

DIE DEUTSCHE ANNINGTON IMMOBILIEN GRUPPE IM

1. HALBJAHR

2010

- Wirtschaft erholt sich weiter; Situation auf den Finanzmärkten bleibt fragil
- Geschäftsentwicklung der Gruppe liegt auf Kurs
- Kerngeschäftsfeld Bewirtschaftung entwickelt sich stabil
- Selektiver Wohnungsverkauf weiter fortgesetzt
- Finanzsituation ist weiter solide
- Markt liefert gutes Umfeld für weitere Zukäufe



„Im letzten Jahr haben wir unser Unternehmen grundlegend umgebaut – mit großem Erfolg. Ein Jahr nach Beginn der Umsetzung können wir sagen, dass nahezu alle Aufgaben gemeistert sind. Unser Ziel ist eine nachhaltige Erhöhung der Servicequalität sowie eine kontinuierliche Verbesserung unserer Ertragskraft. Heute sind wir so nah am Kunden wie noch nie. Unsere Mitarbeiter nehmen täglich bis zu 1.100 Termine vor Ort wahr. Neben der rund um die Uhr besetzten Reparaturhotline erreichen uns unsere Kunden für die grundsätzlichen Anliegen 54 Stunden in der Woche. Das sind etwa 20 Stunden mehr als vor der Umstellung auf das neue Organisationsmodell. Die Erreichbarkeit des Kundencenters liegt konstant bei mehr als 70 Prozent, in der Abteilung für Neukunden sogar bei mehr als 90 Prozent. Damit übertrifft unsere Erreichbarkeit deutlich die durchschnittliche Quote von etwas mehr als 50 Prozent vor der Umstellung. Die Anzahl der betreuten Wohneinheiten pro Mitarbeiter liegt inzwischen bei mehr als 200; vor der Neuorganisation waren es 173. Dies alles zeigt: Die Kombination aus individueller Betreuung und Standardisierung von Massenprozessen in der Wohnungswirtschaft funktioniert. Sie verbessert unsere Leistung als Vermieter und ist gut für unsere Kunden.“



Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Wirtschaft fasst wieder Tritt, positiver Konjunkturtrend stabilisiert sich

Die Weltkonjunktur hat – unterstützt von expansiven Impulsen der Geldpolitik und der staatlichen Konjunkturprogramme im laufenden Jahr – weiter Tritt gefasst. Die Erholung verläuft allerdings in den einzelnen Regionen unterschiedlich. So hat sich nach Erhebung des Münchner ifo Instituts das Wirtschaftsklima vor allem in Asien deutlich aufgehellt. Auch in Nordamerika verbesserte sich das Handelsniveau und liegt nun leicht über seinem langfristigen Durchschnitt. In Westeuropa dagegen blieb der Wert nahezu unverändert und erreichte nicht seinen langjährigen Mittelwert. Für die kommenden sechs Monate erwartet das ifo Institut, dass sich die weltwirtschaftliche Erholung fortsetzt und das Bruttoinlandsprodukt der Welt im gesamten Jahr 2010 um 4,1 % zunimmt.

Im Zuge der griechischen Schuldenkrise gerieten die internationalen Finanzmärkte im Frühjahr erneut in schwere Turbulenzen. Die stark verschlechterte Haushalts- und Wirtschaftslage Griechenlands führte im Mai zu einem massiven Vertrauensverlust; er erfasste in der Folge auch andere Mitgliedsstaaten des Euroraums mit hoher Verschuldung. In den entsprechenden Ländern brachen die Kurse von Staatsschuldtiteln ein – womit auch der Außenwert des Euro spürbar sank. Mit den zwischenzeitlich von den Finanzministern beschlossenen Stützungsmaßnahmen für Griechenland und der Schaffung eines Europäischen Stabilisierungsmechanismus konnte zwar dem Kursverfall von südeuropäischen Staatspapieren entgegengewirkt und die Volatilität der Märkte reduziert werden; eine Trendwende an den internationalen Finanzmärkten bewirkte dies aber nicht. Zuletzt waren die Zinsunterschiede eher größer als vor dem Beschluss über die europäischen Rettungspakete im Mai 2010.

