REA-REPORT
Februar 2022

REAL ESTATE & ASSET BETEILIGUNGS GMBH

AGENDA

Vermarktungsstrategien

Der Einfluss der ESG-Kriterien auf Wohnanlagen

Ankauf Wohnportfolio Merseburg

Mülltrennung in unseren Portfolien

Aktueller Status der Wohnportfolien im Überblick

Vermarktungsstrategien

An unseren verschiedenen Standorten setzen wir nach wie vor auf aktive Marketing- & Social Media-Aktivitäten, um unseren Leerstand auf ein sehr niedriges Niveau zu bekommen bzw. zu halten. Neben diesen Maßnahmen kümmern wir uns bewusst um den Ausbau unseren „Ökosystems" mit verschiedenen Stakeholdern. So konnten wir bereits verschiedene Erfolge in Form von Kooperationen verzeichnen. Neben der Kommune bzw. Gemeinde/Stadt erfolgen Gespräche mit unterschiedlichen Sozialträgern bzw. Firmen vor Ort, um so bestmögliche Synergien zu schaffen. Wir werden dazu in unseren nächsten REA-Reports genauer und mit Praxisbeispielen berichten. Folgen Sie uns bis dahin sehr gerne auf Social Media, um nichts zu verpassen.

Ankauf Wohnportfolio Merseburg

Die REA befindet sich aktuell im Ankaufsprozess für einen 80% Anteil eines attraktiven Wohnportfolios mit 181 Wohneinheiten und 7 Gewerbeeinheitem in Merseburg. Wir gehen davon aus, dass der Deal Anfang des 2. Quartals 2022 abgeschlossen werden kann. Merseburg ist eine Dom- und Hochschulstadt an der Saale im südlichen Sachsen-Anhalt und zählt ca. 35.172 Einwohner. Sie ist Verwaltungssitz des Saalekreises und Bestandteil des länderübergreifenden Ballungsraums der Großstädte Leipzig und Halle. Die Stadt liegt am östlichen Rand der Querfurter Platte überwiegend am linken Ufer der Saale, in die im Stadtgebiet die Geisel mündet. Die Stadt bildet das Tor zur schlösser- und burgenreichen Region des Saale-Unstrut-Tales. Merseburgs Lage ist gekennzeichnet durch die unmittelbare Nähe zu den traditionsreichen Chemiestandorten Leuna und Schkopau sowie durch eine hervorragende Infrastruktur. Letztere ermöglicht, neben dem Austausch mit anderen Industrieregionen Deutschlands, Mittel- und Westeuropas, die Erschließung neuer Wirtschaftsräume.

Der Einfluss der ESG-Richtlinien auf Wohnanlagen

Die EU-Taxonomie ist ein solides, wissenschaftsbasiertes Transparenzinstrument für Unternehmen und Investoren. So werden Anleger bei Investitionen in Projekte und Wirtschaftstätigkeiten, die sich deutlich positiv auf Klima und Umwelt auswirken, künftig von der gleichen Grundlage ausgehen können. Die ESG-Richtlinien werden dabei einen erheblichen Einfluss auf die Anlageklasse Immobilien haben. Die EU will bis 2050 klimaneutral werden. Dafür braucht es rund 350 Milliarden Euro Investitionen, schätzt die EU-Kommission. Momentan ist die Taxonomie vor allem für private Investoren geplant. Seit März 2021 gibt es die Offenlegungsverordnung, welche den Umgang mit den Nachhaltigkeitszielen forcieren soll. Der bislang noch fehlende verbindliche regulatorische Rahmen für die ESG-Kriterien hat bei uns dafür gesorgt, dass wir unsere eigenen ESG-Objektratings und Nachhaltigkeitsstrategien aufsetzen und auch bereits umsetzen. Eine Klimaneutralität von Gebäuden ist unserer Ansicht nach nur über umfassende Sanierungen des Bestands erreichbar. Die Neubaurate in Deutschland ist verhältnismässig niedrig und es gibt erhebliches Einsparpotenzial durch energetische Sanierungen. Bei unseren Portfolien mit z.T. energetisch schlechten Bestandsbauten ist das Verhältnis aus Sanierungskosten und CO2-Einsparungen besonders vorteilhaft. Die Sanierung von Bestandsbauten ist zugleich fast ausnahmslos nachhaltiger als der Abriss und Neubau eines Gebäudes. Dies liegt daran, dass die CO2-Emissionen während der Bauphase bzw. für die Herstellung der Baustoffe einen erheblichen Anteil an allen Emissionen im Lebenszyklus eines Gebäudes ausmachen.

