

Presseinformation

vom 11. Mai 2010

Gegen den Trend: TLG IMMOBILIEN macht weiter Gewinne

26 Mio. Euro Jahresgewinn/ Gutes Bewirtschaftungsergebnis fängt Umsatzrückgang im Verkauf auf

Die TLG IMMOBILIEN GmbH widersteht auch in 2009 der Finanz- und Wirtschaftskrise und schließt das Geschäftsjahr mit einem deutlich zweistelligen Plus ab. Auf der heutigen Bilanz-Presskonferenz (11.5.) präsentierten der Vorsitzende der Geschäftsführung Dr. Volkmar von Obstfelder und Geschäftsführer Dr. Eugen von Lackum für das Geschäftsjahr 2009 einen Gewinn von 26 Mio. € nach Steuern. Erwartungsgemäß blieb der Gewinn zwar hinter dem außerordentlichen Gewinn des Vorjahres (47 Mio. €) zurück, übertraf aber dennoch die unternehmenseigenen Zielsetzungen. Dabei konnte sich die TLG IMMOBILIEN auf ein weiter angestiegenes und stabiles Bewirtschaftungsergebnis stützen und so krisenbedingte Umsatzrückgänge aus dem Verkauf auffangen.

„Angesichts der schwersten Rezession der deutschen Nachkriegsgeschichte ist das ein beachtlicher Erfolg, der uns einmal mehr in unserer strategischen Ausrichtung bestätigt“, sagte von Obstfelder. „Unser ausgewogenes, nach Risikogesichtspunkten diversifiziertes und wachsendes Immobilienportfolio macht uns deutlich weniger krisenanfällig als zahlreiche Konkurrenten. Auch im Jahr 2009 hat die TLG IMMOBILIEN somit ihre Position als Nr. 1 für Immobilien in Ostdeutschland in den Marktsegmenten Büro, Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen weiter ausbauen können.“ Das Unternehmen sei sogar stark genug, um aus dem aktuellen Jahresergebnis eine Dividende in Höhe von 10 Mio. € - und damit doppelt so viel wie im Vorjahr - an seinen Gesellschafter, den Bund, auszuschütten.

Objektbewirtschaftung wird immer stärker

Hauptergebnisquelle der TLG IMMOBILIEN ist die Objektbewirtschaftung. Gegenüber dem Vorjahr konnte deren operativer Ergebnisbeitrag um 14 Mio. € oder knapp 30 % auf 62 Mio. € gesteigert werden. Die Mieterlöse stiegen insgesamt von 125 auf 137 Mio. €, im Anlagevermögen von 124 auf 127 Mio. € (jeweils +13 Mio. €). „Dass es uns gelungen ist, in einem schwierigen Marktumfeld Mieterlöse und unser Bewirtschaftungsergebnis bei weiter sinkenden Leerständen deutlich zu steigern, beweist die Stärke der TLG IMMOBILIEN als Vermieter in Ostdeutschland“, erläuterte von Lackum. Im vermietbaren Wohnungsbestand sank die Leerstandsquote von 5,2 auf 2,9 %; im Gewerbesegment stieg sie nur leicht von 3,1 auf 3,5 %.

Den größten Anteil mit 32 % der Mieterlöse nahmen Wohnungen (43,9 Mio. €) ein, das zweitstärkste Vermietungssegment mit rund 27 % waren Einzelhandelsimmobilien (36,6 Mio. €). 22 % trugen Büros (29,7 Mio. €) und 15 % Gewerbeimmobilien (20,8 Mio. €) zu den Gesamtmietertönen bei. Dienstleistungsimmobilien wie Hotels oder Pflegeheime erzielten Mieterlöse von 5,7 Mio. € (4 %).