Die deutsche Wirtschaft ist im zweiten Quartal 2010 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes deutlich gewachsen. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) war – preis-, saison- und kalenderbereinigt – um 2,2 % höher als im ersten Vierteljahr. Ein solches Wachstum zum Vorquartal gab es noch nie im vereinten Deutschland. Im Vergleich zum zweiten Quartal 2009 stieg das preisbereinigte BIP um 4,1 %. Gestützt wurde die Wirtschaftsentwicklung im zweiten Quartal 2010 durch positive Impulse sowohl aus dem Inland als auch aus dem Ausland. Den größten Anteil am Aufschwung hatten dabei die Investitionen und der Außenhandel. In Ausrüstungen (+4,4 %) sowie in Bauten (+ 5,2 %) wurde deutlich mehr investiert als im Vorquartal. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass sich vor allem die Ausrüstungsinvestitionen nach teilweise zweistelligen Rückgängen während der Wirtschaftskrise 2008/2009 noch immer auf einem relativ niedrigen Niveau bewegen. Der Anstieg der Bauinvestitionen resultiert zum Teil aus Nachholeffekten nach dem vergleichsweise strengen Winter. Die Exporte von Waren und Dienstleistungen (+ 8,2 %) stiegen zum Vorquartal stärker als die Importe (+ 7,0 %), so dass der Exportüberschuss (Außenbeitrag) einen Wachstumsbeitrag von 0,8 Prozentpunkten am BIP hatte. Auch vom inländischen Konsum gibt es Positives zu berichten: Die privaten Konsumausgaben waren um 0,6 % höher als in den ersten drei Monaten des Jahres. Der Staat erhöhte seine Konsumausgaben ebenfalls leicht um 0,4 %.

Moderater Anstieg der Mieten setzt sich fort

Die Kaltmieten in Deutschland sind nach dem vom Hamburger Forschungsunternehmen F+B regelmäßig erhobenen Marktmietenindex weiter gestiegen: Die durchschnittliche Mieterhöhung der insgesamt 505 untersuchten Städte liegt bei 1,0% und die Durchschnittsmiete beträgt 6,19 €/qm/Monat. Mit einer durchschnittlichen Marktmiete von 11,15 €/qm/Monat ist auch in diesem Jahr München der teuerste Mietmarkt. Auf den weiteren Plätzen folgen Frankfurt a. M. mit 9,24 €/qm/Monat und Stuttgart mit durchschnittlich 8,43 €/qm/Monat. An allen drei Standorten weisen die Mieten im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung von bis zu 2,0% auf. In Hamburg und Berlin stiegen die Mieten hingegen um 4,0% bzw. 2,5% mit durchschnittlichen Mieten von 8,10 €/qm/Monat bzw. 5,66 €/qm/Monat.

Preise für Bestandsgebäude entwickeln sich uneinheitlich

Die Preise für selbst genutztes Wohneigentum stiegen im 2. Quartal 2010 nach Erhebungen des Verbands der deutschen Pfandbriefbanken (vdp) leicht. Im Vergleich zum Vorquartal erhöhte sich der vdp-Gesamtindex für Eigenheime um 1,1%. Dagegen gaben die Preise für Eigentumswohnungen um 0,6% nach. Für das 3. Quartal 2010 werden sowohl die Preise für Eigenheime als auch für Eigentumswohnungen voraussichtlich wieder steigen. Die Gründe hierfür sind die positive gesamtwirtschaftliche Entwicklung sowie eine weiterhin gute Nachfrage-Situation.

Wohnimmobilien bleiben bei Investoren weiter gefragt

Der für 2010 prognostizierte Aufschwung am deutschen Investmentmarkt könnte verhaltener ausfallen als zunächst erwartet: Nach einer Marktuntersuchung der Berlin Hyp und der Landesbank Berlin ist eine Steigerung des Transaktionsvolumens um 20% gegenüber dem Vorjahr eher unwahrscheinlich. Nach Nutzungsarten unterteilt dürfte das Segment Wohnimmobilien am stärksten zulegen. 71% der Befragten gehen von steigenden Transaktionsvolumina bei Wohnimmobilien aus. Bei Büro- und Logistikimmobilien rechnet die Mehrheit der Befragten mit einer Stabilisierung des Marktvolumens. Bei der Kaufpreis- und Mietentwicklung schneidet der Wohnimmobilienbereich ebenfalls am besten ab. In den kommenden 12 Monaten gehen hier über 60% der Befragten von steigenden Werten aus.

Geschäftsentwicklung

Effizienz und Leistung deutlich erhöht

In den beiden vergangenen Geschäftsjahren investierte die Deutsche Annington Immobilien Gruppe mehr als 60 Mio. € in die Neuorganisation des Unternehmens. Ziel war es, die Kundenzufriedenheit und Servicequalität weiter zu erhöhen und gleichzeitig die Prozesskosten durch den Einsatz neuester Technologie zu senken.

