

Das Berliner Immobilien-Interview

Die Serie über die führenden Köpfe der Berliner Immobilienwirtschaft.

Interview Nr. **5**

EIN GESPRÄCH MIT DIPL.-KFM. JÖRG R. LAMMERSEN, TLG IMMOBILIEN, LEITER DER NIEDERLASSUNG BERLIN-BRANDENBURG



Herr Lammersen, wenn wir hier in der Karl-Liebknecht-Straße aus dem Fenster Ihres Büros schauen, sehen wir die Initialen TLG direkt über dem Alexanderplatz prangen. Als Niederlassungsleiter für die Hauptstadtregion managen Sie wie viele Immobilien im Bestand, und welche sind die vielleicht bekanntesten?

Das Gesamtunternehmen betreut mit seinen Niederlassungen in Rostock, Dresden und Berlin heute rund 1.100 Objekte des Anlagevermögens in ganz Ostdeutschland, wir davon allein in Berlin/Brandenburg knapp 200 Objekte mit einem Bilanzwert von 380 Mio. EURO.

Diese Immobilien stellen das langfristige Kernvermögen des Unternehmens dar. Der Blick zurück zeigt die enorme Leistung des Unternehmens: seit Mitte der Neunzigerjahre konnte der Bestand von damals noch 50.000 bis 60.000 im Portfolio auf diese 1.100 werthaltigen Liegenschaften durch Privatisierung und Verkauf reduziert werden.

Zu unseren bekanntesten Objekten in der Region gehören sicherlich die »Smart-Welt« am Salzufer in Charlottenburg, die »KulturBrauerei« im Prenzlauer Berg, das »Operncafé« Unter den Linden sowie das Bürohaus Alexanderstraße 1-3-5 und das »Cubix«-Kino am Alexanderplatz. Das ist ein diversifizierter und über die Marktsegmente ausgewogener Bestand, der unsere Stärke verdeutlicht:

»Die TLG IMMOBILIEN ist ein moderner und aktiver Bestandshalter.«

im ostdeutschen Raum eine ganz hohe lokale Marktkenntnis und Verlässlichkeit über die Jahre.

Kommen denn ausländische potenzielle Investoren mit Kaufabsichten auf Sie zu?

Selbstverständlich – und mehr als wir leider bedienen können, da unsere erste Priorität in der Weiterentwicklung des eigenen Bestandes liegt. Aber dennoch profitieren natürlich auch wir von der zusätzlichen Nachfrage von außen insbesondere im Verkauf.

Diese gesteigerte Nachfrage ist ja ein recht neuer Trend der letzten zwei, drei Jahre im Berliner Markt

Zwei Beispiele aus der Vergangenheit: 2006 konnten wir ein Objekt in der Greifswalder Straße an einen israelischen Investor verkaufen, Mitte dieses Jahres erfolgte der Verkauf des Café Moskau an die Berggruen Holdings mit Sitz in London.

Die TLG IMMOBILIEN beabsichtigt nicht, sich in Berlin und Brandenburg von rentablen Objekten des Anlagevermögens zu trennen. Auf uns trifft die zweite Welle der Investoren: Das sind die mit dem strategischen Blick für Einzelobjekte mit Zukunftspotenzial.

Dem Hausvogteiplatz hat das Unternehmen zu neuem Glanz verholfen. Mit dem Haus zur Berolina (im Vordergrund) und dem Memhard Ensemble (rechts) als Neubau ein Joint-Venture mit der BAUWERT Property Group. Das Haus zur Berolina ist heute Sitz der Unternehmenszentrale.

Die TLG Immobilien GmbH ist seit Jahren eines der führenden Immobilienunternehmen in Ostdeutschland. Das bundeseigene Unternehmen hat sich vom reinen Immobilienprivatisierer hin zu einem modernen und aktiven Bestandshalter entwickelt. Es ist spezialisiert auf die Vermietung, Verwaltung und Entwicklung, sowie den An- und Verkauf von Gewerbe- und Wohnobjekten in den Wachstumsregionen der neuen Bundesländer.

Seit 2000 hat das Unternehmen nach eigenen Angaben mehr als eine Milliarde Euro in seinen Immobilienbestand investiert und hochwertige Objekte für den Aufbau eines nachhaltigen Immobilien-Portfolios angekauft. In den kommenden Jahren will es nochmals mehr als 800 Millionen Euro in seinen Schwerpunktregionen investieren.

Wie lautet eigentlich Ihre Geschäftsphilosophie?

