

TLG IMMOBILIEN

**Die Nr. 1 für Immobilien in Ostdeutschland:
Büro. Einzelhandel. Gewerbe. Wohnen.**

TLG IMMOBILIEN GmbH
Hausvogteiplatz 12
10117 Berlin
Telefon: +49 30 2470-50
Telefax: +49 30 2470-7337
www.tlg.de



STARK IM OSTEN



Erfolg Zuverlässigkeit Ziele
Transparenz Struktur Vertrauen
Erfahrung Nachhaltigkeit
Werte Wertigkeit Seriosität
Netzwerke **Kompetenz**
Stabilität Beharrlichkeit
Wissen Strategie Leidenschaft
Kundenorientierung Verantwortung

TLG IMMOBILIEN GmbH

in Zahlen

Mio. EUR	2010	2009	2008
Immobilienvermögen	1.638	1.610	1.548
Mieteinheiten	23.413	23.678	24.076
Investitionen	187	152	229
Mitarbeiter – Stichtag 31.12 [Anzahl]	301	308	343
Umsatzerlöse	235	203	218
Operatives Ergebnis nach Steuern	35	32	37
Jahresergebnis nach Steuern	20	26	47
Cashflow	119	86	119
EBIT	51	51	68
EBITDA	109	113	127
Bilanzsumme	1.853	1.774	1.719
Eigenkapital ohne Sonderposten	1.018	1.008	987

1991-2011
20 JAHRE
VORSPRUNG



1991–2011
20 Jahre TLG IMMOBILIEN
20 JAHRE VORSPRUNG

20 FAKTOREN FÜR DEN ERFOLG

1



Niclas Karoff (li.) und
Jochen-Konrad Fromme

Sehr geehrte Damen und Herren,

seit 20 Jahren steht die TLG IMMOBILIEN für Immobilienkompetenz in Ostdeutschland. Ihre Erfahrung und ihr Erfolg, ihre Marktkenntnis und ihre Marktnähe, ihr starkes Portfolio in den Segmenten Büro, Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen und ihre nachhaltige Unternehmensstrategie machen die TLG IMMOBILIEN zur Nr. 1 für Immobilien in Ostdeutschland.

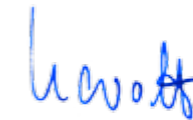
Wir haben daher das Jahr 2011 für uns unter das Motto „20 Jahre Vorsprung“ gestellt. 20 Jahre Vorsprung steht für 20 Jahre Veränderung, Auf- und Umbau, aber auch immer wieder neue Rahmenbedingungen in diesem spannenden Immobilienmarkt.

Mit Beharrlichkeit und Leidenschaft, mit Verlässlichkeit und Fairness, mit Kundenorientierung und Flexibilität ist die TLG IMMOBILIEN seit 1991 der starke Partner für Immobilieninvestitionen in Ostdeutschland. Die besondere Unternehmensentwicklung in einem Markt, der bis heute bei vielen als schwierig gilt, die langjährige Erfahrung und die Erfolgsgeschichte lassen uns und die TLG IMMOBILIEN zuversichtlich nach vorne schauen. Auch in Zukunft werden wir „STARK IM OSTEN“ sein.

Herzlichst Ihre



Jochen-Konrad Fromme



Niclas Karoff

TLG IMMOBILIEN 2001–2010

Leistungsbilanz

	2010	2009	2008	2007
Objekte	1.202	1.241	1.359	1.494
Investitionen (Mio. €)	187	152	229	279
Umsatzerlöse (Mio. €)	235	203	218	193
aus Verkauf (Mio. €)	52	30	59	47
aus Bewirtschaftung (Mio. €)	180	172	156	142
Jahresergebnis (Mio. €)	20	26	47	52
Immobilienvermögen (Mio. €)	1.683	1.610	1.548	1.416
Mitarbeiter	301	308	343	354

2006	2005	2004	2003	2002	2001
2.132	2.633	3.621	6.026	10.435	18.095
200	125	215	147	104	123
188	195	226	246	283	368
50	63	84	106	125	178
132	126	129	132	146	162
26	21	28	31	43	-21
1.177	1.156	1.132	1.189	1.161	1.249
407	519	649	776	916	1.076

20 Jahre TLG IMMOBILIEN – 20 Jahre Vorsprung

- **1991**
Gründung des Unternehmens als Tochtergesellschaft der Treuhandanstalt unter dem Namen Liegenschaftsgesellschaft der Treuhandanstalt mbH (TLG).
- **1995**
Die Bundesrepublik Deutschland übernimmt die Gesellschafteranteile des Unternehmens. Die TLG – jetzt TLG Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH genannt – agiert von diesem Zeitpunkt an in eigener kaufmännischer Verantwortung. Sie kauft – per Kredit finanziert – die nicht betriebsnotwendigen Immobilien von der ehemaligen Treuhandanstalt und ihrer Nachfolgeorganisation BvS und übernimmt sie in ihr Eigentum.
- **2000**
Die TLG startet mit der strategischen Neuausrichtung den Umbau von einem verkaufsorientierten Treuhand-Privatisierer zu einem aktiven Portfoliomanager mit den Kernkompetenzen Vermietung, Entwicklung, An- und Verkauf.
- **2002**
Das Unternehmen benennt sich um in TLG IMMOBILIEN GmbH und löst sich durch Satzungsänderung endgültig vom ursprünglichen Treuhandauftrag.
Die TLG IMMOBILIEN erreicht die Gewinnzone und weist seitdem Gewinne aus.
- **2008**
Der Umbau der TLG IMMOBILIEN ist abgeschlossen, das Unternehmen ist erfolgreich als Nr. 1 für Immobilien in Ostdeutschland mit den Segmenten Büro, Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen positioniert. Mit dem besten Jahresergebnis ihrer Firmengeschichte geht das Unternehmen in die vom Gesellschafter gestartete Privatisierung. Aufgrund der extrem widrigen Rahmenbedingungen auf den internationalen Finanzmärkten wird die Privatisierung abgebrochen.
- **2011**
Der Gesellschafter beschließt, angesichts des positiven Wirtschafts- und Immobilienumfelds in Deutschland, die TLG IMMOBILIEN im Jahr 2012 zu privatisieren.

