

DIE DEUTSCHE ANNINGTON  
IMMOBILIEN GRUPPE IM

# 1. Halbjahr 2009

- Gesamtwirtschaft kann sich im 2. Quartal leicht erholen
- Eigenkapitalsituation des Bankensektors bleibt angespannt
- Geschäftsentwicklung der Gruppe liegt auf Gesamtjahreskurs
- Kerngeschäftsfeld Bewirtschaftung liefert positive Impulse
- Selektiver Wohnungsverkauf weiter fortgesetzt
- Senkung des Energieverbrauchs bleibt wichtiger Bestandteil unserer Modernisierungsaktivitäten

„Im Jahr 2009 haben wir uns ein großes Ziel gesetzt: Wir bauen die Deutsche Annington um zu einem kundenorientierten Dienstleister. Heute schaffen wir die Voraussetzungen, um die Zufriedenheit unserer Kunden nachhaltig auf ein höheres Niveau zu bringen und unsere Ertragskraft weiter zu steigern. Wir sind fast 20 Stunden länger in der Woche erreichbar, wir wollen schneller Probleme der Kunden lösen und wir verbringen bedeutend mehr Zeit beim Kunden vor Ort. Auf unserem Weg sind wir im ersten Halbjahr 2009 ein großes Stück vorangekommen. Wir sind stolz darauf, dass die Herausforderungen des fundamentalen Umbaus fast alle gemeistert sind und unsere Kundenzufriedenheit insgesamt steigt.“



# Wesentliche gesamtwirtschaftliche Entwicklungen

## Konjunktur hat sich leicht erholt

Im zweiten Quartal 2009 hat sich das Weltwirtschaftsklima gemäß Erhebung des Münchner ifo Instituts erstmals seit Herbst 2007 leicht verbessert. Allerdings begrenzen sich die positiven Erwartungen zunächst auf die nächsten sechs Monate. Die mittelfristige Einschätzung der gesamtwirtschaftlichen Lage verschlechterte sich sogar und fiel auf einen neuen historischen Tiefstand. Mit den Septemberprognosen stabilisieren sich – sieht man einmal von den Arbeitsmärkten ab – die mittelfristigen Aussichten aber wieder. Weltweit wurden Programme zur Stützung der Konjunktur aufgelegt. Zudem zeigt die expansive Geldpolitik der Zentralbanken allmählich Wirkung. Auch sind in zahlreichen Ländern Maßnahmen zur Stabilisierung der Finanzmärkte ergriffen worden. Schließlich werden die Realeinkommen durch die starken Rohstoffpreisrückgänge gestützt. Insgesamt ist indes nicht mit einer schnellen Erholung der Weltwirtschaft zu rechnen.

Ein Kernproblem bleibt die prekäre Eigenkapitalsituation des Bankensektors in den USA und Europa. Sie resultiert daraus, dass Abschreibungen und Wertberichtigungen speziell bei strukturierten Wertpapieren in einer die Banken existenziell bedrohenden Größenordnung vorgenommen werden mussten.

Die deutsche Wirtschaft ist im zweiten Quartal 2009 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes erstmals seit dem ersten Quartal 2008 wieder leicht gewachsen. Um 0,3% war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) – preis-, saison- und kalenderbereinigt – höher als im ersten Quartal 2009. Im Vergleich zum zweiten Quartal 2008 ging das preisbereinigte BIP um 7,1% zurück. Gestützt wurde die Wirtschaftsentwicklung im zweiten Quartal 2009 von den privaten und staatlichen Konsumausgaben, die um 0,7% beziehungsweise 0,4% höher ausfielen als im ersten Quartal. Positive Impulse kamen zudem von den Bauinvestitionen, die im Vergleich zum Vorquartal um 1,4% stiegen. Da die preisbereinigten Importe erheblich stärker zurückgingen als die Exporte, trug auch der Außenbeitrag zum BIP-Wachstum bei. Negative Einflüsse ergaben sich durch einen Abbau der Lagerbestände.