Die TLG IMMOBILIEN versteht sich heute als moderner und aktiver Bestandshalter. Mit sämtlichen Funktionen der Immobilien-Wertschöpfungskette – vom Objektankauf über das Portfolio- und Objektmanagement sowie die Vermietung bis hin zum Verkauf – agieren wir heute mit unseren Mitarbeitern professionell im Markt.

Ziel ist es, ein werthaltiges und interessantes Immobilien-Portfolio zu managen und laufend zu optimieren. Der Zukauf von neuen und die Investitionen in bestehende Objekte, die laufende Optimierung der internen



Berlins großer Immobilienmarkt zum Mitnehmen.

Berliner Morgenpost
Ein Teil der Verantwortung. Wie auch die Zeitung



Prozesse sowie die Ausrichtung der Organisation auf unsere Kunden – den Mieter: Wir sehen uns hier auf einem erfolgreichen Weg.

In welchem Umfang machen Sie selbst Hausverwaltung?

Seit 2006 managen wir unseren Immobilienbestand unternehmensweit vollständig selbst. Mit dem Ziel, näher an unseren Objekten und unseren Mietern zu sein, haben wir Ende 2005 die strategische Entscheidung getroffen, die vormals drittverwalteten Objekte in die eigene Verwaltung und damit auch Verantwortung zu übernehmen. Ein solches Vorhaben hat einen komplexen und ganzheitlichen Prozess in Gang gesetzt, der letztlich alle

Abteilungen und Mitarbeiter des Unternehmens auf den Kunden ausrichtet. Wir sind mit der Übernahme des Objektmanagements für den Eigenbestand besser, professioneller geworden.

Lammersen: »Zusätzliche Geschäftsfelder schließe ich für das Unternehmen künftig nicht aus.«

Ein Blick zurück: Wie kam die TLG IMMOBILIEN Berlin/Brandenburg mit der Reduktion des Gesamtverbundes zurecht?

Auf den Punkt gebracht: wir haben letztlich die Mitarbeiterzahl dem Geschäftsvolumen und der Fokussierung auf das Kerngeschäft eines Bestandshalters angepasst.

Das Objekt Karl-Liebknecht-Straße 31/33 am Alex: wird aktuell mieterspezifisch für die Stasiunterlagenbehörde, die hier rund 17.500 Quadratmeter gemietet hat, umgebaut. Das Haus ist außerdem Sitz der Niederlassung Berlin/Brandenburg der TLG IMMOBILIEN GmbH.

Während das Unternehmen im Jahr 2000 noch über 2.000 Mitarbeiter verfügte, die sich primär um die Klärung von Eigentumsfragen und dem Abverkauf von enormen Mengen von Liegenschaften gekümmert haben, sind diese Aufgaben heute nicht mehr das Kerngeschäft des Unternehmens. Das Hauptaugenmerk unserer knapp 400 Mitarbeiter liegt nunmehr auf der Objekt- und Mieterbetreuung eines reduzierten Eigenbestandes.

Sind Sie in der Objektberatung aktiv – zum Beispiel bei Umstrukturierungen im Bestand?

Unser erstes und wichtigstes Ziel ist der Auf- und Ausbau eines werthaltigen Immobilienportfolios. Diesem Ziel haben sich bis auf weiteres alle anderen Aktivitäten unterzuordnen, darunter auch, als Berater oder Dienstleister für Dritte tätig zu sein. Vor dem Hintergrund des sich in der TLG IMMOBILIEN insbesondere für die ostdeutschen Märkte aufgebauten Immobilien-Know-hows möchte ich zusätzliche Geschäftsbzw. Tätigkeitsfelder für das Unternehmen zukünftig allerdings nicht ausschließen.

Die Smart-Welt am Salzufer: Dieses Objekt am Salzufer mit Smart-Welt und Büroflächen wurde von der DaimlerChrysler Immobilien GmbH angekauft und langfristig zurückvermietet.

Welche Aufgabe hat die Projektentwicklungsabteilung in Ihrem Haus?

Von den 90 Berliner Mitarbeitern unserer Niederlassung sind derzeit acht Kollegen im Bereich der Projektentwicklung beschäftigt. Deren hauptsächliche Aufgabe ist die laufende Bestandsüberprüfung. Das sind zum einen Erweiterungs- und Sanierungsnotwendigkeiten der eigenen Objekte, zum anderen aber eben auch in Zusammenarbeit mit der Vermietungsabteilung die Konzeption und Realisierung von Neubauten auf unseren Grundstücken. In diesem Zusammenhang befinden wir uns mit den wichtigsten Einzelhandelsfilialisten aber auch mit allen Maklerunternehmen in einem ständigen Informationsaustausch. Für Objekte und Grundstücke, die zum Verkauf anstehen, bereitet die Entwicklungsabteilung teilweise auch die Verkaufsfähigkeit vor, indem zum Beispiel das mögliche Baurecht geklärt wird. Das sind in vielen Fällen langjährige Prozesse, die in der Regel mit den Bezirken bzw. Gemeinden eng abgestimmt werden müssen. Bei Altlasten konnten wir für eine Reihe von Grundstücken Freistellungsvereinbarungen mit dem Land abschließen – eine erhebliche planerische Vorarbeit und Erleichterung für spätere Käufer und Investoren.

