REA-REPORT
November 2022

REAL ESTATE & ASSET BETEILIGUNGS GMBH

AGENDA

Energiemanagement in unseren Wohnportfolien

Grundsteuer-Reform

Status Ankauf Wohnportfolio Merseburg

Struktur unserer Finanzierungen

Aktueller Status der Wohnportfolien im Überblick

Energiemanagement in unseren Porfolien

Die Auswirkungen der Ukraine-Krise haben den Gesetzgeber dazu veranlasst, kurzfristig weitreichende Massnahmen einzuleiten. Es wurden einige Verordnungen zur Sicherung der Energieversorgung erlassen, deren Zielsetzung es ist, möglichst rasch Einfluss auf den Energieverbrauch zu nehmen.

Unsere Hausverwaltung befindet sich - ergänzend zu den bereits laufenden Energiespar-Kampagnen - in der Umsetzung der umfangreichen Massnahmen. Wir möchten Ihnen nachfolgend einen Überblick geben, welche Aktiväten derzeit notwendig sind.

Als Eigentümer von Wohngebäuden besteht eine Informationspflicht über den Energieverbrauch und die Energiekosten in der letzten Abrechungsperiode. Zudem ist eine Prognoserechnung zu den voraussichtlichen Energiekosten bei den MieterInnen vorzulegen. Wärmelieferanten müssen das rechnerische Einsparpotential bei einer Reduktion der Raumtemperatur um 1°C darstellen. Gemeinsam mit unseren Wärmelieferanten stellen wir die Zahlen pro Gebäudetrakt anhand der Durchschnittswerte fest. Unsere Hausverwaltung gibt diese Informationen dabei an die MieterInnen weiter. Dies erfolgt durch Aushänge in den Gebäuden und Infoflyer. Desweiteren besteht eine Verpflichtung, eine Kontaktinfo zu einer Verbraucherorganisation/Energieagentur zu nennen und auf die aktuelle Kampagne des Bundesminsiteriums für Wirtschaft und Klimaschutz („80 Millionen gemeinsam für den Energiewechsel") zu verweisen. Diese Aufgabenstellung muss bereits im Oktober 2022 abgeschlossen sein.

Eine weitere Massnahme erfordert eine Überprüfung sowie eine Optimierung aller Heizungsanlagen. Die Überprüfung der Heizungseinstellungen, der Dämmung und einwandfreien Funktion der Hydraulik muss umfassend dokumentiert werden. Gaszentralheizungen sind hydraulisch abzugleichen. Im Wesentlichen handelt es sich bei dem hydraulischen Abgleich um die Berechnung der erforderlichen Heizleistung und die entsprechende Einstellung an den Heizkörpern. Für jeden beheizten Raum wird die Heizlast berechnet. Dies geschieht anhand vieler Faktoren und Daten wie der Raumgröße, der Wandflächen und Fenster. Auch die Entfernung zur Heizungspumpe und das Rohrnetz werden analysiert. Sinnvoll und erforderlich ist dies, da unregulierte Heizungsanlagen häufig nicht über einen einheitlichen Druck verfügen. Ein gleichbleibender Druck in allen Leitungen ist aber notwendig, um ausreichend Warmwasser zu allen Heizkörpern zu transportieren. Bei einem unregulierten Heizsystem sind die der Heizungspumpe nächstgelegenen Heizkörper überversorgt und werden heiß, während bei den weiter entfernten Heizkörpern der Druck nicht mehr ausreicht, um die nötige Warmwassermenge zirkulieren zu lassen.

Bei den Anlagen zur Wärmeerzeugung muss zur Optimierung der Heizkurve die Vorlauftemperatur abgesenkt werden sowie die Nachtabsenkung ggfls. -abschaltung neu eingestellt werden. Generell muss eine Absenklung sowohl der Warmwassertemperatur als auch der Heizgrenztemperatur vorgenommen werden. Die Optimierungen müssen in den nächsten zwei Jahren abgeschlossen werden.

Zur Sicherung der Liquidität werden die Heizkostenvorauszahlungen im Zuge der Betriebskostenabrechnung erhöht. Unsere Hausverwaltung ist angewiesen, die Forderungen konsequent zu managen. Um eine möglichst soziale Umsetzung zu ermöglichen, sind wir auch im direkten Austausch mit Wohngeldstellen, Jobcenter und anderen Insitutionen.

Wir identifizieren proaktiv Fördermöglichkeiten und unterstützen mit unseren Hausverwaltungen vor Ort unsere MieterInnen bei der Antragsstellung.