## Moderate Entwicklung der Kaltmieten

Die Kaltmieten sind nach Erhebungen des Statistischen Bundesamtes im bundesweiten Durchschnitt zwischen 2002 und 2006 kaum gestiegen. Nach 2006 haben sich die Kaltmieten laut Statistischem Bundesamt moderat entwickelt: so sei die Kaltmiete im Juli 2008 gegenüber dem Vorjahresmonat lediglich um 1,3% gestiegen. Jedoch steigen die Mieten im unteren Preissegment mit 1,7% schneller als in den anderen Preissegmenten (gemäß Studie der HSH Real Estate). Eine ähnliche Entwicklung verzeichnen Wohnungen in Großstädten. Dieser Trend dürfte sich laut Experten fortsetzen. Insgesamt werden die Mieten 2009 voraussichtlich oberhalb der prognostizierten Inflationsrate von 1% steigen.

### Fehlende Neubauten führen zu Bedarfslücke

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) warnte zum Jahresende 2008 vor einer Wohnungsknappheit in den alten Bundesländern. Bedingt durch die geringe Bautätigkeit und die stetige Zunahme der Singlehaushalte sei der freie Wohnungsbestand in einigen westdeutschen Städten bereits unter die 1%-Marke gerutscht. Damit liege der Leerstand weit unter der Fluktuationsreserve von 2 bis 3%, die ein funktionstüchtiger Markt für die Kompensation von Umzügen bzw. Sanierungen benötige. Der IVD spricht bereits von aktuellem Mangel bei Mietwohnungen. Als Gründe werden die Abschaffung der degressiven AfA (Absetzung für Abnutzung) im Neubau sowie die Streichung der Eigenheimzulage genannt. Solange Anreize für den Wohnungsneubau fehlen, werde sich an der derzeitigen Situation nichts ändern.

## Geschäftsentwicklung

### Umfassende Neustrukturierung des Unternehmens erfolgreich implementiert

Im Laufe des letzten Jahres haben wir begonnen, für unser Geschäft die Weichen neu zu stellen. Ziel war es, die Kundenzufriedenheit weiter zu steigern und die Prozesskosten durch den Einsatz neuester Technologie zu senken. Im ersten Halbjahr 2009 hat die Deutsche Annington das neue Geschäftsprozessmodell schrittweise eingeführt: Die Neuerungen gehen von der digitalen Mieterakte über die dynamische Außendienststeuerung bis hin zu modernster Technologie für unsere Mitarbeiter.

Zentrale Ergebnisse sind erstens eine maximale Erreichbarkeit: Neben der sieben Tage in der Woche verfügbaren Reparaturhotline haben wir ein zentrales Mieter- und Servicecenter eingerichtet, über das wir bundesweit unter einer einheitlichen Telefonnummer Montag bis Freitag von 8.00 bis 18.00 Uhr und Samstag von 9.00 bis 13.00 Uhr erreichbar sind.

Zweitens haben wir unsere Servicequalität verbessert: Die meisten Anfragen können nun bereits beim ersten Anruf geklärt werden. In unserem Mietercenter sitzen wohnungswirtschaftlich ausgebildete Fachkräfte mit hoher Entscheidungskompetenz. Sie können direkt auf die wichtigsten Unterlagen elektronisch zugreifen und unseren Kunden schnell die gewünschte Auskunft geben. Zu diesem Zweck haben wir mehr als 55 Millionen Seiten Papier digitalisiert.

Drittens können wir auf neue Ereignisse noch schneller reagieren: Durch die elektronische Verknüpfung von Innen- und Außendienst ist es beispielsweise möglich, dass unsere Mitarbeiter im Mietercenter während eines Kundentelefonats Termine direkt an den entsprechenden Außendienstmitarbeiter übermitteln können. Dieser kann sich dann, befreit von weiteren Abstimmungen, voll auf den Mieterservice vor Ort konzentrieren. Heute nehmen unsere Außendienstmitarbeiter bundesweit pro Tag an rund 650 Standorten bis zu 1100 Termine wahr. Mit den neuen Arbeitsabläufen wird die Deutsche Annington in Zukunft deutlich kundenorientierter, effizienter und schneller sein – mit entsprechend positivem Schub für die Kundenzufriedenheit und unseren Geschäftserfolg.