Stichwort: Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung, gute oder schlechte Erfahrungen?

Insgesamt haben wir den Eindruck, dass die Zusammenarbeit mit der Verwaltung gut funktioniert. An vielen Stellen treffen wir auf hohe Professionalität und Verständnis für unsere Anliegen. Verwaltungsbedingte Probleme erleben wir gelegentlich da, wo der öffentliche Dienst übermäßigen Personalabbau betrieben hat. Mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung konzidiere ich eine durchweg positive Zusammenarbeit. Die Senatorin, Frau Junge-Reyer, lässt sich, so jedenfalls mein Eindruck, über eine



Vielzahl an Projekten und Vorhaben direkt berichten; das merken wir auch in den Gesprächen mit ihr. Und auch Ihre Mitarbeiter sind für die Belange von Investoren wie uns aufgeschlossen, auch wenn sie naturgemäß nicht immer unserer Meinung sind.

Wie gehen Sie konkret in der Objektentwicklung sehr prominent gelegene Immobilien an?

Wahrscheinlich unterscheidet sich unsere Herangehensweise bei der Objekt- oder Projektentwicklung nur in Nuancen von der anderer Player. Am Anfang steht die intensive Beschäftigung mit dem Standort und der Immobilie, Ihre Chance und auch Restriktionen. Auf der Basis dieser Erkenntnis versuchen wir dann eine Vision zu entwickeln. Dem schließt sich eine auf Möglichkeiten und Visionen basierte Akquise von Mietern an.

kernt, damit wir ein vorbereitetes Objekt haben, das innerhalb eines Jahres für einen Nutzer hergerichtet werden kann. Diese Vorarbeit spart Zeit und gibt uns bei Großflächengesuchen ggf. den entscheidenden Wettbewerbsvorteil. Inzwischen verhandeln wir intensiv mit mehreren Mietinteressenten. Der Abbruch in der Karl-Liebknecht-Straße 32 hat zu einem freien Baufeld und damit auch zu Vorteilen bei der Nutzeransprache geführt.

Warum wollen Sie Entwicklungsimmobilien nicht für Dritte marktfähig machen, sozusagen als eigenes Geschäftsfeld?

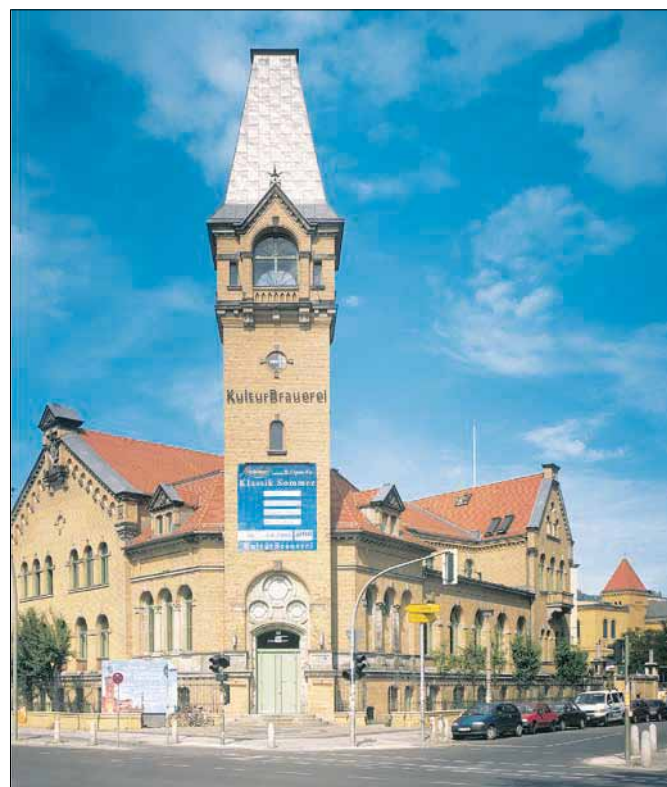
Vom Know-how und unserer Marktkenntnis her könnten wir das sicherlich gut machen. Wir sehen unsere Kernaufgabe jedoch darin, unseren Bestand langfristig zu steigern.

