

Geschäftsentwicklung

Die IMMOFINANZ hat im 1. Quartal 2018 das operative Ergebnis auf EUR 35,5 Mio. verdoppelt (Q1 2017: EUR 17,8 Mio.). Die Mieterlöse konnten um 3,3% auf EUR 59,0 Mio. gesteigert werden. Beim Ergebnis aus Asset Management zeigt sich – infolge deutlicher Einsparungen bei den Immobilienaufwendungen – ein Plus von 14,1% auf EUR 45,0 Mio. Sowohl das Ergebnis aus Immobilienverkäufen als auch das Ergebnis aus Immobilienentwicklung drehten klar ins Positive: Das Ergebnis aus Immobilienverkäufen verbesserte sich auf EUR 3,5 Mio. (Q1 2017: EUR -6,0 Mio.) und das Ergebnis aus Immobilienentwicklung auf EUR 1,8 Mio. (Q1 2017: EUR -5,8 Mio.).

Der Finanzierungsaufwand ist aufgrund der im Geschäftsjahr 2017 getätigten Refinanzierungen wie erwartet deutlich um 38,6% auf EUR -16,4 Mio. gesunken (Q1 2017: EUR -26,7 Mio.). Die Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen belaufen sich auf EUR 8,9 Mio., nachdem diese im Vorjahr vor allem von Bewertungseffekten bei CA Immo und BUWOG positiv beeinflusst waren (Q1 2017: EUR 134,1 Mio.). Insgesamt liegt das Finanzergebnis somit bei EUR -4,5 Mio. (Q1 2017: EUR 93,0 Mio.).

Das Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen beträgt EUR 4,3 Mio. (Q1 2017: EUR 101,7 Mio.). Das gesamte Konzernergebnis (inklusive nachträglichem Effekt aus dem Logistikverkauf) beläuft sich auf EUR 1,0 Mio. (Q1 2017: EUR 80,7 Mio.).

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Kurzfassung der Gewinn- und Verlustrechnung stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	Q1 2018	Q1 2017
Mieterlöse	59.008	57.108
Ergebnis aus Asset Management	45.041	39.473
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	3.544	-5.966
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	1.756	-5.752
Sonstige betriebliche Erträge	2.206	1.094
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-17.017	-11.096
Operatives Ergebnis	35.530	17.753
Sonstiges Bewertungsergebnis	-3.788	-3.813
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	31.742	13.940
Finanzergebnis	-4.508	93.013
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	27.234	106.953
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	4.339	101.700
Ergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs	-3.386	-21.000
Konzernergebnis	953	80.700

ERGEBNIS AUS ASSET MANAGEMENT

Das Ergebnis aus Asset Management umfasst Mieterlöse, sonstige Umsatzerlöse, Betriebskostenaufwendungen und -erträge sowie direkt dem Immobilienvermögen zurechenbare Aufwendungen. Die Mieterlöse stiegen um 3,3% auf EUR 59,0 Mio. nach EUR 57,1 Mio. im Vergleichsquartal des Vorjahres. Der mit dem Verkauf von nicht strategiekonformen Immobilien verbundene Abgang bei den Mieterlösen konnte somit durch Fertigstellungen sowie Neuvermietungen mehr als kompensiert werden.

Die Umsatzerlöse erhöhten sich um 4,5% auf EUR 82,6 Mio. (Q1 2017: EUR 79,1 Mio.). Das Ergebnis aus Asset Management ist um 14,1% kräftig auf EUR 45,0 Mio. gestiegen (Q1 2017: EUR 39,5 Mio.). Die Immobilienaufwendungen liegen dabei mit EUR -16,1 Mio. um 21,1% deutlich unter dem Vergleichswert (Q1 2017: EUR -20,4 Mio.). Ausschlaggebend dafür waren vor allem Einsparungen bei den Ausbaurkosten (EUR -2,2 Mio. nach EUR -3,8 Mio.), den Leerstandskosten (EUR -2,4 Mio. nach EUR -3,4 Mio.), den Hauseigentümbetriebskosten (EUR -3,9 Mio. nach EUR -4,4 Mio.) sowie den Instandhaltungsaufwendungen (EUR -3,2 Mio. nach EUR -3,4 Mio.).

ERGEBNIS AUS IMMOBILIENVERKÄUFEN UND AUS DER IMMOBILIENENTWICKLUNG

Das Ergebnis aus Immobilienverkäufen drehte im Berichtszeitraum mit EUR 3,5 Mio. ins Positive (Q1 2017: EUR -6,0 Mio.). Das Ergebnis aus der Immobilienentwicklung verbesserte sich auf EUR 1,8 Mio. (Q1 2017: EUR -5,8 Mio.) und ist eine Folge von Neubewertungen bei den Projektentwicklungen *FLOAT* und *trivago Campus* in Düsseldorf.