Die ersten Monate des laufenden Geschäftsjahres standen verstärkt im Zeichen der im Vorjahr eingeführten neuen Geschäftsprozesse. Auf der Grundlage des zum Jahresende erreichten Stands startete die Deutsche Annington Immobilien Gruppe gut in das neue Geschäftsjahr 2010 und setzte den positiven Kurs in den ersten sechs Monaten fort.

Mit der Umsetzung der neuen Geschäftsorganisation verfügen wir neben der an sieben Tagen in der Woche besetzten Reparaturhotline über ein zentrales Kundencenter, 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. Somit stehen die Mitarbeiter im Kundencenter 54 Stunden in der Woche für Anfragen unserer Kunden zur Verfügung. Vor der Neuorganisation waren es 35 Stunden.

Im Jahr melden sich unsere Kunden etwa 1,9 Millionen Mal bei uns per Telefon, per Mail oder per Post. Allein für Ämter stellen wir rund 40.000 Bescheinigungen aus. Täglich erreichen uns durchschnittlich 2.730 Mieteranfragen. Fast zwei Drittel der Anfragen entfallen auf verwaltungstechnische Fragen wie Stammdatenanpassungen oder Nebenkostenabrechnungen, die zentral gelöst werden können. Der verbleibende Teil verteilt sich zu 25 Prozent auf Reparaturen und gut 10 Prozent auf administrative Themen wie Wohnungswechsel. Etwa drei Viertel der Anfragen können umgehend bearbeitet werden. Anfragen, die von den Kundencenter-Mitarbeitern per Telefon nicht beantwortet werden können, erledigt unser Mieterservice-Außendienst direkt beim Kunden. Täglich nehmen allein unsere eigenen Mitarbeiter bis zu 1.100 Termine vor Ort wahr. So nah waren wir noch nie an unserem Kunden.

Nach vorübergehenden Performance-Einbußen in Verbindung mit der Einführung des neuen Geschäftsprozessmodells gelang es uns, die Leistungsfähigkeit und die Wirtschaftlichkeit der Deutschen Annington im ersten Halbjahr 2010 weiter zu erhöhen. So haben wir die telefonische Erreichbarkeit in unserem Kundencenter deutlich erhöht: Sie liegt konstant bei mehr als 70 %, in der Abteilung für Neukunden sogar bei mehr als 90 %. Damit übertrifft sie deutlich die durchschnittliche Quote von 50 % vor der Umstellung. Die Anzahl der Wohneinheiten pro Mitarbeiter liegt inzwischen bei mehr als 200. Vor der Neuorganisation waren es 173 Wohnungen. Gleichzeitig stiegen die durchschnittlichen wöchentlichen Vermietungen im Jahresvergleich von 301 auf 419 Mietverträge.

Insgesamt ist es uns in den ersten sechs Monaten 2010 gelungen, die Servicequalität weiter zu erhöhen und gleichzeitig die Prozesskosten zu senken. Vor diesem Hintergrund und in der Annahme, dass die im Rahmen der Neuorganisation getroffenen Effizienzmaßnahmen weiter greifen werden, erwarten wir für 2010 insgesamt eine positive Geschäftsentwicklung.

Kerngeschäftsfeld Bewirtschaftung entwickelt sich stabil

Das Kerngeschäftsfeld Bewirtschaftung der Deutschen Annington entwickelte sich im ersten Halbjahr 2010 positiv. Hierzu trugen vor allem die im vergangenen Jahr eingeführten neuen Prozesse und Strukturen bei. Nach anfänglichen Performanceeinbußen in Verbindung mit der Einführung des neuen Geschäftsprozessmodells haben sich unsere Geschäftsprozesse deutlich normalisiert: Bei mehr als 15.000 Mietinteressenten pro Woche erreichten wir eine deutlich höhere Vermietungsquote als vor der Umstellung. Insgesamt ist es uns in den ersten sechs Monaten beim Bewirtschaftungsergebnis gelungen, das gute Niveau des Vorjahres fast zu erreichen.

Energetische Modernisierungsmaßnahmen bleiben wichtiger Bestandteil der Investitionen

Die Deutsche Annington wertet durch gezielte Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ihre Wohnungen fortlaufend auf. Im laufenden Geschäftsjahr werden die Investitionen in den Wohnungsbestand etwa auf dem hohen Niveau des Vorjahres fortgeführt. Hiervon wird ein großer Teil in Maßnahmen zur Energieeinsparung sowie in die Verbesserung der Wohnqualität fließen. In den modernisierten Wohnanlagen geht der Energieverbrauch deutlich zurück, wodurch sich auch der Ausstoß des klimaschädlichen CO₂ vermindert. Dieser Effekt kommt nicht nur der Umwelt zugute, sondern auch unseren Mietern in Form geringerer Nebenkosten. Gleichzeitig erhöhen wir mit den Investitionen die Attraktivität unseres Wohnungsbestandes und sorgen damit nicht zuletzt für nachhaltige Erträge aus der Vermietung.

