüllen, aber auf Basis einer Stimmrechtsvereinbarung bisher voll in den Konzernabschluss einbezogen werden konnten. Diese Stimmrechtsvereinbarungen wurden nun zum Jahresende 2012 einvernehmlich aufgehoben.

Auf diese sieben Gesellschaften entfielen 2012 Umsatzerlöse von 54,2 Mio. €, ein EBIT von 48,7 Mio. € und ein Ergebnis vor Steuern und Bewertung von 29,3 Mio. €. Bei einer At-equity-Bilanzierung bereits in 2012 hätten die Umsatzerlöse somit 157,1 Mio. € und das EBIT 132,3 Mio. € betragen. Das Ergebnis vor Steuern und Bewertung wäre mit 94,9 Mio. € nahezu unverändert ausgefallen. Im Nachfolgenden werden diese Kennzahlen der Prognose für die kommenden zwei Geschäftsjahre zugrunde gelegt.

UMSATZ 2013 STEIGT UM 9%

Für das Geschäftsjahr 2013 erwarten wir einen Umsatzanstieg um rund 9% auf 170–173 Mio. €. Hier wird sich insbesondere der Umsatzbeitrag des Herold-Centers positiv auswirken. Im Geschäftsjahr 2014 sollte der Umsatz weiter leicht auf 175–178 Mio. € steigen.

WEITERES ERGEBNISWACHSTUM IN DEN KOMMENDEN BEIDEN JAHREN

Das operative Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag 2012 bei 132,3 Mio. €. Nach unserer Prognose wird das EBIT im laufenden Jahr bei 148–151 Mio. € (+13%) liegen. 2014 sollte das EBIT weiter auf 152–155 Mio. € (+3%) steigen.

Im Berichtsjahr lag das operative Ergebnis vor Steuern (EBT ohne Bewertungsergebnis) bei 94,9 Mio. €. Für das Geschäftsjahr 2013 kalkulieren wir mit 112–115 Mio. € (+19%) und mit 117–120 Mio. € für das Geschäftsjahr 2014 (+4%).

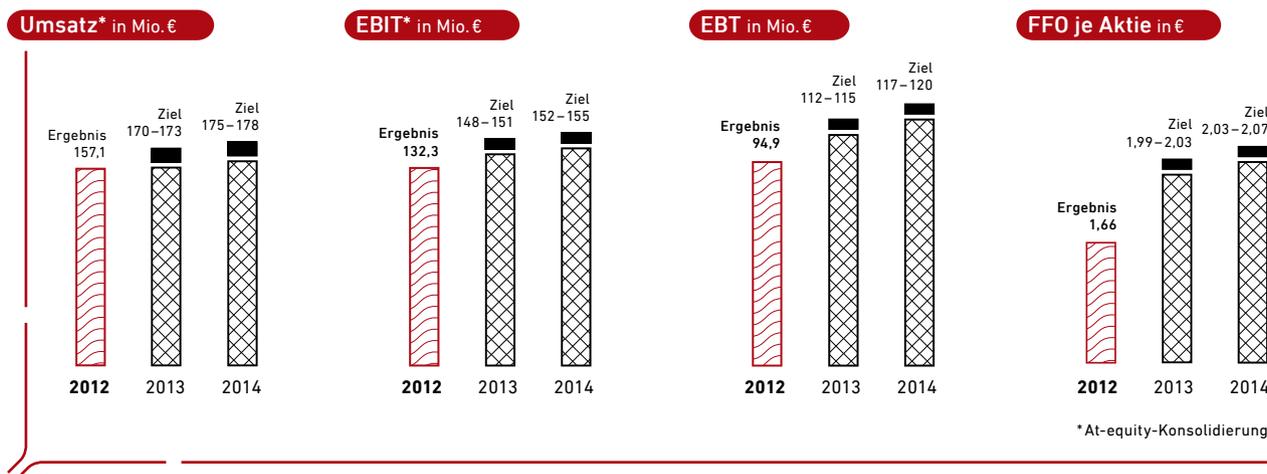
POSITIVE FFO-ENTWICKLUNG

Die Funds From Operations (FFO) beliefen sich im Berichtsjahr auf 1,66 € je Aktie. Für 2013 erwarten wir diese Kennzahl in einer Größenordnung zwischen 1,99 € und 2,03 € (+21%) und für das Geschäftsjahr 2014 zwischen 2,03 € und 2,07 € (+2%).

DIVIDENDENPOLITIK

Wir beabsichtigen, unsere langfristige und auf Kontinuität ausgerichtete Dividendenpolitik fortzuführen. Daher gehen wir davon aus, auch für die Jahre 2013 und 2014 eine Dividende von mindestens 1,20 € pro Aktie an unsere Aktionäre ausschütten zu können.

Hamburg, 12. April 2013





Konzern: Abschluss

Bilanz	140
○	
Gewinn- und Verlustrechnung	142
○	
Gesamtergebnisrechnung	143
○	
Kapitalflussrechnung	144
○	
Eigenkapitalveränderungsrechnung	145
○	
Anhang	146
○	
Bestätigungsvermerk	182

Passiva

in T€	ANHANG	31.12.2012	31.12.2011 NACH KORREKTUR	01.01.2011 NACH KORREKTUR
EIGENKAPITAL UND SCHULDPOSTEN				
Eigenkapital und Rücklagen				
Gezeichnetes Kapital		53.945	51.631	51.631
Kapitalrücklagen		961.987	890.482	890.615
Gewinnrücklagen		305.982	250.928	215.849
Summe Eigenkapital	11.	1.321.914	1.193.041	1.158.095
Langfristige Verpflichtungen				
Finanzverbindlichkeiten	12.	1.463.097	1.335.986	1.227.096
Passive latente Steuern	13.	180.525	210.587	182.135
Abfindungsansprüche von Kommanditisten		284.176	280.078	277.780
Sonstige Verbindlichkeiten	18.	51.242	38.451	21.839
Langfristige Verpflichtungen		1.979.040	1.865.102	1.708.850
Kurzfristige Verpflichtungen				
Finanzverbindlichkeiten	12.	194.137	136.163	61.060
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14.	2.331	2.835	6.145
Steuerverbindlichkeiten	15.	24.572	5.935	2.587
Sonstige Rückstellungen	16.	12.749	8.859	7.329
Sonstige Verbindlichkeiten	17.	14.111	13.190	11.173
Kurzfristige Verpflichtungen		247.900	166.982	88.294
Summe Passiva		3.548.854	3.225.125	2.955.239

{ 142 }

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in T€	ANHANG	2012	2011 VOR KORREKTUR	2011 KORREKTUR	2011 NACH KORREKTUR
Umsatzerlöse	19.	211.231	189.975	0	189.975
Grundstücksbetriebskosten	20.	-11.256	-8.519	0	-8.519
Grundstücksverwaltungskosten	21.	-10.547	-9.814	0	-9.814
Nettobetriebsergebnis (NOI)		189.428	171.642	0	171.642
Sonstige betriebliche Erträge	22.	2.905	1.010	0	1.010
Sonstige betriebliche Aufwendungen	23.	-11.316	-6.991		-6.991
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		181.017	165.661	0	165.661
Erträge aus Beteiligungen	24.	1.400	1.261	0	1.261
Zinserträge		540	862	0	862
Zinsaufwendungen		-72.064	-65.761	0	-65.761
Erträge aus At-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	25.	-589	270	0	270
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	26.	-15.271	-15.730	0	-15.730
Finanzergebnis		-85.984	-79.098	0	-79.098
Bewertungsergebnis	27.	8.495	41.811	8.337	50.148
davon Unterschiedsbeträge gemäß IFRS 3: 4.410 T€ (i. Vj. 7.888 T€)					
Ergebnis vor Steuern (EBT)		103.528	128.374	8.337	136.711
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	28.	18.956	-34.978	-2.695	-37.673
Konzernergebnis		122.484	93.396	5.642	99.038
Ergebnis je Aktie (€), unverwässert	32.	2,36	1,81	0,11	1,92
Ergebnis je Aktie (€), verwässert	32.	2,35	1,81	0,11	1,92

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

{ 143 }

in T€	ANHANG	2012	2011 VOR KORREKTUR	2011 KORREKTUR	2011 NACH KORREKTUR
Konzernergebnis		122.484	93.396	5.642	99.038
Veränderungen aus der Währungsumrechnung		0	-373		-373
Veränderungen Cashflow Hedge	11., 30.	-14.468	-16.405		-16.405
Veränderung IAS 39 Bewertung von Beteiligungen	4., 11., 30.	2.478	3.930		3.930
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	11., 13.	1.344	5.684		5.684
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses		-10.646	-7.164	0	-7.164
Gesamtergebnis		111.838	86.232	5.642	91.874
Anteil Konzernaktionäre		111.838	86.232	5.642	91.874

Konzern-Kapitalflussrechnung

in T€	ANHANG	01.01.– 31.12.2012	01.01.– 31.12.2011 VOR KORREKTUR	01.01.– 31.12.2011 KORREKTUR	01.01.– 31.12.2011 NACH KORREKTUR
Ergebnis nach Steuern		122.484	93.396	5.642	99.038
Aufwendungen / Erträge aus der Anwendung von IFRS 3	27.	-5.289	-7.888		-7.888
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	26., 27.	33.946	27.596		27.596
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen	1., 2.	40	36		36
Unrealisierte Marktwertveränderungen der Investment Properties	27.	-31.079	-54.302		-54.302
Jahresergebnisse At-equity bilanzierte Unternehmen	25.	589	-270		-270
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge		484	0		0
Dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit zuzuordnende Aufwendungen	27.	9.198	8.512	-8.337	175
Latente Steuern	28.	-27.545	31.606	2.695	34.301
Operativer Cashflow		102.828	98.686	0	98.686
Veränderungen der Forderungen	6., 7., 8., 30.	-12	147.660	-147.611	49
Veränderung der sonstigen Finanzinvestitionen		-4.355	0		0
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	16.	22.528	1.482		1.482
Veränderungen der Verbindlichkeiten	14., 15., 17., 18., 30.	390	1.593		1.593
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit		121.379	249.421	-147.611	101.810
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen / Investment Properties	2., 3.	-12.628	-77.201		-77.201
Dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit zuzuordnende Aufwendungen		-9.198	-8.512	8.337	-175
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen und Geschäftseinheiten		-176.250	-266.323	148.375	-117.948
Ein-/Auszahlungen in das Finanzanlagevermögen		-184	-150		-150
Cashflow aus Investitionstätigkeit		-198.260	-352.186	156.712	-195.474
Einzahlung aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	12.	191.742	183.993		183.993
Einzahlungen von Konzernaktionären	11., 29.	66.198	0		0
Auszahlungen an Konzernaktionäre	11., 29.	-56.795	-56.795		-56.795
Auszahlungen an Kommanditisten	29.	-21.161	-25.319	-9.101	-34.420
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		179.984	101.879	-9.101	92.778
Veränderungen des Finanzmittelbestandes		103.103	-886	0	-886
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode		64.408	65.784		65.784
Währungsbedingte Veränderungen		0	-487		-487
Übrige Veränderungen		0	-3		-3
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	10.	167.511	64.408	0	64.408

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

{ 145 }

in T€	ANHANG	ANZAHL AKTIEN IM UMLAUF	GRUND- KAPITAL	KAPITAL- RÜCKLAGE	ANDERE GEWINN- RÜCKLAGEN	GESETZ- LICHE GEWINN- RÜCKLAGE	SUMME
01.01.2011		51.631.400	51.631	890.615	219.491	2.000	1.163.737
Korrektur IAS 8					-5.642		-5.642
01.01.2011 korrigiert		51.631.400	51.631	890.615	213.849	2.000	1.158.095
Direkt im Eigenkapital erfasstes Ergebnis			0	0	-7.164	0	-7.164
Konzernergebnis (inklusive Korrektur IAS 8.41f.)					99.038		99.038
Gesamtergebnis					91.874		91.874
Veränderung latente Steuer				-133			-133
Dividendenauszahlungen	11.				-56.795		-56.795
Übrige Veränderungen							0
Kapitalerhöhung					0		0
31.12.2011		51.631.400	51.631	890.482	248.928	2.000	1.193.041
01.01.2012		51.631.400	51.631	890.482	248.928	2.000	1.193.041
Direkt im Eigenkapital erfasstes Ergebnis			0	0	-10.646	0	-10.646
Konzernergebnis					122.484		122.484
Gesamtergebnis				0	111.838		111.838
Dividendenauszahlungen	11.				-56.795		-56.795
Wandlungsrecht Anleihe	12.			7.140			7.140
Kapitalerhöhung	11.	2.314.136	2.314	64.365			66.679
Übrige Veränderungen					11		11
31.12.2012		53.945.536	53.945	961.987	303.982	2.000	1.321.914

Konzern-Anhang



Allgemeine Angaben

Die Muttergesellschaft des Konzerns ist die Deutsche EuroShop AG, Hamburg, Deutschland. Der Firmensitz der Gesellschaft befindet sich in der Wandsbeker Straße 3–7, 22179 Hamburg und ist im Handelsregister Hamburg (HRB 91799) eingetragen.

Die Deutsche EuroShop AG konzentriert sich auf den Erwerb, die Verwaltung, Nutzung und Verwertung von Beteiligungen aller Art, insbesondere von Beteiligungen an Einzelhandelsimmobilien.

Der Konzernabschluss der Deutsche EuroShop AG wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) des International Accounting Standards Board (IASB) einschließlich der Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee zu den IFRS (IFRIC) und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Dabei wurde von der Going-Concern-Prämisse ausgegangen. Es wurden alle IFRS und IFRIC beachtet, die zum 31. Dezember 2012 von der EU-Kommission übernommen wurden und verpflichtend anzuwenden sind.

Der Konzernabschluss umfasst neben der Konzernbilanz, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und der Konzern-Gesamtergebnisrechnung als weitere Bestandteile die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung, die Kapitalflussrechnung und den Konzernanhang.

Die Darstellung der Beträge erfolgt grundsätzlich in T€.

Für die Erstellung des Konzernabschlusses müssen Schätzungen vorgenommen und Annahmen getroffen werden. Diese haben Einfluss auf die angegebenen Beträge für Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten zum Bilanzstichtag sowie den Ausweis der Erträge und Aufwendungen des Berichtszeitraums. Die sich tatsächlich ergebenden Beträge können von diesen Schätzungen abweichen. Bei der Bewertung der Investment Properties stellen insbesondere die erwarteten Zahlungsströme und der Diskontierungsfaktor wesentliche Bewertungsparameter dar.

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012 wird vom Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats am 12. April 2013 freigegeben. Die Billigung des Konzernabschlusses erfolgt voraussichtlich in der Bilanzsitzung des Aufsichtsrats am 23. April 2013. Bis zum Zeitpunkt der Feststellung besteht die Möglichkeit einer Änderung des Konzernabschlusses.

Eine detaillierte Aufstellung der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen ist Bestandteil des Anhangs.

Die Jahresabschlüsse der einbezogenen Unternehmen sind auf den Stichtag des Konzernabschlusses, den 31. Dezember 2012, erstellt.

Konsolidierungskreis und Konsolidierungskreisgrundsätze

KONSOLIDIERUNGSKREIS

TOCHTERUNTERNEHMEN

In den Konzernabschluss werden alle Tochtergesellschaften einbezogen, an denen der Deutsche EuroShop AG direkt oder indirekt die Mehrheit der Stimmrechte zustehen, sowie die Gesellschaften, die einer gemeinschaftlichen Leitung unterstehen.

Zum 31. Dezember 2012 umfasst der Konsolidierungskreis neben dem Mutterunternehmen zwölf (i. Vj. 19) vollkonsolidierte in- und ausländische Tochterunternehmen sowie fünf (i. Vj. fünf) quotenkonsolidierte Gemeinschaftsunternehmen im In- und Ausland.

