

# **MAGNAT REAL ESTATE AG**

**Außerordentliche Hauptversammlung 2013**

**Frankfurt, 27. Juni 2013**

**Hon. Prof. Andreas Steyer (CEO)**

(es gilt das gesprochene Wort)

Vielen Dank Herr Schaffer.

Sehr verehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre, meine Damen und Herren.

Lassen Sie mich zunächst meinen Dank an den Aufsichtsrat aussprechen für das in mich gesetzte Vertrauen, die MAGNAT Real Estate AG in eine bessere Zukunft zu führen. Zu meiner Person möchte ich Ihnen in der gebotenen Kürze meinen Werdegang und meine Berufserfahrung auf dem Feld der Immobilienwirtschaft vorstellen.

Begonnen habe ich meine berufliche Laufbahn bei KPMG. Danach war ich von 1998 bis 2005 bei der Arthur Andersen Real Estate GmbH bzw., nach deren Übernahme durch Ernst & Young, ebenfalls als Partner, bei der Ernst & Young Real Estate GmbH. Von 2005 bis 2007 hatte ich die Geschäftsführung als CFO der Deka Immobilien Investment GmbH inne und danach war ich bis 2010 Partner bei der Global Gate Investment GmbH & Co KG. Bis 2012 übte ich die Funktionen des Head of Real Estate und des Sprechers der Geschäftsführung der VB Real Estate Services GmbH für die Österreichische Volksbanken AG aus. Außerdem bekleide ich derzeit eine Honorarprofessur für Immobilienökonomie an der Jade Hochschule Oldenburg.

In all diesen Jahren habe ich einen reichen Erfahrungsschatz bei der Identifikation und Bewertung attraktiver Immobilienobjekte und insbesondere aus zahlreichen Restrukturierungsprojekten gewinnen dürfen.

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

die MAGNAT Real Estate AG hat für heute eine außerordentliche Hauptversammlung einberufen, bei der drei für die weitere Entwicklung des Konzerns wichtige Tagesordnungspunkte aufgerufen sind. Lassen Sie mich zunächst auf die TOPs 2 und 3 eingehen, bevor ich den TOP 1 und damit das Thema „Änderung der Firma der Gesellschaft“ erläutern werde. Der Vorstand der MAGNAT Real Estate AG schließt sich dem Vorschlag des Aufsichtsrats an, das Gremium zu verkleinern. Er unterstützt darüber hinaus den Vorschlag des Aufsichtsrats, Herrn Prof. Dr. Hermann Anton Wagner in den Aufsichtsrat zu wählen.

Der Vorstand bittet daher die Aktionärinnen und Aktionäre, den TOPs 2 und 3 zuzustimmen.

Nun zu meinen Ausführungen zu TOP1, „Beschlussfassung über die Änderung der Firma der Gesellschaft und entsprechende Satzungsänderung“!

Meine sehr geehrten Damen und Herren, mit der neuen Firmierung der Gesellschaft wollen wir ein klares Statement setzen: Nämlich schon im Namen Alles über ihre neue geschäftliche Ausrichtung vermitteln! Damit setzen wir sowohl in Richtung Immobilienmarkt als auch gegenüber dem Kapitalmarkt ein klares Signal. Die MAGNAT wird vollständig neu aufgestellt, weil die bisherigen strategischen Ziele und die bisherige Fokussierung auf Zielmärkte rund um das Schwarze Meer angesichts der begrenzten finanziellen Möglichkeiten der Gesellschaft und aufgrund des extrem ungünstigen Chance-/Risikoverhältnisses auf diesen Märkten auch auf längere Sicht keine ausreichenden Perspektiven bieten.

Die Neuausrichtung der Geschäftspolitik bringt mehrere wesentliche Veränderungen gegenüber dem Bisherigen mit sich:

Erstens: Die „DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG“ wird zukünftig eine klare „Buy & Hold“-Strategie inklusive eines aktiven Portfolio-Managements verfolgen. Die bisher von der MAGNAT betriebene „Develop & Sell“-Strategie wird nicht mehr verfolgt.

