

# DIE DEUTSCHEN ANNINGTON IMMOBILIEN GRUPPE IM ERSTEN HALBJAHR 2008

- Gesamtwirtschaft entwickelt sich stabil, Arbeitslosenquote weiter gesunken auf 7,5 %
- Kreditkrise zeigt Auswirkungen auf den Immobiliensektor
- Gesamtleistung der Gruppe entwickelt sich plangemäß, starkes Kerngeschäftsfeld Bewirtschaftung liefert positive Impulse
- Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm für 2008 von rund 200 Mio. Euro vorgesehen



Auch 2008 liegt die Deutsche Annington Immobilien Gruppe mit ihren wirtschaftlichen Zielen für das Gesamtjahr voll im Plan. Unser Augenmerk gilt aber nicht allein unseren Kennzahlen, sondern der kontinuierlichen Verbesserung unserer Qualität und der Kundenzufriedenheit: Wir wollen das beste Wohnungsunternehmen in Deutschland sein.





## WESENTLICHE GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

• Der Preisauftrieb bei Rohstoffen und die Krise an den Finanzmärkten, ausgelöst durch die amerikanische Subprime-Krise, bremsten im ersten Halbjahr 2008 das Wachstum der Weltwirtschaft. Zwar ist in der Eurozone das Bruttoinlandsprodukt im ersten Quartal 2008 um 0,7 % gestiegen, in Deutschland um 1,3 %, aber bereits im zweiten Quartal hat sich dieser Trend umgekehrt. Die deutsche Wirtschaft ist im zweiten Quartal 2008 zum ersten Mal seit knapp vier Jahren wieder geschrumpft: Um 0,5 % war das Bruttoinlandsprodukt – preis-, saison- und kalenderbereinigt – niedriger als im ersten Quartal 2008. Derzeit gehen die Experten für 2008 noch von einem Gesamtwachstum von 1,7 % aus. Die gute wirtschaftliche Verfassung der Unternehmen außerhalb des Banken- und Versicherungssektors schwächte die wirtschaftlichen Auswirkungen der Finanzkrise ab. Angesichts der aktuellen Weltwirtschaftslage steigender Inflationsraten und der Anhebung der Leitzinsen durch die Europäische Zentralbank im Juni hat sich die zu Beginn des Jahres noch sehr optimistische Stimmung allerdings zwischenzeitlich eingetrübt, wie zum Beispiel der IFO-Geschäftsklimaindex nahe legt.

• Die Baufertigstellungszahlen zeigen weiterhin eine rückläufige Tendenz: Im Jahr 2007 wurden in Deutschland 210.700 Wohnungen fertig gestellt. Das waren 15,5 % bzw. 38.700 Baufertigstellungen weniger als im Vorjahr. Damit verknappt sich der Wohnungsmarkt weiterhin, denn einer wachsenden Nachfrage nach Wohnungen steht ein schrumpfendes Angebot gegenüber. Derzeit hat diese Entwicklung noch eine geringe Wirkung auf den Mietwohnungsmarkt. Lediglich in Großstädten wie München und Hamburg und Ballungsräumen wie der Rhein-Main Region sind überdurchschnittlich steigende Mieten zu verzeichnen.

• Die derzeit stark steigenden Preise für die Lebenshaltung (insbesondere Energie) führen zu einer Verteuerung des Wohnens, obwohl die Kaltmieten auch 2008 voraussichtlich nicht überdurchschnittlich steigen, sondern lediglich inflationsbedingt angepasst werden. Nach den neuesten Zahlen des Statistischen Bundesamtes stiegen von 2002 bis 2006 die Wohnungsmieten nur um 1 %, die Ausgaben für Heizung und Warmwasser stiegen dagegen allein zwischen 2002 und 2006 um fast 30 %, die so genannten kalten Betriebskosten

**FINANZMARKTKRISE UND  
STEIGENDE INFLATIONS RATEN  
DÄMPFEN KONJUNKTUR**

**BAUFERTIGSTELLUNGEN GEHEN  
WEITER ZURÜCK**

**MIETEN STEIGEN DERZEIT  
UNTERHALB DER INFLATIONS RATE**



(wie Wasser, Müllabfuhr etc.) um 7 %. Durchschnittlich gaben Mieter 2006 rund 23 % ihres Haushaltsnettoeinkommens für Wohnen aus. Die allgemein steigenden Preise, insbesondere die seit 2006 nochmals deutlich gestiegenen Energiepreise, werden sich mittelfristig auch stärker auf die Mieten auswirken, denn Waren und Dienstleistungen verteuern sich ebenfalls, sodass viele Vermieter gezwungen sein werden, diese Kostensteigerungen an ihre Mieter weiter zu geben.

