

Auf Wachstumskurs mit Ost-Immobilien: Die Portfoliostrategie der TLG IMMOBILIEN GmbH

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 jedoch schafft das Unternehmen ein werthaltiges Immobilien-Portfolio, das Basis einer attraktiven Unternehmensrendite ist.

Das Ergebnis der Portfoliostrategie der TLG IMMOBILIEN kann sich sehen lassen: 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 hat das Unternehmen in Ostdeutschland rund 125 Millionen Euro investiert. In 2006 werden es etwa 200 Millionen sein; für die nächsten Jahre sind insgesamt Investitionen von deutlich mehr als 500 Millionen Euro vorgesehen.

Portfoliostrategie

Die Stärkung des Portfolios der TLG IMMOBILIEN 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. Das Unternehmen trennt sich von Objekten, die langfristig nicht den Renditeanforderungen entsprechen. Parallel investiert es gezielt in seine Bestandsobjekte und ergänzt sein 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 Chancen und Möglichkeiten zu entdecken, bedarf es hoher Expertise und langjähriger Präsenz. Die mehr als fünfzehnjährige erfolgreiche Tätigkeit der TLG IMMOBILIEN in Ostdeutschland gibt dem Unternehmen diese Kompetenz.

Chancen erkennen

Durch ihre langjährige Vor-Ort-Kennntnis in den neuen Bundesländern hebt sich die TLG IMMOBILIEN deutlich – insbesondere von ausländischen Investoren – ab. Lokale Expertise verknüpft die TLG IMMOBILIEN 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 der alljährliche Grundstücksmarktbericht der TLG IMMOBILIEN, der

im Oktober 2006 unter dem Titel „Immobilienmarkt Ostdeutschland“ wieder neu erscheint.

Die Expertise der TLG IMMOBILIEN 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 des Anlagevermögens der TLG IMMOBILIEN von rund 1,2 Mrd. Euro liegt heute in diesen Regionen. An Standorten in übrigen Regionen engagiert sich das Unternehmen, wenn langfristig stabile und gute Erträge erkennbar sind.

Renditestarke Teilsegmente

Aufgrund der unterschiedlichen Rendite- und Risikoeinschätzung der verschiedenen Nutzungsarten setzt die TLG IMMOBILIEN auf ein ausgewogenes Immobilienportfolio. Sie konzentriert ihr 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 des 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 wird die TLG IMMOBILIEN in den kommenden Jahren ihr Portfolio ausbauen, verjüngen und in seiner Rendite steigern.

Wohnimmobilien

Wohnungen sind wegen ihrer Mietstabilität ein wesentlicher Baustein zur Zukunftssicherung des 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.

Die Wohnimmobilien der TLG IMMOBILIEN stellen daher ihr stärkstes Portfoliosegment dar. Die aktuell rund 10.500 Wohneinheiten erwirtschaften rund ein Drittel der Istmiete des Anlagevermögens.

Zur weiteren Segmentstärkung tritt das Unternehmen aktiv als Käufer auf. Vor dem Hintergrund der Marktüberhitzung für große Paketverkäufe nimmt die TLG IMMOBILIEN erfolgreich das Marktsegment kleinerer, auch unsanierter Wohnanlagen bis 200 Mieteinheiten ins Visier. Allein im laufenden Geschäftsjahr haben hat das Unternehmen bereits rund 900 Wohnungen vor allem in Sachsen erworben.

Einzelhandel

Einzelhandelsimmobilien tragen zu rund einem Viertel der Mieterlöse des Anlagevermögens der TLG IMMOBILIEN bei. Aufgrund attraktiver Chancen hat das Unternehmen 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. Der Investitionsschwerpunkt der TLG IMMOBILIEN bei Handelsobjekten liegt im Neubau bzw. dem Ankauf von Food-Discountern zur Nahversorgung mit Nutzflächen ab 1.000 Quadratmetern.

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. Das Portfolio umfasst aufgewertete innerstädtische Objekte ebenso wie neu erschlossene Flächen in Gewerbe- und Technologieparks.

Durch den Bau von Produktions- und Lagerhallen für mittelständische Betriebe wird dieses Segment auch zukünftig verstärkt. Die Wettbewerbsvorteile der TLG IMMOBILIEN sind die flexible Marktorientierung und insbesondere das 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 die Kunden der TLG IMMOBILIEN ist die Förderfähigkeit von „ImmoLeasing plus“ in Ostdeutschland.

Büroimmobilien

Rund ein Viertel der Mieterlöse erwirtschaftet die TLG IMMOBILIEN mit Büros und erzielt Netto-Cash-Flow-Renditen, die über denen des Deutschen Immobilienindex DIX liegen. Neuinvestitionen konzentriert das Unternehmen 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 werden die Betreiber Risiken minimiert. In Regionen mit hohem touristischen Potential wie der Ostseeküste, Berlin/Potsdam oder Dresden prüft die TLG IMMOBILIEN weitere Engagements im Hotelsektor.

Stark im Osten

Die Portfoliostrategie der TLG IMMOBILIEN führt zu einer kontinuierlichen Steigerung der Rentabilität ihres Immobilienportfolios. Dies stärkt nachhaltig die Substanz des Unternehmens und bietet gute Chancen für eine langfristig orientierte Entwicklung.

Die langjährige Spezialisierung, die exzellente regionale und lokale Kompetenz, verbunden mit einer soliden Finanzkraft und einer ausgeprägten Kundenorientierung der Mitarbeiter, werden der TLG IMMOBILIEN helfen, auch in Zukunft ihrem Anspruch gerecht zu werden: „Stark im Osten“ zu sein.