Zweitens: Die Deutsche Mittelstand Real Estate AG konzentriert sich zukünftig auf Immobilienengagements, die von Beginn an einen positiven Cashflow generieren. Die Steuerungsgröße für ihr aktiv gemanagtes Immobilienportfolio ist damit klar die Mietrendite. Mit systematischer Planung, Steuerung und Kontrolle der Immobilieninvestments werden deren Erfolgspotenziale gehoben und eine nachhaltige Wertentwicklung erzielt. Die Wertentwicklung spiegelt sich damit insbesondere in der Entwicklung der Mieteinnahmen wider.

Drittens ist damit die langfristige-strategische Zielsetzung der Gesellschaft für ihre Aktionärinnen und Aktionäre ebenfalls klar: sie mit einer attraktiven Dividendenpolitik am Unternehmenserfolg zu beteiligen.

Viertens: Die Deutsche Mittelstand Real Estate AG betätigt sich als Investor und Bestandshalter ausschließlich auf dem deutschen Immobilienmarkt. Der deutsche Immobilienmarkt ist nach unserer festen Überzeugung sowohl aktuell als auch in der Zukunft attraktiv. Aufgrund der nationalen und internationalen wirtschaftlichen Stärke insbesondere des deutschen Mittelstands als Rückgrat der deutschen Wirtschaft ist dieser Optimismus vor allem bei Investments angebracht, die auf diesen Sektor abzielen.

Deshalb werden wir fünftens unsere Engagements auf Gewerbeobjekte mit mittelständischer Klientel und auf die Bereiche Logistik und Büro fokussieren. Wir konzentrieren uns darüber hinaus auf

Investments, die die Zielgruppe der Mieter guter bis sehr guter Bonität ansprechen. Dabei liegt der regionale Fokus auf bestehenden und vermieteten Immobilien in Ballungszentren sowie A-Lagen in deren Randgebieten und in aufstrebenden Zweitlagen. Die Deutsche Mittelstand Real Estate AG konzentriert sich damit auf klar definierte Asset-Klassen.

Sechstens: Die Anlagestrategie der Deutsche Mittelstand Real Estate AG konzentriert sich auf die Ansätze „Value-added“ und – in geringerem Maße – „Core-plus“.

Der Value-added-Ansatz zielt auf Investitionen in aktuell unterbewertete Standorte bzw. Objekte. Wir wollen solche Immobilien durch Renovierung oder Revitalisierung neu positionieren und über Mieterwechsel einen höheren Mietertrag erzielen. Über das Erwirtschaften eines sukzessive steigenden Cash-Flows hinaus streben wir damit auch nachhaltige Wertsteigerungen an. Diese können dann durch Veräußerungen auch realisiert werden.

Bei den Value-added-Investments wird zur Hebelwirkung zwar ein vergleichsweise höherer Fremdkapitalanteil angestrebt, die Begrenzung des Risikos nach klar definierten Kriterien bleibt jedoch alternativlos.

Beim Core-plus-Ansatz steht die Auswahl von Objekten mit künftigem Entwicklungspotenzial im Vordergrund. Entsprechend fällt der Leverage hier niedriger aus als im Value-Added-Bereich. Ziel ist hier, über die Neuvermietung auslaufender Verträge eine Steigerung der Mieterträge zu erzielen und damit Wertschöpfung zu generieren.

Mit einer Mischung von Value-added und Core-plus im Verhältnis von ca. Zwei zu Eins wird eine ausgewogene Risk-/Return – Relation für die Gesellschaft sichergestellt. Diese Relation wird nicht durch übermäßig risikoreiche und/oder opportunistische Investmentansätze verwässert. Das Risikomanagement der Gesellschaft wird hierauf in besonderem Maße achten.