OPERATIVES ERGEBNIS

Das operative Ergebnis hat sich auf EUR 35,5 Mio. verdoppelt (Q1 2017: EUR 17,8 Mio.). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich dabei auf EUR -17,0 Mio. (Q1 2017: EUR -11,1 Mio.), was u.a. auf die Auszahlung einer einmaligen Sonderbonifikation an den Vorstand für die erfolgreiche Restrukturierung des Konzerns in Höhe von EUR -4,0 Mio. zurückzuführen ist. Weitere Einmaleffekte in Höhe von rund EUR -1,4 Mio. betreffen Kosten im Zusammenhang mit der Vereinfachung der Konzernstruktur. Bereinigt um diese einmaligen Faktoren betragen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen EUR -11,6 Mio. Die um die Sonderbonifikation bereinigten fortgeführten Personalkosten liegen mit EUR -8,3 Mio. um 9,4% unter dem Vorjahreswert (Q1 2017: EUR -9,1 Mio.).

NEUBEWERTUNG, FINANZERGEBNIS UND EBT

Die Neubewertung von Immobilienvermögen beläuft sich auf EUR -3,7 Mio. (Q1 2017: EUR -3,6 Mio.). Der Finanzierungsaufwand ist aufgrund der im Geschäftsjahr 2017 getätigten umfangreichen Refinanzierungsmaßnahmen wie erwartet deutlich um 38,6% auf EUR -16,4 Mio. gesunken (Q1 2017: EUR -26,7 Mio.). Das sonstige Finanzergebnis ist mit EUR 1,2 Mio. im Plus, nachdem es im Vergleichsquartal des Vorjahres vor allem aus der Bewertung von Derivaten und aus der incentivierten Wandlung der Wandelanleihe 2018 belastet war (Q1 2017: EUR -15,6 Mio.). Die Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen belaufen sich auf EUR 8,9 Mio., nachdem diese im Vorjahr vor allem von Bewertungseffekten bei CA Immo und BUWOG positiv beeinflusst waren (Q1 2017: EUR 134,1 Mio.). Insgesamt beträgt das Finanzergebnis somit EUR -4,5 Mio. (Q1 2017: EUR 93,0 Mio.).

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) liegt bei EUR 27,2 Mio. (Q1 2017: EUR 107,0 Mio.). Auf die Ertragsteuern entfallen EUR -22,9 Mio. (Q1 2017: EUR -5,3 Mio.). Davon betreffen EUR -15,2 Mio. latente Ertragsteuern, die mögliche, in späteren Geschäftsjahren anfallende laufende Ertragsteuern vorwegnehmen. Darin enthalten sind u.a. EUR -6,6 Mio. latente Steuern, die sich auf die Beteiligung an der CA Immo beziehen (outside-basis differences) und aufgrund des im April gestarteten Verkaufsprozesses gebildet worden sind. Von den laufenden Ertragsteuern in Höhe von EUR -7,7 Mio. entfallen rund EUR -3,0 Mio. auf Steuern, die aus der Auflösung der Aviso Zeta resultieren.

KONZERNERGEBNIS

Das Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen beträgt somit EUR 4,3 Mio. (Q1 2017: EUR 101,7 Mio.).

Auf das Ergebnis aus den aufgegebenen Geschäftsbereichen entfallen EUR -3,4 Mio. (Q1 2017: EUR -21,0 Mio.). Hier kam es zu nachträglichen Kosten im Zusammenhang mit einem Steuerverfahren der im Geschäftsjahr 2016 veräußerten Logistikimmobilien, das der Eigentümerschaft der IMMOFINANZ zuzurechnen ist.

Das gesamte Konzernergebnis (inklusive nachträglichem Effekt aus Logistikverkauf) kommt bei EUR 1,0 Mio. zu liegen (Q1 2017: EUR 80,7 Mio.).

