

## **Immobilien-Nuggets in Ostdeutschland – Wie die TLG IMMOBILIEN sie findet**

Dr. Volkmar von Obstfelder, Vorsitzender der Geschäftsführung der TLG IMMOBILIEN  
Dr. Eugen von Lackum, Geschäftsführer der TLG IMMOBILIEN.

Die Suche nach renditestarken Immobilien gleicht in vielem der Arbeit von Goldgräbern: Gefragt sind exzellentes geografisches Wissen, hohe Ausdauer und hochspezialisiertes technisches Know-how. Selten werden die Schätze dort gefunden, wo die Öffentlichkeit sie vermutet.

Die TLG IMMOBILIEN GmbH ist seit 15 Jahren ausschließlich auf dem ostdeutschen Immobilienmarkt tätig. Einer Region also, die in der öffentlichen Meinung bislang kaum als reich an Schätzen gilt. Genau in dieser Region schaffen wir ein werthaltiges Immobilien-Portfolio, das Basis einer attraktiven Unternehmensrendite ist.

Vor der Erörterung des „Nugget-Picking“ sei das Ergebnis vorweggenommen: Für das Geschäftsjahr 2005 und damit zum vierten Mal in Folge hat die TLG IMMOBILIEN einen zweistelligen Millionen-Gewinn ausgewiesen. Basis für diese positive Entwicklung sind auch erfolgreiche Investitionen. Im vergangenen Geschäftsjahr investierten wir in Ostdeutschland rund 125 Millionen Euro. In 2006 werden es etwa 200 Millionen sein. Für die nächsten Jahre sehen wir insgesamt Investitionen von deutlich mehr als 500 Millionen Euro vor. Denn es gibt sie: die Immobilien-Nuggets im Osten!

### **Portfoliostrategie**

Die Stärkung unseres Portfolios findet ihren Ausdruck auch in der Verschiebung von Umsatzrelationen. War der Verkauf in der Vergangenheit ein wesentlicher Umsatzträger, so tritt an seine Stelle immer stärker die Objektbewirtschaftung. Während in 2004 gut die Hälfte der Umsatzerlöse aus der Objektbewirtschaftung stammte, waren es im Jahr 2005 bereits zwei Drittel.

Bessere Bewirtschaftungsergebnisse aus weniger Immobilien? Gründe hierfür sind die Portfoliostrategie der TLG IMMOBILIEN sowie die Optimierung der Kosten- und Ertragsstruktur. Wir trennen uns von Objekten, die langfristig nicht unseren Renditeanforderungen entsprechen. Parallel investieren wir gezielt in unsere Bestandsobjekte und ergänzen unser Portfolio durch Ankäufe renditestarker Immobilien.

Wie nun kann eine solche Portfoliostrategie ausschließlich mit ostdeutschen Immobilien erfolgreich sein, wenn nicht wenige immer noch behaupten, der ostdeutsche Immobilienmarkt sei insgesamt nicht lukrativ? Die Antwort lautet: Um die „Nuggets“ zu finden, bedarf es hoher Expertise und langjähriger Präsenz. Unsere mehr als fünfzehnjährige erfolgreiche Tätigkeit in Ostdeutschland gibt uns diese Kompetenz.

### **Chancen erkennen**

Durch ihre langjährige Vor-Ort-Kenntnis in den neuen Bundesländern hebt sich die TLG IMMOBILIEN deutlich – insbesondere von ausländischen Investoren – ab. Lokale Expertise verknüpfen wir mit der Auswertung statistischer Analysen insbesondere zur demografischen Entwicklung, der vorhandenen Infrastruktur, dem Preisniveau und seiner Entwicklung sowie der Wirtschaftskraft. Einen Überblick über die Entwicklungen und Trends des

ostdeutschen Immobilienmarkts liefert seit 1993 unser alljährlicher Grundstücksmarktbericht, der im Oktober 2006 unter dem Titel „Immobilienmarkt Ostdeutschland“ wieder neu erscheint.