1991–2011 20 Jahre Vorsprung

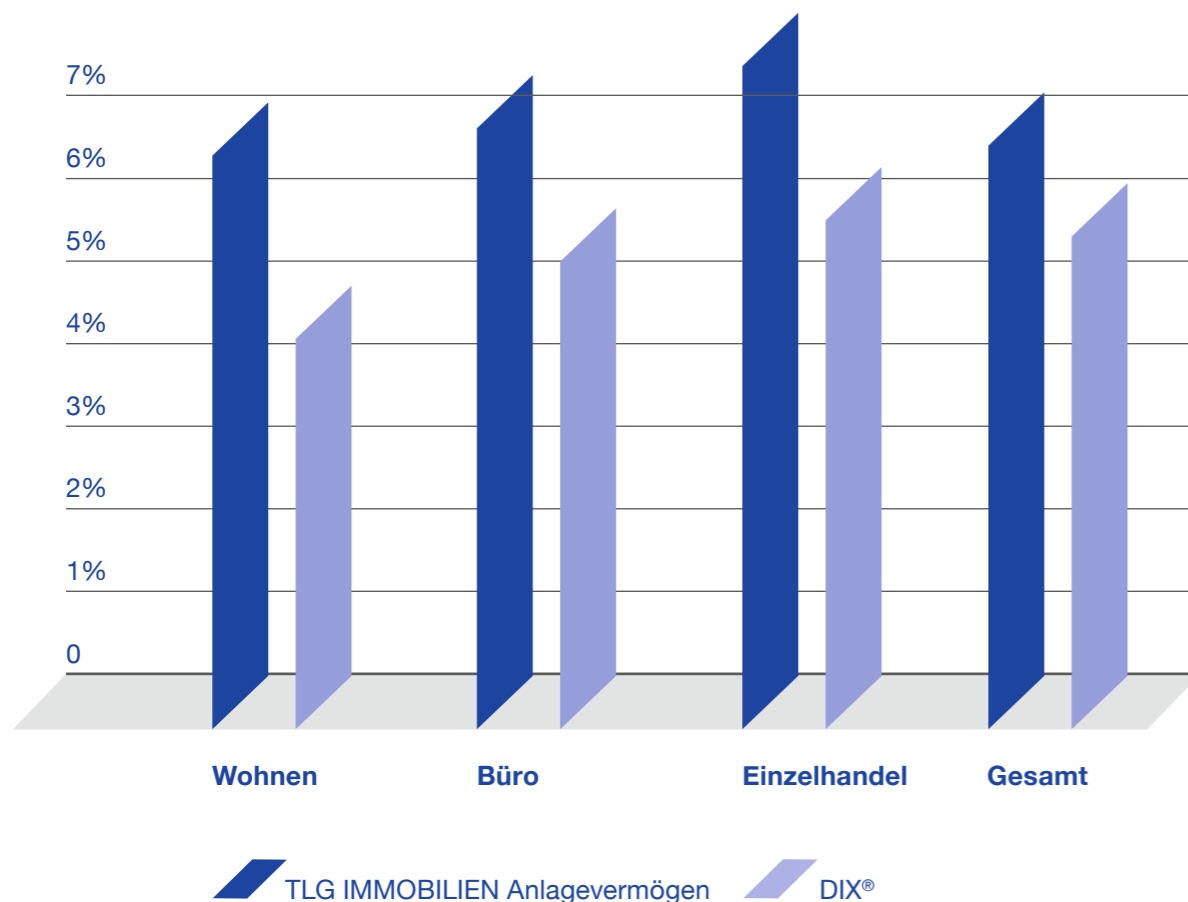
20 Faktoren für den Erfolg der
TLG IMMOBILIEN

Erfolg

„ Stark im Osten – unser Erfolg lässt sich in Zahlen messen! “

- Seit 2002 erzielen wir Jahr für Jahr verlässliche Gewinne in zweistelliger Millionenhöhe.
- Auch das Krisenjahr 2009 haben wir ohne Gewinneinbruch absolviert.
- Wir erzielen stetige Erträge und stabile Cashflows.
- Mit unserem Portfolio erwirtschaften wir Renditen, die durchweg über dem Deutschen Immobilienindex DIX® liegen.

Immobilienrenditen 2010



Erfahrung

„ Unsere Erfahrung lässt uns am Markt souverän und flexibel agieren. “

- Wir kennen den ostdeutschen Immobilienmarkt seit 20 Jahren.
- Wir haben Erfahrung im Wandel – mit unserer Entwicklung von einer Verwertungsgesellschaft hin zum aktiven Portfoliomanager.
- Unsere Erfahrung hilft uns, langfristige Chancen, neue Entwicklungen und Potenziale des Marktes schneller als andere zu erkennen.