Operatives Ergebnis durch Verkauf belastet

Das operative Ergebnis des Geschäftsjahres 2009 ging von 39 auf 34 Mio. € zurück. Hauptgrund für diese Entwicklung ist der Rückgang des operativen Verkaufsergebnisses auf 12 Mio. €. Hier zeigen sich auch für die TLG IMMOBILIEN Auswirkungen der Wirtschafts- und Finanzkrise. Neben der allgemein geringeren Transaktionsbereitschaft im Markt kommt auch die Zurückhaltung der Kreditinstitute bei Finanzierungen zum Tragen. Zudem hat sich die Zeitspanne zwischen Verkauf und Umsatzwirkung zuletzt deutlich verlängert. Die TLG IMMOBILIEN ist aufgrund ihrer soliden Aufstellung jedoch in der Lage, diese Verzögerungen zu verkraften, ihre Strategie des wertorientierten Verkaufs konsequent fortzuführen und geplante Verkäufe zurückzustellen. Bereits jetzt ist absehbar, dass die TLG IMMOBILIEN einige besonders umsatzstarke Verkäufe, die in 2009 geplant waren, im Jahr 2010 realisieren wird.

Investitionen in schwierigem Marktumfeld

Im schwierigen Marktumfeld des Geschäftsjahres 2009 blieb das realisierte Investitionsvolumen von 152 Mio. € hinter dem des Vorjahres (226 Mio. €) zurück. Vor dem Hintergrund der Wirtschaftskrise lag es aber immer noch auf hohem Niveau. 82 Mio. € entfielen dabei auf Ankäufe, 70 Mio. € auf die Entwicklung von Immobilien. Der eindeutige Schwerpunkt mit mehr als der Hälfte des Investitionsvolumens (82 Mio. €) lag im Segment Einzelhandel. Hier hat die TLG IMMOBILIEN ihre Position bei den Handelsketten wie Aldi, Edeka, Lidl oder Netto nochmals verstärkt und sich als starker Partner des Einzelhandels weiter profiliert. Es folgten Investitionen in Wohnimmobilien (27 Mio. €), Dienstleistungsimmobilien (21 Mio. €), Büro- (13 Mio. €) und Gewerbeimmobilien (7 Mio. €).

Die wichtigsten Einzelinvestitionen im Geschäftsjahr waren der Baubeginn für einen Büro- und Hotelneubau (Ramada-Gruppe) an der Karl-Liebknechtstraße in Berlin, der Baustart für die Erweiterung der Altmarkt-Galerie in Dresden, an der die TLG IMMOBILIEN beteiligt ist, die Fertigstellung des Fachmarktzentrums „Schwalbe“ im sächsischen Werdau und der Ankauf einer Wohnanlage am Hubertusdamm in Potsdam. Darüber hinaus hat die TLG IMMOBILIEN erneut ihr Engagement im Bereich Senioren- und Pflegeimmobilien u.a. mit der Fertigstellung einer betreuten Wohnanlage in Rostock und dem Baubeginn für Seniorenheime am Havelufer in Potsdam und in Bautzen verstärkt.

Das hohe Eigenkapital der TLG IMMOBILIEN, das im Geschäftsjahr 2009 um 21 Mio. € auf nunmehr knapp über eine Milliarde (1.008 Mio.) € angewachsen ist, verschafft dem Unternehmen eine vorteilhafte Ausgangsposition bei der Finanzierung von Investitionsmaßnahmen. Angesichts ihrer soliden finanziellen Basis ist die TLG IMMOBILIEN im Vergleich zu anderen Marktteilnehmern sehr gut positioniert und tritt als liquider Investor im Markt auf.

Rentables Portfolio

Im Geschäftsjahr 2009 konnte die TLG IMMOBILIEN den Verkehrswert ihres Immobilienportfolios auf 1,73 Mrd. € erneut steigern. Strategisch konzentriert sich die TLG IMMOBILIEN auf die wachstumsstarken ostdeutschen Wirtschaftsräume Ostseeküste, Metropolregion Berlin sowie den mitteldeutschen Kernraum mit der Region entlang der Bundesautobahn A 4 und der Region Halle/Leipzig. Mehr als 80 % des Anlagevermögens liegen in diesen Wachstumsräumen. Nach wie vor ist Wohnen das stärkste Segment mit einem Verkehrswert von 553 Mio. € oder einem Drittel des Portfoliowertes, gefolgt von Einzelhandelsimmobilien, die auf Grund der hohen Investitionen mittlerweile einen Anteil von 25 % (435 Mio. €) haben.