Mit Wirkung vom 1. Januar 2012 hat die Deutsche EuroShop AG 5,1 % an der Rathaus-Center Dessau KG erworben und damit ihren Anteil auf 100 % aufgestockt. Der Kaufpreis betrug 5,9 Mio. € und wurde Anfang 2012 geleistet. Des Weiteren wurden mit Wirkung zum 1. Januar 2012 rund 11 % an der Allee-Center Hamm KG (Kaufpreis 8,9 Mio. €) und 0,1 % an der Rhein-Neckar-Zentrum KG (Kaufpreis 0,2 Mio. €) erworben und damit die Beteiligungen auf jeweils 100 % aufgestockt. Die Kaufpreise wurden bereits Ende des Jahres 2011 gezahlt. Aus diesen Anteilskäufen ergeben sich Unterschiedsbeträge in Höhe von 0,8 Mio. €, die ertragswirksam in das Bewertungsergebnis einbezogen wurden.

Am 23. August 2012 wurde die DES Shoppingcenter GmbH & Co. KG mit einer Kommanditeinlage von 10 T€ gegründet. Gegenstand der Gesellschaft sind der Erwerb und die Bewirtschaftung von Grundbesitz sowie alle damit zusammenhängenden Geschäfte. Mit den Verschmelzungsverträgen vom 27. Dezember 2012 übertrugen die Billstedt-Center Hamburg GmbH & Co. KG, die Allee-Center Hamm GmbH & Co. KG, die City-Arkaden Wuppertal GmbH & Co. KG, die City-Galerie Wolfsburg GmbH & Co. KG, die Rathaus-Center Dessau GmbH & Co. KG sowie die Rhein-Neckar-Zentrum GmbH & Co. KG mit Wirkung zum 31. Dezember 2012 ihr Vermögen als Ganzes mit allen Rechten und Pflichten unter Auflösung ohne Abwicklung im Wege der Verschmelzung zur Aufnahme gemäß §§ 2 Nr. 1, 4 ff., §§ 39 ff. UmwG auf die DES Shoppingcenter GmbH & Co. KG und wurden folglich auf diese verschmolzen. Die Gesellschaft wurde somit Eigentümerin der Einkaufszentren Allee-Center Hamm, Billstedt-Center Hamburg, City-Galerie Wolfsburg, City-Arkaden Wuppertal, Rathaus-Center Dessau und Rhein-Neckar-Zentrum Viernheim.

{ 148 }

Mit Grundstückskaufvertrag vom 16. November 2012 erwarb die Gesellschaft zusätzlich das Eigentum am Herold-Center Norderstedt. Übergang von Nutzen und Lasten erfolgten zum 31. Dezember 2012. Der Fair Value der erworbenen Immobilie betrug 179,80 Mio. €. Aus der Kaufpreisallokation ergab sich ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 4,4 Mio. €, der ertragswirksam im Bewertungsergebnis vereinnahmt wurde. Dem gegenüber stehen Anschaffungsnebenkosten im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilie in Höhe von 9,2 Mio. €, die im Bewertungsergebnis ausgewiesen werden. Informationen zum Umsatz und Ergebnis der erworbenen Immobilie für das Geschäftsjahr 2012 waren nicht verfügbar.

2012 in T€	BUCHWERTE	BEIZULEGENDER ZEITWERT
Erworbenes Immobilienvermögen	179.760	179.760
Kaufpreis	-176.250	-176.250
Latente Steuern	900	900
Unterschiedsbetrag	4.410	4.410

GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN

Gemeinschaftsunternehmen, bei denen die Deutsche EuroShop AG zusammen mit Dritten über die Mehrheit der Stimmrechte verfügt, werden als Joint Venture quotaal in den Konzernabschluss einbezogen.

Es handelt sich am Bilanzstichtag um fünf Unternehmen.

ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN

Soweit die Deutsche EuroShop AG entsprechend IAS 28 auf Unternehmen einen maßgeblichen, aber keinen beherrschenden Einfluss ausüben kann, werden diese Anteile unabhängig von der Anteilsquote at-equity bewertet. Es handelt sich am Bilanzstichtag um sechs Unternehmen.

BETEILIGUNGSUNTERNEHMEN

Gemäß den Vorschriften des IAS 39 werden Beteiligungen, auf die die Deutsche EuroShop AG weder einen maßgeblichen noch einen beherrschenden Einfluss hat, zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value) bewertet. Hierzu zählt die Beteiligung an der Ilwro Joint Venture Sp. z o. o., Warschau.

KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt durch die Verrechnung der Anschaffungskosten mit dem anteiligen, neu bewerteten Eigenkapital der Tochterunternehmen zum Zeitpunkt des Erwerbs bzw. ihrer erstmaligen Einbeziehung. Ein sich eventuell ergebender aktivischer Unterschiedsbetrag wird bei Werthaltigkeit als Geschäfts- oder Firmenwert unter den Immateriellen Vermögenswerten ausgewiesen. Negative Unterschiedsbeträge werden nach einer erneuten Prüfung (Reassessment) ergebniswirksam vereinnahmt.

Gemeinschaftsunternehmen werden gemäß IAS 31 auf quotaler Basis in den Konzernabschluss einbezogen. Alternativ ist auch die Equity-Methode zulässig. Die Vermögenswerte und Schulden sowie Erträge und Aufwendungen der gemeinschaftlich geführten Unternehmen gehen entsprechend der Anteilsquote an diesen Unternehmen in den Konzernabschluss ein. Die quotale Kapitalkonsolidierung und die Behandlung von Firmenwerten erfolgt analog der Vorgehensweise bei der Einbeziehung von Tochterunternehmen.

Bei assoziierten Unternehmen, die im Konzernabschluss At-equity bewertet werden, werden die Anschaffungskosten der Beteiligung um die dem Kapitalanteil der Deutsche EuroShop AG entsprechenden Eigenkapitalveränderungen erfolgswirksam erhöht oder vermindert.

Konzerninterne Geschäftsvorfälle werden im Rahmen der Schulden- und Aufwands- und Ertragskonsolidierung eliminiert.

Währungsumrechnung

Konzernwährung ist der Euro (€).

Die außerhalb des Gebiets der Europäischen Währungsunion gelegenen, in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften werden als rechtlich selbstständige, aber wirtschaftlich unselbstständige, integrierte Unternehmen angesehen. Daher weicht die Berichtswährung dieser Einheiten (polnischer Zloty und ungarischer Forint) von der funktionalen Währung (€) ab. Gemäß IAS 21 erfolgt die Umrechnung der in ausländischer Währung aufgestellten Jahresabschlüsse nach dem Konzept der funktionalen Währung, sodass die Bilanz so umzurechnen ist, als wären die Geschäftsvorfälle beim Konzern selbst angefallen, da die lokale Währung der integrierten Unternehmen schon für diese selbst als Fremdwährung gilt.

Daher werden die monetären Werte zum Stichtagskurs und die nichtmonetären Posten zum Kurs des Erstverbuchungszeitpunktes umgerechnet. Nichtmonetäre Posten, die zum beizulegenden Zeitwert anzusetzen sind, sind zum Stichtagskurs umzurechnen. Die Posten der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, die erfolgswirksam erfasst werden, werden zu Jahresdurchschnittskursen bzw. bei stärkeren Schwankungen mit dem Kurs am Transaktionstag umgerechnet. Eine Umrechnungsdifferenz, die entstehen kann, wenn die Umrechnungskurse der Bilanz und der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung differieren, wird erfolgswirksam berücksichtigt.

Für die Umrechnung der ungarischen Abschlussbestandteile der Einkaufs-Center Arkaden Pécs KG, Hamburg, von Forint in Euro wurde ein Stichtagskurs von 291,29 HUF (i. Vj. 311,13 HUF) und ein Durchschnittskurs von 289,42 HUF (i. Vj. 279,28 HUF) angewandt. Bei der Umrechnung des Einzelabschlusses der polnischen Objektgesellschaft wurde ein Stichtagskurs von 4,0822 PLN (i. Vj. 4,4168 PLN) und ein Durchschnittskurs von 4,185 PLN (i. Vj. 4,1189 PLN) zugrunde gelegt.

Änderung von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

✦ KORREKTUR DER VORJAHRESWERTE GEMÄSS IAS 8 (FEHLERKORREKTUR)

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht BaFin hat uns mitgeteilt, dass nach Prüfung der Rechnungslegung des Geschäftsjahres 2011 zwei Fehler festzustellen sind:

In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ist die Position „Bewertungsergebnis“ um 8,3 Mio. € zu gering ausgewiesen, weil der Aufwand für einen Unternehmenszusammenschluss im Zusammenhang mit dem Erwerb des „Billstedt-Center Hamburg“, der im Geschäftsjahr 2010 zu erfassen gewesen wäre, fälschlicherweise im Geschäftsjahr 2011 erfasst worden ist.

In der Konzernkapitalflussrechnung 2011 werden im „Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit“ Zahlungsmittelzuflüsse in Höhe von 155,2 Mio. € und im „Cashflow aus Investitionstätigkeit“ Zahlungsmittelabflüsse in gleicher Höhe jeweils im Zusammenhang mit dem Erwerb des „Billstedt-Center Hamburg“ ausgewiesen, ohne dass in dieser Höhe Zahlungsmittelzu- oder abflüsse tatsächlich stattgefunden haben.

Darüber hinaus wurde im Rahmen der Korrektur der Kapitalflussrechnung auch die Abbildung der Kaufpreisvorauszahlungen im Zusammenhang mit den Anteilsaufstockungen an der Allee-Center Hamm KG und an der Rhein-Neckar-Zentrum KG in 2011 korrigiert.

{ 150 }

Die hieraus resultierenden Korrekturbeträge sind in den übrigen Konzernabschlussbestandteilen unter Berücksichtigung latenter Steuern verarbeitet und stellen sich zusammengefasst wie folgt dar:

* KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in T€	2011 VOR KORREKTUR	IAS 8 KORREKTUR	2011 NACH KORREKTUR
Bewertungsergebnis	41.811	8.337	50.148
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-34.978	-2.695	-37.673

* KONZERNERGEBNIS JE AKTIE

in €	2011 VOR KORREKTUR	IAS 8 KORREKTUR	2011 NACH KORREKTUR
Unverwässert	1,81	0,11	1,92
Verwässert	1,81	0,11	1,92

* KONZERNEIGENKAPITAL

in T€	2011 VOR KORREKTUR	IAS 8 KORREKTUR	2011 NACH KORREKTUR
Gewinnrücklagen zum 1.1.	221.491	-5.642	215.849
Konzernergebnis	93.396	5.642	99.038
Übrige Veränderungen der Gewinnrücklagen	-63.959	0	-63.959
Gewinnrücklagen zum 31.12.	250.928	0	250.928

* KONZERNBILANZ

in T€	01.01.2011 VOR KORREKTUR	IAS 8 KORREKTUR	01.01.2011 NACH KORREKTUR
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	164.971	-8.337	156.634
Gewinnrücklagen	221.491	-5.642	215.849
Passive latente Steuern	184.830	-2.695	182.135

✱ KAPITALFLUSSRECHNUNG

{ 151 }

in T€	2011 VOR KORREKTUR	IAS 8 KORREKTUR	2011 NACH KORREKTUR
Ergebnis nach Steuern	93.396	5.642	99.038
Dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit zuzuordnende Aufwendungen	8.512	-8.337	175
Latente Steuern	31.606	2.695	34.301
Operativer Cashflow	98.686	0	98.686
Veränderungen der Forderungen	147.660	-147.611	49
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	249.421	-147.611	101.810
Dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit zuzuordnende Aufwendungen	-8.512	8.337	-175
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen und Geschäftseinheiten	-266.323	148.375	-117.948
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-352.186	156.712	-195.474
Auszahlungen an Kommanditisten	-25.319	-9.101	-34.420
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	101.879	-9.101	92.778
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-886	0	-886

Grundlagen der Berichterstattung

Die folgenden Standards und Interpretationen bzw. Änderungen an diesen waren im Geschäftsjahr 2012 erstmals anzuwenden:

- IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“ – Übertragung finanzieller Vermögenswerte (Änderung) (seit 1. Juli 2011)

Die Änderungen oder neuen Verlautbarungen hatten keine beziehungsweise keine wesentlichen Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

{ 152 }

In 2012 hat das IASB Standards sowie Interpretationen und Änderungen zu bestehenden Standards herausgegeben, die im Konzernabschluss für diesen Zeitraum noch nicht verpflichtend anzuwenden waren.

- IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“: Änderungen der Darstellung des sonstigen Ergebnisses (seit 1. Juli 2012)
- IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“: Behandlung leistungsorientierter Versorgungspläne und von Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses (ab 1. Januar 2013)
- IFRS 10 „Konzernabschlüsse“ (ab 1. Januar 2014)
- IFRS 11 „Gemeinsame Vereinbarungen“ (ab 1. Januar 2014)
- IFRS 12 „Angaben zu Anteilen an Unternehmen“ (ab 1. Januar 2014)
- IFRS 13 „Bewertung zum beizulegenden Zeitwert“ (ab 1. Januar 2013)
- IAS 27 „Separate Abschlüsse“ (ab 1. Januar 2014)
- IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures“ (ab 1. Januar 2014)
- IAS 12 „Latente Steuern“: Realisierung der zugrunde liegenden Vermögenswerte (Beginn des ersten bei oder nach Inkrafttreten der Verordnung beginnenden Geschäftsjahres)
- Änderungen an IFRS 1 „Bedeutende Hochinflation und Aufhebung fester Übergangstermine für Erstanwender“ (Beginn des ersten bei oder nach Inkrafttreten der Verordnung beginnenden Geschäftsjahres)
- Änderungen an IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“ – Saldierung finanzieller Vermögenswerte und Schulden (ab 1. Januar 2013)
- Änderungen an IAS 32 „Finanzinstrumente: Darstellung“ – Saldierung finanzieller Vermögenswerte und Schulden (ab 1. Januar 2014)
- IFRIC 20 „Abraumkosten in der Produktionsphase einer Tagebauminerale“ (ab 1. Januar 2013)

Die Umsetzung der in 2012 noch nicht anzuwendenden Verlautbarungen erfolgt im Jahr der erstmalig verpflichtenden Anwendung. Die einzelnen Auswirkungen der Änderungen werden vom Konzern geprüft.

Folgende Standards sowie Interpretationen und Änderungen zu bestehenden Standards wurden vom IASB herausgegeben, sind aber im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012 noch nicht verpflichtend anzuwenden. Die Anwendung setzt voraus, dass sie im Rahmen des IFRAS-Übernahmeverfahrens („Endorsement“) der EU angenommen werden.

- IFRS 9 „Finanzinstrumente“ (ab 1. Januar 2015)
- Änderungen an IFRS 1 „Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards“ – Beihilfen der öffentlichen Hand (ab 1. Januar 2013)
- Jährliche Verbesserungen an den IFRS – Zyklus 2009 – 2011 (ab 1. Januar 2013)
- Änderungen an IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12: Übergangleitlinien (ab 1. Januar 2013)
- Änderungen an IFRS 10, IFRS 12 und IAS 27: Investmentgesellschaften (ab 1. Januar 2014)

Die Umsetzung der in 2012 noch nicht anzuwendenden Verlautbarungen erfolgt im Jahr der erstmalig verpflichtenden Anwendung. Die einzelnen Auswirkungen der Änderungen werden vom Konzern geprüft.

Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

✦ ERTRAGS- UND AUFWANDSREALISATION

Umsatzerlöse bzw. sonstige betriebliche Erträge werden mit Erbringung der Leistung bzw. mit Übergang der Gefahren auf den Kunden realisiert. Betriebliche Aufwendungen werden mit der Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt der Verursachung ergebniswirksam gebucht. Zinserträge und Zinsaufwendungen werden periodengerecht erfasst.

✦ IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Unter den immateriellen Vermögenswerten wird ausschließlich erworbene Software der Deutsche EuroShop AG ausgewiesen. Die Zugangsbewertung erfolgt zu Anschaffungskosten. Diese werden auf die wirtschaftliche Nutzungsdauer von fünf Jahren verteilt und entsprechend linear abgeschrieben. Die Abschreibungsmethode und die Abschreibungsdauer werden jährlich zum Ende des Geschäftsjahres überprüft.

