



Wertpapierprospekt

für ein öffentliches Angebot sowie für die Einbeziehung in den Handel im Freiverkehr der
Börse München im Handelssegment m:access

von

100.000

auf den Namen lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien)
aus dem Bestand der Aktionärin TO Holding 1 GmbH (Anbieterin)

jeweils mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie
und mit voller Gewinnanteilberechtigung ab dem 1. Januar 2019

und für die Einbeziehung in den Handel im Freiverkehr der Börse München im Handelssegment
m:access auch der übrigen 14.950.000 bestehenden auf den Namen lautenden Stammaktien
ohne Nennbetrag (Stückaktien) jeweils mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von
EUR 1,00 je Aktie und mit voller Gewinnanteilberechtigung ab dem 1. Januar 2019

ISIN: DE000A0Z26C8

WKN: A0Z26C

der

GORE German Office Real Estate AG

(vormals: Münchner Immobilien Center AG)

Frankfurt am Main

Die Emittentin erfüllt die Voraussetzungen eines kleinen und mittleren Unternehmens (KMU).
Der Umfang der im Prospekt veröffentlichten Angaben entspricht den Anforderungen an einen
EU-Wachstumsprospekt (Art. 15 der Verordnung (EU) 2017/1129).

3. Dezember 2019

Warnhinweis zur Gültigkeitsdauer des Prospekts

Dieser Prospekt ist gemäß Art. 12 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2017/1129 nach seiner Billigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) 12 Monate lang für öffentliche Angebote (oder Zulassungen zum Handel an einem geregelten Markt) gültig, sofern er um etwaige gemäß Art. 23 der Verordnung (EU) 2017/1129 erforderliche Nachträge ergänzt wird. Dieser Prospekt ist daher maximal bis zum 3. Dezember 2020 in diesem Sinne gültig. Spätestens ab dem 4. Dezember 2020 ist dieser Prospekt also für öffentliche Angebote (oder Zulassungen zum Handel an einem geregelten Markt) nicht mehr gültig. Die Pflicht zur Erstellung eines Prospektnachtrags im Falle wichtiger neuer Umstände, wesentlicher Unrichtigkeiten oder wesentlicher Ungenauigkeiten besteht spätestens dann nicht mehr, wenn der Prospekt ungültig geworden ist. Unbeschadet dessen besteht eine Pflicht zur Erstellung eines Prospektnachtrags gemäß Art. 23 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2017/1129 im vorliegenden Fall grundsätzlich nur dann, wenn wichtige neue Umstände, wesentliche Unrichtigkeiten oder wesentliche Ungenauigkeiten in Bezug auf die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben, die die Bewertung der Wertpapiere beeinflussen können, zwischen der Billigung des Prospekts und dem Auslaufen der Angebotsfrist auftreten oder festgestellt werden. Das öffentliche Angebot, das Gegenstand dieses Prospekts ist, endet am 13. Dezember 2019. Nach diesem Datum besteht daher gemäß Art. 23 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2017/1129 grundsätzlich keine Pflicht mehr, den Prospekt zu aktualisieren bzw. nachzutragen.

INHALTSVERZEICHNIS

I.	SPEZIELLE ZUSAMMENFASSUNG FÜR DEN EU-WACHSTUMSPROSPEKT	5
	ABSCHNITT 1 – Einführung.....	5
	ABSCHNITT 2 – Basisinformationen über den Emittenten	5
	ABSCHNITT 3 – Basisinformationen über die Wertpapiere	7
	ABSCHNITT 4 – Basisinformationen über das öffentliche Angebot von Wertpapieren.....	9
II.	ALLGEMEINE INFORMATIONEN	11
1.	Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospekts.....	11
2.	Marktwertgutachten	11
3.	Informationen von Seiten Dritter	12
4.	Erklärungen zur Billigung durch die zuständige Behörde	12
5.	Links	12
6.	Rundungen.....	12
III.	ALLGEMEINE ANGABEN ZUR EMITTENTIN	14
IV.	ÜBERBLICK ÜBER DIE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	15
1.	Strategie und Ziele.....	15
2.	Haupttätigkeitsbereiche	16
a.	<i>Einkauf der relevanten Assets</i>	16
b.	<i>Portfolio und Asset Management</i>	17
c.	<i>Umsetzung der objektspezifischen Verwertungsstrategie</i>	17
3.	Derzeitiges Immobilienportfolio	17
a.	<i>Duisburg, Mühlheimer Straße 100</i>	19
b.	<i>Bad Homburg, Hewlett-Packard-Straße 4</i>	20
c.	<i>Telgte, Orkotten 59</i>	20
d.	<i>Neu-Isenburg, Martin Behaim Straße 4-6</i>	21
e.	<i>Neuss, Im Taubental 30</i>	22
4.	Wichtigste Märkte	22
5.	Organisationsstruktur	24
6.	Investitionen	25
V.	WESENTLICHE VERÄNDERUNGEN IN DER SCHULDEN- UND FINANZIERUNGSSTRUKTUR UND ERWARTETE FINANZIERUNG DER EMITTENTIN	26
1.	Angaben zu wesentlichen Veränderungen in der Schulden- und Finanzierungsstruktur der Emittentin seit dem 31. Dezember 2018.....	26
2.	Erwartete Finanzierung der Tätigkeiten der Emittentin.....	27
VI.	JÜNGSTE ENTWICKLUNG UND TRENDS	28
VII.	WESENTLICHE INTERESSEN BETEILIGTER PERSONEN	29
VIII.	GRÜNDE FÜR DAS ANGEBOT UND GESAMTKOSTEN DER EMISSION	30
1.	Kein Emissionserlös / Kosten der Emission	30
2.	Gründe für das Angebot	30
IX.	RISIKOFAKTOREN	31
1.	Wesentliche Risiken, die der Emittentin eigen sind	31
a.	<i>Risiken im Zusammenhang mit der Finanzierungsstruktur der Emittentin</i>	31
b.	<i>Risiken im Zusammenhang mit der Branche und der Geschäftstätigkeit der Emittentin</i>	34
c.	<i>Risiken im Zusammenhang mit der Aktionärsstruktur der Emittentin</i>	44
d.	<i>Risiken im Zusammenhang mit gesetzlichen Rahmenbedingungen</i>	45
2.	Wesentliche Risiken, die den anzubietenden Wertpapieren eigen sind	48
a.	<i>Risiken im Zusammenhang mit der Natur der Wertpapiere</i>	48
b.	<i>Sekundärmarktrisiken</i>	49
X.	MODALITÄTEN UND BEDINGUNGEN DER WERTPAPIERE	53
1.	Art und Gattung.....	53

2.	Rechtsvorschriften, Form und Verbriefung	53
3.	Währung	53
4.	Übertragbarkeit	53
5.	Mit den Wertpapieren verbundene Rechte.....	53
	a. <i>Stimmrecht</i>	53
	b. <i>Dividendenrechte</i>	53
	c. <i>Recht auf Beteiligung am Liquidationserlös</i>	55
	d. <i>Bezugsrechte bei Angeboten zur Zeichnung von Wertpapieren derselben Gattung</i>	55
6.	Besteuerung	55
7.	Übernahmen, Ausschluss- und Andienungsregeln	56
XI.	DAS ANGEBOT	58
1.	Gegenstand und Art des Angebots.....	58
2.	Verkaufsbeschränkungen	58
3.	Voraussichtlicher Zeitplan.....	59
4.	Angebotspreis	60
5.	Angebotszeitraum und Zuteilung	60
6.	Abgebende Aktionäre, Lieferung und Abrechnung	60
7.	Zahlstelle	61
8.	Kosten des Angebots.....	61
9.	Einbeziehung zum Handel	61
10.	Stabilisierungsmaßnahmen, Marktschutzvereinbarungen, Veräußerungsbeschränkungen, Lock Up.....	61
11.	Verwässerung.....	62
XII.	UNTERNEHMENSFÜHRUNG	63
1.	Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane und oberes Management	63
	a. <i>Vorstand</i>	63
	b. <i>Aufsichtsrat</i>	64
	c. <i>Oberes Management</i>	67
	d. <i>Weitere Informationen zu Vorstand, Aufsichtsrat und oberem Management</i>	67
2.	Vergütungen und sonstige Leistungen	67
3.	Aktienbesitz und Aktienoptionen	68
XIII.	HISTORISCHE FINANZINFORMATIONEN	69
XIV.	WESENTLICHE VERÄNDERUNGEN IN DER FINANZLAGE	83
XV.	DIVIDENDENPOLITIK	84
XVI.	ANTEILSEIGNER UND WERTPAPIERINHABER	85
1.	Hauptaktionäre	85
2.	Stimmrechte	85
3.	Beherrschungsverhältnisse	85
4.	Satzung und Statuten der Gesellschaft hinsichtlich ihrer Beherrschung.....	86
XVII.	GERICHTS- UND SCHIEDSGERICHTSVERFAHREN	87
XVIII.	POTENTIELLE INTERESSENKONFLIKTE	88
XIX.	GESCHÄFTE MIT VERBUNDENEN PARTEIEN	90
1.	Immobilien Asset Management Vertrag zwischen der Emittentin und der publity AG	90
2.	Kaufverträge über Immobilien	91
3.	Kreditrahmenvertrage mit Tochtergesellschaften	91
4.	Darlehen der Emittentin an die GORE Neu-Isenburg, Martin-Behaim-Straße 4-6 GmbH (vormals: Gewerbecapark Neu-Isenburg GmbH)	92
5.	Darlehenvertrage mit der Erste Real Estate Vermogensverwaltungsgesellschaft mbH	92
6.	Darlehenvertrage mit ehemaligen Tochtergesellschaften	92
7.	Anteilsveräußerungen in 2017	93
8.	Darlehenvertrage mit ehemaligen Gesellschaftern	93
9.	Research Management Vereinbarung	93

XX. AKTIENKAPITAL	94
1. Grundkapital und Aktien	94
2. Genehmigtes Kapital.....	94
3. Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente).....	94
4. Bedingtes Kapital	95
5. Eigene Aktien	95
XXI. WICHTIGE VERTRÄGE	97
1. Kreditvertrag mit der Landesbank Baden-Württemberg	97
2. Vertrag über den Verkauf des Objekts Unterschleißheim	98
3. Finanzierungsvereinbarung mit der Emerald Fund S.C.A. SICAV-FIS (Marshall Hutton) über EUR 16 Mio.	98
4. Vertrag über den Kauf eines Grundstücks in Neuss.....	100
5. Kreditvertrag mit der Kreissparkasse Köln über EUR 3,38 Mio.	100
6. Zusage für den Abschluss einer Finanzierungsvereinbarung mit der Emerald Fund S.C.A. SICAV-FIS (Marshall Hutton) über EUR 1,7 Mio.	101
XXII. EINSEHBARE DOKUMENTE	103
XXIII. GLOSSAR	104
XXIV. BEWERTUNGSGUTACHTEN	M 1

I. SPEZIELLE ZUSAMMENFASSUNG FÜR DEN EU-WACHSTUMSPROSPEKT

ABSCHNITT 1 – Einführung

1.1	<u>Bezeichnung der Wertpapiere und ISIN</u> 100.000 auf den Namen lautende Stammaktien der GORE German Office Real Estate AG ohne Nennbetrag (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Stückaktie. Wertpapier-Identifikationsnummer (ISIN): DE000A0Z26C8
1.2	<u>Identität und Kontaktdaten der Emittentin und LEI</u> Emittentin ist die GORE German Office Real Estate AG mit Sitz in Frankfurt am Main (vormals: Münchner Immobilien Center AG mit Sitz in Grünwald, Landkreis München). Die Geschäftsanschrift der Emittentin lautet Bockenheimer Landstr. 17-19, 60325 Frankfurt am Main. Die Emittentin ist unter der Telefonnummer 069/271474038 zu erreichen. Die Internetseite der Emittentin lautet www.gore-ag.de. Rechtsträgerkennung (LEI): 529900300AB972SKMF93
1.3	<u>Identität und Kontaktdaten der Billigungsbehörde</u> Dieser Prospekt ist von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (<i>BaFin</i>), Marie-Curie-Straße 24-28, 60439 Frankfurt am Main, gebilligt worden.
1.4	<u>Datum der Billigung</u> Dieser Prospekt ist am 3. Dezember 2019 gebilligt worden.
1.5.	<u>Warnungen</u>
1.5.1	<i>Erklärungen der Emittentin</i> <ul style="list-style-type: none">a) Die Zusammenfassung sollte als eine Einleitung zum EU-Wachstumsprospekt verstanden werden und der Anleger sollte sich bei jeder Entscheidung, in die Wertpapiere zu investieren, auf den EU-Wachstumsprospekt als Ganzes stützen.b) Der Anleger könnte das gesamte angelegte Kapital oder einen Teil davon verlieren.c) Ein Anleger, der wegen der in einem EU-Wachstumsprospekt enthaltenen Angaben Klage einreichen will, muss nach den nationalen Rechtsvorschriften seines Mitgliedstaats möglicherweise für die Übersetzung des Prospekts aufkommen, bevor das Verfahren eingeleitet werden kann.d) Zivilrechtlich haften nur diejenigen Personen, die die Zusammenfassung samt etwaiger Übersetzungen vorgelegt und übermittelt haben, und dies auch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des EU-Wachstumsprospekts gelesen wird, irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist oder dass sie, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des EU-Wachstumsprospekts gelesen wird, nicht die Basisinformationen vermittelt, die in Bezug auf Anlagen in die betreffenden Wertpapiere für die Anleger eine Entscheidungshilfe darstellen würden.

ABSCHNITT 2 – Basisinformationen über den Emittenten

2.1	<u>Wer ist der Emittent der Wertpapiere?</u>
2.1.1	<i>Angaben zur Emittentin</i> <ul style="list-style-type: none">a) <u>Rechtsform, geltendes Recht, Registereintragung</u> Die Emittentin ist eine Aktiengesellschaft. Sie wurde in der Bundesrepublik Deutschland errichtet und auf sie ist deutsches Recht anwendbar. Die Emittentin ist im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 117334 eingetragen.

	<p>b) <u>Haupttätigkeiten der Emittentin</u></p> <p>Die Emittentin ist ein Immobilienbestandshalter mit Fokus auf den deutschen Büroimmobilienmarkt. Die Immobilien werden nicht von ihr direkt, sondern über Objektgesellschaften gehalten. Als Holdinggesellschaft bündelt sie die wesentlichen Leitungsfunktionen ihrer Unternehmensgruppe. Sie investiert in Immobilien, bewirtschaftet diese und optimiert ihren Bestand jeweils über ein externes Asset und Property Management. Ergeben sich nach erfolgreicher Wertsteigerung Verkaufsoportunitäten, werden die Immobilien ggf. veräußert.</p> <p>c) <u>Herrschender Aktionär</u></p> <p>Die Emittentin wird direkt von der TO-Holding GmbH, Mörfelder Landstraße 277, 60598 Frankfurt am Main, beherrscht. Diese hält zum Prospektdatum 64,46 % der Aktien. Die TO-Holding GmbH wird wiederum von ihrem Alleingesellschafter, Herrn Thomas Olek, beherrscht, der außerdem die Anbieterin (TO Holding 1 GmbH) beherrscht.</p> <p>d) <u>Vorstand der Emittentin</u></p> <p>Vorstand der Emittentin ist Herr Jörg Reinhardt.</p>																																																												
<p>2.2</p> <p>2.2.1</p>	<p><u>Welches sind die wesentlichen Finanzinformationen über den Emittenten?</u></p> <p><i>Erlöse, Rentabilität, Aktiva, Kapitalstruktur</i></p> <p><u>Daten zur Gewinn- und Verlustrechnung (HGB)</u></p> <table border="1" data-bbox="331 987 1359 1361"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th>2018</th> <th>2017</th> </tr> <tr> <th colspan="2"></th> <th>EUR</th> <th>EUR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>Umsatzerlöse</td> <td>38.215,17</td> <td>809.648,00</td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td>sonstige betriebliche Erträge</td> <td>53.261,65</td> <td>29.722,59</td> </tr> <tr> <td>3.</td> <td>Erträge aus Gewinnabführungsverträgen</td> <td>0,00</td> <td>120.807,55</td> </tr> <tr> <td>4.</td> <td>sonstige Zinsen und ähnliche Erträge <i>davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 207.517,50 (Vj.: EUR 47.904,70)</i></td> <td>627.155,79</td> <td>53.232,48</td> </tr> <tr> <td>5.</td> <td>Ergebnis nach Steuern</td> <td>224.071,39</td> <td>-707.626,34</td> </tr> <tr> <td>6.</td> <td>Jahresfehlbetrag/-überschuss</td> <td>223.273,14</td> <td>-708.230,10</td> </tr> <tr> <td>7.</td> <td>Bilanzverlust/-gewinn</td> <td>-484.956,96</td> <td>-708.230,10</td> </tr> </tbody> </table> <p><u>Daten zur Bilanz (HGB)</u></p> <table border="1" data-bbox="331 1429 1359 1630"> <thead> <tr> <th colspan="2">Aktivseite</th> <th>31.12.2018</th> <th>31.12.2017</th> </tr> <tr> <th colspan="2"></th> <th>EUR</th> <th>EUR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>Summe Aktiva</td> <td>15.949.321,32</td> <td>15.388.805,49</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="331 1536 1359 1630"> <thead> <tr> <th colspan="2">Passivseite</th> <th>31.12.2018</th> <th>31.12.2017</th> </tr> <tr> <th colspan="2"></th> <th>EUR</th> <th>EUR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A.</td> <td>Eigenkapital</td> <td>14.570.043,04</td> <td>14.346.769,90</td> </tr> </tbody> </table>			2018	2017			EUR	EUR	1.	Umsatzerlöse	38.215,17	809.648,00	2.	sonstige betriebliche Erträge	53.261,65	29.722,59	3.	Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	0,00	120.807,55	4.	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge <i>davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 207.517,50 (Vj.: EUR 47.904,70)</i>	627.155,79	53.232,48	5.	Ergebnis nach Steuern	224.071,39	-707.626,34	6.	Jahresfehlbetrag/-überschuss	223.273,14	-708.230,10	7.	Bilanzverlust/-gewinn	-484.956,96	-708.230,10	Aktivseite		31.12.2018	31.12.2017			EUR	EUR		Summe Aktiva	15.949.321,32	15.388.805,49	Passivseite		31.12.2018	31.12.2017			EUR	EUR	A.	Eigenkapital	14.570.043,04	14.346.769,90
		2018	2017																																																										
		EUR	EUR																																																										
1.	Umsatzerlöse	38.215,17	809.648,00																																																										
2.	sonstige betriebliche Erträge	53.261,65	29.722,59																																																										
3.	Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	0,00	120.807,55																																																										
4.	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge <i>davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 207.517,50 (Vj.: EUR 47.904,70)</i>	627.155,79	53.232,48																																																										
5.	Ergebnis nach Steuern	224.071,39	-707.626,34																																																										
6.	Jahresfehlbetrag/-überschuss	223.273,14	-708.230,10																																																										
7.	Bilanzverlust/-gewinn	-484.956,96	-708.230,10																																																										
Aktivseite		31.12.2018	31.12.2017																																																										
		EUR	EUR																																																										
	Summe Aktiva	15.949.321,32	15.388.805,49																																																										
Passivseite		31.12.2018	31.12.2017																																																										
		EUR	EUR																																																										
A.	Eigenkapital	14.570.043,04	14.346.769,90																																																										
<p>2.3</p> <p>2.3.1</p>	<p><u>Welche sind die zentralen Risiken, die dem Emittenten eigen sind?</u></p> <p><i>Wesentlichste Risikofaktoren, die für die Emittentin spezifisch sind</i></p> <p><u>Risiken im Zusammenhang mit der Finanzierungsstruktur der Emittentin</u></p> <p>a) Die Emittentin ist im Hinblick auf weitere Immobilienankäufe davon abhängig, ausreichende Mittel aus Fremdfinanzierungen zu erlangen. Sollte dies der Emittentin nicht gelingen, könnte sich dies nachteilig auf ihre Geschäftstätigkeit auswirken und zu einer langfristig unzureichenden wirtschaftlichen Ertragsbasis führen.</p> <p>b) Bei einem Verstoß gegen Verpflichtungen aus Kreditverträgen könnten die Darlehen vorzeitig fällig gestellt oder gekündigt werden und die Emittentin könnte</p>																																																												

	<p>möglicherweise nicht in der Lage sein, sich kurzfristig zu refinanzieren. Im Zweifel könnte die Emittentin dadurch zu Notverkäufen gezwungen sein.</p> <p><u>Risiken im Zusammenhang mit der Branche und der Geschäftstätigkeit der Emittentin</u></p> <p>c) Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin hängt wesentlich von dem mit der Durchführung des Asset Managements betrauten Partner, der publity AG, ab. Fehlentscheidungen der publity AG oder ein sonstiger Aus- bzw. Wegfall der Beziehungen zur publity AG könnten dazu führen, dass die Emittentin keinen Zugang mehr zu geeigneten Immobilien hat, die Immobilien nicht mehr entsprechend der Objektstrategie entwickeln kann und im Rahmen der Veräußerung keinen Zugang mehr zu geeigneten Erwerbern findet.</p> <p>d) Steigende Immobilienpreise können dazu führen, dass die Emittentin keine Immobilien zu akzeptablen Marktpreisen erwerben kann. Fallende Immobilienpreise bergen dagegen das Risiko außerplanmäßiger Abschreibungen des Immobilienvermögens und einer Verschlechterung der Verwertungssituation.</p> <p>e) Der Ausfall oder die Reduzierung von Mieteinnahmen, höhere Leerstandsquoten und die Unfähigkeit, wirtschaftlich angemessene Mieten zu verlangen, könnten sich nachteilig auf die Umsatzerlöse sowie die Bewertung der Emittentin auswirken.</p> <p>f) Die Emittentin ist als vergleichsweise kleiner Akteur im besonderen Maße dem Wettbewerb auf dem deutschen Immobilienmarkt ausgesetzt.</p> <p>g) Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin ist von der Entwicklung des deutschen Immobilienmarkts im Allgemeinen abhängig. Dieser wiederum ist abhängig von diversen Faktoren, auf die die Emittentin keinen Einfluss hat.</p> <p><u>Risiken im Zusammenhang mit der Aktionärsstruktur der Emittentin</u></p> <p>h) Herr Thomas Olek, hält zum Prospektdatum mittelbar 65,12 % des Grundkapitals der Emittentin. Folglich kann er in der Hauptversammlung maßgeblichen Einfluss auf die Emittentin ausüben und seine Interessen, die nicht notwendigerweise mit den Interessen der übrigen Aktionäre übereinstimmen, allein durchsetzen.</p> <p><u>Risiken im Zusammenhang mit gesetzlichen Rahmenbedingungen</u></p> <p>i) Die Emittentin/ihre Tochtergesellschaften sichern in Verkaufs- und Mietverträgen regelmäßig bestimmte Eigenschaften der verkauften/vermieteten Immobilien zu. Sollten diese nicht vorhanden sein, könnten Schadensersatzforderungen drohen.</p>
--	---

ABSCHNITT 3 – Basisinformationen über die Wertpapiere

3.1	<p><u>Welches sind die wichtigsten Merkmale der Wertpapiere?</u></p>
3.1.1	<p><i>Informationen zu den Wertpapieren:</i></p> <p><u>Art und Gattung, Währung, Stückelung, Anzahl</u></p> <p>Gegenstand dieses Prospekts sind 100.000 auf den Namen lautende Stammaktien der GORE German Office Real Estate AG (vormals: Münchner Immobilien Center AG) ohne Nennbetrag (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Stückaktie („Angebotene Aktien“). Mit dem öffentlichen Angebot werden keine neuen, sondern ausschließlich bestehende Aktien angeboten.</p> <p><u>Mit den Wertpapieren verbundene Rechte</u></p> <p>Die Angebotenen Aktien sind ab dem 01.01.2019 gewinnberechtigt. Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme in der Hauptversammlung der Gesellschaft.</p>

	<p><u>Rang der Wertpapiere in der Insolvenz</u></p> <p>Eine Investition in Aktien birgt stets das Eigenkapitalrisiko. Im Fall der Insolvenz werden zunächst vorrangig die Forderungen der Fremdkapitalgeber und sonstigen Gläubiger abgegolten, und erst nach deren vollständiger Erfüllung würde eine Rückzahlung auf die Aktien erfolgen.</p> <p><u>Dividenden- und Ausschüttungspolitik</u></p> <p>Die Fähigkeit der Emittentin, Dividenden zu zahlen, hängt von dem jeweils erzielten Jahresergebnis und ausschüttungsfähigen Bilanzgewinn ab. Eine konkrete Dividendenpolitik für ausschüttungsfähige Bilanzgewinne in der Zukunft hat die Verwaltung der Gesellschaft noch nicht verabschiedet. Die Emittentin kann weder zur Höhe künftiger Bilanzgewinne Aussagen treffen noch dazu, ob in der Zukunft überhaupt Bilanzgewinne erzielt werden.</p>
3.2	<p><u>Wo werden die Wertpapiere gehandelt?</u></p>
3.2.1	<p>Es ist beabsichtigt, die Angebotenen Aktien (und die übrigen bestehenden Aktien der Emittentin) in den Handel im Freiverkehr der Börse München im Handelssegment m:access einbeziehen zu lassen. Der Freiverkehr der Börse München gilt als multilaterales Handelssystem (MTF) im Sinne der Richtlinie 2014/65/EU. Die spätere Einbeziehung der Aktien in Freiverkehrssegmente anderer Börsen wird ebenfalls erwogen.</p>
3.3	<p><u>Wird für die Wertpapiere eine Garantie gestellt?</u></p> <p>Für die Wertpapiere wird keine Garantie gestellt.</p>
3.4	<p><u>Welche sind die zentralen Risiken, die den Wertpapieren eigen sind?</u></p>
3.4.1	<p><i>Wesentlichste Risikofaktoren, die für die Wertpapiere spezifisch sind</i></p> <p><u>Risiken im Zusammenhang mit der Natur der Wertpapiere</u></p> <p>a) Im Fall der Insolvenz der Emittentin werden zunächst vorrangig die Forderungen der Fremdkapitalgeber und sonstigen Gläubiger abgegolten und erst nach deren vollständiger Erfüllung würde eine Rückzahlung auf die Aktien erfolgen.</p> <p>b) Das künftige Angebot von Wandelanleihen oder Aktien könnte sich nachteilig auf den Börsenkurs der Aktien auswirken und zu einer Verwässerung der Beteiligung der Aktionäre führen.</p> <p>c) Etwaige von der Emittentin erwartete/in Aussicht gestellte Dividendenausschüttungen könnten nicht eintreten.</p> <p><u>Sekundärmarktrisiken</u></p> <p>d) Es gibt keine Gewähr dafür, dass sich nach der geplanten Einbeziehung der Aktien in den Freiverkehr der Börse München (m:access) ein aktiver Handel für die Aktien entwickelt oder auf Dauer fortsetzt. In einem illiquiden Markt könnte es sein, dass ein Anleger seine Aktien nicht jederzeit zu angemessenen Marktpreisen veräußern kann.</p> <p>e) Der Kurs der Aktien der Emittentin kann in Zukunft starken Schwankungen unterliegen und es können deutliche Kursverluste eintreten.</p> <p>f) Zum Prospektdatum liegt der Streubesitz bei rund 14,95 %. Aufgrund der anfänglich zu erwartenden eingeschränkten Handelsliquidität der Aktien könnten Verkäufe auch bereits einer geringen Anzahl von Aktien einen signifikanten negativen Einfluss auf den Börsenkurs haben.</p>

ABSCHNITT 4 – Basisinformationen über das öffentliche Angebot von Wertpapieren

4.1 **Zu welchen Konditionen und nach welchem Zeitplan kann ich in dieses Wertpapier investieren?**

Konditionen und Zeitplan des Angebots

Das Angebot besteht aus einem öffentlichen Angebot, das ausschließlich in Deutschland erfolgt. Die Angebotenen Aktien sollen keinen Personen in Australien, Japan, Kanada, Neuseeland und den Vereinigten Staaten von Amerika öffentlich angeboten werden. Dieses Dokument ist daher für Personen aus Australien, Japan, Kanada, Neuseeland und den Vereinigten Staaten von Amerika nicht bestimmt.

Mit dem öffentlichen Angebot werden keine neuen, sondern ausschließlich bestehende Aktien angeboten. Die Emittentin selbst bietet mit diesem Angebot keine Angebotenen Aktien zum Kauf an, sondern erhofft sich durch die Bewerbung der GORE German Office Real Estate AG und aktive Investor Relations Arbeit ein gesteigertes Interesse der Öffentlichkeit. Die Angebotenen Aktien stammen ausschließlich aus dem Eigentum der TO Holding 1 GmbH (Anbieterin), deren Alleingesellschafter der mittelbare Mehrheitsaktionär der Emittentin, Herr Thomas Olek, ist. Weitere abgebende Aktionäre sind der Emittentin nicht bekannt.

Kaufaufträge von Interessenten können über jede an der Börse München zugelassene Bank erteilt werden. Der Angebotszeitraum beginnt voraussichtlich am 13.12.2019 um 8:00 Uhr MEZ und endet am selben Tage um 20:00 Uhr MEZ.

Der konkrete Kaufpreis für die Angebotenen Aktien steht zum Prospektdatum noch nicht fest. Bei einem Aktienerwerb über eine Wertpapierbörse entspricht der Angebotspreis dem jeweiligen Börsenpreis, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet. Der mit der Preisfeststellung beauftragte Skontroführer stellt auf Basis der Orderbuchlage fortlaufend An- und Verkaufspreise entsprechend Angebot und Nachfrage unter Beachtung der jeweils geltenden Regularien der Börse München. Die Bekanntgabe der An- und Verkaufspreise erfolgt über die Börse München und über elektronische Medien wie Reuters und Bloomberg. Die Anleger sind gehalten, sich über etwaige zusätzlich zum Börsenpreis anfallende Transaktionskosten und -gebühren (wie etwa die üblichen Bankprovisionen) selbst zu informieren, insbesondere über ihre Depotbank.

Die Anbieterin (TO Holding 1 GmbH) ist – in Abhängigkeit vom jeweiligen Börsenpreis – bereit, bis zu Stück 100.000 Angebotene Aktien im Rahmen des öffentlichen Angebots abzugeben. Im Übrigen sind der Emittentin keine Aktionäre bekannt, die Aktien der Emittentin abgeben möchten.

Der Erwerb der Aktien erfolgt gemäß den Richtlinien für den Freiverkehr an der Börse München. Die Lieferung der Angebotenen Aktien erfolgt gegen Zahlung des Verkaufspreises durch Gutschrift in den jeweiligen Wertpapierdepots der Anleger.

Die Emittentin hat die futurum bank AG als „Emissionsexperten“ für die Einbeziehung der Angebotenen Aktien (und der übrigen bestehenden Aktien der Emittentin) in das Handelssegment m:access eingeschaltet. Im Zusammenhang mit dem Angebot sind keine Stabilisierungsmaßnahmen geplant. Maßnahmen zum „Market Making“ der Aktien zu einem späteren Zeitpunkt werden erwogen.

Mangels Zuteilung von Aktien ist eine bevorrechtigte Zuteilung oder Mehrzuteilung von Aktien (sog. Greenshoe) bei dem vorliegenden Angebot nicht gegeben.

Verwässerung

Da das öffentliche Angebot nur bereits existierende Aktien betrifft, wird es nicht zu einer Verwässerung der Aktionäre führen.

	<p><u>Gesamtkosten und Kosten für den Anleger</u></p> <p>Die mit dem Angebot und der Einbeziehung in den Handel im Freiverkehr der Börse München verbundenen Kosten belaufen sich voraussichtlich auf insgesamt rund EUR 500.000. Diese Kosten werden von der Gesellschaft getragen. Den Anlegern werden von der Emittentin keine Kosten des Angebots in Rechnung gestellt werden. Anleger müssen jedoch übliche Transaktions- und Abwicklungskosten, die ihnen ihre depotführende Bank unter Umständen in Rechnung stellt, selbst tragen.</p>
4.2	<p><u>Weshalb wird dieser EU-Wachstumsprospekt erstellt?</u></p>
4.2.1	<p><i>Gründe für das Angebot</i></p> <p>Mit dem öffentlichen Angebot werden keine neuen, sondern ausschließlich bestehende Aktien angeboten. Anbieterin ist die (von dem mittelbaren Mehrheitsaktionär der Emittentin, Herrn Thomas Olek, beherrschte) TO Holding 1 GmbH, die Stück 100.000 von ihr gehaltene Aktien der Emittentin öffentlich anbietet, was rund 0,66 % des Grundkapitals der Emittentin entspricht. Mit Ausnahme der TO Holding 1 GmbH sind der Emittentin keine abgebenden Aktionäre positiv bekannt.</p> <p>Die Emittentin selbst bietet mit diesem Angebot keine Angebotenen Aktien zum Kauf an, sondern erhofft sich durch die Bewerbung der GORE German Office Real Estate AG und aktive Investor Relations Arbeit ein gesteigertes Interesse der Öffentlichkeit. Insbesondere erwägt die Emittentin, durch eine Corporate News der Emittentin sowie Banner-Werbung in Internet-Finanzportalen interessierte Anleger auf das öffentliche Angebot und den (durch die beabsichtigte Freiverkehrs-Einbeziehung ermöglichten) Börsenhandel und die damit verbundene Möglichkeit des Erwerbs von Aktien der Emittentin hinzuweisen, um ein breiteres Publikum auf die Gesellschaft aufmerksam zu machen. Die Emittentin verspricht sich hiervon auch eine verbesserte Akzeptanz künftiger Kapitalmaßnahmen der Emittentin.</p> <p>Die Aktien der Emittentin sollen in den Handel im Freiverkehr der Börse München im Handelssegment m:access einbezogen werden. Die spätere Einbeziehung der Aktien der Emittentin in Freiverkehrssegmente anderer Börsen wird ebenfalls erwogen.</p>
4.3	<p><u>Wer ist Anbieter und/oder die die Zulassung zum Handel beantragende Person?</u></p>
4.3.1	<p>Die die Einbeziehung in den Handel im Freiverkehr der Börse München im Handelssegment m:access beantragende Person ist die Emittentin. Anbieterin ist die TO Holding 1 GmbH, eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) mit Sitz in Frankfurt am Main, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 117043, die in der Bundesrepublik Deutschland errichtet wurde und auf die deutsches Recht anwendbar ist und deren Alleingesellschafter Herr Thomas Olek ist. Mit dem öffentlichen Angebot werden keine neuen, sondern ausschließlich bestehende Aktien angeboten. Die Emittentin selbst bietet mit diesem Angebot keine Angebotenen Aktien zum Kauf an, sondern erhofft sich durch die Bewerbung der GORE German Office Real Estate AG und aktive Investor Relations Arbeit ein gesteigertes Interesse der Öffentlichkeit. Die Angebotenen Aktien stammen ausschließlich aus dem Eigentum der TO Holding 1 GmbH, deren Alleingesellschafter der mittelbare Mehrheitsaktionär der Emittentin ist. Weitere abgebende Aktionäre sind der Emittentin nicht bekannt.</p>

II. ALLGEMEINE INFORMATIONEN

1. Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospekts

Die GORE German Office Real Estate AG (vorstehend und nachfolgend auch die „**Emittentin**“ oder die „**Gesellschaft**“ genannt) mit Sitz in Frankfurt am Main und der Geschäftsanschrift Bockenheimer Landstr. 17-19, 60325 Frankfurt am Main, sowie die TO Holding 1 GmbH (vorstehend und nachfolgend auch die „**Anbieterin**“ genannt) mit Sitz in Frankfurt am Main und der Geschäftsanschrift Mörfelder Landstraße 277, 60598 Frankfurt am Main, übernehmen die Verantwortung für den Inhalt dieses Prospekts und erklären, dass die Angaben in diesem Prospekt ihres Wissens nach richtig sind und dass der Prospekt keine Auslassungen enthält, die die Aussage verzerren könnten.

Unbeschadet des Art. 23 der Verordnung (EU) 2017/1129 sind die Emittentin und die Anbieterin nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen nicht verpflichtet, den Prospekt zu aktualisieren.

2. Marktwertgutachten

Auf Ersuchen des Asset Managers der Emittentin, der publicity AG, wurden die im Eigentum der Unternehmensgruppe der Emittentin stehenden Bestandsimmobilien Bad Homburg, Telgte und Neu-Isenburg im Hinblick auf ihren Marktwert durch *on-wert Sachverständigen-GbR*, Weserstr. 2a, 31303 Burgdorf („**ON-WERT**“), unter Anwendung des Ertragswertverfahrens gemäß §§ 17 bis 20 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 19. Mai 2010) bewertet. Die Ergebnisse dieser Bewertungen zum jeweiligen Bewertungsstichtag sind in separaten Bewertungsgutachten dargestellt, die mit Zustimmung von ON-WERT in diesem Prospekt im Abschnitt „**BEWERTUNGSGUTACHTEN**“ ab Seite M 1 abgedruckt sind.

Die Bewertung erfolgte durch unabhängige Berater (Independent Experts). ON-WERT beschäftigt öffentlich bestellte und vereidigte sowie HypZert zertifizierte Sachverständige. Keiner der Sachverständigen hat ein wesentliches Interesse an der Emittentin. Die Emittentin bestätigt hiermit, dass im Hinblick auf die genannten bewerteten Bestandsimmobilien seit dem jeweiligen Bewertungsstichtag keine wesentlichen Änderungen eingetreten sind.

Ferner wurde auf Ersuchen des Asset Managers der Emittentin, der publicity AG, die weitere im Eigentum der Unternehmensgruppe der Emittentin stehende Bestandsimmobilie Duisburg im Hinblick auf ihren Marktwert durch Falk Kehlitz, Dipl.-Ing. (FH) Architekt/Immobiliengutachter HypZert (F), (Johann-Georg-Straße 25, 10709 Berlin) („**Kehlitz**“) unter Anwendung des Ertragswertverfahrens gemäß §§ 17 bis 20 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 19. Mai 2010) bewertet. Die Ergebnisse dieser Bewertung sind bezüglich des genannten Bestandobjekts zum Bewertungsstichtag in einem separaten Bewertungsgutachten vom 20. August 2019 dargestellt, das mit Zustimmung von Kehlitz in diesem Prospekt im Abschnitt „**BEWERTUNGSGUTACHTEN**“ abgedruckt ist.

Die Bewertung erfolgte durch unabhängige Berater (Independent Experts). Kehlitz ist ein bzw. beschäftigt HypZert zertifizierte(r) Sachverständige(r). Keiner der Sachverständigen hat ein wesentliches Interesse an der Emittentin. Die Emittentin bestätigt hiermit, dass im Hinblick auf die genannte bewertete Bestandsimmobilie seit dem jeweiligen Bewertungsstichtag keine wesentlichen Änderungen eingetreten sind.

3. Informationen von Seiten Dritter

Dieser Prospekt enthält Branchen-, Markt- und/oder Kundendaten sowie Berechnungen, die aus Branchenberichten, Marktforschungsberichten, öffentlich erhältlichen Informationen und/oder kommerziellen Veröffentlichungen entnommen sind („**Externe Daten**“). Externe Daten wurden insbesondere für Angaben zu Märkten und Marktentwicklungen verwendet.

Branchen- und Marktforschungsberichte, die öffentlich zugänglichen Quellen sowie kommerzielle Veröffentlichungen geben im Allgemeinen an, dass die Informationen, die sie enthalten, aus Quellen stammen, von denen man annimmt, dass sie verlässlich sind, dass jedoch die Genauigkeit und Vollständigkeit solcher Informationen nicht garantiert wird und die darin enthaltenen Berechnungen auf einer Reihe von Annahmen beruhen. Diese Einschränkungen gelten folglich auch für diesen Prospekt. Externe Daten wurden von der Gesellschaft nicht auf ihre Richtigkeit überprüft.

Informationen von Seiten Dritter, die in diesem Prospekt übernommen wurden, sind korrekt wiedergegeben und nach Wissen der Emittentin und soweit für sie aus den von den jeweiligen Dritten veröffentlichten Angaben ersichtlich, nicht durch Auslassungen unkorrekt oder irreführend gestaltet. Sofern Angaben von Seiten Dritter übernommen wurden, sind diese mit der entsprechenden Quellengabe versehen.

4. Erklärungen zur Billigung durch die zuständige Behörde

Dieser Prospekt ist von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (*BaFin*), Marie-Curie-Straße 24-28, 60439 Frankfurt am Main, als zuständiger Behörde gemäß der Verordnung (EU) 2017/1129 gebilligt worden.

Die BaFin hat diesen Prospekt nur bezüglich der Standards der Vollständigkeit, Verständlichkeit und Kohärenz gemäß der Verordnung (EU) 2017/1129 gebilligt.

Die Billigung dieses Prospekts durch die BaFin sollte nicht als Bestätigung der Emittentin, die Gegenstand dieses Prospekts ist, erachtet werden.

Die Billigung dieses Prospekts durch die BaFin sollte nicht als Bestätigung der Qualität der Wertpapiere, die Gegenstand dieses Prospekts sind, erachtet werden.

Anleger sollten ihre eigene Bewertung der Eignung dieser Wertpapiere für die Anlage vornehmen.

Der Prospekt wurde als EU-Wachstumsprospekt gemäß Art. 15 der Verordnung (EU) 2017/1129 erstellt.

5. Links

Soweit dieser Prospekt Links enthält, erfolgen die Verweise zu reinen Informationszwecken; die Informationen auf den betreffenden Websites sind nicht Teil dieses Prospekts und nicht von der BaFin geprüft oder gebilligt worden.

6. Rundungen

Bestimmte Zahlenangaben, Finanzinformationen und Marktdaten (einschließlich Prozentsätze) in diesem Prospekt wurden nach allgemeingültigen kaufmännischen Standards gerundet. Es ist daher möglich, dass nicht alle Gesamtbeträge (Summen oder Zwischensummen, Differenzen oder Zahlen, die in einen Bezug gesetzt werden) in diesem Prospekt mit den zugrunde liegenden

(ungerundeten) Einzelbeträgen an anderen Stellen in diesem Prospekt in allen Fällen übereinstimmen. Außerdem ist es möglich, dass sich diese gerundeten Zahlen in Tabellen nicht genau zu den in den entsprechenden Tabellen enthaltenen Gesamtsummen aufaddieren.

III. ALLGEMEINE ANGABEN ZUR EMITTENTIN

Die Emittentin ist eine nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland errichtete Aktiengesellschaft und unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Die Firma der Emittentin lautet: „GORE German Office Real Estate AG“ (vormals: Münchner Immobilien Center AG). Die Gesellschaft betreibt ihr Geschäft unter der kommerziellen Bezeichnung „GORE“. Sie ist unter der Handelsregisternummer HRB 117334 im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main eingetragen. Die Rechtsträgerkennung (Legal Entity Identifier (LEI)) der Emittentin lautet: 529900300AB972SKMF93.

Sitz der Emittentin ist Frankfurt am Main. Die inländische Geschäftsanschrift lautet Bockenheimer Landstr. 17-19, 60325 Frankfurt am Main.

Die Emittentin ist unter der Telefonnummer 069/271474038 zu erreichen. Die Internetseite der Emittentin lautet www.gore-ag.de. Die Angaben auf der Internetseite der Emittentin sind nicht Teil dieses Prospekts, sofern Angaben nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.

Die Emittentin wurde am 25. März 2009 als IMMOSELECT AG errichtet und am 7. August 2009 ins Handelsregister eingetragen. Die Hauptversammlung vom 19. März 2012 beschloss die Umfirmierung in Münchner Immobilien Center AG; die Eintragung der Umfirmierung erfolgte am 27. März 2012. Die Hauptversammlung vom 18. November 2019 hat die Umfirmierung in GORE German Office Real Estate AG beschlossen; die Eintragung der Umfirmierung erfolgte am 20. November 2019. Die Emittentin wurde auf unbestimmte Zeit errichtet.

IV. ÜBERBLICK ÜBER DIE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

1. Strategie und Ziele

Die GORE German Office Real Estate AG (vormals: Münchner Immobilien Center AG) ist eine Immobiliengesellschaft mit besonderem Anlagefokus auf Gewerbeimmobilien in Deutschland mit dem Schwerpunkt im Bereich von Büroimmobilien. Sie hat sich zum Ziel gesetzt, sich als Halter eines Bestands von renditestarken Gewerbeimmobilien im deutschen Markt zu positionieren.

Die Emittentin ist eine Holdinggesellschaft, die ihre Immobilien nicht direkt, sondern ausschließlich über Objektgesellschaften hält. Sie bündelt die wesentlichen Leitungsfunktionen, wozu insbesondere die Bestimmung der Unternehmensstrategie, die Investor Relations sowie das Reporting, die Auswahl der zu erwerbenden Immobilien, die Unternehmens- und Immobilienfinanzierung, das Risikomanagement sowie die Steuerung des ausgelagerten Immobilien Asset Managements gehören. Die Emittentin investiert in Immobilien, bewirtschaftet diese und optimiert ihren Bestand jeweils über ein externes Asset und Property Management und verkauft ggf. Immobilienobjekte nach erfolgreicher Wertsteigerung.

Aufgrund ihrer Eigenschaft als Holdinggesellschaft fallen auf Ebene der Emittentin regelmäßig nur geringe Umsatzerlöse an, da die Emittentin selbst nicht operativ tätig ist. Die Umsätze werden vornehmlich auf Ebene der immobilienhaltenden Objektgesellschaften generiert. Die vergleichsweise hohen Umsatzerlöse der Emittentin im Geschäftsjahr 2017 (siehe hierzu Abschnitt XIII.) resultierten aus der Veräußerung von Beteiligungen der Emittentin an anderen Unternehmen und der damit verbundenen Abrechnung von Beratungsleistungen.

Nach Einschätzung der Emittentin zeichnet sich ihr Management durch umfangreiche Erfahrung im deutschen Immobilienmarkt beim Erwerb und der Bewirtschaftung von Immobilien und durch langjährige Kapitalmarkterfahrung aus.

Die Unternehmensstrategie der Emittentin ist im Wesentlichen auf die folgenden Punkte ausgerichtet:

Fokus auf deutschen Immobilienmarkt

Die Emittentin plant weiterhin ihren Investitionsschwerpunkt im deutschen Immobilienmarkt, insbesondere bei Gewerbeimmobilien, zu setzen. Nach Einschätzung der Emittentin werden sich auch zukünftig beim Erwerb von Immobilien interessante Wertschöpfungspotentiale ergeben und nach Ansicht der Emittentin ist gegenwärtig eine Verschlechterung der Bedingungen am Immobilienmarkt – insbesondere in Deutschland – nicht erkennbar. Die Emittentin ist der Auffassung, dass sie das Know-how und die langjährige Erfahrung ihres Managements im Immobilien Asset Management, ihren Zugang zu Immobilien sowie zu potentiellen Erwerbern von Immobilien in Verbindung mit ihrem Asset Manager publicity AG in der Weise einsetzen kann, dass attraktive Renditen erwirtschaftet werden können. Die Nachfrage von Investoren – insbesondere aus dem Ausland – nach deutschen Gewerbeimmobilien ist nach Einschätzung der Emittentin auch in absehbarer Zukunft ungebrochen.

Konzentration auf bestimmte Investitionsobjekte in bevorzugten Lagen

Die Emittentin beabsichtigt, sich auf den Erwerb von Immobilienobjekten in bevorzugten Lagen Deutschlands, insbesondere in Metropolregionen zu konzentrieren, da sie hier für die Zukunft die

stabilsten Werte erwartet. Die Emittentin wird sich in der Regel auf Immobilien im Wert zwischen etwa EUR 1 Mio. und 15 Mio., bei Einzelobjekten auch größer, konzentrieren.

2. Haupttätigkeitsbereiche

Die Emittentin fokussiert ihre Geschäftstätigkeit auf die Funktion eines Immobilienbestandshalters, in dessen Rahmen sie, gemeinsam mit erfahrenen Partnern, insbesondere der publicity AG, einen Großteil der gesamten Wertschöpfungskette abdeckt.

Grundlagen der Wertschöpfung sind nach Einschätzung der Emittentin die langjährige und fundierte Expertise der seitens der Emittentin sowie angebundener Dritter tätigen Personen im Immobilienbereich, insbesondere des Immobilien Asset Managements, sowie deren bestehendes weitreichendes Netzwerk in der Banken- und Immobilienbranche. Die publicity AG erbringt als externer Dienstleister im Rahmen eines Immobilien Asset Management Vertrags (siehe hierzu auch Abschnitt XIX.1.) Dienstleistungen betreffend die Akquisition, Verwaltung und Verwertung von Investitionsobjekten.

a. Einkauf der relevanten Assets

Bei dem Erwerb der Immobilien greift die Emittentin auf externe beratende Vertragspartner, insbesondere aus der publicity Unternehmensgruppe und hier der publicity AG, zurück, die über langjährige Expertise im Bereich des Erwerbs, der Entwicklung und der Veräußerung von Immobilien verfügen. Die nach Einschätzung der Emittentin hervorragende Vernetzung, insbesondere der publicity AG, in der Immobilien- und Bankenbranche ermöglicht den aus Sicht der Emittentin günstigen Zugang zu Immobilien. Die Dienstleistungen der publicity AG umfassen im Rahmen des bestehenden Immobilien Asset Management Vertrages (siehe hierzu auch Abschnitt XIX.1.) hinsichtlich des Erwerbs der Immobilien u.a. das Ausschuchen, Identifizieren, Beobachten und Vorstellen potentieller Akquisitionsgelegenheiten, welche dem von der Emittentin definierten Anforderungsprofil entsprechen, das Entwerfen von Businessplänen sowie die Strukturierung, Überwachung und Steuerung von Due Diligence Prüfungen sowie Beschaffung von Fremdfinanzierungen für das potentielle Investment.

Die Identifizierung von geeigneten Investitionsobjekten erfolgt durch regelmäßigen intensiven Kontakt zum weitreichenden Immobilien- und Bankennetzwerk und den zuständigen Work-Out-Abteilungen. Aus diesem Netzwerk erhält die publicity AG laufend Angebote potentiell zu erwerbender Objekte.

Nach Ansicht der Emittentin sind für den Einkauf der Assets die folgenden Kriterien von wesentlicher Bedeutung:

- Nutzung des Marktzugangs zu (Gewerbe-)Immobilien;
- Strukturierung und Begleitung der standardisierten Ankaufprozesse inklusive umfassender Due Diligence und Bewertung.

Die zu erwerbenden Assets werden auf Basis der identifizierten potentiellen Anlageobjekte gefiltert.

Vor der Investitionsentscheidung und dem Erwerb von Immobilien wird eine rechtliche Due Diligence von unabhängigen Rechtsanwaltskanzleien durchgeführt. Ferner erfolgt eine immobilienwirtschaftliche Due Diligence durch erfahrene Sachverständige für die Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken, die sowohl die technische als auch die wirtschaftliche Betrachtung umfasst. Darüber hinaus wird durch – nach Einschätzung der Emittentin international

renommierte – Immobilienexperten die Marktgängigkeit der Annahmen zum Objekt-Businessplan verifiziert. Sämtliche Feststellungen dieser Due Diligence Prüfungen sollen sicherstellen, dass regelmäßig die zuvor definierten (internen) Investitionskriterien erfüllt sind, so dass auf dieser Basis eine Investitionsentscheidung getroffen werden kann.

b. Portfolio und Asset Management

Zum Immobilien Asset Management gehören die Vermarktung der Immobilien, die Betreuung von Mietern und insoweit die Optimierung der Mietsituation sowie die Steuerung von Property und Facility Management, um dadurch den Wert der Immobilie zu sichern bzw. zu steigern.

Insbesondere durch den Abbau von Leerständen und durch die Optimierung bestehender Mietverträge soll die Attraktivität der Immobilie für potentielle Käufer gesteigert werden. Die Wertschöpfung erfolgt durch Umsetzung eines Manage-to-Core-Ansatzes, also die Wertsteigerung der Immobilien durch gezielte Maßnahmen des Asset Managements, wie z.B. technische Aufwertung, Verbesserung der Vermietungsquoten und der Mietvertragssituation. Ausgangspunkt dabei ist ein möglichst günstiger Einkauf der Immobilien.

In diesem Bereich erbringt die pubilty AG für die Emittentin oder die jeweilige Zweckgesellschaft der Emittentin in Bezug auf die von der pubilty AG verwalteten Objekte unter anderem übliche und notwendige Portfolio- und Asset Management-, Entwicklungs-, Restrukturierungs-, Leasing-, Akquisitions-, Sourcing-, Verkaufs-, Marketing und Konstruktions-Services sowie das Liquiditäts- und Risikomanagement.

c. Umsetzung der objektspezifischen Verwertungsstrategie

Im Rahmen des Verkaufsprozesses nach ggf. erfolgter Wertsteigerung eines Objekts greift die Emittentin ebenfalls auf die Dienstleistungen Dritter, insbesondere der pubilty AG, zurück. Diese identifiziert und überprüft potentielle Erwerber, leitet das Verkaufsangebotsverfahren und führt, strukturiert und koordiniert schließlich den Verkaufsprozess einschließlich Organisation und Betrieb des Datenraums sowie Organisation und Durchführung von Objektbesichtigungen mit Interessenten. Zur Realisierung des Werts der Assets nutzt die Emittentin folgende Verwertungswege:

- Direktverkauf an nationale und internationale private und institutionelle Investoren,
- Portfolioverkauf an nationale und internationale institutionelle Investoren und
- Veräußerung an Fondsgesellschaften

In Abhängigkeit vom Objektwert und der zu adressierenden Erwerber werden die Immobilien entweder als Einzeltransaktion oder im Rahmen eines Portfolioverkaufs veräußert. Hierzu werden neben dem eigenen Netzwerk an potentiellen Erwerbern auch international aktive Immobilienmakler und -dienstleister beauftragt.

3. Derzeitiges Immobilienportfolio

Das derzeitige Immobilienportfolio der Emittentin besteht zum Prospektdatum aus fünf Immobilien, wobei für die Immobilie in Neuss der rechtliche Eigentumsübergang noch aussteht.

Vier dieser Immobilien wurden durch die jeweiligen Objektgesellschaften der Emittentin im Wege von Asset Deals erstanden, eine Immobilie im Wege des Erwerbs von 94 % der Geschäftsanteile an der GORE Neu-Isenburg, Martin-Behaim-Straße 4-6 GmbH (vormals: Gewerbetpark Neu-Isenburg GmbH), einer immobilienhaltenden Objektgesellschaft (sog. Share Deal).

Der Gesamtkaufpreis für die vier von den Objektgesellschaften der Emittentin gekauften Immobilien und für die 94 % der Geschäftsanteile an der GORE Neu-Isenburg, Martin-Behaim-Straße 4-6 GmbH (vormals: Gewerbepark Neu-Isenburg GmbH) (einschließlich eines Betrages, den die Emittentin der GORE Neu-Isenburg, Martin-Behaim-Straße 4-6 GmbH (vormals: Gewerbepark Neu-Isenburg GmbH) zum Erwerb einer Immobilie bereitgestellt hatte) beträgt rund EUR 42,12 Mio. Mit Ausnahme des Kaufpreises für das Objekt in Neuss wurden sämtliche Kaufpreise bereits vollständig gezahlt und damit der Übergang des wirtschaftlichen wie auch des rechtlichen Eigentums an den Immobilien – bzw. im Falle des Share Deals an den 94 % der Geschäftsanteile an der GORE Neu-Isenburg, Martin-Behaim-Straße 4-6 GmbH (vormals: Gewerbepark Neu-Isenburg GmbH) – bewirkt.

Die Mittel für die Kaufpreiszahlungen stammen unter anderem aus einem von der Landesbank Baden-Württemberg gewährten Kredit in Höhe von EUR 13,6 Mio. (siehe hierzu Abschnitt XXI.1.), aus Zwischenfinanzierungen, die teilweise zwischenzeitlich durch eine anderweitige Finanzierungsvereinbarung abgelöst wurden (siehe hierzu Abschnitt XXI.3.), sowie aus Eigenmitteln der Emittentin. Ferner hat die Emerald Fund S.C.A. SICAV-FIS eine Zusage zur Gewährung eines Darlehens in Höhe von EUR 1,7 Mio. zur anteiligen Refinanzierung des Kaufpreises für die Immobilie in Duisburg gegeben. Eine entsprechende Grundschuld zugunsten der Emerald Fund S.C.A. SICAV-FIS wurde in Höhe der Finanzierungszusage bereits im Grundbuch des Grundstücks in Duisburg eingetragen. Der Abschluss der finalen Finanzierungsvereinbarung soll zeitnah erfolgen (siehe hierzu Abschnitt XXI.6.). Darüber hinaus hat die GORE Neuss, Im Taubental 30 GmbH am 18. September 2019 einen Darlehensvertrag mit der Kreissparkasse Köln über einen Betrag in Höhe von EUR 3,38 Mio. zur anteiligen Finanzierung des (zum Prospektdatum noch nicht fälligen) Kaufpreises für die Immobilie in Neuss abgeschlossen. Der verbleibende Kaufpreisanteil soll durch Eigenmittel finanziert werden. Sofern weitere finanzielle Mittel für den Ausbau des Bestandsportfolios erforderlich sein sollten, plant die Emittentin, dies durch die Aufnahme von (weiteren) Bankdarlehen und zum Teil durch die Aufnahme von (weiteren) Mezzanine-Finanzierungen zu finanzieren. Im Übrigen plant die Emittentin, ihren Finanzierungsbedarf auch über Brückenfinanzierungen, Gesellschafterdarlehen und sonstige Formen der Finanzierung zu decken. Erwogen wird dabei insbesondere auch die Emission einer Wandelanleihe in einem Maximalvolumen im unteren dreistelligen Euro-Millionenbereich.

Die folgenden Tabellen bestehen aus den Kerndaten des (teils künftigen) Immobilienportfolios zum Prospektdatum.

Immobilienobjekte, die zum Prospektdatum im rechtlichen Eigentum der Unternehmensgruppe der Emittentin stehen						
Objekt	Eigentümerin	Segment	Vermietbare Fläche m²	WAULT	Miete (EUR m²/Monat)	Marktwert (TEUR)
Duisburg, Mühlheimer Straße 100	GORE Duisburg, Mühlheimer Straße 100 GmbH	Büro	3.630	3,35	8,63	6.810
Bad Homburg, Hewlett-Packard-Straße 4	GORE Bad Homburg, Hewlett-Packard-Straße 4 GmbH	Büro	5.176	1,5	11,00	10.000
Telgte, Orkotten 59	GORE Telgte, Orkotten 59 GmbH	Büro	3.083	13,01	15,41	9.290

Neu-Isenburg, Martin Behaim Straße 4-6	GORE Neu-Isenburg, Martin-Behaim-Straße 4-6 GmbH (vormals: Gewerbepark Neu-Isenburg GmbH)	Büro	15.649	3,61	8,50	25.300
Angekauftes Immobilienobjekt, das zum Prospektdatum noch nicht im rechtlichen Eigentum der Unternehmensgruppe der Emittentin steht						
Objekt	Voraussichtliche Eigentümerin	Segment	Vermietbare Fläche m²	WAULT	Miete (EUR m²/Monat)	Marktwert (TEUR)
Neuss, Im Taubental 30	GORE Neuss, Im Taubental 30 GmbH	Büro	3.210	9,08	7,30	6.000

Die Mietstruktur des zuvor dargestellten Immobilienportfolios bestand zum Prospektdatum aus 21 gewerblichen Mietverhältnissen. Zum Prospektdatum entfielen rund 72 % der annualisierten Mieteinnahmen auf die fünf größten Mieter. Die durchschnittlich gewichtete Restmietlaufzeit in Bezug auf die Top 5 Mieter betrug zum Prospektdatum rund 6,29 Jahre.