ERFOLGSZAHLEN

1990-1999

- 100.000 Immobilien verwertet, davon 80 % verkauft; 20 % restituiert oder kommunalisiert.
- 11 Mrd. € Verkaufserlöse.
- Vertragliche Absicherung von Investitionsverträgen in Höhe von 21 Mrd. € und 250.000 Arbeitsplätzen.

Seit 2000































- Aufbau eines rentablen Immobilienvermögens im Wert von rund 1,7 Mrd. €.
- Pro Jahr durchschnittlich 180 Mio. € Investitionen in den Immobilienbestand.
- Jährliche Gewinne in zweistelliger Millionenhöhe seit 2002.

Kompetenz

„ Wir kennen die Immobilienmärkte Ostdeutschlands wie kein anderes Unternehmen. “

- Unsere Kompetenz speist sich aus langjähriger Erfahrung und fundiertem Wissen.
- Wir geben unser Wissen weiter und lassen unsere Kunden und Partner daran teilhaben.
- Wir veröffentlichen seit 18 Jahren den einzigen, flächendeckenden Immobilienmarktbericht für Ostdeutschland. So sorgen wir für Markttransparenz und Orientierung.

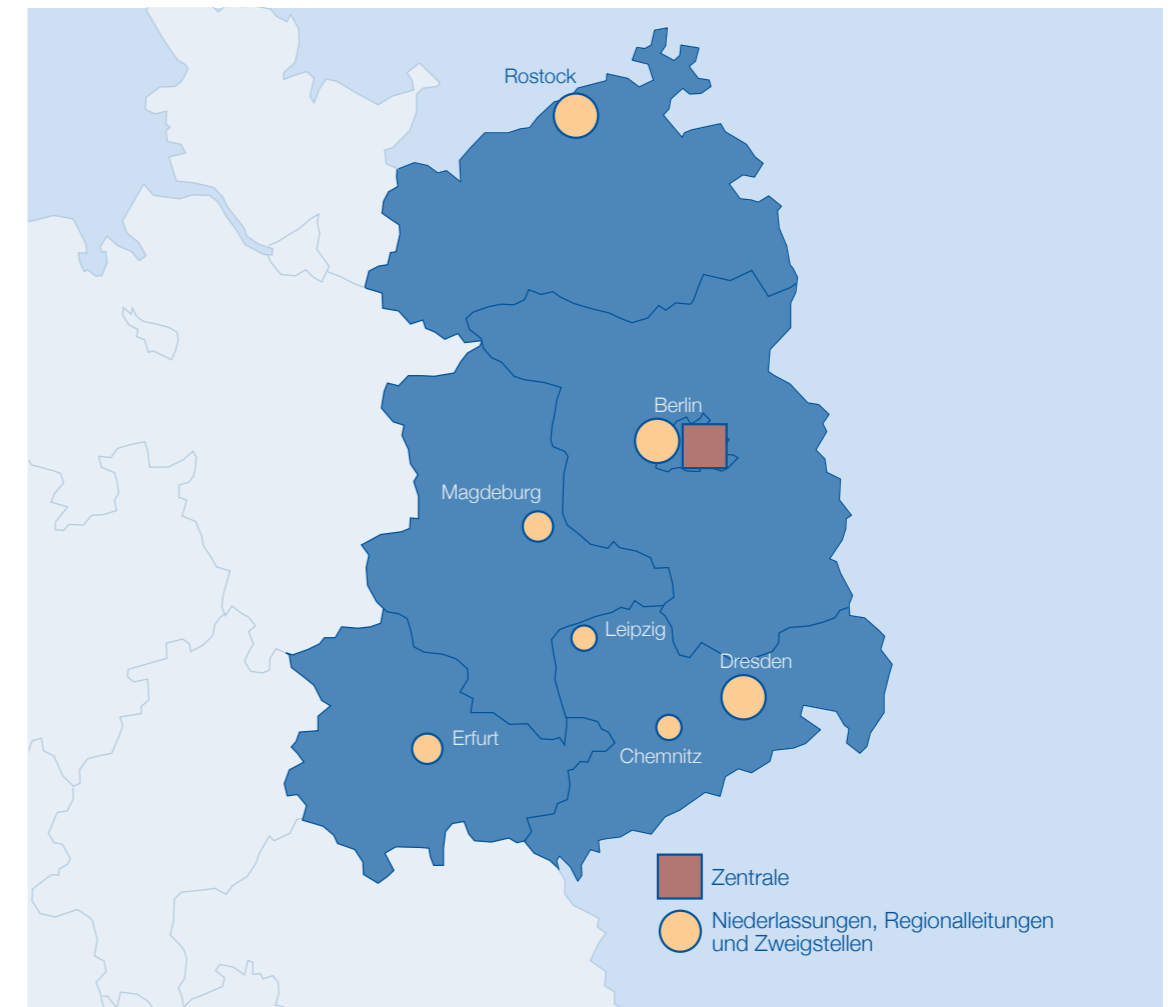
**Immobilientransaktionen (Geldumsatz)
ausgewählter Städte Ostdeutschlands 2006–2010 (in Mio. €)**

	2006	2007	2008	2009	2010
Berlin	 14.831	 14.583	 7.245	 6.542	 8.719
Potsdam	 536	 730	 430	 393	 540
Rostock	 330	 216	 312	 264	 361
Dresden	 1.743	 1.377	 1.135	 745	 1.125
Leipzig	 1.660	 1.751	 1.098	 936	 958
Erfurt	 499	 535	 164	 175	 209

Kundenorientierung

„ Die Kunden stehen im Mittelpunkt unseres Handels. “

- Die TLG IMMOBILIEN ist vor Ort – Wir kennen unsere Kunden.
- Aufmerksam, fair und zuverlässig – so behandeln wir unsere Kunden: ob private oder gewerbliche Mieter, ob Institutionen oder Käufer.