Darüber hinaus haben wir im Interesse unserer Mieter die Kompetenz beim Einkauf von Energie weiter ausgebaut. Seit Mai 2010 arbeitet ein eigener Energiemanager für das Unternehmen. Seine Aufgabe besteht darin, für die Deutsche Annington regionale Rahmenverträge beispielsweise für die Lieferung von Gas, Strom und Öl auszuhandeln. Ziel ist es dabei, für die Mieter vorteilhafte Konditionen zu vereinbaren. Von den damit verbundenen Kostenvorteilen profitieren ausschließlich unsere Mieter. In der Vergangenheit hat die Deutsche Annington bereits positive Erfahrungen mit Anbieterwechseln gemacht und schon einzelne Energieversorgungsverträge mit guten Konditionen für die Mieter abgeschlossen. So sparen zum Beispiel rund 10.000 Dortmunder in diesem Jahr durch einen neuen Gasliefervertrag noch einmal rund 15 %, nachdem sie bereits im vergangenen Jahr rechnerisch einen hohen sechststelligen Betrag durch einen Anbieterwechsel einsparen konnten.

Selektiver Wohnungsverkauf weiter fortgeführt

In Ergänzung zum erfolgreichen Kerngeschäftsfeld Bewirtschaftung setzen wir auch 2010 die Strategie des selektiven Wohnungsverkaufs fort. Wir gehen davon aus, dass die Kaufnachfrage nach Bestandsimmobilien den Umfang des Vorjahres erreicht, denn die Kaufpreise blieben 2009 insgesamt stabil. Vor diesem Hintergrund rechnen wir 2010 mit Wohnungsverkäufen auf dem Niveau des Vorjahres. Unabhängig von unserer Strategie versetzen uns unsere Erfahrung im Rahmen der sozial verträglichen Wohnungsprivatisierung sowie unsere umfassende Marktkenntnis jederzeit in die Lage, unsere Verkaufsaktivitäten einer sich verändernden Nachfragesituation anzupassen. Auch hierzu leisten die neuen Geschäftsprozesse einen wichtigen Beitrag.

Chancen für weitere Zukäufe sind gut

Die Deutsche Annington hat in den letzten beiden Jahren rund 6.000 Wohnungen erworben und erfolgreich in das Unternehmen integriert. Auch in Zukunft wollen wir unseren Bestand mit wirtschaftlich sinnvollen Zukäufen weiter vergrößern. Wir verfügen über einen finanziellen Spielraum, der uns jederzeit erlaubt, auch größere Portfolios zu erwerben. Maßgebliche Beurteilungskriterien für uns sind hierbei, inwieweit die angebotenen Wohnungsbestände mit der strategischen Linie der Deutschen Annington übereinstimmen und inwieweit ein Erwerb wirtschaftlich sinnvoll ist. Angesichts der derzeitigen Lage im deutschen Wohnimmobilienmarkt sehen wir gute Chancen, unseren Wachstumspfad durch Akquisition fortzusetzen. Im Zuge der Finanzkrise ist davon auszugehen, dass sich die Lage der öffentlichen Haushalte verschlechtert und somit Handlungsdruck auf Wohnungsunternehmen in öffentlicher Hand entstehen könnte. Darüber hinaus lässt sich beobachten, dass auch in der Privatwirtschaft erste Investoren ihre Wohnungsportfolios verkaufen.

Finanzmarktkrise hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die 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.

Angesichts der weiterhin andauernden Kreditkrise werten wir die im Jahr 2009 mit der Eurohypo (im Rahmen der Akquisition der Mehrheitsanteile an der Prima Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH von der IMW AG) ausgehandelte Übernahme und Fortführung einer bestehenden Kapitalmarktfinanzierung als positives Zeichen für weitere potenzielle Finanzierungen. Die Kosten für die Refinanzierung der bestehenden roulierenden Hypothekendarlehen konnten konstant gehalten werden. Als wesentlichen Grund hierfür sehen wir wie auch hier – neben einem gesunkenen Basiszinsniveau auf dem Kapitalmarkt – die gute Bonität der Deutschen Annington. Für die laufenden Bankengespräche zur Refinanzierung des Hallam-Portfolios erwarten wir aufgrund der attraktiven Lage und des guten Zustands des als Sicherheit hinterlegten Wohnungsportfolios einen positiven Abschluss. Insgesamt kommen wir zu der begründeten Einschätzung, dass die Deutsche Annington am Finanzmarkt als verlässlicher Partner gesehen wird.