Unsere Expertise schärft zudem den Blick für eine differenzierte Betrachtung des Marktes. So räumt eine aktuelle Studie der Deutschen Kreditbank (DKB) mit einem verbreiteten Vorurteil auf: Danach wird in Ostdeutschland innerhalb der nächsten zehn Jahre die Exportbasis, eine bewährte Kennziffer der Wirtschaftskraft, in 18 von 23 Raumordnungsregionen wachsen. Zum Vergleich: Für die alten Bundesländer prognostiziert die Studie dies nur für 30 von 74 Regionen.

Festzustellen ist daher: Künftig kann in Deutschland nicht mehr von einem durchgehenden Nord-Süd- und auch nicht mehr von einem durchgehenden Ost-West-Gefälle gesprochen werden. Erfolgreiche Regionen in der Mitte oder im Süden Deutschlands werden relativ an Wirtschaftsstärke verlieren, während sich im Osten und Norden neue, starke Wachstumsregionen entwickeln.

### **Fokus auf Zukunftsregionen**

Strategisch konzentriert sich die TLG IMMOBILIEN daher auf die von ihr identifizierten Wachstumsräume. Diese Regionen zeichnen sich durch Branchenschwerpunkte, regionale Unternehmensnetzwerke, Forschungseinrichtungen und innovative Kompetenzfelder aus.

Insbesondere sind dies Berlin und der engere Verflechtungsraum einschließlich Potsdam, die Ostseeküste sowie der mitteldeutsche Kernraum mit den Regionen entlang der Bundesautobahn A4 und der Achse Halle/Leipzig.

Etwa drei Viertel unseres Anlagevermögens von rund 1,2 Mrd. Euro liegt heute in diesen Regionen. An Standorten in übrigen Regionen engagieren wir uns, wenn wir langfristig stabile und gute Erträge sehen.

### **Renditestarke Teilsegmente**

Aufgrund der unterschiedlichen Rendite- und Risikoeinschätzung der verschiedenen Nutzungsarten setzt die TLG IMMOBILIEN auf ein ausgewogenes Immobilienportfolio. Wir konzentrieren unser Anlagevermögen langfristig auf Nutzungsarten, die eine mittel- bis langfristige Rentabilitätssicherung und -steigerung erwarten lassen.

Zum Abschluss des Geschäftsjahrs 2005 entfielen - zu Verkehrswerten berechnet - 23 Prozent unseres Immobilien-Anlagevermögen auf das Segment Büro, 18 Prozent auf Gewerbeimmobilien, 29 Prozent auf Wohnungen und 20 Prozent auf den Einzelhandel. Durch gezielte Entwicklungsinvestitionen und vor allem den Ankauf schlüsselfertiger Objekte werden wir in den kommenden Jahren unser Portfolio ausbauen, verjüngen und in seiner Rendite steigern.

### **Wohnimmobilien**

Wohnungen sind wegen ihrer Mietstabilität ein wesentlicher Baustein zur Zukunftssicherung unseres Portfolios. In Ostdeutschland steigt kontinuierlich die nachgefragte Wohnfläche pro Person, weil sich die Zahl der Haushalte vor allem durch den Trend zu kleineren Lebensgemeinschaften beziehungsweise Single-Haushalten erhöht. Allein zwischen 1993 und 2003 nahm die Anzahl privater Haushalte in Ostdeutschland von 7,8 auf 8,4 Millionen zu. Hinzu tritt ein wieder erwachendes Interesse, in der Stadt zu wohnen. Zwischen 2000 und 2004 wuchs etwa die Zahl der privaten Haushalte in den Städten Leipzig, Erfurt und Dresden um rund sechs Prozent.

Unsere Wohnimmobilien stellen daher unser stärkstes Portfoliosegment dar. Die aktuell rund 10.500 Wohneinheiten erwirtschaften rund ein Drittel der Istmiete unseres Anlagevermögens.

Zur weiteren Segmentstärkung treten wir aktiv als Käufer auf. Wir nehmen dabei vor dem Hintergrund der Marktüberhitzung für große Paketverkäufe erfolgreich das Marktsegment kleinerer, auch unsanierter Wohnanlagen bis 200 Mieteinheiten ins Visier. Allein im laufenden Geschäftsjahr haben wir bereits rund 900 Wohnungen vor allem in Sachsen erworben.