## GESCHÄFTSENTWICKLUNG

- Moderate Mietanpassungen im gesetzlichen Rahmen und weitere Verbesserungen in der Bewirtschaftung führten zu Kostensenkungen und damit zu einer Verbesserung des operativen Cashflows. Die Deutsche Annington konzentriert sich zusätzlich darauf, durch weitere Prozessverbesserungen Kosten zu senken. So wird zum Beispiel mit einem Pilotprojekt eine Neuerung bei der Abwicklung der Betriebskostenabrechnung getestet: die Deutsche Annington bietet Mietern Kulanzregelungen zur schnellen Beilegung von Einsprüchen an. Jährlich erreichen uns mehrere Tausend Nachfragen zu den Neben- und Heizkostenabrechnungen. Die Tendenz ist steigend, da die Komplexität der Abrechnungen durch immer neue Regelungen erhöht wird und die seit der Jahrtausendwende sprunghaft steigenden Energiekosten eine wachsende Zahl von Einsprüchen provozieren. Angesichts einer reinen Abrechnung von Durchlaufposten entsteht so ein erheblicher Verwaltungsaufwand.

- Mit der neuen Energieeinsparverordnung hat die Bundesregierung sich zum Ziel gesetzt, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu reduzieren und Energie einzusparen. Das Gesetz bringt neue Auflagen, aber keine Förderung energiesparender Maßnahmen. Unter anderem resultiert daraus die Pflicht, bei neuen Miet- und Kaufverträgen anhand eines Energieausweises über den Verbrauch der Kilowatt-Wärmestunden des Hauses zu informieren. Die Deutsche Annington erfüllt diese Auflagen, auch wenn der Informationsgehalt für die Kunden begrenzt ist. Für den Mieter ist vielmehr die Höhe der Vorauszahlung wichtig, denn sie gibt Aufschluss über die tatsächlichen Energiekosten. Die Kosten für die Ermittlung dieser Ausweise werden sich in den nächsten zehn Jahren auf 2 Mio. Euro belaufen.

**KERNGESCHÄFTSFELD BEWIRTSCHAFTUNG ENTWICKELT SICH POSITIV**

**KLIMASCHUTZ DURCH MODERNISIERUNGEN ERHÖHT**





Die Deutsche Annington hat 2008 ihre Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung ausgeweitet: dank Investitionen von insgesamt rund 200 Millionen Euro wird die Deutsche Annington allein im laufenden Jahr den CO<sub>2</sub>-Ausstoß ihrer Immobilien um 12.000 Tonnen senken. Mit diesen Investitionen in den Bestand erhöht das Unternehmen die Attraktivität seines Wohnungsbestandes und sorgt nicht zuletzt für nachhaltige Erträge aus der Vermietung.

- Die Tochter Deutsche Annington Service (DASG) wurde zum Jahresbeginn 2008 regional und strukturell neu organisiert. Sie verwaltet das gemeinschaftliche Eigentum für die Wohnungseigentümer nach dem Wohneigentumsgesetz. Dank einer zentralisierten Abrechnung und vereinfachter Prozesse entwickelt sich die DASG erfreulich positiv, was sich in besserem Service und einem verbesserten wirtschaftlichen Ergebnis niederschlägt.

- Nachdem die Deutsche Annington schon im vergangenen Jahr ihr Vertriebsprogramm reduziert hatte, werden auch im laufenden Jahr weniger Wohnungen in den Vertrieb gehen. Angesichts stabiler bis steigender Mieten und einer stagnierenden Nachfrage nach Wohneigentum, die zudem durch steigende Zinsen und höhere Lebenshaltungskosten gedrosselt wird, legt das Unternehmen den Akzent derzeit klar auf die Bestandshaltung. Abzuwarten bleibt, ob angesichts einer steigenden Inflation (und des immer noch niedrigen Zinsniveaus) der Kauf einer Immobilie für den Endverbraucher wieder attraktiver wird.