### **Kerngeschäftsfeld Bewirtschaftung erweist sich als stabil**

Das Kerngeschäftsfeld Bewirtschaftung der Deutsche Annington entwickelte sich trotz Wirtschaftskrise und der eingeleiteten umfangreichen Restrukturierung positiv: Im ersten Halbjahr 2009 ist es gelungen, beim Bewirtschaftungsergebnis das gute Niveau des Vorjahrs fast zu erreichen. Hierzu trugen vor allem moderate Mietanpassungen im gesetzlichen Rahmen bei.

### **Energieeinsparung bleibt wichtiger Bestandteil von Modernisierungsmaßnahmen**

Die Deutsche Annington hat im vergangenen Jahr ein Modernisierungsprogramm gestartet. Der Schwerpunkt der 2008 und 2009 deutschlandweit etwa 90 durchgeführten bzw. geplanten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen liegt dabei auf Maßnahmen zur Energieeinsparung (Dämmung von Fassaden, Dächern etc.) sowie der Verbesserung der Wohnqualität (z.B. durch Anbau von Balkonen). Mit diesen Investitionen in den Bestand erhöht die Deutsche Annington die Attraktivität des Wohnungsbestandes und sorgt damit nicht zuletzt für nachhaltige Erträge aus der Vermietung.

### **Selektiver Wohnungsverkauf weiter fortgesetzt**

Auch 2009 hat die Deutsche Annington in Ergänzung zum erfolgreichen Kerngeschäftsfeld Bewirtschaftung die Strategie des selektiven Wohnungsverkaufs fortgesetzt. Im Zuge stabiler bis steigender Mieten und einer stagnierenden Nachfrage nach Wohneigentum legt das Unternehmen den Akzent derzeit klar auf die Bestandshaltung. Angesichts unserer hohen Vermietungsquote ist vielfach eine Vermietung rentabler als ein Verkauf. So werden auch im laufenden Jahr weniger Wohnungen in den Vertrieb gehen. Vor diesem Hintergrund wurden wie geplant im ersten Halbjahr 2009 weniger Wohnungen verkauft.

### **Markt für Akquisitionen hat sich weiter normalisiert**

Nachdem die Deutsche Annington im Vorjahr 1.364 Wohnungen erworben hat, wird auch 2009 die Möglichkeit von Ankäufen von Wohnungsportfolios geprüft. Im ersten Halbjahr 2009 unterzogen wir 413 Wohnungsangebote mit rund 210.000 Einheiten einer näheren Analyse. Hierbei wurde deutlich, dass sich die im Vorjahr angedeutete Normalisierung der Preise für große Wohnungsportfolios teilweise fortgesetzt hat. Insgesamt ist nach unserer Einschätzung die Hochpreisphase der Jahre 2005 und 2006 vorbei. Allerdings sagt ein reiner Quadratmeterpreis unseres Erachtens wenig über eine künftige Rentabilität aus. Daher betrachten wir die Qualität der Wohnungen jedes einzelnen Portfolios individuell. Maßgebliche Beurteilungskriterien für uns sind, inwieweit die angebotenen Wohnungsbestände mit der strategischen Linie der Deutsche Annington übereinstimmen und inwieweit ein Erwerb wirtschaftlich sinnvoll ist. Aus der Prüfung von angebotenen Wohnungsbeständen im ersten Halbjahr 2009 haben sich konkrete Verhandlungen ergeben, die im Laufe des Jahres weitergeführt werden.

