

Die Geschäftsführung im Gespräch



Hat sich die positive Entwicklung der vergangenen Geschäftsjahre im Jahr 2007 fortgesetzt?

Volkmar von Obstfelder: Unsere Position als die Nr. 1 für Immobilien in Ostdeutschland haben wir im Geschäftsjahr weiter gefestigt. Die Anstrengungen der vergangenen Jahre haben sich gelohnt und ausgezahlt. Viele für uns positive Trends und Entwicklungen in den Märkten und im Unternehmen haben sich stabilisiert oder sogar verstärkt. Unsere Einschätzungen haben sich bestätigt. Wir stehen heute so da, wie wir es uns immer gewünscht haben.

In 2007 haben wir noch einmal deutlich die Leistungsfähigkeit des Unternehmens gesteigert. Der Jahresüberschuss stieg auf 52 Millionen Euro. Unsere Gesamtinvestitionen lagen mit 279 Millionen Euro ebenfalls über dem Vorjahr. Was uns besonders stolz macht: Das operative Ergebnis kann sich sehen lassen. Es liegt jetzt vor Steuern bei 27 Millionen Euro und ist damit 11 Millionen Euro höher ausgefallen als im Vorjahr. Vor allem wurde es getrieben durch die weitere Verbesserung des Bewirtschaftungsergebnisses.

Eugen von Lackum: Das gute Ergebnis ist der Lohn für die konsequente Investitionspolitik und die renditeorientierte Portfoliostrategie sowie der Erfolg der Umstrukturierung des Unternehmens. Als langfristig handelnder Investor generieren wir durch unser aktives Portfoliomanagement heute und in Zukunft nachhaltige Ergebnisse und stabile Cashflows. Das ist eine dauerhaft belastbare Basis, die ohnehin schon hervor-

gende Marktposition in den neuen Bundesländern auszubauen und das Unternehmen konsequent noch weiter nach vorn zu bringen, aber auch, um unseren Aktionsradius zu erweitern.

Hatte die Krise an den Kapitalmärkten keine negativen Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf?

Volkmar von Obstfelder: Nein, im Gegenteil: Wir spüren bei unseren Investitionen, dass wieder mehr Realismus in die Märkte eingekehrt ist und sich manche Übertreibung verflüchtigt hat. Jetzt ist die Zeit für Investoren, die höheres Eigenkapital vorweisen können und eher langfristig orientiert sind. Diese Normalisierung begrüßen wir. Auch der Vermietungsmarkt zeigt sich von den Finanzmarkturbulenzen bislang unbeeindruckt.

Eugen von Lackum: Wir haben stets konservativ gerechnet und geplant. Insbesondere ausländische Investoren haben darauf gesetzt, dass der wirtschaftliche Aufschwung die Mieten hochtreibt und das Zinsniveau niedrig bleibt. Wir haben uns hier vor überzogenen Erwartungen gehütet und gehen für Ostdeutschland mehr von einer langsamen, aber stetigen Verbesserung der Vermietungssituation aus. Im Gegensatz zu Marktteilnehmern, die Immobilien nicht wie wir in ihren Bestand erwerben, sondern durchhandeln, wollen wir mit soliden Konzepten beständigen Mehrwert schaffen – zum Beispiel durch Revitalisierung und anschließende Neunutzung ehemaliger Industrieimmobilien, durch Neubau oder Ankauf von Objekten mit Entwicklungspotenzial.

Blick auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2007:

Dr. Volkmar von Obstfelder, Vorsitzender der Geschäftsführung (links), und Geschäftsführer Dr. Eugen von Lackum im Dialog.



Sie gehen also von einer kontinuierlichen Unternehmensentwicklung aus?