Siebtens: Die Haltedauer der Immobilien ist grundsätzlich langfristig ausgerichtet.

Und Achtens: Die Deutsche Mittelstand Real Estate AG wird ihren Bedarf an operativen Asset Management Leistungen für diese Investments am Markt einkaufen. Die strategischen Aufgaben des Asset Managements, bleiben als Kernkompetenz der Gesellschaft selbstverständlich im Unternehmen.

Meine sehr geehrten Aktionärinnen und Aktionäre, ungeachtet der eben skizzierten strategischen und operativen Neuausrichtung Ihrer Gesellschaft bleiben die wesentlichen kurz- bis mittelfristige Herausforderungen unverändert!

Insbesondere ist die Sicherung der Liquidität zur Stabilisierung der Gesellschaft weiterhin oberstes Gebot. Hierbei steht aktuell auch die Anpassung der Personalstärke der Gesellschaft im Fokus. Mit dem Verkauf wesentlicher bisheriger Tätigkeitsfelder wie dem Engagement bei Wiener Bauherrenmodellen und dem zugehörigen Asset Management wurde die Mitarbeiterzahl schon deutlich zurückgeführt.

In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass wir unsere Aktivitäten am Standort Frankfurt konsolidieren werden. Die Deutsche Mittelstand Real Estate AG wird zukünftig, und sicherlich auch auf längere Sicht, ausschließlich vom Firmensitz Frankfurt aus agieren.

Zur Sicherung der Liquidität und zur Stabilisierung des operativen Cashflows werden wir darüber hinaus die bestehenden Engagements in der bisherigen Zielregion der Gesellschaft so zügig wie möglich abbauen. Deren gutachterlich festgestellten Bilanzansätze spiegeln zwar die Lage auf den betreffenden Immobilienmärkten wider. Sie stehen im Zuge der derzeit laufenden Erstellung des Abschlusses für das Geschäftsjahr 2012/2013 ohnehin noch einmal auf dem Prüfstand. Dennoch werden – auch bei Vermeidung von Fire Sales – Verkäufe unter dem Aspekt ggf. langwieriger Verwertungshorizonte und sofern unvermeidbar, auch unterhalb dieser Ansätze vorzunehmen sein, denn der schnelle Umbau der Gesellschaft und die im Zusammenhang mit den Verkäufen generierte Liquidität stehen klar im Vordergrund.

Mit dem Verkauf der bisherigen Engagements wird zeitgleich eine deutliche Vereinfachung der Konzernstruktur einhergehen. Die meisten Konzerngesellschaften werden dann nicht mehr benötigt und aufgelöst. Auch diese Maßnahmen wirken in ganz besonderem Maße unmittelbar liquiditäts- und ressourcenschonend.

Neben der Sicherstellung der Liquidität sollen die Erlöse aus den Verkäufen selbstverständlich auch frühzeitig und konsequent in Neuengagements entlang der dargestellten Strategie fließen. Der Vorstand prüft laufend Investmentmöglichkeiten und führt in diesem Zusammenhang aktuell zahlreiche Gespräche mit dem Ziel, möglichst rasch Cashflow zu generieren und damit die Gesellschaft weiter zu stabilisieren.

Meine sehr geehrten Damen und Herren Aktionäre,

ich bin zutiefst davon überzeugt, dass wir mit der dargestellten strategischen und operativen Neuausrichtung und deren unmittelbarer Umsetzung sehr schnell die Voraussetzungen schaffen für eine bessere Zukunft Ihrer Gesellschaft! Wir eröffnen ihr und damit Ihnen und dem Kapitalmarkt neue Perspektiven, die sowohl die Ertragskraft des Unternehmens als auch dessen Wahrnehmung am Kapitalmarkt deutlich steigern werden.

Ich bitte Sie daher im Namen der Verwaltung um Zustimmung zu den aufgerufenen Tagesordnungspunkten!

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.