Nachfolgend sind die einzelnen Immobilienobjekte näher dargestellt:

a. Duisburg, Mühlheimer Straße 100

Mit Kaufvertrag vom 12. Oktober 2017 kaufte die GORE Duisburg, Mühlheimer Straße 100 GmbH (vormals: MIC Duisburg, Mühlheimer Straße 100 GmbH), eine Objektgesellschaft der Emittentin, ein Grundstück in Duisburg, Nordrhein-Westfalen, das mit einem achtstöckigen Bürogebäude bebaut ist. Der Besitzübergang sowie Nutzen- und Lastenwechsel erfolgten nach vollständiger Zahlung des Kaufpreises am 26. Juli 2018, sodass die GORE Duisburg, Mühlheimer Straße 100 GmbH seitdem die Mieteinnahmen aus dem Objekt erhält. Am 28. August 2018 wurde die GORE Duisburg, Mühlheimer Straße 100 GmbH als Eigentümerin des Objekts im Grundbuch eingetragen.

Das Grundstück ist in Abteilung II des Grundbuchs mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Duisburg (Untersagung bestimmter Nutzungsarten der Gebäude) belastet. In Abteilung III des Grundbuchs ist das Grundstück mit einer Grundschuld in Höhe von EUR 2.400.000,00 zugunsten der Landesbank Baden-Württemberg sowie einer weiteren Grundschuld in Höhe von EUR 1.700.000,00 zugunsten der Emerald Fund S.C.A. SICAV-FIS belastet.

Der Kaufpreis für die Immobilie betrug EUR 3.978.000,00. Zur anteiligen Finanzierung des Kaufpreises für das Objekt wurde ein Teilbetrag in Höhe von EUR 2.400.000,00 aus dem seitens der Landesbank Baden-Württemberg gewährten Darlehen verwendet. Der verbleibende Kaufpreisan teil wurde durch Eigenmittel finanziert. Zwischenzeitlich hat die Emerald Fund S.C.A. SICAV-FIS eine Zusage zur Gewährung eines Darlehens in Höhe von EUR 1.700.000,00 zur anteiligen Refinanzierung des Kaufpreises gegeben. Eine entsprechende Grundschuld wurde bereits – wie oben dargestellt – im Grundbuch eingetragen. Der Abschluss der finalen Finanzierungsvereinbarung soll zeitnah erfolgen.

Das Objekt in der Mühlheimer Straße 100 in Duisburg, auch bekannt unter dem Namen „Haus der Wirtschaftsförderung“, wurde im Jahre 1992 erbaut. Bei der Immobilie handelt es sich um ein Bürogebäude mit acht Geschossen und 21 Tiefgaragenstellplätzen nahe des Duisburger Zentrums. Duisburg ist die fünftgrößte Stadt Nordrhein-Westfalens und insgesamt unter den 15 größten

Städten Deutschlands. Insbesondere Unternehmen der Eisen- und Stahlindustrie haben sich in Duisburg niedergelassen.

b. Bad Homburg, Hewlett-Packard-Straße 4

Mit Kaufvertrag vom 12. Oktober 2017 kaufte die GORE Bad Homburg, Hewlett-Packard-Straße 4 GmbH (vormals: MIC Bad Homburg, Hewlett-Packard-Straße 4 GmbH), eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der Emittentin, ein Grundstück in Bad Homburg, Hessen, das mit einem Bürogebäude bebaut ist. Der Besitzübergang sowie Nutzen- und Lastenwechsel erfolgten nach vollständiger Zahlung des Kaufpreises am 1. September 2018, sodass die GORE Bad Homburg, Hewlett-Packard-Straße 4 GmbH seitdem Mieteinnahmen aus dem Objekt erhält. Am 25. September 2018 wurde die GORE Bad Homburg, Hewlett-Packard-Straße 4 GmbH als Eigentümerin des Objekts im Grundbuch eingetragen.

Das Grundstück ist in Abteilung II des Grundbuchs mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Transformatorstation) für die Lahmeyer AG für Energiewirtschaft belastet. In Abteilung III des Grundbuchs ist das Grundstück mit einer Grundschuld in Höhe von EUR 4.000.000,00 zugunsten der Sachsen Bank – unselbständige Anstalt der Landesbank Baden-Württemberg, einer Grundschuld in Höhe von EUR 800.000,00 zugunsten der Landesbank Baden-Württemberg belastet.

Der Kaufpreis für die Immobilie betrug EUR 7.726.160,00. Zur anteiligen Finanzierung des Kaufpreises für das Objekt wurde ein Teilbetrag in Höhe von EUR 4.800.000,00 aus dem seitens der Landesbank Baden-Württemberg gewährten Darlehen verwendet. Daneben wurde eine Brückenfinanzierung in Höhe von EUR 1.500.000,00 abgeschlossen, die zwischenzeitlich durch eine andere Finanzierungsvereinbarung abgelöst wurde (siehe hierzu Abschnitt XXI.3.). Der verbleibende Kaufpreisanteil wurde durch Eigenmittel finanziert.

Bei der im Jahre 1991 erbauten und in den Jahren 2014/2015 modernisierten Immobilie handelt es sich um ein Bürogebäude mit einer Grundstücksgröße von 3.192 m² sowie einer Gesamtmietfläche von 5.327 m². Zum Objekt gehören 77 PKW-Stellplätze in einer eigenen Tiefgarage sowie sechs Außenstellplätze. Das Objekt befindet sich im Südcampus von Bad Homburg, einem modernen Stadtquartier, das als Büro- und Wohnstandort genutzt wird. In unmittelbarer Nähe befindet sich eine große Geschäftsstelle von Hewlett Packard (HP).

Bad Homburg ist eine Stadt in Hessen und nur ca. 20 km von der Frankfurter Innenstadt entfernt. Bad Homburg ist Sitz zahlreicher nationaler und internationaler Firmen, darunter auch zwei DAX-notierte Unternehmen. Branchenschwerpunkte des Wirtschaftsstandortes sind die Gesundheitswirtschaft, Finanzdienstleistungen sowie die Bereiche Consulting/IKT. Viele bekannte Unternehmen, wie z.B.: Fresenius SE & Co., Hewlett Packard (HP), Lilly Deutschland, Baseler Versicherung, Deutsche Leasing, Gemini, Amadeus, etc., haben sich für diesen Standort entschieden.

c. Telgte, Orkotten 59

Mit Kaufvertrag vom 12. Oktober 2017 kaufte die GORE Telgte, Orkotten 59 GmbH (vormals: MIC Telgte, Orkotten 59 GmbH), eine Objektgesellschaft der Emittentin, ein Grundstück in Telgte, Nordrhein-Westfalen, das mit einem Bürogebäude bebaut ist. Der Besitzübergang sowie Nutzen- und Lastenwechsel erfolgten nach vollständiger Zahlung des Kaufpreises am 1. September 2018, sodass die GORE Telgte, Orkotten 59 GmbH seitdem Mieteinnahmen aus dem Objekt erhält. Am 15. Dezember 2018 wurde die GORE Telgte, Orkotten 59 GmbH als Eigentümerin des Objekts im Grundbuch eingetragen.

Das Grundstück ist in Abteilung II des Grundbuchs unbelastet. In Abteilung III des Grundbuchs ist das Grundstück mit einer Grundschuld in Höhe von EUR 3.300.000,00 zugunsten der Sachsen

Bank – unselbständige Anstalt der Landesbank Baden-Württemberg, einer Grundschuld in Höhe von EUR 600.000,00 zugunsten der Landesbank Baden-Württemberg belastet.

Der Kaufpreis für die Immobilie betrug EUR 7.412.470,00. Zur anteiligen Finanzierung des Kaufpreises für das Objekt wurde ein Teilbetrag in Höhe von EUR 3.900.000,00 aus dem seitens der Landesbank Baden-Württemberg gewährten Darlehen verwendet. Daneben wurde eine Brückenfinanzierung in Höhe von EUR 1.500.000,00 abgeschlossen, die zwischenzeitlich durch eine andere Finanzierungsvereinbarung abgelöst wurde (siehe hierzu Abschnitt XXI.3.). Der verbleibende Kaufpreisanteil wurde durch Eigenmittel finanziert.

Das Single-Tenant Bürogebäude in Telgte, auch als „Takko HQ“ bezeichnet, wurde im Jahre 2007 errichtet und verfügt über drei Etagen. Der Ausbaustandard des Objekts ist gut; die Büroflächen sind voll klimatisiert und der Büromieter ist flexibel in Bezug auf die Flächengestaltung. Insgesamt verfügt das Objekt über knapp 3.400 m² Nutzfläche auf einem Grundstück mit einer Größe von 5.811 m². Der Mieter kann zudem über 140 Stellplätze im Außenbereich verfügen.

Telgte liegt in Nordrhein-Westfalen und ist ca. 12 km von Münster entfernt.

d. Neu-Isenburg, Martin Behaim Straße 4-6

Mit Kaufvertrag vom 22. Dezember 2017 kaufte die Emittentin 94 % der Geschäftsanteile an der GORE Neu-Isenburg, Martin-Behaim-Straße 4-6 GmbH (vormals: Gewerbepark Neu-Isenburg GmbH), einer Objektgesellschaft, die ihrerseits am 2. November 2017 ein mit einem Bürogebäude bebautes Grundstück in Neu-Isenburg, Hessen, gekauft hatte, wobei sie den Kaufpreis für die Immobilie am 22. Dezember 2017 noch nicht gezahlt hatte.

Der Kaufpreis für die 94 % der Geschäftsanteile an der die Immobilie haltenden GORE Neu-Isenburg, Martin-Behaim-Straße 4-6 GmbH (vormals: Gewerbepark Neu-Isenburg GmbH) betrug nach Maßgabe des Kaufvertrages EUR 4.500.000,00. Daneben hatte sich die Emittentin in dem Kaufvertrag verpflichtet, der GORE Neu-Isenburg, Martin-Behaim-Straße 4-6 GmbH (vormals: Gewerbepark Neu-Isenburg GmbH) ausreichende liquide Mittel zur Verfügung zu stellen, um diese in die Lage zu versetzen, ihre Verbindlichkeiten insbesondere zur Zahlung des Kaufpreises für die Immobilie Neu-Isenburg, zu erfüllen. Die voraussichtlichen Kosten, die mit dem Erwerb der Immobilie Neu-Isenburg verbunden waren, wurden in dem Kaufvertrag mit EUR 13.302.875,00 veranschlagt, sodass die Investitionskosten der Emittentin für das Objekt Neu-Isenburg sich (einschließlich des Kaufpreises für die 94 % der Geschäftsanteile an der GORE Neu-Isenburg, Martin-Behaim-Straße 4-6 GmbH (vormals: Gewerbepark Neu-Isenburg GmbH)) insgesamt auf EUR 17.802.875,00 beliefen. Es wurde jedoch vereinbart, dass für den Fall, dass die Kosten für den Erwerb der Immobilie Neu-Isenburg durch die GORE Neu-Isenburg, Martin-Behaim-Straße 4-6 GmbH (vormals: Gewerbepark Neu-Isenburg GmbH) den Betrag von EUR 13.302.875,00 übersteigen bzw. unterschreiten sollten, sich der seitens der Emittentin zu leistende Kaufpreis für die 94 % der Geschäftsanteile an der GORE Neu-Isenburg, Martin-Behaim-Straße 4-6 GmbH (vormals: Gewerbepark Neu-Isenburg GmbH) (EUR 4.500.000,00) um den Unterschiedsbetrag verringern bzw. erhöhen sollte.

Die Kaufpreiszahlung für die Immobilie Neu-Isenburg durch die GORE Neu-Isenburg, Martin-Behaim-Straße 4-6 GmbH (vormals: Gewerbepark Neu-Isenburg GmbH) erfolgte Ende Januar 2018. Die Mittel für die Kaufpreiszahlung stammten zu einem weit überwiegenden Teil aus der im Dezember 2017 in das Handelsregister eingetragenen Kapitalerhöhung. Die Zahlung des Kaufpreises für die 94 % der Geschäftsanteile an der GORE Neu-Isenburg, Martin-Behaim-Straße 4-6 GmbH (vormals: Gewerbepark Neu-Isenburg GmbH) erfolgte in zwei Raten, die letzte davon im August 2019, wodurch der Übergang des rechtlichen Eigentums an den Geschäftsanteilen auf die Emittentin bewirkt wurde.

Das Grundstück ist zum Prospektdatum in Abteilung II des Grundbuchs mit einem Vorkaufsrecht für die Stadt Neu-Isenburg belastet. In Abteilung III des Grundbuchs ist das Grundstück mit zwei Grundschulden in Höhe von insgesamt EUR 16.000.000,00 zugunsten der Emerald Fund S.C.A. SICAV-FIS belastet.

Das Grundstück in Neu-Isenburg wurde im Jahre 1993 mit drei Bürogebäuden und einer Tiefgarage bebaut. Insgesamt verfügt das Objekt über 15.649 m² Nutzfläche auf einem Grundstück mit einer Größe von 8.829 m². Zum Objekt gehören 237 PKW-Stellplätze. Neu-Isenburg liegt in Hessen und befindet sich in unmittelbarer Nähe von Frankfurt am Main sowie Offenbach am Main.

e. Neuss, Im Taubental 30

Mit notariellem Kaufvertrag vom 7. August 2019 kaufte die GORE Neuss, Im Taubental 30 GmbH (vormals: MIC Unterschleißheim, Lise-Meitner-Straße 4 GmbH) ein Grundstück in Neuss, Nordrhein-Westfalen, das mit einer Gewerbe- bzw. Büroimmobilie bebaut ist. Eine Auflassungsvormerkung wurde ins Grundbuch eingetragen. Die Übergabe des Kaufgegenstands soll in Abteilung III des Grundbuchs lastenfrei erfolgen.

Der Kaufpreis für die Immobilie beträgt EUR 5.200.000,00 und ist zum Prospektdatum noch nicht zur Zahlung fällig. Zur anteiligen Finanzierung des Kaufpreises für das Objekt hat die GORE Neuss, Im Taubental 30 GmbH bereits einen Darlehensvertrag mit der Kreissparkasse Köln über einen Betrag in Höhe von EUR 3.380.000,00 abgeschlossen (siehe hierzu Abschnitt XXI.5.). Der verbleibende Kaufpreisanteil soll durch Eigenmittel finanziert werden.

Der Besitz sowie Nutzen- und Lasten sollen an dem Ersten des Folgemonats der Zahlung des Kaufpreises auf die GORE Neuss, Im Taubental 30 GmbH übergehen. Das Grundstück ist in Abteilung II des Grundbuchs nicht belastet. In Abteilung III des Grundbuchs wurde eine Grundschuld in Höhe von EUR 3.380.000,00 zugunsten der Kreissparkasse Köln eingetragen. Der Übergang des rechtlichen Eigentums an der Immobilie auf die GORE Neuss, Im Taubental 30 GmbH steht zum Prospektdatum noch aus.

Bei der Immobilie handelt es sich um ein Bürogebäude. Das Grundstück hat eine Größe von 4.929 m², die Gesamtmietfläche beläuft sich auf rund 3.210 m². Das Objekt befindet sich im Gewerbegebiet Bonner Straße, Taubental, und verfügt nach Einschätzung der Emittentin über eine sehr gute, überregionale Verkehrsanbindung. Über die Autobahnen A 46, A 57 und die Bundesstraße B 9 werden das benachbarte Düsseldorf sowie der Wirtschaftsraum Köln schnell erreicht. Bus- und S-Bahn-Stationen liegen ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Neuss ist eine Stadt in Nordrhein-Westfalen und gehört zum Standort Niederrhein. Neben den direkten Anbindungen an die weiteren regionalen Ballungszentren und an die benachbarten Benelux-Staaten profitiert Neuss nach Einschätzung der Emittentin in seiner Wirtschaft zudem von einem hochqualifizierten Mitarbeiterpotential im bevölkerungsreichen Nordrhein-Westfalen sowie von der Nähe zur nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt Düsseldorf. Neuss besitzt eine hohe Zahl von Bürobeschäftigten, die sich im Kreis Neuss auf über 45.000 Personen summiert und somit die höchste Anzahl an Bürobeschäftigten innerhalb des Standorts Niederrhein darstellt.

4. Wichtigste Märkte

Die Emittentin ist geographisch gegenwärtig ausschließlich auf dem deutschen Markt tätig. Sämtliche Immobilien, die von der Emittentin bzw. ihren Tochtergesellschaften gehalten werden, befinden sich in Deutschland. Die Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes ist daher von maßgeblicher Bedeutung für die Geschäftstätigkeit der Emittentin.

Die Immobilienmärkte, insbesondere in Deutschland, sind derzeit wie in den vergangenen Jahren von starker Nachfrage geprägt (vgl. JONES LANG LASALLE SE, Investmentmarktüberblick,

Deutschland 4. Quartal 2018, S. 3). Diese Einschätzung wird auch von einer breiten Mehrheit der auf der internationalen Branchenmesse „Expo Real“ in München befragten Branchenteilnehmer geteilt (vgl. Expo Real Stimmungsbarometer 2018, Umfrage: Immobilienbranche weiterhin positiv, Messe München GmbH, München, 18. September 2018). Dies gilt für das Marktverhalten sowohl von deutschen wie auch von internationalen Marktteilnehmern und sowohl für die Nachfrage von der Investorensseite nach Immobilieninvestitionen als auch für die Nachfrage von der Mieterseite nach Mietobjekten. Aufgrund des bundesweiten Beschäftigungsaufbaus um mehr als 400.000 Beschäftigte im Jahr 2018, von denen ein Großteil in Büros arbeitet, wurde im Jahr 2018 ein zusätzlicher Flächenbedarf von 2,9 Mio. Quadratmetern in Anspruch genommen. Dies entspricht einem Flächenzuwachs von rund 1,6 %, während die um Abgänge bereinigten Neubauten lediglich 1,4 Mio. Quadratmeter bzw. 0,7 % betragen. Aufgrund dieses Ungleichgewichts fiel die Leerstandsrate auf 5,2 % im Jahr 2018 und das siebte Jahr in Folge (vgl. Deutsche Bank Research, 12. März 2019, S. 22, 23).

Für das Jahr 2019 wird ein weiterer Zuwachs der Beschäftigung und damit einhergehend der Flächennutzung im Jahr 2019 um weitere 2 Mio. Quadratmeter oder etwas mehr als 1 % des aktuellen Flächenbestandes erwartet, was die Leerstandsquote weiter fallen lassen dürfte. Auch für die Folgejahre wird eine vergleichbare, wenn auch schwächere Entwicklung hinsichtlich der Leerstandsquote erwartet (vgl. Deutsche Bank Research, 12. März 2019, S. 24).

Das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Immobilienmarkt hatte zuletzt (Q4 2018) bereits ein fast identisch hohes Ergebnis wie im gleichen Zeitraum des Vorjahres (Q4 2017) erzielt und damit den Trend bestätigt (vgl. JONES LANG LASALLE SE, Investmentmarktüberblick, Deutschland 4. Quartal 2018, S. 2). Ein signifikanter Anteil der Transaktionsvolumina auf dem Gewerbeimmobilienmarkt entfällt dabei auf Büroimmobilien. Diese Nutzungsart ist nach wie vor dominierend. Jedenfalls für gewerblich genutzte Immobilien wurde 2018 ein neues Rekordjahr verzeichnet (vgl. JONES LANG LASALLE SE, Investmentmarktüberblick, Deutschland 4. Quartal 2018, S. 3).

Weit verbreitet unter Immobilienmarktteilnehmern ist die Erwartung, dass der gegenwärtige Marktzyklus weiterhin anhalten wird, d.h. die grundlegenden Bedingungen fortbestehen werden (vgl. Ernst & Young Real Estate GmbH, Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2018, S. 12). Dabei wird insbesondere Deutschland von einer deutlichen Mehrheit der Marktteilnehmer – auch im Vergleich zu anderen europäischen Staaten – als attraktiver bis sehr attraktiver Standort für Immobilieninvestments angesehen (vgl. Ernst & Young Real Estate GmbH, Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2018, S. 13). Grundlage für diese Beurteilung sind nach Ansicht der Marktteilnehmer nicht nur die unverändert guten Rahmenbedingungen für Investments in Deutschland, sondern darüber hinaus die Potentiale, die Deutschland aufgrund der starken Position in der Europäischen Union nutzen kann.

Die Einschätzungen gründen sich zudem auf die Erwartungen an die Folgen des voraussichtlichen Austritts des Vereinigten Königreichs aus der Europäischen Union (Brexit), der einerseits durch Geschäftsverlegungen aus Großbritannien vor allem auch in die Metropolregionen Mitteleuropas die Nachfrage nach Immobilien und gerade auch nach Büroimmobilien positiv beeinflussen sollte und der andererseits internationale Immobilieninvestoren weg aus Großbritannien und hin nach Deutschland und in andere Länder lenkt (vgl. PricewaterhouseCoopers LLP, Emerging Trends in Real Estate, Europe 2018).

Nach Ansicht der Bundesregierung befindet sich die deutsche Wirtschaft ferner in einem stetigen und breit angelegten Aufschwung mit einem soliden binnenwirtschaftlichen Fundament (vgl. Bundeswirtschaftsministerium, Pressemitteilung zum Frühjahrsgutachten, 2018). Für das Jahr 2019 wird mit einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 2,1 % gerechnet. Trotz protektionistischer Tendenzen in der Weltwirtschaft befindet sich die deutsche Wirtschaft weiterhin in einem

soliden Aufschwung und es wird eine Fortsetzung des Aufschwungs erwartet (vgl. Bundeswirtschaftsministerium, Pressemitteilung zum Frühjahrsgutachten, 2018).

Eine Mehrheit der Marktteilnehmer geht zudem davon aus, dass sich die Niedrigzinsphase weiterhin fortsetzen wird und dass Kreditfinanzierungen nach wie vor in ausreichender Weise zur Verfügung stehen werden (vgl. Ernst & Young Real Estate GmbH, Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2018). Rückblickend auf das Jahr 2018 lässt sich jedenfalls konstatieren, dass bislang das moderat angestiegene Zinsniveau kein Anzeichen für einen Zykluswendepunkt gegeben hat (vgl. JONES LANG LASALLE SE, Investmentmarktüberblick, Deutschland 4. Quartal 2018, S. 3).

Aufgrund des mittlerweile hohen Preisniveaus werden keine höheren Preissprünge mehr erwartet; Ausnahmen hiervon bilden aber Büroimmobilien, insbesondere auch solche in der Peripherie (vgl. Ernst & Young Real Estate GmbH, Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2018, S. 18).

Es sind die vorgenannten Parameter, Markteinschätzungen und die eigenen Erfahrungen im deutschen Immobilienmarkt, die den positiven Blick der Emittentin auf das Marktumfeld und ihren positiven Ausblick auf dessen künftige Entwicklung stützen.

5. Organisationsstruktur

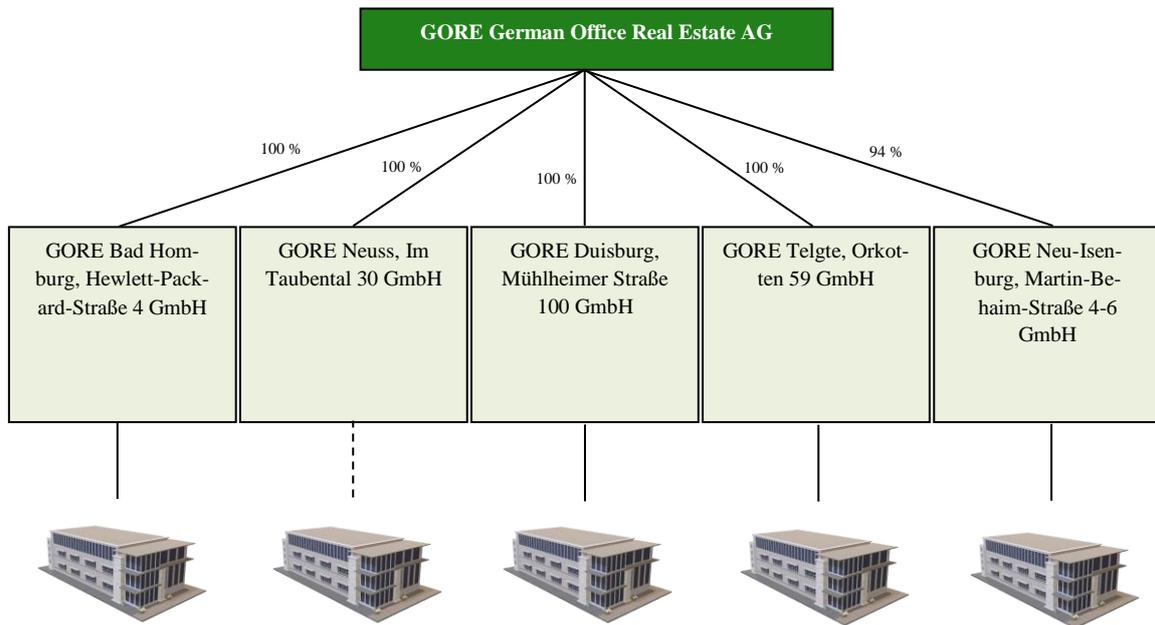
Die Emittentin ist Obergesellschaft einer Unternehmensgruppe. Sie hat vier direkte Tochtergesellschaften, an denen sie zu 100 % beteiligt ist. An einer weiteren Gesellschaft, der GORE Neu-Isenburg, Martin-Behaim-Straße 4-6 GmbH (vormals: Gewerbepark Neu-Isenburg GmbH), hält die Emittentin Anteile in Höhe von 94 %.

Die Gewerbeimmobilien werden mittelbar über die jeweils separaten Objektgesellschaften gehalten.

Der Erwerb der Gewerbeimmobilien erfolgt grundsätzlich entweder im Wege eines Anteilskaufs (sog. Share Deal) oder im Wege des Kaufs von Vermögenswerten (sog. Asset Deal). Von den derzeit im Portfolio der Unternehmensgruppe der Emittentin gehaltenen Gewerbeimmobilien wurden vier Objekte im Wege von Asset Deals erstanden (wobei für die Immobilie in Neuss die Zahlung des Kaufpreises und der Übergang des wirtschaftlichen und rechtlichen Eigentums noch ausstehen). Ein Objekt, das Objekt Neu-Isenburg, wurde als Share Deal in Form des Erwerbs von 94 % der Geschäftsanteile an der GORE Neu-Isenburg, Martin-Behaim-Straße 4-6 GmbH (vormals: Gewerbepark Neu-Isenburg GmbH) erworben.

Zum Prospektdatum bestehen zwischen der Emittentin und ihren Tochtergesellschaften keine Gewinn- bzw. Ergebnisabführungsverträge.

Die nachfolgende Grafik zeigt die Stellung der Emittentin in der Unternehmensgruppe.



Hauptaktionär der Emittentin ist die TO-Holding GmbH, die zum Prospektdatum 64,46 % der Anteile an der Emittentin hält. Nähere Angaben zur Abhängigkeit der Emittentin von der TO-Holding GmbH sind im Abschnitt XVI.3. dargestellt.

6. Investitionen

Seit dem 31. Dezember 2018 betrafen die wesentlichen Investitionen der Emittentin bzw. der Gesellschaften der Unternehmensgruppe der Emittentin den Kauf einer Gewerbeimmobilie in Neuss sowie die Restkaufpreiszahlung für die Geschäftsanteile an der GORE Neu-Isenburg, Martin-Behaim-Straße 4-6 GmbH (vormals: Gewerbepark Neu-Isenburg GmbH).

Am 1. August 2019 hat die Emittentin den letzten Teil des Restkaufpreises für die 94 % der Geschäftsanteile an der GORE Neu-Isenburg, Martin-Behaim-Straße 4-6 GmbH (vormals: Gewerbepark Neu-Isenburg GmbH) in Höhe von EUR 2.376.000,00 gezahlt.

Mit notariellem Kaufvertrag vom 7. August 2019 hat die GORE Neuss, Im Taubental 30 GmbH (vormals: MIC Unterschleißheim, Lise-Meitner-Straße 4 GmbH) ein Grundstück in Neuss, Nordrhein-Westfalen, das mit einer Gewerbe- bzw. Büroimmobilie bebaut ist, zu einem Kaufpreis in Höhe von EUR 5.200.000,00 gekauft. Die Zahlung des Kaufpreises steht zum Prospektdatum noch aus und ist zum Prospektdatum noch nicht fällig. Für die anteilige Finanzierung des Kaufpreises wurde bereits ein Darlehensvertrag über EUR 3.380.000,00 mit der Kreissparkasse Köln abgeschlossen. Der verbleibende Kaufpreisanteil soll durch Eigenmittel finanziert werden.

V. WESENTLICHE VERÄNDERUNGEN IN DER SCHULDEN- UND FINANZIERUNGSSTRUKTUR UND ERWARTETE FINANZIERUNG DER EMITTENTIN

1. Angaben zu wesentlichen Veränderungen in der Schulden- und Finanzierungsstruktur der Emittentin seit dem 31. Dezember 2018

Seit dem 31. Dezember 2018 bis zum Datum dieses Prospekts sind außer den in diesem Abschnitt beschriebenen Vorgängen keine wesentlichen Veränderungen in der Schulden- und Finanzierungsstruktur der Emittentin und ihrer Tochterunternehmen eingetreten.

Mit notariellem Kaufvertrag vom 18. April 2019 hat die GORE Neuss, Im Taubental 30 GmbH (vormals: MIC Unterschleißheim, Lise-Meitner-Straße 4 GmbH), eine Tochtergesellschaft der Emittentin, ein Grundstück in Unterschleißheim, Bayern, das mit einer Büroimmobilie bebaut ist, für einen Kaufpreis in Höhe von EUR 4.460.000,00 verkauft. Der Kaufpreis wurde in voller Höhe gezahlt (nähere Einzelheiten hierzu sind in Abschnitt XXI.2. enthalten). Mit dem Verkauf des Grundstücks wurde ein Darlehen in Höhe von EUR 1 Mio. abgelöst, das der GORE Neuss, Im Taubental 30 GmbH von der Emerald Fund S.C.A. SICAV-FIS gewährt worden war. Zudem wurde das Darlehen der Landesbank Baden-Württemberg (siehe Abschnitt XXI.1.) in Höhe des Teilbetrages, der auf die GORE Neuss, Im Taubental 30 GmbH entfiel, zurückgeführt.

Ferner haben die GORE Neu-Isenburg, Martin-Behaim-Straße 4-6 GmbH (vormals: Gewerbepark Neu-Isenburg GmbH) (als Darlehensnehmerin) und die Emittentin (als Garantiegeberin) am 23. Mai 2019 mit der Emerald Fund S.C.A. SICAV-FIS (als Darlehensgeberin), einer luxemburgischen Kommanditgesellschaft auf Aktien, einen Darlehensvertrag über einen Gesamtbetrag in Höhe von EUR 8 Mio. geschlossen. Am 25. Juli 2019 haben die vorgenannten Vertragsparteien einen weiteren Darlehensvertrag geschlossen, der zur Aufstockung des gewährten Darlehens in Höhe von EUR 8 Mio. um weitere EUR 8 Mio. dient und insofern den Darlehensvertrag vom 23. Mai 2019 ergänzt (nähere Einzelheiten hierzu sind in Abschnitt XXI.3. enthalten). Die Darlehensbeträge in Höhe von insgesamt EUR 16 Mio. wurden bereits in voller Höhe ausgezahlt. Die Mittel sollen zur (Re-)Finanzierung von Immobilienerwerben dienen. In diesem Zusammenhang werden auch zwei Darlehen in Höhe von insgesamt EUR 3 Mio. abgelöst, die der GORE Bad Homburg, Hewlett-Packard-Straße 4 GmbH, und der GORE Telgte, Orkotten 59 GmbH ursprünglich von der Emerald Fund S.C.A. SICAV-FIS gewährt worden waren.

Zudem hat die Emittentin am 1. August 2019 den noch verbliebenen Restkaufpreisanteil in Höhe von EUR 2.376.000,00 für die 94 % der Geschäftsanteile an der GORE Neu-Isenburg, Martin-Behaim-Straße 4-6 GmbH (vormals: Gewerbepark Neu-Isenburg GmbH) gezahlt, sodass seither keine Zahlungsverpflichtungen im Hinblick auf den Kaufpreis für das Objekt Neu-Isenburg mehr ausstehen.

Darüber hinaus hat die GORE Neuss, Im Taubental 30 GmbH mit notariellem Kaufvertrag vom 7. August 2019 ein Grundstück in Neuss, Nordrhein-Westfalen, das mit einer Gewerbe- bzw. Büroimmobilie bebaut ist, zu einem Kaufpreis in Höhe von EUR 5.200.000,00 gekauft. Die Zahlung des Kaufpreises steht zum Prospektdatum noch aus und ist zum Prospektdatum noch nicht fällig. Für die anteilige Finanzierung des Kaufpreises wurde allerdings bereits am 18. September 2019 ein Darlehensvertrag über EUR 3.380.000,00 mit der Kreissparkasse Köln abgeschlossen (siehe hierzu Abschnitt XXI.5.). Der verbleibende Kaufpreisanteil soll durch Eigenmittel finanziert werden.

Schließlich hat die Emerald Fund S.C.A. SICAV-FIS eine Zusage zur Gewährung eines Darlehens in Höhe von EUR 1.700.000,00 zur anteiligen Refinanzierung des Kaufpreises für die Immobilie in Duisburg gegeben. Eine entsprechende Grundschuld zugunsten der Emerald Fund

S.C.A. SICAV-FIS wurde in Höhe der Finanzierungszusage bereits im Grundbuch des Grundstücks in Duisburg eingetragen. Der Abschluss der finalen Finanzierungsvereinbarung soll zeitnah erfolgen (siehe hierzu Abschnitt XXI.6.).

2. Erwartete Finanzierung der Tätigkeiten der Emittentin

Die Emittentin plant, sich und ihre Tochtergesellschaften insbesondere durch Bankdarlehen zu finanzieren und sich dadurch mit ausreichend Geschäftskapital zu versorgen. Dazu beabsichtigt sie unter anderem, (weitere) Immobiliendarlehensverträge mit deutschen Finanzierungspartnern abzuschließen. Im Übrigen plant die Emittentin, den Finanzierungsbedarf (zu marktüblichen Konditionen) auch über (weitere) Mezzanine-Finanzierungen, Brückenfinanzierungen, Gesellschafterdarlehen und sonstige Formen der Finanzierung zu decken. Erwogen wird dabei insbesondere auch die Emission einer Wandelanleihe in einem Maximalvolumen im unteren dreistelligen Euro-Millionenbereich.

Bezüglich der (bestehenden und geplanten) Finanzierungen für die bereits gekauften Objekte wird auf die Abschnitte IV.3., V.1. und XXI. verwiesen, in denen dargestellt wird, welche Gesellschaften der Unternehmensgruppe der Emittentin welche Finanzierungen für die gekauften Objekte eingegangen sind und welche Kaufpreiszahlungen noch ausstehen und wie diese finanziert werden sollen.

Die Emittentin geht davon aus, dass es im Rahmen weiterer Immobilienkäufe jeweils rechtzeitig zu einer Finanzierung bzw. Refinanzierung entweder durch eine Bank, einen anderen Finanzierer oder eine Investmentbank kommen wird. Sollte es aber doch einmal zu Problemen kommen, gibt es Parteien (Family Offices, Fonds bzw. vergleichbare Investoren), die für Brückenfinanzierungen zur Verfügung stehen könnten.

Die Emittentin ist zuversichtlich, dass das künftig jeweils erforderliche Geschäftskapital ihrer Unternehmensgruppe insbesondere durch Bankdarlehen sowie ggf. Zwischenfinanzierungen beschafft werden kann, da als Sicherheit hierfür im Eigentum der Unternehmensgruppe der Emittentin stehende bzw. künftig zu erwerbende Grundstücke zur Verfügung stehen (werden).

Sollten ggf. erforderliche Finanzierungen bzw. Refinanzierungen jedoch nicht zustande kommen, könnte dies die Existenz der Objektgesellschaften und letztlich auch der Emittentin gefährden und zu deren Insolvenz sowie zu einem Totalverlust bei den Investoren in die Aktien führen.

VI. JÜNGSTE ENTWICKLUNG UND TRENDS

Die Emittentin geht davon aus, dass sie von der weiterhin anhaltend positiven Stimmung am deutschen Markt für Büro- und Gewerbeimmobilien profitieren wird. Dabei treibt das niedrige Kapitalmarktzinsniveau das Transaktionsvolumen am Immobilienmarkt in die Höhe. Internationale Investments von und nach Deutschland sind hierbei auf dem Vormarsch und so zeigt sich weiterhin eine hohe Nachfrage inländischer und ausländischer Investoren. Insbesondere könnte auch der Brexit die Nachfrage nach deutschen Büroimmobilien weiter befördern.

Allerdings erwartet die Emittentin in den nächsten Jahren ein Ansteigen des Zinsniveaus. Für die Emittentin wird es daher in der Zukunft eine wichtige Rolle spielen, sich gegen die steigenden Zinsen abzusichern. Ihr Bestreben ist es, in den zukünftigen Darlehensverträgen eine längere Zinsbindungsfrist zu vereinbaren, um länger von dem bisher herrschenden niedrigen Zinsniveau profitieren zu können.

Aus den von den Objektgesellschaften der Emittentin gehaltenen Immobilien werden derzeit Mieteinnahmen von monatlich insgesamt rund TEUR 224 (monatliche Gesamtnettokaltmiete) erzielt.

Die seit dem 1. Januar 2019 bis zum Prospektdatum von der Unternehmensgruppe der Emittentin erzielten Umsätze belaufen sich auf insgesamt rund EUR 3,94 Mio. (ungeprüft). Dem stehen in dem genannten Zeitraum Kosten von insgesamt rund EUR 3,79 Mio. (ungeprüft) gegenüber. Die vorstehend als „ungeprüft“ bezeichneten Angaben wurden der internen Rechnungslegung der Emittentin entnommen bzw. daraus abgeleitet, aber nicht durch den Abschlussprüfer geprüft.

Die Emittentin beabsichtigt, das Bestandsportfolio ihrer Unternehmensgruppe künftig durch weitere Zukäufe zu erweitern. Sollte es zu solchen weiteren Immobilienkäufen und darüber hinaus auch zum Besitzübergang sowie Nutzen- und Lastenwechsel in Bezug auf solche Immobilien kommen, würden sich die erwarteten Mieteinnahmen der Unternehmensgruppe der Emittentin weiter erhöhen.

Dabei beabsichtigt die Emittentin, Refinanzierungen bereits gezahlter Kaufpreise sowie Kaufpreise zukünftig zu erwerbender Immobilien (zumindest zu einem erheblichen Teil) durch die Aufnahme von (weiteren) Bankdarlehen, Mezzanine-Finanzierungen, Brückenfinanzierungen, Gesellschafterdarlehen und sonstige Formen der Finanzierung zu finanzieren. Erwogen wird ferner auch die Emission einer Wandelanleihe in einem Maximalvolumen im unteren dreistelligen Euro-Millionenbereich.

Mit der bereits erfolgten und der beabsichtigten weiteren Aufnahme von Fremdmitteln gehen erhebliche Kosten und eine erhebliche Zinslast für die Unternehmensgruppe der Emittentin einher. Dem werden die durch die Immobilienerwerbe steigenden Mieteinnahmen gegenüberstehen.

Es ist das Ziel der Emittentin, durch den Erwerb von weiteren ausgewählten Immobilien und durch zukünftiges strategisches Bestandsmanagement ein renditeorientiertes Wachstum zu erzielen.

VII. WESENTLICHE INTERESSEN BETEILIGTER PERSONEN

Die Emittentin hat die futurum bank AG als „Emissionsexperten“ für die Einbeziehung der Angebotenen Aktien (und der übrigen bestehenden Aktien der Emittentin) in das Handelssegment m:access eingeschaltet. Die futurum bank AG steht daher in einem entsprechenden Vertragsverhältnis mit der Gesellschaft. Der Mandatsvertrag wurde am 18. Oktober 2019 geschlossen. Die futurum bank AG erhält für ihre Tätigkeiten eine marktübliche feste Vergütung. Interessenkonflikte bestehen insoweit nicht.

Die Bankhaus Gebr. Martin Aktiengesellschaft steht als Zahl- und Anmeldestelle in einem Vertragsverhältnis mit der Gesellschaft. Die Bankhaus Gebr. Martin Aktiengesellschaft erhält für ihre Tätigkeiten eine marktübliche Vergütung. Interessenkonflikte bestehen insoweit nicht.

Mit dem öffentlichen Angebot werden keine neuen, sondern ausschließlich bestehende Aktien angeboten. Die Emittentin selbst bietet mit diesem Angebot keine Angebotenen Aktien zum Kauf an, sondern erhofft sich durch die Bewerbung der GORE German Office Real Estate AG und aktive Investor Relations Arbeit ein gesteigertes Interesse der Öffentlichkeit. Die Angebotenen Aktien stammen ausschließlich aus dem Eigentum der TO Holding 1 GmbH, deren Alleingesellschafter der mittelbare Mehrheitsaktionär der Emittentin, Herr Thomas Olek, ist.

Die Emittentin hat ein Interesse an dem Angebot und der Einbeziehung der Aktien der Emittentin in den Handel im Freiverkehr der Börse München, da sie sich, wie vorstehend bereits erwähnt, durch eine Bewerbung der GORE German Office Real Estate AG und aktive Investor Relations Arbeit ein gesteigertes Interesse der Öffentlichkeit erhofft. Insbesondere erwägt die Emittentin, durch eine Corporate News der Emittentin sowie Banner-Werbung in Internet-Finanzportalen interessierte Anleger auf das öffentliche Angebot und den (durch die beabsichtigte Freiverkehrsinbeziehung ermöglichten) Börsenhandel und die damit verbundene Möglichkeit des Erwerbs von Aktien der Emittentin hinzuweisen, um ein breiteres Publikum auf die Gesellschaft aufmerksam zu machen. Die Emittentin verspricht sich hiervon auch eine verbesserte Akzeptanz künftiger Kapitalmaßnahmen der Emittentin. Insofern besteht sowohl von Seiten der Emittentin als auch von Seiten der derzeitigen Aktionäre ein Interesse an Werbe- und Investor Relations Maßnahmen sowie einer positiven Kursentwicklung.

Die Emittentin wird aus dem Angebot keinen Verkaufserlös erhalten, sondern der jeweilige Aktionär, der seine Aktien abgibt, namentlich also die TO Holding 1 GmbH, deren Alleingesellschafter Herr Thomas Olek ist. Daher haben alle Aktionäre, die ihre Aktien veräußern, ein Interesse an diesem Angebot. Mit Ausnahme der TO Holding 1 GmbH sind der Emittentin keine abgebenden Aktionäre positiv bekannt.

Da der (mittelbare) Hauptaktionär der Gesellschaft, Herr Thomas Olek, zudem Vorstandsvorsitzender und (mittelbarer) Hauptaktionär der publicity AG, also des Asset Managers der Emittentin, ist und ferner eine mittelbare Mehrheitsbeteiligung an der PREOS Real Estate AG hält, die ebenfalls im Bereich der Immobilienbestandshaltung tätig ist und deren Asset Manager ebenfalls die publicity AG ist, sind die Interessen von Herrn Olek nicht notwendigerweise stets mit den Interessen der Emittentin und/oder der übrigen Aktionäre der Emittentin gleichgelagert. Einerseits hat Herr Olek als mittelbarer Hauptaktionär der Emittentin und Alleingesellschafter der Anbieterin der Angebotenen Aktien aus den vorstehend genannten Gründen ein Interesse an dem Angebot. Andererseits können im Hinblick auf die mögliche Konkurrenzsituation zwischen der PREOS Real Estate AG und der Emittentin Interessenkonflikte bei Herrn Olek nicht völlig ausgeschlossen werden.

VIII. GRÜNDE FÜR DAS ANGEBOT UND GESAMTKOSTEN DER EMISSION

1. Kein Emissionserlös / Kosten der Emission

Mit dem öffentlichen Angebot werden keine neuen, sondern ausschließlich bestehende Aktien angeboten. Die Emittentin selbst bietet mit diesem Angebot keine Angebotenen Aktien zum Kauf an, sondern erhofft sich durch die Bewerbung der GORE German Office Real Estate AG und aktive Investor Relations Arbeit ein gesteigertes Interesse der Öffentlichkeit. Die Angebotenen Aktien stammen ausschließlich aus dem Eigentum der TO Holding 1 GmbH. Die Emittentin wird aus dem Angebot daher keinen Verkaufserlös erhalten, sondern der jeweilige Aktionär, der seine Aktien abgibt, namentlich also die TO Holding 1 GmbH, deren Alleingesellschafter der mittelbare Mehrheitsaktionär der Emittentin, Herr Thomas Olek, ist. Mit Ausnahme der TO Holding 1 GmbH sind der Emittentin keine abgebenden Aktionäre positiv bekannt.

Die Emittentin schätzt, dass sich die mit diesem Angebot und der Einbeziehung in den Handel im Freiverkehr der Börse München verbundenen Kosten auf ca. EUR 500.000 belaufen werden. Diese Kosten werden von der Gesellschaft getragen.

Anlegern werden keine Kosten der Gesellschaft in Rechnung gestellt. Anleger müssen jedoch übliche Transaktions- und Abwicklungskosten, die ihnen ihre depotführende Bank unter Umständen in Rechnung stellt, selbst tragen.

2. Gründe für das Angebot

Mit dem öffentlichen Angebot werden keine neuen, sondern ausschließlich bestehende Aktien angeboten. Anbieterin ist die (von dem mittelbaren Mehrheitsaktionär der Emittentin, Herrn Thomas Olek, beherrschte) TO Holding 1 GmbH, die Stück 100.000 von ihr gehaltene Aktien der Emittentin öffentlich anbietet, was rund 0,66 % des Grundkapitals der Emittentin entspricht. Mit Ausnahme der TO Holding 1 GmbH sind der Emittentin keine abgebenden Aktionäre positiv bekannt.

Die Emittentin selbst bietet mit diesem Angebot keine Angebotenen Aktien zum Kauf an, sondern erhofft sich durch die Bewerbung der GORE German Office Real Estate AG und aktive Investor Relations Arbeit ein gesteigertes Interesse der Öffentlichkeit. Insbesondere erwägt die Emittentin, durch eine Corporate News der Emittentin sowie Banner-Werbung in Internet-Finanzportalen interessierte Anleger auf das öffentliche Angebot und den (durch die beabsichtigte Freiverkehrsinbeziehung ermöglichten) Börsenhandel und die damit verbundene Möglichkeit des Erwerbs von Aktien der Emittentin hinzuweisen, um ein breiteres Publikum auf die Gesellschaft aufmerksam zu machen. Die Emittentin verspricht sich hiervon auch eine verbesserte Akzeptanz künftiger Kapitalmaßnahmen der Emittentin.

Die Aktien der Emittentin sollen in den Handel im Freiverkehr der Börse München im Handelssegment m:access einbezogen werden. Die spätere Einbeziehung der Aktien der Emittentin in Freiverkehrssegmente anderer Börsen wird ebenfalls erwogen.

IX. RISIKOFAKTOREN

Potentielle Anleger sind im Zusammenhang mit den in diesem Wertpapierprospekt beschriebenen Wertpapieren markt- und branchenspezifischen sowie unternehmensspezifischen Risiken in Bezug auf die Emittentin und in Bezug auf die Wertpapiere ausgesetzt.

Die wesentlichen Risiken der Emittentin bzw. der in diesem Prospekt beschriebenen Wertpapiere der Emittentin sind nachfolgend dargestellt.

Um potentiellen Anlegern einen besseren Überblick über die einzelnen Risikofaktoren zu ermöglichen, sind diese in Kategorien unterteilt. In jeder Kategorie werden die gemäß der Bewertung der Emittentin und der Anbieterin wesentlichsten Risiken, unter Berücksichtigung der negativen Auswirkungen auf die Emittentin bzw. auf die Anleger und der Wahrscheinlichkeit ihres Eintretens, zuerst angeführt. Zusätzlich enthält auch jeder einzelne Risikofaktor – unabhängig von seiner Zuordnung zu einer bestimmten Kategorie – eine Bewertung der Emittentin und der Anbieterin im Hinblick auf seine Wesentlichkeit nach potentielltem Schadensausmaß und Eintrittswahrscheinlichkeit, wobei hierfür eine Einstufung in die Grade „gering“, „mittel hoch“ und „hoch“ vorgenommen wurde.

Die Risiken können sich einzeln oder kumulativ verwirklichen.

1. Wesentliche Risiken, die der Emittentin eigen sind

a. Risiken im Zusammenhang mit der Finanzierungsstruktur der Emittentin

Risiken im Zusammenhang mit nicht zu erlangenden Fremdfinanzierungen für zukünftige Immobilienerwerbe

Das Geschäftsmodell der Emittentin basiert auf dem Ankauf von Immobilien und gegebenenfalls Immobilienportfolien. Für den Ankauf muss die Emittentin erhebliche finanzielle Mittel aufbringen. Diese Mittel werden zum einen aus Eigenmitteln der Emittentin, zum weit überwiegenden Teil aber aus Fremdmitteln stammen, die insbesondere über Banken, andere Finanzierer und über den Kapitalmarkt erbracht werden sollen.

Die Emittentin ist daher auf die Bereitschaft von Kreditinstituten und anderen Finanzierern angewiesen, eine Investition zu angemessenen Konditionen einschließlich der Sicherheitenbestellung zu begleiten. Die Rahmenbedingungen für die Finanzierung von Immobilienakquisitionen unterliegen dabei einem ständigen Wandel und hängen von vielfältigen, sich stetig ändernden Faktoren ab, die die Emittentin nicht beeinflussen kann. Dazu zählen zum Beispiel die Höhe der Finanzierungszinsen, das Finanzierungsvolumen, die steuerlichen Rahmenbedingungen, die Einschätzung der Kreditinstitute und Kapitalgeber über die Werte und die Werthaltigkeit der Immobilien als Sicherheiten für Kredite oder deren Einschätzung des gesamtwirtschaftlichen Umfelds, der Eintritt oder die Verschärfung von Krisen an den internationalen Finanzmärkten oder erhöhte regulatorische Anforderungen an die Eigenkapitalunterlegung von Banken. Eine negative Entwicklung der vorgenannten Parameter könnte zu einer Verknappung von Finanzierungsangeboten führen.

Sofern es der Emittentin in Zukunft nicht gelingt, Fremdfinanzierungen zu sichern oder zu den von ihr angestrebten Bedingungen zu erlangen, wird sich dies ferner negativ auf die Fähigkeit der Emittentin auswirken, weitere Immobilien zu erwerben. Entsprechend werden sich dann die Einnahmen der Emittentin aus der Bewirtschaftung und dem Verkauf von Immobilien nicht steigern lassen. Geringere Einnahmen als geplant würden wiederum dazu führen, dass der Emittentin auch

weniger Eigenmittel für den Ankauf von Immobilien und gegebenenfalls Immobilienportfolien zur Verfügung stünden. Entsprechende Eigenmittel werden von finanzierenden Banken für die Gewährung von Finanzierungen aber regelmäßig vorausgesetzt bzw. verlangt. Fehlende Investorengelder und Fremdkapital könnten somit in einer langfristig nicht ausreichenden wirtschaftlichen Ertragsbasis münden.

Sollten in der Zukunft Finanzierungen oder Brückenfinanzierungen für Immobilienerwerbe nicht zustande kommen, besteht ferner das Risiko, dass etwaige, zum jeweiligen Zeitpunkt gegebenenfalls bereits abgeschlossene Kaufverträge rückabwickelt werden müssten. In der Folge könnte es zu Schadensersatzansprüchen der jeweiligen Verkäufer gegen die betreffenden Objektgesellschaften und wirtschaftlich damit gegen die Emittentin kommen oder zu einem Verfall einer etwaig geleisteten Anzahlung durch die Emittentin bzw. die betreffenden Gesellschaften ihrer Unternehmensgruppe.

Die Emittentin hat in der Vergangenheit und wird voraussichtlich auch zukünftig Immobilienkaufverträge abschließen, ohne zum Zeitpunkt der Beurkundung des jeweiligen Vertrages bereits eine verbindliche Finanzierungszusage oder einen entsprechenden Kreditvertrag geschlossen zu haben. Dies ist vornehmlich dem Umstand geschuldet, dass die Emittentin auch sich kurzfristig ergebende vorteilhafte Ankaufsmöglichkeiten wahrnimmt. So ist beispielsweise der Kaufvertrag für das Objekt in Neuss bereits am 7. August 2019 geschlossen worden, eine entsprechende Finanzierungsvereinbarung mit der Kreissparkasse Köln jedoch erst am 18. September 2019. Gelingt es der Emittentin nicht, entsprechende Finanzierungsvereinbarungen für die jeweiligen bereits angekauften Objekte zu erlangen, ist sie voraussichtlich nicht in der Lage, die Kaufpreise rechtzeitig zu bezahlen. Im Falle des Objekts in Neuss etwa ist der Verkäufer dazu berechtigt, von dem Kaufvertrag zurückzutreten, wenn die GORE Neuss, Im Taubental 30 GmbH mit der Zahlung des Kaufpreises in Verzug gerät. Vergleichbare Regelungen finden sich typischerweise auch in anderen Immobilienkaufverträgen. Sofern Finanzierungsvereinbarungen also noch nicht erlangt wurden, besteht – auch für zukünftige Immobilienankäufe – das Risiko, dass Transaktionen nicht zustande kommen und gegebenenfalls hierfür Vertragsstrafen anfallen.

Ferner haben die derzeit bestehenden Finanzierungsvereinbarungen etwa mit der Landesbank Baden-Württemberg und der Emerald Fund S.C.A. SICAV-FIS (Marshall Hutton) vergleichsweise kurze Laufzeiten bis Ende 2020 bzw. Anfang 2021. Daher sind die Emittentin bzw. ihre Objektgesellschaften nicht nur im Hinblick auf zukünftige Immobilienerwerbe darauf angewiesen, Fremdfinanzierungen bzw. Prolongationen zu erlangen, sondern auch im Hinblick auf die bestehenden (auslaufenden) Finanzierungen.

Die Emittentin und die Anbieterin schätzen das Risiko nicht zu erlangender Fremdfinanzierungen als „gering“ ein.

Risiken im Zusammenhang mit im Rahmen von Kreditvereinbarungen vereinbarten Berichts-, Verhaltens- und Informationspflichten

Die Emittentin und ihre Objektgesellschaften unterliegen im Rahmen bestehender (aber voraussichtlich auch zukünftiger) Finanzierungsvereinbarungen mit kreditgebenden Banken und anderen Kapitalgebern verschiedenen, teilweise umfangreichen Berichts-, Verhaltens- und Informationspflichten, die während der Dauer der Vereinbarungen beachtet werden müssen.

Beispielsweise unterliegen die Emittentin und ihre Objektgesellschaften in den von ihnen abgeschlossenen Darlehensverträgen sogenannten *Financial Covenants* (also Verpflichtungen zur Einhaltung von definierten Finanzkennzahlen). Darüber hinaus sehen die Finanzierungsvereinbarungen mitunter vor, dass die jeweiligen Kreditnehmer (Objektgesellschaften der Emittentin)

ohne schriftliche Zustimmung neben den aufgenommenen Darlehen keine weiteren Finanzierungsvereinbarungen abschließen und die jeweiligen Grundstücke nicht anderweitig belasten dürfen. Bei einer Verletzung der in den bestehenden Finanzierungsvereinbarungen vorgegebenen Verpflichtungen, etwa infolge einer Gefährdung der *Financial Covenants*, aber auch weiterer Berichts-, Verhaltens- und Informationspflichten, könnte es zu vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtungen in der gesamten Höhe des jeweiligen Darlehens kommen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass die in einem solchen Fall zurück zu zahlenden Darlehensbeträge von der Emittentin nicht aus der frei verfügbaren Liquidität gezahlt werden können. Sollte in derartigen Fällen die Rückzahlung aus vorhandener Liquidität nicht möglich sein, so wäre die Emittentin beziehungsweise wären ihre Objektgesellschaften unter Umständen gezwungen, andere Darlehen mit ungünstigeren Konditionen aufzunehmen beziehungsweise Liquidität durch kurzfristige Verkäufe von Immobilien – sogenannte Notverkäufe – zu schaffen. Als Immobilienbestandshalterin ist die Emittentin im Wesentlichen auf die laufenden Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung, insbesondere aus der Vermietung der Immobilien, angewiesen; zudem werden wesentliche Erträge aus der Veräußerung von Immobilien nach erfolgter Wertsteigerung erzielt. Sollte es zu vorstehend genannten Notverkäufen kommen, wäre die Emittentin unter Umständen also daran gehindert, ihre Geschäftstätigkeit ertragswirksam umzusetzen, was im Ergebnis zu erheblich verminderten Erträgen bis hin zu einer Insolvenz der Emittentin führen könnte.

Die Emittentin und die Anbieterin schätzen das Risiko unerwarteter bzw. frühzeitiger Rückzahlungsverpflichtungen aus Fremdfinanzierungen aufgrund einer Verletzung der in den Finanzierungsvereinbarungen vorgegebenen Verpflichtungen als „gering“ ein.

Hoher Einsatz von Fremdkapital und steigender Kapitaldienst können zu dem Risiko der Verwertung einzelner Objekte führen und die betreffende Objektgesellschaft gefährden sowie die Emittentin beeinträchtigen

Im Bereich der Immobilien, die in das Portfolio der Emittentin aufgenommen werden sollen, ist ein langfristiger Beleihungswertauslauf (Loan to Value – LTV) von ca. 70 % geplant. Der LTV bezeichnet vereinfacht dargestellt das Verhältnis zwischen einem Kreditbetrag (aufgenommenes Fremdkapital) und dem Beleihungswert einer Kreditsicherheit (z.B. dem Verkehrs- oder Marktwert einer zur Sicherheit des Kredits beliehenen Immobilie). Das Fremdkapital wird als Hebel genutzt, um für das von der Emittentin eingesetzte Eigenkapital eine höhere Verzinsung zu erreichen. Der Hebel ist dabei umso größer, je höher die Fremdkapitalquote ist. Dieser Effekt kann sich jedoch umkehren, wenn die wirtschaftlichen Umstände sich verschlechtern und zum Beispiel die Mieteinnahmen aus einem Objekt nicht mehr ausreichen, um den Kapitaldienst zu leisten.

Bei Einstellung des Kapitaldienstes könnte die finanzierende Bank oder der jeweilige Kreditgeber die Immobilie aufgrund der gestellten Sicherheiten für sich verwerten. In derartigen Fällen könnte die Emittentin aus der betroffenen Immobilie weder Erträge aus der Vermietung noch aus einer renditeorientierten Veräußerung erzielen. Dies wiederum könnte die Finanzierungsfähigkeit der Emittentin insgesamt gefährden. Insofern hat die Emittentin beispielsweise in dem Kreditvertrag mit der Landesbank Baden-Württemberg über einen Darlehensbetrag in Höhe von insgesamt EUR 13,6 Mio. eine selbständige Garantie für die Tilgungs-, Zins- und Rückzahlung der gewährten Darlehen abgegeben und könnte hieraus in Anspruch genommen werden. Für die Bedienung des Kapitaldienstes nicht ausreichende Mieteinnahmen könnten daher dazu führen, dass die Emittentin ihre Geschäftstätigkeit nur eingeschränkt oder gar nicht fortsetzen kann.