BILANZ

Die Kurzfassung der Bilanz stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	31. März 2018	in %	31. Dez. 2017	in %
Immobilienvermögen	3.699.846		3.729.519	
In Bau befindliches Immobilienvermögen	443.409	73,3%	404.064	73,6%
Immobilienvorräte	42.533		61.221	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	244.693		265.148	
Sonstige Sachanlagen	1.569	0,03%	1.719	0,03%
Immaterielle Vermögenswerte	24.970	0,4%	25.056	0,4%
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	696.475	11,5%	685.984	11,3%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	351.684	5,8%	365.137	6,0%
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	13.654	0,2%	32.015	0,5%
Latente Steuererstattungsansprüche	5.910	0,1%	5.291	0,1%
Steuererstattungsansprüche	10.634	0,2%	9.621	0,2%
Liquide Mittel	509.414	8,4%	477.889	7,9%
AKTIVA	6.044.791	100,0%	6.062.664	100,0%
Eigenkapital	2.810.329	46,5%	2.808.043	46,3%
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	279.643	4,6%	313.217	5,2%
Finanzverbindlichkeiten	2.340.456	38,7%	2.306.418	38,0%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	204.109	3,4%	242.656	4,0%
Steuerschulden	12.649	0,2%	5.704	0,1%
Rückstellungen	57.326	0,9%	58.853	1,0%
Latente Steuerschulden	338.763	5,6%	325.112	5,4%
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	1.516	0,0%	2.661	0,04%
PASSIVA	6.044.791	100,0%	6.062.664	100,0%

Die gesamten Vermögenswerte betragen EUR 6,0 Mrd. (31. Dezember 2017: EUR 6,1 Mrd.) und teilen sich auf in langfristiges Vermögen in Höhe von EUR 5,0 Mrd. und kurzfristiges Vermögen in Höhe von EUR 1,1 Mrd.

Auf das Immobilienportfolio entfallen in Summe EUR 4,4 Mrd., somit 73,3% der Aktiva. Dieses ist auf die Bilanzposten „Immobilienvermögen“, „In Bau befindliches Immobilienvermögen“, „Immobilienvorräte“ und „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ aufgeteilt. Im Bilanzposten „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ sind neben dem Immobilienvermögen auch noch sonstige Vermögenswerte enthalten, die bei einem Verkauf an den Erwerber übertragen werden.

Die Zugänge bei „In Bau befindliches Immobilienvermögen“ beziehen sich v.a. auf die deutschen Projektentwicklungen *trivago Campus* und *FLOAT* sowie auf STOP SHOP-Objekte in Serbien.

Der Rückgang der sonstigen finanziellen Vermögenswerte auf EUR 13,7 Mio. (31. Dezember 2017: EUR 32,0 Mio.) ist vor allem eine Folge des nunmehr vollständigen Abgangs der Beteiligung an der BUWOG. Die nach den Wandlungen der Wandelanleihe 2018 verbliebenen 436.443 BUWOG-Aktien wurden im 1. Quartal 2018 im Rahmen des Übernahmeangebots an die Vonovia verkauft.

Die nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen belaufen sich auf EUR 696,5 Mio. (31. Dezember 2017: EUR 686,0 Mio.). Davon entfallen EUR 694,7 Mio. auf die Beteiligung an der CA Immo Gruppe. Der Buchkurs der CA Immo-Beteiligung beträgt somit EUR 27,04 je Aktie.

Der Finanzmittelbestand hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2017 von EUR 477,9 Mio. auf EUR 509,4 Mio. erhöht.

Das Eigenkapital der IMMOFINANZ beläuft sich auf EUR 2,8 Mrd. (31. Dezember 2017: EUR 2,8 Mrd.). Die gesamten Schulden betragen EUR 3,2 Mrd. (31. Dezember 2017: EUR 3,2 Mrd.) und teilen sich auf in langfristige Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 2,4 Mrd. und kurzfristige Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 0,8 Mrd. Die Eigenkapitalquote beträgt zum 31. März 2018 somit 46,5% (31. Dezember 2017: 46,3%).

CASHFLOW-RECHNUNG

Die Kurzfassung der Geldflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	Q1 2018	Q1 2017
Cashflow aus dem Ergebnis nach Steuern	21.783	30.286
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-4.478	41.772
Cashflow aus Investitionstätigkeit	34.926	125.790
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	685	106.500

FUNDS FROM OPERATIONS 1 & 2 (FFO 1 & 2)