✦ SACHANLAGEN

Das Sachanlagevermögen ist mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen und, soweit zutreffend, außerplanmäßige Abschreibungen (Wertminderungen) bilanziert.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung beinhaltet die betrieblich genutzten PKW, die Büroausstattung, Einrichtungsgegenstände und technisches Equipment der Deutsche EuroShop AG, die zwischen drei und dreizehn Jahren linear abgeschrieben werden. Die Abschreibungsmethode und die Abschreibungsdauer werden jährlich zum Ende des Geschäftsjahres überprüft.

✦ INVESTMENT PROPERTIES

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sind nach IAS 40 im Zeitpunkt des Zugangs zunächst mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten zu bilanzieren. Im Bau befindliche Immobilien, die nach ihrer Fertigstellung als Finanzinvestition genutzt werden sollen, fallen auch in den Anwendungsbereich des IAS 40. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien können entweder zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten (Anschaffungskostenmodell) oder mit dem Fair Value (Modell des beizulegenden Zeitwerts) bilanziert werden.

Die Folgebewertung erfolgt für alle Immobilien mit dem Marktwert (Fair Value), wobei die jährlichen Änderungen erfolgswirksam (per saldo) im Bewertungsergebnis ausgewiesen sind. Hierbei handelt es sich um Immobilien, die langfristig zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zu Wertsteigerungszwecken gehalten werden. Die Immobilien sind nach IAS 40 bei Ansatz zu Marktwerten nicht mehr planmäßig abzuschreiben.

Die periodischen Marktwerte der Immobilien wurden wie in den Vorjahren durch das Gutachterteam Feri EuroRating Services AG und GfK GeoMarketing GmbH nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) ermittelt. Nach der DCF-Methode werden künftige Zahlungsmittelüberschüsse aus dem jeweiligen Objekt auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Hierzu werden in einer Detailplanungsperiode von zehn Jahren die Einzahlungsüberschüsse aus dem jeweiligen Objekt ermittelt. Für das Ende der zehnjährigen Detailplanungsphase wird ein Wiederverkaufswert prognostiziert. Hierzu werden die Einzahlungsüberschüsse über die Restlebensdauer kapitalisiert. Der Wiederverkaufswert wird in einem zweiten Schritt auf den Bewertungsstichtag abgezinst.

Im Durchschnitt aller Objekte wurden von den Mieterträgen Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten in Höhe von 11,0 % (2011: 11,8 %) abgezogen, sodass sich Einzahlungsüberschüsse von 89,0 % (2011: 88,2 %) ergaben. Im Geschäftsjahr lagen die tatsächlichen Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten bei 10,3 % (2011: 9,7 %) der Mieterträge.

{ 154 }

Der angewandte Kapitalisierungszinssatz setzt sich aus einem prognostizierten Zinssatz für eine 10-jährige Bundesanleihe sowie einem Zuschlag zusammen, der dem individuellen Risikoprofil des Objektes Rechnung trägt. Für die Bestimmung des Risikoprofils werden rund 150 Einzelindikatoren herangezogen. Diese umfassen zum Beispiel die Prognose der langfristigen Bevölkerungsentwicklung und der Beschäftigungsquote ebenso wie die daraus resultierenden Einflüsse auf die Einzelhandelsnachfrage, die Entwicklung des wettbewerblichen Umfeldes sowie der Bautätigkeit.

Der Kapitalisierungszinssatz betrug durchschnittlich 6,67 % gegenüber 6,68 % im Vorjahr. Dieser setzte sich zusammen aus einer Rendite 10-jähriger Bundesanleihen von durchschnittlich 4,30 % (2011: 4,34 %) und einem Risikozuschlag von 2,37 % (2011: 2,34 %).

Auf Basis der Gutachten ergibt sich für das Geschäftsjahr 2013 eine Nettoanfangsrendite des Immobilienportfolios von 5,98 % gegenüber 5,92 % im Vorjahr.

Eine Differenzierung zwischen In- und Ausland unterbleibt, da die Unterschiede nicht wesentlich sind.

Fremdkapital- und Erstvermietungskosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung von qualifizierten Vermögenswerten zuzurechnen sind, werden bis zu dem Zeitpunkt, zu dem die Vermögenswerte im Wesentlichen für ihre vorgesehene Nutzung bereit sind, zu den Kosten dieser Vermögenswerte hinzugerechnet. Erwirtschaftete Erträge aus der zeitweiligen Anlage speziell aufgenommenen Fremdkapitals bis zu dessen Ausgabe für qualifizierte Vermögenswerte werden von den aktivierbaren Kosten dieser Vermögenswerte abgezogen.

Alle sonstigen Fremdkapitalkosten werden in der Periode, in der sie anfallen, erfolgswirksam erfasst.

Maßnahmen zur Erhaltung von Sachanlagen werden in dem Geschäftsjahr als Aufwand erfasst, in dem sie entstanden sind.

Aufgrund der nachrangigen Bedeutung der Immobilie der CASPIA Investments Sp.z o.o, Warschau, für den Konzern wurde kein Bewertungsgutachten erstellt. Die Immobilie wurde ebenfalls mit dem Verkehrswert gemäß IAS 40 bilanziert.

✦ LEASINGVEREINBARUNGEN

Die Mietverhältnisse im Deutsche EuroShop-Konzern werden gemäß IAS 17 als Operatingleasingverhältnisse klassifiziert. Die Operatingleasingvereinbarungen beziehen sich auf im Eigentum des Konzerns stehende, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien mit langfristigen Mietzeiträumen. Mieteinnahmen aus Operatingleasingverhältnissen werden linear über die Laufzeit des entsprechenden Leasingvertrags erfolgswirksam erfasst. Für den Leasingnehmer besteht keine Möglichkeit, die Immobilien am Ende der Laufzeit zu erwerben.

Finanzinstrumente

Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Schulden werden in der Konzernbilanz angesetzt, wenn der Konzern Vertragspartei hinsichtlich der vertraglichen Regelungen des Finanzinstruments wird.

Finanzinstrumente werden generell mit ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes wird zwischen drei Bewertungskategorien unterschieden:

Level 1: Auf der ersten Ebene der „Fair-Value-Hierarchie“ werden die beizulegenden Zeitwerte anhand von öffentlich notierten Marktpreisen bestimmt, da auf einem aktiven Markt der bestmögliche objektive Hinweis für den beizulegenden Zeitwert eines finanziellen Vermögenswerts oder der finanziellen Verbindlichkeiten beobachtbar ist.

Level 2: Wenn kein aktiver Markt für ein Instrument besteht, bestimmt ein Unternehmen den beizulegenden Zeitwert mithilfe von Bewertungsmodellen. Zu den Bewertungsmodellen gehören die Verwendung der jüngsten Geschäftsvorfälle zwischen sachverständigen, vertragswilligen und unabhängigen Geschäftspartnern, der Vergleich mit dem aktuellen beizulegenden Zeitwert eines anderen, im Wesentlichen identischen Finanzinstruments, die Verwendung der Discounted Cash-Flow Methode oder von Optionspreismodellen. Der beizulegende Zeitwert wird auf Grundlage der Ergebnisse einer Bewertungsmethode geschätzt, die im größtmöglichen Umfang Daten aus dem Markt verwendet und so wenig wie möglich auf unternehmensspezifischen Daten basiert.

Level 3: Den auf dieser Ebene verwendeten Bewertungsmodellen liegen auch nicht am Markt beobachtbare Parameter zugrunde.

✦ A. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken werden derivative Finanzinstrumente eingesetzt, die die Kriterien des Hedge-Accounting in Bezug auf die Bilanzierung nach IAS 39 erfüllen. Es handelt sich hierbei um Festsatzswaps zur Begrenzung des Zinsänderungsrisikos variabel verzinslicher Darlehen, deren Laufzeit bis 2026 reicht. Diese Zinssicherungsgeschäfte werden mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt und in den sonstigen Vermögenswerten bzw. sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Veränderungen werden, solange die Konditionen des Grund- und des Sicherungsgeschäftes identisch sind, erfolgsneutral erfasst. Ein Effektivitätstest für die Sicherungsmaßnahmen wird regelmäßig durchgeführt. Der ermittelte Barwert resultiert aus diskontierten Cashflows, die auf Basis aktueller Marktzinsen ermittelt wurden. Die Zinssicherungsgeschäfte und Darlehensverträge haben gleichlautende Endfälligkeiten.

✦ B. FINANZANLAGEN

Die Finanzanlagen sind der Bewertungskategorie „Available-for-Sale“ zugeordnet und umfassen die Beteiligung an einer polnischen Kapitalgesellschaft, die von der Deutsche EuroShop gemeinschaftlich mit Partnerunternehmen als Joint Venture geführt wird. Da die Deutsche EuroShop mit Blick auf die gesellschaftsvertraglichen Regelungen weder einen maßgeblichen noch einen beherrschenden Einfluss an dieser Gesellschaft hat, wird die Beteiligung gemäß den Vorschriften des IAS 39 mit ihrem beizulegenden Zeitwert (Fair Value) bewertet. Das Bewertungsergebnis wird erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst. Für die Finanzinstrumente, für die es keine Kurse gibt, wird eine Schätzung des beizulegenden Zeitwertes, basierend auf den gutachterlich festgestellten Verkehrswerten der Immobilien (Bewertung analog zu Investment Properties) abzüglich der Nettoverschuldung erstellt. Bei der Ermittlung der Zeitwerte wird von einer Unternehmensfortführung (going concern) ausgegangen.

✦ C. FORDERUNGEN UND SONSTIGE KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

Die Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte sind mit den fortgeführten Anschaffungskosten gemindert um Wertberichtigungen bilanziert. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden wertberichtigt, wenn mit ihrem Zahlungseingang nicht mehr sicher gerechnet werden kann. Dies wird im Einzelfall am Bilanzstichtag überprüft. Sie werden abgeschrieben, sofern die Forderung uneinbringlich wird.

✦ D. ABFINDUNGSANSPRÜCHE VON KOMMANDITISTEN

Die Abgrenzung von Eigen- und Fremdkapital nach den internationalen Rechnungslegungsstandards ist im Standard IAS 32 Financial Instruments „Disclosure and Presentation“ geregelt. Danach werden die Eigenkapitalanteile der Fremdgesellschafter von Personenhandelsgesellschaften aufgrund eines möglichen Rückzahlungsanspruchs der Gesellschafter in Fremdkapital umklassifiziert. Den Gesellschaftern einer Personenhandelsgesellschaft steht nach §§ 131 ff. HGB ein ordentliches gesetzliches Kündigungsrecht von sechs Monaten zum Geschäftsjahresende zu, das durch den Gesellschaftsvertrag zwar ausgestaltet, aber nicht ausgeschlossen werden kann. Anstelle des Eigenkapitals gelangt durch diese Regelung eine Verbindlichkeit in die Bilanz, die mit dem Zeitwert zu bilanzieren ist.

{ 156 }

*** E. FINANZVERBINDLICHKEITEN**

Die Bankverbindlichkeiten sind mit den fortgeführten Anschaffungskosten ausgewiesen. Davon abgesetzt sind Disagien, die nach IAS 39 über die Laufzeit der Darlehensvereinbarung zu verteilen sind und jährlich als Aufwand erfasst werden.

Die Bewertung der Fremdkapitalkomponente von Wandelanleihen wird unter Anwendung des Marktzinssatzes für eine gleichartige, nicht wandelbare Schuldverschreibung bestimmt.

Diese Fremdkapitalkomponente wird als Verbindlichkeit zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet, bis die Wandlung erfolgt oder die Rückzahlung fällig wird. Der verbleibende Teil des Emissionserlöses verkörpert den Wert des Wandlungsrechts. Dieser wird im Eigenkapital innerhalb der Kapitalrücklage erfasst. Die finanzielle Verbindlichkeit erhöht sich erfolgswirksam im Zeitablauf in Höhe der Differenz zwischen dem effektiven Zinsaufwand und dem Nominalzins.

*** F. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN**

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind mit ihren Rückzahlungsbeträgen angesetzt.

*** G. SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN**

Die sonstigen Verbindlichkeiten sind mit den fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt.

*** H. FLÜSSIGE MITTEL**

Die flüssigen Mittel beinhalten Bargeld und Bankguthaben (Laufzeit bis zu drei Monaten) mit ihren jeweiligen Nennbeträgen.

*** ANTEILE AN AT-EQUITY BEWERTETEN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN**

Unternehmen mit einem geringen Geschäftsumfang, an denen die Deutsche EuroShop in der Regel mit 20 bis 50 % beteiligt ist und einen maßgeblichen, aber keinen beherrschenden Einfluss ausübt, werden als assoziierte Unternehmen At-equity bewertet. Dabei werden die Veränderungen des Eigenkapitals dieser Gesellschaften, die dem Kapitalanteil der Deutsche EuroShop entsprechen, ergebniswirksam bilanziert.

*** LATENTE STEUERN**

Nach IAS 12 werden für alle Differenzen zwischen Steuerbilanz und IFRS-Bilanz unter Verwendung des gegenwärtig gültigen Steuersatzes latente Steuern bilanziert. Gegenwärtig werden im Wesentlichen auf die Differenzen zwischen den IFRS-Buchwerten der Immobilien und ihren steuerlichen Buchwerten latente Steuern gebildet. Dabei wurde für inländische Gesellschaften ein einheitlicher Steuersatz von 15 % Körperschaftsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag von 5,5 % sowie teilweise 16,45 % für die Gewerbesteuer angesetzt. Für die ausländischen Gesellschaften werden die lokal gültigen Steuersätze zugrunde gelegt. Gemäß IAS 12.74 werden die aktiven latenten Steuern auf die vorhandenen Verlustvorräte mit den passiven latenten Steuern verrechnet.

*** SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN**

Sonstige Rückstellungen dürfen nach IFRS nur passiviert werden, wenn eine Außenverpflichtung besteht und mehr Gründe für eine Inanspruchnahme als dagegen sprechen. Langfristige Rückstellungen werden abgezinst.

Erläuterungen zur Konzernbilanz – Aktiva

✦ 1. IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

🔗 KONZESSIONEN, GEWERBL. SCHUTZRECHTE U.Ä. RECHTE SOWIE LIZENZEN AN SOLCHEN RECHTEN U. WERTEN

in T€	2012	2011
Anschaffungskosten Stand 01.01.	64	62
Zugänge	9	2
Abgänge	-9	0
Stand 31.12.	64	64
Abschreibungen Stand 01.01.	-44	-33
Zugänge	-12	-11
Abgänge	8	0
Stand 31.12.	-48	-44
Buchwert 01.01.	20	29
Buchwert 31.12.	16	20

In dieser Position werden im Wesentlichen Softwarelizenzen ausgewiesen.

✦ 2. SACHANLAGEN

🔗 ANDERE ANLAGEN, BETRIEBS- UND GESCHÄFTSAUSSTATTUNG

in T€	2012	2011
Anschaffungskosten Stand 01.01.	204	77
Zugänge	2	132
Abgänge	-1	-5
Stand 31.12.	205	204
Abschreibungen Stand 01.01.	-67	-47
Zugänge	-28	-24
Abgänge	2	4
Stand 31.12.	-93	-67
Buchwert 01.01.	137	30
Buchwert 31.12.	112	137

Hierunter fällt die Büroausstattung der Deutsche EuroShop AG sowie zwei Firmenfahrzeuge.

{ 158 }  GRUNDSTÜCKE, GELEISTETE ANZAHLUNGEN UND ANLAGEN IN BAU

in T€	2012	2011
Anschaffungskosten Stand 01.01.	230	230
Zugänge	0	0
Abgänge	-230	0
Stand 31.12.	0	230
Abschreibungen Stand 01.01.	-230	-230
Zugänge	0	0
Abgänge	230	0
Stand 31.12.	0	-230
Buchwert 01.01.	0	0
Buchwert 31.12.	0	0

* 3. INVESTMENT PROPERTIES

in T€	2012	2011
Buchwert zum 01.01.	3.106.832	2.700.697
Zugänge	12.618	77.067
Zugänge zum Konsolidierungskreis	179.760	274.767
Unrealisierte Marktwertveränderungen	31.079	54.301
Buchwert zum 31.12.	3.330.289	3.106.832

Die Objekte sind grundpfandrechtlich besichert. Es bestehen Grundschulden in Höhe von 1.565.291 T€ (Vj. 1.472.149 T€). Die Mieteinnahmen der nach IAS 40 bewerteten Objekte betragen 211.231 T€ (Vj. 189.975 T€). Die direkt zurechenbaren betrieblichen Aufwendungen betragen 21.803 T€ (i. Vj. 18.333 T€).