Ferner könnte sich im Falle einer anstehenden Prolongation von Darlehen die Refinanzierung von Objektgesellschaften mit einem hohen Fremdfinanzierungsanteil als schwierig erweisen. Sollten Refinanzierungen auslaufender Finanzierungsvereinbarungen scheitern oder nur zu unattraktiven Bedingungen möglich sein, könnte die Emittentin wiederum zu Notverkäufen gezwungen sein

oder wäre dem Risiko ausgesetzt, deutlich höhere Finanzierungskosten in Kauf zu nehmen, die gegebenenfalls nicht von den Mieteinnahmen aus den Immobilien gedeckt werden könnten. Das hätte eine nachhaltig unzureichende Ertragsbasis zur Folge, die – sollte sie über einen längeren Zeitraum anhalten – bis hin zur Insolvenz der Emittentin führen könnte.

Die Emittentin und die Anbieterin schätzen das Risiko von Notverkäufen einzelner oder mehrerer Immobilien aufgrund eines hohen Fremdfinanzierungsanteils (insbesondere des damit verbundenen Kapitaldienstes) als „gering“ ein.

b. Risiken im Zusammenhang mit der Branche und der Geschäftstätigkeit der Emittentin

Risiken aus der Abhängigkeit vom Asset Manager publicity AG

Der wirtschaftliche Erfolg der Geschäftstätigkeit der Emittentin hängt wesentlich von dem mit der Durchführung des Asset Managements für die Immobilien der Unternehmensgruppe der Emittentin betrauten Partner, der publicity AG, ab. Die publicity AG erbringt für sämtliche von der Emittentin bzw. ihren Tochtergesellschaften zu erwerbenden und/oder gehaltenen Immobilien auf Grundlage des zwischen ihr und der Emittentin abgeschlossenen Asset Management Vertrages Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Auswahl geeigneter Immobilien, deren Ankauf, dem klassischen Asset Management (also Optimierungsmaßnahmen zur Wertsteigerung der jeweiligen Immobilie) und dem Verkauf. Die persönlichen Kontakte, die Erfahrung und das Know-how des Managements der publicity AG, und hier insbesondere deren Vorstände, Herr Thomas Olek und Herr Frank Schneider, hinsichtlich aller vorgenannten Dienstleistungsbereiche sind daher für den wirtschaftlichen Erfolg der Emittentin entscheidend.

Eine Kündigung des Asset Management Vertrages, Fehlentscheidungen der publicity AG oder ihres Managements im Rahmen der von ihr für die Emittentin erbrachten Dienstleistungen oder ein sonstiger Aus- bzw. Wegfall der Beziehungen zur publicity AG könnten unter anderem dazu führen, dass

- (i) die Emittentin nicht mehr in der Lage ist, Zugang zu geeigneten Immobilien für den weiteren Ausbau ihres Immobilienportfolios zu erlangen und somit Immobilien nur zu (erheblich) ungünstigeren Konditionen erwerben könnte als bisher,
- (ii) die Emittentin nicht mehr in der Lage ist, die bereits in ihrem Portfolio befindlichen Immobilien entsprechend dem für jedes einzelne Objekt entworfenen Business Plan zu entwickeln und/oder andere Dienstleister für das Asset Management eingebunden werden müssten, die ggf. höhere Vergütungen verlangen und über weniger Erfahrung, Expertise und Marktzugang als die publicity AG verfügen, und
- (iii) die Emittentin auch im Rahmen der Veräußerung von Immobilien nicht mehr auf das umfangreiche Netzwerk an potentiellen Erwerbern zurückgreifen könnte, über das die publicity AG verfügt.

Da einerseits die Emittentin bzw. ihre Tochtergesellschaften nahezu sämtliche ihrer Erträge aus der Bewirtschaftung ihrer Immobilien, insbesondere deren Vermietung, und der Verwertung ihrer Immobilien nach deren Wertsteigerung durch aktives Asset Management erzielen, und andererseits die publicity AG – wie bereits erwähnt – das Asset Management für den gesamten Immobilienbestand der Unternehmensgruppe der Emittentin übernimmt, wäre ein Wegfall der Beziehungen zwischen der Emittentin und der publicity AG von erheblichem wirtschaftlichen Ausmaß für die Emittentin.

Zum Prospektdatum hält der Vorstandsvorsitzende und (mittelbare) Mehrheitsaktionär der publicity AG, Herr Thomas Olek, über die von ihm beherrschte TO-Holding GmbH und die von ihm ebenfalls beherrschte TO Holding 1 GmbH insgesamt rund 65,12 % der Aktien an der

Emittentin. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass trotz dieser Verbindungen die vertraglichen Beziehungen zwischen der publicity AG und der Emittentin beendet werden könnten, Herr Olek gegebenenfalls seine (mittelbare) Mehrheitsbeteiligung an der Emittentin zukünftig aufgibt oder auch, dass Schlüsselpersonen der Emittentin und/oder der publicity AG etwa aufgrund gesundheitlicher Probleme oder anderweitiger Umstände ausscheiden.

Die Emittentin und die Anbieterin schätzen das Risiko eines Wegfalls der Beziehungen zur publicity AG bzw. zu deren wesentlichen Schlüsselpersonen als „mittel hoch“ ein.

Risiken steigender oder fallender Immobilienpreise

Um ein möglichst hohes Wertsteigerungspotential einer Immobilie ausschöpfen zu können, sollte diese zu einem – im Vergleich zu ihrem potentiellen Wert – möglichst geringen Ankaufspreis erworben werden. Aufgrund der derzeit hohen Nachfrage und der anhaltenden Niedrigzinsphase sind die Preise für Gewerbe- und Büroimmobilien auf einem vergleichsweise hohen Niveau. Hinzu kommt, dass der Wettbewerbsdruck auf dem deutschen Gewerbe- und Büroimmobilienmarkt, der im Fokus der Investitionsstrategie der Emittentin liegt, die Preise für geeignete Objekte möglicherweise noch weiter steigen lässt. Für die Emittentin könnte es daher schwierig oder sogar unmöglich werden, weitere Immobilien zu einem akzeptablen Marktpreis zu erwerben. Sollte es der Emittentin also in Zukunft nicht gelingen, geeignete Immobilien zu angemessenen Preisen zu erwerben, könnten die Renditen aus der Veräußerung von Immobilien nach möglicherweise erzielter Wertsteigerung geringer ausfallen als geplant und damit auch das Wachstum der Emittentin und ihrer Unternehmensgruppe gefährden. Verglichen mit größeren Immobilienunternehmen ist es der Emittentin darüber hinaus – aufgrund ihres derzeit noch kleinen Immobilienportfolios – nicht in gleichem Maße möglich, Phasen steigender bzw. hoher Immobilienpreise durch einen gesteigerten Abverkauf von Immobilien zu nutzen. Ferner erwerben größere Immobilienunternehmen aufgrund ihres höheren Investitionsvolumens regelmäßig nicht nur einzelne Immobilienobjekte, sondern darüber hinaus ganze Immobilienportfolios. Bei solchen Portfolioerwerben werden typischerweise volumenbedingte Preisabschläge verhandelt. Da die Emittentin ein derzeit noch kleines Immobilienunternehmen ist und noch nicht über die erforderlichen Eigen- und Fremdmittel verfügt, um großvolumige Immobilienportfolios anzukaufen, ist sie von dem Risiko steigender Immobilienpreise in einem erhöhten Maße betroffen.

In gleicher Weise können auch fallende Immobilienpreise nachteilige Auswirkungen für die Emittentin haben. Hierbei besteht das Risiko, dass bei einer negativen Entwicklung der Immobilienpreise die von der Emittentin zuvor zugrunde gelegten Bewertungsansätze korrigiert werden müssten und außerplanmäßige Abschreibungen des Immobilienvermögens der Emittentin erforderlich werden könnten. Daneben sieht etwa die Finanzierungsvereinbarung mit der Emerald Fund S.C.A. SICAV-FIS (Marshall Hutton) über insgesamt EUR 16 Mio. vor, dass das zur Absicherung des Darlehens mit einer Grundschuld belastete Grundstück in Neu-Isenburg einen gutachterlich ermittelten Marktwert von EUR 25,25 Mio. nicht unterschreitet. Im Falle sinkender Immobilienpreise könnte der Marktwert dieser Immobilie fallen und somit ein Kündigungsrecht des Kreditgebers auslösen. Ferner ist die Emittentin nach den Bestimmungen des Asset Management Vertrages mit der publicity AG zur Zahlung einer pauschalen Asset Management Fee verpflichtet, die unabhängig von der Wertsteigerung der Immobilie durch einzelne Maßnahmen des Asset Managements anfällt. Diese Zahlungen könnten im Falle sinkender Immobilienpreise keinem erwirtschafteten Mehrwert gegenüberstehen. Auch könnten im Falle sinkender Immobilienpreise trotz der Durchführung marktwert erhöhender Maßnahmen im Rahmen des Asset Managements Abverkäufe von einzelnen Immobilien möglicherweise nur zu Konditionen durchgeführt werden, die hinter den Konditionen des Ankaufs dieser Immobilien zurückbleiben, mit der Folge, dass sich ein Investment nachträglich als unrentabel darstellt. Während größere

Immobilienunternehmen eine solche Entwicklung gegebenenfalls besser abfedern können, ist die Emittentin aufgrund ihrer vergleichsweise geringen Größe von diesem Risiko stärker betroffen.

Die Emittentin und die Anbieterin schätzen das Risiko, dass steigende bzw. fallende Immobilienpreise nachteilige Auswirkungen auf die Fähigkeit der Emittentin haben könnten, entweder Immobilien zu niedrigen Preisen zu erwerben oder zu günstigen Konditionen zu veräußern als „mittel hoch“ ein.

Die Minderung oder der Ausfall von Mieteinnahmen würden die Ertragslage verschlechtern

Die Emittentin unterliegt dem Mietausfall- und dem Mietminderungsrisiko sowie dem Risiko des Leerstandes von Bestandsflächen. Aus den von ihr (mittelbar) gehaltenen Immobilien werden Mieterlöse in Höhe von etwa TEUR 224 monatlich erzielt, die jedoch u.a. für den Kapitaldienst im Zusammenhang mit aufgenommenen Finanzierungen und für laufende Kosten fast vollständig benötigt werden. Eine Vielzahl der Mietverträge für die Immobilien der Unternehmensgruppe der Emittentin weisen eine verbleibende Vertragslaufzeit von unter vier Jahren auf. Das Ausbleiben erwarteter Verlängerungen von langfristigen Mietverträgen, außerordentliche Kündigungen von Mietverträgen, das Ausbleiben einer regulären Nachvermietung oder die Insolvenz eines oder mehrerer Hauptmieter könnte zu einer erheblichen Belastung für den Cash-Flow der Emittentin führen.

Wird ein Mietvertrag nicht verlängert, kann eine Kettenreaktion bei etwaigen anderen gewerblichen Mietern in demselben Objekt nicht ausgeschlossen werden. Des Weiteren besteht im Falle der Nichtverlängerung eines Mietvertrages das Risiko, die Nachvermietung nicht oder nicht an Mieter ähnlicher Bonität zu bewerkstelligen.

Neben den daraus resultierenden fehlenden Einnahmen kann dies auch zu nicht vorhergesehenen oder zusätzlichen Ausgaben führen, da Betriebs- und Nebenkosten von Leerstandsflächen weitergezahlt werden müssen, aber nicht von Mietern erstattet werden. Entsprechendes gilt hinsichtlich der Leerstandsflächen für Unterhalts-, Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, deren Kosten nicht weitergegeben werden können. Sollte die Emittentin eine Verschlechterung ihrer vermieteten Objekte nicht oder nicht umfassend durch entsprechende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen verhindern, könnte dies zu einer Erhöhung des Leerstands führen und damit erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Einnahmen aus bestehenden oder zukünftigen Mietverträgen und auf die hiermit verbundenen Kosten haben.

Auch besteht die Möglichkeit, dass sich aufgrund äußerer Umstände, wie etwa einer Änderung in der Infrastruktur oder der Bevölkerungsstrukturen, die Umgebung und damit die Attraktivität der Immobilien verschlechtern.

Sofern die für diese Objekte abgeschlossenen Mietverträge gekündigt werden oder auslaufen, besteht in der Folge die Gefahr, dass die Mieteinnahmen aus neu abgeschlossenen Mietverträgen niedriger zu kalkulieren sind oder aufgrund einer nicht möglichen Weitervermietung ganz ausfallen, was wiederum zu einer Erhöhung des Leerstands führen würde.

Im Ergebnis könnten sich aber nicht nur die Umsatzerlöse aus der Vermietung der Immobilien verringern. Die Leerstandsquote hat ferner erhebliche Auswirkungen auf den zu ermittelnden Wert einer Immobilie. Folglich wären potentielle Erwerber einer Immobilie der Emittentin im Falle einer hohen Leerstandsquote auch nur zur Zahlung eines niedrigeren Kaufpreises bereit, sodass die Emittentin auch im Rahmen der Verwertung ihrer Immobilien nur verminderte Erträge erzielen könnte.

Die Emittentin und die Anbieterin schätzen das Risiko der Minderung oder des Ausfalls von Mieteinnahmen, die die Umsätze der Unternehmensgruppe der Emittentin nicht nur in unwesentlichem Maße schmälern würden, als „mittel hoch“ ein.

Wettbewerbsrisiken

Die Emittentin ist sowohl im Hinblick auf den Erwerb von Gewerbeimmobilien als auch die Verrentung ihrer Bestandsimmobilien dem Wettbewerb sowohl lokal als auch international agierender Investoren in allen Märkten ausgesetzt, in denen sie tätig ist. Das gegenwärtige Umfeld für Gewerbeimmobilien in Deutschland mit einer hohen Nachfrage nach solchen Immobilien kann weitere Wettbewerber anziehen und somit die Emittentin einem verschärften Wettbewerb aussetzen. Folge eines solchen verstärkten Wettbewerbs könnte ein größerer Preiswettbewerb bei dem Ankauf der Immobilien sein, sodass die Emittentin weitere Immobilien nur zu ungünstigeren Konditionen erwerben könnte als bisher und somit bei der Verwertung der Immobilien auch nur geringere Renditen erwirtschaften könnte. Schließlich könnte die Emittentin aufgrund verstärkten Wettbewerbs Marktanteile verlieren bzw. gar nicht erst in der Lage sein, sich solche Marktanteile zu verschaffen.

Die Wettbewerbsfähigkeit der Emittentin hängt von mehreren Faktoren ab, insbesondere dem Zugang zu geeigneten Immobilien zum Erwerb und zur Verwertung, einer erfolgreichen Auswahl der zu erwerbenden Immobilien und deren Wertsteigerung, einem erfolgreichen Asset Management sowie dem Zugang zu geeigneten potentiellen Erwerbern von zu verwertenden Immobilien. Bei einem verschärften Wettbewerb könnten Wettbewerber schließlich auch erfolgreicher bei der Verwertung von Immobilien sein.

Aufgrund der Tatsache, dass die Emittentin verglichen mit weiteren Wettbewerbern auf dem deutschen Immobilienmarkt im Hinblick auf ihr Immobilienportfolio bisher ein vergleichsweise kleiner Akteur ist, verfügt sie gegebenenfalls noch nicht über die umfangreiche Erfahrung im deutschen Immobilienmarkt, die anderen Wettbewerbern zukommt, woraus ihr gegebenenfalls Nachteile im Wettbewerb mit erfahreneren und größeren Marktteilnehmern entstehen können.

Die Emittentin und die Anbieterin schätzen das Risiko nachteiliger Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin aufgrund eines (verstärkten) Wettbewerbs auf dem Immobilienmarkt – insbesondere unter Berücksichtigung, dass die Emittentin die publicity AG mit dem Asset Management für ihre Immobilien beauftragt hat – als „mittel hoch“ ein.

Risiken im Zusammenhang mit dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt

Die Emittentin und ihre Objektgesellschaften sind in der Immobilienbranche tätig und erzielen annähernd sämtliche ihrer Erträge in diesem Bereich. Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin ist damit von der Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes abhängig. Dessen Entwicklung wird insbesondere von dem gesamtwirtschaftlichen Umfeld sowie der Werteschätzung und der Wertentwicklung von Immobilien in Deutschland beeinflusst. Diese Größen sind von zahlreichen, sich teilweise gegenseitig beeinflussenden Faktoren abhängig, auf die die Emittentin keinen Einfluss hat. Zu diesen beeinflussenden Faktoren zählen insbesondere

- nachteilige Entwicklungen der Weltwirtschaft, der deutschen Wirtschaft und der lokalen Wirtschaft an den Standorten der derzeitigen und zukünftigen Immobilien der Emittentin, darunter eine wachsende Arbeitslosenquote, ein negatives Geschäftsklima, hohe Inflation oder Deflationsdruck,
- die Verfügbarkeit und die Bonität von Mietern,

- die Verfügbarkeit von potentiellen Investoren sowie deren finanzielle Mittel,
- die gesetzlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen einschließlich der regulatorischen Rahmenbedingungen für finanzierende Banken,
- die Investitionstätigkeit der Unternehmen,
- das Finanzierungsumfeld, das allgemeine Zinsniveau und die Verfügbarkeit von Kapital für Immobilieninvestitionen,
- die Attraktivität des Standorts Deutschland im Vergleich zu anderen Ländern und globalen Märkten,
- das Angebot an und die Nachfrage nach Immobilien in den jeweiligen Lagen sowie Sonderfaktoren in den lokalen Märkten,
- die gesamtwirtschaftliche Entwicklung, insbesondere das Zinsniveau für die Finanzierung von Immobilienakquisitionen,
- die zyklischen Schwankungen des Immobilienmarktes selbst,
- die demographische Entwicklung in Deutschland und damit auch die Beschäftigtenzahl, für die Gewerbeimmobilienraum benötigt wird,
- die Änderung von regulatorischen Rahmenbedingungen,
- die Entwicklung der Instandhaltungskosten,
- die Entwicklung der Energiekosten und
- die Standortentscheidungen von Großmietern.

Die negative Veränderung eines oder mehrerer dieser Faktoren oder negative Wechselwirkungen aus Veränderungen dieser Faktoren könnten den deutschen Immobilienmarkt sowie insbesondere die Teilmärkte, in denen die Emittentin vornehmlich investiert, nachhaltig negativ beeinflussen. Die Risiken, die sich beispielsweise aus einer sich verringernenden Verfügbarkeit von Mietern und deren Bonität, einer abnehmenden Verfügbarkeit von potentiellen Investoren und deren finanziellen Mitteln, der Änderung von rechtlichen und steuerrechtlichen Rahmenbedingungen sowie auch der Entwicklung von Instandhaltungs- und Energiekosten oder der Standortentscheidung von Großmietern ergeben, sind bereits in einzelnen Risiken dieses Abschnitts „*Risikofaktoren*“ aufgegriffen und dargestellt. Ferner könnten aber Investoren zukünftig auch andere Assetklassen als attraktiver empfinden oder andere Standorte als den deutschen Immobilienmarkt vorziehen. Dies hätte beispielsweise ein Absinken der Transaktionsvolumina und der Immobilienpreise zur Folge, sodass die Emittentin gezwungen sein könnte, Immobilien sogar unter dem Ankaufspreis zu veräußern. Gleiches gilt auch für andere vorstehend aufgeführte Faktoren. Es ist ferner nicht ausgeschlossen, dass es auch auf dem deutschen Immobilienmarkt – sei es aufgrund von zyklischen Schwankungen des Immobilienmarkts oder negativen Einflüssen der Weltmärkte – zu nachhaltig negativen Veränderungen kommt. Sowohl die Möglichkeit, Immobilien günstig zu erwerben und den Wert einer Immobilie durch aktives Asset Management zu steigern als auch die Möglichkeit, Immobilien nach erfolgter Wertsteigerung gewinnbringend zu veräußern, könnten in einem solchen Fall hinter den Erwartungen der Emittentin zurückbleiben oder ganz entfallen,

was schließlich zu einer dauerhaft unzureichenden Ertragslage führen und die Emittentin zur Anpassung ihres Geschäftsmodells zwingen könnte.

Da die Emittentin ausschließlich auf dem deutschen Gewerbe- und Büroimmobilienmarkt tätig ist, ist sie im besonderen Maße und stärker als Emittenten, die geografisch diversifizierter agieren, von den Entwicklungen des deutschen Immobilienmarktes (und im Besonderen des deutschen Gewerbe- und Büroimmobilienmarktes) abhängig. Immobilienunternehmen, die sich beispielsweise auf dem gesamten europäischen Immobilienmarkt bewegen oder solche, die neben Immobilien im Bereich Gewerbe und Büro auch in Wohnimmobilien oder weitere Immobilienklassen investieren, sind in der Lage, den Fokus ihrer Geschäftstätigkeit auf Bereiche und Märkte zu verlagern, in denen die günstigsten Bedingungen für Investitionen herrschen und somit – verglichen mit der Emittentin – nicht zwangsläufig in gleichem Maße von negativen Entwicklungen des deutschen Gewerbe- und Büroimmobilienmarktes betroffen.

Die Emittentin und die Anbieterin schätzen das Risiko erheblich nachteiliger Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin aufgrund negativer Veränderungen in Bezug auf den deutschen Gewerbe- und Büroimmobilienmarkt als „mittel hoch“ ein.

Risiken aufgrund von Fehleinschätzungen beim Immobilienerwerb

Die Emittentin beabsichtigt, sich als Immobilienbestandshalterin im deutschen Markt zu positionieren. Hierbei plant sie, ihr derzeit aus fünf Immobilien bestehendes Portfolio weiter auszubauen. In diesem Zusammenhang ist die Emittentin dem Risiko der Fehleinschätzung von Bewertungsmerkmalen bei Ankaufsentscheidungen von Immobilien ausgesetzt. Vor einer jeden Investitionsentscheidung und dem Erwerb von Immobilienobjekten wird eine rechtliche Due Diligence von unabhängigen Rechtsanwaltskanzleien durchgeführt. Ferner erfolgt eine immobilienwirtschaftliche Due Diligence durch Sachverständige für die Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken, die sowohl die technische als auch die wirtschaftliche Betrachtung umfasst. Nichtsdestotrotz könnten sich die beim Erwerb von Immobilien getroffenen Annahmen und Bewertungsgrundlagen nachträglich teilweise oder in vollem Umfang als unzutreffend herausstellen oder es könnten nicht erkannte Risiken und/oder unerwartete Nachteile im Zusammenhang mit erworbenen Immobilien auftreten, die nicht in die Bewertungsgrundlage und die Annahmen im Ankaufsprozess einbezogen worden sind. Solche Fehleinschätzungen können dazu führen, dass die Objektstrategie, die gemeinsam mit der publity AG für die von der Emittentin bzw. ihren Tochtergesellschaften zu erwerbenden Immobilien für deren Wertsteigerung erstellt wird, nicht oder nicht vollständig umgesetzt werden kann. Möglicherweise fallen höhere als veranschlagte Kosten an (beispielsweise für die Beseitigung von Alt- oder Umweltlasten oder allgemein für die Herstellung eines bauordnungsrechtlich zulässigen Zustands) oder erforderliche Genehmigungen oder Erklärungen seitens öffentlicher Stellen oder Dritter liegen nicht vor, was zu Verzögerungen bei der Vermietung und schließlich auch bei der Verwertung führen kann. Im Ergebnis könnten daher mit einem Immobilieninvestment nicht die Erträge erwirtschaftet werden, die ursprünglich geplant waren oder sich ein Investment nachträglich sogar als verlustreich herausstellen.

Zwar können in einem solchen Fall gegebenenfalls Haftungsansprüche u.a. gegenüber den Verkäufern eines Immobilienobjekts geltend gemacht werden (insbesondere, wenn diese wesentliche Informationen zurückgehalten oder unrichtige Auskünfte erteilt haben) oder sogar Haftungsansprüche gegenüber den im Rahmen der Due Diligence-Prüfungen eingeschalteten Beratern bestehen, sofern diese beispielsweise wesentliche Risiken nicht erkannt oder entgegen den marktüblichen Standards falsche Annahmen getroffen haben. Es besteht jedoch das Risiko, dass sich gegebenenfalls bestehende Ansprüche im Ergebnis nicht durchsetzen lassen (was mitunter in Fällen – in denen die jeweils in Anspruch genommene Partei ihre Einstandspflicht berechtigter oder unberechtigter Weise ablehnt – auch mit Gerichtsprozessen und den damit verbundenen Kosten

einhergehen kann) oder dass die jeweils in Anspruch genommene Partei nicht in der Lage ist, die Ansprüche zu bedienen. Ferner enthalten sowohl die rechtlichen als auch die immobilienwirtschaftliche Due Diligence-Berichte mitunter umfangreiche Regelungen zur Begrenzung der Haftung der jeweiligen Berater und Sachverständigen. Regelmäßig wird zudem vereinbart, dass die Due Diligence-Prüfungen (jedenfalls größtenteils) auf der Grundlage der den Beratern und Sachverständigen vorgelegten Unterlagen durchgeführt wurden und dass in diesem Zusammenhang von der Richtigkeit dieser Unterlagen ausgegangen wurde. Eine Haftung der Berater und der Sachverständigen könnte daher in den meisten Fällen voraussichtlich nur schwierig durchsetzbar sein.

Gelingt es der Emittentin nicht, verminderte Erträge oder sogar Verluste aufgrund von Fehleinschätzungen beim Immobilienerwerb durch andere Investitionen auszugleichen, bestünde das Risiko einer dauerhaft unzureichenden Ertragslage.

Die Emittentin und die Anbieterin schätzen das Risiko von wesentlichen Fehleinschätzungen beim Immobilienerwerb insbesondere aufgrund der Tatsache, dass vor Ankauf eines Objekts umfangreiche Due Diligence-Prüfungen durchgeführt werden, als „gering“ ein.

Risiken aus dem noch nicht erfolgten Eigentumsübergang der Immobilie in Neuss

Am 7. August 2019 hat die GORE Neuss, Im Taubental 30 GmbH (vormals: MIC Unterschleißheim, Lise-Meitner-Straße 4 GmbH) ein Grundstück in Neuss, Nordrhein-Westfalen, das mit einer Gewerbe- bzw. Büroimmobilie bebaut ist, zu einem Kaufpreis in Höhe von EUR 5.200.000,00 gekauft. Die Zahlung des Kaufpreises steht zum Prospektdatum allerdings noch aus. Das bedeutet, dass es für dieses Objekt vor einer endgültigen Eigentumsübertragung durch entsprechenden Eintrag ins Grundbuch zu einem Vertragsbruch durch den Verkäufer, einer Anfechtung des Kaufvertrages bzw. zu einem Rücktritt von einem solchen kommen kann. In der Folge bestehen die Gefahren, dass es zu gerichtlichen Verfahren gegen den Verkäufer kommen kann bzw. muss, oder dass (etwaig geleistete) Kaufpreiszahlungen nicht an die GORE Neuss, Im Taubental 30 GmbH zurückgezahlt werden und es so zu einem beträchtlichen wirtschaftlichen Schaden bei der Emittentin kommt, vor allem aber auch, dass es zu keiner Eigentumsübertragung kommt und die betroffene Immobilie dann nicht mehr zum künftigen Immobilienportfolio der Emittentin gehört. Entsprechend werden sich dann die Einnahmen aus der Bewirtschaftung und dem Verkauf von Immobilien insoweit nicht steigern lassen. Geringere Einnahmen als geplant würden ferner dazu führen, dass der Emittentin auch weniger Eigenmittel für den Ankauf von weiteren Immobilien zur Verfügung stünden und ein Erwerb weiterer Immobilien dadurch deutlich erschwert würde.

Die Emittentin und die Anbieterin schätzen das Risiko nachteiliger Auswirkungen aufgrund des noch nicht erfolgten rechtlichen Eigentumsübergangs im Hinblick auf die Immobilie in Neuss als „gering“ ein.

Risiken im Zusammenhang mit dem Zustand der Bausubstanz der Immobilien sowie den Kosten für Instandhaltung und Reparaturen

Um die Nachfrage nach Mietobjekten zu erhalten und um angemessene Mieteinnahmen zu erzielen, muss der Zustand der Immobilien dem am Markt nachgefragten Standard entsprechen. Die Verpflichtung zur Instandhaltung und Modernisierung der Immobilie folgt unter anderem aus gesetzlichen Bestimmungen zum Feuer-, Gesundheits- und Umweltschutz, sicherheitstechnischen Erwägungen oder anderen sich wandelnden rechtlichen Anforderungen (zum Beispiel durch die Verschärfung der Energieeinsparverordnung).

Sind Instandsetzungsmaßnahmen, Reparaturen oder Modernisierungen erforderlich, hat der Immobilieneigentümer (also die jeweilige Tochtergesellschaft der Emittentin) unter Umständen

erhebliche Kosten zu tragen. Dabei ist nicht auszuschließen, dass die Kosten ggf. die im Rahmen der Festlegung des Kaufpreises geplanten Kosten übersteigen.

Aufwendungen im Zusammenhang mit Instandsetzungsmaßnahmen, Reparaturen oder Modernisierungen können lediglich unter bestimmten Bedingungen durch Mietsteigerungen (teilweise) kompensiert werden.

Die veranlagten Kosten solcher Maßnahmen beruhen auch auf der Annahme, dass erforderliche Genehmigungen rechtzeitig und im Einklang mit den Zeitplänen der Emittentin erteilt werden. Es ist jedoch möglich, dass erforderliche Genehmigungen nicht innerhalb des erwarteten Zeitraums erteilt werden. Wenn erforderliche Genehmigungen nicht rechtzeitig erteilt werden oder nur unter Auflagen, kann dies zu erheblichen Verzögerungen bei der Umsetzung der Maßnahmen führen und mit höheren als den erwarteten Kosten einhergehen, die nicht durch entsprechende Mietsteigerungen kompensiert werden können. Des Weiteren könnten aufgrund unterlassener Instandhaltungsarbeiten Ansprüche der Mieter auf Aussetzung oder Minderung der Miete oder Kündigung des Mietvertrages ausgelöst werden.

Auch können unerwartete Probleme oder nicht erkannte Risiken, wie Verzögerungen bei der Umsetzung von Instandhaltungs-, Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen im Zusammenhang mit erworbenen Immobilien auftreten, die nicht vollständig an die Mieter weitergegeben werden können. Weiterhin können sich erhöhte Kosten bei Instandsetzungsmaßnahmen, Reparaturen oder Modernisierungen aus höheren Roh- und Baustoffpreisen, einer Steigerung der Arbeitskosten oder Erhöhung der Energiekosten ergeben. Dadurch könnten geplante Vermietungen oder Mieterhöhungen nicht zu den geplanten Konditionen bzw. zum geplanten Zeitpunkt abgeschlossen werden, was wiederum die Wertseigerung der jeweiligen Immobilie negativ beeinflussen und sich daher auch im Rahmen der Verwertung von Immobilien negativ auswirken könnte.

Die Emittentin und die Anbieterin schätzen das Risiko nachteiliger Auswirkungen auf die Umsatzerlöse bzw. die Ertragslage der Unternehmensgruppe der Emittentin aufgrund höher anfallender als geplanter Kosten im Zusammenhang mit dem Zustand der Bausubstanz der Immobilien sowie den Kosten für deren Instandhaltung und etwaiger Reparaturen als „gering“ ein.

Risiken im Zusammenhang mit der Unwirksamkeit von Mietverträgen

Die Emittentin bzw. ihre Objektgesellschaften verwenden in Bezug auf einen Teil ihrer Mietverträge Musterverträge. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Musterverträge aufgrund von Änderungen der einschlägigen Gesetze oder der Rechtsprechung oder aus sonstigen Gründen einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhalten. Etwaige Fehler oder Unklarheiten in Vertragsmustern wirken sich auf eine Vielzahl von Vertragsverhältnissen der Emittentin aus. Zudem könnten vermeintlich als Einzelvereinbarungen abgeschlossene Verträge als Allgemeine Geschäftsbedingungen gewertet werden und im Rahmen etwaiger Verstöße gegen die darauf anzuwendenden Vorschriften unwirksam oder kündbar sein. Betrifft dies beispielsweise Klauseln betreffend Verpflichtungen bei Ablauf des Mietverhältnisses oder die Umlage von Renovierungskosten am Ende des Mietverhältnisses oder die Nebenkostenvereinbarungen, könnten der Emittentin unerwartete Aufwendungen entstehen. Schließlich bestehen im Hinblick auf die Immobilienobjekte langfristige Gewerbemietverträge. Solche langfristigen Mietverträge sind ohne wichtigen Grund nach deutschem Recht nur dann nicht vorzeitig kündbar, wenn sie der Schriftform genügen, d.h. eine Urkunde vorliegt, die alle wesentlichen Bedingungen des Mietverhältnisses einschließlich aller Anlagen, insb. die Bestimmung der vermieteten Flächen und die Unterschriften beider Parteien auf demselben Dokument, enthält. Die Einzelheiten zu diesen und weiteren Anforderungen an die Einhaltung der gesetzlichen Schriftform eines langfristigen Mietvertrages werden von den deutschen Gerichten unterschiedlich, aber prinzipiell streng gehandhabt. Einzelne Mietverträge der Emittentin genügen gegebenenfalls nicht allen diesen Anforderungen.

Mieter könnten diesen Umstand ausnutzen, um langfristige Mietverhältnisse vorzeitig zu beenden oder Vertragsänderungen zu Lasten der Emittentin durchzusetzen. Im Ergebnis könnte dies dazu führen, dass der Emittentin bzw. ihren Tochtergesellschaften Mehrkosten entstehen, die in der Kalkulation bisher nicht berücksichtigt wurden, beispielsweise weil Neben- oder Renovierungskosten nicht auf den Mieter umgelegt oder Mieterhöhungen nicht durchgesetzt werden können. Ferner ist nicht sichergestellt, dass im Falle der Kündigung von Mietverhältnissen (beispielsweise wegen Formverstößen in den Mietverträgen) adäquate Nachmieter gefunden werden können. Da das Geschäftsmodell der Emittentin auch auf der Wertsteigerung der Immobilien und in diesem Zusammenhang maßgeblich auch auf dem Abbau von Leerständen basiert, würde eine solche Entwicklung der Geschäftstätigkeit der Emittentin entgegenlaufen und nicht nur eine Verringerung der Umsatzerlöse aus der Vermietung, sondern auch eine Wertminderung der Immobilie und damit geringe Verwertungserlöse im Falle einer Veräußerung zur Folge haben. Je höher dabei die Anzahl der betroffenen Mietverhältnisse ist, desto stärker wirkt sich auch das Risiko geringerer Umsatzerlöse aus der Vermietung sowie einer geringeren Wertsteigerung der Immobilie aus.

Die Emittentin und die Anbieterin schätzen das Risiko unwirksamer Mietverträge als „gering“ ein.

Altlastenrisiken

Die Emittentin ist dem Risiko ausgesetzt, mit Altlasten oder anderen Umweltverunreinigungen belastete Immobilien erworben zu haben oder zukünftig zu erwerben und deswegen von Behörden, Erwerbern, Nutzern oder Dritten in Anspruch genommen zu werden. Vor einer jeden Investitionsentscheidung und dem Erwerb von Immobilienobjekten wird eine immobilienwirtschaftliche Due Diligence durch Sachverständige für die Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken durchgeführt, die sowohl die technische als auch die wirtschaftliche Betrachtung umfasst. Für die bereits erworbenen Objekte wurden keine Altlasten festgestellt, die nicht im Kaufpreis für die jeweilige Immobilie abgebildet worden sind. Nichtsdestotrotz besteht das Risiko, dass Altlasten nicht erkannt wurden bzw. werden.

In den Kaufverträgen über die von den Gesellschaften der Unternehmensgruppe der Emittentin erworbenen Immobilien ist die Haftung des jeweiligen Verkäufers für Umweltschäden oder -verunreinigungen regelmäßig ausgeschlossen, sodass Regressansprüche gegenüber dem jeweiligen Verkäufer nicht geltend gemacht werden könnten. Ferner enthalten die immobilienwirtschaftlichen Due Diligence-Berichte mitunter umfangreiche Regelungen zur Begrenzung der Haftung der jeweiligen Sachverständigen; eine Haftung der Sachverständigen könnte daher in den meisten Fällen voraussichtlich nur schwierig durchsetzbar sein.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kosten für die Beseitigung und Entsorgung solcher Altlasten und Schadstoffe sowie die damit verbundenen Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten entstehen. Zudem werden durch Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen oder auch nur den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung der Wert sowie die Verwertungs- und vor allem Verkaufsmöglichkeiten der jeweiligen Immobilie erheblich nachteilig beeinflusst.

Darüber hinaus kann die laufende Änderung von Gesetzen und Vorschriften dazu führen, dass eine Haftung für die Freisetzung weiterer bestimmter Stoffe eingeführt wird. Dies könnte die Grundlage für die Haftung gegenüber Dritten für Personenschäden sowie sonstige Schäden bilden. Darüber hinaus könnte die Emittentin zivil- oder strafrechtlichen Folgen ausgesetzt sein, wenn Mitarbeiter der Emittentin Umweltschutzgesetze verletzt oder gegen sie verstoßen haben. Die Emittentin könnte in der Folge dazu gezwungen sein, zusätzliche Rückstellungen für potentielle Verpflichtungen zu bilden bzw. Zahlungen zu leisten, insbesondere um gefährliche und giftige Substanzen zu entfernen und zu entsorgen.

Im Vergleich zu größeren Immobiliengesellschaften der Branche, die über einen Immobilienbestand verfügen, der den der Emittentin um ein Vielfaches übersteigt, ist die Emittentin von dem Risiko, mit Altlasten belastete Immobilien zu erwerben und die damit verbundenen Mehrkosten tragen zu müssen, stärker betroffen. Während in einem Immobilienbestand von mehreren hundert Immobilien der Erwerb einer mit Altlasten belasteten Immobilie und der damit verbundenen Kosten regelmäßig kaum ins Gewicht fällt, ist dies bei dem Immobilienportfolio der Emittentin von – zum Prospektdatum – vier (in rechtlichen Eigentum stehenden) Immobilien anders zu beurteilen, da die Emittentin dazu gezwungen wäre, mit einer erheblich geringeren Anzahl an weiteren Immobilieninvestitionen die möglicherweise entstehenden Mehrkosten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb einer mit Altlasten belasteten Immobilie anfallen können, zu kompensieren

Die Emittentin und die Anbieterin schätzen das Risiko, dass die Emittentin mit Altlasten belastete Immobilien erworben haben könnte bzw. erwerben könnte, insbesondere aufgrund der Tatsache, dass vor Ankauf eines Objekts umfangreiche Due Diligence-Prüfungen durchgeführt werden, als „gering“ ein.

Zinsrisiken

Ein sich veränderndes Zinsumfeld kann sich negativ auf die Erfolgchancen bei der Verwertung der von den Gesellschaften der Unternehmensgruppe der Emittentin gehaltenen Immobilien auswirken. Ein zukünftig höheres Zinsniveau könnte dazu führen, dass potentielle Erwerber, soweit diese den Erwerb mit Fremdmitteln finanzieren, erhöhte Zinskosten zu tragen hätten und sich daher eine Investition in von der Emittentin zum Kauf angebotene Immobilien für diese als weniger attraktiv darstellt. Zudem könnte es potentiellen Erwerbern nicht oder nicht mehr in dem bisherigen Maße möglich sein, sich mit erforderlichen Fremdmitteln zu finanzieren. Ferner könnten potentielle Erwerber aufgrund höherer Fremdfinanzierungskosten versuchen, den Kaufpreis für Immobilien zu drücken, was zu einer erheblich niedrigeren Rendite bei der Emittentin führen könnte, sollte diese beispielsweise gezwungen sein, aus Gründen der Liquiditätsbeschaffung Immobilien zu veräußern. Die vorgenannten Risiken könnten die Möglichkeiten der Verwertung von Immobilien seitens der Emittentin folglich erheblich erschweren und im Ergebnis somit zu niedrigeren Erträgen aus der Immobilienverwertung führen als ursprünglich geplant.

Daneben könnte die Emittentin im Falle steigender Zinsen erhöhte Kosten für die Finanzierung ihrer Immobilienerwerbe zu tragen haben. Dies gilt für die Emittentin in besonderen Maße, da die Finanzierungsvereinbarungen, die die Emittentin bzw. ihre Tochtergesellschaften abgeschlossen haben und voraussichtlich abschließen werden, regelmäßig vergleichsweise kurze Laufzeiten aufweisen und somit keine Zinsbindung auf längere Zeit besteht. So sieht der Kreditvertrag mit der Landesbank Baden-Württemberg über insgesamt EUR 13,6 Mio. eine Laufzeit bis Anfang 2021 vor und der Darlehensvertrag mit der Emerald Fund S.C.A. SICAV-FIS (Marshall Hutton) über insgesamt EUR 16 Mio. eine Laufzeit bis Ende 2020.

Die Emittentin und die Anbieterin schätzen die Risiken im Zusammenhang mit steigenden Zinsen als „gering“ ein.

Die in diesem Prospekt enthaltenen Immobilienbewertungsgutachten und/oder vorhandene oder künftige Finanzinformationen, die auf einer Bewertung der Immobilien der Emittentin bzw. ihrer Tochtergesellschaften und den entsprechenden Bewertungsgutachten beruhen, könnten den Wert der Immobilien falsch einschätzen

Die in diesem Prospekt im Abschnitt „BEWERTUNGSGUTACHTEN“ enthaltenen und ab Seite M 1 abgedruckten Immobilienbewertungsgutachten in Bezug auf das Bestandsportfolio der Unternehmensgruppe der Emittentin basieren auf standardisierten Bewertungsansätzen und stellen die Ansicht des jeweiligen unabhängigen Gutachters dar, der das Gutachten erstellt hat. Die Bewertungsgutachten basieren auf Annahmen, die sich im Nachhinein als unrichtig herausstellen

können. Die den Bewertungen zugrunde liegenden Annahmen werden, wie bei solchen Bewertungen üblich, lediglich durch Stichproben überprüft. Die Bewertung von Immobilien beruht darüber hinaus auf einer Vielzahl von Faktoren, in die auch subjektive Einschätzungen des jeweiligen Gutachters einfließen. Zu diesen Faktoren zählen unter anderem das allgemeine Marktumfeld, das Zinsniveau, die Vermietungssituation, die Entwicklung des Standorts und die Besteuerungsgrundsätze. Die in Bewertungsgutachten vorgenommene Bewertung von Immobilien ist daher mit zahlreichen Unsicherheiten behaftet.

Darüber hinaus können sich derzeit anerkannte Bewertungsverfahren, die bei der Erstellung der Bewertungsgutachten verwendet wurden, nachträglich als ungeeignet herausstellen. Es kann ferner nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Annahmen, welche den Bewertungen der Immobilien in der Vergangenheit zugrunde gelegt wurden oder künftig zugrunde gelegt werden, im Nachhinein als fehlerhaft erweisen. Die in den Bewertungsgutachten und/oder in den bereits veröffentlichten oder zu veröffentlichenden Finanzinformationen der Emittentin bzw. ihrer Tochtergesellschaften für die bewerteten Immobilien angesetzten Werte könnten den Erlös übersteigen, welchen die Unternehmensgruppe der Emittentin aus einer Veräußerung der bewerteten Objekte erzielen kann. Dies kann auch für Veräußerungen gelten, die am oder kurz nach dem jeweiligen Bewertungsstichtag erfolgen. Aus diesem Grund stellen die Bewertungsgutachten weder den künftigen noch den derzeit tatsächlich erzielbaren Verkaufspreis der einzelnen Bestandsimmobilien der Unternehmensgruppe der Emittentin dar.

Eine Veränderung der einer Bewertung zugrundeliegenden Faktoren und/oder Annahmen kann – je nach Art der Rechnungslegung – unter Umständen zu außerplanmäßigen Abschreibungen bzw. zu Anpassungen des der betroffenen Immobilie zum jeweiligen Bilanzstichtag beizulegenden Zeitwerts (fair value) führen. Hieraus können der Emittentin bzw. ihren Tochtergesellschaften Verluste entstehen. Die von den in diesem Prospekt enthaltenen Bewertungsgutachten umfassten Immobilien weisen nach den Bewertungsgutachten einen Wert (fair value) von insgesamt rund TEUR 51.400 auf. Eine Abweichung im Rahmen einer Folgebewertung von (lediglich) 5 % (in Bezug auf das Gesamtportfolio) würde daher bereits erhebliche Auswirkungen haben.

Ferner sind in den derzeit bestehenden Finanzierungsvereinbarungen der Emittentin bzw. ihrer Tochtergesellschaften auch sogenannte *Financial Covenants* enthalten, nach denen dem jeweiligen Kreditgeber unter Umständen ein Kündigungsrecht in Bezug auf das jeweilige Darlehen zusteht, sofern die das Darlehen besichernde Immobilie unter den gutachterlich festgestellten Wert fällt. Sollten die diesen *Financial Covenants* zugrundeliegenden Gutachten fehlerhaft sein und die Immobilie zu hoch bewertet, könnte eine niedrigere Folgebewertung ein Kündigungsrecht des jeweiligen Darlehensgebers begründen, bei dessen Ausübung die Emittentin bzw. ihre Tochtergesellschaften den jeweiligen Darlehensbetrag in voller Höhe zurückzahlen hätten.

Die Emittentin und die Anbieterin schätzen das Risiko einer fehlerhaften Bewertung der Immobilien der Unternehmensgruppe der Emittentin in den diesbezüglichen Bewertungsgutachten als „gering“ ein.

c. Risiken im Zusammenhang mit der Aktionärsstruktur der Emittentin

Risiken aufgrund der Konzentration des Anteilseigentums

Der Vorstandsvorsitzende und (mittelbare) Hauptaktionär der publity AG, Herr Thomas Olek, hält – mittelbar über die von ihm abhängigen Gesellschaften TO-Holding GmbH und TO Holding 1 GmbH – zum Prospektdatum insgesamt rund 65,12 % des Grundkapitals der Emittentin.

Mit dieser mittelbaren Mehrheitsbeteiligung verfügt Herr Olek über eine Anzahl von Aktien (und damit verbundenen Stimmrechten), die es ihm ermöglichen, Hauptversammlungsbeschlüsse, die

der einfachen Mehrheit der Stimmen bedürfen, und – in Abhängigkeit von der jeweiligen Hauptversammlungspräsenz – ggf. auch solche, die einer qualifizierten Mehrheit von drei Vierteln des in der Hauptversammlung vertretenen Grundkapitals bedürfen, zu beschließen, ohne hierbei auf die Mitwirkung anderer Aktionäre angewiesen zu sein. Herr Olek kann daher beispielsweise faktisch den Aufsichtsrat besetzen, etwaige Kapitalmaßnahmen (ggf. auch unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre) beschließen und von anderen Aktionären eingebrachte Beschlussvorschläge blockieren. Herr Olek kann folglich maßgeblichen Einfluss auf die Emittentin ausüben und seine Interessen als Aktionär unter Umständen gegen die Interessen der übrigen Aktionäre allein durchsetzen. Die Interessen von Herrn Olek stimmen dabei nicht notwendigerweise mit den Interessen der Emittentin und/oder der übrigen Aktionäre überein.

Sollte Herr Olek von der – in Abhängigkeit von der jeweiligen Hauptversammlungspräsenz ggf. bestehenden – Möglichkeit Gebrauch machen, Kapitalmaßnahmen auch unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre zu beschließen, könnte dies zudem zu einer erheblichen Verwässerung der Aktionäre führen.

Ferner kann der öffentliche Verkauf einer großen Zahl von Aktien oder der Eindruck, dass derartige Verkäufe bevorstehen, erheblich nachteilige Auswirkungen sowohl auf den Kurs der Aktien als auch auf die künftige Fähigkeit der Emittentin zur Kapitalaufnahme haben. Aufgrund der Konzentration von Anteilen an der Emittentin bei der TO-Holding GmbH und dadurch mittelbar bei Herrn Olek ist vorstehendes Risiko gegenüber Emittenten mit einem höheren Streubesitz gesteigert.

Die Emittentin und die Anbieterin schätzen das Risiko wirtschaftlich nachteiliger Auswirkungen für Aktionäre der Emittentin aufgrund der Konzentration des Anteilseigentums als „mittel hoch“ ein.

d. Risiken im Zusammenhang mit gesetzlichen Rahmenbedingungen

Risiken aus zivilrechtlicher Haftung

Die Emittentin ist dem Risiko der Inanspruchnahme aus Gewährleistungen sowohl bei der Vermietung als auch bei dem Verkauf von Immobilien ausgesetzt. Die Emittentin bzw. ihre immobilienhaltenden Objektgesellschaften übernehmen regelmäßig in Verkaufs- und Mietverträgen die Haftung für das Vorhandensein bestimmter Eigenschaften (z.B. die Höhe von Mieteinnahmen zum Zeitpunkt des Verkaufs oder die Größe von Mietflächen) und geben teilweise Zusicherungen und negative Kenntniserklärungen ab. Sollten diese zugesicherten Eigenschaften nicht vorhanden sein oder sollten entgegen den abgegebenen Erklärungen Kenntnisse vorliegen, wäre die Emittentin zu Schadensersatzzahlungen an Erwerber bzw. Mieter verpflichtet. Es besteht das Risiko, dass ein Rückgriff auf den Veräußerer des jeweiligen Objekts nicht oder nur teilweise möglich ist. Solche Schadensersatzzahlungen bzw. auch bereits entsprechende zu bildende Rückstellungen könnten die Umsatzerlöse schmälern und zu erheblichen Liquiditätsabflüssen führen. Sollte die Emittentin bzw. die jeweilige Objektgesellschaft zudem nicht in der Lage sein, die Schadensersatzzahlungen aus freier Liquidität zu zahlen, wäre die Emittentin unter Umständen zu Notverkäufen einzelner Immobilien gezwungen.

Die Emittentin und die Anbieterin schätzen das Risiko der Inanspruchnahme aus Verkaufs- und Mietverträgen, die ein vergleichsweise unerhebliches Maß übersteigt, als „mittel hoch“ ein.

Risiken aus Änderungen der allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen in Deutschland

Die Geschäftstätigkeit der Emittentin (bzw. ihrer Unternehmensgruppe) ist im Bereich des Immobiliengeschäfts in erheblichem Maße von den geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen in Deutschland abhängig. Dies umfasst neben dem Steuerrecht und Mietrecht insbesondere auch

Vorschriften des Baurechts inklusive Brandschutzbestimmungen, des Sozialrechts, des Umweltrechts, des Energierechts und des Bodenrechts. Einzelne Objekte könnten auch unter Denkmalschutz stehen, was zu Einschränkungen in der Entwicklungsmöglichkeit führen könnte.

Wesentliche Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen haben sich in den vergangenen Jahren beispielsweise im Umwelt- bzw. Energierecht ergeben. Dies betrifft etwa die Regelungen zum Energieausweis, das Energiekonzept der Bundesregierung in Bezug auf die energetische Sanierung von Gebäuden in Deutschland und andere umweltrechtliche Bestimmungen. Darüber hinaus haben sich die rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen in Deutschland in der Vergangenheit nachteilig verändert.

Auch in Zukunft kann es zu Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen kommen. Eine Verschärfung der rechtlichen Rahmenbedingungen, etwa hinsichtlich des Mieterschutzes (beispielsweise Verkürzung der Kündigungsfristen für Mieter oder Änderungen bei den Vorschriften zur Umliegbarkeit von Nebenkosten oder Modernisierungsmaßnahmen), des Brandschutzes, des Umweltschutzes (beispielsweise zur Energieeinsparung im Rahmen der Neufassung der Energiesparverordnung), des Schadstoffrechts und daraus resultierender Sanierungspflichten sowie hinsichtlich der oben dargestellten weiteren Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen kann einen erheblichen Handlungsbedarf der Emittentin auslösen und hierdurch ganz erhebliche Zusatzkosten verursachen, die in den für die jeweilige Immobilie vor Ankauf entwickelten Objektstrategien noch keinen Niederschlag gefunden haben. Im Ergebnis könnten solche Zusatzkosten die Rendite, die von der Emittentin für das jeweilige Objekt einkalkuliert wurde, schmälern und zu geringeren Umsatzerlösen aus der Vermietung führen.

Da die Emittentin ausschließlich auf dem deutschen Immobilienmarkt tätig ist, ist sie im besonderen Maße und stärker als Emittenten, die geografisch breiter aufgestellt sind, von Änderungen der allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen in Deutschland abhängig. Immobilienunternehmen, die sich beispielsweise auf dem gesamten europäischen Immobilienmarkt bewegen, sind in der Lage, den Fokus ihrer Geschäftstätigkeit auf Märkte zu verlagern, in denen günstigere rechtliche Rahmenbedingungen herrschen und sind somit – verglichen mit der Emittentin – nicht zwangsläufig in gleichem Maße von nachteiligen Änderungen der allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen in Deutschland betroffen.

Die Emittentin und die Anbieterin schätzen das Risiko von erheblich nachteiligen Änderungen der allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen, die für die Emittentin als im deutschen Immobilienmarkt tätiges Immobilienunternehmen wesentlich sind, als „gering“ ein.

Risiken aus Änderungen der (steuerlichen) Rahmenbedingungen

Die steuerlichen Rahmenbedingungen für Investitionen auf dem deutschen Immobilienmarkt sind in den letzten Jahren ungünstiger geworden. Sowohl bei den Abschreibungszeiten für Immobilien als auch bei den Voraussetzungen für den gewerblichen Immobilienhandel als Grundlage für die Gewerbesteuerpflicht, bei den Fristen für private Veräußerungsgeschäfte und bei der Erbschaftsteuer sind bedeutsame Änderungen bereits eingetreten. Solche oder vergleichbare Veränderungen der steuerlichen Rahmenbedingungen – insbesondere auch mögliche Erhöhungen der immobilienbezogenen Steuern, wie Grunderwerbsteuer und Grundsteuer – könnten sich erheblich nachteilig auf die Nachfrage nach Immobilien oder das Marktumfeld für Investitionen auswirken. Dies gilt insbesondere für die Entwicklungen bei der geplanten Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes, die sich voraussichtlich auf den Kauf von Anteilen an Immobiliengesellschaften beziehen wird.

Seit Inkrafttreten des Grunderwerbsteuergesetzes löste der Erwerb von mindestens 95 % der Anteile an einer Immobiliengesellschaft die Grunderwerbsteuer aus. Um grunderwerbsteuerneutral Immobiliengesellschaften zu erwerben, muss die Emittentin sich daher mit anderen Käufern zusammenschließen, die mindestens 5,1% der Anteile an der Immobiliengesellschaft erwerben. In der Vergangenheit hat die Emittentin daher beispielsweise bei dem Ankauf der GORE Neu-Isenburg, Martin-Behaim-Straße 4-6 GmbH (vormals: Gewerbepark Neu-Isenburg GmbH) lediglich 94 % der Geschäftsanteile an dieser Gesellschaft erstanden. Sofern die Emittentin auch zukünftig Immobilienerwerbe im Rahmen von Anteilsverwerben an der die Immobilie haltenden Gesellschaft anstrebt (sog. Share Deal), kann dies durch die Einbindung eines Dritten zu Verzögerungen im Erwerbsprozess, zur Notwendigkeit der Beachtung von Minderheiten-Rechten und zu erhöhten administrativen Aufwendungen im Rahmen der Verwaltung der Immobiliengesellschaft führen. Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass sich in diesem Zusammenhang die Rechtslage, die Auffassung der Gerichte und die der zuständigen Steuerbehörden in Zukunft ändern wird. Dieses Risiko hat sich in jüngster Vergangenheit verschärft, da sich die Länderfinanzminister am 21. Juni 2018 auf Maßnahmen im Bereich des Anteilsverwerbs (sog. Share Deal) verständigt und die Bundes- und Länderfinanzministerien aufgefordert haben, kurzfristig Gesetzestexte zu formulieren. Diese soll das Bundesfinanzministerium sodann in das Gesetzgebungsverfahren einbringen. Vorgeschlagen wird (i) die Schaffung eines neuen Ergänzungstatbestandes für Kapitalgesellschaften in Angleichung an die Rechtslage bei Personengesellschaften, (ii) die Verlängerung von Haltefristen von fünf auf zehn Jahre und (iii) die Absenkung der 95 % Beteiligungsschwelle auf 90 %. Es kann zum Prospektdatum noch nicht beurteilt werden, ab welchem Zeitpunkt die vorstehend genannten geplanten Änderungen zu beachten sind. Während allgemein davon ausgegangen wird, dass die Änderungen rückwirkend jedenfalls ab dem Zeitpunkt der Einbringung entsprechender konkreter Gesetzesentwürfe in den Bundestag oder den Bundesrat Geltung entfalten werden (eine solche Einbringung ist zum Prospektdatum noch nicht erfolgt), kann eine Rückwirkung auf den 21. Juni 2018 (oder ggf. sogar auf einen noch früheren Zeitpunkt) ebenfalls nicht vollständig ausgeschlossen werden. Von einer solchen Rückwirkung könnten auch solche Immobilientransaktionen betroffen sein, die von der Emittentin bzw. ihren Enkelgesellschaften bereits durchgeführt worden sind (dies betrifft namentlich das im Wege eines Share Deals erworbene Objekte in Neu-Isenburg). Sollte dies der Fall sein, könnte für die betreffende Transaktion nachträglich Grunderwerbsteuer anfallen.

Ferner hat das Bundesverfassungsgericht am 10. April 2018 entschieden, dass die derzeit geltenden Bestimmungen bezüglich der Grundsteuer nicht verfassungskonform sind und dem Gesetzgeber aufgetragen, diese Bestimmungen bis zum 31. Dezember 2019 zu ändern. Ungeachtet etwaiger Übergangsfristen, werden die geänderten Bestimmungen zur Grundsteuer jedenfalls ab dem 31. Dezember 2024 in Kraft treten.

Neben dem möglichen Anfall von Grunderwerbsteuer für von der Emittentin bereits durchgeführte Immobilientransaktionen könnte all dies dazu führen, dass die Emittentin Immobilien nur zu schlechteren wirtschaftlichen Konditionen erwerben und die von ihr (mittelbar) gehaltenen Immobilien auch nur zu schlechteren wirtschaftlichen Konditionen veräußern könnte. Zudem ist im Hinblick auf die Absenkung der Beteiligungsschwelle von 95 % auf 90 % im Rahmen sog. Share Deals ggf. eine stärkere Abstimmung mit dem jeweiligen Minderheitsgesellschafter notwendig, die den Erwerbsprozess verkomplizieren könnte. Insbesondere aber auch im Hinblick auf die Verlängerung von Haltefristen von fünf auf zehn Jahre besteht das Risiko eines enormen Verwaltungsmehraufwands, der sich auch in zusätzlichen Kosten auf Seiten der Emittentin niederschlagen könnte.

Zudem sind jederzeit weitere Änderungen der steuerlichen Gesetzgebung, der Steuerrechtsprechung oder der Auffassung der Finanzverwaltung möglich; solche Änderungen könnten (auch kurzfristig) nachteilige steuerliche Folgen für die Emittentin haben und in zusätzlichen Kosten für diese resultieren. Trotz des grundsätzlichen Verbots einer rückwirkenden Anwendung können Änderungen der anwendbaren Gesetze, Verordnungen und Vorschriften auch rückwirkend eintreten. Ferner könnten Steuerbehörden oder Gerichte die Steuergesetze künftig anders als in der Vergangenheit auslegen.