Spezialität des Hauses – Nachnutzungskonzepte für historische Standorte.

Und wenn wir das alles gut gemacht haben, bauen oder sanieren wir. Ein Beispiel: In der Chausseestraße, direkt gegenüber des neuen BND-Standorts, haben wir eine alten Industrieliegenschaft. Da haben wir rundum erst mal abgebrochen, beräumt und ent-

Damit sind wir derzeit ganz gut ausgelastet und das wird uns sicherlich auch noch einige Zeit beschäftigen.

Für die von Ihnen beschriebenen Aufgaben gibt es im Übrigen genügend Spezial-Dienstleister.



Die TLG IMMOBILIEN Berlin/Brandenburg ist auch im Speckgürtel um Berlin, zum Beispiel in Teltow / Stahnsdorf aktiv.

Warum?

Schon vor Jahren hat das Unternehmen seine Investitionsschwerpunktregionen strategisch festgelegt. Das sind die wirtschaftlich erfolgreichen Wachstumsbereiche in Ostdeutschland. Dazu gehören, neben dem mitteleuropäischen Raum unter anderem mit Leipzig, Dresden, Erfurt und Jena, sowie den bedeutenden Städten entlang der Ostseeküste eben auch die Haupt-

stadregion Berlin/Potsdam. Wir gehen davon aus, dass wir mit unserer lokalen Marktkenntnis in prosperierenden Randlagen einen höheren Wettbewerbsvorteil gegenüber anderen Investoren haben. Deshalb haben wir Ende letzten Jahres eine Wohnanlage mit knapp 100 Wohnungen, zusätzlichem Gewerbeanteil und Erweiterungspotenzial in Stahnsdorf erworben.

Welches Geschäftsfeld beackern Sie noch?

Die TLG IMMOBILIEN Berlin/Brandenburg entwickelt Nachnutzungskonzepte für Standorte, die für ihre ursprünglich historische Nutzung nicht mehr interessant sind. Hierunter fallen ehemals industriell genutzte Liegenschaften sowie auch Einzelhandelsstandorte. Wie bereits erläutert sind wir mit allen großen Einzelhandelsketten im Gespräch, kennen ihre Expansionsüberlegungen sowie ihre Standortanforderungen und fühlen uns in diesem Sektor recht wohl.

Die KulturBrauerei in Prenzlauer Berg: Nach der Sanierung durch die TLG IMMOBILIEN – nicht nur ein etablierter Standort für Kunst und Kultur, mit rund einer Million Besuchern pro Jahr, bei 2.500 Veranstaltungen und dreißig Kinovorführungen pro Tag, sondern auch für Gewerbe, Handel und Dienstleistung, der auch von renommierten Büromietern geschätzt wird.

Wo ist Berlin attraktiv aus immobilienwirtschaftlicher Sicht?

Auch für Berlin gilt die alte immobilienwirtschaftliche »Lage-Weisheit«, dass das Zentrum in der Regel attraktiver ist als die Peripherie. Nun hat die Stadt aber mit der City Ost und West nicht nur zwei sehr gut funktionierende Makro-Zentren, sondern darüber hinaus in jedem Bezirk sein eigenes, teilweise sogar mehrere kleine Unter-Zentren. Und wenn Sie dann noch nach Nutzungsarten unterscheiden, wird es bald sehr schwer, wenig attraktive Bereiche der Stadt zu finden. Selbst im Bezirk Mitte, der in den letzten 15 Jahre so spektakuläre Bauvorhaben bereits erleben durfte, wird es in den nächsten Jahren noch große Entwicklungengaben geben.

Neben dieser Attraktivität – wo sehen Sie noch Handlungsbedarf in der Stadtentwicklung?

Berlin hat in den letzten Jahren eine geradezu unglaubliche Entwicklung genommen. Da kann es sicherlich nicht ausbleiben, dass nicht alle »Baustellen« wirklich gleichzeitig bearbeitet werden können. Zu den offenen Handlungsfeldern zähle ich, das wird Sie nicht wirklich wundern, die Nachnutzung des Flughafens Tempelhof. Es ist rund ein Jahr vor Schließung nicht wirklich erkennbar, welche Entwicklungen hier vorgesehen sind. Auch scheint mir, dass im Falle von Tempelhof die mediale Darstellung der Positionen der Stadt nicht wirklich gelungen war.

Die City-West steht vor einer Aufwertung der Gegend rund um die Gedächtniskirche.