Werte in TEUR	Q1 2018	Q1 2017 ¹	Veränderung absolut	Veränderung in %
Cashflow aus dem Ergebnis vor Steuern aus fortgeführtem Geschäftsbereich	26.937	26.634	303	1,1%
Erhaltene Dividenden aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	3.520	0	3.520	n.a.
Erhaltene Zinsen und Dividenden aus Finanzinstrumenten	62	278	-216	-77,7%
Gezahlte Zinsen	-14.816	-21.574	6.758	31,3%
Derivate ²	-2.870	-4.785	1.915	40,0%
Anpassungen für im CF aus dem Ergebnis enthaltene Kosten aus Immobilientransaktionen und Developments sowie Einmaleffekte	8.650	2.626	6.024	≥ +100,0%
Wirtschaftlicher Anteil am FFO 1 der CA Immo Gruppe ³	7.649	6.491	1.158	17,8%
FFO 1 vor Steuern (nachhaltiger FFO aus der Bestandsbewirtschaftung)	29.132	9.670	19.462	≥ +100,0%
Ergebnis aus Immobilienverkäufen ⁴	3.544	-5.966	9.510	n.a.
FFO 2 (inkl. Ergebnis aus Immobilienverkäufen) vor Steuern	32.676	3.704	28.972	≥ +100,0%
Cash Taxes	-1.780	-10.693	8.913	83,4%
FFO 2 nach Steuern	30.896	-6.989	37.885	n.a.

Um einen nachhaltigen FFO 1 aus Bestandsimmobilien darzustellen, wurden die Ergebnisse aus Immobilienverkäufen und aus der Immobilienentwicklung vollständig bereinigt.

1. Vergleichswerte wurden angepasst

2. Exklusive Einmaleffekte aufgrund von vorzeitigen Auflösungen bedingt durch Verkäufe bzw. Refinanzierungen

3. Der wirtschaftliche Anteil der CA Immo Gruppe bezieht sich auf die Beteiligung der IMMOFINANZ im Verhältnis zur Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien der CA Immo – analog zur Erfassung der Ergebnisanteile nach der Equity-Methode.

4. Ergebnis entspricht GuV-Position und enthält unbare Bestandteile und FX-Effekte

EPRA-KENNZAHLEN

NET ASSET VALUE (NAV) UND TRIPLE NET ASSET VALUE (NNNAV)

Der Net Asset Value (NAV) wird entsprechend den Best Practices Recommendations der European Public Real Estate Association (EPRA) ermittelt. Das Konzept des EPRA NAV wird verwendet, um den Fair Value des Eigenkapitals auf langfristiger Basis darzustellen und Investoren so einen Überblick über die nachhaltige Vermögensposition des Unternehmens zu vermitteln. Bei der Berechnung des EPRA NAV werden die stillen Reserven in Immobilienvorräten ebenso berücksichtigt wie die (negativen) beizulegenden Zeitwerte von derivativen Finanzinstrumenten. Die stillen Reserven sind aufgrund der Bilanzierungsvorschriften nach IFRS nicht in den bilanzierten Werten enthalten, die (negativen) beizulegenden Zeitwerte von derivativen Finanzinstrumenten dienen regelmäßig der Absicherung langfristiger Finanzierungen, sodass diese Gewinne oder Verluste zum Bilanzstichtag noch hypothetisch sind. Die latenten Steuern auf diese Posten werden berücksichtigt. Gemäß dem EPRA-Konzept des NAV sind darüber hinaus die latenten Steuern auf das Immobilienvermögen, die bei einem Verkauf dieser Vermögenswerte anfallen würden, hinzuzurechnen. Firmenwerte, die als technische Rechengröße aufgrund des Ansatzes von Steuerabgrenzungen bei Unternehmenszusammenschlüssen entstehen, sind in Abzug zu bringen.

Auch der Triple Net Asset Value (NNNAV) wird entsprechend den Best Practices Recommendations der EPRA errechnet. Bei der Berechnung des EPRA NNNAV wird die Korrektur um die (negativen) beizulegenden Zeitwerte von derivativen Finanzinstrumenten, die bei der Berechnung des NAV vorgenommen worden ist, wieder zurückgenommen. Weiters werden die Finanzverbindlichkeiten auf ihren beizulegenden Zeitwert umgewertet. Jene latenten Steuern, die bei einer Veräußerung schlagend würden, werden abgezogen. Während in Asset Deals die latenten Steuern in aller Regel vollumfänglich anfallen, wird für Veräußerungen in Share Deals angenommen, dass IMMOFINANZ (wirtschaftlich) 50% der latenten Steuerschulden trägt.

Weiters werden bei der Berechnung des EPRA NNNAV die latenten Steuern auf die Korrekturbeträge der derivativen Finanzinstrumente und aus der Zeitwertbewertung der Finanzverbindlichkeiten berücksichtigt. Ziel ist es, Investoren einen Überblick über den aktuellen Wert sämtlicher Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zu gewähren.