Die Bundesregierung hat bereits einen Abwehrschirm in Höhe von 200 Mrd. € beschlossen. Diese Massnahme sollte sich auch bei unseren Portfolien positiv und entlastend bemerkbar machen. Was bereits konkret umgesetzt wurde ist die Senkung der Mehrwertsteuer auf Gas & Fernwäre auf 7%, ein Wegfall der Gasumlage, Energiegeld von 200-300€, einen Heizkostenzuschuss für Wohngeldempfänger, einen Strom- & Gaspreisdeckel sowie ab Januar 2023 eine Erhöhung des Wohn- und Kindergelds. Unsere Zielsetzung ist, dass Transferleistungen direkt an uns als Vermieter gezahlt werden. Um vor Ort bestmögliche Ergebnisse zu erzielen, werden wir auch MieterInnen mit überdurchschnittlichem Verbrauch kontaktieren und beraten. Bei den bereits laufenden Energiespar-Kampagnen können wir positives Feedback feststellen und werden diese Massnahmen weiter mit Nachdruck verfolgen.

Grundsteuer-Reform

Welche Auswirkungen die derzeit laufende Grundsteuer-Reform für unsere MieterInnen haben wird, ist derzeit noch schwer abzuschätzen. Im Jahr 2018 hatte das Bundesverfassungsgericht die bisherige Praxis der Berechnung für verfassungswidrig erklärt. Der Hauptkritikpunkt stellt sich wie folgt dar: Die für jedes Grundstück zu Grunde liegenden Einheitswerte bzw. Grundsteuerwerte stammten aus den Jahren 1964 (Westdeutschland) bzw. 1935 (Ostdeutschland). Diese werden bei Wohngrundstücken aus Daten wie Grundstücksgröße, Bodenrichtwert oder Baujahr des Gebäudes errechnet. Sie berücksichtigen nur unzureichend aktuelle Veränderungen wie beispielsweise gestiegene oder gesunkene Bodenrichtwerte oder Abnutzungsgrade älterer Gebäude. Diese individuellen Grundsteuerwerte werden dann mit gesetzlich festgelegten Steuermesszahlen sowie den von jeder Kommune für ihr Gebiet selbst festgesetzten Hebesätzen multipliziert. Ergebnis ist die für jedes Grundstück errechnete Grundsteuer.

Klarheit werden wir erst im Jahr 2024 haben, wenn die neuen Bescheide verschickt werden. Jedenfalls gelten ab 2025 dann die neuen Grundsteuersätze. Ausgangspunkt für die Bewertung von Grund und Boden sind die Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse. Zudem soll das Baujahr der Gebäude bis 1948 gestaffelt berücksichtigt und für Gebäude älter als 1948 in einer Kategorie zusammengefasst werden. Am politisch brisantesten ist die Bewertung der Wohnimmobilien nach den in der Region geltenden durchschnittlichen Nettokaltmieten.

Die SPD will generell verbieten, dass die Grundsteuer auf die Miete umgelegt werden darf. Die CDU erwartet aber, dass dann in angespannten Standorten die Vermieter einfach entsprechend höhere Neumieten erheben werden. Wir sehen eine Umwälzung der Grundsteuer auf die Neumieten aber nur auf dem Land und in kleineren Städten als möglich, da in größeren Städten häufig die Mietpreisbremse höhere Neumieten verbietet.

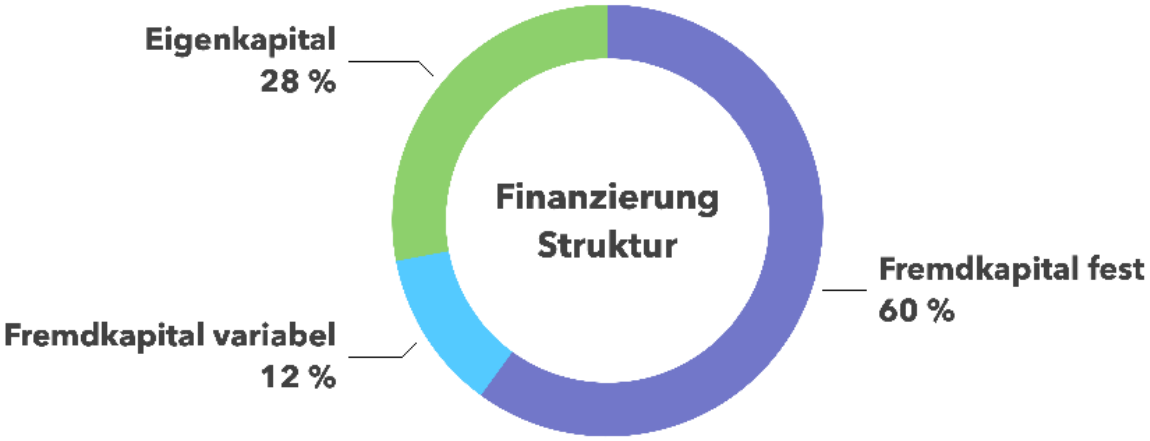
Wir blicken skeptisch auf die von Bund und Ländern verkündete Annahme der „Aufkommensneutralität“. Wir sind der Ansicht, dass es teurer wird. Letztlich auch für MieterInnen, denn wir als Vermieter dürfen die Grundsteuer auf unsere MieterInnen umlegen. Zwar macht die Grundsteuer mit derzeit ca. 15 Cent je Quadratmeter nur einen kleinen Teil der Nebenkosten aus. Selbst 20 € Grundsteuer pro Jahr sind für manchen unserer MieterInnen eine unerfreuliche Mehrbelastung.

