

„Wir haben unser Geschäftsmodell erweitert und sind breiter aufgestellt“

INTERVIEW MIT JAN OLIVER RÜSTER, CEO,
MAGNAT REAL ESTATE OPPORTUNITIES

Die MAGNAT Real Estate Opportunities AG hat das Asset Management integriert und bietet auch Dienstleistungen für Dritte an. Die Gesellschaft hat sich insgesamt breiter aufgestellt. CEO Jan Oliver Rüster sieht in den kommenden Jahren in den Heimatmärkten Deutschland und Österreich das größte Potenzial. Entsprechend verfolgt MAGNAT hier vorrangig neue Investments.



REAL ESTATE MAGAZIN: Welche Vorteile erwarten Sie aus der Umwandlung einer KGaA in eine AG?

RÜSTER: Durch die soeben erfolgte Umwandlung in eine AG werden wir vor allem für Investoren attraktiver. Denn zum einen wird die Rechtsform KGaA von verschiedenen institutionellen Anlegern wenig geschätzt. Zum anderen hat sich durch die neu ausgegebenen Aktien im Rahmen der Internalisierung des Asset Managements unsere Marktkapitalisierung deutlich erhöht. Dies erhöht unsere Wahrnehmung bei institutionellen Anlegern.

REAL ESTATE MAGAZIN: In welcher Form hat sich Ihr Geschäftsmodell durch die Integration des Asset Managements verändert?

RÜSTER: Durch die Integration unseres zuvor externen Asset Managements sind wir operativ stärker und stabiler aufgestellt. Insbesondere in Deutschland bieten wir Asset-Management-Dienstleistungen für Dritte an. In Wien setzen wir attraktive Bauherrenmodelle um. Dadurch erwirtschaften wir höhere und stetiger laufende Erträge. Wir bleiben aber ein Spezialist für lukrative Sondersituationen am Immobilienmarkt.

REAL ESTATE MAGAZIN: Eine türkische Projektgesellschaft, an der Sie mit 33% beteiligt sind, sieht sich mit einer Steuernachforderung von 27 Mio. Euro konfrontiert. Welche Auswirkungen hat das auf die MAGNAT?

RÜSTER: Wenn überhaupt, dann nur sehr geringe. Auf den Beteiligungsansatz der MAGNAT an der türkischen Gesellschaft in Höhe von 5,5 Mio. Euro sehen wir zum heutigen Zeitpunkt keinen Abschreibungsbedarf. Nach wie vor ist der Zufluss der für das laufende Geschäftsjahr geplanten Mittel aus dem Portfolio wahrscheinlich.

REAL ESTATE MAGAZIN: Sie hatten zuletzt, auch aufgrund von Abschreibungen auf Immobilienbestände, ein negatives Ergebnis erzielt. Sind aus Ihrer Sicht weitere Abschreibungen zu erwarten?

RÜSTER: Nach dem deutlichen Rückschlag und der anschließenden Stabilisierung geht es in Osteuropa langsam wieder aufwärts. Diese konjunkturelle Entwicklung vorausgesetzt, reduziert sich das Risiko weiterer Abschreibungen. Zudem haben wir unser Geschäfts-

modell erweitert und sind insgesamt breiter aufgestellt. Somit werden konjunkturelle Schwankungen einzelner Länder in Zukunft voraussichtlich weniger heftig auf die Ergebnisentwicklung der MAGNAT durchschlagen.

REAL ESTATE MAGAZIN: In welchen Regionen sehen Sie mittelfristig das größte Potenzial, und wo möchten Sie in Zukunft vorrangig investieren?

RÜSTER: In unseren Heimatmärkten Deutschland und Österreich bieten sich zunehmend attraktive Renditen. Hier sehen wir für die kommenden Jahre das größte Potenzial. Das Chance-Risiko-Verhältnis stufen wir in Osteuropa derzeit noch immer als weniger attraktiv als hierzulande ein. Entsprechend verfolgen wir derzeit vorrangig Investments in Deutschland und Österreich. Sobald sich die politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Osteuropa wieder verbessern und das Vertrauen der institutionellen Anleger wieder zurückgekehrt ist, werden wir auch in diesen Ländern wieder einen positiven Ergebnisbeitrag erwirtschaften können. Wir gehen davon aus, dass sich die Situation in Osteuropa sukzessive verbessern wird.

REAL ESTATE MAGAZIN: Ihre Aktie notiert deutlich unter NAV. Worauf führen Sie dies zurück?

RÜSTER: Durch die Krise kam es in Osteuropa zu starken Verwerfungen, und wir werden leider noch immer als reiner Osteuropa-Titel gesehen. Wir müssen und werden noch stärker kommunizieren, dass wir unsere Hausaufgaben gemacht, Risiken in Osteuropa reduziert und unser Geschäftsmodell erweitert haben. Durch die Krise haben wir zudem rote Zahlen geschrieben. In den kommenden Jahren werden wir beweisen, dass wir über ein nachhaltig profitables Geschäftsmodell verfügen. Daher werde ich derzeit keine einzige meiner MAGNAT-Aktien verkaufen.

REAL ESTATE MAGAZIN: Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Christian Schiffmacher.