Beharrlichkeit

„ Wir können auf
den richtigen Moment warten! “

- Wir haben eine klare Vision.
- Wir verfolgen eine konsequente, nachhaltige Strategie.
- Wir besitzen einen langen Atem, Rückschläge sind allenfalls Wegmarken.
- Mit Mut und Weitblick kommen wir zum Ziel.

Nach 17 Jahren Stillstand gab die TLG IMMOBILIEN 2007 mit dem Wilsdruffer Kubus die Initialzündung zur Neugestaltung des Dresdner Postplatzes.



Leidenschaft

„ Wir nehmen unser Geschäft persönlich! “

- Wir arbeiten mit unseren eigenen Immobilien.
- Unsere Mitarbeiter kennen ihre Immobilien und haben ihren ganz persönlichen Bezug zum Objekt.
- Wir haben Freude am Gestalten.
- Leidenschaft und Kompetenz machen uns stark.

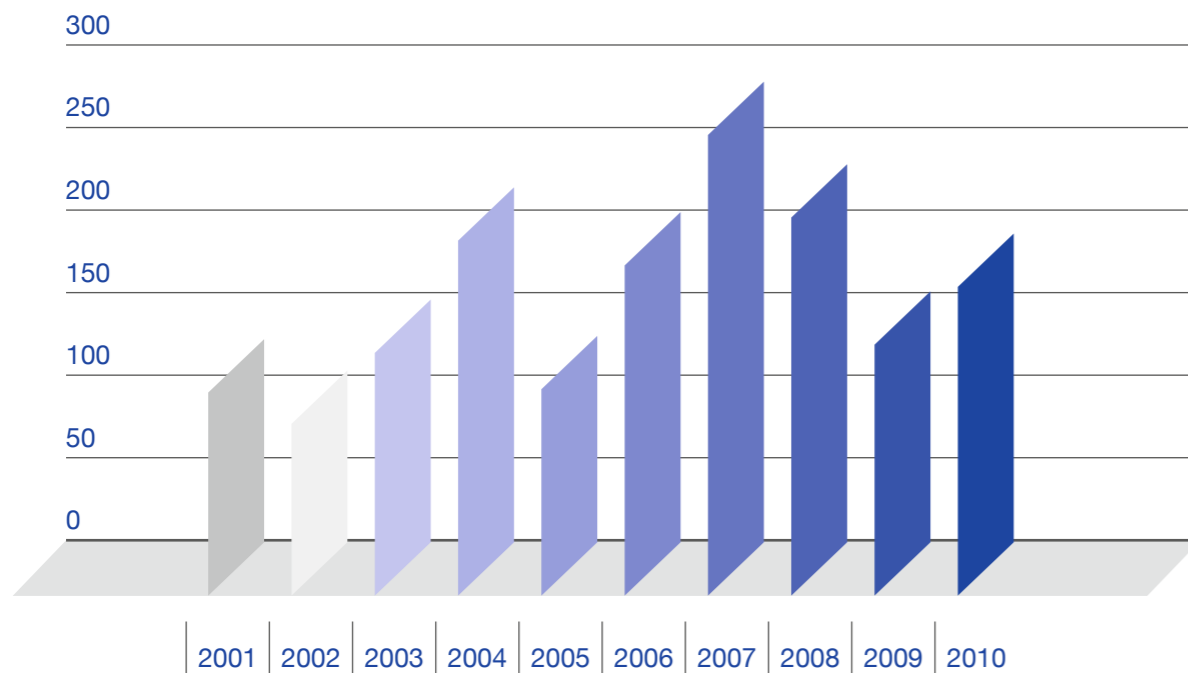


Nachhaltigkeit

„ Wir bauen für die Zukunft. “

- Unsere Investitionen sind stets langfristig und auf nachhaltige Wertschöpfung ausgerichtet.
- Wir investieren auf der Grundlage eines soliden wirtschaftlichen und finanziellen Fundaments.
- Seit dem Jahr 2000 haben wir jährlich durchschnittlich rund 180 Mio. € investiert.
- Wir halten stets die Nachvermietbarkeit im Blick.
- Unsere Gebäude – Neubauten wie sanierte Altbauten – entsprechen den ökologischen und energetischen Standards.

Investitionen 2001–2010 in Mio. €



Transparenz

„ Wir gestalten unseren geschäftlichen Alltag transparent und nachvollziehbar. “

- Die TLG IMMOBILIEN agiert nach dem Public Corporate Governance Codex. Der Codex ist die zentrale Grundlage für unsere verantwortungsvolle, wertorientierte und transparente Unternehmensführung.
- In unseren Geschäftsberichten legen wir Zeugnis ab über die Entwicklung des Unternehmens.
- Seit 2005 wird unser Geschäftsbericht regelmäßig für Transparenz, kommunikative Qualität und Prägnanz von Deutsche Standards EDITIONEN in der Kategorie „Beispielhafte Geschäftsberichte“ ausgezeichnet.



Netzwerke

„ Wir sind nicht nur gut vernetzt.
Wir sind ein wichtiger Knotenpunkt.“

- Unsere Niederlassungen und Regionalbüros sind für das gesamte operative Geschäft verantwortlich und verfügen über ein stark ausgeprägtes Netzwerk in den ostdeutschen Wachstumsregionen.
- Wir sind stets vor Ort – bekannt von Angesicht zu Angesicht.
- Wir knüpfen so auch wertvolle Kontakte für unsere Kunden.

