

„Der Aufholprozess an Osteuropas Immobilienmärkten wird weitergehen“

INTERVIEW MIT JAN RÜSTER, CEO, MAGNAT REAL ESTATE OPPORTUNITIES GMBH & CO. KGAA

Über eine Kapitalerhöhung wird die R-QUADRAT ImmobilienGmbH, der bisherige Asset Manager der MAGNAT, in das Unternehmen eingebracht. Jan Rüster, CEO des Osteuropaspezialisten, erläutert im Gespräch mit dem Real Estate Magazin die Vorteile dieser Integration sowie die weitere Strategie auf den ost- und südosteuropäischen Immobilienmärkten.



REAL ESTATE MAGAZIN: Welche Auswirkungen hat die Wirtschaftskrise auf die Immobilienmärkte in Osteuropa?

RÜSTER: Osteuropa hat mit einer zeitlichen Verzögerung wirtschaftlich eine Vollbremsung hingelegt. Bis auf die Ukraine haben sich die Länder in CEE (Central and Eastern Europe) mittlerweile aber deutlich stabilisiert, vor allem Polen scheint als erstes Land wieder den Wachstumspfad zu erreichen. Wichtig zu wissen ist, dass das Wachstum der Immobilienmärkte in CEE ein natürliches Wachstum war, begründet in Aufholeffekten. Die Länder in CEE sind krisenerprobt und werden wieder sehr schnell eine Erholung sehen. Auch wenn zweistellige Wachstumsraten auf absehbare Zeit nicht mehr erreicht werden dürften, so erwarten wir mittelfristig wieder ein deutlich stärkeres Wachstum in vielen Ländern in CEE und SEE (South Eastern Europe) als in Westeuropa. Der Aufholprozess an Osteuropas Immobilienmärkten wird weitergehen.

REAL ESTATE MAGAZIN: In welcher Form haben Sie Ihre Strategie daraufhin angepasst?

RÜSTER: Wir verfolgen ohnehin eine diversifizierte Strategie, die sich gerade in der Krise bewährt hat. Unser Portfolio weist einen Ost- und Südosteuropa-Anteil von rund 70% auf. Rund 30% unseres Portfolios liegen in Deutschland. Unser Deutschland-Portfolio entwickelt sich ausgezeichnet und hat in den schwierigen Phasen der vergangenen Monate unser Gesamtportfolio gut ausbalanciert. Darüber hinaus haben wir Schritt für Schritt und sehr umsichtig unsere Risikopositionen reduziert und uns z.B. größtenteils aus Russland zurückgezogen. Andere Projekte haben wir aus dem Segment Development in das Segment Land Banking geschoben mit Fokus auf Werterhalt der Grundstücke.

REAL ESTATE MAGAZIN: Ihr bisheriger Asset Manager, die R-QUADRAT Immobilien GmbH, wird im Zuge einer Sachkapitalerhöhung in MAGNAT eingebracht. Zudem werden Sie künftig als AG firmieren. Was sprach für die Integration der R-QUADRAT?

RÜSTER: Die Internalisierung des bisher externen Asset Managements optimiert die MAGNAT strukturell und operativ entscheidend und stellt im Sinne der Aktionäre der MAGNAT die Weichen auf einen nachhaltigen Wachstumskurs und für künftige Profitabilität. Für die Integration der R-QUADRAT Immobilien GmbH sprechen unter anderem folgende Punkte:

Optimierte Transparenz: Die Integration des externen Asset Managers R-QUADRAT führt zu klaren Strukturen und zu gesteigerter Kosten- und Leistungstransparenz. Hinzu kommt profitables Wachstum: Die Integration des am Drittmarkt tätigen Asset Managers stellt für die MAGNAT einen wesentlichen Wachstumschritt dar. Darüber hinaus erschließt die Integration der profitablen R-QUADRAT zusätzliche Liquidität. Zugleich wird das gesamte Immobilien-Know-how in einem integrierten Konzern gebündelt.

Die Umwandlung in eine Aktiengesellschaft führt in der jetzigen Unternehmensphase vor allem zu einer deutlich verbesserten Corporate Governance. Durch die jahrelange Zusammenarbeit mit der R-QUADRAT ist die Basis für eine schnelle und reibungslose Integration geschaffen. Alles in allem schaffen wir damit die Grundlage für einen nachhaltigen Mehrwert für unsere Aktionäre.