Die Emittentin und die Anbieterin schätzen das Risiko erheblicher nachteiliger Auswirkungen aufgrund sich ändernder Steuergesetze bzw. einer sich ändernden Steuerverwaltungspraxis oder -rechtsprechung als „gering“ ein.

2. Wesentliche Risiken, die den anzubietenden Wertpapieren eigen sind

a. Risiken im Zusammenhang mit der Natur der Wertpapiere

Eine Investition in Aktien birgt stets das Eigenkapitalrisiko. Im Fall der Insolvenz der Emittentin kann es zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals kommen.

Aktionäre der Emittentin sind nicht Gläubiger der Emittentin im Falle eines Insolvenzverfahrens. Das bedeutet, dass Sie – im Gegensatz zu den Gläubigern – auch nicht an einer Quotenteilung teilnehmen. Der Insolvenzverwalter hat Ihnen gegenüber keine Informationspflichten und Sie haben grundsätzlich keinen Anspruch darauf, an einer Gläubigerversammlung teilzunehmen. Erst wenn sich nach der Schlussverteilung ein Überschuss ergeben sollte, wird dieser nach § 199 Satz 2 Insolvenzordnung (InsO) unter den Aktionären gemäß deren Beteiligungsverhältnissen verteilt.

Insbesondere aufgrund der Tatsache, dass zunächst diejenigen Gläubiger der Emittentin befriedigt werden, für deren Ansprüche Sicherheiten bestellt wurden (also insbesondere die Fremdkapitalgeber der Emittentin, deren Forderungen größtenteils durch Immobilien besichert sind) und im Anschluss die weiteren Gläubiger der Emittentin, besteht das Risiko, dass das Gesellschaftsvermögen im Falle eines Insolvenzverfahrens aller Voraussicht nach bereits vollständig für die Befriedigung der Gläubiger der Emittentin aufgebraucht ist, sofern es für diese Zwecke überhaupt ausreicht. Dabei ist zu beachten, dass die Finanzierung, insbesondere der Immobilienerwerbe der Unternehmensgruppe der Emittentin, in einem erheblichen Umfang durch Fremdkapital erfolgt und sämtliche Immobilien, die von der Unternehmensgruppe der Emittentin gehalten werden, in erheblichem Maße mit Grundschulden zugunsten der finanzierenden Kreditgeber belastet sind.

Die Aktionäre der Emittentin sind daher dem Risiko ausgesetzt, einen Totalverlust des eingesetzten Kapitals zu erleiden, sollte es zu einer Insolvenz der Gesellschaft bzw. der Unternehmensgruppe kommen.

Die Emittentin und die Anbieterin schätzen das Risiko einer Insolvenz der Emittentin bzw. der Unternehmensgruppe als „gering“ ein. Sollte es jedoch zu einer Insolvenz kommen, ist die Wahrscheinlichkeit eines Totalverlusts des eingesetzten Kapitals der Aktionäre dagegen „hoch“.

Das künftige Angebot von Wandelanleihen oder Aktien könnte sich nachteilig auf den Börsenkurs der Aktien auswirken oder zu einer Verwässerung der Beteiligung der Aktionäre führen

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Emittentin zur Kapitalbeschaffung in Zukunft Anleihen (einschließlich Wandelanleihen) oder Aktien emittieren wird. Konkret erwägt die Emittentin insbesondere die Emission einer Wandelanleihe in einem Maximalvolumen im unteren dreistelligen Euro-Millionenbereich.

Die Ausgabe weiterer Aktien oder Wertpapiere, die mit Umwandlungsrechten in Aktien ausgestattet sind (wie etwa Wandelanleihen), könnte den Börsenkurs der Aktien der Emittentin wesentlich nachteilig beeinflussen und hätte eine Verwässerung des Aktienwerts und des Gewichts der Stimmrechte der bestehenden Aktionäre zur Folge, falls den bestehenden Aktionären keine Bezugsrechte gewährt werden oder die Bezugsrechte nicht ausgeübt werden. Da etwaige künftige Angebote zeitlich und auch von ihrer Art her von den Marktbedingungen zum Zeitpunkt eines solchen Angebots abhängen würden, kann die Emittentin zur Höhe, zeitlichen Planung oder Art eines künftigen Angebots keine konkreteren Aussagen treffen oder Schätzungen vornehmen. Daher tragen die Inhaber von Aktien das Risiko, dass künftige Angebote den Börsenkurs der Aktien belasten und/oder ihre Beteiligungen an der Emittentin verwässern. Zu einer solchen Verwässerung könnte es außerdem kommen, wenn andere Gesellschaften übernommen werden oder Investitionen in Gesellschaften im Austausch gegen neu ausgegebene Aktien der Emittentin getätigt werden.

Die Emittentin und die Anbieterin schätzen das Risiko von Verwässerungseffekten und gegebenenfalls nachteiligen Auswirkungen auf den Börsenkurs der Aktien der Emittentin aufgrund möglicher künftiger Angebote von Wandelanleihen oder Aktien als „mittel hoch“ ein.

Dividendenzahlungen könnten künftig ausfallen

In der Vergangenheit hat die Emittentin vorhandene Bilanzgewinne größtenteils auf neue Rechnung vorgetragen. Lediglich im Jahr 2017 hat die Gesellschaft aus dem Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2016 eine als Ausschüttung deklarierte Auszahlung an die Aktionäre in Höhe von insgesamt EUR 4.155.145,75 aus dem Gewinnvortrag des Vorjahres vorgenommen, die anschließend in laufender Rechnung als Aufwand gebucht wurde. Die künftige Zahlung von Dividenden an die Aktionäre der Emittentin ist von mehreren Faktoren abhängig. Hierzu zählen die unternehmenspolitische Ausrichtung und die Entwicklung der Branche ebenso wie gesamtwirtschaftliche Entwicklungen. Es kann für die Zukunft nicht gewährleistet werden, dass die Emittentin Dividenden an ihre Aktionäre ausschüttet. Etwaige von der Emittentin erwartete/in Aussicht gestellte Dividendenausschüttungen könnten nicht eintreten und die Dividendenrendite sich somit deutlich reduzieren.

Die Emittentin und die Anbieterin schätzen das Risiko ausbleibender Dividendenzahlungen als „mittel hoch“ bis „hoch“ ein.

b. Sekundärmarktrisiken

Ungewissheit über Kursentwicklungen und Liquidität der Aktie

Die Aktien der Emittentin sind zum Prospektdatum nicht an einer Wertpapierbörse notiert oder einbezogen. Die Emittentin plant die Einbeziehung der Aktien und damit deren Handel im Freiverkehrs-Handelssegment m:access der Börse München nach Veröffentlichung dieses Prospekts, voraussichtlich am 13. Dezember 2019.

Eine Einbeziehung der Aktien in den Handel allein führt nicht zwingend zu größerer Liquidität als bei außerbörslich gehandelten Aktien. Ein liquider Markt wird maßgeblich von Angebot und Nachfrage hinsichtlich der Aktien bestimmt. Zum Prospektdatum hält die von Herrn Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH rund 64,46 % der Aktien der Emittentin. Weitere 19,93 % der Aktien der Emittentin werden von einem weiteren Investor gehalten. Die Aktionärsstruktur wird auch nach Durchführung des öffentlichen Angebots im Wesentlichen unverändert sein. Es könnte daher zu einer Marktengung im Handel in den Aktien der Emittentin kommen. In einem illiquiden Markt besteht für den Anleger das Risiko, dass er seine Aktien nicht jederzeit zu einem angemessenen Marktpreis veräußern kann. In diesem Fall wäre er gezwungen, die Aktien weiterhin zu

halten oder möglicherweise unterhalb des Preises zu veräußern, den er im Rahmen des öffentlichen Angebots gezahlt hat.

Nach Einbeziehung in den m:access gibt es daher keine Gewähr dafür, dass sich künftig ein aktiver Handel für die Aktien der Emittentin entwickelt oder auf Dauer fortsetzt. Investoren werden möglicherweise nicht in der Lage sein, ihre Aktien zum beabsichtigten Zeitpunkt oder zum jeweiligen Tageskurs zu verkaufen, falls es keinen aktiven Handel in den Aktien der Emittentin gibt. Der Aktienpreis zum Zeitpunkt der Einbeziehung in den m:access bietet keine Gewähr für die Preise, die sich danach auf dem Markt bilden werden.

Die Emittentin und die Anbieterin schätzen das Risiko eines illiquiden Marktes aufgrund einer möglichen Marktengung als „mittel hoch“ ein.

Die Wertpapiermärkte und der Kurs der Aktien der Emittentin können volatil sein

Die Wertpapiermärkte unterliegen einer erheblichen Volatilität. Solche Kursschwankungen können, soweit sie die Aktien der Emittentin betreffen, auch unabhängig von der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auftreten. Die Kursschwankungen können sowohl auf die hohe Volatilität an den Wertpapiermärkten im Allgemeinen als auch auf die Entwicklungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin im Besonderen zurückzuführen sein. Insbesondere auch folgende externe Faktoren könnten den Kurs der Aktien der Emittentin negativ beeinflussen: Erwartungen des Marktes über die Wertentwicklung von Immobiliengesellschaften sowie deren tatsächliche Wertentwicklung; die Einschätzung der Investoren hinsichtlich des Erfolgs sowie der in diesem Prospekt beschriebenen Unternehmensstrategie; die Mitgliedschaft von Aktien der Emittentin in einem Index; mögliche Rechtsstreitigkeiten oder regulatorische Maßnahmen, die die Emittentin oder Branchen betreffen, die auf die Emittentin Einfluss haben; öffentliche Bekanntmachungen über Insolvenzen oder ähnliche Restrukturierungsmaßnahmen sowie Untersuchungen über die Rechnungslegungspraxis von anderen Gesellschaften der Branche sowie Veränderungen des Streubesitzes oder der Aktionärsstruktur der Emittentin.

Der Kurs der Aktien kann daher in Zukunft starken Schwankungen unterliegen und es können trotz positiver Geschäftsentwicklung und Ertragsaussichten deutliche Kursverluste eintreten. Investoren können deshalb ihre Aktien möglicherweise nur zu einem Preis verkaufen, der unter dem Erstnotierungspreis bzw. unter dem Preis liegt, den Anleger im Rahmen des öffentlichen Angebots für Aktien an der Emittentin gezahlt haben.

Die Emittentin und die Anbieterin schätzen das Risiko einer ungünstigen Kursentwicklung der Aktien als „mittel hoch“ ein.

Risiken aufgrund eingeschränkter Handelsliquidität der Aktien

Zum Prospektdatum liegt der Streubesitz bei rund 14,95 %. Aufgrund der – jedenfalls anfänglich – zu erwartenden eingeschränkten Handelsliquidität der Aktien der Emittentin könnten Verkäufe auch von anderen Aktionären als dem Mehrheitsaktionär negative Kursentwicklungen auslösen. Bereits eine geringe Anzahl von über die Börse verkauften bzw. zu verkaufenden Aktien kann dadurch einen signifikanten negativen Einfluss auf den Börsenkurs haben. Aktionäre könnten daher nicht in der Lage sein, ihre Aktien zu dem Preis, zu dem sie erworben wurden, zu veräußern.

Die Emittentin und die Anbieterin schätzen das Risiko erheblicher nachteiliger Auswirkungen für Aktionäre aufgrund der jedenfalls anfänglich zu erwartenden eingeschränkten Handelsliquidität der Aktien der Emittentin als „mittel hoch“ ein.

Keine Geltung der für einen organisierten Markt geltenden Anlegerschutzbestimmungen

Die Aktien der Emittentin sollen in den Handel im Freiverkehr an der Börse München in das Handelssegment m:access einbezogen werden, der nicht als regulierter Markt zu qualifizieren ist. Damit gelten wesentliche Anlegerschutzbestimmungen – insbesondere des Wertpapierhandelsgesetzes – nicht, die bei Emittenten zur Anwendung kommen, deren Wertpapiere im regulierten Markt gehandelt werden. Die Transparenzpflichten, die ein Unternehmen, dessen Wertpapiere im regulierten Markt notiert sind, zu erfüllen hat, sind wesentlich höher als im Freiverkehr. So sind im regulierten Markt beispielsweise Quartalsmitteilungen zu erstellen, preisrelevante Tatsachen in mehreren Sprachen zu veröffentlichen und Mitteilungen bedeutender Stimmrechtsveränderungen nach § 33 WpHG vorzunehmen. Daneben gelten viele Bestimmungen des Wertpapierhandelsgesetzbuchs nur für im regulierten Markt notierte Emittenten, einschließlich einem Großteil der Bußgeld- und Strafvorschriften, die zur Durchsetzung der Verpflichtungen von Emittenten, dessen Wertpapiere im regulierten Markt notieren, dienen.

Aktionäre der Emittentin sind folglich nicht in gleicher Weise geschützt, wie ein Anleger in Wertpapiere, die im regulierten Markt notieren. Es kann folglich nicht ausgeschlossen werden, dass Aktionäre, die an dem Angebot teilnehmen, Verluste hinsichtlich ihrer Investition erleiden, weil sie beispielsweise nicht oder nicht rechtzeitig über für ihre An- bzw. Verkaufsentscheidungen maßgebliche Umstände informiert waren oder weil die Emittentin bestimmte Anforderungen, die von Emittenten, deren Wertpapiere im regulierten Markt notieren, nicht erfüllt, weil sie hierzu aufgrund der Notierung der Aktien der Emittentin im Freiverkehr nicht verpflichtet ist.

Die Emittentin und die Anbieterin schätzen das Risiko eines Verlusts auf Seiten des Anlegers aufgrund eines niedrigeren Schutzniveaus im Freiverkehr gegenüber dem regulierten Markt als „gering“ ein.

Risiken im Zusammenhang mit der beabsichtigten Notiz der Aktien der Emittentin im Freiverkehr der Börse München

Die Emittentin beabsichtigt, die Einbeziehung ihrer Aktien in den Handel im Freiverkehr der Börse München im Handelssegment m:access zu beantragen. Es kann jedoch nicht mit absoluter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass der Antrag der Emittentin abgelehnt wird.

Ferner unterliegt die Emittentin im Falle der Einbeziehung ihrer Aktien in den Handel im Freiverkehr der Börse München im Handelssegment m:access verschiedenen Folgepflichten und Verhaltensstandards. Hierzu zählen etwa die Veröffentlichung von Pressemitteilungen mit den Kernaussagen des geprüften Jahresabschlusses, die Veröffentlichung von ad hoc-Mitteilungen und die Meldung von Eigengeschäften von Führungskräften der Emittentin nach der Marktmissbrauchsverordnung, die Teilnahme an Analystenkonferenzen und die Erfüllung von weitergehenden Informationspflichten. Die Nichterfüllung der Folgepflichten und Verhaltensstandards führt grundsätzlich zu verschiedenen Rechtsfolgen, zu denen auch die Kündigung der Einbeziehung der Aktien der Emittentin in den Handel im Freiverkehr der Börse München zählen kann.

Sollten die Aktien der Emittentin aus der Notierung im Freiverkehr herausfallen (sei es, weil die Emittentin beispielsweise Mitteilungspflichten wiederholt nicht beachtet oder Mitteilungen unterlässt oder weil sie es versäumt, Jahresabschlüsse aufzustellen oder zu veröffentlichen, u.a.), wird die Handelbarkeit der Aktien dadurch erheblich eingeschränkt. Der Handel würde in diesem Falle nicht mehr über eine Börsenplattform erfolgen, die Angebot und Nachfrage abbildet und potentielle Käufer und Verkäufer zusammenbringt. Hierdurch kann es dazu kommen, dass Aktionäre ihre Aktien nicht, nur noch erschwert oder nur zu unakzeptablen Konditionen veräußern können. Ferner könnte der Verlust einer Notierung den Wert der Aktien negativ beeinflussen,

auch weil potentielle Käufer das Risiko einkalkulieren könnten, die Aktien nicht zu jeder Zeit wieder veräußern zu können bzw. keine weiteren Käufer mehr zu finden.

Die Emittentin und die Anbieterin schätzen das Risiko einer Nichtaufnahme der Aktien der Emittentin in den Handel im Freiverkehr der Börse München im Handelssegment m:access sowie das Risiko eines möglichen Verlusts der Notierung als „*gering*“ ein.

X. MODALITÄTEN UND BEDINGUNGEN DER WERTPAPIERE

1. Art und Gattung

Gegenstand dieses Prospekts sind 100.000 auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) der GORE German Office Real Estate AG (vormals: Münchner Immobilien Center AG) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Stückaktie („**Angebotene Aktien**“). Mit dem öffentlichen Angebot werden keine neuen, sondern ausschließlich bestehende Aktien angeboten.

Für die Aktien gelten die folgenden Angaben:

International Securities Identification Number (ISIN): DE000A0Z26C8

Wertpapier-Kenn-Nummer: A0Z26C

2. Rechtsvorschriften, Form und Verbriefung

Die Angebotenen Aktien wurden auf Grundlage des deutschen Aktiengesetzes („**AktG**“) und der jeweils gültigen Satzung der Emittentin als auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) ausgegeben. Die Angebotenen Aktien sind in Globalurkunden verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, zur Girosammelverwahrung hinterlegt wurden. Der Anspruch der Aktionäre auf Verbriefung ihres Anteils ist nach § 3 Abs. 3 der Satzung der Emittentin ausgeschlossen.

3. Währung

Die Aktien der Gesellschaft lauten auf EUR/Euro.

4. Übertragbarkeit

Die Angebotenen Aktien sind frei übertragbar.

5. Mit den Wertpapieren verbundene Rechte

Sämtliche Angebotenen Aktien sind mit den gleichen Rechten ausgestattet. Die Angebotenen Aktien sind mit den gleichen Rechten ausgestattet wie alle anderen Aktien der Gesellschaft und vermitteln keine darüber hinausgehenden Rechte oder Vorteile. Alle Aktien der Gesellschaft, einschließlich der Angebotenen Aktien, unterliegen deutschem Aktienrecht.

a. Stimmrecht

Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung der Emittentin eine Stimme. Beschränkungen des Stimmrechts bestehen nicht. Insbesondere gibt es keine unterschiedlichen Stimmrechte für bestimmte Aktionäre der Emittentin.

b. Dividendenrechte

Die Angebotenen Aktien sind mit voller Gewinnanteilberechtigung ab dem 1. Januar 2019 ausgestattet.

Die Anteile der Aktionäre am Gewinn der Gesellschaft bestimmen sich nach ihren Anteilen am Grundkapital. Die Beschlussfassung über die Ausschüttung von Dividenden auf die Aktien der Gesellschaft für ein Geschäftsjahr obliegt der ordentlichen Hauptversammlung des darauf folgenden Geschäftsjahres, die auf Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat entscheidet, wobei die

Hauptversammlung an den Gewinnverwendungsvorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat nicht gebunden ist.

Dabei hat der Vorstand nach Ablauf eines jeden Geschäftsjahres innerhalb der gesetzlichen Frist des § 264 Abs. 1 HGB einen Jahresabschluss (Bilanz nebst Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang) und den Lagebericht aufzustellen und unverzüglich dem Aufsichtsrat und dem Abschlussprüfer vorzulegen. Zugleich hat der Vorstand dem Aufsichtsrat den Vorschlag vorzulegen, den er der Hauptversammlung für die Verwendung des Bilanzgewinns machen will. Billigt der Aufsichtsrat den Jahresabschluss, so ist dieser festgestellt, es sei denn, Vorstand und Aufsichtsrat beschließen, die Feststellung des Jahresabschlusses der Hauptversammlung zu überlassen.

Dividenden dürfen nur aus dem Bilanzgewinn, wie er in dem von Vorstand und Aufsichtsrat festgestellten Jahresabschluss nach HGB ausgewiesen ist, ausgeschüttet werden. Bei der Ermittlung des zur Ausschüttung zur Verfügung stehenden Bilanzgewinns ist der Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag um Gewinn- und Verlustvorträge des Vorjahres sowie Entnahmen aus bzw. Einstellungen in Rücklagen zu korrigieren. Kraft Gesetzes sind bestimmte Rücklagen zu bilden, die bei der Berechnung des zur Ausschüttung verfügbaren Bilanzgewinns abgezogen werden müssen. Darüber hinaus muss die Gesellschaft eine Ausschüttungssperre in Höhe der aktiven latenten Steuern berücksichtigen. Die Hauptversammlung kann im Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns Beträge in Gewinnrücklagen einstellen oder als Gewinn vortragen. Stellt die Hauptversammlung den Jahresabschluss fest, so können Beträge bis zur Hälfte des Jahresüberschusses in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt werden.

Von der Hauptversammlung beschlossene Dividenden werden in Übereinstimmung mit den Regeln des jeweiligen Clearingsystems ausgezahlt, soweit die dividendenberechtigten Aktien in einem Clearingsystem verwahrt werden. Auf der Hauptversammlung beschlossene Dividenden sind, sofern der Dividendenbeschluss nichts Abweichendes vorsieht, am dritten auf den Hauptversammlungsbeschluss folgenden Geschäftstag fällig.

Die Dividende wird nach Abzug der gesetzlichen Steuern und Abgaben ausgezahlt; dabei unterliegen Dividendenzahlungen grundsätzlich der deutschen Kapitalertragssteuer, wobei die Gesellschaft keine Verantwortung für die Einbehaltung der den Aktionär betreffenden Kapitalertragssteuer übernimmt (siehe hierzu aber auch den Warnhinweis in Abschnitt X.6.).

Der Anspruch des Aktionärs auf Zahlung der Dividende entsteht mit dem Wirksamwerden des Gewinnverwendungsbeschlusses. Der Anspruch verjährt nach drei Jahren, wobei die Verjährungsfrist erst mit dem Schluss des Jahres zu laufen beginnt, in dem die Hauptversammlung den Gewinnverwendungsbeschluss fasst und der Berechtigte Kenntnis von den den Dividendenanspruch begründenden Umständen erlangt hat oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte erlangen müssen. Verjährt der Anspruch auf Auszahlung der Dividende, ist die Gesellschaft berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Dividende an den Aktionär, dessen Anspruch verjährt ist, auszusahlen. Zahlt die Gesellschaft die Dividende in einem solchen Fall nicht aus, ist die Gesellschaft selbst die Begünstigte.

Die Fähigkeit der Gesellschaft zur Zahlung künftiger Dividenden wird von den Gewinnen der Gesellschaft, ihrer wirtschaftlichen und finanziellen Lage und anderen Faktoren abhängen. Hierzu gehören insbesondere die Liquiditätsbedürfnisse der Gesellschaft, ihre Zukunftsaussichten, die Marktentwicklung, die steuerlichen, gesetzgeberischen und sonstigen Rahmenbedingungen. Der zur Ausschüttung zur Verfügung stehende Bilanzgewinn berechnet sich anhand des nach HGB erstellten Jahresabschlusses der Gesellschaft.

Es gibt weder ein besonderes Verfahren für gebietsfremde Wertpapierinhaber noch Dividendenbeschränkungen.

c. *Recht auf Beteiligung am Liquidationserlös*

Im Fall der Auflösung der Gesellschaft haben die Aktionäre gemäß § 271 AktG Anspruch auf das nach der Berichtigung der Verbindlichkeiten der Gesellschaft verbleibende Vermögen, welches entsprechend den Vorgaben des Aktiengesetzes verteilt wird, wobei insbesondere bestimmte Vorschriften des Gläubigerschutzes zu beachten sind.

An einem etwaigen Liquidationserlös nehmen die Angebotenen Aktien entsprechend ihrem rechtlichen Anteil am Grundkapital teil.

d. *Bezugsrechte bei Angeboten zur Zeichnung von Wertpapieren derselben Gattung*

Nach dem Aktiengesetz stehen jedem Aktionär grundsätzlich Bezugsrechte auf die im Rahmen einer Kapitalerhöhung neu auszugebenden Aktien (sowie auf Wandelschuldverschreibungen, Optionsanleihen, Genussrechte oder Gewinnschuldverschreibungen) zu. Die Bezugsrechte sind grundsätzlich frei übertragbar.

Die Hauptversammlung kann mit einer Mehrheit der abgegebenen Stimmen und von mindestens drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals die Bezugsrechte ausschließen. Für einen Bezugsrechtsausschluss ist darüber hinaus ein Bericht des Vorstands erforderlich, der zur Begründung des Bezugsrechtsausschlusses darlegen muss, dass das Interesse der Emittentin am Ausschluss des Bezugsrechts das Interesse der Aktionäre an der Einräumung des Bezugsrechts überwiegt. Ein Bezugsrechtsausschluss bei Ausgabe neuer Aktien ist insbesondere dann zulässig, wenn die Emittentin das Kapital gegen Bareinlagen erhöht, der Betrag der Kapitalerhöhung 10 % des bestehenden Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabepreis der neuen Aktien den Börsenpreis nicht wesentlich unterschreitet.

Das Bezugsrecht dient dazu, dem Aktionär die Aufrechterhaltung seiner bisherigen prozentualen Beteiligung am Grundkapital zu ermöglichen und seine Stimmkraft zu erhalten. Wird das Bezugsrecht der Aktionäre ganz oder zum Teil ausgeschlossen, ist u.a. die Schranke des § 255 Abs. 2 AktG zu beachten, d.h. der festgesetzte Ausgabebetrag neuer Aktien oder der Mindestbetrag, unter dem die neuen Aktien nicht ausgegeben werden sollen, darf nicht „unangemessen“ niedrig sein. Der Ausgabebetrag der neuen Aktien muss sich am wirklichen Wert der Aktiengesellschaft orientieren. Dies gilt nicht, wenn die neuen Aktien von einem Dritten mit der Verpflichtung übernommen werden sollen, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten.

Bei einer bedingten Kapitalerhöhung ist ein allgemeines Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen. Zum Schutz der Aktionäre darf der Nennbetrag des bedingten Kapitals ohne Rücksicht auf den Verwendungszweck die Hälfte des Grundkapitals nicht übersteigen. Dient das bedingte Kapital der Gewährung von Bezugsrechten an einen bestimmten Adressatenkreis, darf der Nennbetrag 10 % des Grundkapitals nicht übersteigen.

6. Besteuerung

Hinweis: Die Steuergesetzgebung des Mitgliedsstaats des jeweiligen Anlegers sowie der Bundesrepublik Deutschland als Gründungsstaat der Emittentin können sich auf die Erträge aus den Wertpapieren auswirken.

An einem Aktienerwerb Interessierten wird empfohlen, sich über die anwendbaren steuerrechtlichen Regelungen zu informieren und eine Anlageentscheidung nur unter Heranziehung aller verfügbaren Informationen nach Konsultation mit den eigenen Rechtsanwälten, Steuer- und/oder Finanzberatern zu treffen.

7. Übernahmen, Ausschluss- und Andienungsregeln

Es bestehen keine obligatorischen Übernahmeangebote und/oder Ausschluss- und Andienungsregeln in Bezug auf die Aktien der Gesellschaft.

Öffentliche Übernahmeangebote bezüglich der Gesellschaft sind bisher nicht erfolgt.

Gemäß den §§ 1 f. des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz (WpÜG) sind die im WpÜG enthaltenen Bestimmungen und Regelungen, insbesondere zu Übernahme- und Pflichtangeboten, zwar auf Aktiengesellschaften anwendbar, die in der Bundesrepublik Deutschland ihren Sitz haben, jedoch nur auf Angebote zum Erwerb von Wertpapieren, die zum Handel an einem organisierten Markt zugelassen sind. Da die Emittentin beabsichtigt, ihre Aktien in den Freiverkehr der Börse München im Handelssegment m:access einbeziehen zu lassen und dieser keinen organisierten Markt im Sinne des WpÜG darstellt, finden die Vorschriften des WpÜG folglich keine Anwendung.

Nach den Vorschriften der §§ 327a ff. AktG zum sog. aktienrechtlichen Squeeze-out kann die Hauptversammlung einer Aktiengesellschaft auf Verlangen eines Aktionärs, dem 95 % des stimmberechtigten Grundkapitals gehören, die Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre auf den Mehrheitsaktionär gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung beschließen. Die Höhe der den Minderheitsaktionären zu gewährenden Barabfindung muss dabei die Verhältnisse der Gesellschaft im Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung berücksichtigen. Maßgeblich für die Abfindungshöhe ist der volle Wert des Unternehmens, der in der Regel im Wege der Ertragswertmethode oder durch eine andere anerkannte Bewertungsmethode festgestellt wird.

Im Rahmen einer Verschmelzung nach dem Umwandlungsgesetz (UmwG) sind die vorstehend beschriebenen Regelungen der §§ 327a ff. AktG gemäß § 62 Abs. 5 UmwG auch dann anwendbar, wenn der Mehrheitsaktionär nur 90 % des Grundkapitals der Aktiengesellschaft hält und eine Verschmelzung der Gesellschaft auf den Mehrheitsaktionär erfolgt und es sich bei dem Mehrheitsaktionär um eine Aktiengesellschaft, eine Kommanditgesellschaft auf Aktien oder eine SE mit Sitz im Inland handelt. Die Hauptversammlung der übertragenden Aktiengesellschaft muss hierfür innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Verschmelzungsvertrages einen Beschluss nach § 327a AktG fassen. In der Folge dieses sog. umwandlungsrechtlichen Squeeze-out scheidet die Minderheitsaktionäre im Zuge der Verschmelzung aus der übertragenden Aktiengesellschaft aus. Der Abfindungsanspruch der Minderheitsaktionäre richtet sich nach den in den §§ 327a AktG enthaltenen Bestimmungen. Der Verschmelzungsvertrag oder sein Entwurf muss die Angabe enthalten, dass im Zusammenhang mit der Verschmelzung ein Ausschluss der Minderheitsaktionäre der übertragenden Aktiengesellschaft erfolgen soll. Der Verschmelzungsvertrag oder sein Entwurf sind gemäß § 327c Abs. 3 AktG zur Einsicht der Aktionäre auszulegen. Ein Verschmelzungsbeschluss ist bezüglich der übertragenden Aktiengesellschaft nach § 62 Abs. 4 Satz 2 UmwG nicht erforderlich.

In Ergänzung der Vorschriften über den Ausschluss von Minderheitsaktionären ermöglichen die §§ 319 ff. AktG eine sog. Eingliederung. Danach kann die Hauptversammlung einer Aktiengesellschaft die Eingliederung in eine andere Gesellschaft beschließen, wenn sich Aktien der Gesellschaft, auf die zusammen 95 % des Grundkapitals entfallen, in der Hand der zukünftigen Hauptgesellschaft befinden. Die ausgeschiedenen Aktionäre der eingegliederten Gesellschaft haben Anspruch auf eine angemessene Abfindung, die grundsätzlich in eigenen Aktien der Hauptgesellschaft zu gewähren ist. Werden als Abfindung Aktien der Hauptgesellschaft gewährt, so ist die Abfindung als angemessen anzusehen, wenn die Aktien in dem Verhältnis gewährt werden, in dem bei einer Verschmelzung auf eine Aktie der Gesellschaft Aktien der Hauptgesellschaft zu

gewähren wären (Verschmelzungswertrelation). Eine Eingliederung ist nur zulässig, soweit es sich bei der künftigen Hauptgesellschaft um eine Aktiengesellschaft mit Sitz im Inland handelt.

XI. DAS ANGEBOT

1. Gegenstand und Art des Angebots

Gegenstand dieses Prospekts sind die im Abschnitt X. beschriebenen Aktien der GORE German Office Real Estate AG (vormals: Münchner Immobilien Center AG).

Das Angebot besteht aus einem öffentlichen Angebot, das ausschließlich in Deutschland erfolgt.

Mit dem öffentlichen Angebot werden keine neuen, sondern ausschließlich bestehende Aktien angeboten. Die Emittentin selbst bietet mit diesem Angebot keine Angebotenen Aktien zum Kauf an, sondern erhofft sich durch die Bewerbung der GORE German Office Real Estate AG und aktive Investor Relations Arbeit ein gesteigertes Interesse der Öffentlichkeit.

Die Angebotenen Aktien stammen ausschließlich aus dem Eigentum der TO Holding 1 GmbH (Anbieterin), deren Alleingesellschafter der mittelbare Mehrheitsaktionär der Emittentin, Herr Thomas Olek, ist. Weitere abgebende Aktionäre sind der Emittentin nicht bekannt.

Kaufaufträge von Interessenten können über jede an der Börse München zugelassene Bank erteilt werden.

2. Verkaufsbeschränkungen

Für das Angebot gelten die folgenden Verkaufsbeschränkungen:

Die Angebotenen Aktien werden nur in der Bundesrepublik Deutschland öffentlich angeboten.

Das öffentliche Angebot wird ausschließlich nach deutschem Recht durchgeführt. Eine Veröffentlichung, Versendung, Verbreitung oder Wiedergabe des Angebots bzw. des Prospekts oder einer Zusammenfassung oder einer sonstigen Beschreibung der darin enthaltenen Bedingungen unterliegt im Ausland möglicherweise Beschränkungen. Das Angebot bzw. der Prospekt darf durch Dritte weder unmittelbar noch mittelbar im bzw. in das Ausland veröffentlicht, versendet, verbreitet oder weitergegeben werden, soweit dies nach den jeweils anwendbaren rechtlichen Bestimmungen untersagt oder von der Einhaltung behördlicher Verfahren oder der Erteilung einer Genehmigung abhängig ist. Dies gilt auch für eine Zusammenfassung oder eine sonstige Beschreibung der darin enthaltenen Bedingungen. Die Gesellschaft übernimmt keine Gewähr dafür, dass die Veröffentlichung, Versendung, Verbreitung oder Weitergabe des Angebots bzw. des Prospekts außerhalb der Bundesrepublik Deutschland mit den jeweils anwendbaren Rechtsvorschriften vereinbar ist.

Die Annahme des Angebots außerhalb der Bundesrepublik Deutschland kann Beschränkungen unterliegen. Personen, die das Angebot außerhalb der Bundesrepublik Deutschland annehmen wollen, werden aufgefordert, sich über außerhalb der Bundesrepublik Deutschland bestehende Beschränkungen zu informieren.

Ein öffentliches Angebot außerhalb der Bundesrepublik Deutschland, insbesondere in den Vereinigten Staaten von Amerika, Japan, Kanada, Neuseeland oder Australien, findet nicht statt. Die Angebotenen Aktien sollen keinen Personen in den Vereinigten Staaten von Amerika, Japan, Kanada, Neuseeland oder Australien öffentlich angeboten werden. Das Angebot und der Prospekt sind daher für Personen aus den Vereinigten Staaten von Amerika, Japan, Kanada, Neuseeland und Australien nicht bestimmt.

Vereinigte Staaten von Amerika

Das Angebot und dieser Prospekt stellen weder ein Angebot zum Verkauf noch ein Angebot oder eine Aufforderung zum Kauf oder zur Abgabe eines Angebots zum Kauf oder zur Zeichnung von Wertpapieren in den Vereinigten Staaten von Amerika oder an U.S.-Personen dar. Die Aktien sind und werden weder gemäß dem United States Securities Act von 1933 (in der jeweils gültigen Fassung) (Securities Act) noch nach dem Wertpapierrecht von Einzelstaaten der Vereinigten Staaten von Amerika registriert.

Die Aktien dürfen in die sowie innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika oder an oder für Rechnung oder zugunsten einer U.S.-Person (wie in Regulation S unter dem Securities Act definiert) weder angeboten noch verkauft, verpfändet, übertragen oder dorthin geliefert werden (weder direkt noch indirekt), es sei denn, dies erfolgt nach einer entsprechenden Registrierung oder aufgrund einer Ausnahme bzw. Befreiung von den Registrierungserfordernissen des Securities Act oder in einer nicht den Registrierungserfordernissen des Securities Act unterliegenden Transaktion und in jedem Fall im Einklang mit geltendem Wertpapierrecht der jeweiligen Einzelstaaten der Vereinigten Staaten von Amerika.

Japan, Kanada, Neuseeland und Australien

Das Angebot und dieser Prospekt sind nicht für Personen in Japan, Kanada, Neuseeland oder Australien bestimmt. Das Angebot, dieser Prospekt sowie alle sonstigen das Angebot betreffenden Unterlagen dürfen weder per Post noch auf andere Weise nach Japan, Kanada, Neuseeland oder Australien übersandt und die Aktien auch nicht an Personen in diesen Ländern verkauft werden.

3. Voraussichtlicher Zeitplan

Für das öffentliche Angebot der Angebotenen Aktien ist folgender voraussichtlicher Zeitplan vorgesehen:

Billigung des Wertpapierprospekts	03.12.2019
Veröffentlichung des gebilligten Prospekts auf der Internetseite www.gore-ag.de	03.12.2019
Beabsichtigte Einbeziehung der Aktien zum Handel im Freiverkehr an der Börse München (m:access)	13.12.2019
Beginn des Angebotszeitraums	13.12.2019 (8:00 Uhr MEZ)
Ende des Angebotszeitraums	13.12.2019 (20:00 Uhr MEZ)

Dieser Prospekt wird (voraussichtlich am 3. Dezember 2019) auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.gore-ag.de in der Rubrik „Investor Relations“ veröffentlicht werden. Etwaige künftige Nachträge zum Prospekt werden ebenfalls dort veröffentlicht. Gedruckte Exemplare des Prospekts und etwaiger Nachträge werden zeitgleich außerdem unter der folgenden Adresse bei

der Gesellschaft kostenlos erhältlich sein: GORE German Office Real Estate AG, Bockenheimer Landstr. 17-19, 60325 Frankfurt am Main.

4. Angebotspreis

Der konkrete Kaufpreis für die Angebotenen Aktien steht zum Prospektdatum noch nicht fest. Kaufaufträge von Interessenten können über jede an der Börse München zugelassene Bank erteilt werden. Der Erwerb der Angebotenen Aktien erfolgt gemäß den Richtlinien für den Freiverkehr an der Börse München. Bei einem Aktienerwerb über eine Wertpapierbörse entspricht der Angebotspreis dem jeweiligen Börsenpreis, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet. Der mit der Preisfeststellung beauftragte Skontoführer stellt auf Basis der Orderbuchlage fortlaufend An- und Verkaufspreise entsprechend Angebot und Nachfrage unter Beachtung der jeweils geltenden Regularien der Börse München. Die Bekanntgabe der An- und Verkaufspreise erfolgt über die Börse München und über elektronische Medien wie Reuters und Bloomberg. Die Anleger sind gehalten, sich über etwaige zusätzlich zum Börsenpreis anfallende Transaktionskosten und -gebühren (wie etwa die üblichen Bankprovisionen) selbst zu informieren, insbesondere über ihre Depotbank.

Die Anbieterin (TO Holding 1 GmbH) ist – in Abhängigkeit vom jeweiligen Börsenpreis – bereit, bis zu Stück 100.000 Angebotene Aktien im Rahmen des öffentlichen Angebots abzugeben. Weitere abgebende Aktionäre sind der Emittentin nicht bekannt.

Die Anbieterin (TO Holding 1 GmbH) hat die Angebotenen Aktien von ihrer Schwestergesellschaft, der TO-Holding GmbH, erworben, die ihrerseits Anfang 2019 insgesamt Stück 15 Mio. Aktien an der Emittentin für eine wertmäßige Gegenleistung in Höhe von EUR 1,00 je Aktie erworben hatte. Der öffentliche Angebotspreis wird somit die effektiven Barkosten der von der Anbieterin (TO Holding 1 GmbH) bzw. von deren Alleingesellschafter (Herrn Thomas Olek) in der Vergangenheit (mittelbar) erworbenen Aktien voraussichtlich wesentlich überschreiten.

5. Angebotszeitraum und Zuteilung

Das Angebot, im Rahmen dessen Anleger die Möglichkeit erhalten, Kaufangebote abzugeben, beginnt voraussichtlich am 13. Dezember 2019 um 8:00 Uhr MEZ und endet am selben Tage um 20:00 Uhr MEZ. Die Angebotenen Aktien können in Stückelungen ab einem Stück erworben werden. Eine Begrenzung der Höchstmenge an Kaufangeboten ist nicht vorgesehen und nach den Börsenusancen auch nicht möglich. Ein Agio ist nicht zu bezahlen. Die Emittentin wird keine neuen Aktien emittieren, so dass etwaige Zuteilungskriterien nicht einschlägig sind. Da keine Aktien zugeteilt werden, entfällt die Möglichkeit einer bevorrechtigten Zuteilung.

Änderungen der Angebotsbedingungen sind nicht vorgesehen.

6. Abgebende Aktionäre, Lieferung und Abrechnung

Die Anbieterin der Angebotenen Aktien ist die TO Holding 1 GmbH, eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) mit Sitz in Frankfurt am Main und der Geschäftsanschrift Mörfelder Landstraße 277, 60598 Frankfurt am Main, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 117043, die in der Bundesrepublik Deutschland errichtet wurde und auf die deutsches Recht anwendbar ist und deren Alleingesellschafter der mittelbare Mehrheitsaktionär der Emittentin, Herr Thomas Olek, ist. Die Rechtsträgerkennung (Legal Entity Identifier (LEI)) der Anbieterin lautet: 391200KCZC8JRSSFDR87. Die Anbieterin ist unter der Telefonnummer 069/77011529 zu erreichen.

Die Anbieterin ist – in Abhängigkeit vom jeweiligen Börsenpreis – bereit, bis zu Stück 100.000 Angebotene Aktien, was rund 0,66 % des Grundkapitals der Emittentin entspricht, im Rahmen des öffentlichen Angebots abzugeben.

Im Übrigen sind der Emittentin keine Aktionäre bekannt, die Aktien der Emittentin abgeben möchten. Der Erwerb der Aktien erfolgt gemäß den Richtlinien für den Freiverkehr an der Börse München. Die Lieferung der Angebotenen Aktien erfolgt gegen Zahlung des Verkaufspreises durch Gutschrift in den jeweiligen Wertpapierdepots der Anleger.

7. Zahlstelle

Zahl- und Anmeldestelle ist die Bankhaus Gebr. Martin AG, Schlossplatz 7, 73033 Göppingen.

8. Kosten des Angebots

Die Emittentin schätzt, dass sich die aufgrund dieses Angebots und der Einbeziehung in den Handel im Freiverkehr der Börse München entstehenden Kosten auf ca. EUR 500.000 belaufen werden. Diese Kosten werden von der Gesellschaft getragen.

Die Gesellschaft belastet die Anleger unmittelbar mit keinen Kosten, Ausgaben oder Steuern. Die Anleger sind jedoch gehalten, sich über etwaige Kosten, Ausgaben und Steuern, die ihnen persönlich im Zusammenhang mit den Angebotenen Aktien entstehen könnten, selbst zu informieren. Im Hinblick auf etwaige Transaktionskosten und -gebühren (wie etwa die üblichen Bankprovisionen) können diese Informationen von der Depotbank eingeholt werden, bei der bzw. über die der Anleger die Angebotenen Aktien erwirbt oder (weiter-)verkauft.

9. Einbeziehung zum Handel

Zum Prospektdatum sind keine Aktien der Emittentin an einer Börse notiert oder einbezogen. Zeitnah nach der Veröffentlichung dieses Prospekts sollen die Aktien der Emittentin in den Freiverkehrshandel der Börse München im Handelssegment m:access einbezogen werden. Der Freiverkehr der Börse München mit seinem Handelssegment m:access ist ein multilaterales Handelssystem (MTF) im Sinne der Richtlinie 2014/65/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 15. Mai 2014 über Märkte für Finanzinstrumente, jedoch kein regulierter Markt im Sinne der genannten Richtlinie. Gleiches gilt für eine in der Zukunft vielleicht erwogene Einbeziehung in den Freiverkehr anderer Börsen. Eine Zulassung der Aktien zum Handel an einem regulierten Markt im Sinne der genannten Richtlinie existiert derzeit nicht und ist derzeit nicht beabsichtigt.

Die Emittentin hat die futurum bank AG, Hochstraße 35-37, 60313 Frankfurt am Main, als „Emissionsexperten“ für die Einbeziehung der Angebotenen Aktien (und der übrigen bestehenden Aktien der Emittentin) in das Handelssegment m:access eingeschaltet.

10. Stabilisierungsmaßnahmen, Marktschutzvereinbarungen, Veräußerungsbeschränkungen, Lock Up

Im Zusammenhang mit dem öffentlichen Angebot der Angebotenen Aktien der Emittentin sind keine Stabilisierungsmaßnahmen in Bezug auf den Börsenpreis geplant.

Zu einem späteren Zeitpunkt werden Maßnahmen zum „Market Making“ der Aktien erwogen. Darüber hinaus bestehen keine Marktschutzvereinbarungen oder Veräußerungsbeschränkungen in Bezug auf die Angebotenen Aktien.

11. Verwässerung

Da das öffentliche Angebot nur bereits existierende Aktien betrifft, wird es nicht zu einer Verwässerung der Aktionäre führen, wie sie möglicherweise mit einer Kapitalerhöhung verbunden ist.

XII. UNTERNEHMENSFÜHRUNG

1. Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane und oberes Management

Organe der Emittentin sind der Vorstand, der Aufsichtsrat und die Hauptversammlung. Die Aufgabenfelder dieser Organe sind im Aktiengesetz und in der Satzung der Emittentin geregelt.

a. Vorstand

Der Vorstand der Emittentin besteht derzeit aus dem nachfolgend genannten Mitglied:

Vorstandsmitglied	Zuständigkeit	Erstbestellung	Ablauf der derzeitigen Amtsperiode
Jörg Reinhardt	Alleinvorstand	2019	2024

Herr Reinhardt wurde 1960 in Essen geboren. Nach erfolgreichem Abschluss der Höheren Handelsschule Essen-Altenessen war Herr Reinhardt seit 1982 selbständig im Bereich der Entwicklung, der Vermarktung, dem An- und Verkauf sowie der Vermietung und Verpachtung von Wohn- und Gewerbeimmobilien tätig und trug dabei bereits Personalverantwortung für bis zu zehn Mitarbeiter. 2001 gründete Herr Reinhardt die Jörg Reinhardt GmbH (seit 2013: Reinhardt Real Estate GmbH), deren Gesellschafter und Geschäftsführer Herr Reinhardt bis heute ist. Die Geschäftstätigkeit im Bereich Immobilien blieb durch die Gründung der Gesellschaft unverändert. Zwischen 2004 und 2010 war Herr Reinhardt daneben Mitglied des Aufsichtsrats (und zwischen 2007 und 2010 Aufsichtsratsvorsitzender) der publicity AG, die heute das Asset Management für die Emittentin erbringt. Von 2012 bis 2014 war Herr Reinhardt zudem Geschäftsführer der EMS GmbH (Leipzig), die sich auf den Vertrieb innovativer Technologien und Produkte spezialisiert hatte. Seit Februar 2019 ist Herr Reinhardt Vorstand der Emittentin und gleichzeitig Geschäftsführer deren Tochtergesellschaften GORE Bad Homburg, Hewlett-Packard-Straße 4 GmbH, GORE Duisburg, Mühlheimer Straße 100 GmbH, GORE Neuss, Im Taubental 30 GmbH und GORE Telgte, Orkotten 59 GmbH. Mit Gesellschafterbeschluss vom 12. November 2019 wurde Herr Reinhardt ebenfalls zum Geschäftsführer der GORE Neu-Isenburg, Martin-Behaim-Straße 4-6 GmbH (vormals: Gewerbepark Neu-Isenburg GmbH) bestellt.

Für seine Tätigkeit als Vorstand der Emittentin erhält Herr Reinhardt eine fixe jährliche Vergütung in Höhe von TEUR 120.

Funktionen in der Unternehmensgruppe der GORE German Office Real Estate AG	von	bis
Vorstand der GORE German Office Real Estate AG	2019	heute
Geschäftsführer der GORE Bad Homburg, Hewlett-Packard-Straße 4 GmbH	2019	heute

Geschäftsführer der GORE Duisburg, Mühlheimer Straße 100 GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der GORE Neuss, Im Taubental 30 GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der GORE Telgte, Orkotten 59 GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der GORE Neu-Isenburg, Martin-Behaim-Straße 4-6 GmbH	2019	heute

Neben den Funktionen in der Unternehmensgruppe der Emittentin übt Herr Reinhardt folgende weitere wesentliche Tätigkeiten aus:

Gesellschaft / Funktion	von	bis
Geschäftsführer der Reinhardt Real Estate GmbH	1999	heute
Geschäftsführer der OG Invest GmbH	2016	heute

Der Vorstand ist unter der Geschäftsadresse der Emittentin (GORE German Office Real Estate AG, Bockenheimer Landstr. 17-19, 60325 Frankfurt am Main) erreichbar.

b. Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der Emittentin besteht derzeit aus den drei nachfolgend beschriebenen Mitgliedern:

Aufsichtsrat	Funktion	Erstbestellung	Ende der derzeitigen Amtsperiode
Frank Schneider	Vorsitzender des Aufsichtsrats	2019	2024
Stephan Noetzel	Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats	2019	2024
Christoph Blacha	Mitglied des Aufsichtsrats	2019	2024

Frank Schneider

Herr Schneider wurde 1963 in Pinneberg, Schleswig-Holstein, geboren. Herr Schneider war von 1999 bis April 2018 bei der Wirtschaftskanzlei CMS Hasche Sigle als Rechtsanwalt mit dem Schwerpunkt im Immobilien- und Baurecht tätig – seit Januar 2004 als Partner. Zuvor war er unter anderem Justitiar beim Baukonzern HOCHTIEF. Herr Schneider verfügt über langjährige Erfahrung im juristischen Projektmanagement bei Immobilientransaktionen und hat u.a. die publity AG jahrelang bei Ankaufs- und Verkaufsprozessen von Immobilien rechtlich beraten und betreut. Von Oktober 2012 bis November 2014 war Herr Schneider Mitglied des Aufsichtsrats der publity AG, wobei er bis Mai 2014 den Vorsitz des Aufsichtsrats innehatte. Seit Dezember 2018 ist Herr Schneider Mitglied des Vorstands der publity AG.

Für seine Tätigkeit als Aufsichtsratsvorsitzender erhält Herr Schneider eine jährliche Zahlung in Höhe von EUR 30.000,00.

Neben seiner Aufsichtsratsstätigkeit bei der Emittentin übt Herr Schneider folgende weitere wesentliche Tätigkeiten aus:

Gesellschaft / Funktion	von	bis
Vorstandsmitglied der publity AG	2018	heute
Geschäftsführer der publity Investor GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der publity Real Estate GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der publity Real Estate Holding GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der publity Real Estate 1 GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der publity Real Estate 2 GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der publity Real Estate 3 GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der publity Real Estate 4 GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der publity Real Estate 5 GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der publity Real Estate 6 GmbH	2019	heute

Vorstand des Diakonissenhaus Leipzig e.V.	2007	heute
Aufsichtsrat der Diakonissenkrankenhaus Leipzig GmbH	2007	heute

Stephan Noetzel

Herr Noetzel wurde 1983 in Freiberg, Sachsen, geboren. Nach seinem Studium der Rechtswissenschaften in Jena bis 2009 und seinem Referendariat in Thüringen, welches Herr Noetzel 2011 mit dem Zweiten Staatsexamen abschloss, war er von 2013 bis 2016 als Justiziar der pubilty AG tätig. Seit 2016 ist Herr Noetzel Rechtsanwalt (Syndikusrechtsanwalt) der pubilty AG.

Für seine Tätigkeit als Aufsichtsrat erhält Herr Noetzel eine jährliche Zahlung in Höhe von EUR 15.000,00.

Neben seiner Aufsichtsrats­tätigkeit bei der Emittentin übt Herr Noetzel folgende weitere wesentliche Tätigkeiten aus:

Gesellschaft / Funktion	von	bis
Syndikusrechtsanwalt der pubilty AG	2016	heute

Christoph Blacha

Herr Blacha wurde 1957 in Münster, Nordrhein-Westfalen, geboren. Herr Blacha studierte an den Universitäten München und Münster und ist seit 1991 als selbstständiger Rechtsanwalt, seit Anfang 1995 in Leipzig, tätig. Herr Blacha war von 2004 bis 2007 Mitglied des Aufsichtsrats der pubilty AG und wurde in 2008 zum Vorstand der pubilty AG berufen. In 2012 wurde er zum Geschäftsführer der pubilty Investor GmbH bestellt. Seit 2013 war Herr Blacha ebenfalls Geschäftsführer der pubilty Performance GmbH. Seit 2009 war Herr Blacha innerhalb der pubilty Unternehmensgruppe für die Entwicklung der Finanzprodukte, die Erstellung der wirtschaftlichen und rechtlichen Konzeptionen, die Aufstellung der Verkaufsprospekte sowie für die Erarbeitung der Verträge zwischen allen Beteiligten verantwortlich. Herr Blacha ist Inhaber der Rechtsanwaltskanzlei „Blacha.Rechtsanwälte“ in Leipzig. Mitte 2016 hat Herr Blacha sämtliche Ämter bei der pubilty Unternehmensgruppe niedergelegt. Seit Anfang 2019 ist Herr Blacha wieder gesamtvertretungsberechtigter Geschäftsführer der pubilty Performance GmbH.

Für seine Tätigkeit als Aufsichtsrat erhält Herr Blacha eine jährliche Zahlung in Höhe von EUR 15.000,00.

Neben seiner Aufsichtsrats­tätigkeit bei der Emittentin übt Herr Blacha folgende weitere wesentliche Tätigkeiten aus:

Gesellschaft / Funktion	von	bis
Blacha.Rechtsanwälte (Leipzig) / Inhaber, Rechtsanwalt	2005	heute
Geschäftsführer der publicity Performance GmbH	2019	heute
Aufsichtsratsmitglied der PREOS Real Estate AG	2019	heute
Geschäftsführer der Live Entertainment Beteiligungs-GmbH	2019	heute

Der Aufsichtsrat ist unter der Geschäftsadresse der Emittentin (GORE German Office Real Estate AG, Bockenheimer Landstr. 17-19, 60325 Frankfurt am Main) erreichbar.

c. Oberes Management

Wesentliche Management-Funktionen, insbesondere das Immobilien Asset Management, sind auf die publicity AG ausgelagert.

d. Weitere Informationen zu Vorstand, Aufsichtsrat und oberem Management

Zwischen den vorstehend in diesem Abschnitt XII.1. genannten Personen bestehen keine verwandtschaftlichen Beziehungen.

In den letzten fünf Jahren ist keine der vorstehend in diesem Abschnitt XII.1. aufgeführten Personen wegen betrügerischer Straftaten verurteilt worden.

Gegen keine der vorstehend in diesem Abschnitt XII.1. aufgeführten Personen wurden innerhalb der letzten fünf Jahre öffentliche Anschuldigungen und/oder Sanktionen in Bezug auf die genannten Personen von Seiten der gesetzlichen Behörden oder der Regulierungsbehörden (einschließlich bestimmter Berufsverbände) erhoben bzw. verhängt, noch wurden diese Personen von einem Gericht für die Mitgliedschaft in einem Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgan eines Emittenten oder für die Tätigkeit im Management oder die Führung der Geschäfte eines Emittenten während zumindest der letzten fünf Jahre als untauglich angesehen.

2. Vergütungen und sonstige Leistungen

Im Geschäftsjahr 2018 war Herr Johann Weibl (alleiniger) Vorstand der Emittentin. Für seine Tätigkeit als Vorstand der Emittentin erhielt Herr Weibl eine fixe jährliche Vergütung von TEUR 120 (bis einschließlich September 2018). Daneben wurde Herrn Weibl ein Dienstwagen zur Verfügung gestellt. Ab dem 1. Oktober 2018 wurde die jährliche fixe Vergütung auf TEUR 180 angehoben, sodass Herr Weibl im Geschäftsjahr 2018 insgesamt eine Vergütung in Höhe von TEUR 135 erhielt. Im Februar 2019 hat Herr Weibl sein Vorstandsamt niedergelegt. Als neuer Vorstand der Emittentin wurde Herr Jörg Reinhardt bestellt.

Der mit dem derzeitigen Vorstand Herrn Reinhardt abgeschlossene Vorstandsanstellungsvertrag sieht eine fixe jährliche Vergütung in Höhe von TEUR 120 vor. Variable Vergütungsbestandteile existieren nach dem zum Zeitpunkt dieses Prospekts geltenden Dienstvertrag nicht. Verstirbt das Vorstandsmitglied während der Dauer des Dienstvertrages, so wird seinem Ehepartner das Gehalt für den Sterbemonat und die folgenden drei Kalendermonate fortbezahlt, im Todesfall des Ehepartners auch seinen unterhaltsberechtigten Kindern. Im Fall der Erkrankung oder sonstiger unverschuldeter Dienstverhinderung werden dem Vorstandsmitglied die vertragsgemäßen Bezüge für die Dauer von 6 Monaten, längstens bis zur Beendigung des Anstellungsvertrages, fortgezahlt. Die fortzuzahlenden Bezüge vermindern sich um diejenigen Beträge, die das Vorstandsmitglied für diesen Zeitraum von Dritten erhält, insbesondere aus einer Krankenversicherung oder Krankentagegeldversicherung. Das Vorstandsmitglied erhält Ersatz der im Gesellschaftsinteresse erforderlichen Aufwendungen im angemessenen Umfang. Die entstandenen Aufwendungen werden gegen Vorlage der Originalbelege oder pauschal gemäß den jeweils steuerlich zulässigen Höchstsätzen erstattet, sofern das Vorstandsmitglied die Geschäftsführungs- oder Betriebsbedingtheit belegt oder diese offenkundig ist. Von den Tochtergesellschaften der Emittentin erhält der Vorstand der Emittentin keinerlei Vergütungen oder Sachleistungen.

Gemäß § 11 der Satzung erhält jedes Mitglied des Aufsichtsrats neben dem Ersatz seiner nachgewiesenen Auslagen für jedes volle Geschäftsjahr seiner Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat eine feste Vergütung von EUR 15.000,00. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält den doppelten Betrag. Die Vergütung ist am Ende eines Geschäftsjahres zur Zahlung fällig. Mitglieder, die dem Aufsichtsrat nicht während eines vollen Geschäftsjahres angehört haben oder nicht während des vollen Geschäftsjahres den Vorsitz innehatten, erhalten die Vergütung zeitanteilig. Die Umsatzsteuer wird von der Emittentin erstattet, soweit die Mitglieder des Aufsichtsrats berechtigt sind, die Umsatzsteuer der Emittentin gesondert in Rechnung zu stellen, und dieses Recht ausüben.

Die Gesellschaft kann zugunsten der Mitglieder des Aufsichtsrats eine Rechtsschutz- und Vermögensschadenshaftpflichtversicherung mit einer angemessenen Deckungssumme für die Aufsichtsratsmitglieder abschließen, welche die Haftpflicht aus der Aufsichtsrats Tätigkeit abdeckt und deren Kosten nebst darauf anfallenden Steuern und Abgaben tragen.

Die Emittentin erwägt, auf eigene Kosten eine marktübliche D&O-Versicherung zu Gunsten der Organe und etwaigen leitenden Angestellten der Emittentin abzuschließen.

Es bestehen weder bei der Emittentin noch bei deren Tochtergesellschaften Rückstellungen für Pensions- und Rentenzahlungen. Entsprechende Zusagen bestehen derzeit ebenfalls nicht.

Es bestehen keine Dienstleistungsverträge, die zwischen den in Abschnitt XII.1. genannten Personen und der Emittentin bzw. ihren Tochtergesellschaften geschlossen wurden und die bei Beendigung des Dienstleistungsverhältnisses Vergünstigungen vorsehen.