Environment Social Governance (ESG)

...steht für eine ökologisch und sozial nachhaltige Unternehmensführung und den verantwortungsvollen Umgang mit unseren Ressourcen. Für die Gesellschaft, in der wir leben und arbeiten. Heute und für die Zukunft.

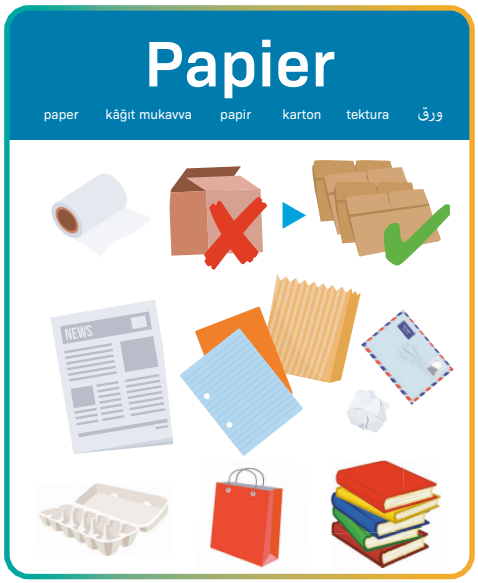
Derzeit ist anzunehmnen, dass Neubauten die zukünftigen regulatorischen ESG-Anforderungen besser erfüllen. Dies liegt auch darin begründet, dass die Datenlage im Neubau weniger komplex ist in der Bewertung als bei Bestandsbauten. Als Eigentümer von Bestandsbauten sehen wir die ESG-Regularien mit ihrem Fokus auf die Betriebsphase dennoch durchaus positiv, da Anreize für eine energetische Sanierung geschaffen werden. Wir setzen in unseren Portfolien umfangreiche Sanierungen um, die zum Erreichen der Ziele beitragen. Der Abriss von Bestandsgebäuden ist für uns nur in Ausnahmefällen denkbar, wenn dies wirtschaftlich wesentlich attraktiver ist als eine Sanierung bzw. eine Aufwertung des gesamten Standorts durch eine neue Strukturierung der Gesamtfläche erfolgt. Die hohen Anforderungen von institutionellen Investoren haben die Preise im Bereich Neubau weiter steigen lassen und die Renditen entsprechend auf ein sehr niedriges Niveau geführt. Unser Ziel ist es daher, mit einem Value-Add-Ansatz Liegenschaften zu geringen Preisen einzukaufen und dann auf ein ESG-konformes Niveau zu bringen.