Die Zugänge beinhalten noch angefallene Baukosten für unsere Erweiterungsmaßnahmen in Dresden, Wildau und Sulzbach sowie laufende Investitionen in die Bestandsobjekte.

Das Herold-Center Norderstedt wurde am 31. Dezember 2012 erworben. Der Fair Value am Bilanzstichtag ist als Zugang zum Konsolidierungskreis dargestellt.

Die unrealisierten Marktwertveränderungen betreffen die nach IAS 40 vorgenommenen Auf- und Abwertungen auf den Shoppingcenterimmobilienbestand.

✦ 4. FINANZANLAGEN

in T€	2012	2011
Anschaffungskosten Stand 01.01.	15.381	15.381
Stand 31.12.	15.381	15.381
Zu-/Abschreibungen Stand 01.01.	12.434	8.504
Zuschreibungen	2.478	3.930
Stand 31.12.	14.912	12.434
Buchwert 01.01.	27.815	23.885
Buchwert 31.12.	30.293	27.815

Im Berichtsjahr wurde eine ergebnisneutrale Zuschreibung auf die Beteiligung an der Ilwro Joint Venture Sp. z o.o., Warschau, in Höhe von 2.478 T€ vorgenommen, sodass der Beteiligungsbuchwert am Stichtag 30.293 T€ beträgt.

✦ 5. ANTEILE AN AT-EQUITY BEWERTETEN, ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

in T€	2012	2011
Buchwert zum 01.01.	4.514	4.094
Einlagen/Entnahmen	184	150
Anteiliges Ergebnis	-590	177
Aufwertungen	1	93
Buchwert zum 31.12.	4.109	4.514

Bei den Buchwertveränderungen der nach At-equity bewerteten, assoziierten Unternehmen handelt es sich um geleistete Einlagen und anteilige Ergebnisse kleinerer Grundstücksgesellschaften, die aus Gesamtkonzernsicht von untergeordneter Bedeutung sind.

✦ 6. SONSTIGE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

in T€	31.12.2012	31.12.2011
Sonstige langfristige Vermögenswerte	316	459
Summe	316	459

Die Position enthält im Wesentlichen den Barwert einer langfristigen Forderung in Höhe von 282 T€ (i. Vj. 422 T€) unserer polnischen Objektgesellschaft. Der Gesellschaft fließen bis zum Jahr 2016 jährliche Cashflows in Höhe von 207 T€ zu.

{ 160 }

* 7. FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

in T€	31.12.2012	31.12.2011
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.031	6.617
Wertberichtigungen auf zweifelhafte Forderungen	-1.293	-1.011
	4.738	5.606

Summe

Die Forderungen resultieren hauptsächlich aus Mietabrechnungen sowie aus weiterberechneten Leistungen für Investitionen, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses überwiegend beglichen waren. Die Absicherung der am Bilanzstichtag ausgewiesenen Beträge erfolgt durch Bürgschaften, Barkautionen sowie Patronatserklärungen.

* 8. SONSTIGE KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

in T€	31.12.2012	31.12.2011
Kaufpreisvorauszahlungen	0	9.101
Forderungen aus Umsatzsteuer	43	3
Anrechenbare Kapitalertragsteuer/Solidaritätszuschlag	136	133
Zinsswap	207	207
Übrige Vermögenswerte	6.729	5.890
	7.115	15.334

Summe

Die übrigen Vermögenswerte beinhalten überwiegend sonstige Forderungen gegen Mieter sowie vorausgezahlte Standortsicherungskosten.

* FORDERUNGSSPIEGEL

in T€	GESAMT	BIS 1 JAHR	ÜBER 1 JAHR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.738	4.738	0
	(5.606)	(5.606)	(0)
Sonstige Vermögenswerte	7.431	7.115	316
	(15.793)	(15.334)	(459)
	12.169	11.853	316
Vorjahreswerte in Klammern	(21.399)	(20.940)	(459)

✱ FÄLLIGKEIT VON FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGEN VERMÖGENSWERTEN

in T€	BUCHWERT	NICHT ÜBERFÄLLIG
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.738	4.738
	(5.606)	(5.606)
Sonstige Vermögenswerte	7.431	7.431
	(15.793)	(15.793)
	12.169	12.169
Vorjahreswerte in Klammern	(21.399)	(21.399)

✱ 9. SONSTIGE FINANZINVESTITIONEN

in T€	31.12.2012	31.12.2011
Festgelder mit einer Laufzeit von mehr als 3 Monaten	4.355	0

✱ 10. LIQUIDE MITTEL

in T€	31.12.2012	31.12.2011
Termin- / Festgelder kurzfristig	33.527	45.783
Konten in laufender Rechnung	133.969	18.611
Kassenbestände	15	14
Summe	167.511	64.408

Erläuterungen zur Konzernbilanz – Passiva

✱ 11. EIGENKAPITAL UND RÜCKLAGEN

Die Veränderungen des Eigenkapitals sind aus der Eigenkapitalveränderungsrechnung ersichtlich.

Das Grundkapital beträgt 53.945.536 € und ist in 53.945.536 nennwertlose Namensaktien eingeteilt.

Der rechnerische Anteil einer Aktie am Grundkapital beträgt 1,00 €.

Die Deutsche EuroShop AG hat am 14. November 2012 2.314.136 (Stück) neue Aktien mit Gewinnanteilsberechtigung ab dem 1. Januar 2012 gegen Bareinlage platziert. Der Platzierungspreis betrug 29,25 € je neuer Aktie. Mit der Durchführung der Kapitalerhöhung erhöhte die Deutsche EuroShop AG ihr Grundkapital von 51.631.400 € um 2.314.136 € auf 53.945.536 €. Der Emissionserlös betrug 67,7 Mio. €. Die Kapitalerhöhung wurde am 14. November 2012 in das Handelsregister eingetragen.

{ 162 }

Gemäß § 5 der Satzung kann der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital bis zum 16. Juni 2015 einmal oder mehrfach um insgesamt noch bis zu 12.226.331 € durch Ausgabe von neuen, auf den Namen lautende nennwertlose Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage (Genehmigtes Kapital 2010) erhöhen.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 15. Juni 2016 Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu 200.000.000 € mit einer Laufzeit von längstens zehn Jahren zu begeben und den Inhabern der jeweiligen, unter sich gleichberechtigten Teilschuldverschreibungen Wandlungsrechte auf neue Stückaktien der Gesellschaft in einer Gesamtzahl von bis zu 10.000.000 Stück (10,0 Mio. €) nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Wandelschuldverschreibungen („Anleihebedingungen“) zu gewähren (Bedingtes Kapital 2011). Die Wandelschuldverschreibungen können auch mit einer variablen Verzinsung ausgestattet werden, wobei die Verzinsung wie bei einer Gewinnschuldverschreibung vollständig oder teilweise von der Höhe der Dividende der Gesellschaft abhängig sein kann.

Die Deutsche EuroShop AG als Konzernmutter weist einen Bilanzgewinn von 80.643 T€ aus.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung am 20. Juni 2013 vorschlagen, aus dem Bilanzgewinn 64.735 T€ zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 1,20 € je Aktie zu verwenden und den Rest in Höhe von 15.908 T€ auf neue Rechnung vorzutragen. Der Bilanzgewinn des Vorjahres wurde in voller Höhe an die Aktionäre ausgeschüttet. Die geleistete Dividende betrug 1,10 € je Aktie.

Die Kapitalrücklage beinhaltet Beträge gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 HGB.

Die Position Gewinnrücklagen enthält im Wesentlichen die zum Zeitpunkt der IFRS-Umstellung gebildeten Neubewertungsrücklagen und aufgelaufene Ergebnisvorräge.

Das sonstige Gesamteinkommen gliedert sich auf die folgenden Komponenten:

2012 in T€	VOR STEUER	STEUERN	NETTO
Bewertung von Beteiligungen (Afs) IAS 39	2.478	0	2.478
Cashflow-Hedges	-14.468	1.344	-13.124
	-11.990	1.344	-10.646
Summe			

2011 in T€	VOR STEUER	STEUERN	NETTO
Bewertung von Beteiligungen (Afs) IAS 39	3.930	0	3.930
Cashflow-Hedges	-16.405	5.613	-10.792
Währungsumrechnung ausl. Gesellschaften	-373	71	-302
	-12.848	5.684	-7.164
Summe			

✳ 12. LANGFRISTIGE UND KURZFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN

in T€	31.12.2012	31.12.2011
Langfristige Bankverbindlichkeiten	1.371.154	1.335.986
Kurzfristige Bankverbindlichkeiten	194.137	136.163
Anleihen	91.943	0
	1.657.234	1.472.149
Summe		

Die Bankverbindlichkeiten werden mit ihren fortgeführten Anschaffungskosten am Bilanzstichtag angesetzt. Die Barwerte der Darlehen werden jeweils zum Bilanzstichtag neu ermittelt. Dabei werden die bis zu diesem Zeitpunkt fälligen Annuitäten sowie Restvaluten gemäß Tilgungsplan mit den Marktzinssätzen am Bilanzstichtag zuzüglich einer Marge abgezinst. Der Fair Value der Bankverbindlichkeiten am Bilanzstichtag beläuft sich auf 1.667.307 T€ (i. Vj. 1.539.641 T€).

Bei den Bankverbindlichkeiten handelt es sich um Darlehen, die zur Finanzierung von Grundstückskäufen und Investitionsmaßnahmen aufgenommen wurden. Als Sicherheit dienen Grundschulden auf die Objekte der Gesellschaften in Höhe von 1.565.291 T€ (i. Vj. 1.472.149 T€).

Disagien werden über die Laufzeit der Darlehen ergebniswirksam gebucht. Im Berichtsjahr wurden 3.149 T€ (i. Vj. 4.954 T€) aufwandswirksam erfasst.

Gegenwärtig enthalten vierzehn von insgesamt 34 Darlehensverträgen Regelungen zu Kreditaufgaben. Dabei handelt es sich um insgesamt 18 einzelne Auflagen zur Kapitaldienstfähigkeit (DSCR), zur Zinszahlungsfähigkeit (ICR), zur Veränderung von Mieteinnahmen, zur Eigenkapitalquote oder zum Verhältnis zwischen Darlehen zu Marktwerten (LTV). Die Kreditaufgaben wurden bisher nicht verletzt und werden nach den aktuellen Planungen auch 2013 bis 2015 nicht verletzt werden.

Die Deutsche EuroShop hat am 14. November 2012 eine Wandelanleihe emittiert. Insgesamt wurden Wandelanleihen mit einer Laufzeit von fünf Jahren und einem Gesamtbetrag von 100 Mio. € platziert. Der anfängliche Wandlungspreis beträgt 35,10 €; der Kupon beträgt 1,75 % p. a. und ist halbjährlich nachschüssig zahlbar. Die Wandelschuldverschreibungen wurden zu 100 % ihres Nennwerts von je 100.000,00 € begeben und sind nach dem Wandlungsverhältnis und entsprechend den Bedingungen der Wandelschuldverschreibungen in anfänglich 2.849.003 Aktien der Deutsche EuroShop AG wandelbar. Der Emissionserlös betrug 100 Mio. €. Bis zum 31. Dezember 2012 wurde vom Wandlungsrecht kein Gebrauch gemacht.

Der Betrag der Wandelanleihe wurde in eine Eigenkapital- und eine Fremdkapitalkomponente aufgeteilt. Auf den Eigenkapitalanteil entfällt ein Betrag in Höhe von 7.140 T€, der in die Kapitalrücklage eingestellt wurde.

✳ 13. PASSIVE LATENTE STEUERN

in T€	STAND	VERBRAUCH	AUFLÖSUNG	ZUFÜHRUNG	STAND
	01.01.2012				31.12.2012
Latente Steuer auf Immobilien	223.985		-51.376	21.707	194.316
Ergebnisneutrale latente Steuer	-13.398	0	3.001	-3.394	-13.791
	210.587	0	-48.375	18.313	180.525
Summe					

Die passiven latenten Steuerrückstellungen entfallen im Wesentlichen auf die Immobilien, die nach IAS 40 mit dem Marktwert angesetzt werden. Sie betragen am Bilanzstichtag 206.012 T€ (i. Vj. 238.376 T€) und wurden mit aktiven latenten Steuern auf körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 11.696 T€ (i. Vj. 14.391 T€) verrechnet. Die ergebnisneutralen latenten Steuern werden im Wesentlichen für die Zinsswaps gebildet, die mit dem Eigenkapital verrechnet sind.

Nach der Verschmelzung von sechs inländischen Shoppingcentergesellschaften auf die neu gegründete DES Shoppingcenter GmbH & Co. KG werden ab 2013 die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung erfüllt. Aus diesem Grund konnte ein Teilbetrag der in den Vorjahren gebildeten passiven latenten Gewerbesteuer in Höhe von 49,3 Mio. € aufgelöst werden.

{ 164 }

in T€	STAND 01.01.2012	VERBRAUCH	AUFLÖSUNG	ZUFÜHRUNG	STAND 31.12.2012
Latente Steuer auf Inlandsgesellschaften	182.223		-46.322	17.526	153.427
Latente Steuer auf Auslandsgesellschaften	28.364	0	-2.053	787	27.098
	210.587	0	-48.375	18.313	180.525
Summe					

* 14. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

in T€	31.12.2012	31.12.2011
Bauleistungen	451	1.027
Übrige	1.880	1.808
	2.331	2.835
Summe		

* 15. STEUERVERBINDLICHKEITEN

in T€	STAND 01.01.2012	VERBRAUCH	AUFLÖSUNG	ZUFÜHRUNG	STAND 31.12.2012
Ertragsteuern	5.263	69	75	7.612	12.731
Grunderwerbsteuer	635		635	11.753	11.753
Grundsteuer	37		22	73	88
	5.935	69	732	19.438	24.572
Summe					

Die Ertragsteuern betreffen Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag in Höhe von 2.272 T€ sowie Gewerbesteuer in Höhe von 10.459 T€. Die Grunderwerbsteuer entfällt im Wesentlichen auf den Erwerb des Herold-Centers.

* 16. SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

in T€	STAND 01.01.2012	VERBRAUCH	AUFLÖSUNG	ZUFÜHRUNG	STAND 31.12.2012
Bereits erbrachte, noch nicht abgerechnete Instandhaltungs- und Bauleistungen	5.399	4.781	434	3.081	3.265
Honorare	86	83	3	151	151
Übrige	3.373	2.607	325	8.892	9.333
	8.858	7.471	762	12.124	12.749
Summe					

In den übrigen Rückstellungen ist die Vorfälligkeitsentschädigung für die vorzeitige Ablösung eines Darlehens in Höhe von 5,8 Mio. € enthalten. Des Weiteren enthält diese Position den Barwert (650 T€) für einen Long-Term-Incentive-Plan, der mit Wirkung zum 1. Juli 2010 mit dem Vorstand und Mitarbeitern der Deutsche EuroShop AG vertraglich vereinbart wurde. Die Laufzeit beträgt fünf Jahre und richtet sich nach der Entwicklung der Marktkapitalisierung der Gesellschaft in diesem Zeitraum. Wir verweisen hier auch auf die Angaben im Vergütungsbericht des Lageberichts.

Alle anderen Rückstellungen haben eine Laufzeit bis ein Jahr.

✳ 17. SONSTIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

in T€	31.12.2012	31.12.2011
Umsatzsteuer	4.447	3.472
Mietkautionen	896	829
Verbindlichkeiten aus Dienstleistungsverträgen	431	819
Kreditorische Debitoren	269	636
Übrige	8.068	7.434
Summe	14.111	13.190

Summe

Die Übrigen beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Heiz- und Nebenkostenabrechnungen und Mietvorauszahlungen für das Folgejahr.