Status Ankauf Wohnportfolio Merseburg

Die REA hat einen 80% Anteil eines attraktiven Wohnportfolios mit 181 Wohneinheiten und 7 Gewerbeeinheitem in Merseburg erworben. Aufgrund laufender verwaltungsrechtlicher Prozesse wurde das Wohnportfolio noch nicht vollumfänglich integriert, wenn gleich wir weiterhin mit Hochdruck an der organisatorischen Eingliederung der Bestände arbeiten. So konnte Personal gefunden werden, das vor Ort als Objektbetreuung auftritt und sich um die Betreuung der Mieter sowie der Liegenschaften kümmert. Wir freuen uns, den Standort zeitnah und vollständig in unsere Gruppe eingliedern zu dürfen.

Struktur unserer Finanzierungen

Derzeit finanzieren wir 60% des Fremdkapitals festverzinst mit 1,63% bei einer Laufzeit von 8,4 Jahren. 12% des Fremdkapitals wird mit 3-Monat-Euribor variabel verzinst. 28% ist Eigenkapitalanteil. Unsere Strategie des hohen festverzinsten Anteils verschafft uns im Umfeld massiv steigender Zinsen wirtschaftlich vernünftige Ergebnisse.



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: Lediglich fluktationsbedingter Leerstand.
- Heizungsanlagen: Es werden noch zwei Wohnblöcke in 2022 getauscht, dann ist auch dieses Großprojekt abgeschlossen
- Fassaden: Alle Fassaden samt Treppenhäusern wurden fertiggestellt
- Außenbereich: Zum effizienteren Müll-Management wurden Tonnen-Stellplätze errichtet und in diesem Zuge KFZ-Stellplatzflächen geschaffen.
- E-Mobilität: Die WallBox wird bereits genutzt

Aktuelle Situation

Leerstand wg. Sanierung	Wiedervermietung	Durchschnittsmiete
ca. 4,5%	7,00-8,50€/m²	ca. 6,13€/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: Sanierungsarbeiten laufen. Derzeit werden zahlreiche Wohnungen parallel saniert und im Anschluss neu vermietet. Sehr hohe Nachfrage nach allen Wohnungstypen zu erkennen.
- Fassade: Energetische Konzepte werden entwickelt, um die künftigen Anforderungen an Gebäude zu erfüllen. Vergabestart ist für das 1. Quartal 2023 geplant

Aktuelle Situation

Leerstand wg. Sanierung	Wiedervermietung	Durchschnittsmiete
ca. 12%	5,50€/m²	ca. 4,15€/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. 11%	5,00-7,50€/m²	ca. 4,86€/m²

Wohnportfolio Mühlacker

Beteiligung an Projektgesellschaft 10,1%

Projektdaten

Wohneinheiten	Gewerbeeinheiten	Fläche
34	3	ca. 2.714m²

Maßnahmen

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

Sanierungen

- Wohnungen: Alle Einheiten sind vermietet. Bei Wohnungswechseln werden die Einheiten individuell betrachtet & bedarfsgerecht saniert.
- Treppenhaus: Anstrich des Treppenhauses samt Erneuerung der Beleuchtung wurde im Spätsommer erfolgreich abgeschlossen