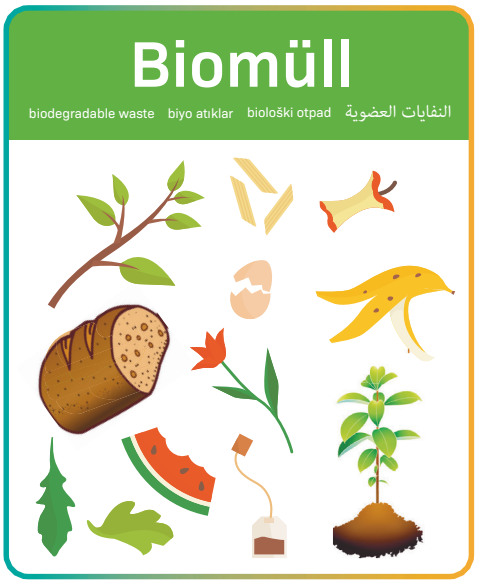
Die Einführung der geplanten CO2-Steuer könnte unsere Bestandssanierungen attraktiver machen. Eine Neuregelung würde dazu führen, dass die externen Kosten der grauen Emissionen eingepreist werden und sich Neubauten dadurch deutlich verteuern. Wir gehen davon aus, dass wieder mehr Anlagekapital in Bestandsbauten fließt und unserem Geschäftsfeld in der positiven Weiterentwicklung hilft. Die Bereitschaft von Mietern, mehr Geld auszugeben, um dann in einem nachhaltigeren Gebäude leben zu können, schätzen wir als eher gering ein. Für unsere Branche, als einer der Hauptverursacher von CO2-Emissionen mit ca. 26%, ist nachhaltiges Wirtschaften strategisch überlebensnotwendig geworden. Nachhaltigkeit wird immer mehr zum Performance Kriterium Nr.1. Wir müssen nun dafür Sorge tragen, dass sich Klimaneutralität finanziell rentiert und schauen dabei insbesondere auf die Betriebs- und Instandhaltungskosten, den Ressourceneinsatz und den Mieterkomfort.

Die REA ist sich ihrer ökologischen, sozialen und ökonomischen Veranwortung bewusst. Wir implementieren den ESG-Gedanken daher konsequent bei unseren Entscheidungen.

FAZIT: Aus unserer Erfahrung ist es in vielen Fällen ressourcenschonender, in ältere Bestandsimmobilien zu investieren und diese weiter zu betreiben, statt immer einen Neubau bzw. Ersatzneubau anzustreben. Das ist und bleibt unser Tagesgeschäft und in diesem spannenden Umfeld fühlen wir uns wohl.

Mülltrennung in unseren Portfolien





Wir haben für unsere REA-Standorte Beschilderungen für die Mülltonnen bzw. -plätze erarbeitet, um die Mülltrennung in den Liegenschaften zu optimieren. Aufgrund der Sprachbarrieren haben wir uns in erster Linie auf Piktogramme fokussiert. Unsere Mülltonnen erhalten nun die entsprechenden Aufkleber und wir kommunizieren das Handling über unsere „Schwarzen Bretter“ in den Hausfluren und über Einwurf in die Briefkästen der Mieter. Ergänzend zu diesen Maßnahmen erklären unsere Mitarbeiter vor Ort insbesondere neuen Mietern das Vorgehen bei der Müllsortierung.

Aktueller Status der Wohnportfolien im Überblick

Wohnportfolio Wertheim

Beteiligung an Projektgesellschaft 17,5%

Projektdaten

Wohneinheiten	Gewerbeeinheiten	Fläche
343	16	ca. 16.870m²

Maßnahmen

Struktureller Projektstatus	Baulicher Projektstatus
100%	ca. 80%

Mieteententwicklung

09/2016 bis heute*
+33%

*bezogen auf die vermietete Fläche

Sanierungen

- Wohnungen: Die Sanierung und Wiedervermietung der leer stehenden Einheiten ist bis Ende diesen Jahres weitestgehend abgeschlossen.
- Heizungsanlagen: Es werden noch zwei Wohnblöcke in 2022 getauscht, dann ist auch dieses Großprojekt abgeschlossen
- Fassaden: Alle Fassaden samt Treppenhäusern wurden im Herbst 21 fertiggestellt
- Außenbereich: Zum effizienteren Müll-Management wurden Tonnen-Stellplätze errichtet und in diesem Zuge KFZ-Stellplatzflächen geschaffen.