Verantwortung

Mitarbeiter: Engagement in den Bereichen Gesundheit und Familie

Für die Deutsche Annington richtet sich ein wichtiger Aufmerksamkeitsschwerpunkt auf den Bereich des Gesundheitsmanagements. Es stellt sportliche Aktivitäten als Präventivmaßnahme in den Vordergrund. Im Bereich „balance body & mind“ engagieren wir uns für die Gesundheitsvorsorge unserer Mitarbeiter mit jährlich durchgeführten Gesundheitstagen, Gripeschutzimpfungen sowie Vorsorgeuntersuchungen.

Gleichzeitig unternimmt die Deutsche Annington 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 Juni 2010 wurde uns für unsere Personalpolitik vom Bundesfamilienministerium das Zertifikat zum Audit „Beruf und Familie“ verliehen. Vor drei Jahren erhielten wir das Grundzertifikat und wurden nun erfolgreich erneut zertifiziert.

Kunden und Umfeld: Aktives Engagement als sozial verantwortlicher Vermieter

In unseren Wohnsiedlungen haben wir uns wieder in vielen sozialen Projekten engagiert. Über unsere beiden Stiftungen sowie über unser Sponsoring brachten wir im ersten Halbjahr 2010 wirtschaftliche Mittel in Höhe von rund 150.000 € auf. Hierbei liegt der Schwerpunkt weiterhin auf der Unterstützung in persönlichen Notlagen und der Förderung von Projekten und Initiativen im Kinder- und Jugendbereich:

Seit 2009 unterstützt die Deutsche Annington das medienpädagogische Schulprojekt der WAZ Mediengruppe „Zeitung und Schule“ (Zeus). Damit wollen wir einen Beitrag zur Jugendbildung und Förderung der Medienkompetenz über Zeitungen und das Internet leisten.

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. Um Familien ausländischer Herkunft den Einstieg in die Förderung ihrer Kinder zu erleichtern, ist das Informationsmaterial auch in türkischer und russischer Übersetzung erhältlich.

In Dortmund geht die Deutsche Annington und die Auslandsgesellschaft Deutschland e.V. in einer Wohnanlage im Stadtteil Nette gemeinsam neue Wege: Im Rahmen des Projekts „Wohnen und Lernen“ werden Bewohnern der Wohnanlage kostenlos Deutschkurse angeboten. Hierfür stellt die Deutsche Annington mietfrei die Räumlichkeiten zur Verfügung und finanziert den ersten Sprachkurs. Mit dem Projekt will die Deutsche Annington dazu beitragen, Sprachbarrieren zu überwinden und gute Nachbarschaftsstrukturen zu schaffen.

Angesichts der demographischen Entwicklung beschäftigen wir uns auch mit der Frage, wie wir unsere Mieter dabei unterstützen können, in der späten Lebensphase in ihrer Wohnung zu bleiben. Das Angebot soll sich nicht nur an ältere Menschen richten, sondern auch an Heranwachsende und junge Familien.

2009 hat die Deutsche Annington ein Kooperationsprojekt mit der Caritas in Gelsenkirchen gestartet: Im Rahmen einer Wohnhausmodernisierung richteten wir einen behindertengerechten Beratungsstützpunkt mit einem Begegnungscafé für Mieter ein. Hierzu haben wir zwei ehemalige Wohnungen im Erdgeschoss eines Wohnhauses zusammengelegt und barrierefrei ausgebaut. Die speziell ausgebauten Räume stehen der Caritas zunächst für zwei Jahre mietfrei zur Verfügung.

Im Rahmen eines Kooperationsprojekts mit der Johanniter-Unfall-Hilfe e.V. in Dortmund wurde Ende Juni 2010 ähnlich wie beim Caritas-Projekt in unserem Bestand ein behindertengerechter Beratungs- und Begegnungstreffpunkt eröffnet. Die Deutsche Annington stellt den Johannitern speziell ausgebaute Räume für zunächst zwei Jahre mietfrei zur Verfügung. Für die Inneneinrichtung erhielten die Johanniter von der Deutsche Annington Stiftung 15.000 Euro.

Weitere Projekte sind in Duisburg, Bochum und Berlin geplant