✳ 18. SONSTIGE LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

in T€	31.12.2012	31.12.2011
Zinsswaps	50.897	38.075
Übrige	345	376
Summe	51.242	38.451

Summe

Zur Absicherung gegen steigende Kapitalmarktzinsen wurden im Zusammenhang mit Darlehensaufnahmen Zinssicherungsgeschäfte (Zinsswaps) abgeschlossen, deren Barwerte am Bilanzstichtag 50.897 T€ betragen.

✳ VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

in T€	GESAMT	KURZFRISTIG	LANGFRISTIG
Finanzverbindlichkeiten	1.657.234	194.137	1.463.097
	(1.472.149)	(136.163)	(1.335.986)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.331	2.331	0
	(2.835)	(2.835)	(0)
Sonstige Verbindlichkeiten	65.353	14.111	51.242
	(51.641)	(13.190)	(38.451)
davon aus Steuern	4.561	4.561	0
	(3.502)	(3.502)	(0)
Summe	1.724.918	210.579	1.514.339
Vorjahreswerte in Klammern	(1.526.625)	(152.188)	(1.374.437)

{ 166 }

Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

★ 19. UMSATZERLÖSE

in T€	2012	2011
Mindestmieteinnahmen	206.914	185.405
Umsatzmieteinnahmen	2.906	3.313
Übrige	1.411	1.257
	211.231	189.975
davon den gemäß IAS 40 Investment Properties		
direkt zurechenbare Mieteinnahmen	211.231	189.975

Bei den übrigen Erlösen handelt es sich im Wesentlichen um Nutzungsentschädigungen, Wohnungsmieten sowie Abfindungen ausgeschiedener Mieter.

Die hier als Operatingleasingverhältnisse ausgewiesenen Beträge beziehen sich auf Mieteinnahmen aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit langfristigen Mietzeiträumen. Die künftigen Mindestleasingzahlungen aus unkündbaren Mietverträgen weisen folgende Fälligkeiten auf:

in T€	2012	2011
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	219.463	202.950
Fälligkeit von 1 bis 5 Jahren	744.107	712.207
Fälligkeit nach 5 Jahren	433.325	479.696
	1.396.895	1.394.853

Summe

★ 20. GRUNDSTÜCKSBETRIEBSKOSTEN

in T€	2012	2011
Center-Marketing	-3.010	-2.860
Instandhaltungen und Reparaturen	-4.169	-1.619
Grundsteuer	-754	-979
Versicherungen	-354	-406
Wertberichtigungen auf Mietforderungen	-797	-441
Übrige	-2.172	-2.214
	-11.256	-8.519
davon den gemäß IAS 40 Investment Properties		
direkt zurechenbare betriebliche Aufwendungen	-11.256	-8.519

✱ 21. GRUNDSTÜCKSVERWALTUNGSKOSTEN

in T€	2012	2011
Centermanagement / Geschäftsbesorgungskosten	-10.547	-9.814
davon den gemäß IAS 40 Investment Properties direkt zurechenbare betriebliche Aufwendungen	-10.547	-9.814

✱ 22. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

in T€	2012	2011
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	762	202
Währungsgewinne	995	83
Übrige	1.148	725
Summe	2.905	1.010

✱ 23. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

in T€	2012	2011
Grunderwerbsteuer	-2.937	0
Personalkosten	-2.135	-1.733
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	-1.888	-1.521
Finanzierungsnebenkosten	-1.567	-1.285
Währungsverluste	-473	-323
Marketingkosten	-399	-442
Gutachterkosten	-330	-287
Aufsichtsratsvergütungen	-265	-223
Abschreibungen	-40	-35
Übrige	-1.282	-1.142
Summe	-11.316	-6.991

In der Position Rechts- und Beratungskosten, Steuerberatungs- und Prüfungskosten sind Aufwendungen für die Prüfung von Konzerngesellschaften in Höhe von 344 T€ enthalten.

✱ 24. ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN

in T€	2012	2011
Erträge aus Beteiligungen	1.400	1.261

Im Berichtsjahr sind in dieser Position die Ausschüttungen der Ilwro Joint Venture Sp. z o.o. sowie der City-Point Beteiligungs GmbH enthalten.

{ 168 }

✳ 25. ERTRÄGE AUS NACH AT-EQUITY BEWERTETEN, ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

in T€	2012	2011
Ergebnisse aus At-equity-Gesellschaften	-589	270

Ausgewiesen werden die anteiligen Jahresergebnisse kleinerer Grundstücksgesellschaften, die nach der At-equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen werden.

✳ 26. KOMMANDITISTEN ZUSTEHENDE ERGEBNISANTEILE

in T€	2012	2011
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-15.271	-15.730

✳ 27. BEWERTUNGSERGEBNIS

in T€	2012	2011
Unrealisierte Marktwertveränderungen	31.079	54.302
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-18.675	-11.866
Anschaffungsnebenkosten	-9.198	-176
Unterschiedsbetrag IFRS 3 und Anteilsaufstockungen	5.289	7.888
Summe	8.495	50.148

Die Anschaffungsnebenkosten betreffen den Erwerb des Herold-Centers Norderstedt.

Der Unterschiedsbetrag gemäß IFRS 3 ergibt sich im Wesentlichen aus dem Ansatz des Herold-Centers mit dem Verkehrswert gemäß IAS 40 und aus der Aufstockung der Anteile an unseren Objekten in Dessau, Hamm und Viernheim.

✳ 28. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

in T€	2012	2011
Tatsächlicher Steueraufwand	-8.589	-3.372
Passive latente Steuern Inlandsgesellschaften	28.791	-33.329
Passive latente Steuern Auslandsgesellschaften	-1.246	-972
Summe	18.956	-37.673

Bei der Bemessung der latenten Steuern sind gemäß IAS 12 die Steuersätze anzuwenden, die nach der derzeitigen Rechtslage zu dem Zeitpunkt gelten, zu dem sich die vorübergehenden Differenzen wahrscheinlich wieder ausgleichen werden.

Im Jahr 2012 wurde für die inländischen Gesellschaften mit einem Körperschaftsteuersatz von 15 % kalkuliert. Weiterhin wurde ein Solidaritätszuschlag von 5,5 % auf die ermittelte Körperschaftsteuer sowie teilweise 16,45 % für die Gewerbesteuer berücksichtigt.

Für die ausländischen Gesellschaften wurden die jeweils lokal gültigen Steuersätze in Ansatz gebracht.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beinhalten die Auflösung von in Vorjahren gebildeter passiver latenter Gewerbesteuer in Höhe von 49,3 Mio. €.

{ 169 }

✳ STEUERLICHE ÜBERLEITUNGSRECHNUNG

Die Ertragsteuern im Berichtsjahr in Höhe von 18.956 T€ leiten sich wie folgt von einem erwarteten Ertragsteueraufwand ab, der sich bei Anwendung des gesetzlichen Ertragsteuersatzes des Mutterunternehmens auf das Ergebnis vor Ertragsteuern ergeben hätte. Dabei wurde mit einem Körperschaftsteuersatz von 15 % zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag sowie einem Gewerbesteuersatz von 16,45 % gerechnet.

in T€	2012	2011
Konzernergebnis vor Ertragsteuern	103.528	136.711
Theoretische Ertragsteuer 32,28 %	-33.414	-44.123
Steuersatzunterschiede bei ausländischen Konzernunternehmen	2.190	2.161
Steuersatzunterschiede bei inländischen Konzernunternehmen	2.057	967
Steuerfreie Erträge / nicht abzugsfähige Aufwendungen	460	3.126
Aperiodischer Steuerertrag	49.357	-107
Übrige	-1.694	303
Tatsächliche Ertragsteuer	18.956	-37.673

Nach der Verschmelzung von sechs inländischen Shoppingcentergesellschaften auf die neu gegründete DES Shoppingcenter GmbH & Co. KG werden ab 2013 die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung erfüllt. Aus diesem Grund konnte ein Teilbetrag der in den Vorjahren gebildeten passiven latenten Gewerbesteuern in Höhe von T€ 49.323 aufgelöst werden, der im aperiodischen Steuerertrag enthalten ist. Des Weiteren ist in dieser Position eine Gewerbesteuernachzahlung für Vorjahre in Höhe von T€ 34 enthalten.

Im Geschäftsjahr 2012 ergibt sich ein effektiver Ertragsteuersatz von 28,5 %. Dabei wurde der aperiodische Steuerertrag in Höhe von 49,3 Mio. € (Auflösung Gewerbesteuer) nicht mit einbezogen.

29. Erläuterungen zur Konzern-Kapitalflussrechnung

✳ ANGABEN ZUR KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Kapitalflussrechnung ist entsprechend den Regelungen des IAS 7 aufgestellt und gliedert sich nach Zahlungsströmen aus der operativen und betrieblichen Geschäftstätigkeit sowie der Investitions- und Finanzierungstätigkeit. Der Finanzmittelbestand beinhaltet Kassenbestände und Bankguthaben sowie kurzfristige Termingelder.

✳ ZUSAMMENSETZUNG DES FINANZMITTELBESTANDS

in T€	31.12.2012	31.12.2011
Liquide Mittel	167.511	64.408

{ 170 }

*** OPERATIVER CASHFLOW**

Nach Korrektur des Jahresergebnisses um zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge ergibt sich ein operativer Cashflow in Höhe von 102.828 T€. Die gesamte Mittelveränderung aus dem Finanzergebnis wird der operativen Geschäftstätigkeit zugerechnet.

*** CASHFLOW AUS BETRIEBLICHER TÄTIGKEIT**

Die Veränderung der Forderungen, Rückstellungen und Verbindlichkeiten gehen in den Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit ein.

Im Mittelabfluss aus der betrieblichen Tätigkeit sind u. a. enthalten:

- Zinseinnahmen in Höhe von 0,5 Mio. € (i. Vj. 0,9 Mio. €)
- Zinsausgaben in Höhe von 67,7 Mio. € (i. Vj. 60,8 Mio. €)
- Gezahlte Ertragsteuern in Höhe von 1,1 Mio. € (i. Vj. 3,3 Mio. €)
- Nettozuführungen zu Rückstellungen in Höhe von 11,4 Mio. € (i. Vj. 8,2 Mio. €)

*** CASHFLOW AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT**

Es werden die liquiditätswirksamen Zu- und Abgänge zu den langfristigen Vermögenswerten des laufenden Jahres gezeigt.

Im Berichtsjahr wurden Erweiterungsinvestitionen bei unseren Bauobjekten sowie Investitionen bei den Bestandsobjekten in Höhe von 12,6 Mio. € getätigt.

Der Kaufpreis für das Herold-Center Norderstedt betrug 185,4 Mio. € (inklusive Erwerbsnebenkosten) und wurde Ende Dezember 2012 gezahlt.

*** CASHFLOW AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT**

Die Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten enthalten Einzahlungen aus der Begebung einer Wandelanleihe in Höhe von 100 Mio. € abzüglich Transaktionskosten in Höhe von 1,4 Mio. €. Des Weiteren erfolgte ein Mittelzufluss aus der Aufnahme von Bankdarlehen in Höhe von 93,1 Mio. €.

Im Berichtsjahr wurde eine Barkapitalerhöhung durchgeführt. Hieraus flossen der Deutsche EuroShop AG 67,7 Mio. € abzüglich Transaktionskosten in Höhe von 1,5 Mio. € zu.

Im Geschäftsjahr 2012 wurde eine Dividende an die Aktionäre in Höhe von 56,8 Mio. € ausgeschüttet.

Die Auszahlungen an Fremdgesellschafter beinhalten geleistete Ausschüttungen in Höhe von 15,3 Mio. € sowie die Kaufpreiszahlungen für die Aufstockung der Anteile an der Rathaus-Center Dessau KG in Höhe von 5,9 Mio. €.

Segmentberichterstattung

{ 171 }

Die Deutsche EuroShop AG hält als Holdinggesellschaft Beteiligungen an Einkaufszentren innerhalb der Europäischen Union. Bei den jeweiligen Beteiligungsgesellschaften handelt es sich um reine Haltegesellschaften ohne eigenes Personal. Das operative Management ist an externe Dienstleister im Rahmen von Geschäftsbesorgungsverträgen vergeben, so dass die Gesellschaften ausschließlich vermögensverwaltend tätig sind. Die Gesellschaften werden individuell gesteuert.

Aufgrund der einheitlichen Geschäftstätigkeit innerhalb einer relativ homogenen Region (Europäische Union) erfolgt gemäß IFRS 8.12 eine Segmentdifferenzierung nach Inland und Ausland.

Der Vorstand der Deutsche EuroShop AG als Hauptentscheidungsträger des Konzerns beurteilt im Wesentlichen die Leistungen der Segmente nach dem EBIT der einzelnen Objektgesellschaften. Die Bewertungsgrundsätze für die Segmentberichterstattung entsprechen denen des Konzerns. In der Überleitung werden die Eliminierungen konzerninterner Verflechtungen zwischen den Segmenten zusammengefasst.

Aufgrund der geografischen Segmentierung entfallen weitere Angaben nach IFRS 8.33.

in T€	INLAND	AUSLAND	ÜBERLEITUNG	GESAMT
Umsatzerlöse	187.661	23.570	0	211.231
(Vorjahreswerte)	(166.832)	(23.143)	(0)	(189.975)

in T€	INLAND	AUSLAND	ÜBERLEITUNG	GESAMT
EBIT	163.221	21.781	-3.985	181.017
(Vorjahreswerte)	(148.652)	(20.698)	-(3.689)	(165.661)

in T€	INLAND	AUSLAND	ÜBERLEITUNG	GESAMT
Zinsergebnis	-62.086	-7.679	-1.759	-71.524
(Vorjahreswerte)	-(55.972)	-(7.516)	-(1.411)	-(64.899)

in T€	INLAND	AUSLAND	ÜBERLEITUNG	GESAMT
Ergebnis vor Steuern (EBT)	106.318	5.561	-8.351	103.528
(Vorjahreswerte)	(127.734)	(17.754)	-(8.777)	(136.711)

in T€	INLAND	AUSLAND	GESAMT
Segmentvermögen	3.203.587	345.267	3.548.854
(Vorjahreswerte)	(2.874.224)	(350.901)	(3.225.125)
davon Investment Properties	2.991.616	338.673	3.330.289
(Vorjahreswerte)	(2.763.626)	(343.206)	(3.106.832)

{ 172 }

Sonstige Angaben

✳ 30. FINANZINSTRUMENTE UND RISIKOMANAGEMENT

🔗 BUCHWERTE, WERTANSÄTZE UND BEIZULEGENDE ZEITWERTE NACH BEWERTUNGSKATEGORIEN

WERTANSATZ BILANZ NACH IAS 39

in T€	BEWERTUNGSKATEGORIE NACH IAS 39	BUCHWERTE 31.12.2012	FORTGEFÜHRTE ANSCHAFKUNGSKOSTEN	ANSCHAFKUNGSKOSTEN	FAIR VALUE ERFOLGS- NEUTRAL
Finanzielle Vermögenswerte*					
Finanzanlagen	AfS	30.293		15.381	14.912
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	4.738	4.738		
Sonstige Vermögenswerte	LAR	2.188	1.698		490
Sonstige Finanzinvestitionen	HtM	4.335	4.335		
Liquide Mittel	LaR	167.511	167.511		
Finanzielle Verbindlichkeiten*					
Finanzverbindlichkeiten	FLAC	1.657.234	1.657.234		
Abfindungsansprüche von Kommanditisten	FLAC	284.176	284.176		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	2.331	2.331		
Sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	58.558	7.661		50.897
Aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39:					
Loans and Receivables (LaR)		174.437	173.947		490
Held to Maturity (HtM)		4.335	4.335		
Available-for-Sale (AfS)		30.293	0	15.381	14.912
Financial Liabilities measured at amortised cost (FLAC)		2.002.299	1.951.402		50.897

* Entspricht Level 2 der Fair-Value-Hierarchie des IFRS 7

Die nach At-equity bewerteten Beteiligungen sind mit ihrem beizulegenden Zeitwert ausgewiesen. Die im Berichtsjahr vorgenommenen Aufwertungen sind im Periodenergebnis erfasst.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die sonstigen Vermögenswerte sowie die liquiden Mittel und sonstige Finanzinvestitionen haben bis auf die Zinsswaps, die mit ihrem Barwert bilanziert sind, überwiegend kurze Restlaufzeiten. Daher entsprechen die Buchwerte dem beizulegenden Zeitwert. Die Barwertveränderung des langfristig angesetzten Zinsswaps betrug 130 T€ (i. Vj. 162 T€).

