



- **Erstes Investment von MAGNAT in Rumänien**
- **Geschäftstätigkeit um das Segment „Land Banking“ erweitert**

Frankfurt am Main, den 18.01.2007

Mit einem Grundstückskauf in Bukarest hat die MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA den geplanten Einstieg in die neuen EU-Länder in Südosteuropa vollzogen. MAGNAT hält 75% an einer Projektgesellschaft, welche das Grundstück „Mogosoia“ erworben hat. Die Netto-Anschaffungskosten des rd. 57.000 m<sup>2</sup> großen Grundstücks, das bereits für den Wohnbau gewidmet ist, betragen EUR 3,4 Mio. Mogosoia ist ein Vorort am nordwestlichen Stadtrand von Bukarest, der sich zunehmend als Gegend für exklusives Wohnen in der boomenden Nordregion der rumänischen Hauptstadt etabliert. Durch die Lage zwischen der bereits bestehenden und der zweiten, in Bau befindlichen Ringstraße besteht eine optimale Verkehrsanbindung in alle Richtungen, zudem ist der Flughafen nur ca. 20 Minuten entfernt.

Gleichzeitig hat MAGNAT mit diesem Investment die Geschäftstätigkeit auf den Bereich „Land Banking“ erweitert: Dabei wird das Immobilien- und Projektportfolio opportunistisch um unbebaute Liegenschaften mit überdurchschnittlichen Wertsteigerungspotentialen erweitert. Im Gegensatz zum Bereich „Immobilien-Development“ ist dabei vorrangiges Ziel eine Weiterveräußerung des unbebauten Grundstücks, gegebenenfalls nach Maßnahmen zur Erzielung einer zusätzlichen Wertschöpfung (wie insbesondere Erschließungsmaßnahmen und Parzellierung).

Zur Einschätzung des Immobilienmarktes in den neuen EU-Ländern im allgemeinen und zu Rumänien im speziellen erläutert die Geschäftsführung der MAGNAT mit CEO Jan Rüster und CFO Peter Waldner: „Der EU-Beitritt von Rumänien und Bulgarien wird die dynamische wirt-

schaftliche Entwicklung dieser Region und damit auch des Immobiliensektors noch verstärken. Das große Potenzial wird durch die volkswirtschaftlichen Daten zur Wirtschaftsleistung bestätigt: Gemessen am BIP (Bruttoinlandsprodukt) liegen die EU-Neulinge mit EUR 3.700 / Kopf (Rumänien) und EUR 2.800 / Kopf (Bulgarien; dies entspricht lediglich einem Drittel des Durchschnitts aller 27 EU-Mitglieder) am Ende der Rangliste. Gleichzeitig ist in den letzten Jahren ein rasanter Aufholprozess in Gang gekommen. Vor allem in Rumänien sind die jährlichen Wachstumsraten beeindruckend: Einem Zuwachs des BIP von 4,1% in 2005 folgten in 2006 sogar 7,2%, und auch die Prognosen für das laufende und das kommende Jahr liegen bei jeweils deutlich über 5% (Quelle: UniCredito).“

Die Überlegungen zum Erwerb des Grundstücks „Mogosoia“ erläutert die Geschäftsführung der MAGNAT wie folgt: „In Anbetracht der guten Lage in einer stark aufstrebenden Gegend und der bereits bestehenden Widmung für Wohnbau sind die Netto-Anschaffungskosten von rd. EUR 60,- / m<sup>2</sup> sehr attraktiv. Zudem gehen wir für Bukarest in den nächsten Jahren aus folgenden Gründen von einer Outperformance des Wohnbausektors aus: Die spezifische Wachstumsdynamik in Bukarest – die Daten für die Hauptstadt liegen naturgemäß noch deutlich über den Werten für Gesamt-Rumänien – führt zu überdurchschnittlich steigenden Einkommen und damit auch zu entsprechender Nachfrage nach qualitativ hochwertigem Wohnen; die Einwohnerzahl der Hauptstadt zeigt, begünstigt durch Zuwanderung aus ländlichen Gebieten, stark steigende Tendenz; und schließlich hat der Wohnbausektor die dynamische Entwicklung im Bürosektor (Büromieten und Renditen erreichen bereits annähernd westliches Niveau) erst teilweise nachvollzogen.“

Weitere Investments in den neuen EU-Mitgliedern Rumänien und Bulgarien werden geprüft. Projekte in den anderen Kernmärkten Ost- und Südosteuropas sowie in der GUS (mit Konzentration auf Russland und Ukraine) sind in Vorbereitung, mit einer Umsetzung wird im 1. Quartal 2007 gerechnet. Eine Ergänzung dazu bilden renditestarke Projekte in Deutschland, dem nach wie vor interessantesten Immobilienmarkt in Westeuropa.

## **Zu MAGNAT:**

MAGNAT ist eine Immobiliengesellschaft mit Fokus auf Immobilien-Development in den osteuropäischen Ländern. Gründungsgesellschafter sind die Familie Silvia Quandt und die beiden Finanzinvestoren Themis Equity Partners und Heliad Equity Partners sowie das Management selbst. Im Zuge von zwei Kapitalerhöhungen im Juli und September 2006 haben sich mehrere institutionelle Investoren – unter ihnen Swiss Real Estate – an MAGNAT beteiligt.

Ziel von MAGNAT ist es, die in der Natur von Immobilienmärkten liegenden Ineffizienzen zum Vorteil der Aktionäre zu nutzen. Im Gegensatz zu klassischen Immobilieninvestoren profitiert MAGNAT nicht nur von Mieteinnahmen, sondern vor allem auch von attraktiven Entwicklerrenditen und von einer hohen „Umschlagsrate“ der Investments (Haltdauer ca. 1-3 Jahre). Alle Projekte müssen einer überdurchschnittlichen Renditeanforderung genügen.

Das Management konzentriert sich auf Immobilienmärkte, die interessante Entwicklungszyklen aufweisen: Auf unterbewertete Märkte („antizyklisches Investieren“) und auf Märkte mit hohem volkswirtschaftlichem Wachstum („Wachstumsmärkte“). Die Schwerpunkte liegen derzeit daher vor allem in Zentral-, Ost- und Südosteuropa sowie auf Sondersituationen auch im „Heimatmarkt“ Deutschland und Österreich.

## **Kontakt**

MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA

Christiane Kriesche

Leiterin Marketing & Kommunikation

Tel.: +49(0)69 719 189 79 0

E-Mail: [christiane.kriesche@magnat-reop.com](mailto:christiane.kriesche@magnat-reop.com)