

„Der Aufholprozess in Osteuropa ist ein Generationsthema – keine Modeerscheinung“

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

Jan Oliver Rüter ist CEO der MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA



Die auf Projektentwicklungen in Osteuropa spezialisierte MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA gehört mit einem Plus von ca. 90% seit dem Börsengang im Juli 2006 zu den bestperformenden Real Estate-Aktien in Deutschland. In diesem Monat führte das Unternehmen eine weitere Kapitalerhöhung durch, die dem Unternehmen brutto 45,54 Mio. Euro brachte. Das Real Estate Magazin nahm dies zum Anlass, mit CEO Jan Oliver Rüter über dessen Strategie zu sprechen.

REAL ESTATE MAGAZIN: Bitte erläutern Sie kurz, in welchen Bereichen Magnat aktiv ist.

RÜSTER: Magnat konzentriert sich auf Immobilienmärkte, die interessante Entwicklungszyklen aufweisen: unterbewertete Märkte und Märkte mit hohem volkswirtschaftlichem Wachstum. Die Schwerpunkte liegen derzeit daher vor allem in Zentral-, Ost- und Südosteuropa sowie auf Sondersituationen auch im „Heimatmarkt“ Deutschland. Der Fokus liegt bei uns ganz klar in der Immobilienentwicklung und im Bereich Portfoliotrading.

REAL ESTATE MAGAZIN: Welches sind aktuell Ihre größten Projekte?

RÜSTER: Unser aktuell größtes Projekt in Osteuropa ist ein Co-Investment in Russland. Im Cottage Village Sadko im Speckgürtel von Moskau entstehen 600 Einfamilienhäuser mit insgesamt rd. 80.000 m² Nutzfläche – das Volumen des Gesamtprojekts beträgt 100 Mio. USD. In Breslau, Polen, entstehen 1.400 Wohnungen mit ca. 70.000 m² Nutzfläche. LG Phillips baut in einigen Kilometern Entfernung ein Werk mit 12.000 neuen Arbeitsplätzen. Auch in Deutschland haben wir vor kurzem ein Wohnportfolio bestehend aus 1.220 Wohnungen verteilt auf rund 67.000m² Wohnfläche angekauft – das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt in diesem Fall rund 27 Mio. Euro.

REAL ESTATE MAGAZIN: In welchen Bereichen sehen Sie mittelfristig die größten Chancen?

RÜSTER: Im Bereich Projektentwicklung in Osteuropa – ganz klar. Schauen Sie sich die GDP-Entwicklung in Osteuropa an, und hier

vor allem in unseren Hauptzielländern Russland, Ukraine und Türkei: Was Sie sehen, ist ein enormer Nachholbedarf, und der Aufholprozess ist bereits voll im Gange. Das ist ein Generationsthema – keine Modeerscheinung.

REAL ESTATE MAGAZIN: Weshalb haben Sie die doch sehr komplexe Rechtsform der KGaA gewählt?

RÜSTER: Die Rechtsform der KGaA ist durchaus vergleichbar mit der im angelsächsischen System sehr verbreiteten GP/LP-Struktur und bildet damit die dort sehr häufig verwendeten Fondsstrukturen nach. So hat z. B. auch die in Deutschland börsennotierte AIG International Real Estate – AIG ist immerhin eine der weltweit größten Versicherungsgesellschaften – die Rechtsform der KGaA gewählt. Die KGaA ist zudem in unserem Fall ein Thema der Kostenstruktur – da alle wesentlichen Kosten projektbezogen sind, ist die Fixkostenbelastung der Gesellschaft sehr gering.

REAL ESTATE MAGAZIN: Sie möchten mittelfristig einen größeren Anteil in Projektentwicklungen in Osteuropa investieren und weniger im Bereich Trading in Deutschland. Was sind die Gründe hierfür?

RÜSTER: Das ist relativ zu sehen. Wir gehen bei Magnat für die nächsten Jahre von einem hohen Wachstumspotenzial aus. Absolut gesehen werden wir aus heutiger Sicht solange einen Teil unseres Kapitals in „Opportunistic Trading“ investieren, wie der Markt in Deutschland solche Möglichkeiten bietet. In Anbetracht des Wachstums wird sich der prozentuale Anteil aber voraussichtlich reduzie-