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten beinhalten Verpflichtungen aus Wandelanleihen, die zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode bewertet wurden. Die angefallenen Zinsaufwendungen betragen 483 T€ und sind im Finanzergebnis erfasst.

Die Bankverbindlichkeiten haben kurz- und langfristige Laufzeiten und wurden mit ihren fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt. Der Zeitwert für die Konzerndarlehen wurde im Anhang unter Position 12. Finanzverbindlichkeiten angegeben. Insgesamt sind Zinsaufwendungen in Höhe von 71.230 T€ (i. Vj. 65.761 T€) im Finanzergebnis enthalten.

WERTANSATZ BILANZ NACH IAS 39

FAIR VALUE ERFOLGS- WIRKSAM	FAIR VALUE 31.12.2012	BUCHWERTE 31.12.2011	FORT- GEFÜHRTE ANSCHAF- FUNGS- KOSTEN	ANSCHAF- FUNGS- KOSTEN	FAIR VALUE ERFOLGS- NEUTRAL	FAIR VALUE ERFOLGS- WIRKSAM	FAIR VALUE 31.12.2011
	30.293	27.815	0	15.381	12.434		27.815
	4.738	5.606	5.606				5.606
	2.188	1.783	1.153		630		1.783
	4.335	0					0
	167.511	64.408	64.408				64.408
	1.759.250	1.472.149	1.472.149				1.539.651
	284.176	280.078	280.078				280.078
	2.331	2.835	2.835				2.835
	58.558	45.999	7.924		38.075		45.999
	174.437	71.797	71.167		630		71.797
	4.335	0	0				0
	30.293	27.815	0	15.381	12.434		27.815
	2.104.315	1.801.061	1.762.986		38.075		1.868.563

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und die sonstigen Verbindlichkeiten haben bis auf die Zinsswaps, die mit dem Barwert bilanziert sind, regelmäßig kurze Restlaufzeiten. Daher entsprechen die Buchwerte dem beizulegenden Zeitwert.

Bei der Bewertung der Zinsswaps wurden die zum Abschlussstichtag gültigen Zins- und Marktpreisparameter verwendet.

Zinsen aus Finanzinstrumenten werden im Finanzergebnis ausgewiesen. Des Weiteren sind Ergebnisanteile von Fremdgeschaftern in Höhe von 15.271 T€ (i. Vj. 15.730 T€) im Finanzergebnis enthalten.

Wertberichtigungen auf Forderungen werden in den Grundstücksbetriebskosten ausgewiesen.

{ 174 }

✳ MARKTRISIKEN

🔗 LIQUIDITÄTSRISIKO

Die Liquidität des Deutsche EuroShop-Konzerns wird fortlaufend überwacht und geplant. Die Tochtergesellschaften verfügen regelmäßig über ausreichende flüssige Mittel, um ihren laufenden Zahlungsverpflichtungen nachkommen zu können. Des Weiteren können kurzfristig Kreditlinien sowie Kontokorrentkredite in Anspruch genommen werden.

Die vertraglich vereinbarten künftigen Zins- und Tilgungszahlungen der originären finanziellen Verbindlichkeiten und derivativen Finanzinstrumente stellten sich zum 31. Dezember 2012 wie folgt dar:

in T€	BUCHWERT 31.12.2012	CASHFLOWS 2013	CASHFLOWS 2014 BIS 2017	CASHFLOWS AB 2018
Wandelanleihen	91.943	1.750	106.803	0
Bankverbindlichkeiten	1.565.291	404.269	541.433	1.016.316

Die Angaben beziehen sich auf alle am Bilanzstichtag bestehenden vertraglichen Verpflichtungen. Von den zum Geschäftsjahresende ausgewiesenen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und übrigen finanziellen Verbindlichkeiten wird der wesentliche Teil 2013 fällig.

🔗 KREDIT- UND AUSFALLRISIKO

Im Konzern entstehen keine wesentlichen Kreditrisiken. Die am Stichtag ausgewiesenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen waren überwiegend bis zum Tag der Abschlusserstellung beglichen. Im Berichtsjahr sind Wertberichtigungen auf Mietforderungen in Höhe von 797 T€ (i. Vj. 441 T€) in den Grundstücksbetriebskosten enthalten.

Das maximale Ausfallrisiko der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Vermögenswerte beläuft sich am Stichtag insgesamt auf 12.169 T€ (i. Vj. 12.298 T€).

🔗 WÄHRUNGS- UND BEWERTUNGSRISIKO

Die Konzerngesellschaften agieren ausschließlich im europäischen Wirtschaftsraum und wickeln den größten Teil ihrer Geschäfte in Euro ab. Hieraus entstehen keine Währungsrisiken.

Eine Veränderung wesentlicher Parameter der Immobilienbewertung um 25 Basispunkte hätte folgende Auswirkungen auf das Bewertungsergebnis vor Steuern:

in T€	BASIS	-0,25 %	+0,25 %
Mietsteigerungsrate	1,70 %	-110,2	+113
Diskontierungsrate	6,67 %	+101,9	-97
Kostenquote	11,00 %	+9,5	-9,5

🔗 ZINSRISIKO

Zur Ermittlung der Auswirkung von potenziellen Zinsänderungen wurde eine Sensitivitätsanalyse durchgeführt. Diese gibt, basierend auf den zum Bilanzstichtag einem Zinsänderungsrisiko unterliegenden finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten, die Auswirkung einer Änderung auf das Eigenkapital des Konzerns an. Zinsrisiken bestanden am Bilanzstichtag nur für aufgenommene Kredite und die damit im Zusammenhang stehenden Zinssicherungsgeschäfte, die als Cashflow-Hedge ergebnisneutral mit ihrem Barwert bilanziert wurden. Eine Erhöhung des Marktzinssatzes um 100 Basispunkte würde zu einer Eigenkapitalerhöhung um 19.112 T€ (i. Vj. 18.320 T€) führen. Der wesentliche Teil der Darlehensverbindlichkeiten hat feste Zinskonditionen. Am Bilanzstichtag waren Kredite in Höhe von 194.651 T€ (i. Vj. 198.651 T€) durch derivative Finanzinstrumente abgesichert.

KAPITALMANAGEMENT

Das Kapitalmanagement des Konzerns ist auf die Erhaltung einer starken Eigenkapitalbasis ausgelegt. Ziel ist es, sicherzustellen, dass auch in Zukunft die Schuldentilgungsfähigkeit und die finanzielle Substanz erhalten bleiben. Des Weiteren zielt die Finanzpolitik des Konzerns auf die jährliche Auszahlung einer Dividende ab.

in T€	31.12.2012	31.12.2011
Eigenkapital	1.606.090	1.473.119
Eigenkapitalquote in %	45,3	45,7
Nettofinanzverschuldung	1.489.723	1.407.741

Ausgewiesen wird hier das Eigenkapital einschließlich der Anteile der Fremdgesellschafter.

Die Nettofinanzverschuldung ermittelt sich aus den Finanzverbindlichkeiten am Bilanzstichtag abzüglich liquider Mittel.

31. JOINT VENTURES UND NACH AT-EQUITY BEWERTETE ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN

JOINT VENTURES

Gemeinschaftsunternehmen, bei denen die Deutsche EuroShop AG zusammen mit Dritten über die Mehrheit der Stimmrechte verfügt, werden als Joint Venture quotaal in den Konzernabschluss einbezogen. Bei der Quotenkonsolidierung wird der Anteil der Vermögenswerte, die gemeinschaftlich beherrscht werden, und der Anteil der Schulden, für die die Deutsche EuroShop AG gemeinschaftlich einsteht, in die Konzernbilanz übernommen. Die Gewinn- und Verlustrechnung beinhaltet den Anteil an den Erträgen und Aufwendungen der gemeinschaftlich geführten Unternehmen.

Im Geschäftsjahr wurden Vermögens- und Schuldposten sowie Aufwendungen und Erträge der als Joint Venture definierten Tochtergesellschaften gemäß IAS 31.56 folgendermaßen in den Konzernabschluss einbezogen:

in T€	31.12.2012	31.12.2011
Langfristige Vermögenswerte	506.584	510.701
Kurzfristige Vermögenswerte	12.565	9.065
Langfristige Schulden	195.353	149.874
Kurzfristige Schulden	5.942	46.479
Erträge	35.529	30.024
Aufwendungen	-20.588	-16.315

NACH AT-EQUITY-BEWERTETE ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN

Zum Konzern gehören kleinere Grundstücksgesellschaften, an denen die Deutsche EuroShop entweder mittelbar oder unmittelbar beteiligt ist. Sie übt bei diesen Gesellschaften gemeinsam mit anderen Anteilseignern einen beherrschenden Einfluss aus. In Summe sind diese Gesellschaften unwesentlich für den Konzern.

Bei diesen Gesellschaften wird dem Beteiligungsbuchwert das anteilige Eigenkapital dieser Gesellschaften gegenübergestellt und ein etwaiger Differenzbetrag ergebniswirksam ausgewiesen. Die anteiligen Jahresergebnisse dieser Gesellschaften wurden dem Segment Inland zugeordnet.

{ 176 }

Im Geschäftsjahr weisen die nach At-equity-bewerteten Unternehmen folgende Vermögens- und Schuldposten sowie Aufwendungen und Erträge aus:

in T€	31.12.2012	31.12.2011
Langfristige Vermögenswerte	8.551	9.811
Kurzfristige Vermögenswerte	1.577	1.167
Langfristige Schulden	5.940	0
Kurzfristige Schulden	93	6.476
Erträge	826	730
Aufwendungen	-1.416	-554

✳ 32. ERGEBNIS JE AKTIE

in T€	31.12.2012	31.12.2011
Anteil der Konzernaktionäre am Jahresergebnis (T€)	122.484	99.038
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien	51.934.893	51.631.400
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (€)	2,36	1,92
Anteil der Konzernaktionäre am Jahresergebnis (T€)	122.484	99.038
Anpassung des Zinsaufwandes für die Wandelanleihe (T€)	327	0
Jahresergebnis zur Bestimmung des verwässerten Ergebnisses je Aktie (T€)	122.811	99.038
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien	51.934.893	51.631.400
Gewichtete Anpassung der potenziell umwandelbaren Stückaktien	326.935	0
Durchschnittliche gewichtete Anzahl von Aktien für das verwässerte Ergebnis je Aktie	52.261.828	51.631.400
Verwässertes Ergebnis je Aktie (€)	2,35	1,92

🔗 UNVERWÄSSERTES ERGEBNIS JE AKTIE:

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie wird mittels Division des den Aktionären der Deutsche EuroShop AG zustehenden Periodenergebnisses durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der innerhalb der Berichtsperiode im Umlauf befindlichen Aktien ermittelt.

🔗 VERWÄSSERTES ERGEBNIS JE AKTIE:

Das verwässerte Ergebnis ergibt sich, indem die durchschnittliche Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien um sämtliche Optionsrechte aus der Wandelanleihe erhöht wird. Im Berichtsjahr bestanden 2,8 Mio. Optionsrechte. Aufgrund der unterjährigen Emission der Wandelanleihe wurden die daraus resultierenden Optionsrechte der Wandelanleihe zeitanteilig berücksichtigt. Es wird angenommen, dass die Wandelanleihen vollständig in Aktien getauscht werden. Das Jahresergebnis wird entsprechend um den Zinsaufwand und Steuereffekte bereinigt.

Sonstige Finanzielle Verpflichtungen

Aus Dienstleistungsverträgen bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 108,8 Mio. €.

Für die Investitionsmaßnahmen, die im Folgejahr in unseren Shoppingcentern anfallen werden, bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 19,7 Mio. €.

Sonstige Angaben

{ 177 }

Im Geschäftsjahr waren im Konzern durchschnittlich vier (i. Vj. fünf) Angestellte beschäftigt.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem Bilanzstichtag und dem Tag der Abschlusserstellung sind keine Ereignisse von wesentlicher Bedeutung eingetreten.

Aufsichtsrat und Vorstand

AUFSICHTSRAT

- a) Mitgliedschaft in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten
- b) Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen

Manfred Zaß, Königstein im Taunus, Vorsitzender
Bankkaufmann

Dr. Michael Gellen, Köln, stellvertretender Vorsitzender
Selbstständiger Rechtsanwalt

Thomas Armbrust, Reinbek
Mitglied der Geschäftsführung der KG CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H. & Co., Hamburg

- a) C.J. Vogel Aktiengesellschaft für Beteiligungen, Hamburg (Vorsitz)
 - Platinum AG, Hamburg (Vorsitz)
 - TransConnect Unternehmensberatungs- und Beteiligungs AG, München (Vorsitz)
 - Verwaltungsgesellschaft Otto mbH, Hamburg
- b) ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg (stellvertretender Vorsitz)

Karin Dohm, Kronberg im Taunus (seit 13.07.2012)
Head of Group External Reporting der Deutsche Bank AG, Frankfurt am Main

Dr. Jörn Kreke, Hagen
Kaufmann

- a) Capital Stage AG, Hamburg
 - Douglas Holding AG, Hagen / Westfalen (Vorsitz)
- b) Kalorimeta AG & Co. KG, Hamburg
 - Urbana AG & Co. KG, Hamburg

Reiner Strecker, Wuppertal (seit 13.07.2012)
Geschäftsführender Gesellschafter der Vorwerk & Co. KG, Wuppertal

- b) akf Bank GmbH & Co. KG, Wuppertal

Klaus Striebich, Besigheim (seit 13.07.2012)
Managing Director Leasing der ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg

- a) Unternehmensgruppe Dr. Eckert GmbH, Berlin
 - MEC Metro-ECE Centermanagement GmbH & Co. KG, Düsseldorf (Vorsitz seit 07.08.2012)

{ 178 }

Alexander Otto, Hamburg

Vorsitzender der Geschäftsführung der ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg

- a) Verwaltungsgesellschaft Otto mbH, Hamburg
- b) Peek & Cloppenburg KG, Düsseldorf

Dr. Bernd Thiemann, Kronberg im Taunus

Unternehmensberater

- a) Deutsche Pfandbriefbank AG, Unterschleißheim (Vorsitz)
EQC AG, Osnabrück (stellvertretender Vorsitz)
Hypo Real Estate Holding AG, Unterschleißheim (Vorsitz)
VHV Vereinigte Hannoversche Versicherung a.G., Hannover
Wave Management AG, Hamburg (stellvertretender Vorsitz)
IVG Immobilien AG, Bonn
M.M. Warburg & Co. KG aA, Hamburg (stellvertretender Vorsitz)
Hannover Direkt Versicherung AG, Hannover
- b) Würth Gruppe, Künzelsau (stellvertretender Vorsitz)
Würth Finance International B.V., Amsterdam

Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf insgesamt 265 T€ (i. Vj. 223 T€).

VORSTAND

Claus-Matthias Böge, Hamburg, Sprecher des Vorstands

- a) Douglas Holding AG, Hagen

Olaf Borkers, Hamburg

Die Bezüge des Vorstands betragen insgesamt 1.193 T€ (i. Vj. 1.066 T€). Darin enthalten sind erfolgsbezogene Vergütungen von 650 T€. (i. Vj. 523 T€).

Der Long Term Incentive Rückstellung (LTI) für den Vorstand wurden im Berichtsjahr T€ 305 (i. Vj. T€ 96) zugeführt. Der Aufzinsungsbetrag betrug 10 T€.

Im Übrigen verweisen wir auf die ergänzenden Erläuterungen zur Vergütung im Lagebericht.