3. Aktienbesitz und Aktienoptionen

Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats halten zum Datum dieses Prospekts keine Aktien an der Emittentin.

Optionen oder sonstige Bezugsrechte auf Aktien der Emittentin wurden bisher nicht ausgegeben, so dass auch die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats über keine derartigen Rechte verfügen

XIII. HISTORISCHE FINANZINFORMATIONEN

Jahresabschluss

**für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017
der Münchner Immobilien Center AG (HGB) (geprüft)**

Bilanz

	Aktivseite	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
A.	Anlagevermögen		
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände		
	Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerblich Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2,00	2,00
II.	Sachanlagen		
	1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.369,00	2.826,00
	2. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	80.000,00
III.	Finanzanlagen		
	1. Anteile an verbundene Unternehmen	101.500,00	126.900,04
	2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.605.084,82	1.363.700,30
B.	Umlaufvermögen		
I.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
	1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	467.106,44	18.619,30
	2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	490,00
	2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	1.172.985,38
	3. sonstige Vermögensgegenstände	82.827,69	1.744.646,67
II.	Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	13.103.068,99	4.029.343,34
C.	Rechnungsabgrenzungsposten	27.846,55	3.020,02
	Summe Aktiva	15.388.805,49	8.542.533,05
	Passivseite	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
A.	Eigenkapital		
I.	Gezeichnetes Kapital	15.050.000,00	50.000,00
II.	Gewinnrücklagen		
	gesetzliche Rücklage	5.000,00	5.000,00
III.	Bilanzverlust/-gewinn	-708.230,10	4.155.145,75
B.	Rückstellungen		
	1. Steuerrückstellungen	583,44	626.680,97
	2. sonstige Rückstellungen	79.649,38	16.030,00
C.	Verbindlichkeiten		
	1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	914.152,36	2.921.817,86
	2. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	724.728,47
	3. Sonstige Verbindlichkeiten	47.650,41	43.130,00
	Summe Passiva	15.388.805,49	8.542.533,05

Gewinn- und Verlustrechnung

		2017	2016
		EUR	EUR
1.	Umsatzerlöse	809.648,00	289.048,76
2.	sonstige betriebliche Erträge	29.722,59	1.073.360,96
3.	Materialaufwand		
	a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	0,00	2.450.037,83
4.	Personalaufwand		
	a) Löhne und Gehälter	238.009,11	343.417,94
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	23.021,68	40.849,83
5.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	4.261,42	3.917,37
6.	sonstige betriebliche Aufwendungen	1.416.191,71	183.348,95
7.	Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	120.807,55	4.771.796,11
8.	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge <i>davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 47.904,70 (Vj.: EUR 45.864,72)</i>	53.232,48	65.824,29
9.	Aufwendungen aus Verlustübernahme	29.646,92	33.585,89
10.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	9.906,42	71.372,08
11.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-0,30	626.929,70
12.	Ergebnis nach Steuern	-707.626,34	2.446.570,53
13.	sonstige Steuern	603,76	1.642,10
14.	Jahresfehlbetrag/-überschuss	-708.230,10	2.444.928,43
15.	Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	4.155.145,75	1.710.217,32
16.	Ausschüttungen	-4.155.145,75	0,00
17.	Bilanzverlust/-gewinn	-708.230,10	4.155.145,75

Anhang

A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Zur Identifikation der Gesellschaft:

Firmenname laut Registergericht: Münchner Immobilien Center AG

Firmensitz laut Registergericht: Unterschleißheim

Registereintrag: Handelsregister

Registergericht: München

Register-Nr.: 197862

Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft nach § 267 Abs. 1 HGB.

Der Jahresabschluss der Münchner Immobilien Center AG, Unterschleißheim, wurde auf der Grundlage des Handelsgesetzbuches (HGB) in EUR aufgestellt.

Die Bilanz der Münchner Immobilien Center AG ist unter teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses nach § 268 Abs. 1 HGB aufgestellt.

Im vorliegenden Jahresabschluss erfolgte die Gliederung der Bilanz gemäß § 266 HGB und der Gewinn- und Verlustrechnung gemäß § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren.

Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Verwaltung, Nutzung und Verwertung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten in Deutschland und im Ausland sowie

Beteiligungen aller Art, insbesondere Beteiligung an Unternehmen, die sich auf dem Gebiet der Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung, Verwaltung und des Abverkaufs von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen betätigen, einschließlich der Beteiligung an Immobilienfonds, sowie Vornahme aller damit in Zusammenhang stehenden Geschäfte. Die Gesellschaft übt keine Tätigkeit aus, die einer staatlichen Genehmigung bedarf oder anderweitig erlaubnispflichtig ist.

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen gemindert. Die Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen. Bewegliche und selbstständig nutzbare Gegenstände mit Anschaffungskosten zwischen EUR 150,00 und EUR 1.000,00 (GWG-Pool) wurden gemäß den steuerlichen Vorschriften mit 20 % abgeschrieben (Fortführung). Im Berichtsjahr wurden Geringwertige Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens mit Anschaffungskosten bis EUR 410,00 voll abgeschrieben. Es wurden keine Fremdkapitalzinsen aktiviert.

Die Finanzanlagen wurden wie folgt angesetzt und bewertet:

- Anteile an verbundenen Unternehmen zu Anschaffungskosten
- Ausleihungen an verbundene Unternehmen zum Nennwert

Soweit erforderlich, wurde der am Bilanzstichtag vorliegende niedrigere beizulegende Wert angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet.

Rückstellungen sind für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet worden. Sie wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Angaben zu einzelnen Abschlussposten

Alle Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben – wie im Vorjahr – eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen gegen Vorstände in Höhe von EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 1.266.695,73) und gegen Aufsichtsräte in Höhe von EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 213.611,56) enthalten.

Mit Beschluss vom 31. August 2017 wurde das Grundkapital der Gesellschaft von EUR 50.000,00 um EUR 15.000.000,00 auf EUR 15.050.000,00 gegen Bareinlagen durch Ausgabe von 15 Mio. neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von EUR 1,00 je Aktie erhöht. Die neuen Aktien wurden zum Ausgabebetrag von EUR 1,00 je auszugebender Stückaktie gezeichnet und sind ab dem 1. Januar 2017 mit voller Gewinnanteilsberechtigung ausgestattet. Unterschiedliche Aktiengattungen sind nicht gebildet.

Das Grundkapital der Gesellschaft ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 31. August 2017 um EUR 7.525.000,00 bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2017/I). Das Bedingte Kapital dient zur Gewährung von Umtausch- oder Bezugsrechten aufgrund von Wandelschuldverschreibungen. Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 31. August 2017 ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 30. August 2022 gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 7.525.000,00 zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (Genehmigtes Kapital 2017/I).

Im Geschäftsjahr 2017 erfolgte eine Ausschüttung an die Aktionäre in Höhe von insgesamt TEUR 4.155 aus dem Gewinnvortrag des Vorjahres.

Bei den zum Stichtag ausgewiesenen Gewinnrücklagen handelt es sich um die gesetzliche Rücklage, welche aufgrund der Bestimmungen des AktG nicht an die Gesellschafter ausgeschüttet werden darf.

Sämtliche Verbindlichkeiten haben – wie im Vorjahr – eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Die Verbindlichkeiten sind nicht durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert.

Im Geschäftsjahr fielen sonstige betriebliche Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung und Bedeutung in Höhe von TEUR 1.170 an. Diese sind im Rahmen des für 2018 geplanten Börsengangs entstanden.

D. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Mietverträgen belaufen sich in den kommenden Jahren auf TEUR 5 p.a.

Mit notarieller Urkunde vom 22. Dezember 2017 wurden Geschäftsanteile an der Gesellschaft Gewerbepark Neu-Isenburg GmbH, eingetragen beim Registergericht Charlottenburg unter HRB 191147 mit Sitz Berlin, mit Nennwert vom TEUR 23,5 (94 %) erworben. Aus diesem Kaufvertrag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von EUR 4,5 Mio. Zudem hat sich die Gesellschaft verpflichtet, die Gewerbepark Neu-Isenburg mit den finanziellen Mitteln zum Ankauf des Objektes auszustatten. Daraus hat die Gesellschaft am Stichtag sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von voraussichtlich EUR 13,3 Mio. Mit einer deutschen Bank wurde eine Finanzierung verhandelt. Ein Vertrag wurde noch nicht abgeschlossen.

Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Anzahl der Arbeitnehmer betrug im Geschäftsjahr 6. Zum Geschäftsjahresende beschäftigt die Gesellschaft – neben dem Vorstand - keine eigenen Mitarbeiter.

Beteiligungen, die nach § 20 Abs. 1 AktG der Gesellschaft mitgeteilt wurden

Die GCPI German Commercial Property Invest GmbH, Berlin, hat der Münchner Immobilien Center AG mitgeteilt, dass sie mehr als 50 % hält.

E. Angaben zu den Mitgliedern des Geschäftsführungorgans und des Aufsichtsrats

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres wurden die Geschäfte des Unternehmens durch den Vorstand nach Maßgabe der Gesetze, Satzung und der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats geführt:

Vorstand:

Johann Weibl, Vorstand

Bernd Ehret, Geschäftsführer Skyland Holding GmbH, ausgeschieden 4. September 2017

Franziska Ehret, Geschäftsführerin Skyland Holding GmbH, ausgeschieden 4. September 2017

Aufsichtsrat:

Dr. Hans-Jürgen Ahlhoff, Vorsitzender, Wirtschaftsprüfer in eigener Kanzlei

Reinhold Bausewein, Leitender Angestellter in der Terrafinanzgruppe

Thomas Krüger, Analyst bei DEKA Fonds

F. Konzernabschluss

Die Münchner Immobilien Center AG stellt für das Geschäftsjahr 2017 einen freiwilligen Konzernabschluss auf.

Mit Datum vom 18. August 2017 hat die Münchner Immobilien Center AG alle bis dato bestehenden Anteile an verbundenen Unternehmen verkauft:

- Arnulfstr. 62 GmbH, Unterschleißheim,
- Tillystr. 1 GmbH, Unterschleißheim
- Objekt Röblestr. 38 GmbH (nunmehr AMG Wohnbau GmbH), Unterschleißheim,
- Hildebrandstr. 40 GmbH, Leipzig, (50 % Anteilsbesitz)
- Messe Hotel 24 GmbH, Unterschleißheim,
- Schwanthalerstr. 25 GmbH, Unterschleißheim, (94 % Anteilsbesitz)
- Green Living GmbH, Leipzig, (51 % Anteilsbesitz)

Die Gesellschaften wurden an die Recoseg München GmbH, Unterschleißheim, bzw. die Erste Real Estate Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Berlin, veräußert. Bei den Erwerbern handelt es sich um nahestehende Personen. Ggf. bestehende Kreditverpflichtungen wurden übernommen. Ein wesentlicher Ergebnisbeitrag ist nicht entstanden.

G. Anteilsbesitz

Nachfolgend die Angaben nach § 285 Nr. 11 HGB:

- a) MIC Bad Homburg, Hewlett-Packard-Straße 4 GmbH, Anteilsbesitz 100 % (Nennwert TEUR 25). Der Jahresfehlbetrag 2017 beträgt TEUR 7. Das Eigenkapital beträgt zum 31. Dezember 2017 TEUR 18.
- b) MIC Duisburg, Mühlheimer Straße 100 GmbH, Anteilsbesitz 100 % (Nennwert TEUR 25). Der Jahresfehlbetrag 2017 beträgt TEUR 6. Das Eigenkapital beträgt zum 31. Dezember 2017 TEUR 19.
- c) MIC Telgte, Orkotten 59 GmbH, Anteilsbesitz 100 % (Nennwert TEUR 25). Der Jahresfehlbetrag 2017 beträgt TEUR 7. Das Eigenkapital beträgt zum 31. Dezember 2017 TEUR 18.
- d) MIC Unterschleißheim, Lise-Meitner-Straße 4 GmbH, Anteilsbesitz 100 % (Nennwert TEUR 25). Der Jahresfehlbetrag 2017 beträgt TEUR 6. Das Eigenkapital beträgt zum 31. Dezember 2017 TEUR 19.

H. Nachtragsbericht

Die Münchner Immobilien Center AG hat am 25. April 2018 ihre inländische Geschäftsanschrift von der Bezirksstr. 15 in 85716 Unterschleißheim in die Ludwig-Thoma-Str. 41 in 82031 Grünwald verlegt. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte am 27. April 2018.

Weitere Ereignisse von wesentlicher Bedeutung haben sich nicht ergeben.

Unterschleißheim, 5. Juni 2018

Johann Weibl
Vorstand

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die Münchner Immobilien Center AG:

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung der Münchner Immobilien Center AG, Unterschleißheim, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung vom Jahresabschluss nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung und Jahresabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss der Münchner Immobilien Center AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Leipzig, den 7. Juni 2018

Warth & Klein Grant Thornton AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Sebastian Koch
Wirtschaftsprüfer

Kathleen Hennig
Wirtschaftsprüferin

Jahresabschluss
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018
der Münchner Immobilien Center AG (HGB)
(geprüft)

Bilanz

	Aktivseite	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
A.	Anlagevermögen		
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände		
	Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerblich Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2,00	2,00
II.	Sachanlagen		
	andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	52.691,00	1.369,00
III.	Finanzanlagen		
	1. Anteile an verbundene Unternehmen	100.000,00	101.500,00
	2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	7.269.496,55	1.605.084,82
	3. sonstige Ausleihungen	7.645.937,26	0,00
B.	Umlaufvermögen		
I.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
	1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	285.660,60	467.106,44
	2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	170.064,77	0,00
	3. sonstige Vermögensgegenstände	383.364,25	82.827,69
II.	Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	40.300,48	13.103.068,99
C.	Rechnungsabgrenzungsposten	1.804,41	27.846,55
	Summe Aktiva	15.949.321,32	15.388.805,49

	Passivseite	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
A.	Eigenkapital		
I.	Gezeichnetes Kapital	15.050.000,00	15.050.000,00
II.	Gewinnrücklagen		
	gesetzliche Rücklage	5.000,00	5.000,00
III.	Bilanzverlust	-484.956,96	-708.230,10
B.	Rückstellungen		
	1. Steuerrückstellungen	25.652,32	583,44
	2. sonstige Rückstellungen	74.990,00	79.649,38
C.	Verbindlichkeiten		
	1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	238.926,74	914.152,36
	2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	11.984,82	0,00
	3. sonstige Verbindlichkeiten <i>davon aus Steuern: EUR 3.870,16 (Vj.: EUR 96,70)</i>	1.027.724,40	47.650,41
	Summe Passiva	15.949.321,32	15.388.805,49

Gewinn- und Verlustrechnung

		2018	2017
		EUR	EUR
1.	Umsatzerlöse	38.215,17	809.648,00
2.	sonstige betriebliche Erträge	53.261,65	29.722,59
3.	Personalaufwand		
	a) Löhne und Gehälter	154.301,25	238.009,11
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	0,00	23.021,68
4.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.436,37	4.261,42
5.	sonstige betriebliche Aufwendungen	397.274,65	1.416.191,71
6.	Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	0,00	120.807,55
7.	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge <i>davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 207.517,50 (Vj.: EUR 47.904,70)</i>	627.155,79	53.232,48
8.	Aufwendungen aus Verlustübernahme	0,00	29.646,92
9.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	34.143,83	9.906,42
10.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-94.594,88	-0,30
11.	Ergebnis nach Steuern	224.071,39	-707.626,34
12.	sonstige Steuern	798,25	603,76
13.	Jahresüberschuss /-fehlbetrag	223.273,14	-708.230,10
14.	Verlust-/Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	-708.230,10	4.155.145,75
15.	Ausschüttung	0,00	-4.155.145,75
16.	Bilanzverlust	-484.956,96	-708.230,10

Anhang

A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Zur Identifikation der Gesellschaft:

Firmenname laut Registergericht: Münchner Immobilien Center AG
 Firmensitz laut Registergericht: Grünwald
 Registereintrag: Handelsregister
 Registergericht: München
 Register-Nr.: 197862

Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft nach § 267 HGB.

Der Jahresabschluss der Münchner Immobilien Center AG, Firmensitz Grünwald (vormals Unterschleißheim), wurde auf der Grundlage des Handelsgesetzbuches für Kapitalgesellschaften aufgestellt.

Der Jahresabschluss der Münchner Immobilien Center AG ist unter teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses nach § 268 Abs. 1 HGB aufgestellt.

Der Jahresabschluss ist in EUR aufgestellt.

Im vorliegenden Jahresabschluss wurde die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung gemäß § 266 HGB bzw. § 275 HGB eingehalten.

Die Gewinnermittlung erfolgt nach dem Gesamtkostenverfahren.

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen gemindert. Die Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen. Bewegliche und selbstständig nutzbare Gegenstände mit Anschaffungskosten zwischen EUR 150,00 und EUR 1.000,00 (Fortführung GWG-Pool) wurden gemäß den steuerlichen Vorschriften mit 20 % abgeschrieben (Fortführung). Im Berichtsjahr wurden Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis EUR 800,00 voll abgeschrieben. Es wurden keine Fremdkapitalzinsen aktiviert.

Die Finanzanlagen wurden wie folgt angesetzt und bewertet:

- Anteile an verbundenen Unternehmen zu Anschaffungskosten
- Ausleihungen an verbundene Unternehmen sowie sonstige Ausleihungen zum Nennwert

Soweit erforderlich, wurde der am Bilanzstichtag vorliegende niedrigere beizulegende Wert angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet.

Rückstellungen sind für alle ungewissen Verbindlichkeiten gebildet worden. Sie wurden mit ihrem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag bewertet.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Angaben zu einzelnen Abschlussposten

Die Gesellschaft hat Forderungen gegen Vorstandsmitglieder in Höhe von EUR 14.976,04.

Das Gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt EUR 15.050.000,00 und ist in 15.050.000 Stückaktien, die auf Namen lauten, unterteilt. Unterschiedliche Aktiegattungen sind nicht gebildet.

Das Grundkapital der Gesellschaft ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 31. August 2017 um EUR 7.525.000,00 bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2017/I). Das Bedingte Kapital dient zur Gewährung von Umtausch- oder Bezugsrechten aufgrund von Wandelschuldverschreibungen. Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 31. August 2017 ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 30. August 2022 gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 7.525.000,00 zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (Genehmigtes Kapital 2017/I).

Bei den zum Stichtag ausgewiesenen Gewinnrücklagen handelt es sich um die gesetzliche Rücklage, welche aufgrund der Bestimmungen des AktG nicht an die Gesellschafter ausgeschüttet werden darf.

Sämtliche Verbindlichkeiten haben – wie im Vorjahr – eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Die Verbindlichkeiten sind nicht gesichert durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte.

Im Geschäftsjahr fielen sonstige betriebliche Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung und Bedeutung in Höhe von TEUR 144 an. Diese sind im Rahmen des künftig geplanten Börsengangs entstanden.

D. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen:

Sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Mietverträgen belaufen sich in den kommenden Jahren auf TEUR 5 p.a.

Mit notarieller Urkunde vom 22. Dezember 2017 wurden Geschäftsanteile an der Gesellschaft Gewerbepark Neu-Isenburg GmbH, eingetragen beim Registergericht Charlottenburg unter HRB 191147 mit Sitz Berlin, mit Nennwert von TEUR 23,5 (94 %) erworben. Aus diesem Kaufvertrag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von EUR 4,5 Mio. Zudem hat sich die Gesellschaft verpflichtet, die Gewerbepark Neu-Isenburg mit den finanziellen Mitteln zum Ankauf des Objektes auszustatten. Dies ist im Geschäftsjahr 2018 erfolgt. Daher geht der Vorstand von keiner weiteren Inanspruchnahme aus dieser Finanzierungszusage aus.

Die Münchner Immobilien Center AG hält Anteile an Grundstücksunternehmen, die einen gemeinsamen Kreditvertrag mit der Landesbank Baden-Württemberg abgeschlossen haben. Die Münchner Immobilien Center AG haftet als Garantiegeber für alle garantierten Ansprüche des Kreditgebers. Die aufgenommene Summe beträgt TEUR 13.600. Der Vorstand geht aktuell nicht von einer Inanspruchnahme aus dieser Garantie aus.

Arbeitnehmer:

Die Gesellschaft beschäftigte neben dem Vorstand keine Arbeitnehmer.

Vorstand:

Johann Weibl, CEO

Aufsichtsrat:

Dr. Hans-Jürgen Ahlhoff, Vorsitzender, Wirtschaftsprüfer

Reinhold Bausewein, Kaufmann

Thomas Krüger, Diplom-Betriebswirt (BA)

Beteiligungen, die nach § 20 Abs. 4 AktG der Gesellschaft mitgeteilt wurden:

Eine Gesellschaft hat der Münchner Immobilien Center AG mitgeteilt, dass sie mehr als 50 % an der Unternehmung hält.

E. Nachtragsbericht

Herr Johann Weibl hat zum 20. Februar 2019 sein Amt als Vorstand niedergelegt. Herr Jörg Reinhardt wurde mit Datum vom 20. Februar 2019 als neuer Vorstand im Handelsregister eingetragen.

Das Amtsgericht München hat am 17. Juli 2019 einen neuen Aufsichtsrat bestellt, welcher sich wie folgt zusammensetzt:

Frank Schneider, Vorsitzender, Vorstand,
Stephan Noetzel, Rechtsanwalt (Syndikusrechtsanwalt) und
Christoph Blacha, Rechtsanwalt in eigener Kanzlei.

Weitere Ereignisse von wesentlicher Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft nach dem Bilanzstichtag sind nicht eingetreten.

Grünwald, 29. Juli 2019

Jörg Reinhardt
Vorstand

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Münchner Immobilien Center AG, Grünwald

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der Münchner Immobilien Center AG, Grünwald, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden — geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses geführt hat.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen — beabsichtigten oder unbeabsichtigten — falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich,

auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen — beabsichtigten oder unbeabsichtigten — falschen Darstellungen ist, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder

Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Leipzig, den 29. Juli 2019

Warth & Klein Grant Thornton AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Sebastian Koch
Wirtschaftsprüfer

Kathleen Hennig
Wirtschaftsprüferin

XIV. WESENTLICHE VERÄNDERUNGEN IN DER FINANZLAGE

Seit dem 31. Dezember 2018 bis zum Datum dieses Prospekts sind außer den in diesem Abschnitt beschriebenen Vorgängen keine wesentlichen Veränderungen in der Finanzlage der Emittentin und ihrer Tochterunternehmen eingetreten.

Mit notariellem Kaufvertrag vom 18. April 2019 hat die GORE Neuss, Im Taubental 30 GmbH (vormals: MIC Unterschleißheim, Lise-Meitner-Straße 4 GmbH), eine Tochtergesellschaft der Emittentin, ein Grundstück in Unterschleißheim, Bayern, das mit einer Büroimmobilie bebaut ist, für einen Kaufpreis in Höhe von EUR 4.460.000,00 verkauft. Der Kaufpreis wurde in voller Höhe gezahlt (nähere Einzelheiten hierzu sind in Abschnitt XXI.2. enthalten). Mit dem Verkauf des Grundstücks wurde ein Darlehen in Höhe von EUR 1 Mio. abgelöst, das der GORE Neuss, Im Taubental 30 GmbH von der Emerald Fund S.C.A. SICAV-FIS gewährt worden war. Zudem wurde das Darlehen der Landesbank Baden-Württemberg (siehe Abschnitt XXI.1.) in Höhe des Teilbetrages, der auf die GORE Neuss, Im Taubental 30 GmbH entfiel, zurückgeführt.

Ferner haben die GORE Neu-Isenburg, Martin-Behaim-Straße 4-6 GmbH (vormals: Gewerbepark Neu-Isenburg GmbH) (als Darlehensnehmerin) und die Emittentin (als Garantiegeberin) am 23. Mai 2019 mit der Emerald Fund S.C.A. SICAV-FIS (als Darlehensgeberin), einer luxemburgischen Kommanditgesellschaft auf Aktien, einen Darlehensvertrag über einen Gesamtbetrag in Höhe von EUR 8 Mio. geschlossen. Am 25. Juli 2019 haben die vorgenannten Vertragsparteien einen weiteren Darlehensvertrag geschlossen, der zur Aufstockung des gewährten Darlehens in Höhe von EUR 8 Mio. um weitere EUR 8 Mio. dient und insofern den Darlehensvertrag vom 23. Mai 2019 ergänzt (nähere Einzelheiten hierzu sind in Abschnitt XXI.3. enthalten). Die Darlehensbeträge in Höhe von insgesamt EUR 16 Mio. wurden bereits in voller Höhe ausgezahlt. Die Mittel sollen zur (Re-)Finanzierung von Immobilienerwerben dienen. In diesem Zusammenhang werden auch zwei Darlehen in Höhe von insgesamt EUR 3 Mio. abgelöst, die der GORE Bad Homburg, Hewlett-Packard-Straße 4 GmbH und der GORE Telgte, Orkotten 59 GmbH ursprünglich von der Emerald Fund S.C.A. SICAV-FIS gewährt worden waren.

Zudem hat die Emittentin am 1. August 2019 den noch verbliebenen Restkaufpreisanteil in Höhe von EUR 2.376.000,00 für die 94 % der Geschäftsanteile an der GORE Neu-Isenburg, Martin-Behaim-Straße 4-6 GmbH (vormals: Gewerbepark Neu-Isenburg GmbH) gezahlt, sodass seither keine Zahlungsverpflichtungen im Hinblick auf den Kaufpreis für das Objekt Neu-Isenburg mehr ausstehen.

Darüber hinaus hat die GORE Neuss, Im Taubental 30 GmbH mit notariellem Kaufvertrag vom 7. August 2019 ein Grundstück in Neuss, Nordrhein-Westfalen, das mit einer Gewerbe- bzw. Büroimmobilie bebaut ist, zu einem Kaufpreis in Höhe von EUR 5.200.000,00 gekauft. Die Zahlung des Kaufpreises steht zum Prospektdatum noch aus und ist zum Prospektdatum noch nicht fällig. Zur anteiligen Finanzierung des Kaufpreises wurde am 18. September 2019 bereits ein Darlehensvertrag mit der Kreissparkasse Köln über EUR 3.380.000,00 abgeschlossen (siehe hierzu Abschnitt XXI.5.). Der verbleibende Kaufpreisanteil soll aus Eigenmitteln finanziert werden.

Schließlich hat die Emerald Fund S.C.A. SICAV-FIS eine Zusage zur Gewährung eines Darlehens in Höhe von EUR 1.700.000,00 zur anteiligen Refinanzierung des Kaufpreises für die Immobilie in Duisburg gegeben. Eine entsprechende Grundschuld zugunsten der Emerald Fund S.C.A. SICAV-FIS wurde in Höhe der Finanzierungszusage bereits im Grundbuch des Grundstücks in Duisburg eingetragen. Der Abschluss der finalen Finanzierungsvereinbarung soll zeitnah erfolgen (siehe hierzu Abschnitt XXI.6.).

XV. DIVIDENDENPOLITIK

Die Gesellschaft hat für die Geschäftsjahre 2016, 2017 und 2018 folgende Gewinne an ihre Aktionäre ausgeschüttet:

In 2017 hat die Gesellschaft aus dem Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2016 eine als Ausschüttung deklarierte Auszahlung an die Aktionäre in Höhe von insgesamt EUR 4.155.145,75 aus dem Gewinnvortrag des Vorjahres vorgenommen, die anschließend in laufender Rechnung als Aufwand gebucht wurde. Die Auszahlung entspricht bei 15.050.000 Stückaktien einer Dividende von rund EUR 0,27 je Stückaktie. (Bezogen auf eine Aktienanzahl von 50.000, also der Anzahl vor der am 21. Dezember 2017 im Handelsregister eingetragenen Kapitalerhöhung, hätte diese Dividende EUR 83,10 je Stückaktie betragen.)

In 2018 wurde keine Dividende an die Aktionäre ausgeschüttet, da kein Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2017 vorlag. Auch in 2019 wurde mangels eines Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2018 keine Dividende an die Aktionäre ausgeschüttet.

Eine konkrete Dividendenpolitik für ausschüttungsfähige Bilanzgewinne in der Zukunft hat die Verwaltung der Gesellschaft nicht verabschiedet. Die in der Vergangenheit gezahlten Dividenden geben keine Anhaltspunkte für die Höhe zukünftiger Dividenden. Die Fähigkeit der Gesellschaft, für das laufende Geschäftsjahr 2019 und/oder die zukünftigen Geschäftsjahre eine Dividende zu zahlen, ist von der Ertragslage, der Finanzsituation und dem Liquiditätsbedarf der Gesellschaft und ihrer Unternehmensgruppe sowie der allgemeinen Situation des Marktes und den steuerlichen und sonstigen regulatorischen Vorgaben abhängig. Die Gesellschaft kann weder zur Höhe künftiger Bilanzgewinne Aussagen treffen noch dazu, ob in der Zukunft überhaupt Bilanzgewinne erzielt werden. Demnach kann die Gesellschaft nicht gewährleisten, dass für das Geschäftsjahr 2019 und/oder kommende Jahre Dividenden gezahlt werden. Ferner soll ein wesentlicher Teil etwaiger Jahresüberschüsse der Gesellschaft zum Ausbau ihrer Marktstellung sowie zur Umsetzung strategischer Ziele herangezogen werden.

Abschlagszahlungen auf den Bilanzgewinn i.S.d. § 59 AktG sind nicht vorgesehen.

XVI. ANTEILSEIGNER UND WERTPAPIERINHABER

1. Hauptaktionäre

Zum Datum dieses Prospekts hatten die folgenden Personen eine direkte oder indirekte Beteiligung am Eigenkapital der Emittentin und den Stimmrechten in Höhe von mindestens 5 %:

Letztlicher Aktionär	Direkter Aktionär	in %
Thomas Olek	TO-Holding GmbH (64,46 %) und TO Holding 1 GmbH (0,66 %)	65,12 %
	Cardea Capital UK Ltd.	19,93 %
andere Aktionäre (jeweils unter 5,0 %, Streubesitz)		14,95 %

2. Stimmrechte

Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung der Emittentin eine Stimme. Beschränkungen des Stimmrechts bestehen nicht. Der Hauptaktionär hat keine unterschiedlichen Stimmrechte.

3. Beherrschungsverhältnisse

Die vom Vorstandsvorsitzenden und mittelbaren Mehrheitsaktionär der publicity AG, Herrn Thomas Olek, beherrschte TO-Holding GmbH hält zum Datum des Prospekts rund 64,46 % der Stimmrechte und verfügt damit derzeit über eine Anzahl von Aktien, die zur Fassung von einfachen Mehrheitsbeschlüssen in der Hauptversammlung der Emittentin ausreicht und – in Abhängigkeit von der jeweiligen Hauptversammlungspräsenz – ggf. auch für Beschlussfassungen, die einer qualifizierten Abstimmungsmehrheit bedürfen. Durch die Kontrolle der Stimmrechte in vorbenannter Höhe kann Herr Olek seine Interessen als (mittelbarer) Aktionär gegen die Interessen der übrigen Aktionäre durchsetzen, ggf. also auch betreffend Satzungsänderungen und Maßnahmen nach dem UmwG.

Die Emittentin ist eine abhängige Gesellschaft im Sinne des § 312 Abs. 1 Satz 1 AktG. Der Vorstand der Emittentin hat daher gemäß § 312 Abs. 1 Satz 1 AktG einen Abhängigkeitsbericht zu erstellen. In dem Bericht sind alle Rechtsgeschäfte, welche die Gesellschaft im jeweils vergangenen Geschäftsjahr mit dem herrschenden Unternehmen oder einem mit ihm verbundenen Unternehmen oder auf Veranlassung oder im Interesse dieser Unternehmen vorgenommen hat, und alle anderen Maßnahmen, die sie auf Veranlassung oder im Interesse dieser Unternehmen im vergangenen Geschäftsjahr getroffen oder unterlassen hat, aufzuführen. Bei den Rechtsgeschäften sind Leistung und Gegenleistung, bei den Maßnahmen die Gründe der Maßnahme und deren Vorteile und Nachteile für die Gesellschaft anzugeben. Bei einem Ausgleich von Nachteilen ist im Einzelnen anzugeben, wie der Ausgleich während des Geschäftsjahres tatsächlich erfolgt ist, oder auf welche Vorteile der Gesellschaft ein Rechtsanspruch gewährt worden ist. Der Bericht dient unter anderem der Verhinderung des Missbrauchs einer beherrschenden Stellung. Die Satzung der Emittentin sieht darüber hinaus keine weiteren Mechanismen zur Missbrauchskontrolle einer beherrschenden Stellung vor.

Im Übrigen sind der Gesellschaft keine Vereinbarungen bekannt, deren Ausübung zu einem späteren Zeitpunkt zu einer Veränderung der Beherrschungsverhältnisse bezüglich der Gesellschaft führen oder diese verhindern könnte.

Beteiligungs- oder andere Beherrschungsverhältnisse, die einen über die eigene Beteiligung hinausgehenden Einfluss vermitteln, sind der Emittentin nicht bekannt.

Die Geschäftsführung der Gesellschaft untersteht weder den Weisungen eines anderen Unternehmens noch einer anderen Person, insbesondere nicht im Rahmen eines Beherrschungsvertrages, und sie wird nicht durch ein anderes Unternehmen oder eine andere Person beherrscht.

4. Satzung und Statuten der Gesellschaft hinsichtlich ihrer Beherrschung

In der Satzung und den Statuten der Emittentin sowie in der Gründungsurkunde oder sonstigen Satzungen sind keine Bestimmungen enthalten, die eine Verzögerung, einen Aufschub oder die Verhinderung eines Wechsels in der Beherrschung der Emittentin bewirken könnten.

XVII. GERICHTS- UND SCHIEDSGERICHTSVERFAHREN

Es bestanden in den letzten zwölf Monaten keine staatlichen Interventionen, Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren (einschließlich derjenigen Verfahren, die nach Kenntnis der Emittentin noch anhängig sein oder eingeleitet werden könnten), die sich in jüngster Zeit erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität des Emittenten und/oder der Unternehmensgruppe der Emittentin ausgewirkt haben oder sich in Zukunft auswirken könnten.

XVIII. POTENTIELLE INTERESSENKONFLIKTE

Die Emittentin ist personell mit der pubilty Unternehmensgruppe verflochten. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats der Emittentin, Herr Frank Schneider, ist seit Dezember 2018 Vorstandsmitglied der pubilty AG und daneben Geschäftsführer weiterer Tochter- bzw. Enkelgesellschaften der pubilty AG. Die pubilty AG übernimmt für die Immobilien der Emittentin bzw. ihrer Tochtergesellschaften das Immobilien Asset Management auf Grundlage eines Immobilien Asset Management Vertrages, der unter Abschnitt XIX.1. näher dargestellt ist. Die Interessen von Herrn Schneider als Vorsitzendem des Aufsichtsrats der Emittentin sind mit seinen Interessen als Vorstandsmitglied der pubilty AG nicht notwendigerweise stets gleichgelagert. So hat Herr Schneider als Vorstandsmitglied der pubilty AG ein Interesse daran, Verträge zu für die pubilty AG möglichst günstigen Konditionen abzuschließen und durchzuführen. Zum Zeitpunkt des Abschlusses des Immobilien Asset Management Vertrages zwischen der Emittentin und der pubilty AG war Herr Schneider jedoch noch nicht Vorstandsmitglied der pubilty AG noch anderweitig mit Führungsaufgaben in der pubilty Unternehmensgruppe betraut. Darüber hinaus entsprechen die Konditionen des Immobilien Asset Management Vertrages nach Einschätzung der Emittentin den marktüblichen Konditionen. Sollten dennoch Streitigkeiten zwischen der Emittentin und der pubilty AG, beispielsweise über den Umfang der unter dem Immobilien Asset Management Vertrag zu erbringenden Leistungen, entstehen, könnten Interessenkonflikte bei Herrn Schneider nicht ausgeschlossen werden. Entsprechendes gilt auch für etwaige andere Geschäftsbeziehungen zwischen der Emittentin und der pubilty Unternehmensgruppe.

Die pubilty AG übernimmt zudem nicht nur für die Emittentin, sondern auch für eine Vielzahl weiterer Marktteilnehmer das Asset Management für deren Immobilien. Ähnlich wie für die Emittentin erbringt sie dabei Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Ankauf, der Optimierung und der Verwertung von Immobilien. Zu diesen weiteren Marktteilnehmern zählen unter anderem auch die PREOS Real Estate AG, an der die pubilty AG zum Prospektdatum eine Mehrheitsbeteiligung hält, und die pubilty Investor GmbH, eine Tochtergesellschaft der PREOS Real Estate AG und damit Enkelgesellschaft der pubilty AG, bei der Herr Schneider zudem Geschäftsführer ist. Die Interessen von Herrn Schneider als Vorsitzendem des Aufsichtsrats der Emittentin sind mit seinen Interessen als Vorstandsmitglied der pubilty AG und/oder seinen Interessen als Geschäftsführer der pubilty Investor GmbH nicht notwendigerweise stets gleichgelagert. Soweit die Emittentin, etwa im Hinblick auf von der pubilty AG identifizierte mögliche Investitionsobjekte, mit der PREOS Real Estate AG, der pubilty Investor GmbH und/oder anderen Kunden der pubilty AG konkurrieren sollte, könnten Interessenkonflikte bei Herrn Schneider als Vorstandsmitglied der pubilty AG, Geschäftsführer der pubilty Investor GmbH und Aufsichtsratsvorsitzendem der Emittentin also nicht ausgeschlossen werden.

Ferner ist das Mitglied des Aufsichtsrats der Emittentin, Herr Christoph Blacha, gleichzeitig auch Geschäftsführer der pubilty Performance GmbH, einer 100 %igen Tochtergesellschaft der pubilty AG, die als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs die Fondsverwaltung (insbesondere das Portfolio- und Risikomanagement) für die von der pubilty AG aufgelegten geschlossenen Immobilienfonds übernimmt. Drei der derzeit von der Emittentin bzw. ihren Tochtergesellschaften gehaltenen Immobilien (sowie eine weitere, inzwischen weiterveräußerte Immobilie) hat die Emittentin Ende 2017 von einem dieser von der pubilty AG aufgelegten geschlossenen Immobilienfonds, der pubilty Performance Fonds Nr. 6 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, erworben. Zu diesem Zeitpunkt war Herr Blacha noch kein Aufsichtsratsmitglied der Emittentin und auch nicht anderweitig mit Führungs- oder Aufsichtsaufgaben bei der Emittentin oder ihren Tochtergesellschaften betraut. Sollten sich aus der Abwicklung der Immobilienkaufverträge noch etwaige Ansprüche ergeben oder sollte die Emittentin weitere

Immobilien von den von der pubilty AG aufgelegten geschlossenen Immobilienfonds erwerben wollen, könnten Interessenkonflikte bei Herrn Blacha als Geschäftsführer der pubilty Performance GmbH und Aufsichtsratsmitglied der Emittentin indes nicht ausgeschlossen werden.

Herr Blacha ist zudem Aufsichtsratsmitglied der PREOS Real Estate AG, die, ebenso wie die Emittentin, einen Immobilien Asset Management Vertrag mit der pubilty AG abgeschlossen hat, auf dessen Grundlage die pubilty AG gegenüber dieser Gesellschaft Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Ankauf, der Optimierung und der Verwertung von Immobilien erbringt. Die PREOS Real Estate AG und die Emittentin stehen daher in einem Konkurrenzverhältnis. Als Aufsichtsratsmitglied beider Gesellschaften, also der PREOS Real Estate AG und der Emittentin, kommt Herrn Blacha jeweils eine überwachende Funktion im Hinblick auf Geschäftsführungsentscheidungen zu. Soweit die PREOS Real Estate AG und die Emittentin also, etwa im Hinblick auf von der pubilty AG identifizierte mögliche Investitionsobjekte, konkurrieren sollten, könnten Interessenkonflikte bei Herrn Blacha als Aufsichtsratsmitglied der PREOS Real Estate AG und Aufsichtsratsmitglied der Emittentin nicht ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus sind der Emittentin keine potentiellen Interessenkonflikte zwischen den Verpflichtungen der Mitglieder des Vorstands, Aufsichtsrats und oberen Managements gegenüber der Emittentin und ihren privaten Interessen und/oder sonstigen Verpflichtungen bekannt.

Vereinbarungen oder Abmachungen mit Hauptaktionären, Kunden, Lieferanten oder sonstigen Personen hinsichtlich der Bestellung eines Vorstands- oder Aufsichtsratsmitglieds oder eines Mitglieds des oberen Managements bestehen nicht.

Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats halten zum Datum dieses Prospekts keine Aktien an der Emittentin und unterliegen daher keinen Veräußerungsbeschränkungen im Hinblick auf Wertpapiere der Emittentin.

XIX. GESCHÄFTE MIT VERBUNDENEN PARTEIEN

Zu den der Emittentin nahe stehenden Personen zählen die Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands, einschließlich deren naher Familienangehörigen, sowie diejenigen Unternehmen, auf die Organmitglieder bzw. deren nahe Familienangehörige einen maßgeblichen Einfluss ausüben können oder an denen sie einen wesentlichen Stimmrechtsanteil halten. Darüber hinaus zählen zu den nahe stehenden Personen diejenigen Unternehmen, mit denen die Emittentin einen Konzernverbund bildet oder an denen sie eine Beteiligung hält, die der Emittentin eine maßgebliche Einflussnahme auf die Geschäftspolitik des Beteiligungsunternehmens ermöglichen sowie die Hauptaktionäre der Emittentin einschließlich deren konzernverbundener Unternehmen.

Die Geschäfte mit verbundenen Parteien haben seit dem 1. Januar 2017 zum Unternehmensumsatz der Emittentin rund EUR 1 Mio. beigetragen. Sämtliche Verträge wurden zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen. Nachfolgend werden diese Geschäfte näher beschrieben:

1. Immobilien Asset Management Vertrag zwischen der Emittentin und der pubilty AG

Die Emittentin hat mit der pubilty AG im Jahr 2017 einen Immobilien Asset Management Vertrag abgeschlossen.

Der Immobilien Asset Management Vertrag umfasst sowohl Dienstleistungen der pubilty AG bei der Suche, Identifizierung und Beobachtung potentieller Akquisitionsgelegenheiten für die Emittentin (einzelne Immobilien oder Portfolios), welche den von der Emittentin definierten Grundstücks- oder Gebäudecharakteristika entsprechen, wie auch das laufende Immobilien Asset Management von unmittelbar bzw. mittelbar erworbenen Immobilien der Emittentin, d.h. alle üblichen Portfolio- und Asset Management, Entwicklungs-, Restrukturierungs-, Leasing-, Akquisitions-, Sourcing-, Verkaufs-, Marketing und Konstruktions-Dienstleistungen. Darüber hinaus kann die Emittentin auch im Rahmen des Verkaufsprozesses auf den Asset Manager zurückgreifen.

Die Emittentin genießt im Rahmen des Asset Managements keine Exklusivität in Bezug auf die Leistungen der pubilty AG; vielmehr ist der Emittentin bekannt, dass die pubilty AG neben diesem Vertrag auch Verpflichtungen aus weiteren, vergleichbaren Verträgen (Drittmandate) unterliegt. Gleichwohl haben die Parteien vereinbart, dass die pubilty AG der Emittentin im Rahmen des Akquisitionsprozesses nur Objekte mit einem Mindestinvestment (avisierter Nettokaufpreis) von EUR 1 Mio. vorschlagen wird, hinsichtlich derer die Emittentin allerdings eine jeweils objektbezogene, 4-wöchige entgeltliche Exklusivität in der Weise genießt, dass die pubilty AG das Objekt während dieser Zeit keinem Dritten anbieten darf.

Der Vertrag hat eine feste Laufzeit von 10 Jahren und verlängert sich im Anschluss jeweils um ein Jahr, sofern er nicht von einer der Parteien mit einer Frist von drei Kalendermonaten gekündigt wird. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt.

Aufgabe der pubilty AG unter dem Immobilien Asset Management Vertrag ist die Identifizierung geeigneter Investitionsobjekte und die entsprechende Aufbereitung der potentiellen Investitionsmaßnahme, inklusive der Erstellung von Businessplänen, um der Emittentin eine Entscheidungsgrundlage für die Veranlassung des eigentlichen Ankaufsprozesses zu schaffen. Bei einer positiven Entscheidung bereitet die pubilty AG den Ankauf vor, koordiniert und überwacht die erforderlichen Due Diligence Prüfungen und koordiniert letztlich (nach positiver Ankaufsentscheidung) den Erwerbsprozess mit den professionellen Beratern und Vertragsparteien. Nach Abschluss des Akquisitionsprozesses übernimmt die pubilty AG das umfassende Asset Management für das Objekt.

Die pubilty AG erhält eine einmalige Akquisitionsfee von 1,0 % des Nettokaufpreises, zzgl. USt. für die Erbringung der Leistungen im Rahmen des Akquisitionsprozesses, sowie eine jährliche

Management Fee als Basisgebühr in Höhe von 1,0 % p.a. der Bemessungsgrundlage, zzgl. USt., wobei als Bemessungsgrundlage für den Zeitraum von einem Jahr ab Beurkundung des jeweiligen Ankaufsvertrages der jeweilige Nettokaufpreis des Objekts dient. Im Anschluss hieran ist die Bemessungsgrundlage anzupassen, wenn und soweit sich aus den jährlich zu erstellenden Wertgutachten eine Veränderung des Verkehrswertes gegenüber dem Nettokaufpreis ergibt. Die geänderte Bemessungsgrundlage gilt ab dem der Gutachtenerstellung folgenden Monatsersten. Für das darüber hinaus für die Objektgesellschaften („SPV“) zu erbringende Liquiditäts- und Risikomanagement erhält die pubilty AG eine Gebühr in Höhe von EUR 2.500,00 je SPV und Monat, zzgl. USt. sowie für die Vorbereitung der Umsatzsteuererklärung eine Gebühr in Höhe von EUR 500,00 je SPV und Monat, zzgl. USt.

Bei Abverkauf eines Objekts erhält die pubilty AG einen Bonus in Höhe von 10 % desjenigen Betrages, um den der Objekt-Return das Objekt-Kapital zuzüglich 8 % p.a. für den Zeitraum zwischen Investition und Deinvestition übersteigt, wobei das „Objekt-Kapital“ das für ein spezifisches Objekt eingesetzte Eigenkapital und der „Objekt-Return“ denjenigen Betrag bezeichnet, der von dem Bruttoverkaufspreis nach Abzug von Fremdkapital, Zinsen, objektbezogenen Kosten (wie insbesondere Capex) und objektbezogenen Steuern sowie zuzüglich der Mieterträge während der Laufzeit verbleibt.

2. Kaufverträge über Immobilien

Am 12. Oktober 2017 haben vier Objektgesellschaften der Emittentin, die GORE Bad Homburg, Hewlett-Packard-Straße 4 GmbH (vormals: MIC Bad Homburg, Hewlett-Packard-Straße 4 GmbH), die GORE Duisburg, Mühlheimer Straße 100 GmbH (vormals: MIC Duisburg, Mühlheimer Straße 100 GmbH), die GORE Telgte, Orkotten 59 GmbH (vormals: MIC Telgte, Orkotten 59 GmbH) und die GORE Neuss, Im Taubental 30 (vormals: MIC Unterschleißheim, Lise-Meitner-Straße 4 GmbH), jeweils eine Immobilie von der von der pubilty AG aufgelegten Fondsgesellschaft pubilty Performance Fonds Nr. 6 GmbH & Co. geschlossene Investment KG notariell gekauft. Fondsverwalterin der Fondsgesellschaft war und ist die pubilty Performance GmbH, eine 100 %ige Tochtergesellschaft der pubilty AG. Herr Thomas Olek war zu diesem Zeitpunkt Vorstand der pubilty AG und seit Ende 2017 an der Emittentin mittelbar beteiligt.

Der Gesamtkaufpreis für die vier Immobilien belief sich auf EUR 22.372.831,00 zzgl. Anschaffungsnebenkosten. Der Gesamtkaufpreis für das Immobilienportfolio lag damit auf dem Niveau des gutachterlich festgestellten Gesamtwerts der Immobilien. Der Ankauf der vier Immobilien wurde auf marktkonforme Weise durchgeführt.

3. Kreditrahmenverträge mit Tochtergesellschaften

Die Emittentin hat am 14. November 2017 mit vier ihrer Tochtergesellschaften jeweils einen Kreditrahmenvertrag geschlossen, nach denen die jeweiligen Tochtergesellschaften Kreditmittel bis zu einem – im Folgenden näher bestimmten – Betrag auf unbestimmte Zeit (auch in Teilbeträgen) für die Vorfinanzierung von unterjährigen Liquiditätsschwankungen sowie für die Zwischenfinanzierung von Investitionen in Anspruch nehmen können. Vorrübergehende Überschreitungen des jeweiligen Kreditrahmens sind in Ausnahmefällen zulässig. Tilgungen auf dem Wege der Verrechnung sind möglich, zurückgeführte Beträge können dabei erneut in Anspruch genommen werden. Der jeweils in Anspruch genommene Kredit wird mit 5 % p.a. verzinst. Der jeweilige Kreditrahmenvertrag ist mit einer Frist von drei Monaten zum 31. Dezember eines jeden Jahres beiderseits kündbar. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung im Falle einer schwerwiegenden Verletzung vertraglicher Pflichten bleibt hiervon unberührt.

Der GORE Bad Homburg, Hewlett-Packard-Straße 4 GmbH (vormals: MIC Bad Homburg, Hewlett-Packard-Straße 4 GmbH) wurde ein Kreditrahmen von bis zu TEUR 3.710 zzgl. Zinsen

eingesäumt. Zum Prospektdatum stehen (einschließlich Zinsen) TEUR 3.586 unter diesem Darlehensverhältnis zur Rückzahlung aus.

Der GORE Duisburg, Mühlheimer Straße 100 GmbH (vormals: MIC Duisburg, Mühlheimer Straße 100 GmbH) wurde ein Kreditrahmen von bis zu TEUR 2.060 zzgl. Zinsen eingesäumt. Zum Prospektdatum stehen (einschließlich Zinsen) TEUR 2.207 unter diesem Darlehensverhältnis zur Rückzahlung aus.

Der GORE Telgte, Orkotten 59 GmbH (vormals: MIC Telgte, Orkotten 59 GmbH) wurde ein Kreditrahmen von bis zu TEUR 4.300 zzgl. Zinsen eingesäumt. Zum Prospektdatum stehen (einschließlich Zinsen) TEUR 4.206 unter diesem Darlehensverhältnis zur Rückzahlung aus.

Der GORE Neuss, Im Taubental 30 (vormals: MIC Unterschleißheim, Lise-Meitner-Straße 4 GmbH) wurde ein Kreditrahmen von bis zu TEUR 1.050 zzgl. Zinsen eingesäumt. Zum Prospektdatum stehen (einschließlich Zinsen) TEUR 172 unter diesem Darlehensverhältnis zur Rückzahlung aus.

4. Darlehen der Emittentin an die GORE Neu-Isenburg, Martin-Behaim-Straße 4-6 GmbH (vormals: Gewerbepark Neu-Isenburg GmbH)

Die Emittentin hat der GORE Neu-Isenburg, Martin-Behaim-Straße 4-6 GmbH (vormals: Gewerbepark Neu-Isenburg GmbH und nachfolgend „GPNI“) im Rahmen des Ankaufs der Geschäftsanteile an der GPNI (siehe hierzu Abschnitt IV.3.d.) am 19. Februar 2018 ein Darlehen in Höhe von EUR 12 Mio. gewährt, um die GPNI in die Lage zu versetzen, ihrerseits den Kaufpreis für eine von ihr angekaufte Immobilie in Neu-Isenburg zu leisten. Der vereinbarte Zinssatz beträgt 5 % p.a., die Laufzeit des Darlehens endet am 31. Dezember 2019, sofern die bereitgestellten Darlehensmittel nicht vorzeitig durch die GPNI getilgt werden. In der Folgezeit wurde die GPNI durch weitere Gesellschafterdarlehen seitens der Emittentin finanziert, um die laufenden Kosten im Zusammenhang mit (i) der Immobilie in Neu-Isenburg sowie (ii) dem Kapitaldienst der von der GPNI bei der Emerald Fund S.C.A. SICAV-FIS (Marshall Hutton) aufgenommenen Finanzierung (siehe hierzu Abschnitt XXI.3.) zu zahlen. Zum Prospektdatum stehen insgesamt noch TEUR 3.298 zur Rückzahlung durch die GPNI an die Emittentin aus.

5. Darlehensverträge mit der Erste Real Estate Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH

Die Emittentin hat als Darlehensnehmerin zwischen dem 16. Februar 2018 und dem 14. September 2018 fünf Darlehensverträge über einen Betrag von insgesamt EUR 935.000,00 mit der Erste Real Estate Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, deren alleiniger Gesellschafter der damalige Vorstand der Emittentin, Herr Johann Weibl, ist, abgeschlossen. Die Darlehensverträge sehen jeweils eine Verzinsung in Höhe von 5 % p.a. sowie eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2019 vor. Eine vorzeitige Rückzahlung ist jederzeit zulässig. Bei schwerwiegenden Verletzungen von vertraglichen Pflichten besteht beiderseits das Recht zur außerordentlichen Kündigung. Zum Prospektdatum bestehen aus diesen Darlehensverträgen noch Rückzahlungsverbindlichkeiten gegenüber der Erste Real Estate Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH in Höhe von TEUR 417.

6. Darlehensverträge mit ehemaligen Tochtergesellschaften

Im Geschäftsjahr 2017 hatte die Emittentin ihren ehemaligen Tochtergesellschaften, der Schwanthalerstr. 25 GmbH, Unterschleißheim, und der Hildebrandstr. 40 GmbH, Leipzig, insgesamt Darlehen in Höhe von TEUR 991 gewährt. Die Darlehen wurden mit 5 % p.a. verzinst und hatten eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2018. Im Zuge der im Geschäftsjahr 2017 unterjährig seitens der Emittentin erfolgten und im Abschnitt XIX.7. dargestellten Veräußerungen ihrer Anteile an den genannten Gesellschaften, wurden diese Darlehen – soweit diese noch nicht getilgt

waren – von dem jeweiligen Erwerber der Geschäftsanteile an den genannten Gesellschaften unter Anrechnung auf den Kaufpreis übernommen.

7. Anteilsveräußerungen in 2017

Mit Verträgen vom 18. August 2017 hat die Emittentin von ihr zu diesem Zeitpunkt gehaltene Anteile an den nachfolgend genannten Gesellschaften verkauft: (i) Arnulfstr. 62 GmbH, Unterschleißheim, (ii) Tillystr. 1 GmbH, Unterschleißheim, (iii) Objekt Rößlestr. 38 GmbH (nunmehr AMG Wohnbau GmbH), Unterschleißheim, (iv) Hildebrandstr. 40 GmbH, Leipzig, (50 % Anteilsbesitz), (v) Messe Hotel 24 GmbH, Unterschleißheim, (vi) Schwanthalerstr. 25 GmbH, Unterschleißheim, (94 % Anteilsbesitz) und (vii) Green Living GmbH, Leipzig, (51 % Anteilsbesitz).

Die Anteile an den vorgenannten Gesellschaften wurden an die Recoseg München GmbH, Unterschleißheim, bzw. die Erste Real Estate Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Berlin, veräußert. Alleiniger Gesellschafter der Erste Real Estate Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH ist Herr Weibl, der damalige Vorstand der Emittentin. Die Anteile an der Recoseg München GmbH wurden von der Erste Real Estate Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH (55 %), von Herrn Weibl (35 %) und Herrn Bausewein (ehemaliges Aufsichtsratsmitglied der Emittentin, 10 %) gehalten.

Der Kaufpreis für die Geschäftsanteile an sämtlichen vorstehend genannten Gesellschaften belief sich insgesamt auf TEUR 1.771 und errechnete sich unter Berücksichtigung von Forderungen, die den genannten Gesellschaften zu diesem Zeitpunkt gegenüber der Emittentin zustanden bzw. unter Berücksichtigung von Darlehensrückzahlungsansprüchen, die der Emittentin gegenüber einzelnen Gesellschaften zustanden und die von den Erwerbern der Geschäftsanteile übernommen wurden (siehe hierzu auch Abschnitt XIX.6.).

Die restlichen von der Emittentin noch gehaltenen 6 % der Geschäftsanteile an der Schwanthalerstr. 25 GmbH, Unterschleißheim, wurden im Februar 2018 für einen Kaufpreis in Höhe von EUR 1.500,00 verkauft.

8. Darlehensverträge mit ehemaligen Gesellschaftern

Im Geschäftsjahr 2017 hatte die Emittentin ihrem ehemaligen Vorstand und Gesellschafter, Herrn Johann Weibl, in zwei Darlehensverträgen insgesamt TEUR 728 als Darlehen gewährt. Ferner wurden Herrn Reinhold Bausewein, einem ehemaligen Mitglied des Aufsichtsrats und Gesellschafter der Emittentin, TEUR 220 als Darlehen gewährt. Die Darlehen wurden unterjährig im Geschäftsjahr 2017 bereits wieder vollständig getilgt.

9. Research Management Vereinbarung

Im Geschäftsjahr 2017 bestand zwischen der Emittentin und der BGMA Berliner Grundbesitz-Marketing GmbH, an der der ehemalige Vorstand und Gesellschafter der Emittentin, Herr Johann Weibl, maßgeblich (mittelbar) beteiligt war, eine Research Management Vereinbarung. Unter dieser Vereinbarung rechnete die Emittentin für ihre Leistungen gegenüber der BGMA Berliner Grundbesitz-Marketing GmbH insgesamt rund TEUR 809 im Zusammenhang mit der Ermöglichung des Zugangs zu potenziellen Investitionsobjekten ab.

XX. AKTIENKAPITAL

1. Grundkapital und Aktien

Das Grundkapital der Emittentin beträgt EUR 15.050.000,00 und ist eingeteilt in 15.050.000 auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien). Sämtliche Aktien sind nach deutschem Recht geschaffen und voll eingezahlt. Sie sind in Globalurkunden verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, zur Girosammelverwahrung hinterlegt wurden.

Seit Gründung der Emittentin in 2009 (damals firmierend unter IMMOSELECT AG) betrug das Grundkapital EUR 50.000,00. Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 31. August 2017 wurde das Grundkapital um EUR 15.000.000,00 auf insgesamt EUR 15.050.000,00 erhöht. Die Durchführung der Kapitalerhöhung wurde am 21. Dezember 2017 im Handelsregister eingetragen.

2. Genehmigtes Kapital

Das genehmigte Kapital der Emittentin betrug zum 31. Dezember 2018 EUR 7.525.000,00, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre unter bestimmten Voraussetzungen ausgeschlossen werden konnte. Von dem genehmigten Kapital wurde kein Gebrauch gemacht.

Mit Beschluss der Hauptversammlung der Emittentin vom 5. September 2019 wurde das bestehende genehmigte Kapital aufgehoben und ein neues genehmigtes Kapital geschaffen. Danach ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, das Grundkapital der Emittentin bis zum 4. September 2024 einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 7.525.000,00 durch Ausgabe von bis zu insgesamt 7.525.000 neuen, auf den Namen lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2019). Die Erneuerung der Ermächtigung diene vornehmlich dazu, der Verwaltung die Möglichkeit zu geben, für weitere fünf Jahre rasch und flexibel erforderlich werdendes Eigenkapital beschaffen zu können.

Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten, in § 3 Abs. 4 der Satzung der Emittentin geregelten Fällen ein- oder mehrmalig auszuschließen.

