

Magnat sucht den Renditekick

Opportunistische Entwicklungsprojekte in Osteuropa – Exit nach einem Jahr

Börsen-Zeitung, 24.5.2007
tl Frankfurt – Magnat Real Estate Opportunities, eine im Open Market an der Frankfurter Börse notierte Gesellschaft mit dem Fokus auf Immobilienentwicklungen in Osteuropa, will bis Ende dieses Jahres 200 Mill. Euro investieren. Dabei konzentrierte man sich auf Wohnungen, Büros und Logistikobjekte in Russland, der Ukraine, Polen, Rumänien, Bulgarien und der Türkei, sagte der CEO Jan Oliver Rüter der Börsen-Zeitung.

Die Gesellschaft will noch in diesem Jahr vom Open Market in den Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse wechseln. Aktuell notiert Magnat im Xetra-Handel bei 2,35 Euro (- 1,7%). Erst im April 2007 hatte Magnat ihre dritte Kapitalerhöhung nach dem Börsengang im Juli 2006 abgeschlossen und dabei brutto knapp 46 Mill. Euro eingenommen. Damit verfügt Magnat aktuell über ein Eigenkapital von 86 Mill. Euro. „Wir wollen durch die Ausnutzung von Ineffizienzen auf den Immobilienmärkten Wert schaffen. Bei einer relativ kurzen Halteperiode von maximal drei Jahren sollen unsere Investments überdurchschnittliche, also zweistellige Renditen erzielen“, sagte Rüter. „Gerade in Osteuropa entwickeln wir Greenfield Development – die Projektentwicklung von der grünen Wiese weg

– oder kaufen in hochwertige Entwicklungsprojekte ein, bei denen in der Regel dem Initiator das Geld ausgegangen ist. Gerne wandeln wir bestehende Objekte zum Beispiel von Büros in hochwertige Loftwohnungen um, wenn es sinnvoll ist“, beschreibt Rüter die Strategie seines Hauses. „Außerdem kaufen wir Bauland in den genannten Zielmärkten, wollen zur Abrundung aber auch opportunistische Möglichkeiten in Deutschland wahrnehmen.“ Beim Neubau von Einkaufszentren wolle sich Magnat aber vorerst nicht engagieren.

500 Mill. Euro in Prüfung

Aktuell prüfe Magnat Projekte im Volumen von rund 500 Mill. Euro. „Etwa die Hälfte davon realisiert sich erfahrungsgemäß.“

Beispiele für aktuelle Vorhaben sind die Errichtung und der Verkauf von ca. 600 Einfamilienhäusern am Stadtrand von Moskau und von mehr als 1 100 Wohnungen in Breslau, der Kauf von drei kleineren Büroobjekten in Deutschland sowie der Erwerb eines größeren Wohnungspaketes in Eberswalde bzw. Rostock. „Bei diesen deutschen Investitionen liegen die Ist-Renditen bei etwa 10% und die Eigenkapitalrendite aufgrund der Fremdfinanzierungsquote von 80%

bei rund 25%.“

Anfang Mai 2007 hat Magnat die ersten Verkäufe der etwas über einjährigen Unternehmensgeschichte bekannt gegeben. Dabei ging es um einen Großhandelsmarkt in Chemelnitzky (Ukraine), dessen erste Ausbaustufe Magnat mit 2,5 Mill. Dollar kofinanziert hat, und um das Projekt „Vossbergstraße“ in Berlin, wo leerstehende Büros in Loftwohnungen umgebaut wurden. Das Projektvolumen liegt bei 3,6 Mill. Euro. In beiden Fällen hatten die Investoren vor dem Einstieg von Magnat Finanzierungsprobleme.

Zielgruppe Fonds

Potenzielle Käufer sind laut Rüter für die gewerblichen Objekte in erster Linie Fonds vor allem aus den USA, aber auch aus Großbritannien und zunehmend aus Deutschland. Häuser und Wohnungen in Osteuropa werden in erster Linie an Eigennutzer verkauft. „In Polen und der Türkei gibt es erst seit zwei Jahren ein Hypothekarkreditgesetz, auf dessen Grundlage Privatpersonen ihren Immobilienerwerb finanzieren können.“ Dies werde dem privaten Wohnungsbau in beiden Ländern zusätzlich zum hohen Wirtschaftswachstum einen erheblichen Schub geben, ist Rüter überzeugt.