REAL ESTATE MAGAZIN: Durch die Einbringung von R-QUADRAT wird das bisherige Grundkapital von 5,29 Mio. Euro um 8,6 Mio. Euro auf rund 13,89 Mio. Euro erhöht. Welche weiteren Kunden hat die R-QUADRAT Immobilien GmbH im Asset Management, und welchen Ergebnisbeitrag erwarten Sie von R-QUADRAT?

RÜSTER: Die R-QUADRAT betreibt das Asset Management der SQUADRA Immobilien GmbH und Co. KGaA, verwaltet die Fonds R-QUADRAT Capital Alpha, R-QUADRAT Capital Beta und R-QUADRAT Capital Gamma sowie den neu aufgelegten Fonds High Yield Residential Deutschland (HYRD), der im Jahr 2010 an den Start geht. Des Weiteren setzt die R-QUADRAT sehr

erfolgreich mehrere Bauherrenmodelle in Österreich um. Die R-QUADRAT arbeitet seit Jahren profitabel und wird für die neue MAGNAT einen maßgeblichen Ergebnisbeitrag leisten.

REAL ESTATE MAGAZIN: Sie möchten Asset-Management-Dienstleistungen künftig auch für Dritte anbieten. Welche Unternehmen kommen dabei in erster Linie als Kunden in Frage?

RÜSTER: Wir adressieren als potenzielle Kunden Versicherungen, Fondsgesellschaften und ausländische Investoren in einer Mandatsgröße von 50 bis 100 Mio. Euro. Wir befinden uns diesbezüglich in sehr konkreten Gesprächen.

REAL ESTATE MAGAZIN: Besteht die Gefahr weiterer Abschreibungen, und wann sehen Sie eine Bodenbildung in Osteuropa?

RÜSTER: Sollte sich die Erholung bzw. Stabilisierung der internationalen Wirtschafts- und Finanzmärkte fortsetzen, sehen wir keinen maßgeblichen Abschreibungsbedarf. In der Krise hat es sich als richtig erwiesen, dass wir immer äußerst konservativ zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert haben. Kurz gesagt: Wer in „normalen“ Zeiten nicht künstlich aufwertet, der muss in Krisenzeiten nicht überdurchschnittlich abwerten. Uns kommt jetzt zu Gute, dass wir konservativ bewertet haben. Die Bodenbildung hat in Osteuropa bereits stattgefunden. Es muss betont werden, dass unser Türkei-Portfolio sich äußerst positiv entwickelt, da die Krise hier kaum durchgeschlagen ist. Lediglich die Ukraine bleibt auf

Dauer ein problematisches Land, sollten keine politischen und strukturellen Reformen erfolgen.

REAL ESTATE MAGAZIN: Welchen NAV hat MAGNAT aktuell, und wie errechnen Sie diesen?

RÜSTER: Die MAGNAT hat einen streng nach EPRA-Vorgaben errechneten NAV zum 30. Juni 2009 in Höhe von 16,24 Euro je Aktie. Unsere transparente Berechnung ist in unserem Geschäftsbericht sowie auf unserer Website ausführlich dargestellt.

REAL ESTATE MAGAZIN: Welche Meilensteine möchten Sie in den nächsten zwei bis drei Jahren erreichen?

RÜSTER: Wichtig ist in erster Linie die Umsetzung der Integration der R-QUADRAT. Ein Meilenstein, der uns zu nachhaltigem Erfolg verhelfen wird. Nach der Integration beginnen wir unverzüglich mit dem Ausbau des Asset Managements für Dritte. Das Deutschland-Portfolio soll um attraktive Objekte selektiv erweitert werden. Gleichzeitig werden wir uns geordnet aus Risikoländern zurückziehen.

REAL ESTATE MAGAZIN: Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Christian Schiffmacher.

Anzeige

SRC Research

ist das renommierte bankenunabhängige Analysehaus, wenn es um Finanztitel und Immobilienaktien geht.

Wir betreuen seit über 6 Jahren namhafte Unternehmen aus Deutschland und Österreich und verbinden hochwertiges Fundamentalresearch mit einem exzellenten Netzwerk zu Investoren.

Unser Gründer und Managing Partner Stefan Scharff steht für Ihre Anfragen gerne bereit. Er ist Certified Real Estate Investment Analyst (CREA) der DVFA und der International Real Estate Business School der Universität Regensburg.

Kontakt:

Dipl.-Kfm. Stefan Scharff, CREA
Fon: +49 (0) 69- 400 313- 80
Mail: scharff@src-research.de

SRC
• Der Spezialist für Finanzaktien •

Die Nummer 1 für Finanz- und Immobilienaktien