Dies sind nur einige unserer Partner:

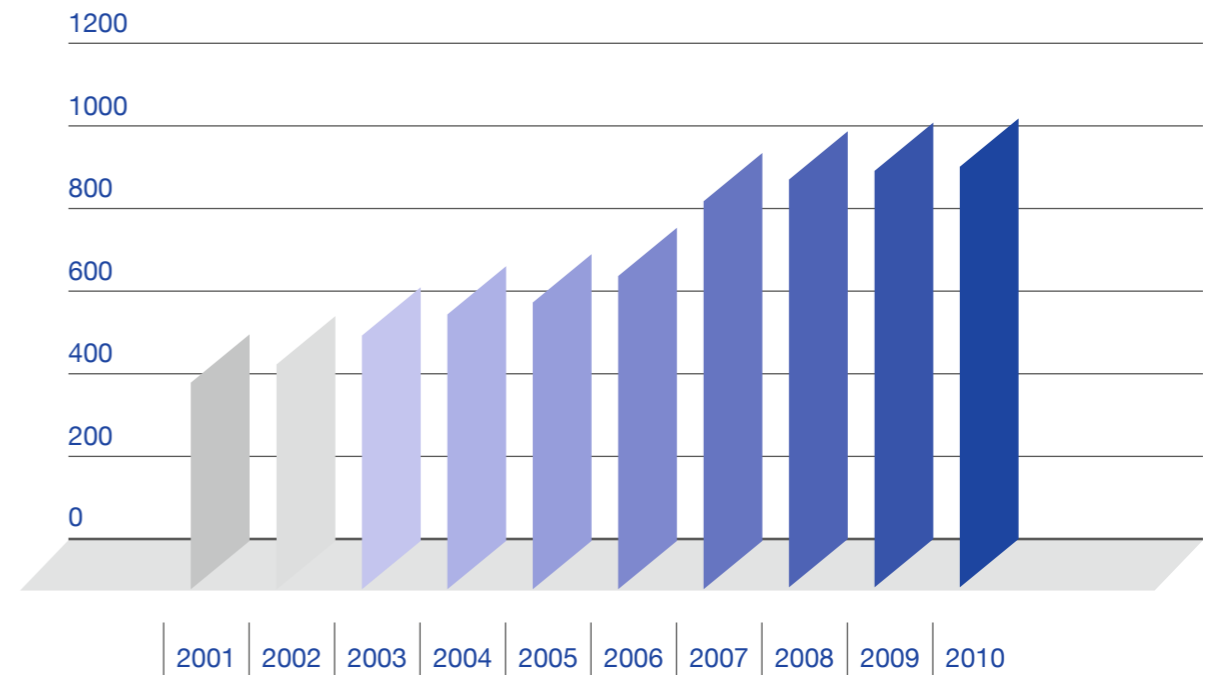


Seriosität

„ Wir bauen keine Luftschlösser!“

- Wir garantieren Zuverlässigkeit gegenüber unseren Geschäftspartnern.
- Wir operieren auf einer nachprüfbar soliden finanziellen Basis.
- Wir investieren langfristig und nachhaltig.
- Wir waren und sind auch in Zukunft stets ein seriöser Partner.