CORPORATE GOVERNANCE

Nach § 161 AktG ist die vorgeschriebene Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex gemeinsam vom Aufsichtsrat und Vorstand abgegeben und mit Veröffentlichung im Internet im November 2012 den Aktionären zugänglich gemacht worden.

Nahestehende Personen nach IAS 24

Die Tochtergesellschaften, Joint Ventures und assoziierten Unternehmen sowie die Mitglieder des Vorstands und Aufsichtsrats der Deutsche EuroShop AG gelten als nahestehende Personen im Sinne des IAS 24. Die Bezüge des Aufsichtsrats und des Vorstands sind im Abschnitt Aufsichtsrat und Vorstand sowie im Vergütungsbericht des Konzernlageberichts erläutert.

Die Honorare für Dienstleistungsverträge mit der ECE-Unternehmensgruppe beliefen sich im Berichtsjahr auf 19.566 T€ (i. Vj. 23.454 T€). Demgegenüber standen Einnahmen aus Mietverträgen mit der ECE-Unternehmensgruppe in Höhe von 6.935 T€ (i. Vj. 5.983 T€). Die Forderungen gegenüber der ECE beliefen sich auf 4.305 T€ und die Verbindlichkeiten betragen 1.255 T€.

{ 179 }

Die Lieferungs- und Leistungsbeziehungen mit nahestehenden Personen erfolgten zu marktüblichen Konditionen.

Hamburg, 12. April 2013

Deutsche EuroShop AG
Der Vorstand



Claus-Matthias Böge



Olaf Borkers

Sonstige Angaben

Gemäß § 160 Abs. 1 Ziff. 8 AktG geben wir davon Kenntnis, dass unserer Gesellschaft folgende Beteiligungen und Stimmrechtsveränderungen entsprechend den Mitteilungspflichten nach § 21 Wertpapierhandelsgesetz gemeldet worden sind:

AKTIONÄR	BESTANDS- MELDUNG ZUM	VORGANG (ANTEILSSCHWELLE IN %)	NEUER STIMM- RECHTS- ANTEIL IN %	DAVON IM EIGEN- BESITZ IN %	DAVON ZUZU- RECH- NEN IN %
Benjamin Otto, Hamburg	02.04.2002	Schwellenüberschreitung (5)	7,74	0,00	7,74
„Bravo-Alpha“ Beteiligungs G.m.b.H., Hamburg	02.04.2002	Schwellenüberschreitung (5)	7,74	3,71	4,03
Gemeinnützige Hertie-Stiftung, Frankfurt	15.08.2011	Schwellenüberschreitung (3)	3,02	3,02	0,00
BlackRock Inc., New York, U.S.A.	23.01.2012	Schwellenunterschreitung (3)	2,97	0,00	2,97
BlackRock Holdco 2, Inc., Wilmington, Delaware, U.S.A.	23.01.2012	Schwellenunterschreitung (3)	2,97	0,00	2,97
BlackRock Financial Management, Inc., New York, U.S.A.	23.01.2012	Schwellenunterschreitung (3)	2,97	0,00	2,97
BlackRock Inc., New York, U.S.A.	22.03.2012	Schwellenüberschreitung (3)	3,02	0,00	3,02
BlackRock Holdco 2, Inc., Wilmington, Delaware, U.S.A.	22.03.2012	Schwellenüberschreitung (3)	3,02	0,00	3,02
BlackRock Financial Management, Inc., New York, U.S.A.	22.03.2012	Schwellenüberschreitung (3)	3,02	0,00	3,02
Alexander Otto, Hamburg	14.11.2012	Schwellenunterschreitung (10)	9,57	0,65	8,92

Das von dem Abschlussprüfer des Konzernabschlusses im Geschäftsjahr 2012 berechnete Gesamthonorar für Abschlussprüfungsleistungen beläuft sich auf 344 T€ (i. Vj. 321 T€). Weitere Leistungen wurden durch den Konzernabschlussprüfer nicht erbracht.

Anteilsbesitz

★ AUFSTELLUNG DES ANTEILSBESITZES GEMÄSS § 313 ABS. 2 NR. 1 BIS 4 HGB ZUM 31. DEZEMBER 2012:

NAME UND SITZ DES UNTERNEHMENS	ANTEIL AM EIGEN- KAPITAL	DAVON MITTELBAR	DAVON UN- MITTELBAR	EIGEN- KAPITAL ZUM 31.12.2012	HGB- ERGEBNISSE 2012
Vollkonsolidierte Unternehmen:				in €	in €
DES Verwaltung GmbH, Hamburg (vormals Deutsche EuroShop Verwaltungs GmbH)	100,00 %	-	100,00 %	30.940.407,30	1.127.568,93
DES Management GmbH, Hamburg (vormals Deutsche EuroShop Management GmbH)	100,00 %	-	100,00 %	67.614,67	42.614,67
DES Shoppingcenter GmbH & Co. KG	100,00 %	-	100,00 %	437.109.917,63	-331.300,41
A10 Center Wildau GmbH	100,00 %	-	100,00 %	91.167.005,25	3.796.874,73
Objekt City-Point Kassel GmbH & Co. KG, Pullach	100,00 %	100,00 %	-	-22.747.883,73	732.343,73
Stadt-Galerie Hameln KG, Hamburg	100,00 %	-	100,00 %	62.364.731,43	3.992.284,74
Stadt-Galerie Passau KG, Hamburg	75,00 %	-	75,00 %	116.569.429,89	4.646.620,32
Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg	74,00 %	-	74,00 %	40.517.713,82	6.729.707,68
Forum Wetzlar KG, Hamburg	65,00 %	-	65,00 %	11.162.819,04	2.588.474,27
Main-Taunus-Zentrum KG, Hamburg	97,43 %	91,69 %	5,74 %	-89.415.949,97	10.127.259,44
DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum KG, Hamburg	50,47 %	-	50,47 %	86.009.968,21	7.705.184,30
Immobilien Kommanditgesellschaft FEZ Harburg, Hamburg	50,00 %	-	50,00 %	18.007.523,19	2.223.635,07
				in PLN	in PLN
Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co. KG, Sp. kom., Warschau, Polen	99,99 %	99,99 %	-	539.519.874,61	-797.892,59
CASPIA Investments Sp. z o.o., Warschau, Polen	100,00 %	100,00 %	-	15.593.388,85	524.531,42
Quotenkonsolidierte Unternehmen:				in €	in €
Altmarkt-Galerie Dresden KG, Hamburg	67,00 %	-	67,00 %	50.799.394,45	7.064.440,98
Allee-Center Magdeburg KG, Hamburg	50,00 %	-	50,00 %	76.102.744,07	9.940.106,00
CAK City Arkaden Klagenfurt KG, Hamburg	50,00 %	-	50,00 %	8.971.918,42	914.762,72
EKZ Eins Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H. & Co OG, Wien	50,00 %	50,00 %	-	-440.801,23	951.235,49
Einkaufs-Center Arkaden Pécs KG, Hamburg	50,00 %	-	50,00 %	22.725.689,10	1.541.590,13

NAME UND SITZ DES UNTERNEHMENS	ANTEIL AM EIGEN- KAPITAL	DAVON MITTELBAR	DAVON UN- MITTELBAR	EIGEN- KAPITAL ZUM 31.12.2012	HGB- ERGEBNISSE 2012
At-equity / Assoziierte Unternehmen:				in €	in €
Kommanditgesellschaft Sechzehnte ALBA Grundstücksgesellschaft mbH & Co., Hamburg	50,00 %	50,00 %		1.884.780,55	-37.621,57
EKZ Vier Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H., Wien	50,00 %	50,00 %		804.080,10	30.673,29
Kommanditgesellschaft PANTA Fünfundsiebzigste Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co., Hamburg	50,00 %	50,00 %		2.186.295,91	-1.445.846,38
Kommanditgesellschaft PANTA Dreiunddreißigste Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co., Hamburg	50,00 %	50,00 %		2.443.931,31	270.561,95
Kommanditgesellschaft PANTA Achtundvierzigste Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co., Hamburg	50,00 %	50,00 %		886.501,50	29.008,76
City-Point Beteiligungs GmbH, Pullach	40,00 %	-	40,00 %	27.642,15	2.077,55
Beteiligungsunternehmen:				in PLN	in PLN
Ilwro Joint Venture Sp. z o.o., Warschau, Polen	33,33 %	-	33,33 %	371.531.496,72	21.157.631,99

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der Deutsche EuroShop AG, Hamburg, aufgestellten Konzernabschluss bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2012 bis zum 31. Dezember 2012 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Rechnungslegungsinformationen der in den Konzernabschluss einbezogenen Teilbereiche, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, 12. April 2013

BDO AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Dyckerhoff
Wirtschaftsprüfer

gez. Dr. Probst
Wirtschaftsprüfer

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

{ 183 }

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses die Lage des Konzerns so dargestellt ist, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Hamburg, 12. April 2013



Claus-Matthias Böge



Olaf Borkers

GLOSSAR

A **ANKERMIETER** ▫ Auch „Magnetbetreiber“. Der Mieter, mit dem andere Mieter angezogen werden sollen. Mit seiner hohen Kundenfrequenz sorgt er für eine Belebung des gesamten Shoppingcenters. Die kleineren Mieter, die sich um den Magnetmieter herum ansiedeln, profitieren von der hohen Kundenfrequenz des größeren. Die sinnvolle Struktur eines Centers hinsichtlich räumlicher Anordnung der Läden und Zusammenstellung des angebotenen Sortiments trägt entscheidend zu seinem Erfolg bei.

ANZEIGENÄQUIVALENZWERT ▫ Kennzahl, um einen redaktionellen Beitrag monetär zu erfassen. Grundlage hierfür ist der Anzeigenpreis des jeweiligen Mediums.

ASSET-KLASSE ▫ Einteilung des Kapital- und Immobilienmarkts in unterschiedliche Anlagensegmente.

B **ENCHMARK** ▫ Vergleichsmaßstab, z.B. ein Index, der als Orientierungsgröße dient.

BRUTTOINLANDSPRODUKT (BIP) ▫ Wert aller Güter und Dienstleistungen, die im Inland einer Volkswirtschaft innerhalb eines bestimmten Zeitraums erwirtschaftet, das heißt gegen Entgelt hergestellt bzw. erbracht werden.

C **ASHFLOW PER SHARE (CFPS)**
Englische Bezeichnung für: Liquiditätsüberschuss je Aktie. Er berechnet sich folgendermaßen: Cashflow dividiert durch die ausgegebenen Aktien einer Gesellschaft. Der Cashflow je Aktie dient als Grundlage zur Berechnung des Kurs-Cashflow-Verhältnisses (KCV).

CORE ▫ Kennzeichnung eines Immobilienmarktes und / oder einer einzelnen Immobilie sowie Bezeichnung für einen Invest-

mentstil. Der Begriff bezieht sich auf das Verhältnis von Risiko und Rendite. Unter Core versteht man reife, transparente und ausreichend große Märkte bzw. hochwertige, vollständig und langfristig vermietete Objekte in sehr guter Lage mit bonitätsstarken Mietern. Weitere Rendite- / Risiko-Klassen sind Value-Add(ed) und Opportunistic.

CORPORATE GOVERNANCE ▫ Regeln guter und wertorientierter Unternehmensführung. Ziel ist die Kontrolle des Unternehmensmanagements bzw. die Schaffung von Mechanismen, mit denen Führungskräfte angehalten werden, im Interesse der Aktionäre zu handeln.

COVENANTS ▫ Nebenbestimmungen in Kreditverträgen, die bindende Zusicherungen des Kreditnehmers während der Laufzeit eines Kredites betreffen und diese vertraglich festlegen.

COVERAGE ▫ Abdeckung einer börsennotierten Aktiengesellschaft mit Studien und Analysen von Banken und Finanzanalysten.

D **AX** ▫ Wichtigster deutscher Aktienindex. Er wird von der Deutsche Börse AG aus den Aktienkursen der 30 nach Marktkapitalisierung und Börsenumsatz größten deutschen Unternehmen ermittelt, die im Prime Standard notiert sind.

DISCOUNTED-CASHFLOW-MODELL (DCF)
Methode zur Bewertung von Unternehmen, bei der die zukünftigen Zahlungsüberschüsse bestimmt und auf den Bewertungsstichtag abdiskontiert werden.

DIVIDENDE ▫ Anteil am ausgeschütteten Bilanzgewinn einer Gesellschaft, der dem Aktionär entsprechend der von ihm gehaltenen Zahl von Aktien zusteht.

E **ARNINGS PER SHARE (EPS)** ▫ Englische Bezeichnung für „Ergebnis je Aktie“.

EBIT ▫ Earnings before Interest and Taxes. Ergebnis vor Zinsen und Steuern.

EBT ▫ Earnings before Taxes. Ergebnis vor Steuern.

E-COMMERCE ▫ Unmittelbare Handels- oder Dienstleistungsbeziehung zwischen Anbieter und Abnehmer über das Internet.

EPRA ▫ European Public Real Estate Association. Die EPRA ist eine Organisation mit Sitz in Amsterdam, die die Interessen der großen europäischen Immobilien-Aktiengesellschaften in der Öffentlichkeit vertritt und die Entwicklung und Marktpräsenz dieser unterstützt. Der gleichnamige und international anerkannte EPRA-Index beschreibt die Performance der größten europäischen und nordamerikanischen börsennotierten Immobiliengesellschaften.

F **AIR VALUE** ▫ Ein nach IFRS hypothetischer Marktpreis unter idealisierten Bedingungen, zu dem ein Vermögenswert zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern getauscht oder eine Verpflichtung beglichen werden kann.

FERI-RATING ▫ Kurzform für FERI Immobilien Rating. Ein wissenschaftlich basiertes System zur Ermittlung eines nachhaltig erzielbaren Marktwerts (Kriterien: prognostizierte Nettoeinnahmen unter Berücksichtigung von Standort- und Objektattraktivität) und eines Objekt-Ratings (Rendite-Risiko-Relation).

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO) ▫ Mittelzufluss aus der operativen Tätigkeit. DES-Berechnung: Periodenüberschuss, bereinigt um das Bewertungsergebnis und die Aufwendungen für latente Ertragsteuern.

G RUNDKAPITAL ▫ Das in der Satzung einer Aktiengesellschaft festgelegte Kapital. Die Satzung bestimmt auch, in wie viele Anteile das Grundkapital eingeteilt ist. In Höhe ihres Grundkapitals gibt die Gesellschaft Aktien aus.

H EDGE ACCOUNTING ▫ Bilanzielle Abbildung zweier oder mehrerer Finanzinstrumente, die in einem Sicherungszusammenhang stehen.

I NTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS (IFRS) ▫ Internationaler Rechnungslegungsstandard; IFRS sind die Bezeichnungen für die neuen, vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen Standards und kollektiv auch für die bestehenden IAS des International Accounting Standards Committee (IASC). Die Anwendung von IFRS ist seit dem 1. Januar 2005 für börsennotierte Gesellschaften verpflichtend. Bei den IAS / IFRS steht die Informationsfunktion der Rechnungslegung im Mittelpunkt. Wesentliche Anforderung an den Jahresabschluss ist die faire Präsentation, die nicht durch Aspekte der Vorsicht und der Risikovor-sorge eingeschränkt werden soll.

J AHRESABSCHLUSS ▫ Umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung, den Anhang und den Lagebericht eines Unternehmens. Bei einer Aktiengesellschaft wird er vom Vorstand aufgestellt, durch einen vereidigten Wirtschaftsprüfer auf seine Ordnungsmäßigkeit geprüft und durch den Aufsichtsrat festgestellt.

L EBENSHALTUNGSKOSTEN-INDEX ▫ Auch „Preisindex für die Lebenshaltung“, der vom Statistischen Bundesamt monatlich berechnet wird. Wichtigste statistische Messzahl für die Veränderung der Preise im sogenannten Warenkorb zusammengefasster Güter innerhalb eines bestimmten Zeitraums und bezogen auf ein bestimmtes Basisjahr. Diese Veränderung wird auch als Inflationsrate bezeichnet.

LOAN TO VALUE (LTV) ▫ Verhältnis des Kreditbetrags zum Marktwert einer Immobilie.