Zum Beispiel am Leipziger Platz, im Bereich der Friedrichstraße, dem Humboldt-Hafen und am Alexanderplatz. Die City-West wird die Entwicklung des Bikini- sowie des Schimmelpfeng-Hauses um die Gedächtniskirche erleben. Entwicklungen im Bereich Wohnen werden mit innovativen und neuen Produkten, wie den Townhäusern am Friedrichswerderschen Markt oder den Prenzlauer Gärten wieder attraktiv. Sie sehen, das Feld der Betätigung wird uns in den nächsten Jahren mit Sicherheit nicht ausgehen.

Nach dem Boom der Neunziger Jahre scheint für viele Berichterstatter die Stadt ja quasi fertig zu sein.

Aber nehmen wir Tempelhof, den Humboldthafen, Media Spree und den Bereich um den Hauptbahnhof – schon zeigt sich, dass die Stadt weiterhin interessante Areale mit einem großen Entwicklungspotenzial besitzt.

Wenn es gelingt, dieses Potenzial noch besser zu kommunizieren, ist für die Stadtentwicklung viel gewonnen.

TLG IMMOBILIEN GmbH
Niederlassung Berlin-Brandenburg
Karl-Liebknecht-Straße 33 · 10178 Berlin
Telefon 030-24 303-310 · Telefax 030-24 303-309
www.tlg.de

Impressum: Das Berliner Immobilien-Interview

Das Berliner Immobilien-Interview wird regelmäßig im Grundeigentum veröffentlicht. © Idee, Konzeption und Umsetzung sind beim Verlagsservice:Berlin geschützt. Kontakt: VERLAGSSERVICE:BERLIN, Gerald Gause, Telefon 030 / 8940 8950
Bisher veröffentlichte Interviews finden Sie unter www.Grundeigentum-Verlag.de/BerlinerInterview



Das Opernpalais Unter den Linden befindet sich seit 2007 im Eigentum der TLG IMMOBILIEN.

Wie fällt Ihr Urteil über die so oft gehörte Sogwirkung des neuen Flughafens Berlin-Schönefeld und sein Entwicklungspotenzial am südöstlichen Berliner Stadtrand aus?

Der Flughafen BBI ist eine große Perspektive für die Stadt, die wir herbeisehnen und zunehmend in seiner Wirkung auch schon spüren. Berlin ist in den letzten Jahren nicht nur in das Interesse der internationalen Touristen, sondern auch der ausländischen Investoren gerückt. Insbesondere die Achse von der Mitte der Stadt hin zum zukünftigen Flughafen BBI im Süd-Osten wird davon in den nächsten Jahren nach unserer Meinung überproportional profitieren.

Der Wissenschaftsstandort Adlershof liegt unmittelbar an dieser Achse und hat – sicherlich auch aus diesem Grund – ja eine gute Entwicklung bereits genommen. Wir freuen uns, dass wir nicht nur in Adlershof sondern auch in anderen Bereichen noch Grundstücke mit attraktiver Entwicklungsperspektive besitzen. Kein Zweifel: Für die Hauptstadtregion braucht es einfach einen internationalen Flughafen. Und dann ein gutes Management, damit der Flughafen eine wichtige Rolle im nationalen und internationalen Luftverkehr und für die Hauptstadtregion spielen kann. Hier verhält es sich ähnlich wie bei einem Immobilienunternehmen.

LEBENS LAUF

Jörg R. Lammersen

Dipl.-Kaufmann · Immobilienökonom (ebs) · Immobilien-Portfoliomanager (ebs)

PERSÖNLICHE ANGABEN

Geboren 1964 in Berlin
Verheiratet mit Marion Uhrig-Lammersen

AUSBILDUNG

Abitur am Canisius-Kolleg, Berlin
Ausbildung zum Bankkaufmann
Studium der Betriebswirtschaftslehre an der Technischen Universität Berlin und University of Illinois/USA
Kontaktstudium Immobilienökonomie (ebs) und Intensivstudium Immobilien-Portfoliomanagement (ebs)

ARBEITSERFAHRUNG

bis 1994 Elterliche Hausverwaltung
1994–2005 Tätig hauptsächlich im Bereich der Projektentwicklung für die HANSEATICA Unternehmensgruppe + sowie für die IVG Immobilien AG mit ihren Tochtergesellschaften WERT-KONZEPT KG und TERCON GmbH
Seit 2006 Niederlassungsleiter Berlin/Brandenburg der TLG IMMOBILIEN GmbH
zuvor Bereichsleiter Strategische Portfolioentwicklung

EREHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

Seit 1997 Vorstand IMMOEBS e.V.
Seit 2007 Vorstand LFW - Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Berlin/Brandenburg e.V.