Volkmar von Obstfelder: Aus unserer langjährigen Erfahrung und Kenntnis vor Ort sind wir davon überzeugt, dass die positive wirtschaftliche Entwicklung in Ostdeutschland nachhaltig sein wird. Die Wirtschaft in unseren Schwerpunktregionen ist mittlerweile durch eine breit aufgestellte und überwiegend mittelständische Industrie geprägt, die sehr innovationsstark ist. Daran wollen wir partizipieren. Deshalb sehen wir auch weitere attraktive Investitions- und Wachstumsperspektiven. Man muss nur wissen, wo man die Perlen findet.

Eugen von Lackum: Zudem ergänzen wir unsere unter Risiko- und Nachhaltigkeitsgesichtspunkten gebotene Beschränkung von Investitionen in ausgewählten Schwerpunktregionen um eine bewusste Produktdiversifikation. Mit unserer Angebotsvielfalt können wir die auf der Zeitachse durchaus unterschiedlichen Konjunktorentwicklungen in den verschiedenen Immobiliensegmenten wie etwa Wohnen, Büro oder Handel besser ausgleichen.



An einem der schönsten Plätze der Bundeshauptstadt: Haus zur Berolina am Hausvogteiplatz, Sitz der Unternehmenszentrale der TLG IMMOBILIEN.

Sind Sie auf die bevorstehende Privatisierung der TLG IMMOBILIEN vorbereitet?

Volkmar von Obstfelder: Natürlich stand das Geschäftsjahr auch im Zeichen der Vorbereitung auf die Privatisierung. Neben der erneuten Verbesserung der Unternehmensperformance in diesem Geschäftsjahr spielt eine größere Rolle, dass wir in den vergangenen Jahren das Unternehmen konsequent neu strukturiert, schneller, flexibler und leistungsfähiger gemacht haben. Ich denke, wir haben intern alle Weichen zur Profitabilität und Zukunftssicherung richtig gestellt.

Der Weg von einer Treuhand-Tochter mit ihren besonderen Aufgaben zum führenden und überdurchschnittlich erfolgreichen Immobilienunternehmen in Ostdeutschland war ein beispielloser Kraftakt. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mussten sich einem gravierenden Wandel und ständigen Anpassungen an immer neue Markterfordernisse stellen. Motiviert und mit großem Erfolg meisterten sie diese Herausforderungen. Dafür gebührt ihnen der Dank des Unternehmens und des Gesellschafters. Unsere heutige Organisation verbindet hohe operative Flexibilität mit einer exzellenten Markt- und Detailkenntnis vor Ort. Die TLG IMMOBILIEN ist absolut zukunftsfähig und hat hervorragende wirtschaftliche Perspektiven.

Eugen von Lackum: Zusätzlich haben wir gemeinsam mit unserem Gesellschafter Wege gefunden, alle Sachverhalte aus dem Unternehmen herauszulösen, die noch als spezifische Treuhandaufgaben verblieben waren. Somit sind wir jetzt ein markttypisches Immobilienunternehmen, dessen Besonderheit nur darin besteht, dass seine Grundstücke ausschließlich in den neuen Bundesländern belegen sind. Dies sowie die Qualität seiner Mitarbeiter und die seiner Immobilien machen das Unternehmen bereit für neue Eigentümerstrukturen.

Wann wird die TLG IMMOBILIEN einen neuen Eigentümer haben?

Volkmar von Obstfelder: Derzeit laufen auf allen Ebenen die Vorbereitungen der Privatisierung. Gemeinsam mit dem Gesellschafter Bund gehen wir davon aus, dass die Privatisierung im Jahr 2008 erfolgreich abgeschlossen wird. Wir sind sehr gut aufgestellt und starten aus einer viel versprechenden Ausgangslage in den weiteren Privatisierungsprozess. Unser attraktives Portfolio und der wachsende wirtschaftliche Erfolg machen uns zu einem interessanten Partner für Investoren aus dem In- und Ausland.



Stark im Osten: Seit dem Jahr 2002 schreibt die TLG IMMOBILIEN schwarze Zahlen in zweistelliger Millionenhöhe.