M ALL ▫ Die Ladenzeile in einem Shoppingcenter.

MARKTKAPITALISIERUNG ▫ Aktueller Kurswert einer Aktie multipliziert mit der Anzahl der an der Börse notierten Aktien. Die Marktkapitalisierung wird für einzelne Unternehmen, aber auch für Branchen oder für gesamte Aktienmärkte ermittelt; dadurch werden diese miteinander vergleichbar.

MDAX ▫ Deutscher Nebenwerteindex (Mid-Cap-Index). Enthalten sind die 50 wichtigsten Aktien nach den DAX-Werten.

MULTI-CHANNELLING Die Nutzung einer Kombination von Online- und Offline-Kommunikationsmethoden in der Wirtschaft.

N ET ASSET VALUE (NAV) ▫ Wert des Vermögens abzüglich der Verbindlichkeiten. Bezogen auf eine Aktie stellt der NAV deren inneren Wert dar. Zieht man vom NAV die latenten Steuern ab, erhält man den Net Net Asset Value (NNAV).

P EER-GROUP ▫ Vergleichsmaß für die Entwicklung von Aktienkursen branchenähnlicher Unternehmen. Sie wird nach individuellen Kriterien zusammengestellt.

PERFORMANCE ▫ Bezeichnung für die prozentuale Wertentwicklung eines Anlageobjekts oder eines Wertpapierdepots während eines bestimmten Zeitraums.

PROLONGATION ▫ Verlängerung eines aus der Zinsbindung kommenden Darlehens, auch Anschlussfinanzierung genannt. Die Zinsen werden lediglich neu angepasst, ein Wechsel des Darlehensgebers findet nicht statt.

R EIT ▫ Abkürzung für „Real Estate Investment Trust“. REITs sind börsen notierte Immobilienaktiengesellschaften, die auf Ebene der Gesellschaft

steuerbefreit sind. Dafür müssen ihre Erlöse zu mindestens 75 % aus Vermietung, Verpachtung und Verkauf von Immobilien stammen und die Gewinne zu 90 % als Dividende an die Investoren ausgeschüttet werden.

ROADSHOW ▫ Unternehmenspräsentationen vor institutionellen Investoren.

S PARQUOTE ▫ Anteil der Ersparnis am verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte.

T ECDAX ▫ Nachfolger des NEMAX 50, der die 30 nach Marktkapitalisierung und Börsenumsatz größten Technologiewerte umfasst.

U MSATZMIETE ▫ Mietbetrag, der sich nicht auf die Mietfläche, sondern auf den Umsatz bezieht, der auf dieser Fläche erzielt wird.

V ERKAUFSFLÄCHE ▫ Fläche, die von einem Handelsbetrieb zum Verkauf in einem Gebäude und / oder auf einem Freigelände genutzt wird und den Kunden zugänglich ist. Betrieblich und gesetzlich notwendige Nebenflächen sowie Treppenhäuser und Schaufenster werden nicht dazugerechnet. Die Verkaufsfläche ist ein Teil der Mietfläche des Geschäfts.

VOLATILITÄT ▫ Statistisches Maß für Kursschwankungen. Je stärker ein Wert schwankt, desto höher ist seine Volatilität.

X ETRA ▫ Elektronisches Börsenhandelssystem für den standortunabhängigen Kassahandel. Das zentrale, offene Orderbuch kann von allen Marktteilnehmern eingesehen werden und erhöht daher die Markttransparenz. Gehandelt wird zwischen 9.00 und 17.30 Uhr.

Z INSSWAP ▫ Tausch von festen und variablen Zinsverpflichtungen auf zwei nominellen Kapitalbeträgen für einen festgelegten Zeitraum. Durch einen Zinsswap können Zinsänderungsrisiken aktiv gemanagt werden.

FINANZ- KALENDER 2013

10. – 11.01. Oddo Midcap Forum, Lyon

04.02. Roadshow München, LFG KRONOS

05.02. Close Brothers Seydler Small & Mid Cap Conference, Frankfurt

21.03. Vorläufige Ergebnisse für das Geschäftsjahr 2012

27.03. Roadshow London, Bankhaus Metzler

27.03. Roadshow Genf, Berenberg Bank

12.04. Prüfungsausschusssitzung, Hamburg

12.04. Bankhaus Lampe Deutschland-Konferenz, Baden-Baden

23.04. Aufsichtsratssitzung, Hamburg

26.04. Veröffentlichung Geschäftsbericht 2012

29.04. Roadshow Frankfurt, Deutsche Bank

15.05. Zwischenbericht Q1 2013

29.05. Kempen & Co. European Property Seminar, Amsterdam

04.06. Roadshow Paris, Bankhaus Metzler

06.06. Roadshow Mailand, Société Générale

06. – 07.06. M.M. Warburg Highlights Conference, Hamburg

20.06. Hauptversammlung, Hamburg

20.06. Aufsichtsratssitzung, Hamburg

14.08. Halbjahresfinanzbericht 2013

11. – 12.09. Bank of America Merrill Lynch Global Real Estate Conference, New York

16.09. UBS Best of Germany Conference, New York

23.09. Berenberg Bank and Goldman Sachs German Corporate Conference, München

25.09. Aufsichtsratssitzung, Hamburg

26.09. Baader Investment Conference, München

24.10. Roadshow Amsterdam, ABN AMRO

13.11. Neunmonatsbericht 2012

14.11. Roadshow London, Bank of America Merrill Lynch

26.11. Aufsichtsratssitzung, Hamburg

27. – 28.11. Bankhaus Lampe Hamburg Investment Conference, Hamburg

UNSER FINANZKALENDER WIRD STÄNDIG ERWEITERT. DIE NEUESTEN TERMINE ERFAHREN SIE AUF UNSERER INTERNETSEITE UNTER

www.deutsche-euroshop.de/ir



Index

A		F		P	
Abfindungsanspruch	141, 155, 172	FFO	11, 128, 138	Performance	98, 100 ff
Aktie	10 f, 98 f, 124, 132, 138, 150, 176	Finanzierung	128 f, 136	Portfolio	10, 48 ff
Aktionärsstruktur	102	Finanzlage	128 ff	Prognose	11 f, 132, 137 f
Anhang	120	Forderungen	130 f, 155, 160 f, 172 f, 174		
Anteilsbesitz	180			R	
Aufsichtsrat	14 ff, 114 ff, 177	G		Rechnungslegung	116
Ausschüsse	15, 17 ff	Gewinn- und Verlustrechnung	142, 150, 166	Risiken	133 ff, 173 f
				Rücklagen	161 f
B				Rückstellungen	156, 164
Bestätigungsvermerk	16, 182	I		S	
Bewertungsergebnis	11, 124, 127, 168, 174	Investitionen	128, 130 f, 170	Segmentberichterstattung	171
Bilanz	130, 140, 157 ff	Investitionsvolumen	55, 79	Shoppingcenter	6, 49 ff, 73, 124 f, 137
Bilanzgewinn	162	Investment Properties	131, 153, 158,	Strategie	104, 133
Bruttoinlandsprodukt	24, 122, 134, 137	Investor Relations	98 ff		
Buchwerte	156, 172	Immobilienmarkt	124	U	
				Umsatz(-erlöse)	125, 138, 166
C		K		V	
Cashflow	124, 130, 144, 170 f	Kapitalflussrechnung	124, 144, 151, 169	Verbindlichkeiten	131, 156, 162, 164 f
Centermanagement	53, 167	Kennzahlen	U1, 101, 129	Vergütung	121 f
Core	124, 137	Konsolidierungskreis	147	Vermögenslage	124 f, 130
Corporate Governance	16, 114 ff, 120, 178	Konzernbilanz	140, 150, 157, 161	Vermögenswerte	131, 153 f, 157 ff
				Vorstand	9, 115 f, 120 ff, 132, 177, 178
D		L		W	
Dividende	6, 12, 98, 104, 128, 138, 162, 170	Latente Steuern	156, 163	Währung	135, 149, 174
Dividendenvorschlag	104	Liquidität	128, 130, 174	Website	102, 108, 111, 120
E		M		XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	
Eigenkapital	131, 141, 150, 161	Marketing	110		
Eigenkapitalquote	129	Mieter	19 ff, 60		
Einzelhandel	49 ff, 123, 125, 135	Mietermix	54		
Entsprechenserklärung	16, 117, 178				
Erträge	126 f, 153, 167 f, 176	N			
Ertragslage	125	Nachhaltigkeit	58, 60, 64, 66, 132		
		Net Asset Value	125, 132		





Impressum

Herausgeber

Deutsche EuroShop AG
Heegborg 36
22391 Hamburg
Tel.: +49 (0)40 - 41 35 79 0
Fax: +49 (0)40 - 41 35 79 29
www.deutsche-euroshop.de
ir@deutsche-euroshop.de

Chefredakteur

Patrick Kiss

Redaktionsleitung

Nicolas Lissner

Gast-Redakteure

Rolf Bürkl, Alexander Crüsemann,
Henrie W. Kötter, Jens-Ulrich Maier,
Immonet, Whitepark GmbH & Co.

Konzept

Deutsche EuroShop AG

Art Direction

Whitepark GmbH & Co.

Grafik

Whitepark GmbH & Co.

Werbung

Nicolas Lissner

Fotos

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt,
Birgit Bossbach, Deutsche EuroShop AG,
Marc Huppert, Patrick Kiss, Andreas Wittenburg
iStockphoto, Shutterstock, Photocase

Digitale Vorstufe

Albert Bauer Companies, Hamburg

Produktion

EBERL PRINT GmbH, Immenstadt

Verantwortlich für den redakt. Inhalt

Deutsche EuroShop AG, Hamburg

Disclaimer

Autorenbeiträge

Namentlich gekennzeichnete Texte geben nicht unbedingt die Meinung der Deutsche EuroShop AG wieder. Für den Inhalt der Texte sind die jeweiligen Autoren verantwortlich.

Werbung

Die Deutsche EuroShop AG ist nicht verantwortlich für die Inhalte der Werbeanzeigen.

Marken

Alle in diesem Geschäftsbericht erwähnten Marken- und Warenzeichen oder Produktnamen sind Eigentum ihrer jeweiligen Inhaber. Dies gilt insbesondere für DAX, MDAX, SDAX, TecDAX und Xetra als eingetragene Warenzeichen und Eigentum der Deutsche Börse AG.

Rundungen und Veränderungsdaten

Bei Prozentangaben und Zahlen in diesem Bericht können Rundungsdifferenzen auftreten. Die Vorzeichenangabe der Veränderungsdaten richtet sich nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten: Verbesserungen werden mit Plus (+) bezeichnet, Verschlechterungen mit Minus (-).

Zukunftsbezogene Aussagen

Dieser Geschäftsbericht enthält zukunftsbezogene Aussagen, die auf Einschätzungen künftiger Entwicklungen seitens des Vorstands basieren. Die Aussagen und Prognosen stellen Einschätzungen dar, die auf Basis aller zum jetzigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sollten die den Aussagen und Prognosen zugrunde gelegten Annahmen nicht eintreffen, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten abweichen.

Publikationen für unsere Aktionäre

- ▣ Geschäftsbericht (deutsch und englisch)
- ▣ Zwischenberichte zum ersten, zweiten und dritten Quartal (deutsch, englisch)

Geschäftsbericht im Internet

Der Geschäftsbericht der Deutsche EuroShop ist im Internet unter www.deutsche-euroshop.de als PDF-Datei und als interaktiver Online-Geschäftsbericht abrufbar.

Klimaneutral gedruckt auf 100 % Recyclingpapier, zertifiziert mit der EU-Blume und dem Blauen Engel



Hamburger Dom

Das größte Volksfest Norddeutschlands, der „Hamburger Dom“, findet dreimal jährlich auf dem Heiligengeistfeld in Hamburg statt.

Frühlingsdom

(Frühlingsfest, 22. März bis 21. April 2013)

Sommerdom

(Hummelfest, 19. Juli bis 18. August 2013)

Winterdom

(Dom-Markt, 8. November bis 8. Dezember 2013)

Unser Leserservice
Deutsche EuroShop im Aba



Unser Leserservice

Deutsche EuroShop im Abo



ABREISSEN, ABSENDEN ODER FAXEN AN 040 - 41 35 79 29

LESERSERVICE: Deutsche EuroShop im Abo!

Ich möchte regelmäßig weitere Informationen über die Deutsche EuroShop AG erhalten*:

E-Mail-Newsletter Geschäftsbericht per Post (jährlich)

Ich bin

DES-Aktionär Interessent

Was ich Ihnen schon immer sagen wollte (Lob, Kritik etc.):

Name:

Straße:

PLZ, Ort:

E-Mail:

Aktionärsnummer (wenn bekannt): _ _ _ _ _

*Aktionären und Interessenten senden wir den Geschäftsbericht auf Wunsch gerne kostenfrei zu. Quartalsberichte stehen auf unserer Website als interaktive Version sowie als PDF-Datei unter www.deutsche-euroshop.de/ir zur Verfügung.

Bitte
freimachen,
falls Marke
zur Hand

ANTWORT

Deutsche EuroShop AG
Investor & Public Relations
Heegbarg 36

22391 Hamburg

Mehrjahresübersicht

in Mio. €	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Umsatzerlöse	57,9	61,4	72,1	92,9	95,8	115,3	127,6	144,2	190,0	211,2
EBIT	39,5	49,8	57,5	86,3	78,5	98,1	110,7	124,0	165,7	181,0
Finanzergebnis	-17,8	-19,2	-39,3	-41,0	-39,6	-49,4	-55,9	-60,2	-79,1	-86,0
Bewertungsergebnis	5,6	8,0	40,0	68,8	39,0	38,3	-14,8	33,1	50,1	8,5
EBT	27,3	38,6	68,1	117,7	77,8	87,0	40,1	97,0	136,7	103,5
Konzernergebnis	19,0	27,7	48,7	100,3	94,2	68,9	34,4	-7,8	99,0	122,5
FFO je Aktie in €	0,82	0,86	0,97	1,08	1,12	1,38	1,40	1,35	1,61	1,66
Ergebnis je Aktie in €*	0,61	0,89	1,55	2,92	2,74	1,96	0,88	-0,17	1,92	2,36
Eigenkapital**	695,3	684,4	787,4	897,9	974,0	977,8	1.044,4	1.441,5	1.473,1	1.606,1
Verbindlichkeiten	545,2	685,8	756,1	898,3	1.002,3	1.029,1	1.067,8	1.522,1	1.752,0	1.942,8
Bilanzsumme	1.240,5	1.370,2	1.543,6	1.796,2	1.976,3	2.006,8	2.112,1	2.963,6	3.225,1	3.548,9
Eigenkapitalquote in %**	56,1	49,9	51,0	50,0	49,3	48,7	49,5	48,6	45,7	45,3
Gearing in %**	78	100	96	100	103	105	102	106	119	121
Liquide Mittel	102,0	150,3	197,2	94,2	109,0	41,7	81,9	65,8	64,4	167,5
Net Asset Value	682,5	686,8	794,5	877,4	925,1	942,8	1.006,9	1.361,1****	1.427,3****	1.538,9****
Net Asset Value je Aktie in €	21,84	21,98	23,11	25,53	26,91	27,43	26,63	26,36****	27,64****	28,53****
Dividende je Aktie in €	0,96	0,96	1,00	1,05	1,05	1,05	1,05	1,10	1,10	1,20****

* unverwässert

** inkl. Fremdanteile am Eigenkapital

*** EPRA

**** Vorschlag

in Mio. €	Q1 / 2012	Q2 / 2012	Q3 / 2012	Q4 / 2012
Umsatzerlöse	51,9	52,5	52,6	54,2
EBIT	45,9	45,3	46,1	43,7
Finanzergebnis	-21,4	-20,7	-21,3	-22,6
Bewertungsergebnis	-0,9	-1,0	-1,0	11,4
EBT	23,6	23,6	23,8	32,5
Konzernergebnis	16,5	16,0	17,4	72,6
Ergebnis je Aktie in €	0,32	0,31	0,34	1,39