Aktuelle Situation

Leerstand	Wiedervermietung	Durchschnittsmiete
0%	8,50-9,00€/m²	ca. 7,33€/m²

Wohnportfolio Merseburg

Beteiligung an Projektgesellschaft 80%

Projektdaten

Wohneinheiten	Gewerbeeinheiten	Fläche
181	7	ca. 12.322 m²

Maßnahmen

Struktureller Projektstatus	Baulicher Projektstatus	Baujahr
0%	ca. 90%	1954

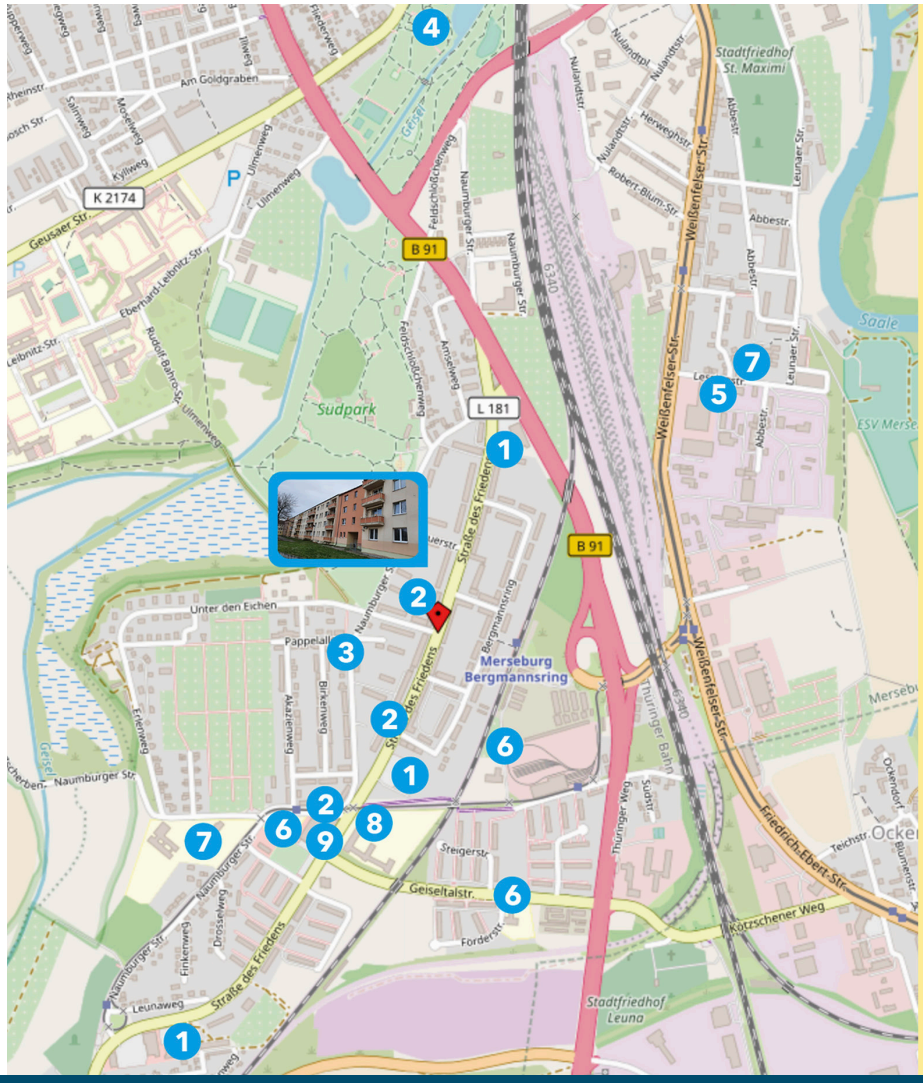
Maßnahmen

- Start unserer Vermietungsoffensive im 4. Quartal 2022
- Weiterführung bzw. Ausbau des Objektbetreuerbüros vor Ort zur Umsetzung unseres Ansatzes: Zentrale Steuerung & dezentrale Betreuung – so wird aus Wohnraum Lebensraum

Aktuelle Situation

Leerstand	Neuvermietung	Durchschnittsmiete
26%	5,50€/m²	ca. 3,87€/m²

Umgebung



1 Lebensmittelmarkt

2 Bäckerei

3 Metzgerei

4 Drogerie

5 Schwimmbad

6 Kindergarten

7 Berufsschule / Realschule

8 Grundschule

9 Post

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

eigentlich gibt es gute Nachrichten.

Die Gasversorgung aus Norwegen, Niederlande und anderen Ländern läuft verlässlich, die Gasspeicher sind aktuell zu 99 % gefüllt und der Gas- bzw. der Strompreis sinkt kontinuierlich.

Die Anstrengungen der Regierung, aber auch die der privaten Haushalte und der Industrie, haben die Angst vor einem Black-out im Winter geringer werden lassen.

Trotzdem wird uns die Unsicherheit voraussichtlich noch weit ins nächste Jahr begleiten und exakte Voraussagen zu den Entwicklungen unmöglich machen.

Wie Sie aus dem Report entnehmen können, arbeiten wir mit Nachdruck daran Konzepte für die kommenden Monate zu erarbeiten und umzusetzen.

Wir packen es an.

Bleiben Sie gesund.

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