Entwicklung Eigenkapital 2001–2010 in Mio. €

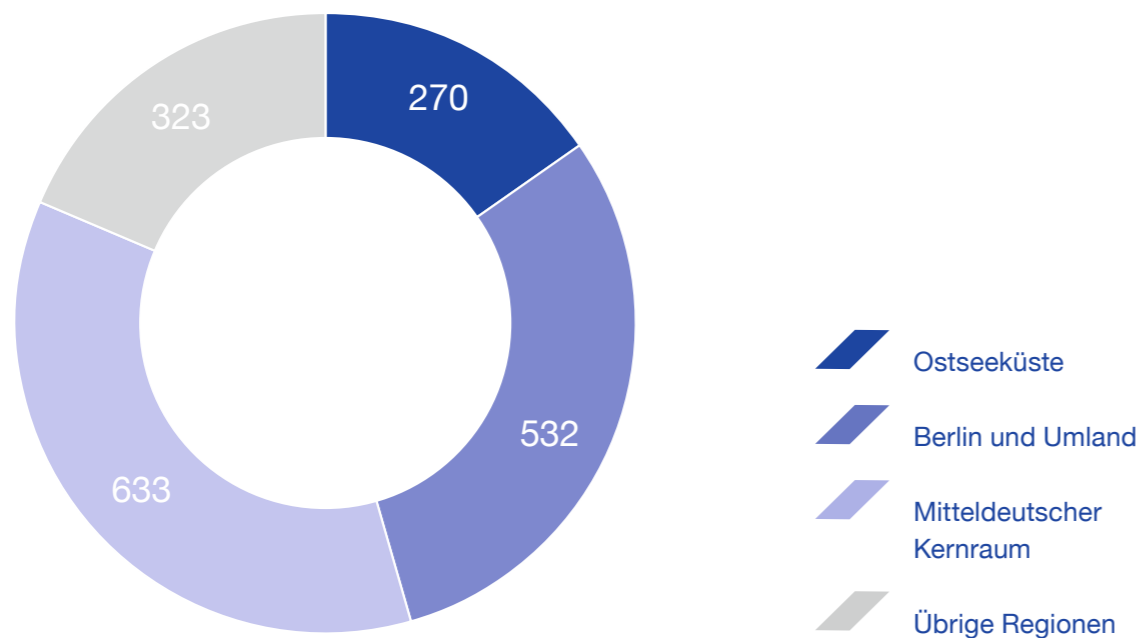


Stabilität

„ Wir bieten Stabilität. Und wir suchen sie in unseren Partnern und Mietern. “

- Wir verfolgen eine verlässliche Unternehmens- und Portfoliostrategie.
- Unser diversifiziertes Portfolio und die regionale Konzentration auf die wachstumsstarken Regionen Ostdeutschlands sind die zentralen Stabilitätsfaktoren des Unternehmens.
- Wir sind ein solventer und zuverlässiger Partner – und erwarten das auch von unseren Kunden.

Regionalverteilung der Verkehrswerte 2010 (Anlagevermögen in Mio. EUR)



Struktur

„ Wir gaben und geben einem ganzen Markt Struktur. “

- Wir operieren in den Schwerpunktregionen der Wachstumszentren Ostdeutschlands.
- Unsere dezentrale Unternehmensstruktur sichert kurze Entscheidungswege und die Nähe zum Markt.
- Wir nutzen die in den vergangenen 20 Jahren gewachsenen Strukturen in Ostdeutschland, die wir bestens kennen und neben anderen auch mitgestaltet haben.

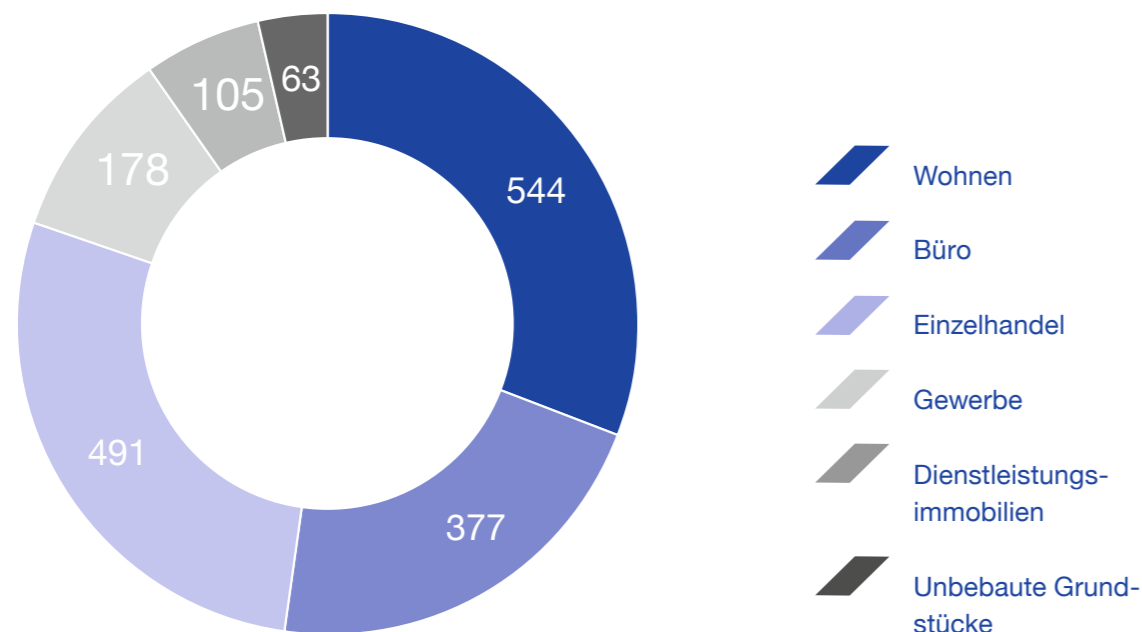


Strategie

„ Die TLG IMMOBILIEN ist die Nummer 1 für Immobilien in Ostdeutschland: Büro, Einzelhandel, Gewerbe, Wohnen. “

- Wir verfolgen eine konservative und nachhaltige Investitionspolitik.
- Unsere rendite-/risikoorientierte Portfoliostrategie sichert das kontinuierliche Wachstum des Unternehmens.
- Unser Immobilienportfolio ist ausgewogen und deckt alle Segmente ab.
- Wir konzentrieren uns auf die Schwerpunktregionen in den Wachstumszentren Ostdeutschlands.

Anteil der Segmente am Verkehrswert 2010 (Anlagevermögen in Mio. EUR)



Verantwortung

„ Wir übernehmen Verantwortung “

- gegenüber unseren Kunden und Partnern durch aufmerksames, faires und zuverlässiges Handeln,
- gegenüber unseren Mitarbeitern durch berechenbares, klares und rücksichtsvolles Verhalten,
- gegenüber unserer Gesellschafterin durch unseren Erfolg sowie regelmäßige und steigende Dividenden.