Aktuelle Situation

Leerstand wg. Sanierung	Wiedervermietung	Durchschnittsmiete
ca. 4,75%	7,00-8,50€/m²	ca. 5,92€/m²

Wohnportfolio Hof

Beteiligung an Projektgesellschaft 94,9%

Projektdaten

Wohneinheiten	Gewerbeeinheiten	Fläche
403	4	ca. 21.332m²

Maßnahmen

Struktureller Projektstatus	Baulicher Projektstatus
70%	ca. 35%

Mieteententwicklung

08/2018 bis heute
+14%

Sanierungen

- Wohnungen: Hier befinden wir uns in der Ausschreibungsphase der zu sanierenden Wohnungen und erstellen dazu einen Sanierungsfahrplan.
- Fassade: Nach erfolgreicher Sanierung eines Musterblockes konnten Erfahrungswerte in Bezug auf zeitlichen/organisatorischen/monetären Aufwand gewonnen werden. Auch hier sind wir mit der Erarbeitung eines Sanierungsfahrplanes beschäftigt und wollen in Q 2/22 in die Umsetzung gehen.

Aktuelle Situation

Leerstand wg. Sanierung	Wiedervermietung	Durchschnittsmiete
ca. 11%	5,50€/m²	ca. 4,13€/m²

Wohnportfolio Feldkirchen

Beteiligung an Projektgesellschaft 40%

Projektdaten

Wohneinheiten	Fläche
200	20.400m²

Maßnahmen

Struktureller Projektstatus	Baulicher Projektstatus
90%	ca. 85%

Sanierungen

- Wohnungen: Leer stehende Wohnungen werden bedarfs- und termingerecht saniert.
- Fassaden: Die instandsetzungsbedürftigen Fassaden wurden 2020/2021 saniert. Weitere folgen bei Bedarf
- Treppenhäuser: Derzeit wird der Austausch diverser Haustürelemente vorbereitet. In diesem Zuge werden die Treppenhäuser malermäßig instandgesetz

Aktuelle Situation

Leerstand wg. Sanierung	Wiedervermietung	Durchschnittsmiete
ca. 16%	5,00-7,50€/m²	ca. 4,67€/m²

Wohnportfolio Mühlacker

Beteiligung an Projektgesellschaft 40%

Projektdaten

Wohneinheiten	Gewerbeeinheiten	Fläche
34	3	ca. 2.714m²

Maßnahmen

Struktureller Projektstatus	Baulicher Projektstatus	Baujahr
100%	ca. 80%	1955

Sanierungen

- Wohnungen: Es wurde zwei leer stehende Wohnungen saniert, die bereits zum 01.12. vermietet wurden. Ansonsten hier kein Leerstand
- Treppenhaus: Anstrich des Treppenhauses samt Erneuerung der Beleuchtung wurde im Spätsommer 2021 erfolgreich abgeschlossen

Aktuelle Situation

Leerstand	Wiedervermietung	Durchschnittsmiete
5,4%	8,50-9,00€/m²	ca. 6,56€/m²

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Schlagzeile „BayernHeim verfehlt Ziel von 10.000 neuen Wohnungen offenbar deutlich“ war letzte Woche in vielen Zeitungen zu lesen. Das Bayerische Bauministerium plante bis 2025 10.000 neue Wohnungen zu errichten. Die aktuellen Zahlen sind ernüchternd. 324 Wohnungen wurden bisher angekauft und 520 Wohnungen werden derzeit gebaut. Bauen ist teuer und die Aussicht auf steigende Zinsen macht es auch für den Freistaat Bayern schwerer neuen Wohnraum zu schaffen.

Gerne teilen wir mit Frau Ministerin Schreyer unsere Erfahrungen im Erwerb, der Renovierung und dem Betrieb von bezahlbarem Wohnraum.

Beste Grüße

Ihr

Ulrich Jehle
Geschäftsführer

Investor Relations

Real Estate & Asset Beteiligungs GmbH
Beethovenstrasse 18

D-87435 Kempten

Telefon 0049 831 93062270
Fax 0049 831 93065558

E-Mail kontakt@rea-beteiligungen.de
Internet www.rea-beteiligungen.de

REAL ESTATE & ASSET BETEILIGUNGS GMBH