### **Einzelhandel**

Einzelhandelsimmobilien tragen zu rund einem Viertel der Mieterlöse unseres Anlagevermögens bei. Aufgrund attraktiver Chancen haben wir auch im Jahr 2005 verstärkt in Einzelhandelsimmobilien investiert. Hier bewährt sich auch die zunehmende Vernetzung der TLG IMMOBILIEN.

Hintergrund ist der seit längerem zu beobachtende Trend zur Polarisierung im Handel: Einerseits wächst die Zahl der Verbraucher, die preisbewusst einkaufen müssen. Zugleich nimmt die Gruppe der Einkommensstarken zu, die ein gehobenes, Lifestyle-orientiertes Warenangebot bevorzugen. Daher fragen insbesondere überregional operierende Lebensmittel- und Einzelhandelsketten, Filialisten sowie Discountunternehmen verstärkt Ladenlokale in ostdeutschen Städten nach. Unser Investitionsschwerpunkt bei Handelsimmobilien liegt im Neubau bzw. dem Ankauf von Food-Discountern zur Nahversorgung mit Nutzflächen ab 1.000 Quadratmetern.

Unser Portfoliosegment Einzelhandel entspricht aufgrund unserer hohen Investitionsdynamik der vergangenen Jahre bereits heute annähernd dem Zielportfolio, so dass wir der verstärkten Investorenkonkurrenz gelassen entgegensehen.

### **Gewerbeimmobilien**

Mit zahlreichen Gewerbeparks und einem Flächenangebot, das unterschiedlichsten Anforderungen und Funktionalitäten genügt, ist die TLG IMMOBILIEN der führende Anbieter von Gewerbeflächen in den neuen Ländern. Unser Portfolio umfasst aufgewertete innerstädtische Objekte ebenso wie neu erschlossene Flächen in Gewerbe- und Technologieparks.

Wir verstärken dieses Segment auch zukünftig durch den Bau von Produktions- und Lagerhallen für mittelständische Betriebe. Unsere Wettbewerbsvorteile sind die flexible Marktorientierung und insbesondere unser Angebot „ImmoLeasing plus“. Es umfasst die komplette Realisierung eines Bauvorhabens nach den Wünschen des Nutzers und bietet den Unternehmern langfristige Planungs- und Kostentransparenz. Das große Plus für unsere Kunden ist die Förderfähigkeit von „ImmoLeasing plus“ in Ostdeutschland.

### **Büroimmobilien**

Rund ein Viertel unserer Mieterlöse erwirtschaften wir mit Büroimmobilien und erzielen Netto-Cash-Flow-Renditen, die über denen des Deutschen Immobilienindex DIX liegen. Unsere Neuinvestitionen konzentrieren wir auf die Oberzentren Ostdeutschlands.

### **Spezialimmobilien**

Im kleinen Segment der Spezialimmobilien konzentriert sich die TLG IMMOBILIEN angesichts des demografischen Wandels auf den Bau von Seniorenimmobilien und Altenpflegeheimen. Durch die Auswahl renommierter Partner minimieren wir die Betreiberrisiken.

In Regionen mit hohem touristischen Potential wie der Ostseeküste, Berlin/Potsdam oder Dresden prüfen wir weitere Engagements im Hotelsektor.

## **Stark im Osten**

Die Strategie des „Nuggets-Picking“ der TLG IMMOBILIEN führt zu einer kontinuierlichen Steigerung der Rentabilität unseres Immobilienportfolios. Dies stärkt nachhaltig die Substanz des Unternehmens und bietet gute Chancen für eine langfristig orientierte Entwicklung.

Unsere langjährige Spezialisierung, die exzellente regionale und lokale Kompetenz, verbunden mit einer soliden Finanzkraft und einer ausgeprägten Kundenorientierung unserer Mitarbeiter, werden uns helfen, auch in Zukunft unserem Anspruch gerecht zu werden: „Stark im Osten“ zu sein.