Es folgen Büroimmobilien (371 Mio. €, 22 %), Gewerbeimmobilien (208 Mio. €, 12 %) und Dienstleistungsimmobiliien (162 Mio. €, 9 %).

Mit diesem unter Risiko- und Nachhaltigkeitsaspekten diversifizierten Portfolio hat die TLG IMMOBILIEN im vergangenen Jahr eine der Bewirtschaftungsrendite des Deutschen Immobilienindex DIX entsprechende Portfoliorendite von 6,8 % erwirtschaftet und damit abermals den Index weit übertroffen, der für 2009 bei nur 5,2 % lag. Dabei lagen die Portfoliorenditen der TLG IMMOBILIEN auch in den einzelnen Segmenten z.T. deutlich über den im DIX ausgewiesenen Werten.

Blick zurück und nach vorn

Nach zehn Jahren an der Spitze der TLG IMMOBILIEN scheidet Dr. Volkmar von Obstfelder und Dr. Eugen von Lackum zum 31. Mai 2010 altersbedingt aus. In dieser Zeit hat die Geschäftsführung das bundeseigene Unternehmen von einem noch überwiegend mit Treuhandaufgaben belegten Immobilienprivatisierer zu einem wettbewerbsfähigen, rentablen Portfoliomanager umgebaut und zur Privatisierungsreife geführt. Gestartet mit einem über ganz Ostdeutschland verteilten Immobilienbestand von rund 37.000 Objekten mit einem bilanzierten Wert von knapp 1,4 Mrd. € und einem Jahresergebnis von – 71 Mio. € haben sie das Unternehmen einem beispiellosen strategischen Umstrukturierungsprozess unterzogen, in dessen Zentrum eine konsequente Portfoliobereinigung, der Aufbau eines dauerhaft ertragreichen Portfolios und die Entwicklung eines effizienten und wettbewerbsfähigen Bestandsmanagements standen.

Heute hat das Unternehmen 1.200 Objekte – nahezu ausschließlich in den ostdeutschen Wachstumsregionen - mit einem bilanzierten Wert von 1,6 Mrd. € im Bestand, es erzielt seit 2002 Jahresüberschüsse in zweifacher Millionenhöhe und hat sein Eigenkapital von rund 450 Mio. € auf eine Milliarde € erhöht. Der schmerzhaft, aber notwendige Personalabbau von über 1.900 auf heute 308 Mitarbeiter wurde sozialverträglich, u.a. durch Ruhestandsregelungen, vollzogen. Viele der Mitarbeiter, von denen sich die TLG IMMOBILIEN im Laufe der Jahre trennen musste, haben am Markt neue Aufgaben gefunden.

Am 1. Juni werden Jochen-Konrad Fromme und Niclas Karoff als Geschäftsführer der TLG IMMOBILIEN ihre Arbeit aufnehmen. Sie übernehmen ein erfolgreiches Unternehmen mit einem attraktiven Geschäftsmodell, einer exzellenten Marktposition als Nr. 1 für Immobilien in Ostdeutschland mit einem ausgewogenen Portfolio in den Segmenten Büro, Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen und mit sehr guten Zukunftsperspektiven. Die Privatisierung der TLG IMMOBILIEN bleibt unverändert das Ziel von Gesellschafter und Unternehmen.

Der aktuelle Geschäftsbericht 2009 steht Ihnen ab sofort im Internet unter www.tlg.de zum Download zur Verfügung. Auf Wunsch senden wir Ihnen auch gerne ein Druckexemplar per Post oder eine PDF-Version per E-Mail zu. Telefon: 030/2470-7180 oder E-Mail Sabine.Pentrop@tlg.de

Sie benötigen Bildmaterial für Ihre Berichterstattung? Unter <http://www.tlg.de/hauptnavigation/presse/pressefotos/immobilien/> stehen Ihnen Objektfotos aus allen neuen Bundesländern im jpeg-Format zur Verfügung.

Sie möchten immer aktuell über unsere Pressearbeit informiert werden? Dann registrieren Sie sich für unseren Presseservice im Internet unter: <http://www.tlg.de/hauptnavigation/mytlg-immobilien/presse-registrierung/>