

## Jan Oliver Rüter, MAGNAT Real Estate Opportunities „Wir konzentrieren uns auf Osteuropa“

**?** Was ist das besondere an MAGNAT im Vergleich zu klassischen Immobilienwerten?

Wir sind Immobilienentwickler mit Fokus auf Osteuropa. Dabei profitieren wir in erster Linie von attraktiven Projektentwicklungsrenditen und einer kurzen Haltedauer von meist ein bis drei Jahren in einzelnen Investments. Durch Abdeckung mehrerer Länder sind wir dazu noch äußerst gut diversifiziert. Unser geografischer Fokus liegt vor allem auf den Wachstumsmärkten Osteuropas. Aktuell sind wir an attraktiven Projekten in Russland, Polen, Rumänien, Bulgarien, der Türkei und der Ukraine beteiligt. Dabei engagieren wir uns nur bei Projekten mit einer potenziellen Eigenkapitalrendite von jeweils deutlich über 15 Prozent. In Deutschland nutzen wir noch Sondersituationen im Bereich Portfoliohandel, werden jedoch keine weiteren Direktengagements mehr tätigen.

**?** Stichwort Subprime: Inwieweit trifft die aktuelle Immobilienkrise MAGNAT, beispielsweise in Form höherer Fremdkapitalzinsen?

Unmittelbar trifft uns die aktuelle Krise überhaupt nicht, da wir weder in Subprime investiert noch in den USA tätig sind. Dass der „credit crunch“ die Finanzierungsseite beeinflusst, ist aber natürlich auch für uns ein Faktum. Unser Geschäftsmodell baut aber nicht primär auf einen hohen Fremdkapitalanteil auf, deshalb brauchen wir für eine überdurchschnittliche Eigenkapitalrendite keine 85 Prozent oder mehr Fremdfinanzierung. Wir erzielen im Vergleich deutlich höhere Margen, haben eine vergleichsweise kurze Bindung des Kapitals und arbeiten deshalb mit einem Leverage, der im Schnitt bei ca. 50 Prozent liegt. Somit sind höhere Fremdkapitalzinsen für uns zwar ein Thema, aber kein Problem.

**?** Bereits im ersten Geschäftsjahr erzielte MAGNAT einen Gewinn. Sind Aufwertungen verantwortlich?

Nein, wir haben keinerlei Aufwertungen vorgenommen, sondern nur tatsächlich realisierte Gewinne ausgewiesen. Gewinne stammen bei uns in erster Linie aus Ver-

käufen, ergänzt um Mieteinnahmen. Hier können Anleger im nächsten und in den kommenden Jahren einiges von uns erwarten. Denn Osteuropa wächst und wir erwarten, dass wir bei Exits hohe Gewinne realisieren.

**?** MAGNAT ist im wenig regulierten „Open Market“ notiert und es lag noch kein Wertpapierprospekt vor. Hielt dies nicht manch einen Investor von Engagements ab?

Dies ist gut möglich. Inzwischen verfügt MAGNAT aber über einen Wertpapierprospekt, der Ende September von der BaFin gebilligt wurde. Noch in diesem Jahr planen wir den Wechsel in den EU-regulierten „General Standard“ in Frankfurt. Damit wird MAGNAT auch für diejenigen institutionellen Investoren interessant, denen Engagements in nicht regulierte Börsensegmente durch ihre Anlagerichtlinien untersagt sind.

**?** Wie beurteilen Sie die weiteren Perspektiven der MAGNAT-Aktie?

Schlussfolgern Sie bitte selbst: Wir sind operativ sehr erfolgreich und unsere Aktie ist günstig bewertet – der Kurs berücksichtigt nur die Substanz, aber nicht die Gewinnpotenziale im Portfolio. Zudem stehen wir vor dem Wechsel in den „General Standard“.

### Zur Person



Jan Oliver Rüter ist CEO der seit 2006 börsennotierten MAGNAT Real Estate Opportunities. Nach dem erfolgreichen Abschluss seines MBA-Studiums führte sein Weg direkt in die Immobilienbranche. Inzwischen verfügt er über eine 15-jährige Berufserfahrung, wobei er u.a. bei KPMG Peat Marwick im Bereich Corporate Finance tätig war.

Im nächsten ZJ Dialog steht Ihnen dann Günter Schärtl von der Dresdner Bank Rede und Antwort. Über das Web-Formular [▶▶](#) können Sie vorab Ihre Fragen stellen.

ANZEIGE



## Die Europametropole im Derivatehandel

32 Emittenten, 35.000 Trades pro Tag, 229.000 Produkte. **euwax** boerse-stuttgart