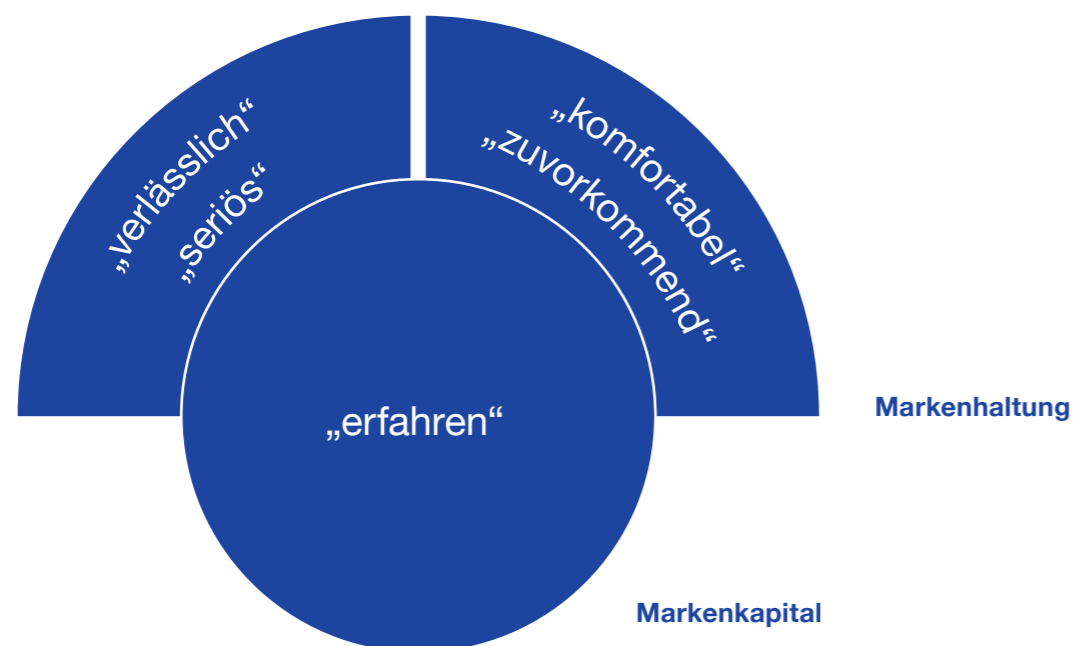


Werte

„ Unsere Grundwerte sind die Säulen unseres Handelns. “

Unser Handeln ist stets ausgerichtet an unseren Grundwerten:

- Kompetenz und Erfahrung,
- Verlässlichkeit und Seriosität,
- Kundenorientierung und Flexibilität,
- Wertschöpfung und Erfolg.

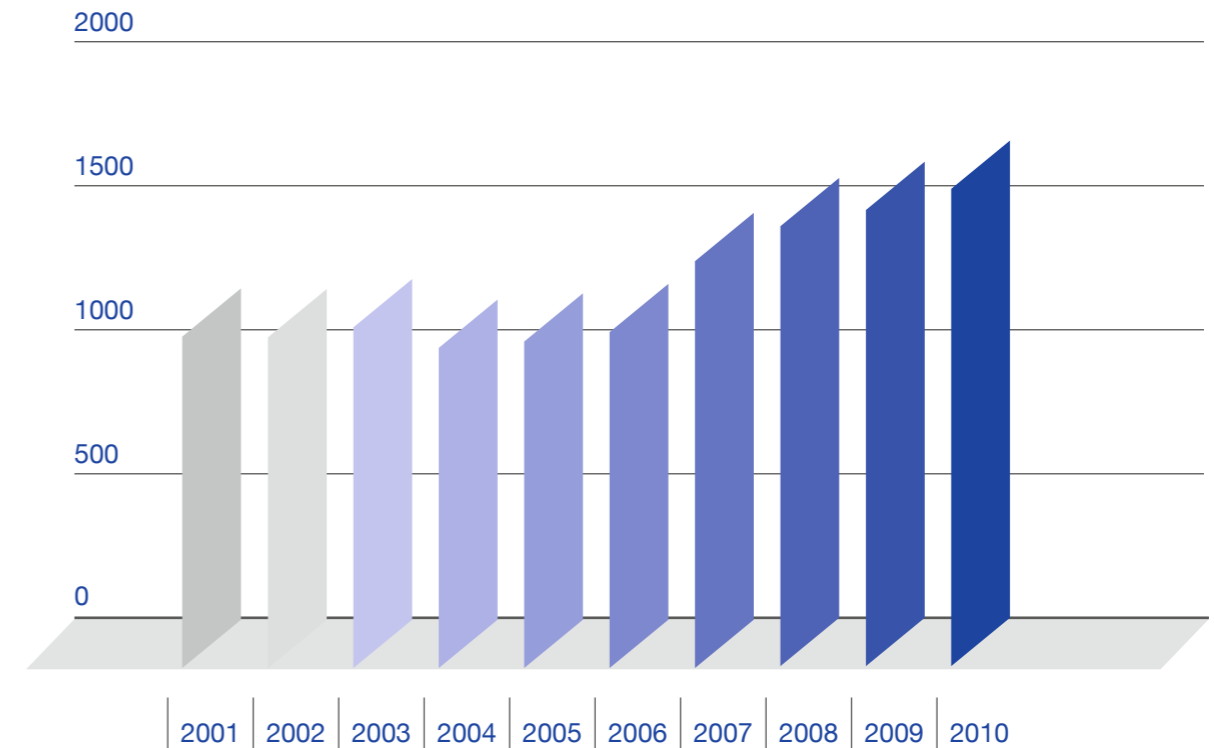


Vertrauen

„ Unser Vertrauen und das Vertrauen in uns machen uns stark. “

- Wir haben immer dem ostdeutschen Markt vertraut – auch, als andere Immobilieninvestoren diese Region als unattraktiv angesehen haben.
- Wir vertrauen in unsere eigenen Fähigkeiten und damit in die jedes Mitarbeiters.
- Wir vertrauen in unsere bewährte langfristige und erfolgreiche Strategie.