### **Finanzmarktkrise hat bis dato keine Auswirkungen auf Finanzierungsbedingungen**

Im Zuge der Finanzkrise hat sich die Situation auf den Finanzmärkten stark verändert. So haben sich die Margen- und Eigenkapitalanforderungen im Rahmen von Neuakquisitions- und Akquisitionsrefinanzierungen deutlich erhöht. Die Finanzkrise hat nach gegenwärtigem Stand infolge des günstigen Refinanzierungsprofils der Akquisitionskreditlinien kurzfristig keine Auswirkungen auf die Deutsche Annington. Bis zum Jahr 2013 müssen wir keine nennenswerten Refinanzierungen vornehmen. Ausgenommen hiervon sind die bestehenden rollierenden Hypothekendarlehen und die Hallam-Verbriefung. Angesichts der angespannten Lage auf den Finanzmärkten werten wir die Ende 2008 und Anfang 2009 abgeschlossenen Kreditverträge als positives Zeichen für weiterhin mögliche Finanzierungen. Dies zeigt, dass die Deutsche Annington am Finanzmarkt als verlässlicher Partner gesehen wird.

# Verantwortung

## Gesundheitsmanagement für alle Mitarbeiter

Die Deutsche Annington unternimmt besondere Anstrengungen, ihr Profil als familienfreundlicher Arbeitgeber zu stärken. Mit der Zertifizierung als familienfreundliches Unternehmen im Rahmen des audit berufundfamilie® der gemeinnützigen Hertie-Stiftung begann 2007 unser Projekt „BALANCE 2010“. Im Rahmen dieses Projekts bieten wir auch 2009 ein Programm zum Gesundheitsmanagement mit einem breiten Spektrum an (Rauchentwöhnung, Gesundheitschecks, Massagen am Arbeitsplatz, vergünstigte Sportangebote).

## Starkes soziales Engagement

Unsere Stiftungen und das Unternehmen Deutsche Annington Immobilien GmbH haben allein im ersten Halbjahr 2009 rund 82.000 Euro in soziale Aktivitäten investiert. Hierbei liegt unser Schwerpunkt weiterhin auf der Unterstützung in persönlichen Notlagen und der Förderung von Projekten und Initiativen im Kinder- und Jugendbereich.

2009 sponsert die Deutsche Annington das medienpädagogische Schulprojekt der WAZ Mediengruppe „Zeitung und Schule“ (Zeus). Wir leisten hiermit einen Beitrag zur Jugendbildung und Medienkompetenz durch Zeitungen und das Internet. Bei Zeus recherchieren und schreiben Schülerinnen und Schüler zu Themen, die sie interessieren. Schulklassen aus dem Verbreitungsgebiet der WAZ Mediengruppe in Nordrhein-Westfalen können sich anmelden und an dem Projekt teilnehmen. Die beteiligten Klassen erhalten in der Projektphase sieben Wochen lang täglich ihre Tageszeitung. Diese wird dann aktiv in den Unterricht einbezogen und die Schüler werden animiert, nicht nur zu lesen, sondern mit dem Medium Zeitung zu arbeiten und eigene Berichte zu verfassen.

In Nordrhein-Westfalen ist die Deutsche Annington eine besondere Partnerschaft eingegangen: Um die Bildungschancen der jungen Menschen in unseren Wohnanlagen zu verbessern, bieten wir unseren Mietern in Zusammenarbeit mit der Stiftung Lesen Material zur familiären Sprach- und Leseförderung ab dem ersten Lebensjahr an. Interessierte Familien erhalten drei verschiedene Lese-Sets mit Büchern, Mal- und Bastelsachen sowie Informationsmaterial für die Eltern. Um Familien ausländischer Herkunft den Einstieg in die Förderung ihrer Kinder zu erleichtern, ist das Informationsmaterial auch in türkischer und russischer Übersetzung erhältlich. Die Deutsche Annington möchte so allen Kindern einen guten Start in Kindergarten und Schule sowie einen erfolgreichen Bildungsweg in der Zukunft ermöglichen.

Mit Hilfe der Deutschen Annington eröffnet die Caritas einen behindertengerechten Beratungsstützpunkt und ein Wohncafé für Bewohner im Gelsenkirchener Stadtteil Hassel. Die Deutsche Annington stellt der Caritas die speziell ausgebauten Räume für zunächst zwei Jahre mietfrei zur Verfügung. Die notwendige Einrichtung der Küche und des Wohncafés wurde von der Deutschen Annington Stiftung gespendet.