- Im ersten Halbjahr 2008 hat die Deutsche Annington 650 Einheiten angekauft. Der kürzlich erfolgte Verkauf der Landesentwicklungsgesellschaft NRW zeigt, dass sich die Preise für große Portfolios möglicherweise beruhigen. Eine Marktberuhigung lässt sich 2008 auch an der zurückgehenden Zahl von gehandelten Wohnungen ablesen. Die Hochpreisphase der Jahre 2005 und 2006 ist unserer Ansicht nach vorbei, allerdings betrachten wir die Qualität der Wohnungen jedes einzelnen Portfolios individuell. Ein reiner Quadratmeterpreis sagt unseres Erachtens hier wenig über eine künftige Rentabilität aus. Die Wertentwicklung deutscher Wohnimmobilien bleibt auch in 2008 stabil, wie schon in den Vorjahren. Während sich in anderen europäischen Märkten wie Großbritannien und Spanien die Finanzmarktkrise durch stark fallende Preise bemerkbar macht, verzeichnet Deutschland nach wie vor eine moderate, positive Wertentwicklung. Dabei reagieren die regionalen Teilmärkte durchaus unterschiedlich: so verzeichnen Wachs-

**SERVICEGESCHÄFT WOHNHEIGENTUMS-  
VERWALTUNG REORGANISIERT**

**KERNGESCHÄFTSFELD VERTRIEB  
ENTWICKELT SICH ERWARTUNGS-  
GEMÄSS**

**PREISNIVEAU FÜR AKQUISITION  
SINKT TENDENZIELL**



tumsregionen wie z.B. der Großraum München immer noch überdurchschnittlich steigende Mieten und dürften demzufolge auch stärker im Wert steigen.

- Die seit Mitte 2007 andauernde Subprime-Krise hat aktuell keinen direkten Effekt auf unser Tagesgeschäft. Die Deutsche Annington verfügt über eine solide und langfristige Finanzierungsstruktur und eine steigende Eigenkapital-Quote. Angesichts einer Vermietungsquote von über 95 % generieren wir einen stetigen Cashflow. Für weitere Zukäufe im Jahresverlauf verfügt die Deutsche Annington über ausreichend Liquidität durch zugesagte, aber noch nicht ausgeschöpfte Kreditlinien.

- Seit April diesen Jahres hat die Deutsche Annington mit Dr. Wulf Böttger als Chief Operating Officer die Geschäftsführung erweitert. Dr. Wulf Böttger verfügt über langjährige Erfahrung in verschiedenen Branchen und ist ein ausgewiesener Experte für Kundenorientierung. Er war unter anderem für das Endkundengeschäft der deutschsprachigen Länder und Osteuropa der Bertelsmann AG zuständig. Im Axa Konzern verantwortete Dr. Böttger als Vorstand Marketing, Vertrieb und das Privatkundengeschäft. Zuletzt war er als Vorstand Vertrieb und Marketing bei MLP beschäftigt. Die Geschäftsführung wird darüber hinaus von zwei Generalbevollmächtigten unterstützt: dem kürzlich neu engagierten Leiter Recht, Dr. Michael Bütter und dem Leiter Akquisitionen Mark Ennis.

## **VERANTWORTUNG**

- Unser 2007 gestartetes Projekt zum Thema Work-life balance haben wir bis Jahresmitte 2008 weiter ausgebaut: unter dem Namen „body & mind“ bietet das Unternehmen seit Juni ein Programm zum Gesundheitsmanagement mit einem breiten Spektrum an (Rauchentwöhnung, Gesundheitschecks, Massagen am Arbeitsplatz, vergünstigte Sportangebote).

- Allein im ersten Halbjahr 2008 haben unsere Stiftungen und das Unternehmen Deutsche Annington rund 100.000 Euro in soziale Aktivitäten investiert. Der Schwerpunkt liegt dabei weiterhin auf der Unterstützung in persönlichen Notlagen und der Förderung von Projekten und Initiativen im Kinder- und Jugendbereich.

**FINANZIERUNGSSTRUKTUR STABIL  
UND DURCH LANGFRISTIGE LINIEN  
GESICHERT**

**MANAGEMENT-TEAM VERSTÄRKT**

**GESUNDHEITSMANAGEMENT FÜR ALLE  
MITARBEITER GESTARTET**

**STARKES SOZIALES ENGAGEMENT**