Das Ergebnis des NAV und des NNNAV stellt sich wie folgt dar:

	31. März 2018		31. Dezember 2017	
	in TEUR	in EUR je Aktie	in TEUR	in EUR je Aktie
Eigenkapital exkl. nicht beherrschender Anteile	2.826.287		2.821.521	
Verwässerungseffekte aufgrund von Wandelanleihe 2018	0		19.121	
Verwässertes Eigenkapital exkl. nicht beherrschender Anteile nach Berücksichtigung von Wandelanleihen und Optionsausübungen	2.826.287		2.840.642	
Stille Reserven in der Beteiligung an der CA Immo Gruppe	138.878		123.993	
Stille Reserven in den Immobilienvorräten	74		74	
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	6.399		7.375	
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	282.347		274.977	
Latente Steuern auf Immobilienvorräte und derivative Finanzinstrumente	-1.440		-1.643	
Firmenwerte infolge latenter Steuern	-24.785		-24.848	
Anzahl der Aktien exkl. eigener Aktien (in 1.000 Stück)		1.119.253		1.116.174
Potenzielle Aktien (in 1.000 Stück)		0		9.893
EPRA NAV	3.227.760	2,88	3.220.570	2,86
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	-6.399		-7.375	
Zeitwertbewertung der Finanzverbindlichkeiten	11.817		5.737	
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente und die Zeitbewertung von Finanzverbindlichkeiten	-1.588		197	
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	-19.220		-17.495	
EPRA NNNAV	3.212.370	2,87	3.201.634	2,84

Der EPRA Net Asset Value beläuft sich insgesamt auf EUR 3,2 Mrd. Der EPRA NAV je Aktie ist auf EUR 2,88 gestiegen (31. Dezember 2017: EUR 2,86). Der EPRA NNNAV je Aktie beträgt EUR 2,87 (31. Dezember 2017: EUR 2,84).

EPRA-ERGEBNIS JE AKTIE

Werte in TEUR	Q1 2018	Q1 2017
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien (in 1.000 Stück)	1.117.600	1.042.203
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen exkl. nicht beherrschender Anteil	5.469	102.274
Neubewertung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-1.085	-1.710
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-3.544	5.965
Firmenwertabschreibungen, negative Unterschiedsbeträge und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen	100	212
Zeitwertbewertung von Finanzinstrumenten	-1.736	2.325
Steuern in Bezug auf EPRA-Anpassungen	169	-1.337
EPRA-Anpassungen in Bezug auf Gemeinschaftsunternehmen und nicht beherrschende Anteile	0	863
EPRA-Ergebnis	-627	108.590
EPRA-Ergebnis pro Aktie	-0,001	0,104
Unternehmensspezifische Anpassungen		
Ergebnis aus der Beendigung der Equity-Bilanzierung der BUWOG AG	0	-25.841
Ergebnis aus der incentivierten Wandlung der Wandelanleihe 2018	0	12.539
Erfassung Outside-Basis-Differenz CA Immo Gruppe	6.596	0
Fremdwährungsgewinne und -verluste	-393	6
Wertaufholung/-minderung CA Immo Gruppe	0	-84.146
Latente Steuern in Bezug auf unternehmensspezifische Anpassungen	-50	3.226
EPRA-Ergebnis nach unternehmensspezifischen Anpassungen	5.526	14.374
EPRA-Ergebnis pro Aktie nach unternehmensspezifischen Anpassungen	0,005	0,014

Das EPRA-Ergebnis je Aktie beträgt im 1. Quartal 2018 EUR -0,001 je Aktie und nach unternehmensspezifischer Bereinigung EUR 0,005 je Aktie.

EPRA NET INITIAL YIELD

Werte in TEUR	Q1 2018	Q1 2017
Immobilienvermögen	3.808.103	4.837.176
Immobilienvermögen – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	46.268	43.468
abzüglich unbebauter Grundstücke	-179.802	-206.607
abzüglich Russland-Portfolio	0	-997.316
abzüglich unbebauter Grundstücke – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	-1.283	-1.928
Gesamtimmobilienvermögen	3.673.286	3.674.793
Aufschlag für geschätzte, vom Käufer zu tragende Nebenkosten	66.119	66.146
Gesamtportfoliowert an Bestandsimmobilien	3.739.406	3.740.939
Mieterlöse – zahlungswirksam, auf das Geschäftsjahr hochgerechnet	239.051	229.127
Mieterlöse – zahlungswirksam, auf das Geschäftsjahr hochgerechnet, anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	1.889	1.716
Nicht verrechenbare Immobilienaufwendungen	-33.695	-40.741
Nicht verrechenbare Immobilienaufwendungen – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	-54	-51
Nettommieterlöse – auf das Geschäftsjahr hochgerechnet	207.191	190.052
EPRA NIY	5,54%	5,08%

Die EPRA Net Initial Yield konnte im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahresquartal von rund 5,1% auf 5,5% gesteigert werden.