Bis zum Prospektdatum ist von dem Genehmigten Kapital 2019 noch kein Gebrauch gemacht worden.

3. Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente)

Mit Beschluss der Hauptversammlung der Emittentin vom 31. August 2017 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, bis zum 30. August 2022 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber oder auf den Namen lautende Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 112.875.000,00 mit oder ohne Laufzeitbeschränkung zu begeben und den Inhabern oder Gläubigern von Wandelschuldverschreibungen Wandlungsrechte und/oder -pflichten für auf den Namen lautende Stückaktien der Emittentin mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu EUR 7.525.000,00 nach näherer Maßgabe der Bedingungen dieser Wandelschuldverschreibungen zu gewähren oder aufzuerlegen. Von dieser Ermächtigung wurde kein Gebrauch gemacht.

Mit Beschluss der Hauptversammlung der Emittentin vom 5. September 2019 wurde die vorstehende Ermächtigung aufgehoben und eine neue Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) erteilt. Danach ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, bis zum 4. September 2024 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber oder auf den Namen lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechte und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) (zusammen „**Schuldverschreibungen**“) mit oder ohne Laufzeitbegrenzung im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 150.000.000,00 zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte und Wandlungs- bzw. Optionspflichten auf insgesamt bis zu 8.000.000 auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu EUR 8.000.000,00 nach näherer Maßgabe der Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren oder aufzuerlegen.

Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten, in der Ermächtigung geregelten Fällen ein- oder mehrmalig auszuschließen.

Bis zum Prospektdatum ist von der Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) noch kein Gebrauch gemacht worden.

4. Bedingtes Kapital

Das bedingte Kapital der Emittentin betrug zum 31. Dezember 2018 EUR 7.525.000,00 und diente der Gewährung von Wandlungsrechten bzw. Wandlungspflichten an Inhaber etwaiger Wandlungsschuldverschreibungen, die aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 31. August 2017 bis zum Ablauf des 30. August 2022 von der Gesellschaft ausgegeben werden. Das bedingte Kapital wurde nicht in Anspruch genommen.

Mit Beschluss der Hauptversammlung der Emittentin vom 5. September 2019 wurde das bedingte Kapital aufgehoben und durch ein neues bedingtes Kapital ersetzt. Das Grundkapital der Emittentin ist danach um bis zu EUR 7.525.000,00, eingeteilt in bis zu 7.525.000 auf den Namen lautende Stückaktien, bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2019). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von auf den Namen lautenden Stückaktien an die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente), die aufgrund der von der Hauptversammlung vom 5. September 2019 beschlossenen Ermächtigung zur Gewährung von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) von der Gesellschaft oder deren unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungsgesellschaften begeben werden und ein Wandlungs- bzw. Optionsrecht auf neue auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft gewähren bzw. eine Wandlungs- oder Optionspflicht begründen.

Bis zum Prospektdatum ist von dem Bedingten Kapital 2019 noch kein Gebrauch gemacht worden.

5. Eigene Aktien

Die Emittentin hält zum Prospektdatum keine eigenen Aktien. Auch die Tochtergesellschaften der Emittentin halten zum Prospektdatum keine Aktien der Emittentin.

Mit Beschluss der Hauptversammlung der Emittentin vom 5. September 2019 wurde die Gesellschaft bis zum 4. September 2024 ermächtigt, im Rahmen der gesetzlichen Grenzen eigene Aktien

bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung oder – falls dieser Wert niedriger ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Zusammen mit anderen eigenen Aktien, die die Gesellschaft erworben hat und die sich jeweils im Besitz der Gesellschaft befinden oder ihr zuzurechnen sind, dürfen die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen eigenen Aktien zu keinem Zeitpunkt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung oder – falls dieser Wert niedriger ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft übersteigen. Der Erwerb zum Zweck des Handels mit eigenen Aktien ist ausgeschlossen. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals, in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke durch die Gesellschaft oder auch durch ihre Konzernunternehmen oder für ihre oder deren Rechnung von Dritten ausgeübt werden.

Aktien der Gesellschaft, die aufgrund dieser Ermächtigung erworben werden, können zu allen gesetzlich zugelassenen Zwecken verwendet werden, insbesondere auch zu den in der Ermächtigung geregelten Zwecken.

Der Aufsichtsrat kann bestimmen, dass Maßnahmen des Vorstands aufgrund dieser Ermächtigung nur mit seiner Zustimmung vorgenommen werden dürfen.

Bis zum Prospektdatum ist von der Ermächtigung zum Erwerb und zur Verwendung eigener Aktien noch kein Gebrauch gemacht worden.

XXI. WICHTIGE VERTRÄGE

1. Kreditvertrag mit der Landesbank Baden-Württemberg

Mit Datum vom 24. April 2018 schlossen die GORE Bad Homburg, Hewlett-Packard-Straße 4 GmbH (vormals: MIC Bad Homburg, Hewlett-Packard-Straße 4 GmbH), die GORE Neuss, Im Taubental 30 (vormals: MIC Unterschleißheim, Lise-Meitner-Straße 4 GmbH), die GORE Telgte, Orkotten 59 GmbH (vormals: MIC Telgte, Orkotten 59 GmbH) und die GORE Duisburg, Mühlheimer Straße 100 GmbH (vormals: MIC Duisburg, Mühlheimer Straße 100 GmbH) als „Kreditnehmer“ und die Emittentin als „Garantiegeber“ mit der Landesbank Baden-Württemberg als „Kreditgeber“ einen Kreditvertrag über insgesamt EUR 13,6 Mio. („Kreditvertrag“), aufgeteilt auf vier Einzelkredite der einzelnen Kreditnehmer. Die Mittel wurden vollständig ausgezahlt und gemäß den Bestimmungen des Kreditvertrages von den einzelnen Kreditnehmern jeweils zum Erwerb von Immobilien verwendet (siehe hierzu auch Abschnitte XIX.2. und IV.3.a.-c.). Die Rückzahlung der einzelnen Darlehen erfolgt jeweils rätierlich in Höhe von 4,0 % p.a., berechnet auf Grundlage des jeweiligen Einzelkredits und monatlich nach separaten Tilgungsplänen. Endfälligkeitstag für die dann jeweils noch ausstehenden Valuta ist der 31. Januar 2021. Der Vertrag sieht darüber hinaus eine Reihe von Pflichtsondertilgungen vor, u.a. für den Fall eines Kontrollwechsels, des Erhalts von Schadensersatz- oder Versicherungsleistungen oder von Objektverkäufen. Der Zinssatz ist für die gesamte Dauer der Darlehen festgeschrieben und beträgt 1,98 % p.a. Zinsen sind jeweils monatlich nachträglich zu zahlen.

Besichert wird das Gesamtengagement durch Buchgrundschulden auf den jeweiligen von den Kreditnehmern gehaltenen Immobilien nebst Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung, die Abtretung der Rechte und Ansprüche aus Miet- und Pachtverträgen, die Verpfändung von Konten der Kreditnehmer sowie Rangrücktrittsvereinbarungen in Bezug auf Forderungen von Darlehensgebern gegen die Kreditnehmer aus jeglichen Gesellschafterdarlehen.

Der Vertrag enthält umfassende Haftungsfreistellungen zugunsten des Kreditgebers und mit diesem verbundene oder für diesen tätige Personen. Ferner hat die Emittentin im Wege eines selbständigen Zahlungsversprechens bis zur vollständigen und endgültigen Rückführung derartiger Ansprüche die pünktliche Zahlung aller von den Kreditnehmern geschuldeten Beträge (u.a. Tilgung, Zinsen, Gebühren, Kosten, Schadensersatz) garantiert und insofern einen Einredeverzicht erklärt. Darüber hinaus haben die Kreditnehmer und die Emittentin als Garantiegeberin verschiedene Zusicherungen (insbesondere im Hinblick auf gesellschaftsrechtliche Verhältnisse, Finanzinformationen, die gekauften Immobilien, das Nichtvorhandensein von behördlichen oder gerichtlichen Verfahren oder Versicherungen) abgegeben. Ferner bestehen gegenüber dem Kreditgeber umfangreiche Informations- und Offenlegungspflichten.

Die Kreditnehmer und die Emittentin haben zudem sicherzustellen, dass ein Schuldendienstdeckungsgrad von 125 % an bestimmten Berechnungstichtagen eingehalten wird, wobei Schuldendienstdeckungsgrad das in Prozent ausgedrückte Verhältnis der voraussichtlichen Netto-Mieteinnahmen aus den jeweiligen Immobilien während eines festgelegten Berechnungszeitraums und dem voraussichtlichen Schuldendienst (also Zinsen und Regeltilgungen) während des jeweiligen Berechnungszeitraums bezeichnet. Sollte der Schuldendienstdeckungsgrad nicht eingehalten werden, sind die Kreditnehmer und die Emittentin verpflichtet, die fehlenden Beträge auf ein Sonderkonto einzuzahlen.

Ferner dürfen die Kreditnehmer – von bestimmten Ausnahmen abgesehen (wie beispielsweise bei Zustimmung des Kreditgebers) – unter anderem keine Sicherheiten an ihren Vermögensgegenständen bestellen oder bestehen lassen, keine Finanzverbindlichkeiten eingehen, Haftungsübernahmen übernehmen, Kredite gewähren, Immobilien veräußern, Anteile an anderen Unternehmen

erwerben, Kapitalmaßnahmen durchführen oder Ausschüttungen an Gesellschafter bewirken. Daneben bestehen immobilienbezogene Verpflichtungen (wie z.B. die Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Durchführung der Mietverträge, zum Abschluss von Versicherungen im Hinblick auf die Immobilien oder zu deren ordnungsgemäßer Bewirtschaftung) sowie Auflagen zur Kontoführung (insbesondere Mietkonten und Sonderkonten).

Der Kreditgeber ist u.a. dann zur Kündigung aus wichtigem Grund berechtigt, wenn (i) ein Kreditnehmer seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt, (ii) gegen bestimmte Verpflichtungen (z.B. Einhaltung des Schuldendienstdeckungsgrads) verstoßen wird, (iii) Zusicherungen unrichtig sind, (iv) Insolvenzverfahren drohen oder eingeleitet werden oder (v) sich nachteilige Ereignisse ergeben. In diesem Fall können die gewährten Darlehen mit sofortiger Wirkung fällig gestellt werden.

2. Vertrag über den Verkauf des Objekts Unterschleißheim

Mit notariellem Kaufvertrag vom 18. April 2019 hat die GORE Neuss, Im Taubental 30 GmbH (vormals: MIC Unterschleißheim, Lise-Meitner-Straße 4 GmbH) („**GORE Neuss**“), eine Tochtergesellschaft der Emittentin, ein Grundstück in Unterschleißheim, Bayern, das mit einer Büroimmobilie bebaut ist, verkauft.

Der Kaufpreis für das Grundstück betrug EUR 4.460.000,00 und wurde, abzüglich einer bereits zuvor geleisteten Anzahlung, am 24. Juli 2019 vollständig gezahlt. Im Zuge dessen wurden Teilbeträge direkt an die Emerald Fund S.C.A. SICAV-FIS und die Landesbank Baden-Württemberg zur Rückführung aufgenommenen Darlehen und Ablösung der bestehenden Grundpfandrechte geleistet. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte nach den kaufvertraglichen Bestimmungen an dem Tag, der auf die vollständige Zahlung des Kaufpreises folgte, also am 25. Juli 2019 (00:00 Uhr) („**Übergabetag**“).

Mit Wirkung ab dem Übergabetag gingen alle Rechte und Pflichten der GORE Neuss aus den in Bezug auf den Kaufgegenstand bestehenden Mietverträgen auf den Käufer über. Gleiches gilt für die in Bezug auf den Kaufgegenstand bestehenden Objektverträge, wohingegen die von der GORE Neuss abgeschlossenen Versicherungen nicht vom Käufer übernommen werden. Wird der Käufer wegen etwaiger von der GORE Neuss geschuldeter Steuern in Anspruch genommen, so hat Letztere den Käufer diesbezüglich freizustellen.

Der Grundbesitz wird in Abteilung II und III des Grundbuchs lastenfrei übertragen. Die GORE Neuss hat in Bezug auf den Kaufgegenstand ferner bestimmte Garantien abgegeben, die insbesondere die Lastenfreiheit des Grundstücks, das Vorhandensein von Baugenehmigungen, die Mietverhältnisse sowie das Nichtvorhandensein von Rechtsstreitigkeiten betreffen. Sollten sich die abgegebenen Garantien als unrichtig erweisen, kann der Käufer Naturalrestitution bzw. Schadensersatz verlangen, Letzteres jedoch nur dann, wenn der ersatzfähige Schaden des Käufers einen Betrag von EUR 15.000,00 im Einzelfall übersteigt. Ansprüche des Käufers wegen der Verletzung der abgegebenen Garantien verjähren innerhalb von 18 Monaten nach dem Übergabetag. Eine Haftung für Umweltschäden ist ausgeschlossen. Der Käufer übernimmt gegenüber den Mietern die Nebenkostenabrechnung für die am Übergabetag laufende Abrechnungsperiode.

Die Eintragung des Käufers als neuem Eigentümer im Grundbuch ist Mitte September 2019 erfolgt.

3. Finanzierungsvereinbarung mit der Emerald Fund S.C.A. SICAV-FIS (Marshall Hutton) über EUR 16 Mio.

Die GORE Neu-Isenburg, Martin-Behaim-Straße 4-6 GmbH (vormals: Gewerbepark Neu-Isenburg GmbH) (als Darlehensnehmerin) („**GPNI**“) und die Emittentin (als Garantiegeberin) haben

am 23. Mai 2019 mit der Emerald Fund S.C.A. SICAV-FIS (als Darlehensgeberin), einer luxemburgischen Kommanditgesellschaft auf Aktien, einen Darlehensvertrag über einen Gesamtbetrag in Höhe von EUR 8 Mio. geschlossen, der unter anderem zur Ablösung eines von der Emerald Fund S.C.A. SICAV-FIS bereits im Juni 2018 gewährten Darlehens in Höhe von EUR 5,7 Mio. verwendet werden und die GPNI darüber hinaus mit zusätzlichem Kapital ausstatten sollte. Am 25. Juli 2019 haben die vorgenannten Vertragsparteien einen weiteren Darlehensvertrag geschlossen, der zur Aufstockung des gewährten Darlehens in Höhe von EUR 8 Mio. um weitere EUR 8 Mio. dient und insofern den Darlehensvertrag vom 23. Mai 2019 ergänzt.

Die Darlehensbeträge in Höhe von insgesamt EUR 16 Mio. wurden bereits in voller Höhe – jedoch unter Abzug einer Bereitstellungs- und Bearbeitungsgebühr – ausgezahlt. Die Mittel sollen zur (Re-)Finanzierung von Immobilienerwerben dienen.

Der Darlehensvertrag sieht eine Verzinsung des Darlehensbetrages in Höhe von 1,29 % pro Monat vor; die Zinsen sind jeweils monatlich zu entrichten. Der jeweils in Anspruch genommene Darlehensbetrag ist elf Monate nach seiner Valutierung zur Rückzahlung fällig.

Zur Absicherung des Darlehens hat die GPNI in separaten Verträgen bestimmte Sicherheiten gewährt, u.a. (i) die Bestellung einer Grundschuld in Höhe von EUR 16 Mio. lastend auf dem von der GPNI gehaltenen Grundstück sowie (ii) die Übernahme der persönlichen Haftung für einen Betrag in Höhe der Grundschuld nebst Einwilligung in die sofortige Zwangsvollstreckung in ihr gesamtes Vermögen. Letztgenannte Sicherheit wurde zusätzlich zudem von der Emittentin als Garantiegeberin gestellt.

Der Darlehensvertrag beinhaltet sogenannte *Financial Covenants*, die von der GPNI einzuhalten sind. Diese bestimmen, dass das von der GPNI gehaltene Grundstück – solange unter dem Darlehensvertrag noch Beträge zur Rückzahlung ausstehen – mit einem Marktwert von mindestens EUR 25,25 Mio. bewertet wird und dass der abgerufene Darlehensbetrag zu keiner Zeit mehr als 63 % des Marktwertes dieses Grundstücks beträgt. Im Falle eines Verstoßes gegen diese *Financial Covenants* ist die Darlehensgeberin unter bestimmten Umständen berechtigt, (i) die ausstehenden Darlehensvaluta zur sofortigen Rückzahlung fällig zu stellen, (ii) alle Verpflichtungen der Darlehensgeberin aus dem Darlehensvertrag aufzuheben und (iii) die Sicherheitenverträge für vollziehbar zu erklären.

Dieses Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund besteht ebenfalls bei einem Verstoß gegen weitere Wohlverhaltenspflichten, Zusicherungen und Gewährleistungen, die von der GPNI sowie der Emittentin eingegangen bzw. abgegeben wurden. Hierzu gehören insbesondere die Zusicherung, dass die GPNI Eigentümerin des von ihr gehaltenen Grundstücks ist, sie dazu berechtigt ist, den Darlehensvertrag sowie die Sicherheitenverträge abzuschließen und keine verwaltungsrechtlichen oder gerichtlichen Verfahren gegen sie bestehen. Ferner hat die GPNI u.a. zugesichert, das von ihr gehaltene Grundstück (oder Teile davon) nicht zu belasten und auch keine weiteren Fremdfinanzierungen einzugehen, die mit dem Grundstück in Verbindung stehen. Weitere Zusicherungen und Gewährleistungen bestehen beispielsweise auch im Hinblick auf die Versicherung des Grundstücks, die umweltrechtskonforme Verwaltung des Grundstücks sowie steuerrechtliche Themen.

Neben den Verstößen gegen die Wohlverhaltenspflichten, Zusicherungen und Gewährleistungen besteht das Recht zur außerordentlichen Kündigung seitens der Darlehensgeberin auch im Falle weiterer sogenannter *Events of Default*. Hierzu gehören insbesondere Zahlungsverzug bzw. Zahlungseinstellung oder Insolvenz, die (drohende) Aufgabe wesentlicher Teile des Geschäftsbetriebs oder der Verlust der Fähigkeit, den Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag und/oder den Sicherheitenverträgen nachzukommen.

4. Vertrag über den Kauf eines Grundstücks in Neuss

Mit notariellem Kaufvertrag vom 7. August 2019 kaufte die GORE Neuss, Im Taubental 30 GmbH (vormals: MIC Unterschleißheim, Lise-Meitner-Straße 4 GmbH) („GORE Neuss“) ein Grundstück in Neuss, Nordrhein-Westfalen, das mit einer Gewerbe- bzw. Büroimmobilie bebaut ist. Eine Auflassungsvormerkung wurde ins Grundbuch eingetragen. Die Übergabe des Kaufgegenstands soll in Abteilung III des Grundbuchs lastenfrei erfolgen.

Der Kaufpreis für die Immobilie beträgt EUR 5.200.000,00 und ist fällig in Abhängigkeit von einer an die Parteien zu übermittelnden Fälligkeitsanzeige des den Kaufvertrag beurkundenden Notars. Zum Prospektdatum sind die Fälligkeitsvoraussetzungen noch nicht vollständig eingetreten. Zur anteiligen Finanzierung des Kaufpreises für das Objekt hat die GORE Neuss bereits einen Darlehensvertrag mit der Kreissparkasse Köln über einen Betrag in Höhe von EUR 3.380.000,00 abgeschlossen (siehe hierzu Abschnitt XXI.5.). Der verbleibende Kaufpreisanteil soll durch Eigenmittel finanziert werden. Das rechtliche Eigentum ist zum Prospektdatum noch nicht auf die GORE Neuss übergegangen.

Sollten die Fälligkeitsvoraussetzungen nicht sechs Monate nach Beurkundung des Vertrages eingetreten sein, ist die GORE Neuss berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten. Gleiches gilt, wenn ein gesetzliches Vorkaufsrecht ausgeübt wird. Der Verkäufer ist wiederum zum Rücktritt berechtigt, sofern die GORE Neuss den Kaufpreis nicht fristgerecht zahlt.

Besitz sowie Nutzen- und Lasten sollen an dem Ersten des Folgemonats der Zahlung des Kaufpreises auf die GORE Neuss übergehen. Ab diesem Zeitpunkt tritt die GORE Neuss auch in sämtliche den Kaufgegenstand betreffenden Mietverträge sowie Objektverträge ein. Der Vertrag enthält überdies übliche Regelungen zu einer Steuerfreistellung der GORE Neuss. Darüber hinaus hat der Verkäufer bestimmte Zusicherungen unter anderem in Bezug auf das Grundstück, die Mietverträge und das Nichtvorhandensein von Rechtstreitigkeiten bezüglich des Kaufgegenstands abgegeben. Im Falle unrichtiger Zusicherungen durch den Verkäufer kann dieser zur Herstellung des vertragsgemäßen Zustands aufgefordert und nach fruchtlosem Ablauf einer angemessenen Frist auf Schadensersatz in Anspruch genommen werden. Ansprüche wegen unrichtiger Zusicherungen verjähren innerhalb von 18 Monaten nach dem Übergabetag. Der Verkäufer hat ferner versichert, dass ihm Umweltschäden betreffend den Kaufgegenstand nicht bekannt sind.

5. Kreditvertrag mit der Kreissparkasse Köln über EUR 3,38 Mio.

Am 18. September 2019 hat die GORE Neuss, Im Taubental 30 GmbH (vormals: MIC Unterschleißheim, Lise-Meitner-Straße 4 GmbH) als Darlehensnehmerin mit der Kreissparkasse Köln als Darlehensgeberin einen Darlehensvertrag über EUR 3,38 Mio. zum Erwerb einer Immobilie in Neuss (siehe hierzu Abschnitt XXI.4.) geschlossen.

Das Darlehen ist endfällig und hat eine Laufzeit bis zum 30. Juli 2022. Es wurde ein veränderlicher Zinssatz auf Grundlage des 3-Monats-EURIBOR vereinbart, anfänglich in Höhe von 1,850 % p.a.; die Zinsen sind in Teilbeträgen jeweils monatlich nachträglich zu zahlen.

Besichert wird das Darlehen unter anderem durch eine Grundschuld über EUR 3,38 Mio. lastend auf der Immobilie in Neuss. Daneben hat die GORE Neuss, Im Taubental 30 GmbH ihre Miet- und Pachtzinsforderungen aus dem vorgenannten Objekt an die Kreissparkasse Köln zur Sicherheit abgetreten. Ferner wurden übliche Offenlegungs- und Auskunftspflichten vereinbart.

Das Darlehen ist beiderseits mit einer Frist von drei Monaten ordentlich kündbar. Daneben besteht das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund, insbesondere (i) bei Zahlungsverzug durch die Darlehensnehmerin, (ii) bei Einleitung der Zwangsversteigerung oder -verwaltung in das belastete Objekt in Neuss oder (iii) im Falle der Veräußerung des Grundstücks.

Darüber hinaus wurde die Geltung der Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Kreissparkasse Köln vereinbart.

Die Darlehensmittel sind zum Prospektdatum noch nicht ausgezahlt worden. Eine Auszahlung soll erst erfolgen, wenn der Kaufpreis für die Immobilie in Neuss (siehe hierzu auch Abschnitt XXI.4.) fällig wird.

6. Zusage für den Abschluss einer Finanzierungsvereinbarung mit der Emerald Fund S.C.A. SICAV-FIS (Marshall Hutton) über EUR 1,7 Mio.

Die Emerald Fund S.C.A. SICAV-FIS, eine luxemburgische Kommanditgesellschaft auf Aktien, hat sich gegenüber der GORE Duisburg, Mühlheimer Straße 100 GmbH (vormals: MIC Duisburg, Mühlheimer Straße 100 GmbH) dazu verpflichtet, dieser ein Darlehen in Höhe von EUR 1,7 Mio. zu gewähren. Die Verpflichtung zur Darlehensgewährung steht dabei unter bestimmten Bedingungen, die von der GORE Duisburg, Mühlheimer Straße 100 GmbH einseitig erfüllt werden können. Das Darlehen soll nach Maßgabe einer zeitnah abzuschließenden Finanzierungsvereinbarung gewährt werden. Diese soll die nachstehenden Regelungen enthalten:

Die GORE Duisburg, Mühlheimer Straße 100 GmbH ist Darlehensnehmerin, die Emerald Fund S.C.A. SICAV-FIS ist Darlehensgeberin. Das Darlehen soll einen Gesamtbetrag in Höhe von EUR 1,7 Mio. umfassen. Die Darlehensmittel sollen der anteiligen Refinanzierung der GORE Duisburg, Mühlheimer Straße 100 GmbH sowie zur Instandhaltung und Entwicklung der Immobilie in Duisburg dienen.

Der Darlehensbetrag wird mit 1,20 % pro Monat verzinst; die Zinsen sind jeweils monatlich zu entrichten. Der jeweils in Anspruch genommene Darlehensbetrag ist zwölf Monate nach seiner Valutierung zur Rückzahlung fällig.

Zur Absicherung des Darlehens wurde zugunsten der Darlehensgeberin u.a. eine Grundschuld in Höhe des Darlehensbetrages lastend auf dem Grundstück in Duisburg bestellt, die nachrangig zu der Grundschuld zugunsten der Landesbank Baden-Württemberg ist.

Der Darlehensvertrag soll sogenannte *Financial Covenants* beinhalten. Diese bestimmen, dass das Objekt in Duisburg – solange unter dem Darlehensvertrag Beträge zur Rückzahlung ausstehen – mindestens mit einem Marktwert von EUR 6,81 Mio. bewertet sein muss und dass der abgerufene Darlehensbetrag zu keiner Zeit mehr als 60 % des Marktwertes dieses Grundstücks betragen darf. Sollte ein Verstoß gegen diese *Financial Covenants* nicht geheilt bzw. behoben werden, ist die Darlehensgeberin berechtigt, (i) die ausstehenden Darlehensvaluta zur sofortigen Rückzahlung fällig zu stellen, (ii) alle Verpflichtungen der Darlehensgeberin aus dem Darlehensvertrag aufzuheben und (iii) die Sicherheitenverträge für vollziehbar zu erklären.

Dieses Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund soll ebenfalls bei einem Verstoß gegen weitere Wohlverhaltenspflichten, Zusicherungen und Gewährleistungen, die von der GORE Duisburg, Mühlheimer Straße 100 GmbH eingegangen bzw. abgegeben werden, bestehen. Ferner hat die GORE Duisburg, Mühlheimer Straße 100 GmbH u.a. zuzusichern, das Objekt in Duisburg (oder Teile davon) nicht zu veräußern oder darüber zu verfügen, es ohne die vorherige Zustimmung des Darlehensgebers nicht zu belasten und auch keine weiteren Fremdfinanzierungen einzugehen, die mit dem Grundstück in Verbindung stehen. Weitere Zusicherungen und Gewährleistungen sollen beispielsweise auch im Hinblick auf die Versicherung des Grundstücks, die umweltrechtskonforme Verwaltung des Grundstücks sowie steuerrechtliche Themen vereinbart werden. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung seitens der Darlehensgeberin besteht ferner im Falle weiterer sogenannter *Events of Default*. Hierzu gehören insbesondere Zahlungsverzug bzw. Zahlungseinstellung oder Insolvenz, die (drohende) Aufgabe wesentlicher

Teile des Geschäftsbetriebs oder der Verlust der Fähigkeit, den Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag und/oder den Sicherheitenverträgen nachzukommen.

Der Abschluss des Darlehensvertrages sowie die Auszahlung der Darlehensvaluta sollen zeitnah erfolgen. Zum Prospektdatum sind die Darlehensmittel daher noch nicht ausgezahlt. Eine entsprechende Grundschuld zugunsten der Emerald Fund S.C.A. SICAV-FIS ist zum Prospektdatum bereits im Grundbuch des Grundstücks in Duisburg eingetragen.

XXII. EINSEHBARE DOKUMENTE

Während der Gültigkeitsdauer des Prospekts können folgende Dokumente oder deren Kopien in Papierform während der üblichen Geschäftszeiten bei der Emittentin, Bockenheimer Landstr. 17-19, 60325 Frankfurt am Main, Bundesrepublik Deutschland, und in elektronischer Form auf der Internetseite der Emittentin unter www.gore-ag.de unter der Rubrik „Investor Relations“ eingesehen werden:

- die aktuelle Satzung der Emittentin;
- der geprüfte Jahresabschluss der Emittentin zum 31.12.2017 (HGB);
- der geprüfte Jahresabschluss der Emittentin zum 31.12.2018 (HGB);
- die Immobilienbewertungsgutachten zu den Bestandsimmobilien der Unternehmensgruppe der Emittentin; und
- eventuelle Nachträge nach Art. 23 der Verordnung (EU) 2017/1129.

XXIII. GLOSSAR

AG	Aktiengesellschaft
AIF	Alternative Investment Fund, also alternativer Investmentfonds
AktG	Aktiengesetz
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
Capex	Abkürzung für engl. <i>capital expenditures</i> ; mit den Capex werden Investitionsausgaben für längerfristige Anlagegüter wie bspw. Immobilien bezeichnet
Cash-Flow	Zahlungsstrom
Emittentin	GORE German Office Real Estate AG
EStG	Einkommensteuergesetz
EU	Europäische Union
EUR	Euro
Geschäftskapital	Gesetzlich nicht definierte Finanzkennzahl eines Unternehmens, die besagt, wieviel Geldmittel zur (Gründung und) Führung eines Geschäfts erforderlich sind
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbH & Co.KG	Kommanditgesellschaft mit GmbH als Komplementär
Greenshoe	Bevorrechtigte Zuteilung oder Mehrzuteilung von Aktien
GuV	Gewinn- und Verlustrechnung
GwG	Geldwäschegesetz
HGB	Handelsgesetzbuch
HRB	Handelsregister B
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer
ISIN	International Securities Identification Number, also internationale Wertpapierkennnummer
KMU	Kleine und mittlere Unternehmen i.S.d. Art. 2 lit. f) der Verordnung (EU) 2017/1129
Lock-up	Rechtliche Beschränkung der Zulässigkeit von Aktienverkäufen von Altaktionären
Manage-to-Core Ansatz	Transformation einer Immobilie in eine bessere Risikoklasse
MEZ	Mitteuropäische Zeit
Mio.	Millionen
m:access	Name eines Freiverkehrs-Segments der Börse München
TEUR	Tausend Euro
USt	Umsatzsteuer
UmwG	Umwandlungsgesetz

WAULT	Abkürzung für engl.: <i>Weighted Average Unexpired Lease Term</i> ; durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit aller Mietverträge, gewichtet anhand der aktuellen IST-Nettokaltmiete
WKN	Wertpapierkennnummer
Work-Out-Abteilung	Abteilung in Banken, die für die Kreditabwicklung (engl.: <i>loan workout</i>) zuständig ist; im Bankwesen erfolgt die Abwicklung notleidender Kredite u.a. durch Forderungsbeitreibung und Verwertung von Kreditsicherheiten (z.B. Immobilien) mit dem Ziel, das erhöhte Kreditrisiko für den Kreditgeber zu reduzieren oder zu beseitigen
WpHG	Wertpapierhandelsgesetz

XXIV. BEWERTUNGSGUTACHTEN



Wertaktualisierung

über den Verkehrswert (Marktwert)
im Sinne des § 194 BauGB

Weserstr. 2a
D 31303 Burgdorf
Tel.: +49 (0) 51 36 – 89 25 52
E-Mail: info@on-wert.de

Auftrags-Nr. 2812-P-19

Bürogebäude

PLZ, Ort	61352 Bad Homburg vor der Höhe
Straße	Hewlett-Packard-Str. 4
Bundesland	Hessen
Auftraggeber/in	publity AG, Bockenheimer Landstraße 2-4, 60306 Frankfurt a.M.
Gutachter/in	Dipl.-Ing. Boris Coenen, Dipl.-Ing. Axel Naruhn, CIS HypZert (F), ö.b.u.v. SV
Wertermittlungstichtag	31.10.2019



Verkehrswert (Marktwert)

im Sinne § 194 Baugesetzbuch

10.000.000 EUR

15,5-fache Jahresrohertrag

1.930 EUR/m² WNfl.

Fazit

Bewertet wird ein Büro- und Verwaltungsgebäude mit Baujahr 1991 und rd. 5.176 m² Mietfläche, davon rd. 4.526 m² vermietbarer Hauptmietfläche (Büro, tlw. im 1. UG) und rd. 650 m² Nebenmietfläche (Lager), sowie mit 77 Tiefgaragen- und 6 Außenstellplätzen auf einem rd. 3.192 m² großen Grundstück im Alleineigentum.

Die Immobilie befindet sich in einem etablierten Gewerbegebiet in städtischer Randlage des attraktiven Immobilienmarktes von Bad Homburg in mischgebietsgeprägter und infrastrukturell sehr gut angebundener Lage. Das Objekt war langjährig v.a. an 2 bonitätsstarke Hauptmieter vermietet, von denen einer das Objekt zum Bewertungsstichtag verlässt (rd. 23 % der Gesamtmietfläche). Eine Neuvermietung steht kurz vor dem Abschluss. Kleinere Leerstandsflächen (rd. 97 m² bzw. rd. 2 %) sind darüber hinaus im 1. UG vorhanden. Aufgrund der noch ordentlichen baulichen Qualität und der marktgerechten Vermietungsgröße kann bei professioneller Kundenansprache und Vermarktung von einer guten Marktgängigkeit ausgegangen werden.

Diese Wertermittlung ist nur für Zwecke des Auftraggebers / der Auftraggeberin erstellt worden. Ansprüche Dritter, gleich welcher Art, können dem Gutachter gegenüber nicht gestellt werden. Gegenüber Dritten wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernommen. Ein Herausgabeanspruch besteht nicht.

Inhaltsverzeichnis

1	Verwendungszweck	3
2	SWOT-Analyse.....	4
2.1	Positive Objekteigenschaften	4
2.2	Negative Objekteigenschaften.....	4
3	Markt.....	5
3.1	Immobilienmarkt	5
4	Lage.....	5
4.1	Erläuterungen zur Makrolage	5
4.2	Erläuterungen zur Mikrolage.....	6
5	Objekt.....	8
5.1	Erläuterungen zur Objektbesichtigung	8
5.2	Erläuterungen zum Grundstück	8
5.3	Baubeschreibung.....	9
6	Grundbuch	11
6.1	Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis	11
6.2	Erläuterungen zu Abteilungen II und III	11
7	Bodenwert	12
7.1	Erläuterungen zum Bodenwert	12
8	Ertragswert	13
8.1	Erläuterungen zum Ertragswert	13
8.2	Ertragswert (Marktwert)	17
9	Ergebnis	18
10	Unterlagenübersicht.....	19
11	Anlagenverzeichnis.....	19
12	Fotodokumentation	20
13	Erläuterung des Markt- / Verkehrswerts und der Wertermittlungsverfahren	41
14	Begriffserläuterungen	42
15	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	46
16	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	47

1 Verwendungszweck

Gutachtauftrag

Gemäß schriftlich erteiltem Sachverständigenauftrag vom 17.10.2019 erfolgt eine Wertaktualisierung des Gutachtens vom 18.06.2018 betreffend die Liegenschaft Hewlett-Packard-Straße 4 in 61352 Bad Homburg vor der Höhe. Auftraggeberin ist die publity AG, Bockenheimer Landstraße 2-4 in 60306 Frankfurt am Main.

Bewertungsanlass

Die Wertaktualisierung erfolgt zum Zwecke der Vermögensübersicht.

Bewertungsobjekt

Es handelt sich um ein Büro- und Verwaltungsgebäude mit Baujahr 1991, belegen in einem Gewerbegebiet in städtischer Randlage des attraktiven Immobilienmarktes von Bad Homburg, in der Hewlett-Packard-Straße 4 in 61352 Bad Homburg.

Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der Tag der Objektbesichtigung (Qualitätsstichtag).

Objektbesichtigung

Am 31.10.2019 wurde das Bewertungsobjekt von Herrn Dipl.-Ing. B. Coenen, M.A., Sachverständigenbüro on-wert GbR, zusammen mit dem technischen Objektbetreuer besichtigt. Besichtigt wurden das UG 2 (Tiefgarage), tlw. das UG 1 sowie tlw. das DG (Staffel); das EG und das 1.OG waren ebenso wie das Dach nicht zugänglich. Entsprechend eingeschränkt ist die Objektkenntnis.

Verfahrenswahl mit Begründung

Das zu bewertende Objekt ist nach den Grundsätzen des § 8 ImmoWertV als Ertragswertobjekt zu bewerten, da für eine Geschäftsimmobilie der Ertrag von vorrangiger Wertbedeutung ist. Das wertbestimmende Verfahren ist damit das **Ertragswertverfahren** (§§ 17 bis 20 ImmoWertV).

Anmerkungen

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem vorliegenden Gutachten nicht um eine Bauzustandsfeststellung handelt. Insbesondere wurden keine zerstörenden Untersuchungen oder Untersuchungen zu Altlasten (Gebäude und Grundstück) vorgenommen. Eine technische Gebäudeaufnahme mit Funktionsprüfungen der Haustechnik (Heizung, Elektro, Frisch- und Brauchwasser) wurde nicht durchgeführt. Bauschäden wurden berücksichtigt soweit sie im Rahmen einer einmaligen Begehung sichtbar waren. Für verdeckte oder verschwiegene Mängel sowie falsche Angaben in den vorliegenden Unterlagen wird keine Haftung übernommen.

Erläuterungen von Begriffen und Haftungsbegrenzung

Diesem Gutachten ist eine Anlage beigelegt, in der die Definitionen des Verkehrswertes, die Beschreibung der Verfahren und die Erläuterungen der bei der Verkehrswertermittlung wesentlich verwendeten Begriffe beschrieben werden.

Das Gutachten stellt auf folgende Voraussetzungen ab:

- Keine wertrelevanten Änderungen im Grundbuch zu dem vorliegenden Grundbuchstand.
- Tatsächlich vorhandene Mietflächen wie angesetzt.
- Kein abweichender Ausstattungsstandard und keine Baumängel / -schäden in den nicht besichtigten Objektbereichen.

2 SWOT-Analyse

2.1 Positive Objekteigenschaften

- + sehr gute Makro- und gute Mikrolage
- + lagebedingt langfristiges Wertentwicklungspotenzial
- + reduziertes Risikoprofil (Kleinteiligkeit, moderater Technikumfang, nachfragegerechte Objektgröße)
- + sehr gute infrastrukturelle Anbindung

2.2 Negative Objekteigenschaften

- etwas älteres Gewerbeobjekt

3 Markt

3.1 Immobilienmarkt

Frankfurt am Main und Umland

Das Jahr 2018 endete mit einem Allzeithoch beim Handel mit gewerblich genutzten Immobilien in Deutschland. Mit einem Ergebnis von fast EUR 10 Mrd. Transaktionsvolumen war die Rhein-Main-Metropole Frankfurt hierbei der Spitzenreiter bzw. der gefragteste deutsche Marktplatz. Die positive Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmendaten hält unverändert auch im Geschäftsjahr 2019 an – die erste Jahreshälfte 2019 war entsprechend geprägt von zahlreichen Großverkäufen und zeigte das umsatzstärkste Halbjahresergebnis in Frankfurt seit über 10 Jahren.

Insgesamt ist die Immobilienwirtschaft robust aufgestellt: Die Kapazitäten sind voll ausgelastet und die Angebotsknappheit bestimmt und begrenzt tlw. das Marktgeschehen bei gleichzeitig hohem Risikobewusstsein hinsichtlich Nutzerbonität und Produktqualität. Marktrisiken werden zwar nur exogen gesehen (Brexit, Staatsverschuldung, Handelskonflikte etc.), sie werden aber derzeit vernehmlicher wahrgenommen, so dass sich trotz der positiven wirtschaftlichen Kennzahlen auch angesichts des verlangsamten Exportgeschäfts die Stimmung der Unternehmen im Vergleich zum Vorjahr etwas eingetrübt hat. Dies lässt die Unternehmen in Bezug auf ihre Personalpläne vorsichtiger agieren, so dass Mitte des Jahres die Arbeitslosigkeit erstmals seit 5 Jahren wieder leicht anstieg.

Angesichts dieses disparaten Bildes prognostiziert die Branche vor dem Hintergrund des Frankfurter Rekordhalbjahres für das Gesamtjahr 2019 risikoadjustiert das Wiedererreichen des Rekordumsatzes von 2018. Die leichte konjunkturelle Eintrübung zeigt aktuell keine Auswirkungen - vorerst wird das Marktwachstum weitergehen, wie denn auch die beginnenden Rezessionsängste von der globalen Marktlage aktuell widerlegt zu werden scheinen.

Die Projektabschlüsse haben zu einer deutlichen Steigerung des Mietpreisniveaus geführt. So sorgten großflächige Projektanmietungen zu einem Anstieg der Durchschnittsmiete auf nunmehr 22,00 EUR/m² bei einer Spitzenmiete von 44,00 EUR/m². Die Leerstandsquote ist weiter auf aktuell 6,3 % gesunken.

Es wird mittelfristig von unverändert hoher Marktaktivität, weiterem Leerstandsabbau und weiter steigenden Mietpreisen ausgegangen, v.a. in den Nebenlagen ist von hohen Wachstumswerten auszugehen, da sich der Trend zu größeren Anmietungen in peripheren Lagen angebots- und strategiebedingt fortzusetzen scheint. Zudem geht die Branche davon aus, dass die Besonderheit des vorliegenden Zyklus - die starke bis dramatische Angebotsknappheit - auch bei einer wirtschaftlichen Abkühlung die Mietpreise stützen wird.

4 Lage

4.1 Erläuterungen zur Makrolage

Bundesland:	Hessen
Einwohner Bad Homburg rd.:	54.300 (Stand: 31.12.2018)
Bevölkerungsentwicklung:	+7,3 % von 2012 – 2030 (Bad Homburg; Quelle: Wegweiser Kommune)
Arbeitslosenquote:	3,9 % (Bad Homburg, Oktober 2019, Quelle: Bundesagentur für Arbeit)
Gewerbesteuerhebesatz:	385 % (2018)

Die Makrolage wird für die vorliegende Nutzung als sehr gut beurteilt.

4.2 Erläuterungen zur Mikrolage

Bad Homburg / Campus:

Bad Homburg vor der Höhe ist im Großraum der Stadt Frankfurt am Main belegen und im Umland von Frankfurt nach Eschborn der zweitgrößte Bürostandort mit ca. 666.000 m² BGF. Es wird für die nächsten 10 Jahre eine Nachfrage an Büroneubaufäche von 89.000 m² bis 111.000 m² BGF geschätzt. Die Stadt besitzt dabei bereits jetzt für den Neubau von Büroflächen ein ausreichendes Flächenpotential von 270.000 m² BGF, wobei sich die Nachfrage insbesondere auf den Standorttyp Gewerbe- / Büropark (rd. 50.000 m² bis 60.000 m²) und Innenstadt (rd. 35.000 m²) konzentrieren wird.

Hinsichtlich der Wohnnutzungen verfügt Bad Homburg vor der Höhe aufgrund seiner prädestinierten Lage in der Metropolregion Rhein / Main und dem Taunus sowie als hochwertiger Wohnstandort mit attraktivem Wohnumfeld über eine beinahe exorbitante Nachfrage. In Deutschland gibt es wenig Standorte, die eine bessere Adresslage bieten als dieses bevorzugte Wohngebiet vieler in Frankfurt tätiger Topverdiener. Die Bad Homburger Grundstückseigentümer versuchen zurzeit denn auch, aus jeder Liegenschaft Wohnbauland zu machen, da für größere Neubauprojekte der Platz fehlt.

In das vorliegende Gewerbegebiet, heute Südcampus genannt, zog 1984 Hewlett-Packard (HP) als erstes Unternehmen ein, bei dem die Mitarbeiterzahlen in den letzten Jahren noch einmal stark angestiegen sind. Inzwischen zählt dieser Standort zu den größten HP-Standorten in Deutschland und befindet sich direkt gegenüber von dem Bewertungsobjekt.

Das ehemals reine Gewerbegebiet hat sich nach dem Strukturwandel um 2000 nunmehr zu einem Standort für unternehmensbezogene Dienstleistungen und für Bildung entwickelt. Auf dem Südcampus sind aktuell rd. 50 Unternehmen und Institutionen angesiedelt, in denen fast 3.000 Menschen arbeiten. Den größten Anteil bilden Unternehmen aus den Bereichen Informations- und Kommunikationstechnologien, Marketing und Consulting. Viele von ihnen sind international ausgerichtet, darunter bspw. HP, AMEROPA, Kewill und Syzygy. Einige Unternehmen betreiben Schulungs- und Weiterbildungsstandorte. Diese sowie die Standorte von Accadis prägen somit immer stärker den Campus-Charakter des Areals. Die Accadis Hochschule befindet sich nördlich des Bewertungsobjektes und ist eine staatlich anerkannte Fachhochschule. Sie betreibt am Standort ebenfalls die Accadis International School. Für die stetig steigenden Raumbedürfnisse der Fachhochschule wurde der B-Plan 42 geändert (Anlagen für kulturelle Zwecke sind nun allgemein zulässig). Östlich des vorliegenden Quartiers befinden sich noch größere Bürogebäude, in den 1990er Jahren direkt für die Bedürfnisse der Erstmietler errichtet. Diese dominieren mit ihren Inseraten derzeit das Marktgeschehen vor Ort.

Das Gewerbegebiet ist infrastrukturell hervorragend angebunden: 5 Min. zu Fuß zur U 2 Haltestelle Ober-Eschbach (Direktverbindung nach Frankfurt), 10 Min. mit dem Bus zum Bhf. (sowie zum Stadtzentrum) Bad Homburg mit Anschluss an die S 5, 3 Pkw-Min. zur A 661 (Anschlussstelle Bad Homburg Mitte), 5 Pkw-Min. zur A 5 (Bad Homburger Kreuz) sowie 20 Pkw-Min. zur Messe oder zum Flughafen Frankfurt. Auch steuerlich ist der Standort nahe der Frankfurter Stadtgrenze interessant: Der Gewerbesteuerhebesatz beträgt in Bad Homburg 385 und in Frankfurt 460 bzw. +20%.

Interessant sind die benachbarten Bauleitplanungen: Westlich des Bewertungsobjektes befindet sich als direkter Nachbar eine größere Freifläche, für die nun eine Wohnbaunutzung (WA) sowie ein Sondergebiet für Einzelhandel (nun ansässig: REWE) festgesetzt wurde. Direkt östlich stand ein großvolumiger, winkelförmiger Bürokomplex mit rd. 30.000 m² BGF rd. 10 Jahre verwahrlost leer, errichtet in den 1980er Jahren von der Fa. Du-Pont de Nemours (Deutschland) als Firmensitz. Dieser wurde 2008 aufgegeben, und seitdem bzw. bis zum B-Plan 135 (2016) wurde erfolgreich mit der ostentativen Präsentation eines städtebaulichen Missstandes ein großflächiges Wohnbaurecht für ein Quartier mit über 500 WE von dem Projektentwickler und Vermögensverwalter Rock Capital erwirkt, der das Projekt an einen Investor veräußerte. Das Areal ist nunmehr nahezu baureif.

Insgesamt ist das neue Planungsrecht städtebaulich sinnvoll, da nordwestlich bis nordöstlich reine und gewachsene Wohnbebauungen anschließen. Da Wohnbauland in Bad Homburg besonders kostbar ist, konnte jedoch v.a. ein selten dramatischer Wertsprung von der Gewerbe- zur Wohnbaunutzung realisiert werden.

Betrachtet man sich die Planflächen, dann wird evident, dass nunmehr inmitten von infrastrukturell bestehend angebundenen und gut nahversorgten Wohnbaunutzungen eine kleine Gewerbeenklave mit 5 Gewer-

bebauten (inkl. des Bewertungsobjektes) vorliegt, die bis auf eines ein ähnliches Baujahr aufweisen. D.h. wenn bei diesen Objekten das Ende der wirtschaftlichen Nutzungsdauer naht, wird der planungsrechtliche Weg zumindest naheliegender Weise in einem Schließen dieser künftig atypischen Nutzungslücke liegen können. Auf allen diesen 5 Objekten ruht entsprechend ein beträchtliches langfristiges Wertpotenzial, das eher wahrscheinlich als unwahrscheinlich ist und das jeder Investor mit betrachten wird.

Ferner führt das neue Planungsrecht nach Abschluss der anstehenden bzw. laufenden Wohnbebauungen zu einem deutlichen Mischgebietscharakter für das kleine Gewerbequartier. Diese Entwicklung ist wertsteigernd, da mischgebietsgeprägte Lagen städtebaulich und hinsichtlich der Nahversorgung (Einkauf, Gastronomie etc.) attraktiver sind. Diese Stufe der planungsrechtlichen Aufwertung wird mit Abschluss der benachbarten Wohnbebauungen marktwirksam.

Auch ohne diese Entwicklungen und mithin zum Bewertungsstichtag liegt mit dem Bewertungsobjekt ein etabliertes Bürogebäude in guter und v.a. hochschulgeprägter Gewerbegebietslage sowie inmitten eines hoch dynamischen Marktumfeldes vor.

5 Objekt

5.1 Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Am 31.10.2019 wurde das Bewertungsobjekt von Herrn Dipl.-Ing. B. Coenen, M.A., Sachverständigenbüro on-wert GbR, zusammen mit dem technischen Objektbetreuer besichtigt. Besichtigt wurden das UG 2 (Tiefgarage), tlw. das UG 1 sowie tlw. das DG (Staffel); das EG und das 1.OG waren ebenso wie das Dach nicht zugänglich. Entsprechend eingeschränkt ist die Objektkenntnis.

5.2 Erläuterungen zum Grundstück

Grundstück

Das Eckgrundstück besteht aus einem Flurstück. Dieses besitzt eine rechteckige Gestalt mit schrägem Nachzeichnen der südwestlichen Straßeneinmündungen. Der Gebäudebestand passt sich dieser Grundform ein, so dass es keine baulichen Einschränkungen durch die Grundstücksgestalt gibt. Die Topographie ist nach Nordosten vom nordwestlichen Straßenniveau aus rd. 1 m bis 2 m abfallend.

Baugrund

Angaben zum Baugrund liegen für dieses Gutachten nicht vor. Aufgrund der mehrjährigen Bestandsbebauung vor Ort ist von tragfähigem Baugrund auszugehen. Feuchtigkeitseinträge waren in den beiden Untergeschossen bei der Ortsbesichtigung, soweit diese zu besichtigen waren, nicht feststellbar. Der Flurabstand des Grundwassers liegt mit ca. 10 m bis 15 m verhältnismäßig tief und kann auch für eine Bebauung mit 2 Untergeschossen als unkritisch beurteilt werden.

Baurecht

Der Flächennutzungsplan stellt eine gewerbliche Baufläche dar. Der B-Plan Nr. 42 „Gewerbegebiet Ober-Eschbach“, 2. Änderung (30.01.2008), weist ein Gewerbegebiet (GE) mit den folgenden weiteren Festsetzungen aus:

- GRZ 0,6,
- GFZ 1,2,
- II Vollgeschosse und
- abweichende Bauweise (a), d.h. Gebäudelängen mit mehr als 50 m sind zulässig.

Es handelt sich folglich um einen qualifiziert beplanten Innenbereich (§ 30 BauGB) mit Ausweis als Gewerbegebiet. Das Planungsrecht ist der vorliegenden Büronutzung angemessen. Von den Festsetzungen des B-Plans wurde im Rahmen der Baugenehmigung vom 17.07.1990 gemäß § 31 II BauGB hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse (III statt II), der Einhaltung der Baugrenze sowie der Errichtung von 4 Stellplätzen innerhalb der nicht bebaubaren Fläche befreit.

Wie beschrieben (vgl. Mikrolage) sind direkt westlich ein allgemeines Wohngebiet sowie ein Sondergebiet mit Einzelhandel (2008) und östlich ein großes Wohngebiet auf dem ehemaligen Du-Pont-Areal festgesetzt (hier: B-Plan 135 [2016]). Insgesamt wandelt sich das Gewerbegebiet aus den 1980er Jahren somit zu einem ausgeprägt mischgebietsgeprägten Areal, und dies am deutlichsten im nahen Umfeld des Bewertungsobjektes.

Baulasten

Für das Bewertungsflurstück 219 liegt eine Negativauskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 18.09.2017 vor. Es wird hier davon ausgegangen, dass in der Zwischenzeit keine Eintragungen erfolgt sind. Aufgrund der Bestandsbebauung vor Ort kann dies jedoch nahezu ausgeschlossen werden.

Erschließung

Das Grundstück ist straßenseitig verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossen (Gas-, Strom-, Wasser- / Abwasseranschluss sowie Telekommunikation aus öffentlicher Straße). Ein Bescheid der Stadtverwaltung vom 21.07.2015 zu Erschließungsbeiträgen besagt, dass für das Bewertungsobjekt keine Rückstände bestehen.

Altlasten

Eine kommunale Auskunft zu Altlasten (EMail) vom 21.02.2019 besagt, dass für das Flurstück des Bewertungsobjektes in dem Altlastenverdachtsflächenkataster kein Eintrag vorhanden ist; Bodenbelastungen o.ä. sind ebenfalls nicht bekannt.

Denkmalschutz

Denkmalschutz liegt bei dem Bewertungsobjekt nicht vor (gemäß Geoportal Hochtaunuskreis).

5.3 Baubeschreibung

Allgemein

- Das Bewertungsobjekt ist mit einem freistehenden, 3-geschossigen (II + Staffel) und voll unterkellerten Bürogebäude mit Baujahr 1991 bebaut. Aufgrund des nordöstlich abfallenden Geländes besitzt es 2 Untergeschosse, das 2. UG fungiert als Tiefgarage und das 1. UG besitzt neben den Hausanschluss-, Technik- und Lagerräumen im südlichen Kellerabschnitt die Sanitär- und Teeküchenbereiche sowie Büros im nördlichen Souterrainbereich. Von hier erfolgt auch der Zugang zum Innenhof mit Sitzgelegenheiten.
- Der Gebäudekomplex ist U-förmig strukturiert: Zur Hewlett-Packard-Straße ist das Gebäude 3-geschossig mit Haupteingang und 2-geschossigem Foyer sowie 2 halbrunden Erkern, ab denen die seitliche Abstufung auf II Geschosse der Staffel beginnt, repräsentativ gestaltet. Zwei Gebäudetrakte flankieren jeweils den seitlichen Straßenverlauf und umfassen einen kleinen Innenhof. Dieser besitzt seinen Zugang über das mittig gelegene Haupttreppenhaus mit Personenaufzug im 1. UG. Zu den beiden Seitenfassaden führen im 1. UG jeweils Fluchtwege. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Du-Pont-Straße.
- Die Obergeschosse werden durch zwei verglast-überdachte Innenhöfe strukturiert. Diesen sind jeweils in Richtung der Außenwände Nebenraumkerne (Sanitär und Teeküchen) sowie zum Lichthof großzügig verglaste Besprechungs- bzw. Büroräume angegliedert. Zum mittig gelegenen Aufzug und Treppenhaus ist jeweils eine spitzwinklig zulaufende Bürofläche angefügt. Um diese die beiden Lichthöfe umfangenden Räume verläuft jeweils die vom zentralen Treppenhaus / Aufzugbereich ausgehende innere Erschließung.
- Neben einem Einlasssystem und einer Lüftungsanlage besitzt das Objekt eine Klimatisierung im 2.OG (nachträglicher Einbau: 2014) und eine Sprinkleranlage. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung und die Warmwasseraufbereitung über elektrische Durchlauferhitzer. Die BMZ befindet sich im 1. UG. Einen zentralen Empfang besitzt das Objekt nicht.
- Die Rampe zur Tiefgarage verläuft an der nordöstlichen Flurstücksgrenze der dortigen Fassade parallel. Die 6 Außenstellplätze befinden sich zu beiden Seiten des Haupteingangs.

Bürogebäude

- Baujahr 1991
- Gründung: Einzel- bzw. Streifenfundamente
- Außenwände: Massivbauweise (Stahlbeton und Mauerwerk)
- Innenwände: Mauerwerk, v.a. Leichtbau (Ständerwerk mit Gipskartonbeplankung)
- Dach: Flachdach (Stahlbeton) mit Isolierung / Kunststoffolie / Kies
- Decken: Stahlbeton
- Fassade: Natursteinverkleidung
- Fenster: Aluminiumisiererglasfenster mit Außenrollläden
- Treppen / Treppenhaus: in Ortbeton, weiß verputzt, Beleuchtung, seitliches Treppengeländer aus Edelstahl, Natursteinfliesen (Granit; Tritt- und Setzstufen sowie Sockelleisten)
- Türen: Außentüren als verglaste Aluminiumtüren, Bürotüren Holzröhrenspan mit Stahlzargen, Stahltüren im KG (Technik- und Lagerräume)
- Fußböden: Teppichboden, Fliesen (Teeküchen, Sanitär), Linoleum (tlw. im 1.UG), Estrich im KG / in den Technikräumen
- Sanitär: geschlechtergetrennt, türzargenhoch geflieste Wände, geflieste Böden, Spiegel, Beleuchtung, wandhängende Sanitärobjekte, Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie, Durchlauferhitzer, Seifenspender
- Stränge: Stahl- bzw. Kupferrohre, Fall- und Sammelleitungen voraussichtlich aus PVC
- Elektrik: baujahrstypisch unter Verwendung von Schutzrohren bzw. Kunststoffkanälen, tlw. lose verlegt bei abgehängten Decken, Elektro- und Kommunikationsleitungen in Fensterbrüstungskanälen sowie mit definierten Bodenauslässen, noch zeitgemäßer Standard

- Aufzug: Personenaufzug, Baujahr 1991, modernisiert 2014
- Heizung / Warmwasser: Gaszentralheizung, Warmwasser über Durchlauferhitzer
- Klimaanlage: vorhanden

Außenanlagen

Betonplatten, Rasengittersteine, gärtnerische Anpflanzungen, umlaufender Spritzwasserschutz (Kiesstreifen).

Baumängel / -schäden

- Austausch von Teilen der Dichtgummis an den Fenstern und der Türanlage notwendig.
- Trennung der Trinkwasser- und Löschanlage gemäß Trinkwasserverordnung (2011) notwendig.
- Auf die eingeschränkte Objektkenntnis (s. Besichtigung) wird verwiesen.

6 Grundbuch

Auszug vom: 15.02.2019
Amtsgericht: Bad Homburg vor der Höhe
Grundbuch von: Ober-Eschbach

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche m ²
-	3190	1	Ober-Eschbach	4	219	3.192

Gesamtfläche 3.192
davon zu bewerten 3.192

Abteilung I, Eigentümer
MIC Bad Homburg, Hewlett-Packard-Straße 4 GmbH, München

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert (EUR)
-/3190	4	1	219	beschränkte persönliche Dienstbarkeit - Traferecht, Transformatorenstation für die Lahmeyer AG	-	-

6.1 Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis

Grundbuchauszug

Der Grundbuchauszug datiert vom 15.02.2019. Es wird im Rahmen dieser Wertaktualisierung davon ausgegangen, dass der vorliegende Grundbuchauszug den zum Bewertungsstichtag gültigen Grundbuchstand wiedergibt (Auflage). Sollten zwischenzeitlich weitere und insbesondere wertrelevante Eintragungen erfolgt sein, ist das Gutachten entsprechend anzupassen.

Identifikation des Flurstücksbestands

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuches, der Flurkarte, der Flurstücksbezeichnung in dem Geoportal Hessen sowie im Besichtigungstermin geprüft.