Entwicklung des Immobilienvermögens 2001–2010



Wertigkeit

„ Was wir machen und wie wir handeln
ist im besten Sinne hochwertig. “

- Unser Portfolio ist ausgewogen, diversifiziert und rentabel.
- Unsere Immobilien sind nachhaltig und mit Blick auf die Zukunft gebaut.
- Unser Handeln ist transparent und verlässlich.
- Unser hoher Anspruch ist im Handeln und im Ergebnis sichtbar.



Ziele

„ Wir kennen stets unser Ziel, aber auch
die Etappenziele auf dem Weg dorthin. “

- Wir definieren unsere Ziele klar und verständlich.
- Wir planen transparent und nachvollziehbar – nach innen wie außen.
- Gewinnorientierung, Liquiditätssicherheit und Risikomanagement sind die Hauptmerkmale unserer Zielplanung.

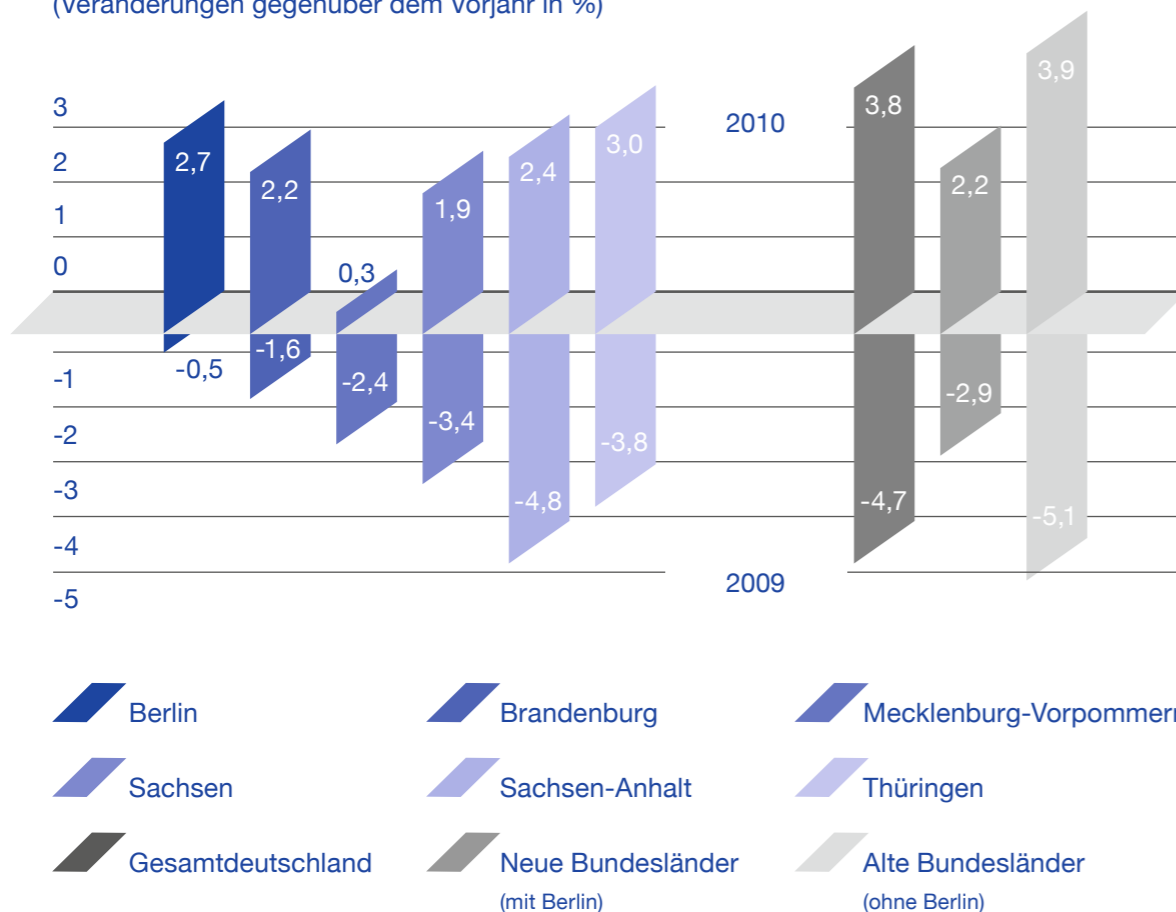


Wissen

„Wissen ist Vorsprung, den wir uns erarbeitet haben.“

- Wir kennen den ostdeutschen Immobilienmarkt.
- Wir kennen die relevanten Zahlen und Fakten – über die Projekte, über den Immobilienmarkt und über das wirtschaftliche Umfeld.
- Wir wissen auch um unsere Stärken und unsere Schwächen.

BIP-Entwicklung Ostdeutschland und Gesamtdeutschland
(Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %)



Zuverlässigkeit

„Wir halten unser Wort.“

- Unsere Geschäftsbeziehungen pflegen wir seit vielen Jahren.
- Wir definieren klare Ziele und verfolgen sie konsequent.
- Wir lassen uns persönlich vor Ort in die Pflicht nehmen.



Impressum

Herausgeber

TLG IMMOBILIEN GmbH

Unternehmenskommunikation/Strategisches Marketing

Hausvogteiplatz 12

10117 Berlin

Telefon: +49 30 2470-6075

Telefax: +49 30 2470-6085

www.tlg.de

Gestaltung

familie redlich

Agentur für Marken und Kommunikation GmbH

Saarbrücker Straße 37

10405 Berlin

www.familie-redlich.de

Stand: August 2011