

# Quick Questions...

...AN CLAUS-MATTHIAS BÖGE, CEO,  
DEUTSCHE EUROSHOP AG



**REAL ESTATE MAGAZIN:** Einige Medien haben Sie damit zitiert, dass Sie aufgrund des Preisniveaus bei Shoppingcentern jetzt auch in Fachmärkte, Stadtteilzentren und Discounter investieren möchten. Sinkt damit nicht die Qualität des Portfolios?

**BÖGE:** Es ist nicht so, dass wir nur noch Investments in Fachmärkte und Stadtteilzentren anstreben. Aber wir sehen, dass wir aufgrund des Preisniveaus bei den Produkten, in die wir bisher investiert haben, in der aktuellen Marktsituation als Käufer nicht wettbewerbsfähig sind. Deshalb denken wir darüber nach, nicht mehr und nicht weniger, ob wir uns auch mit Fachmärkten und Stadtteilzentren beschäftigen müssen, Discounter kommen dabei sicher an letzter Stelle. Die Qualität des Portfolios würde ich nicht als sinkend einstufen. Denn es ist nicht eine Frage der Größe der Immobilien, sondern des Standortes. Mit den richtigen Standorten hat man auch eine gute Qualität bei Fachmärkten und Stadtteilzentren.

**REAL ESTATE MAGAZIN:** Welche Renditen können Sie aktuell bei Fachmärkten erzielen – sind diese überhaupt signifikant höher?

**BÖGE:** Das eruieren wir derzeit am Markt. Denn darauf haben wir uns in der Vergangenheit nicht konzentriert. Bislang waren immer Shoppingcenter in unserem Fokus. Die Renditen sind mit Sicherheit höher, die Frage ist aber, ob sie hoch genug sind. Es kann aber auch sein, dass es genauso unsinnige Preise sind wie die, die für Shoppingcenter gezahlt werden.

**REAL ESTATE MAGAZIN:** Wie finanzieren Sie Ihre Projekte zurzeit, und besteht überhaupt noch eine positive Differenz zwischen den erzielbaren Mietrenditen und den Finanzierungskosten?

**BÖGE:** Nein, es besteht keine positive Zinsdifferenz, sondern eine negative. Unser Portfolio sowie die Objekte, die sich im Bau befinden, sind durchfinanziert – in der Regel mit etwa 50% Eigenkapital und 50% Fremdkapital. Ende 2006 und Anfang 2007 haben wir uns überwiegend langfristig finanziert. Dies bezieht sich auf Neu- und Anschlussfinanzierungen, die noch recht günstig waren und eine positive Zinsdifferenz hatten.

**REAL ESTATE MAGAZIN:** Welche Auswirkungen hat die Einführung der Zinsschranke für die Deutsche EuroShop AG?

**BÖGE:** Endgültige Aussagen hierzu kann man noch nicht treffen, doch es gibt positive Signale, dass das Bürokratiemonster „Zinsschranke“ für uns beherrschbar ist und uns nicht oder nicht wesentlich treffen wird. Die Zinsschranke ist für die Unternehmen ein Albtraum, und man kann nur hoffen, dass sie alsbald von den Gerichten gestoppt wird.

**REAL ESTATE MAGAZIN:** Wie lange kann Ihre Dividende noch steuerfrei ausgeschüttet werden?

**BÖGE:** Für die heutigen Aktionäre kann die Dividende noch eine ganze Reihe von Jahren steuerfrei ausgeschüttet werden. In der Vergangenheit haben wir immer sechs bis sieben Jahre gesagt. Diese Aussage kann man auch für die heutigen Aktionäre noch treffen.

**REAL ESTATE MAGAZIN:** Welche Entwicklung erwarten Sie generell bei den NAVs der notierten Gesellschaften innerhalb der nächsten 24 Monate?

**BÖGE:** Da sehe ich keine großen Steigerungen.

**REAL ESTATE MAGAZIN:** Erwarten Sie also eher ein stabiles Niveau?

**BÖGE:** Das hängt ganz entscheidend davon ab, wie die einzelnen Bestände bewertet sind. Ich kann nur für unseren Konzern sprechen, da sehe ich aktuell keine großen Risiken. Nicht abschätzbar ist aber die weitere Entwicklung des Immobilienkapitalmarktes, der auf die Bewertungen und damit die Entwicklung der NAVs einen wesentlichen Einfluss hat.

*Interviewer: Christian Schiffmacher*