Herrschaften

Im Bestandsverzeichnis sind keine Herrschaftsvermerke zugunsten der Bewertungsgrundstücke eingetragen.

6.2 Erläuterungen zu Abteilungen II und III

Abteilung II:

In der Abt. II ist als Lfd. Nr. 4 eine aktive Last gebucht: Transformatorenstationsrecht für die Lahmeyer AG für Energiewirtschaft in Frankfurt am Main (beschränkte persönliche Dienstbarkeit); eingetragen am 16.12.1991.

Dienstbarkeiten für Versorgungsbetriebe sind insbesondere in innerstädtischen Lagen oder Gewerbegebieten ortsüblich und in aller Regel - und so auch hier - nicht wertmindernd.

Abteilung III

Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs haben (bis auf Ausnahmen wie Förderdarlehen o.Ä.) regelmäßig keine Auswirkungen auf den Verkehrswert, da sie in der Regel aus der individuellen Situation des jeweiligen Grundstückseigentümers herrühren und keine allgemeinen Belastungen darstellen. Sie gelangen im Verkaufsfall zur Löschung oder werden auf den Kaufpreis angerechnet. Eintragungen sind vorhanden.

7 Bodenwert

7.1 Erläuterungen zum Bodenwert

Bodenrichtwert

Bodenrichtwertkarte: Stichtag 01.01.2018
 Bodenrichtwert: 275 EUR/m²
 Entwicklungszustand: baureifes Land
 Beitragssituation: erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
 Art der Nutzung: gewerbliche Baufläche
 WGFZ: 1,6

Lagebedingt weist das Bewertungsobjekt, wie beschrieben (s. Mikrolage), zusammen mit den nördlich anschließenden Nachbarflächen im Richtwertgebiet die höchste perspektivische Lagegüte auf, dicht umstanden von Wohnbaufläche mit 700 EUR/m² (WR; nordwestlich) und 950 EUR/m² (WA; südöstlich) als gewerbliche Enklave inmitten eines sonst geschlossenen Wohnquartiers. Zum Bewertungsstichtag ist gleichwohl noch die Lagegüte des ausgewiesenen Gewerbegebietes anzuhalten, allerdings mit der ausgeprägtesten Mischgebietscharakteristik vor Ort. Von Vorzug sind ferner die Lage direkt gegenüber von Hewlett-Packard, was zu einer Adresswirkung führt, sowie die besonders kurzen Wege zu Nahversorgung, Gastronomie und U-Bahnhof. In der Gesamtbetrachtung wird entsprechend eine gute Gebietslage angehalten und mit dem Faktor 1,10 berücksichtigt.

Die GFZ des (fiktiven) Bodenrichtwertgrundstücks beträgt 1,6 und diejenige des Bewertungsobjektes rd. 1,4 (gemäß BGF-Berechnung der Architektin Meffert vom 19.08.2011). Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Bad Homburg nutzt zur GFZ-Umrechnung die GFZ-Umrechnungskoeffizienten der Anlage 11 der WertR 2006, so dass eine GFZ-Anpassung mit diesen Umrechnungskoeffizienten vorzunehmen ist: UK GFZ 1,4 = 1,19 / UK GFZ 1,28 = 0,93.

Der Bodenrichtwert wurde zum 01.01.2018 ausgewiesen, ermittelt durch Mittelwertbildung aus den Kauffällen des Jahres 2017. Bodenrichtwerte werden alle 2 Jahre ausgewiesen, so dass der Bewertungsstichtag wenige Monate vor dem neuen Ausweis von Bodenrichtwerten liegt. Die mehrjährige Kaufpreisentwicklung von Gewerbebauland zeigt gemäß Grundstücksmarktbericht ein eher stabiles Preisniveau, mit den üblichen Schwankungen aufgrund der heterogenen Kauffälle (tlw. produzierendes Gewerbe, tlw. hochwertige Bürobauung). Angesichts des dynamischen Immobilienmarktes vor Ort wird für die vergangenen 2 Jahre eine Marktentwicklung von mindestens +10 % angehalten.

Bodenwertansatz

Es ergibt sich demgemäß der folgende Bodenwertansatz: 275 EUR/m² (Bodenrichtwert per 01.01.2018) x 1,10 (Lageanpassung) x 0,93 (GFZ-Anpassung) x 1,10 (konjunkturelle Anpassung) = 309,5 EUR/m²; rd. 310 EUR/m².

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
1	Bauland	3.192	310,00	-	-	-	-	Ja	989.520

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

BODENWERT (gesamt)

989.520

Entspricht 10% des Ertragswertes

8 Ertragswert

8.1 Erläuterungen zum Ertragswert

Nutzflächen

Es liegen keine belastbaren Flächenübersichten vor. Die vorliegenden Unterlagen der Architektin Meffert (Berechnung BGF vom 10.08.2011 / Flächenberechnung vom 29.05.2009 bzw. vom 06.05.2011 / Mietflächenzuordnung vom 06.05.2011) widersprechen sich und auch der Mieterliste. Es wird hier der Mieterliste gefolgt. Diese Flächen weichen von dem indikativen Flächenansatz des Vorgutachtens v.a. hinsichtlich der Flächen im UG 1 ab, der sich ehemals auf wenige und zudem undifferenzierte Unterlagen stützen musste.

Der hier getätigte Flächenansatz ersetzt kein Aufmaß; auch wird für diesen keine Haftung übernommen. Sollten andere Flächenübersichten vorliegen oder ein Aufmaß hiervon abweichen, ist das Gutachten entsprechend anzupassen.

Vergleichsmieten Büro

Inserate in Immobilienportalen (Bewertungsstichtag)

- Büroobjekte der 1990er Jahre werden zwischen 9,00 EUR/m² und 11,00 EUR/m² inseriert, i.M. für rd. 9,50 EUR/m².
- Das Angebot vor Ort wird von den großvolumigen Objekten im Osten des Gewerbegebiets dominiert.

IHK Gewerbemietenspiegel Hochtaunuskreis 2018 (Berichtsjahr 2017)

- Büromiete, Bad Homburg, einfacher bis durchschnittlicher Standard: 6,50 EUR/m² bis 11,50 EUR/m², Schwerpunktmiete: 8,50 EUR/m².
- Büromiete, Bad Homburg, durchschnittlicher bis gehobener Standard: 10,00 EUR/m² bis 15,50 EUR/m², Schwerpunktmiete: 13,50 EUR/m².

Geoport-Abfrage (aktuell bzw. Auswertungszeitraum: Juli 2018 bis Juni 2019)

- Die Vermarktungspreise für Büros liegen im PLZ-Gebiet zwischen 10,89 EUR/m² und 37,38 EUR/m², im Mittel bei 17,11 EUR/m².
- In der Gemeinde Bad Homburg liegt die Spanne der Büromietangebote zwischen 7,94 EUR/m² bis 23,86 EUR/m², im Mittel bei 14,57 EUR/m².
- Die Abfrageergebnisse sind überraschend hoch; sie sind deutlich höher als die zum Bewertungsstichtag inserierten Mieten und werden entsprechend nicht der Bewertung zugrunde gelegt.

Mietansatz Büro

Insgesamt ist der gewerbliche Immobilienmarkt in Bad Homburg dynamisch und hochpreisig; im Erstbezug beginnt die Vermietung zumeist erst ab 15 EUR/m², und größere Flächen mit ordentlicher Ausstattung und einer noch moderaten Miete sind gefragt, insbesondere wenn es keine monostrukturierten Großobjekte in peripherer Lage sind. Das Bewertungsobjekt hat demgemäß eine gute Marktpositionierung, auch wenn der Ausstattungsstandard schon älter ist. Das Entree und der Aufzug wurden allerdings modernisiert, und das 2.OG hat nachträglich eine Klimatisierung erhalten.

Die ortsübliche Nettokaltmiete im klimatisierten 2.OG wird bei 11,00 EUR/m² gesehen, und im EG und 1.OG bei 10,50 EUR/m². Die einfachen Büroflächen im nordöstlichen Souterrain zum Hof (1. UG) sollten für 7,00 EUR/m² vermarktbar sein.

Vergleichsmieten Stellplätze

Inserate in Immobilienportalen (Bewertungsstichtag)

- Tiefgaragenstellplätze werden zwischen 60 EUR/Garagen-EP und 160 EUR/Garagen-EP inseriert, die hochpreisigen Objekte naturgemäß direkt in der Innenstadt.
- Außenstellplätze werden zwischen 30 EUR/SP und 50 EUR/SP inseriert.

Mietansatz Stellplätze

Angesichts der angespannten Stellplatzsituation vor Ort, die sich nach Abschluss der Baumaßnahmen auf dem ehemaligen Du-Pont-Gelände noch deutlich verschärfen wird, werden die Mieten für die Tiefgaragenstellplätze mit rd. 60 EUR/Garagen-EP und die Außenstellplätze am Haupteingang mit rd. 50 EUR/EP in Ansatz gebracht.

Vergleichsmieten Lagerflächen

Inserate in Immobilienportalen (Bewertungsstichtag)

- Lagerflächen werden in Bad Homburg in der Spanne zwischen 3,80 EUR/m² bis 7,50 EUR/m² angeboten, zumeist jedoch als großflächige Objekte.

Geoport-Abfrage (aktuell bzw. Auswertungszeitraum: Juli 2018 bis Juni 2019)

- Die Vermarktungspreise für Hallenflächen liegen im PLZ-Gebiet zwischen 4,60 EUR/m² und 8,81 EUR/m², im Mittel bei 6,69 EUR/m².

Mietansatz Lagerflächen KG

Ein üblicher und weitgehend konjunktur-unabhängiger Mietansatz für untergeordnete Lagerfläche im KG liegt bei rd. 5,00 EUR/m², der auch hier angehalten wird, zumal er sich im Rahmen der ortsüblichen Preisspannen befindet.

Ist-Miete

Da einer der beiden Hauptmieter, der Weltmarktführer für Haushaltsgroßgeräte Haier, der im Bewertungsobjekt seinen Deutschlandsitz hatte, seinen Mietvertrag zum 30.11.2019 gekündigt hat, können diese Flächen neu vermietet werden. Ein neuer Mietvertrag steht auskunftsgemäß kurz vor dem Abschluss. Für diese Flächen können die ortsüblichen Mieten in der Bewertung angesetzt werden.

Der Mietvertrag der Firma Ameropa, einer Tochter der Deutschen Bahn AG, läuft noch bis zum 30.09.2021. Zudem besteht noch eine 5-Jahres-Option. Darüber hinaus sind nur zwei kleine Lagerflächen unbefristet vermietet. Die moderaten Abweichungen von den ortsüblichen Mietansätzen werden sich durch die Neuvermietungsaktivitäten voraussichtlich tendenziell ausgleichen.

Bewirtschaftungskosten

Instandhaltungskosten:

BeiWertV 2006 Anlage 1: Instandhaltungskosten für Wohn- und Bürogebäude: 0,5 % bis 1,0 % der Herstellungskosten

EW-RL Anlage 1: 11,00 EUR/m² WNFL

Bei einer Bürohausnutzung, bei der laufend Arbeiten anfallen, wird der gewöhnliche Geschäftsverkehr stets mit Instandhaltungskosten um 10,00 EUR/m² kalkulieren. Gemäß II. Berechnungsverordnung (Bewirtschaftungskosten ab 01.01.2017) ergeben sich bei einer Bezugfertigkeit von über 22 Jahre (11,14 EUR/m²), zzgl. 1,24 EUR/m² für den Aufzug, abzügl. 1,30 EUR/m² für das Tragen der kleinen Instandhaltung durch den Mieter, Instandhaltungskosten von gesamt 11,08 EUR/m² p.a. (brutto) bzw., da die USt. voll abzugsfähig ist, von 9,31 EUR/m² (netto) p.a. Hier werden als marktüblicher Kalkulationsansatz 10,00 EUR/m² Bürofläche angehalten.

Für die Lagerflächen im 1. UG werden aufgrund des einfachen Standards rd. 5,00 EUR/m² Instandhaltungskosten berücksichtigt, und für die Tiefgarage rd. 40 EUR je TG-Stellplatz angesichts der deutlich reduzierteren Maßnahmen bei zusammenhängenden Parkebenen. Instandhaltungskosten für Außenstellplätze liegen üblicher Weise bei rd. 25 EUR/Stellplatz p.a., die auch hier angesetzt werden.

Verwaltungskosten:

Die Verwaltungskosten werden in der Gewerberaumvermietung stets objektindividuell vereinbart. In der Regel sind 2,5 % des Jahresrohertrages für Objekte der vorliegenden Art eine angemessene Verwaltervergütung. Die übliche Spanne liegt bei 1,0 % bis 3,0 % des Jahresrohertrages. Aufgrund der überschaubaren Anzahl von Mieteinheiten erfolgt hier ein Ansatz von 2,5% des Rohertrages.

Der Hauptmieter, die Deutsche Bahn AG, zahlt eine monatliche Verwaltungskostenpauschale i.H.v. 600 EUR bzw. von 7.200 EUR p.a. und deckt hiermit rd. 45% der angesetzten Verwaltungskosten ab. Der Mietvertrag läuft bis Ende 2021 bzw., falls die Option genutzt wird, mit gleichen Konditionen bis Ende 2026. Folglich liegt hier kalkulatorisch ein Kostenpuffer.

Mietausfallwagnis:

BelWertV 2006 Anlage 1: Mietausfallwagnis für gewerbliche Objekte: 4 % des Jahresrohertrags
EW-RL Anlage 1: 4 % des Rohertrages bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung
Ansatz von 4 % des Jahresrohertrags

Nutzungsdauer

Nach BelWertV 2006: Gesamtnutzungsdauer für Geschäfts- und Bürohäuser: 30 bis 60 Jahre
Nach SW-RL 2012 Anlage 3: Geschäftshäuser: 60 Jahre

Ansatz GND und RND im Gutachten

Büro- und Geschäftshaus: Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre
Büro- und Geschäftshaus: Restnutzungsdauer: 32 Jahre

Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze werden vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Bad Homburg vor der Höhe nicht für Büroimmobilien, sondern nur für Wohn- und Geschäftshäuser ausgewertet. Für diese Objektart liegt der Liegenschaftszinssatz in Bad Homburg gemäß Grundstücksmarktbericht 2019 bei 2,8 %.

Die Kaufpreisabfrage bei dem örtlichen Gutachterausschuss ergab 2 Kauffälle seit Mitte 2018. Diese betreffen ein Neubau-Projekt (Bj. 2019) und ein neuwertiges Objekt (Bj. 2014), beide nahe dem S-Bhf. Bad Homburg in attraktiver Gewerbelage belegen. Aus diesen beiden Kauffällen lässt sich indikativ, d.h. im vereinfachten Verfahren und unter Vorbehalt aufgrund der zumeist nicht belastbaren Flächenangaben, ein mittlerer Liegenschaftszinssatz für Bürogebäude im örtlichen Teilmarkt des Bewertungsobjektes i.H.v. rd. 3,1 % ableiten.

Der Liegenschaftszinssatz wird aufgrund des kleinteiligen, aber auch schon älteren Bewertungsobjektes, der guten Lage im Gewerbegebiet sowie vom Umfeld eher in der Lage eines Misch- als eines Gewerbegebietes zum Bewertungsstichtag bei rd. 4,0 % als marktgerecht erachtet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Abschlag Leerstandskosten

Die gekündigten Mietflächen werden voraussichtlich zeitnah neu vermietet sein. Darüber hinaus sind 2 kleine Lagerflächen derzeit nicht vermietet. Es wird hier als Risikoposition ein Mietausfall dieser Flächen von 6 Monaten (rd. TEUR 87), pauschal aufgerundet auf rd. TEUR 100, in Ansatz gebracht, der entsprechend für ggf. anfallende mietfreie Zeiten oder Umzugs- oder Umbauschüsse verfügbar ist. Eine darüber hinausgehende Marktreaktion auf den vorliegenden Vermietungssachstand wird nicht gesehen.

Baumängel

Die Mängelliste von Ende 2017 ist zum Bewertungsstichtag auskunftsgemäß bis auf den Austausch von rd. 30 % der Dichtgummis der Fensterflügel (TEUR 20) sowie die Trennung der Trinkwasser- und Löschanlage gemäß Trinkwasserverordnung 2011 (TEUR 25) erfolgt. Es verbleibt entsprechend ein Instandhaltungsstau von TEUR 45.

Plausibilisierung

Das Bewertungsobjekt liegt folgendermaßen in den wenigen verfügbaren Marktdaten:

	<u>Bad Homburg (2018)</u>	<u>Bewertungsobjekt (2019)</u>	<u>Kauffälle (2018)*</u>
RoE-Faktor:	18,3-fach (WGH)	15,5-fach	i.M. 28,6-fach
EUR/m ² MFL:	4.390 (Büro)	1.930	i.M. 5.140
LSZ:	2,8 % (WGH)	4,0 %	i.M. 3,1 %
BAR:	k.A.	6,5 %	i.M. 3,6 %

* Kauffälle: Erstbezug und nahezu Neubau in attraktiver Lage.

Der Neubau bzw. nahezu Neubau der Kauffälle ist mit dem fast 3 Jahrzehnte alten Bewertungsobjekt nicht vergleichbar, auch ist die Auswertung mangels belastbarer Flächendaten nur eingeschränkt nutzbar. Die Kauffälle zeigen jedoch das hohe Preisniveau auf dem Bad Homburger Gewerbemarkt. Auch die Wohn- und Geschäftshäuser des Grundstücksmarktberichtes sind nur eingeschränkt für einen Preisvergleich tauglich, da hier das besonders hochpreisige Wohnsegment in Bad Homburg wertbestimmend ist. Die im Grundstücksmarktbericht genannten durchschnittlichen Kaufpreise für Bürogebäude schwanken zudem sehr ausgeprägt - zwischen 2.735 EUR/m² (2017) und 6.047 EUR/m² (2018) -, was auf die jeweiligen Charakteristika der Transaktionsobjekte zurückzuführen ist.

Dennoch macht diese Gesamtbetrachtung deutlich, dass für das Bewertungsobjekt als kleineres und demgemäß verhältnismäßig risikominimiertes Produkt in marktgängiger Gewerbelage, zudem versehen mit einem lagebedingt langfristigen Entwicklungspotenzial, von einer funktionierenden Marktgängigkeit auszugehen ist.

8.2 Ertragswert (Marktwert)

Nutzung			RND	Zins	Ein-	Fläche	Miete [EUR/m ² (Stk.)]		RoE	Bodenvz.
In Gebäude		Jahre					%	heiten		
	Nutzung / Beschreibung									
g	1	Büro / EG / 1.OG	32	4,00	1	2.791,30	10,50	10,50	351.703	21.554
g	1	Büro / 2.OG	32	4,00	1	1.050,00	11,25	11,00	138.600	8.494
g	1	Büro / 1.UG	32	4,00	5	684,43	6,48	7,00	57.492	3.524
g	1	Lager / 1.UG	32	4,00	3	650,58	3,57	5,00	39.034	2.393
g	1	Stellplätze innen / 2.UG	32	4,00	77	-	55,70	60,00	55.440	3.398
g	1	Stellplätze außen	32	4,00	6	-	56,50	50,00	3.600	221

w = Wohnen, g = Gewerbe

Ø 32 Ø 4,00 Σ 10 Σ 5.176,31

Σ 645.869 Σ 39.584

Bewirtschaftungskosten (Marktwert)

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges		Summe
In Gebäude			EUR/m ²	% HK	EUR/WE	% RoE	% RoE	EUR/m ²	% RoE	% RoE
		Nutzung / Beschreibung	/Stk.		/Stk.			/Stk.		
g	1	Büro / EG / 1.OG	10,00	-	8.792,57	2,50	4,00	-	-	14,43
g	1	Büro / 2.OG	10,00	-	3.465,00	2,50	4,00	-	-	14,07
g	1	Büro / 1.UG	10,00	-	287,46	2,50	4,00	-	-	18,40
g	1	Lager / 1.UG	5,00	-	325,28	2,50	4,00	-	-	14,83
g	1	Stellplätze innen / 2.UG	40,00	-	18,00	2,50	4,00	-	-	12,05
g	1	Stellplätze außen	25,00	-	15,00	2,50	4,00	-	-	10,66

Ø 14,51

Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag des Grundstücks	645.869
- Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	14,51% 93.726
Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks	552.143
- Bodenwertverzinsungsbetrag	39.584
Marktüblicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	512.559
x durchschnittlicher Barwertfaktor	17,8735
Ertragswert der baulichen Anlagen	9.161.221
Σ Barwerte der Nutzungen (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor	
+ Bodenwert	989.520
Vorläufiger Ertragswert	10.150.741
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Sonstige Wertabschläge	
Baumängel	45.000
Abschlag Leerstandskosten	100.000
ERTRAGSWERT	10.005.741

9 Ergebnis

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	989.520
	Ertragswert	10.005.741
Abschläge	Rundung	0,06% 5.741
Marktwert	Ableitung vom Ertragswert	10.000.000
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNFI.	1.930
	x-fache Jahresmiete	15,50
	RoE Wohnen / Gewerbe	0% / 100%
	Bruttorendite (RoE/x)	6,46%
	Nettorendite (ReE/x)	5,52%
Mietfläche	Wohnfläche	
	Nutzfläche	5.176,31m ²
	Σ	5.176,31m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	645.869
	Jahresreinertrag	552.143
Liegenschafts-/ Kapitalisierungszins	Wohnen	
	Gewerbe	4,00%
	i.D.	4,00%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	
	Gewerbe	14,51%
	i.D.	14,51%

Erstellt am: 07.11.2019

Sachverständigenbüro on-wert GbR

10 Unterlagenübersicht

Art der Unterlage	Datum der Unterlage
Altlastenauskunft (EMail)	21.02.2019
Baulastenauskunft	18.09.2017
Energieausweis	06.06.2014
Erschließungsbeitragsbescheinigung	21.07.2015
Flächenberechnung	06.05.2011
Grundbuchauszug	15.02.2019
Grundrisse	18.08.2011
Liegenschaftskarte	18.02.2019
Mieterliste	Stand: August 2019

11 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation
Karten
Bauzeichnungen
Hinweise

12 Fotodokumentation

Straßen- bzw. Südwestfassade



Südostfassade



Nordostfassaden



Nordostfassaden



Nordwestfassade



Außenstellplätze vor dem Haupteingang



Außenstellplätze vor dem Haupteingang



Tiefgaragenrampe



Tiefgarage 2.UG



Tiefgarage 2.UG



Flur 1.UG



Büro 1.UG (Neuvermietung)



Sanitär 1.UG



Heiztechnik 1.UG



BMZ 1.UG



Gas-, Wasseranschluss 1.UG



Elektrohauptverteilung 1.UG



Lüftungszentrale 1.UG



Treppenhaus



Eingangsfoyer EG



Eingangsfoyer EG



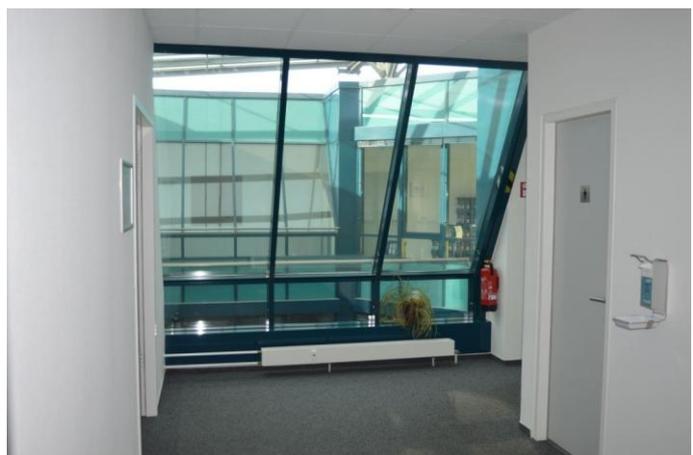
Lichthof



Flur 2.OG



Raum 2.OG



Büro 2.OG



Büro 2.OG



Sanitär 2.OG



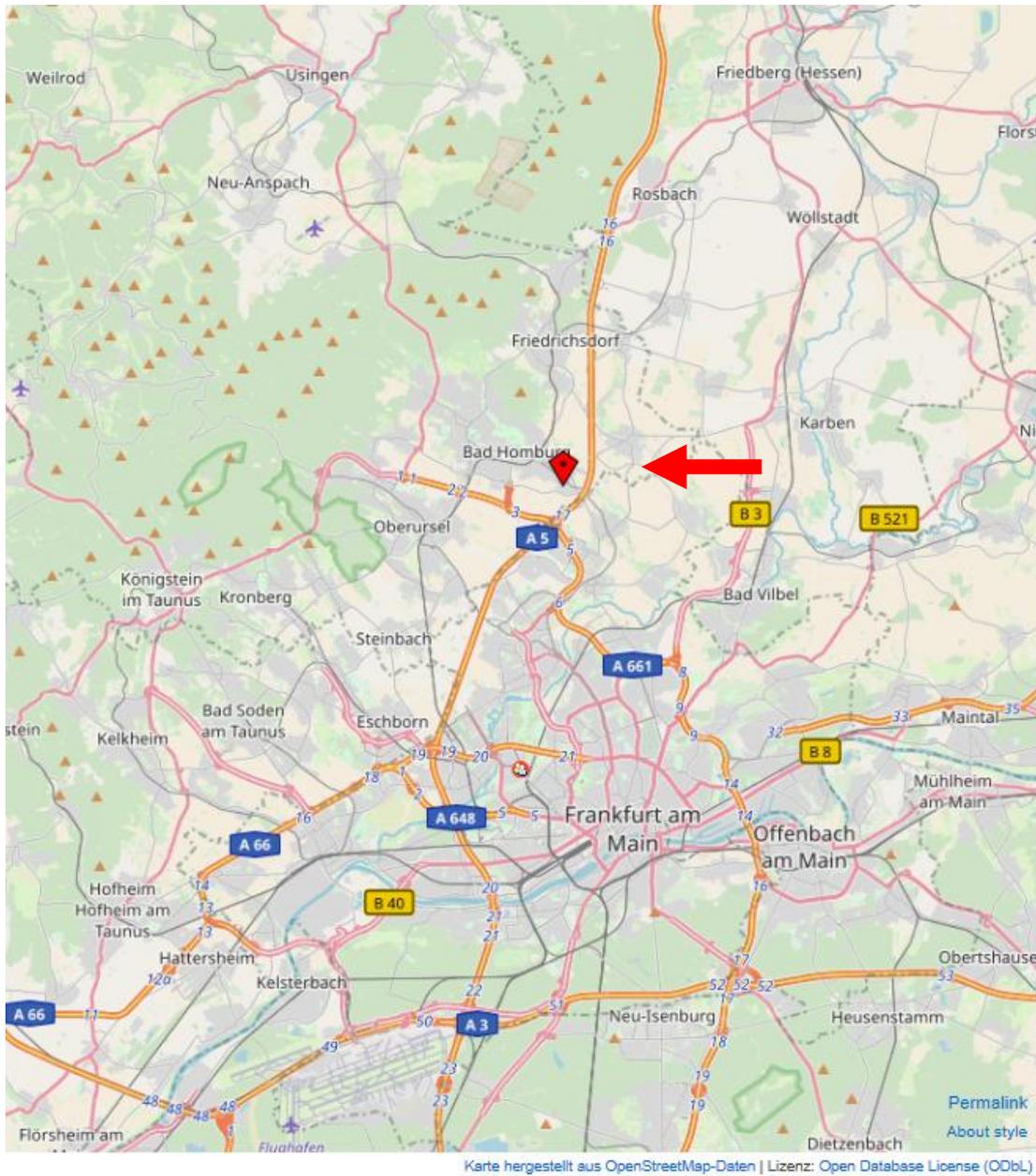
**Wohnbaufläche nordwestlich vom
Bewertungsobjekt**



**Ehemaliges Du-Pont-Gelände südöstlich
vom Bewertungsobjekt**

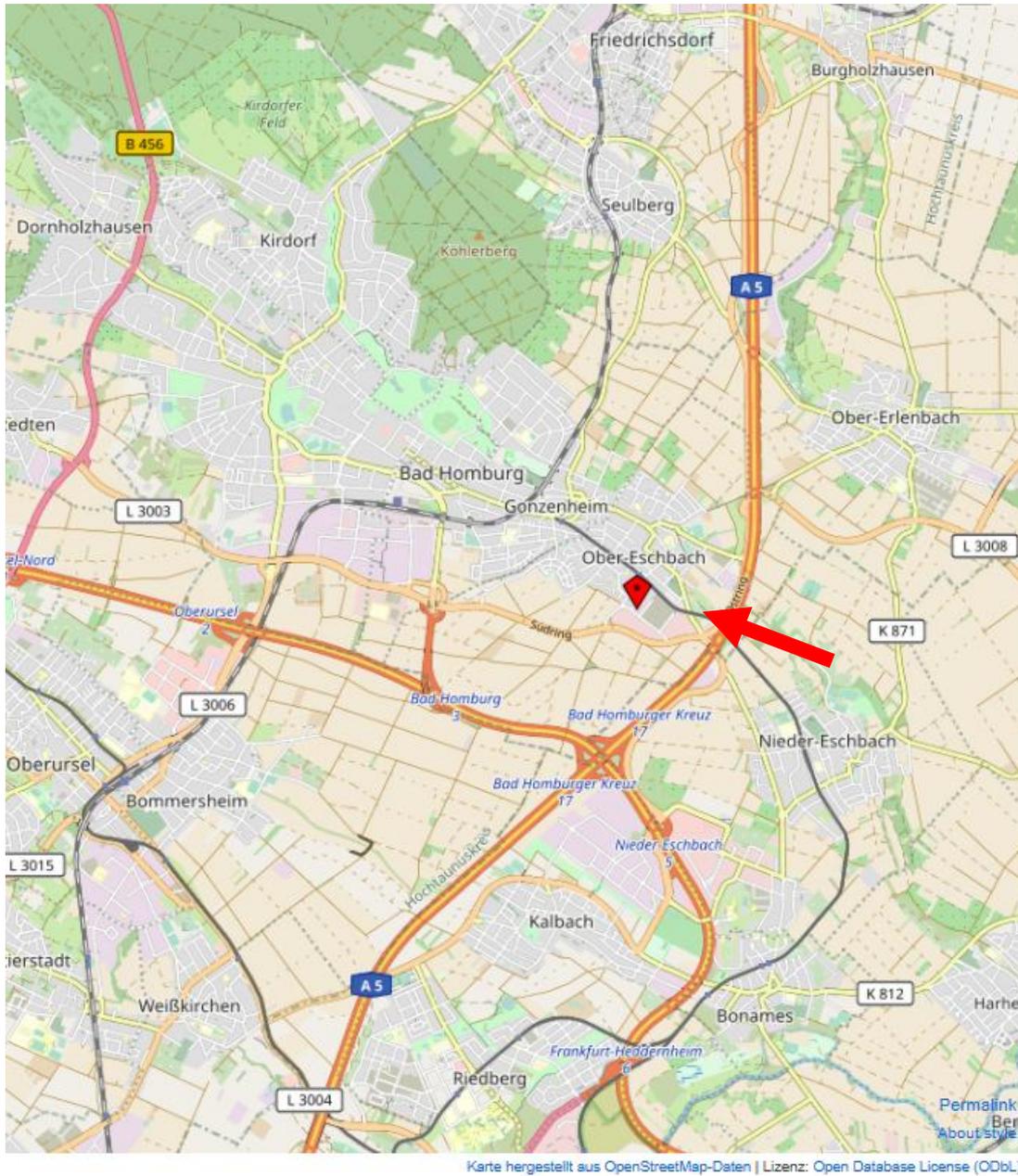


Übersichtskarte



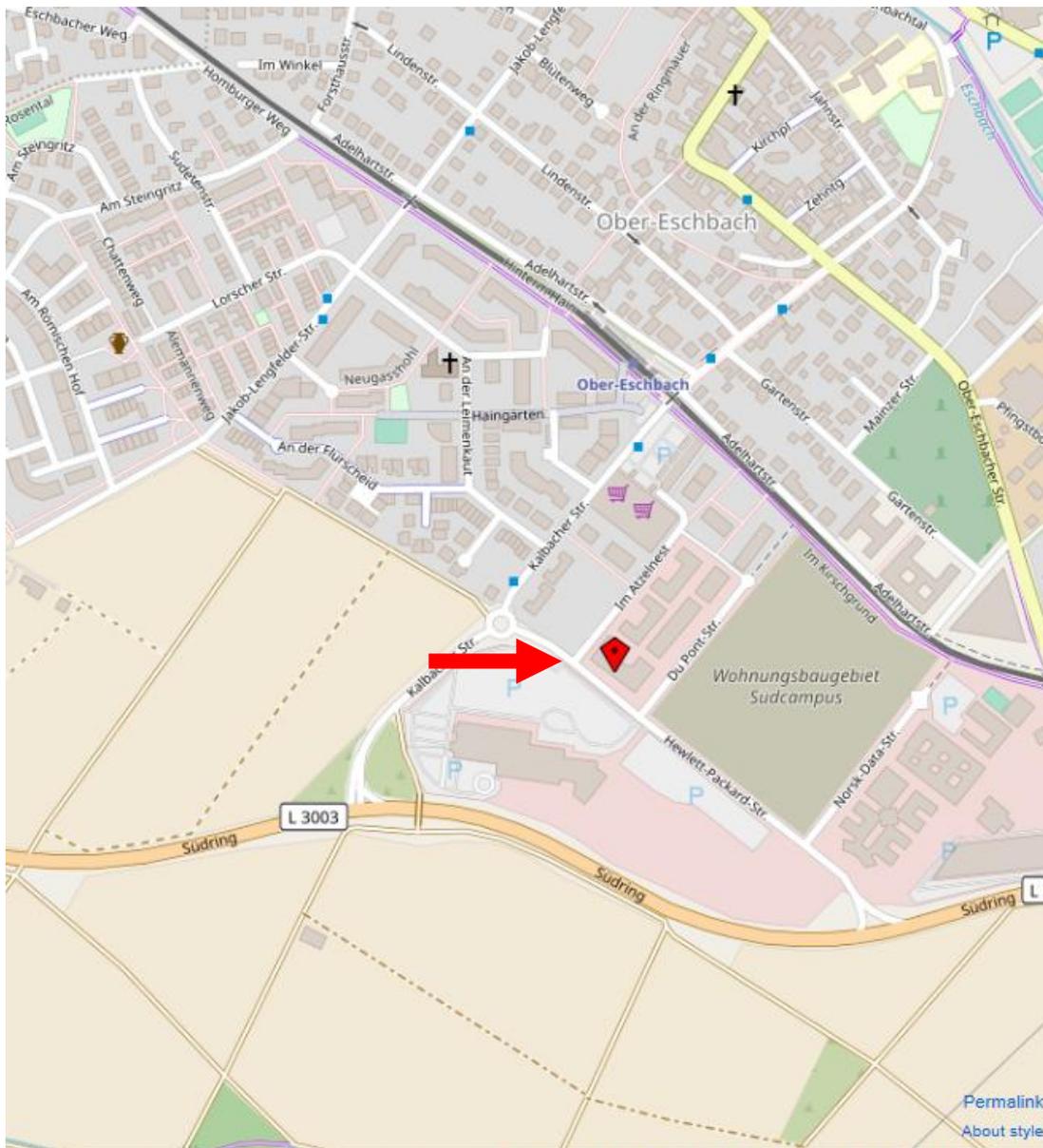
Quelle: Übersichtskarte openstreetmap.de
Aktualität: online, 04.11.2019

Umgebungskarte



Quelle: openstreetmap.de
Aktualität: online, 04.11.2019

Stadtplan



Karte hergestellt aus OpenStreetMap-Daten | Lizenz: Open Database License (ODbL)

Quelle: openstreetmap.de
Aktualität: online, 04.11.2019

Liegenschaftskarte

HESSEN

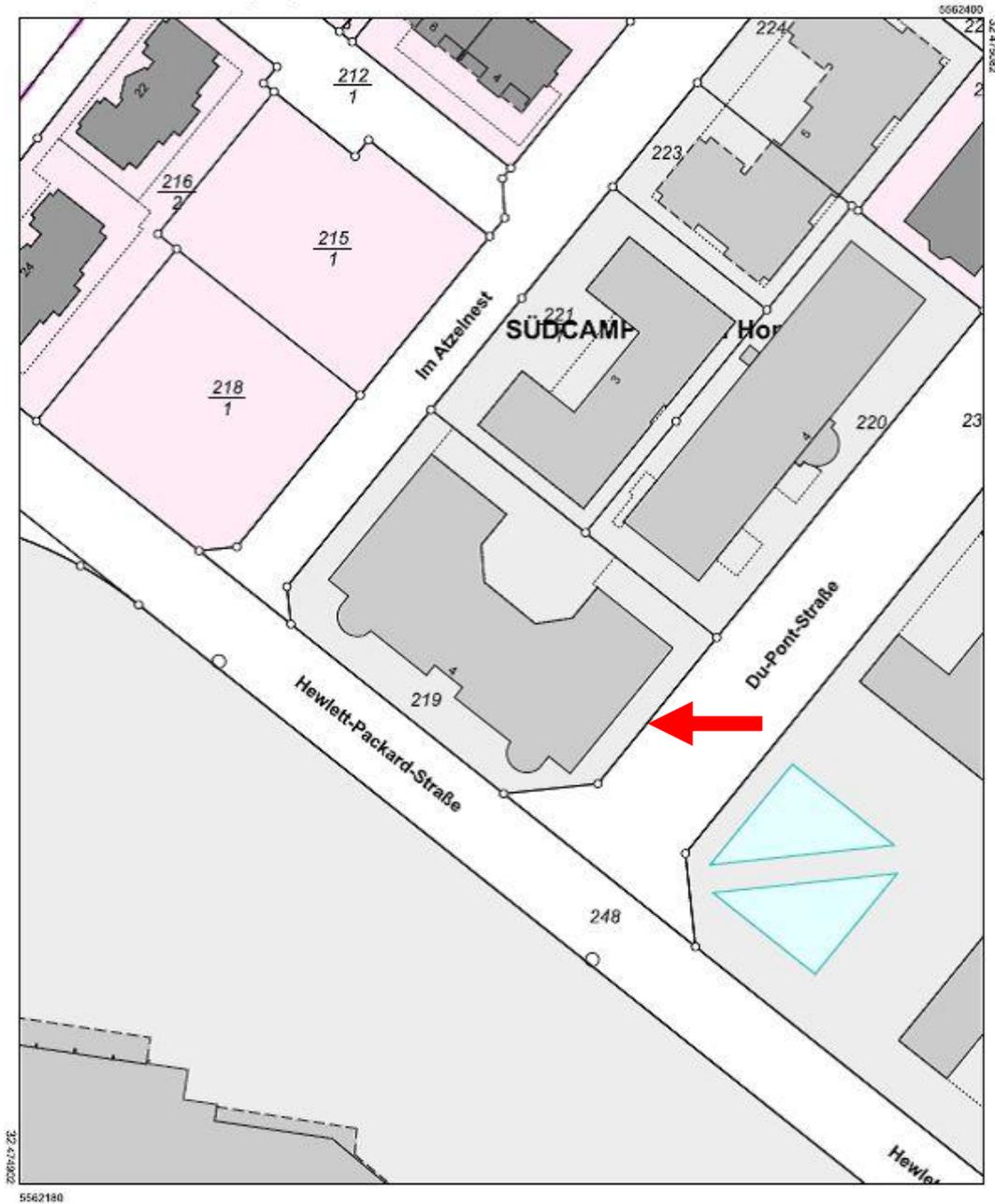


Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn
Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

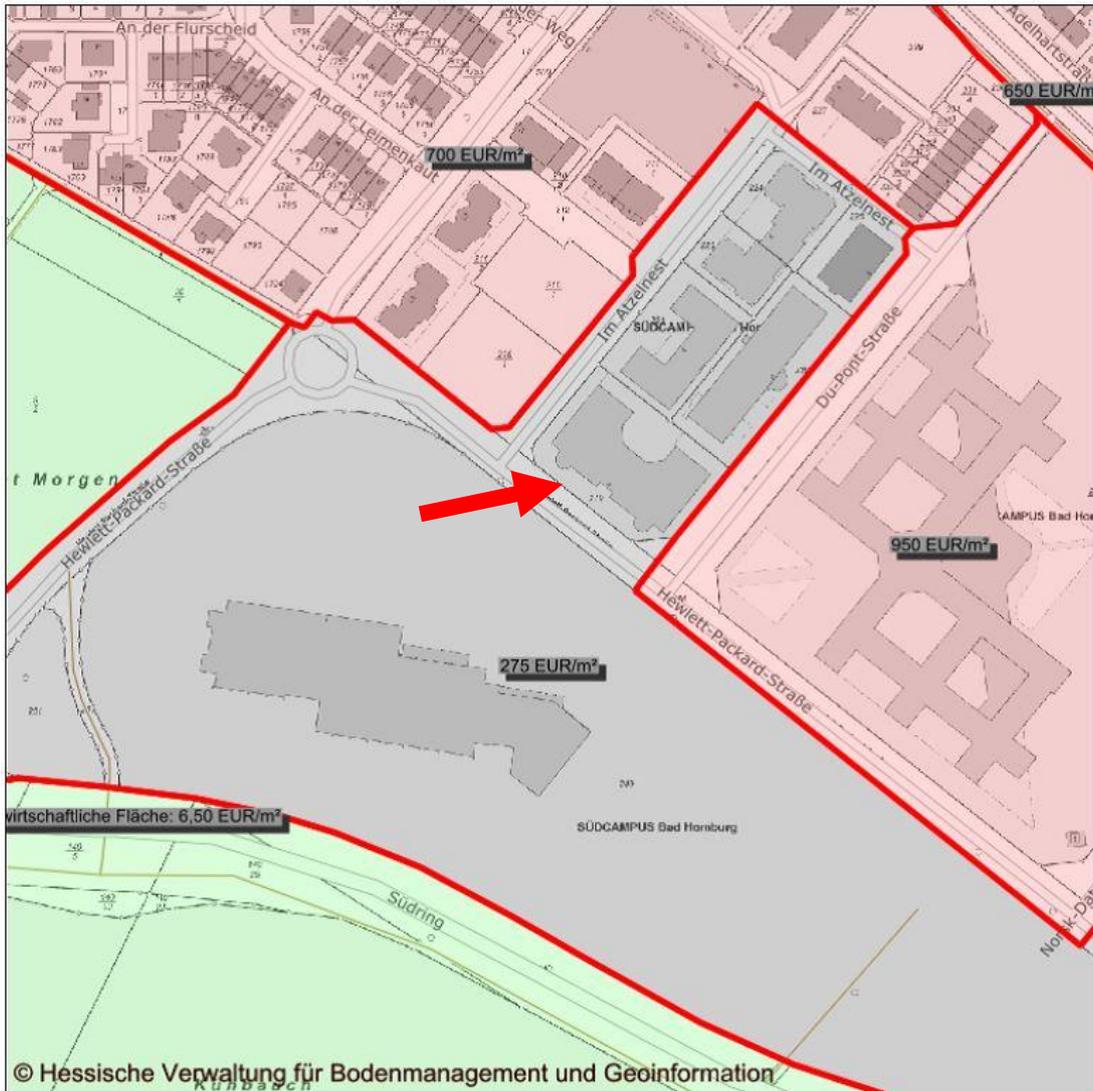
Liegenschaftskarte 1 : 1000
Hessen
Erstellt am 18.02.2019
Antrag: 200291394-1

Flurstück: 219
Flur: 4
Gemarkung: Ober-Eschbach
Gemeinde: Bad Homburg v.d.Höhe
Kreis: Hochtaunus
Regierungsbezirk: Darmstadt



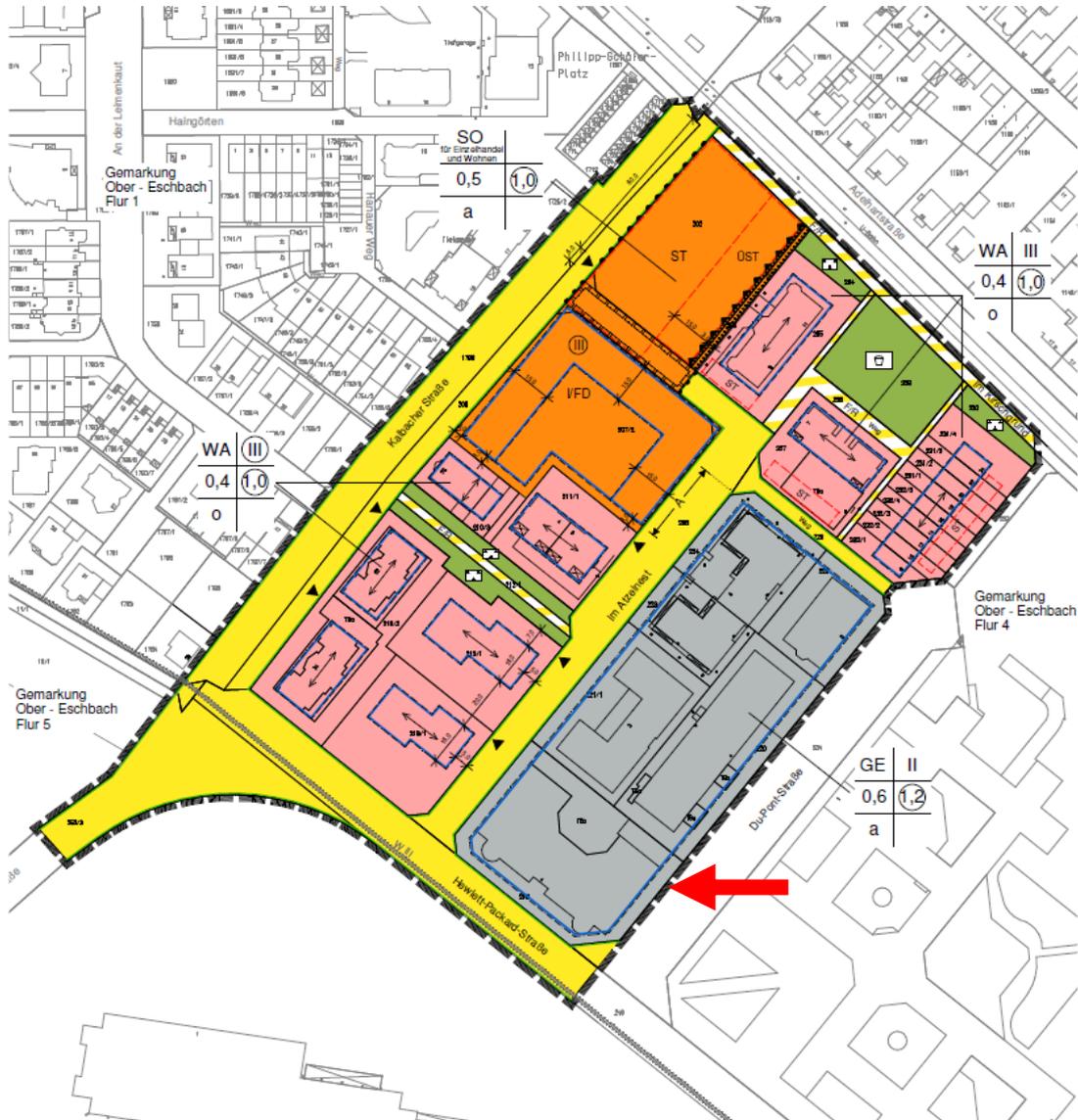
Quelle: Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn
Aktualität: 18.02.2019

Bodenrichtwertkarte (per 01.01.2018)



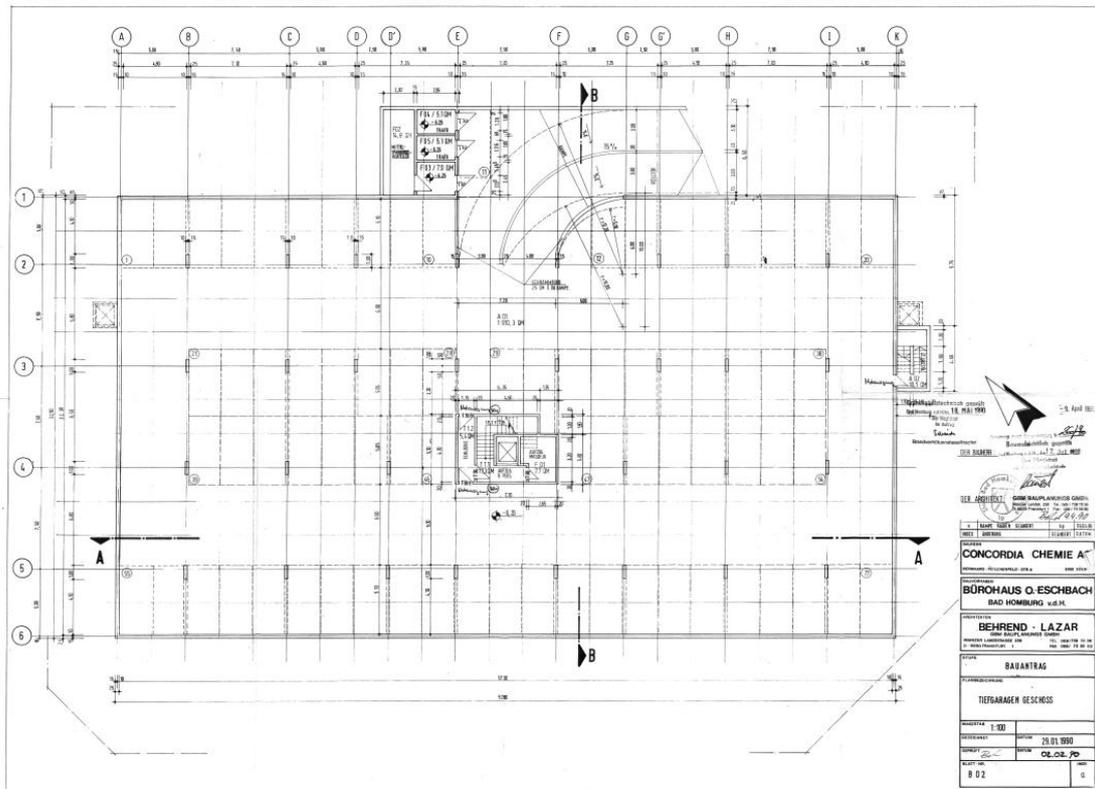
Quelle: BORIS Hessen
Aktualität: 01.01.2018 (Abruf: 04.11.2019)

B-Plan „Orkotten II – Teil West“

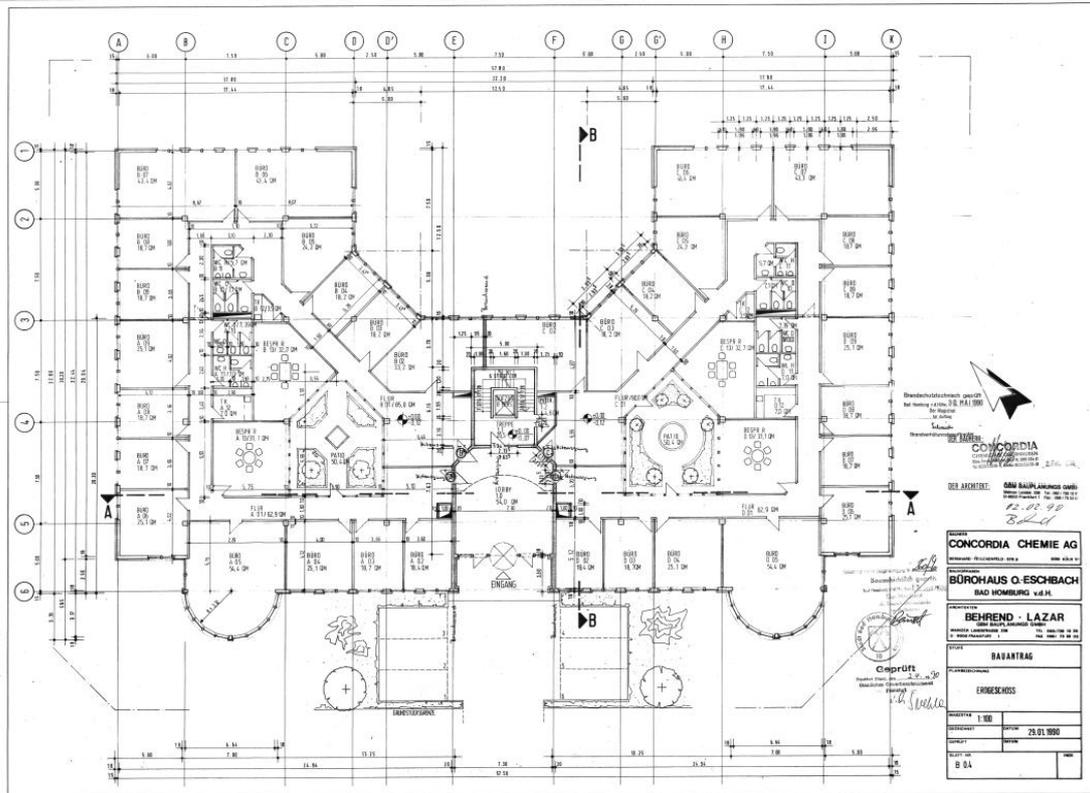


Quelle: Stadtverwaltung Bad Homburg
Aktualität: 23.11.2007

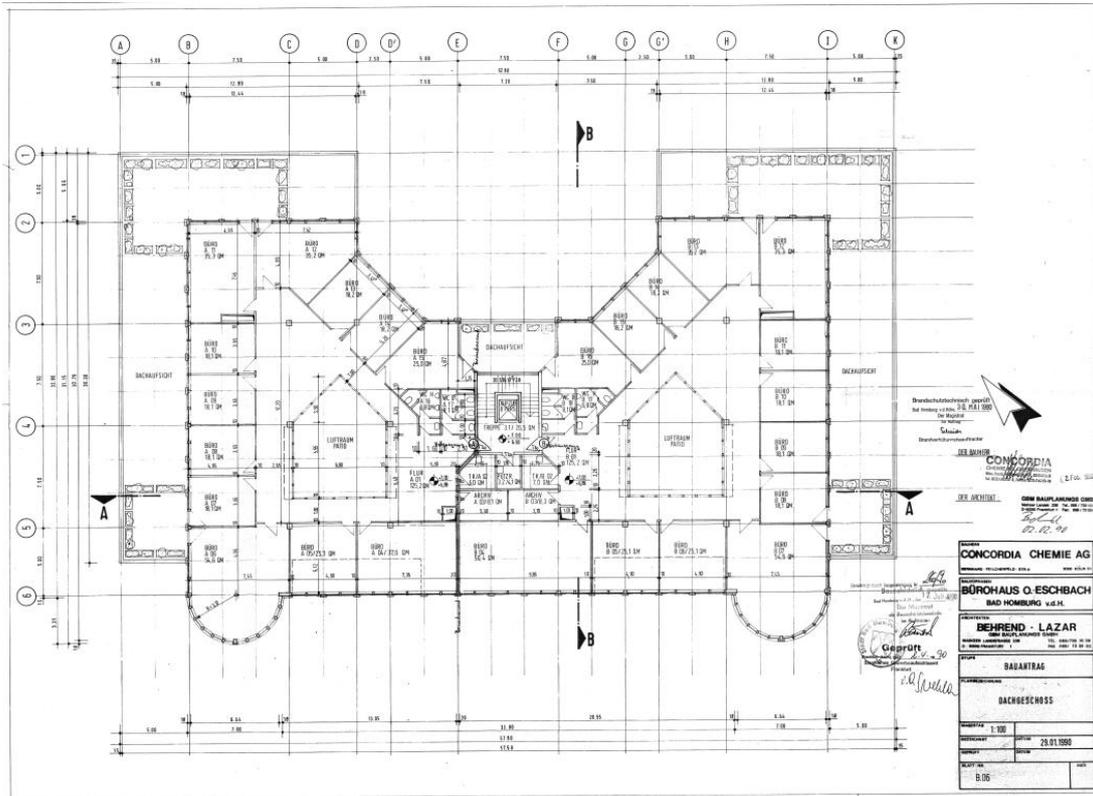
Anlage Bauzeichnungen



Grundriss UG 2



Grundriss EG



Grundriss DG

CONCORDIA CHEMIE AG Concordia Chemie AG Concordiastr. 1 61352 Bad Homburg v.d.H.	
BÜROHAUS O. ESCHBACH Bürohaus O. Eschbach Bad Homburg v.d.H.	
BEHREND - LAZAR Behrend - Lazar Ingenieurbüro 61352 Bad Homburg v.d.H.	
BÜROHAUS O. ESCHBACH BAD HOMBURG v.d.H.	
BEHREND - LAZAR 28.01.1990	
BÜROHAUS O. ESCHBACH BAD HOMBURG v.d.H.	

13 Erläuterung des Markt- / Verkehrswerts und der Wertermittlungsverfahren

Definition des Verkehrswertes (Marktwert)

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert

„durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Wertermittlungsverfahren

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenwert (§§ 9 und 10 ImmoWertV)

Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Richtwerte (§ 196 BauGB) herangezogen werden. Richtwerte sind durchschnittliche Lagewerte. Sie werden für den Wert des Grund und Bodens ermittelt, und zwar für eine Mehrzahl von Grundstücken, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Soweit einzelne Grundstücke von den regelmäßigen Grundstückseigenschaften, auf die sich der Richtwert bezieht, abweichen (z. B. in Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand oder Grundstückszuschnitt), ergeben sich daraus Abweichungen ihrer Verkehrswerte vom Richtwert.

Sachwertverfahren (§§21 bis 23 ImmoWertV)

Nach den Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt wird das Sachwertverfahren dann benutzt, wenn die Bausubstanz für den Wert ausschlaggebend ist (z.B. eigengenutzt bebaute Grundstücke). Der Sachwert umfasst den Bodenwert und den Bauwert. Der Bauwert ist dabei der Herstellungswert des Gebäudes sowie der Außenanlagen und der besonderen Betriebseinrichtungen unter Berücksichtigung der technischen und wirtschaftlichen Wertminderung sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände.

Die technische Wertminderung ist die Minderung des Herstellwertes wegen Alters, Baumängel oder Bauschäden. Neben der technischen Wertminderung ist noch eine wirtschaftliche Wertminderung durch Abschläge zu berücksichtigen, wenn Umstände vorliegen, die eine verminderte wirtschaftliche Verwendbarkeit begründen.

Als Umstände dieser Art sind insbesondere anzusehen:

ein wirtschaftlicher Aufbau, eine zeitbedingte oder persönliche Baugestaltung, die neueren Anforderungen nicht entspricht.

Vergleichswertverfahren (§§ 15 und 16 ImmoWertV)

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes durch Preisvergleich sind Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke in ausreichender Zahl heranzuziehen. Hierbei sollen Vergleichsgrundstücke hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände mit dem zu bewertenden Grundstück soweit wie möglich übereinstimmen.

Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem Wertermittlungsobjekt direkt oder indirekt vergleichbar sind. Um eine marktorientierte Wertermittlung zu ermöglichen, hat der Gutachterausschuss daher in seiner Kaufpreissammlung auf dem freien Grundstücksmarkt veräußerte mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbare Objekte mit ihren wesentlichen Daten gespeichert.

Mit Hilfe des direkten, oder bei mehreren Einflussgrößen des indirekten Vergleichswertverfahrens, ist es nun möglich, mit einer geeigneten Auswahl vergleichbarer Objekte funktionale Beziehungen zwischen den wertbeeinflussenden Umständen (Einflussgrößen) und dem Kaufpreis (Zielgröße) der Vergleichsobjekte abzuleiten und diese auf das Wertermittlungsobjekt zu übertragen. Bei mehreren Einflussgrößen geschieht dies mit mathematisch-statistischen Auswerteverfahren (multiple Regressionsanalyse).

Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV)

Nach den Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt findet das Ertragswertverfahren vorzugsweise dann Anwendungen, wenn für den Wert des Grundstücks der Ertrag von vorrangiger Bedeutung ist (z.B. Mietwohngrundstücke).

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes nach dem Ertragswertverfahren ist der Wert der Gebäude und der sonstigen baulichen Anlagen getrennt von dem Bodenwert auf der Grundlage des Ertrages zu ermitteln (Gebäudeertragswert). Bodenwert und Gebäudeertragswert ergeben nach Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand) den Ertragswert des Grundstücks.

Aus den Miet- oder Pachteinahmen einschließlich Umlagen und Vergütungen (Rohertrag) müssen zunächst die laufenden Bewirtschaftungskosten, das sind die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis bestritten werden.

14 Begriffserläuterungen

Erläuterungen der bei der Verkehrswertermittlung wesentlich verwendeten Begriffe (alphabetisch geordnet):

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Grundsätzlich können auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z. B. das Modell von Ross.

Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Bau-durchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind. Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Erfahrungsprozentsätze in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit - wie der Name bereits aussagt - normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen. Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus). Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete).

Betriebskosten

Sind die Kosten, die einem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen.

Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Erfahrungswert

Wird vom zuständigen Gutachterausschuss kein amtlicher Richtwert veröffentlicht und liegen keine Vergleichskaufpreise vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auf der Basis eines Erfahrungswerts durchgeführt werden. Der Erfahrungswert wird als marktüblicher "Durchschnittswert aus Erfahrungswissen des Sachverständigen" der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 17 Abs. 2 und § 20 ImmoWertV)

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert.

Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m³) oder der Gebäudedefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen sowie die Baunebenkosten (BNK) hinzuzurechnen.

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks und seiner baulichen Anlagen erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie der Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Zu den Verwaltungskosten gehören auch die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Marktanpassung

Sind Marktveränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichskaufpreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung zu berücksichtigen.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m³ Bruttorauminhalt“ bzw. „€/m² Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Rauminhalt bzw. Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Reinertrag

Der nach Abzug der Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag verbleibende Betrag, der sogenannte Reinertrag, ist als Verzinsung des Ertragswertes des Grundstücks (Grund und Boden und Gebäude) anzusehen, der durch Kapitalisierung des Reinertrages ermittelt wird.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Richtwert

Ein Richtwert (Vergleichsfaktor) ist ein vom zuständigen Gutachterausschuss aus Kaufpreisen abgeleiteter relativer durchschnittlicher Kaufpreis pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche (WFL bzw. NFL). Dieser Richtwert kann der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt werden (vgl. § 15 Abs. 2 ImmoWertV). Ein gemäß § 13 ImmoWertV für die Wertermittlung geeigneter Richtwert muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

Rohrertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohrertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohrertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 21 - 23 ImmoWertV) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertmarktanpassungsfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

15 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000 € begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Das Gutachten darf – auch auszugsweise – nicht im Internet veröffentlicht werden.

16 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

BauNVO

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom März 2006b (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006)

BRW-RL

Bodenrichtwertrichtlinie vom 11.01.2011

SW-RL

Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012

EW-RL

Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015

VW-RL

Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24.05.2016 (BGBl. I S. 1190)

EnEV

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24.10.2015 (BGBl. I S. 1789)

WoFIV

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

DIN 277

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau von Januar 2016

Wohnungseigentumsgesetz WEG oder WoEigG

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Dezember 2014 (BGBl. I S. 1962)



Wertaktualisierung

über den Verkehrswert (Marktwert)
im Sinne des § 194 BauGB

Weserstr. 2a
D 31303 Burgdorf
Tel.: +49 (0) 51 36 – 89 25 52
E-Mail: info@on-wert.de

Auftrags-Nr. 2813-P-19

Bürogebäude

PLZ, Ort	48291 Telgte
Straße	Orkotten 59
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Auftraggeber/in	publity AG, Bockenheimer Landstraße 2-4, 60306 Frankfurt a.M.
Gutachter/in	Dipl.-Ing. Boris Coenen, Dipl.-Ing. Axel Naruhn, CIS HypZert (F), ö.b.u.v. SV
Wertermittlungsstichtag	29.10.2019



Verkehrswert (Marktwert)

im Sinne § 194 Baugesetzbuch

9.290.000 EUR

16,3-fache Jahresrohertrag
2.650 EUR/m² WNfl.

Fazit

Bewertet wird ein Büro- und Verwaltungsgebäude mit Baujahr 2007 und rd. 3.500 m² Mietfläche, davon rd. 3.400 m² Hauptmietfläche (Büronutzung) und rd. 100 m² Nebenmietfläche (Lager), auf einem rd. 5.811 m² großen Grundstück im Alleineigentum mit rd. 135 Außenstellplätzen, das als Sitz der Geschäftsführung und der Designabteilung (Produktmanagement) einer international agierenden Modefirma (Takko Holding GmbH) in unmittelbarer Nähe des dortigen historischen Firmensitzes mit mehreren benachbarten Unternehmensimmobilien errichtet worden ist.

Die Immobilie befindet sich in einem etablierten und gut frequentierten Gewerbegebiet in städtischer Randlage der Kleinstadt Telgte, die im ländlich geprägten Münsterland im näheren Einzugsbereich des boomenden Oberzentrums Münster belegen ist. Als Objektqualitäten sind der noch nahezu neuwertige Objektzustand, die noch lange Mietvertragslaufzeit, der Charakter als Single-Tenant-Objekt ohne dessen übliche Risiken, die Nähe zu einem der dynamischsten Immobilienmärkte Deutschlands und die gute infrastrukturelle Anbindung zu nennen. Es kann bei professioneller Kundenansprache und Vermarktung von einer angemessenen Marktgängigkeit ausgegangen werden.

Diese Wertermittlung ist nur für Zwecke des Auftraggebers / der Auftraggeberin erstellt worden. Ansprüche Dritter, gleich welcher Art, können dem Gutachter gegenüber nicht gestellt werden. Gegenüber Dritten wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernommen. Ein Herausgabeanspruch besteht nicht.

Inhaltsverzeichnis

1	Verwendungszweck	3
2	SWOT-Analyse.....	4
2.1	Positive Objekteigenschaften	4
2.2	Negative Objekteigenschaften.....	4
3	Markt.....	5
3.1	Immobilienmarkt	5
4	Lage.....	5
4.1	Erläuterungen zur Makrolage	5
4.2	Erläuterungen zur Mikrolage.....	6
5	Objekt.....	7
5.1	Erläuterungen zur Objektbesichtigung	7
5.2	Erläuterungen zum Grundstück	7
5.3	Baubeschreibung.....	8
6	Grundbuch	10
6.1	Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis	10
6.2	Erläuterungen zu Abteilungen II und III	10
7	Bodenwert	11
7.1	Erläuterungen zum Bodenwert	11
8	Ertragswert	12
8.1	Erläuterungen zum Ertragswert	12
8.2	Ertragswert (Marktwert)	17
9	Ergebnis	18
10	Unterlagenübersicht.....	19
11	Anlagenverzeichnis.....	19
12	Fotodokumentation	20
13	Erläuterung des Markt- / Verkehrswerts und der Wertermittlungsverfahren	45
14	Begriffserläuterungen	46
15	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	50
16	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	51

1 Verwendungszweck

Gutachtauftrag

Gemäß schriftlich erteiltem Sachverständigenauftrag vom 17.10.2019 erfolgt eine Wertaktualisierung des Gutachtens vom 12.06.2018 betreffend die Liegenschaft Orkotten 59 in 48291 Telgte. Auftraggeberin ist die publity AG, Bockenheimer Landstraße 2-4 in 60306 Frankfurt am Main.

Bewertungsanlass

Die Wertaktualisierung erfolgt zum Zwecke der Vermögensübersicht.

Bewertungsobjekt

Es handelt sich um ein voll vermietetes Büro- und Verwaltungsgebäude mit Baujahr 2007, belegen in einem Gewerbegebiet in städtischer Randlage der Kleinstadt Telgte, in Orkotten 59 in 48291 Telgte.

Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der Tag der Objektbesichtigung (Qualitätsstichtag).

Objektbesichtigung

Am 29.10.2019 wurde das Bewertungsobjekt durch Herrn Dipl.-Ing. B. Coenen, M.A., Sachverständigenbüro on-wert GbR, zusammen mit dem technischen Objektbetreuer besichtigt. Die Büroräume konnten aufgrund des laufenden Arbeitstages der Belegschaft nur cursorisch in Augenschein genommen werden.

Besonderheit

Das Bewertungsobjekt ist Sitz der Geschäftsführung und der Designabteilung einer international agierenden Modefirma (Takko Holding GmbH). Es handelt sich folglich um ein Single-Tenant-Bürogebäude mit einem Mietvertrag zu Konditionen, die über den marktüblichen Mieten liegen. Zu diesem Themenkreis wird auf das Vorgutachten vom 12.06.2018 verwiesen.

Verfahrenswahl mit Begründung

Das zu bewertende Objekt ist nach den Grundsätzen des § 8 ImmoWertV als Ertragswertobjekt zu bewerten, da für eine Geschäftsimmobilie der Ertrag von vorrangiger Wertbedeutung ist. Das wertbestimmende Verfahren ist damit das **Ertragswertverfahren** (§§ 17 bis 20 ImmoWertV).

Anmerkungen

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem vorliegenden Gutachten nicht um eine Bauzustandsfeststellung handelt. Insbesondere wurden keine zerstörenden Untersuchungen oder Untersuchungen zu Altlasten (Gebäude und Grundstück) vorgenommen. Eine technische Gebäudeaufnahme mit Funktionsprüfungen der Haustechnik (Heizung, Elektro, Frisch- und Brauchwasser) wurde nicht durchgeführt. Bauschäden wurden berücksichtigt soweit sie im Rahmen einer einmaligen Begehung sichtbar waren. Für verdeckte oder verschwiegene Mängel sowie falsche Angaben in den vorliegenden Unterlagen wird keine Haftung übernommen.

Erläuterungen von Begriffen und Haftungsbegrenzung

Diesem Gutachten ist eine Anlage beigelegt, in der die Definitionen des Verkehrswertes, die Beschreibung der Verfahren und die Erläuterungen der bei der Verkehrswertermittlung wesentlich verwendeten Begriffe beschrieben werden.

Das Gutachten stellt auf folgende Voraussetzungen ab:

- Keine wertrelevanten Änderungen im Grundbuch zu dem vorliegenden Grundbuchstand.
- Erfüllung des laufenden Mietvertrages als auch der ersten Option (Bewertungsprämisse Vorgutachten).
- Tatsächlich vorhandene Mietflächen wie angesetzt.

2 SWOT-Analyse

2.1 Positive Objekteigenschaften

- + guter baulicher Unterhaltungszustand
- + hochwertiger Ausstattungsstandard
- + langfristiger Mietvertrag
- + hohe Kundenbindung durch die Lage am historischen Firmensitz inmitten weiterer Unternehmensimmobilien
- + gut entwickeltes und frequentiertes Gewerbegebiet im städtischen Umfeld
- + gute infrastrukturelle Anbindung
- + Nähe zum Oberzentrum Münster

2.2 Negative Objekteigenschaften

- Lage in einer Kleinstadt

3 Markt

3.1 Immobilienmarkt

Nordrhein-Westfalen / Münsterland

Das Münsterland mit der Universitätsstadt Münster ist ein attraktiver Immobilienstandort. Die Industriegebiete von Osnabrück und Rheine sind gut zu erreichen, und auch für Pendler zwischen den Metropolen Bremen, Köln und dem Ruhrgebiet ist das Münsterland ein günstig gelegener Standort. Die wohlhabende Studenten- und Beamtenstadt Münster, zudem Oberzentrum und wichtiger Shopping-Standort und nur 12,5 km über die B 51 bzw. 25 Pkw-Fahrminuten von der Stadt Telgte entfernt, besitzt einen besonders boomenden Immobilienmarkt und ist bei Investoren hoch begehrt, so dass nahezu alle Lagen entwickelt sind. Teurer ist es in Nordrhein-Westfalen nur noch in Düsseldorf. Der Markt ist hier so knapp, dass Renditen zwischenzeitlich zweitrangig geworden sind.

Dieses dynamisch wachsende Dienstleistungs- und Verwaltungszentrum für Westfalen strahlt entsprechend auf sein Umland aus, auch wenn diese ländlicheren Lagen andere Kennzahlen aufweisen. Nicht zuletzt ist dieser Teil Nordrhein-Westfalens mit über 8 Mio. EW größer als die Mehrzahl der deutschen Bundesländer. Die Zahl der Bürobeschäftigten wächst in Nordrhein-Westfalen stetig, dennoch liegt der Zuwachs an Büroflächen deutlich hinter diesem Trend. Insofern ist eine Entlastung für die angespannten Büromärkte nicht auszumachen. In Münster liegt die Leerstandsquote nunmehr bei kaum noch messbaren 1,3% - bei einer Spitzenmiete (Büro) von rd. 15,30 EUR/m².

Insgesamt wird im Bundesland aufgrund der weiter fortschreitenden Flächenknappheit ein jährliches Mietplus im Bürosegment von rd. 2% erwartet. Die Spitzenmiete im Bürosegment liegt bei den regionalen Oberzentren in NRW bei fast 16,00 EUR/m² und die Leerstandsquote bei rd. 2,5 % (DZ Hyp); dies entspricht nahezu einer Vollvermietung. Die kurzfristige Verfügbarkeit von größeren zeitgemäßen Flächen ist auch in NRW kaum noch gegeben. Das Investitionsvolumen bei Gewerbeimmobilien sinkt stetig, obwohl die Nachfrage hoch ist, da sich das Angebot an interessanten Objekten deutlich ausgedünnt hat. Ferner werden viele neue Büroprojekte zur Eigennutzung entwickelt und gelangen entsprechend nicht auf den Markt. Insgesamt sind ein anhaltender Büroflächenbedarf, niedrige Leerstände und Mietsteigerungen leicht oberhalb der Inflation ebenso festzuhalten wie ein hohes Investoreninteresse vorrangig in den Oberzentren.

Insgesamt gilt auch für den Markt in NRW, dass Marktrisiken zwar nur exogen gesehen (Brexit, Staatsverschuldung, Handelskonflikte etc.), aber derzeit vernehmlicher wahrgenommen werden, so dass sich trotz der positiven wirtschaftlichen Kennzahlen die Stimmung der Unternehmen im Vergleich zum Vorjahr etwas eingetrübt hat. Dies lässt die Unternehmen in Bezug auf ihre Personalpläne auch angesichts des verlangsamten Exportgeschäfts vorsichtiger agieren. Gleichwohl ist der Markt weiterhin von unverändert hoher Marktaktivität, weiterem Leerstandsabbau und weiter steigenden Mietpreisen geprägt, v.a. in den Nebenlagen ist von hohen Wachstumswerten auszugehen. Zudem geht die Branche davon aus, dass die Besonderheit des vorliegenden Zyklus - die starke bis tlw. dramatische Angebotsknappheit - auch bei einer wirtschaftlichen Abkühlung die Mietpreise stützen wird.

4 Lage

4.1 Erläuterungen zur Makrolage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Einwohner Stadt Telgte rd.:	20.000 (Stand: 31.12.2018)
Bevölkerungsentwicklung:	+2,5 % von 2014 – 2025 (Stadt Telgte, Quelle: Stadt Telgte)
Arbeitslosenquote:	4,4 % (Kreis Warendorf, Oktober 2019, Quelle: Bundesagentur für Arbeit)
Gewerbesteuerhebesatz:	428 % (2018)

Die Makrolage wird für die vorliegende Nutzung als mittel beurteilt.

4.2 Erläuterungen zur Mikrolage

Telgte / Orkotten

Die fast 20.000 EW zählende Stadt Telgte liegt im Norden Nordrhein-Westfalens an der Ems in der überwiegend ländlich strukturierten Region des Münsterlandes. Innerhalb des rund 275.000 EW zählenden Kreises Warendorf nimmt Telgte die Versorgungsfunktion eines Grundzentrums ein und liegt unmittelbar östlich des Oberzentrums Münster (rd. 12 km westlich) und westlich des Mittelzentrums Warendorf (rd. 15 km östlich). Durch die über 600 Jahre alte Pieta in der Wallfahrtskapelle gilt Telgte mit über 150.000 Pilgern p.a. als bedeutendster Wallfahrtsort des Münsterlandes - gelegen in einer attraktiven Natur mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen, so dass die Stadt ein beliebtes Ausflugs- bzw. Wallfahrtsziel ist.

Aufgrund der räumlichen Nähe bestehen enge Verflechtungen mit den Nachbarstädten Münster und Warendorf, begünstigt durch eine gute infrastrukturelle Anbindung. So liegen mit der B 51 und der B 64 gute überörtliche Straßenverbindungen vor. Anbindungen an das Autobahnnetz bieten v.a. die im Münsteraner Stadtgebiet liegenden Anschlussstellen zur A 1 (Richtung Bremen bzw. Dortmund) sowie zur A 43 (Richtung Recklinghausen / Wuppertal). Mit dem DB-Bahnhof in Telgte besteht eine Nahverkehrsverbindung zu den Oberzentren Münster, Osnabrück und Bielefeld. Das Oberzentrum Münster und das Mittelzentrum Warendorf sind dabei jeweils in rund 15 Minuten Fahrtzeit erreichbar.

Historischer Siedlungskern sowie wirtschaftliches und kulturelles Zentrum der Stadt Telgte ist die Innenstadt mit ihrer Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und öffentlichen Einrichtungen. Gewerbliche Nutzungen sind vor allem im westlich der B 51 sowie südlich der Bahnlinie Münster-Warendorf im Bereich um den Orkotten belegen, ein Gewerbegebiet der 1970er Jahre, das auch als Einzelhandelsstandort von Bedeutung für die Telgter Bevölkerung ist. So dient der östlich des Bewertungsobjektes belegene Standort Orkotten-Ost vorwiegend zur Ergänzung mit meist großflächigen Betrieben (Rewe, Ihr Kaufpark, Aldi, dm, Takko, Tedi, ABC Schuhe, Backshops etc.), die in der historischen Altstadt nicht integrierbar sind.

Der Bewertungsstandort Orkotten-West übernimmt durch weitere Vollsortimenter (Lidl, Penny, Edeka), einen Getränkemarkt und einen Bäcker ebenfalls Nahversorgungsfunktionen. Ferner sind u.a. Möbelmärkte (Möbel Theves sowie Dänisches Bettenlager), mehrere Autohändler sowie weitere Fachmärkte und kleinteilige Anbieter hier ansässig. Produzierende Betriebe, die sich ab den 1970er Jahren hier ansiedelten, sind nicht mehr vorhanden. Bürogebäude, Vertriebshallen, Lagerhallen, durchsetzt mit angebauten Betriebswohnungen, prägen das gepflegte Nutzungsbild, das stets direkt an Wohnbebauung (zumeist Eigenheime) angrenzt. Der Zunahme des Einzelhandels wird kommunal in diesem belebten und gut frequentierten Gewerbegebiet mit einem Einzelhandelskonzept zu begegnen versucht, um die Attraktivität der benachbarten Altstadt nicht zu gefährden (Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten werden hier gemäß „Telgter Liste“ ausgeschlossen). Ferner werden neuerdings kleinteilige Mischgebietsbereiche für Vorhabenträger ausgewiesen.

Steuerliche Vorteile bietet die Kommune Telgte Gewerbetreibenden nicht – der Gewerbesteuerhebesatz liegt bei 428 % (2018), in Münster liegt dieser mit 460 % nur unwesentlich höher (+7,5%).

Den westlichen Abschluss von Orkotten-West vor dem Grünzug, der dem St. Rochus Hospital vorgelagert ist, stellen die Gebäudegruppen der Firma Takko dar, die hier ihren Firmensitz sowie das Kerngebäude für Produktmanagement bzw. Design und Geschäftsführung (Bewertungsobjekt), Lager- und Logistikgebäude etc. besitzt. Insgesamt 5 größere Bauten bilden das Takko-Areal, so dass der wohl größte GewSt-Zahler der Gemeinde hier auch die prägendste Baumasse im Gewerbegebiet bewirtschaftet.

Das Bewertungsobjekt bildet hierbei den zentralen, neuesten und repräsentativsten Bau dieses internationalen Fashion Retailers an seinem historischen Firmensitz. Somit liegt die Besonderheit vor, dass das Bewertungsobjekt inmitten des Betriebsgeländes einer international agierenden Firma belegen ist – dieses auch nach Firmenwünschen für diesen Mieter eigens errichtet wurde – und es sich somit von dem örtlichen Teilmarkt hinsichtlich der baulichen Qualität deutlich abhebt.

5 Objekt

5.1 Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Am 29.10.2019 wurde das Bewertungsobjekt durch Herrn Dipl.-Ing. B. Coenen, M.A., Sachverständigenbüro on-wert GbR, zusammen mit dem technischen Objektbetreuer besichtigt. Die Büroräume konnten aufgrund des laufenden Arbeitstages der Belegschaft nur cursorisch in Augenschein genommen werden.

5.2 Erläuterungen zum Grundstück

Grundstück

Das Eckgrundstück besteht aus einem Flurstück. Dieses besitzt eine rechteckige Grundform mit südlich leicht zum Straßenverlauf abknickenden Flurstücksgrenzen. Die Topographie ist weitgehend eben bzw. nach Süden leicht abfallend.

Baugrund

Angaben zum Baugrund liegen für dieses Gutachten nicht vor. Aufgrund der mehrjährigen Bestandsbebauung vor Ort ist von tragfähigem Baugrund auszugehen. Da die Außenwände des KG als „Weiße Wanne“ ausgeführt sind, wird ein höherer Grundwasserstand vorliegen. Feuchtigkeitseinträge waren im Kellergeschoss bei der Ortsbesichtigung nicht feststellbar.

Baurecht

Der Flächennutzungsplan stellt eine gewerbliche Baufläche dar. Der B-Plan „Orkotten II – Teil West“ (04.09.2014) weist ein Gewerbegebiet (GE) mit den folgenden weiteren Festsetzungen aus:

- a (entspricht „abweichender Bauweise“, um auch längere Baukörper als 50 m abzusichern),
- III (Vollgeschosse),
- 0,8 (Grundflächenzahl),
- H max.= 15,0 m,
- Baugrenzen,
- unzulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I-IV Nr. 1-199 (bzw. ein entsprechend störendes Gewerbe).

Es handelt sich folglich um einen qualifiziert beplanten Innenbereich (§ 30 BauGB) mit Ausweis als Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkung. Das Planungsrecht ist der vorliegenden Büronutzung angemessen. Das Bewertungsobjekt nutzt das Planungsrecht hinsichtlich der Geschossigkeit (III), nicht aber der GRZ aus. Zum Baujahr galt noch eine max. zulässige Höhe von 10,0 m. Hiervon wurde im Rahmen der Baugenehmigung gemäß § 31 BauGB befreit. Nunmehr würde das Gebäude auch dieser Festsetzung entsprechen.

Baulasten

Für das Bewertungsflurstück 324 liegt eine Negativauskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 05.08.2019 vor.

Erschließung

Das Grundstück ist straßenseitig verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossen (Strom-, Wasser- / Abwasser-, Telekommunikation aus öffentlicher Straße). Ein Bescheid der Stadtverwaltung vom 24.08.2018 zu Erschließungsbeiträgen besagt, dass für das Bewertungsobjekt die Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff. BauGB sowie die Beiträge gemäß § 8 KAG in den Jahren 1979 und 1983 gezahlt worden sind. Zum Bewertungsstichtag sind entsprechend keine Beiträge ausstehend.

Altlasten

Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 07.08.2019 besagt, dass für das Flurstück des Bewertungsobjektes keine Informationen aus der früheren oder derzeitigen Nutzung vorliegen, die als Anhaltspunkte für mögliche schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten einzustufen sind. Ferner ist das Grundstück nicht im Altlastenverzeichnis erfasst.

Denkmalschutz

Denkmalschutz liegt bei dem Bewertungsobjekt nicht vor (gemäß Geoportal Kreis Warendorf).

5.3 Baubeschreibung

Allgemein

- Das Bewertungsobjekt ist mit einem freistehenden, 3-geschossigen und teilunterkellertem Bürogebäude mit Baujahr 2007 bebaut. Auf dem Dach befindet sich eine großflächige Dachterrasse.
- Das Gebäude wird über ein gebäudehohes Foyer erschlossen, von dem über ein Treppenhaus und einen Glasaufzug die oberen Geschosse zugänglich sind. An der Westfassade ist das Nottreppenhaus (2. Fluchtweg) angeständert.
- Im KG befinden sich die Hausanschluss-, Technik- und Lagerräume sowie die EDV-Anlage. Der südliche Gebäudebereich im EG besteht aus 2 seitlichen Bürotrakten mit mittig belegenem Nebenraumkern (jeweils Sanitär und Teeküchen), entlang derer die Stichflure verlaufen. Den nördlichen Abschnitt bilden 2 Großraumbüros, mittig getrennt von einer Waschküche. Umstanden werden die beiden Großraumbüros von kleineren Büroeinheiten. Das 1.OG und 2.OG sind ähnlich strukturiert, nur dass sich den südlichen Bürotrakten nördlich 3 Großraumbüros mit mittig belegenem Archiv (statt der Waschküche im EG), bzw. derzeit jeweils als Kleiderkammer genutzt, anschließen. Die Dachterrasse ist von allen Geschossen über den Aufzug oder das Treppenhaus zugänglich.
- Die von den Stahlbetonstützen getragenen Geschosse sind mit Trockenbauwänden aufgeteilt und entsprechend nach Bedarf leicht variierbar. In massiver Bauweise sind nur die Umfassung des gebäudehohen Foyers und die anschließende Trennung des südlichen von dem nördlichen Geschossbereichs (Flur) ausgeführt, an dem jeweils die Nebenraumkerne situiert sind. Insgesamt ist das Gebäude somit auch den Raumbedürfnissen anderer Nutzergruppen gemäß mit überschaubarem Aufwand anpassbar.
- Neben einem Chip-Einlasssystem besitzt das Objekt eine Klimaanlage für die EDV sowie eine Lüftungsanlage für die Büros, betrieben über die Wärmepumpe, sowie automatisch (über Windwächter auf dem Dach etc.) gesteuerte Außenjalousien. Die Beheizung erfolgt über eine Erdwärmeheizung (Wandheizung) und die Warmwasseraufbereitung über elektrische Durchlauferhitzer. Eine Sprinklerung besitzt das Gebäude nicht. Die Brandmelde- und Alarmanlage ist im EG und die Löschanlage für die EDV im KG situiert. Alle Räume besitzen Rauchmelder. Auf dem Grundstück befindet sich ferner eine eigene Trafostation (auskunftsgemäß im Eigentum von Takko).

Bürogebäude

- Baujahr 2007
- Gründung: Einzel- bzw. Streifenfundamente, Teilunterkellerung zu rd. 36 %, Außenwände KG als „Weiße Wanne“
- Bauweise: Massivbauweise (Stahlbeton, zumeist Sichtbeton, für alle tragenden Innenwände: Flurwände, Schächte und Treppenhaus), Stahlbetonstützen, Mauerwerk, nicht tragende Trennwände als Trockenbauwände
- Dach: Stahlbeton, Isolierung / Filz / Begrünung, großzügige Stahlbetonüberdachung auf Stützen um den Aufzugs-/ Treppenhauskern, Dachterrassen mit Stahlgeländer und Betonsteinbelag
- Decken: Stahlbeton (Sichtbeton), Installationen sichtbar unter der Decke geführt (Installationsschienen, Lüftungskanäle)
- Fassade: vorgehängte und gedämmte Aluminiumverkleidung
- Fenster: Aluminiumisoliertglasfenster mit Außenrollläden (automatisch gesteuert)
- Treppen / Treppenhaus: In Stahlbeton (Sichtbeton) bzw. Ortbeton, Beleuchtung, Treppengeländer aus Edelstahl, Natursteinfliesen (Tritt- und Setzstufen sowie Sockelleisten)
- Türen: Außentüren als verglaste Schiebetüren (elektrisch), Bürotüren als Holztüren mit Holzzargen (gehobene Ausführung), Stahltüren im KG (Technik- und Lagerräume) sowie die Fluchttüren in den Obergeschossen
- Fußböden: Teppichboden (Büros), Naturstein (Teeküchen, Sanitär und Waschküche EG), Elektro- und Kommunikationsleitungen mit definierten Auslässen im Boden verlegt (Multifunktionssteckdosenständer), Estrich im KG
- Sanitär: geschlechtergetrennt, ablagehoch geflieste Wände, geflieste Böden, Spiegel, Beleuchtung, wandhängende Sanitärobjekte (bessere Ausführung), Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie, Durchlauferhitzer
- Stränge: Stahl- bzw. Kupferrohre, Fall- und Sammelleitungen voraussichtlich aus PVC
- Elektrik: Baujahrstypisch unter Verwendung von Schutzrohren bzw. Kunststoffkanälen, zeitgemäßer Standard
- Aufzug: Personenaufzug (Glasaufzug, Schachtkonstruktion aus Stahl und Glas), Baujahr 2007

- Heizung / Warmwasser: Zentralheizung (Erdwärme), Wandheizung, Heiztechnik aus dem Baujahr (2007), Warmwasser über Durchlauferhitzer
- Klimaanlage: Klimaanlage für die EDV (KG)

Außenanlagen

Betonsteinpflaster, im Eingangsbereich mit integrierter Beleuchtung, am Eingang Stahlbetonvordach auf 2 Stahlbetonstützen, mit Betonsteinpflaster angelegte Stellplätze nördlich, westlich und südlich des Gebäudes, bei den weiteren Stellplätzen auf dem Grundstück sonst verdichteter Boden / Schotter, gärtnerische Anpflanzungen, umlaufender Spritzwasserschutz (Kiesstreifen), Einfriedung mit Metallzaun (Doppelstabmatten und Pfosten).

Baumängel / -schäden

- Bauliche Mängel, die über die kleine Instandhaltung hinausgehen, waren bei der Ortsbesichtigung nicht ersichtlich.

6 Grundbuch

Auszug vom: 15.02.2019
Amtsgericht: Warendorf
Grundbuch von: Telgte-Kirchspiel

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche m ²
-	5167	1	Telgte-Kirchspiel	41	324	5.811

Gesamtfläche 5.811
davon zu bewerten 5.811

Abteilung I, Eigentümer
MIC Telgte, Orkotten 59 GmbH, Unterschleißheim

6.1 Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis

Grundbuchauszug

Der Grundbuchauszug datiert vom 15.02.2019. Es wird im Rahmen dieser Wertaktualisierung davon ausgegangen, dass der vorliegende Grundbuchauszug den zum Bewertungsstichtag gültigen Grundbuchstand wiedergibt (Auflage). Sollten zwischenzeitlich weitere und insbesondere wertrelevante Eintragungen erfolgt sein, ist das Gutachten entsprechend anzupassen.

Identifikation des Flurstücksbestands

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuches, der Flurkarte, der Flurstücksbezeichnung in dem Geoportal des Kreises Warendorf sowie im Besichtigungstermin geprüft.

Herrsrechte

Im Bestandsverzeichnis sind keine Herrschvermerke zugunsten der Bewertungsgrundstücke eingetragen.

6.2 Erläuterungen zu Abteilungen II und III

Abteilung II:

In der Abt. II sind keine aktiven Lasten gebucht; alle Eintragungen sind gelöscht.

Abteilung III

Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs haben (bis auf Ausnahmen wie Förderdarlehen o.Ä.) regelmäßig keine Auswirkungen auf den Verkehrswert, da sie in der Regel aus der individuellen Situation des jeweiligen Grundstückseigentümers herrühren und keine allgemeinen Belastungen darstellen. Sie gelangen im Verkaufsfall zur Löschung oder werden auf den Kaufpreis angerechnet. Eintragungen sind vorhanden.

7 Bodenwert

7.1 Erläuterungen zum Bodenwert

Bodenrichtwert

Bodenrichtwertkarte: Stichtag 01.01.2019
 Bodenrichtwert: 50 EUR/m²
 Entwicklungszustand: baureifes Land
 Beitragssituation: erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
 Art der Nutzung: gewerbliche Baufläche
 GFZ: 2,0

Die Bodenrichtwertzone deckt das vorliegende Gewerbegebiet, das direkt an mehrere Wohngebiete grenzt, ab. Die intensiver frequentierten Bauflächen für großflächigen Einzelhandel und für Baumärkte sind separat mit 90 EUR/m² ausgewiesen. Eine Lageanpassung ist folglich nicht notwendig.

Die GFZ für das „fiktive“ Bodenrichtwertgrundstück ist höher als bei dem Bewertungsobjekt realisiert (GFZ 0,6). Aufgrund der heterogenen Bestandsbebauung wird eine GFZ-Anpassung allerdings als nicht notwendig erachtet, zumal das Bewertungsgrundstück mit einer GRZ von rd. 0,2 noch planungsrechtlich über ein beachtliches Nachverdichtungspotenzial verfügt.

Der Bodenrichtwert ist zum Geschäftsjahr 2018 um +25 % gestiegen, obwohl in Telgte nur 1 Kauffall (Gewerbegrundstück) im Grundstücksmarktbericht notiert ist. Hier wurde entsprechend die allgemeine konjunkturelle Entwicklung angehalten. Der Bodenpreisindex für Gewerbeflächen im Kreis Warendorf (alle Lagen) ist im Jahr 2018 um rd. +5 % gestiegen; für Telgte wird für das vorliegende Gewerbegebiet die Entwicklung etwas dynamischer eingeschätzt.

Bodenwertansatz

Die konjunkturelle Entwicklung wird vom 01.01.2019 bis zum Bewertungsstichtag bei rd. +10 % gesehen: 50 EUR/m² x 1,10 = 55 EUR/m².

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
1	Bauland	5.811	55,00	-	-	-	-	Ja	319.605

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

BODENWERT (gesamt)

319.605

Entspricht 3% des Ertragswertes

8 Ertragswert

8.1 Erläuterungen zum Ertragswert

Nutzflächen

Gemäß Factsheet publicity (ohne Datum) beträgt die Gesamtmietfläche rd. 3.400 m². Gemäß § 1 (3) Mietvertrag beträgt die „*Nettogrundrissfläche*“ ca. 3.537 m² bzw. die „*Bürofläche*“ ca. 3.083 m². In § 1 (4) wird ausgeführt: „*Zur Mietfläche zählen auch Verkehrs- und Funktionsflächen innerhalb des Gebäudes. Die Mietfläche ist die Netto-Nutzfläche nach DIN 277. Die genaue Feststellung des Flächeninhalts der Netto-Nutzfläche nach DIN 277 erfolgt durch ein vom Vermieter und Mieter gemeinsam im Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit des Mietobjektes zu erstellendes Aufmaß, wobei auch die Anzahl der Stellplätze festzustellen ist.*“ Ein solches Aufmaß ist bislang offensichtlich nicht erfolgt.

Die wohl gemeinte Nettogrundfläche (DIN 277 [2005]) beinhaltet neben der eigentlichen Büro- und Lagerfläche (Nutzfläche) auch die Verkehrsflächen und die technische Funktionsfläche. Letztere ist nicht als Mietfläche nachhaltig anrechenbar, auch wenn dies in dem Neuerrichtungs-Mietvertrag anders geregelt worden ist.

Die Flächenübersicht vom 13.11.2006 weicht zudem offenkundig im KG von den umgesetzten Bauplänen bzw. dem Gebäudebestand ab: statt 196,44 m² Nutzfläche (Lagerfläche) wurden nur 106,04 m² als vermietbarer Lagerfläche errichtet und die technischen Funktionsflächen sowie die Verkehrsflächen deutlich erhöht.

Ferner sind die hochwertigen Dachterrassenflächen dort nicht bzw. nur mit 9,85 m² Verkehrsfläche erfasst. Die anhand der Pläne ermittelbare überdachte Dachterrassenfläche beträgt rd. 105 m², und die weitere Dachterrassenfläche rd. 340 m², von der gemäß den Marktusancen mind. 1/3 als weitere Mietfläche (rd. 113 m²) in Ansatz zu bringen sind. Folglich ergeben sich rd. 106 m² Lagerfläche im KG sowie rd. 3.397 m² oberirdischer Mietfläche inkl. der Verkehrs- und Dachterrassenflächen. Dies ergibt einen nachvollziehbaren Nutzflächenfaktor von 0,82 (Nutzfläche oberirdisch zu Geschossfläche). Folglich können, wie in der Erstbewertung vom 12.06.2018, basierend auf den vorliegenden Unterlagen rd. 3.400 m² Mietfläche weiterhin in Ansatz gebracht werden.

Dieser Bewertungsansatz ersetzt jedoch kein Aufmaß. Auch wird für diese eigene Flächenprüfung keine Haftung übernommen. Sollten andere Flächenübersichten vorliegen oder ein Aufmaß hiervon abweichen, ist das Gutachten entsprechend anzupassen.

Gemäß Legal Due Diligence Bericht vom 13.10.2017, S.5 (CMS Hasche Sigle – Partnerschaft von Rechtsanwälten und Steuerberatern mbB), dort gemäß der Baugenehmigung, bestehen ca. 135 Pkw-Stellplätze. Der Mietvertrag benennt in § 1 (3) ca. 140 Kfz-Stellplätze auf dem Grundstück. Es wird im Rahmen dieser Wertaktualisierung von der geringeren Stellplatzanzahl ausgegangen.

Vergleichsmieten Büro

Inserate in Immobilienportalen (Bewertungsstichtag)

- Ältere Objekte (einfacher Ausstattungsstandard, unausgebaut) werden i.M. für rd. 6,50 EUR/m² inseriert und
- zeitgemäße Objekte mit einer mittleren Flächengröße (rd. 100 m², Bj. 1980er Jahre) werden für etwas oberhalb von 8,00 EUR/m² angeboten.
- Insgesamt gibt es eine nur geringe Anzahl an Angeboten.

IHK Gewerbemietpiegel Kreis Warendorf

- Büromiete, Telgte Innenstadt (2019): 7,50 EUR/m² bis 9,00 EUR/m².
- Büromiete, Telgte übriges Stadtgebiet (2019): 5,00 EUR/m² bis 8,00 EUR/m².

Geoport-Abfrage (aktuell bzw. Auswertungszeitraum: Juli 2018 bis Juni 2019)

- Die Vermarktungspreise für Büros liegen im PLZ-Gebiet zwischen 4,50 EUR/m² (bei hohem Hallenanteil) und 9,24 EUR/m², im Mittel bei 6,98 EUR/m².
- Im Kreis Warendorf reicht die Spanne der Büromietangebote bis 9,81 EUR/m².

Mietansatz Büro

Das Bewertungsobjekt nimmt vor Ort hinsichtlich der Gebäudequalität eine Sonderstellung ein. Vergleichbar hochwertige Objekte finden sich auf dem Telgter Gewerbemarkt nicht. Die Gewerbemieten reichen vor Ort bis 9,24 EUR/m² (Geoport). Größere Objekte finden sich nicht; die Angebote bedienen die lokale Nachfrage. Auch wenn dieses Miethöheniveau für die Qualität des Bewertungsobjektes im Umland des boomenden Münsteraner Immobilienmarktes ausgeprägt konservativ betrachtet ist, wird es hier mit rd. 9,25 EUR/m² angehalten.

Die ortsübliche Nettokaltmiete zum Ende der Laufzeit der mietvertraglichen Ist-Miete, mithin nach 18 Jahren, wird basierend auf dem Durchschnitt der Inflation der letzten 10 Jahre kalkuliert. Diese betrug im Durchschnitt 1,2% (Quelle: statista). Bekanntlich steigen üblicher Weise die Gewerbemieten weniger ausgeprägt als die allgemeinen Lebenshaltungskosten, deshalb wurde der Faktor 0,75 gewählt, um dieser allgemeinen Marktbeobachtung Rechnung zu tragen ($1,2\% \times 0,75 = 0,92\%$). Wie angemerkt (vgl. Immobilienmarkt) wird im Bundesland ein jährliches Mietplus im Bürosegment von rd. 2% erwartet. Folglich kann der Ansatz der Mietentwicklung als konservativ betrachtet werden. Aufgezinst ergibt sich eine ortsübliche Nettokaltmiete nach Ablauf der mietvertraglichen Ist-Miete i.H.v. 10,90 EUR/m².

Vergleichsmieten Stellplätze

Inserate in Immobilienportalen (Bewertungsstichtag)

- Außenstellplätze werden i.M. für rd.25 EUR/SP und Garagen für 40-50 EUR/Garagen-EP inseriert.

Mietansatz Stellplätze

Die gesamte unbebaute Grundstücksfläche wird zur Stellplatznutzung verwendet. In den Telgter Gewerbegebieten werden einzelne Stellplätze im Rahmen der aufgerufenen Gewerbemiete mit vermietet, bei 135 Stellplätzen kann dies aufgrund der hohen Stellplatzanzahl nicht erfolgen. Ein Ansatz von 15 EUR/SP führt zu einer geringen Mietbelastung i.H.v. 2.025 EUR p.M., um alle Mitarbeiter mit einem Stellplatz zu versorgen. Entsprechend kann dieser Mietansatz unproblematisch als vom Markt akzeptiert angehalten werden.

Vergleichsmieten Lagerflächen

Inserate in Immobilienportalen (Bewertungsstichtag)

- Lagerflächen werden in Telgte kaum bzw. in einem Fall für 3,50 EUR/m² inseriert, im weiteren Umland bis nahe Münster in der Spanne zwischen 1,50 EUR/m² bis 6,90 EUR/m².

Geoport-Abfrage (aktuell bzw. Auswertungszeitraum: Juli 2018 bis Juni 2019)

- Die Vermarktungspreise für Hallenflächen liegen im PLZ-Gebiet zwischen 1,99 EUR/m² und 5,58 EUR/m², im Mittel bei 3,37 EUR/m².

Mietansatz Lagerflächen KG

Ein üblicher und weitgehend konjunktur-unabhängiger Mietansatz für untergeordnete Lagerfläche im KG liegt bei rd. 5,00 EUR/m², der auch hier angehalten wird, zumal er sich im Rahmen der ortsüblichen Preisspannen befindet.

Ist-Miete Takko Holding GmbH

Für das Bewertungsobjekt ist eine Gesamtmiete vereinbart (0,875 % der Netto-Gesamtbaukosten des Objektes p.M. in EUR). Diese wurde mit Berufung auf die Indexklausel mit Schreiben vom 27.02.2017 neu angepasst. Bei einem Ansatz von 5 EUR/m² für die Lagerflächen (hier zu Erreichung der aktuellen Gesamtmiethöhe mit 5,12 EUR/m² angesetzt) und 15 EUR/SP verbleibt eine Büro-Nettokaltmiete von 13,22 EUR/m². Zu weiteren Einzelheiten des Mietvertrages vgl. das Vorgutachten.

Die Erfüllung des laufenden Mietvertrages als auch der ersten Option (Bewertungsprämisse Vorgutachten) wird auch hier angehalten. Die Vermietung erfolgt USt.-pflichtig. Dies wird auch für eine mögliche Folgervermietung im Rahmen dieser Wertaktualisierung unterstellt.

Bewirtschaftungskosten

Instandhaltungskosten:

BelWertV 2006 Anlage 1: Instandhaltungskosten für Wohn- und Bürogebäude: 0,5 % bis 1,0 % der Herstellungskosten

EW-RL Anlage 1: 11,00 EUR/m² WNFL

Bei einer Bürohausnutzung, bei der laufend Arbeiten anfallen, wird der gewöhnliche Geschäftsverkehr stets mit Instandhaltungskosten um 10 EUR/m² kalkulieren. Gemäß II. Berechnungsverordnung (Bewirtschaftungskosten ab 01.01.2017) ergeben sich bei einer Bezugsfertigkeit von weniger als 22 Jahre (8,78 EUR/m²), zzgl. 1,24 EUR/m² für den Aufzug, Instandhaltungskosten von gesamt 10,02 EUR/m² p.a., rd. 10,00 EUR/m², die hier in Ansatz kommen. Diese entspricht 11,19 EUR/m² (brutto).

Instandhaltungskosten fallen derzeit für den Eigentümer kaum an. Der Mieter beschäftigt einen eigenen Hausmeister, der sich um die bauliche Pflege u.A. auch dieses Objektes kümmert. Der Legal Due Diligence Bericht kommentiert dies wie folgt (S.4): „Daher ist zu betonen, dass auf eine solche umfangreiche Übernahme der Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufgaben durch den Mieter, wie sie offensichtlich von den Parteien gelebt wird, kein rechtlicher Anspruch des Vermieters besteht und sich ein solcher insbesondere auch nicht aus einer vom Mietvertrag abweichenden Praxis ergeben kann.“ Diese „gelebte Praxis“ wird entsprechend nicht in der Bewertung berücksichtigt.

Instandhaltungskosten für Außenstellplätze liegen gemäß AGVGA.NRW (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen, Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, Anlage 3) bei 25 EUR/Stellplatz p.a., die auch hier angesetzt werden - die anfallenden Arbeiten werden sich weitgehend auf das Ausbessern von Boden- / Schotterunebenheiten reduzieren.

Verwaltungskosten:

Die Verwaltungskosten werden in der Gewerberaumvermietung stets objektindividuell vereinbart. In der Regel sind 2,5 % des Jahresrohertrages für Objekte der vorliegenden Art eine angemessene Verwaltervergütung. Die übliche Spanne liegt bei 1,0 % bis 3,0 % des Jahresrohertrages.

Die Verwaltungskosten sind bei einem Single-Tenant-Objekt meist deutlich geringer als bei Multi-Tenant-Objekten. Bspw. soll gemäß Mietvertrag der Mieter, soweit möglich, die Betriebskosten unmittelbar gegenüber dem jeweiligen abrechnenden Unternehmen begleichen. Die Verwaltung ist bei dem Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag über einen Vertrag zur kaufmännischen Objektverwaltung geregelt (Gegenbauer Facility Management GmbH, vom 29.07.2016). Die jährliche Vergütung beträgt 6.960 EUR (netto). Für die Laufzeit der Ist-Miete werden entsprechend Verwaltungskosten i.H.v. 1,23% des Rohertrages angesetzt (7.015 EUR p.a.). Am Ende der Laufzeit der Ist-Miete erfolgt ein Ansatz von 2,5% des Rohertrages p.a.

Mietausfallwagnis:

BelWertV 2006 Anlage 1: Mietausfallwagnis für gewerbliche Objekte: 4 % des Jahresrohertrags

EW-RL Anlage 1: 4 % des Rohertrages bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung

Ansatz von 4 % des Jahresrohertrags

Grundsteuer

Die GrSt. beträgt gemäß Grundsteuerbescheid 2017: 13.605 EUR p.a.; diese ist gemäß Mietvertrag nicht von dem Mieter als Umlage zu tragen. Folglich ist die Grundsteuer als Kostenposition der Bewirtschaftung über die Laufzeit der Ist-Miete zu berücksichtigen. Am Ende der Laufzeit der Ist-Miete wird der entsprechende Barwert der GrSt.-Zahlungen über die verbleibende Restlaufzeit als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

Nutzungsdauer

Nach BelWertV 2006: Gesamtnutzungsdauer für Geschäfts- und Bürohäuser: 30 bis 60 Jahre

Nach SW-RL 2012 Anlage 3: Geschäftshäuser: 60 Jahre

Ansatz GND und RND im Gutachten

Büro- und Geschäftshaus: Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre

Büro- und Geschäftshaus: Restnutzungsdauer: 48 Jahre

Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Warendorf nur für gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag) als Mittelwert i.H.v. 5,0 % ausgewiesen (Grundstücksmarktbericht 2019, S.69). Im benachbarten Münster liegt die Spanne der Liegenschaftszinssätze für Geschäfts- und Bürogebäude gemäß Grundstücksmarktbericht 2019 bei 3,5 % bis 6,0 %, allerdings abgeleitet aus der Fachliteratur und nur „*angelehnt an die abgeleiteten Werte*“ (S.68). Hier erfolgt ein Ansatz von 4,25%. Dies wird wie folgt begründet:

Es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um eine Gewerbeimmobilie, wie sie in dem Landkreis Warendorf sonst gehandelt wird. Die Kombination von renommiertem Single Tenant bzw. einem der größten deutschen Textilhändler (ein Unternehmen mit fast 1.900 Filialen in 16 Ländern und rd. 18.000 Mitarbeitern), langfristiger Mietvertrag am historischen Firmensitz mit weiteren Firmenbeständen im Eigentum des Mieters, der direkte Anschluss an die Bundesstraßen B 51 und B 64 sowie die Nähe zu den Autobahnen A 1 und A 43 und letztlich die Lage im Umland einer der renditestärksten Immobilienmärkte Deutschlands (Münster) führen zu einer Kombination, die es unabhängig von dem Landkreis auch in der Gesamtsicht kaum gibt.

Darüber hinaus ist die Restlaufzeit des Mietvertrages mit 13 Jahren plus 5-Jahresoption besonders langfristig. Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit für Büroflächen hat sich innerhalb der letzten Jahre stark reduziert. Lag sie im Jahr 2000 noch bei durchschnittlich 7 Jahren, waren es 2011 nur noch 4,8 Jahre. Entsprechend positiv weicht das Bewertungsobjekt auch hier von der Konkurrenz ab. Darüber hinaus besteht die Wahrscheinlichkeit, dass ein gewerblicher Mietvertrag verlängert wird, stets bei 50% : 50%. Dies ist bei dem Bewertungsobjekt anders, da sich die Immobilie im räumlichen Verbund des seit der Gründung 1982 am Standort befindlichen Firmengeländes befindet. Ein Umzug in eine andere Lage, die Nutzung eines neueren Objektes o.Ä. sind somit tendenziell auszuschließen. Ein Mietvertrag mit einer Laufzeit von 10 Jahren oder mehr entspricht zudem grundsätzlich den Anforderungen an Core-Immobilien.

Ferner finden sich hier fast alle Nachteile von Single-Tenant-Objekten nicht. Häufig werden diese für den örtlichen Teilmarkt mit meist deutlich über 10.000 m² NF überdimensioniert errichtet, insbesondere an B- oder C-Standorten. Dies liegt hier nicht vor. Auch das Errichten für die speziellen Bedürfnisse des Nutzers (Struktur und Ausstattung für Firmenzentralen oder Backoffice) findet sich hier nicht, da es keine kostenintensiven Einschränkungen der Drittverwendungsfähigkeit (wie Kantinen, großformatige Konferenzräume, unternehmensspezifische Nutzungskonzepte wie etwa bei Banken etc.) gibt. Vielmehr ist das Objekt auffällig flexibel nutzbar und v.a. mit wenig Aufwand bzw. weitgehend über Trockenbauarbeiten umnutzbar.

Ein Nachteil besteht jedoch bei Single-Tenant-Objekten immer: Die konjunkturellen Einflüssen unterworfenen Bonität des Mieters, gerade angesichts der Entwicklung des E-Commerce (Onlinehandel). Die Firma Takko befindet sich allerdings in einem besonders preisaggressiven Segment, wo die Versandkosten in keinem angemessenen Verhältnis zum Warenpreis stehen, so dass die Bedeutung des stationären Vertriebs auch weiterhin dominieren wird. Durch die Bedienung des besonders günstigen Marktsegments befindet sich Takko darüber hinaus nicht in dem hoch konjunkturenanfälligen Premiummarkt. Folglich erscheinen die Branchenrisiken als überschaubar.

In der Gesamtsicht wird das durch den Liegenschaftszinssatz dargestellte Investitionsrisiko bei dem Bewertungsobjekt zum Bewertungsstichtag deutlich unter den Marktdaten des Landkreises bzw. bei einem Liegenschaftszinssatz von 4,25% gesehen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Barwert künftige Mindermieten

Als Mindermieten sind die gemäß Bewertungsprämisse ab dem Jahr 2037 bzw. in 18 Jahren anfallenden Mindermieten (s. Mietansatz Büro) als Barwert über die verbleibende Restlaufzeit von dann 30 Jahren zu berücksichtigen und auf den Bewertungsstichtag über 18 Jahre abzuzinsen (-752.706 EUR).

Barwert künftig höhere Verwaltungskosten

Nach Ablauf der Festmietzeit und der ersten Option (vgl. Bewertungsprämisse) wird aus Vorsichtsgründen ein Multi-Tenant-Objekt mit entsprechend marktüblichen Verwaltungskosten unterstellt. Die Differenz der Verwaltungskosten ist als Barwert über die verbleibende Restlaufzeit von 30 Jahren zu berücksichtigen und entsprechend auf den Bewertungsstichtag abzuzinsen (-38.610 EUR).

Der Barwert dieser beiden Wertabschläge für künftige Mindermieten und künftig höhere Verwaltungskosten beträgt -791.316 EUR.

Barwert künftige Mieterumlage der GrSt.

Der Barwert der GrSt.-Zahlungen über die verbleibende Restlaufzeit von 30 Jahren nach Ablauf der Festmietzeit und der ersten Option beträgt 228.275 EUR bzw. abgezinst auf den Bewertungsstichtag 107.917 EUR.

Plausibilisierung

Der Gutachterausschuss konnte weder vergleichbare noch auswertbare Kauffälle mitteilen. Das Bewertungsobjekt liegt folgendermaßen in den wenigen verfügbaren Marktdaten:

	<u>Münster (2018)</u>	<u>Bewertungsobjekt (2019)</u>	<u>Kreis Warendorf (2018)</u>
RoE-Faktor:	k.A.	16,3-fach	13,8-fach
EUR/m ² MFL:	1.500-3.600 (dezentral)	2.650	k.A.
LSZ:	3,5 % - 6,0 %	4,25 %	5,0 %
BAR:	4,3 %	6,1 %	k.A.

Angesichts der geschilderten Objektqualitäten (nahezu neuwertiger und noch längerfristig zeitgemäßer Standard, besonders lange Mietvertragslaufzeit, Single-Tenant-Objekt ohne dessen übliche Risiken, nahe Lage an einem der dynamischsten Immobilienmärkte Deutschlands, gute infrastrukturelle Anbindung) fügen sich die Kennzahlen der Bewertung plausibel in die Marktdaten dergestalt ein, dass von einer funktionierenden Marktgängigkeit auszugehen ist. Angesichts der Objektknappheit auf dem Markt und der Transaktionsgröße wird sich das Bewertungsobjekt v.a. als Beimischung zu einem Portfolio kleinerer Investoren eignen; für größere Marktteilnehmer ist das Bewertungsobjekt zu klein.

8.2 Ertragswert (Marktwert)

Nutzung			RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [EUR/m ² (Stk.)]		RoE	Bodenvz.
In Gebäude		Jahre					%	m ²		
	Nutzung / Beschreibung									
g	1	Büro	48	4,25	1	3.400,00	13,22	13,22	539.376	12.850
g	1	Lager	48	4,25	1	106,00	5,12	5,12	6.512	156
g	1	Stellplätze außen	48	4,25	135	0,00	15,00	15,00	24.300	579
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 48	Ø 4,25	Σ 2	Σ 3.506,00			Σ 570.188	Σ 13.585

Bewirtschaftungskosten (Marktwert)

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges		Summe
In Gebäude		Nutzung / Beschreibung	EUR/m ²	% HK	EUR/WE	% RoE	% RoE	EUR/m ²	% RoE	% RoE
			/Stk.		/Stk.			/Stk.		
g	1	Büro	10,00	-	6.634,32	1,23	4,00	4,00	2,52	14,05
g	1	Lager	10,00	-	80,09	1,23	4,00	-	-	21,52
g	1	Stellplätze außen (Gewerbe)	25,00	-	2,21	1,23	4,00	-	-	19,11

Ø 14,35

Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag des Grundstücks	570.188
- Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	14,35% 81.864
Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks	488.324
- Bodenwertverzinsungsbetrag	13.585
Marktüblicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	474.739
x durchschnittlicher Barwertfaktor	20,3381
Ertragswert der baulichen Anlagen	9.655.288
Σ Barwerte der Nutzungen (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor	
+ Bodenwert	319.605
Vorläufiger Ertragswert	9.974.893
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
+ Sonstige Wertzuschläge	
Barwert künftige Mieterumlage GrSt.	107.917
- Sonstige Wertabschläge	
Barwert künftige Mindermieten	752.706
Barwert künftige höhere Verwaltungskosten	38.610
ERTRAGSWERT	9.291.494

9 Ergebnis

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	319.605
	Ertragswert	9.291.494
<hr/>		
Marktwert	Ableitung vom Ertragswert	9.290.000 inkl. Zuschläge von 107.917
<hr/>		
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNFI.	2.650
	x-fache Jahresmiete	16,30
	RoE Wohnen / Gewerbe	0% / 100%
	Bruttorendite (RoE/x)	6,14%
	Nettorendite (ReE/x)	5,26%
Mietfläche	Wohnfläche	0m ²
	Nutzfläche	3.506m ²
	Σ	3.506m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	570.188
	Jahresreinertrag	488.324
Liegenschafts-/ Kapitalisierungszins	Wohnen	0,00%
	Gewerbe	4,25%
	i.D.	4,25%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	0,00%
	Gewerbe	14,35%
	i.D.	14,35%

Erstellt am: 06.11.2019

Sachverständigenbüro on-wert GbR

10 Unterlagenübersicht

Art der Unterlage	Datum der Unterlage
Altlastenauskunft	07.08.2019
Auskunft zu Erschließungsbeiträgen	24.08.2018
Baulastenauskunft	05.08.2019
Energieausweis	21.04.2016
Flächenberechnungen	13.11.2006
Grundbuchauszug	15.02.2019
Grundrisse, Schnitt, Ansichten	13.11.2006
Liegenschaftskarte	11.02.2016
Mietvertrag nebst Nachträgen	Diverse

11 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation
Karten
Bauzeichnungen
Hinweise

12 Fotodokumentation

Straßen- bzw. Südfassade



Ostfassade mit den Zu- und Abluftrohren der Lüftungsanlage



Nordfassade



Westfassade mit zweitem Fluchtweg



Stellplätze am Haupteingang



Stellplätze an der Westfassade



Stellplätze an der Nordfassade



Stellplätze auf der westlichen Grundstücksfläche



Trafostation an der nordöstlichen Flurstücksecke



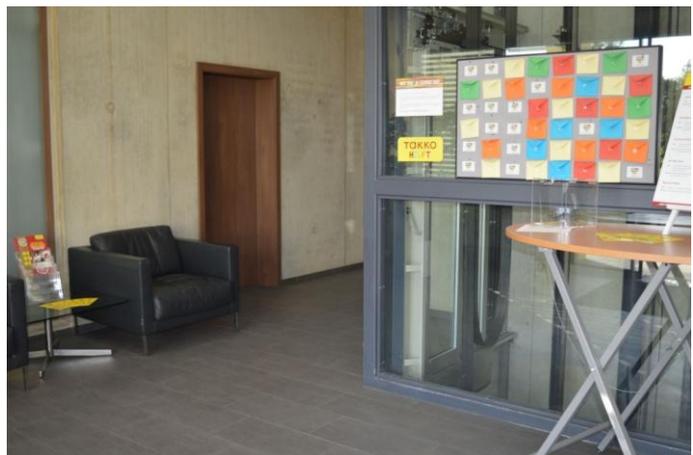
Rückkühler



Haupteingang



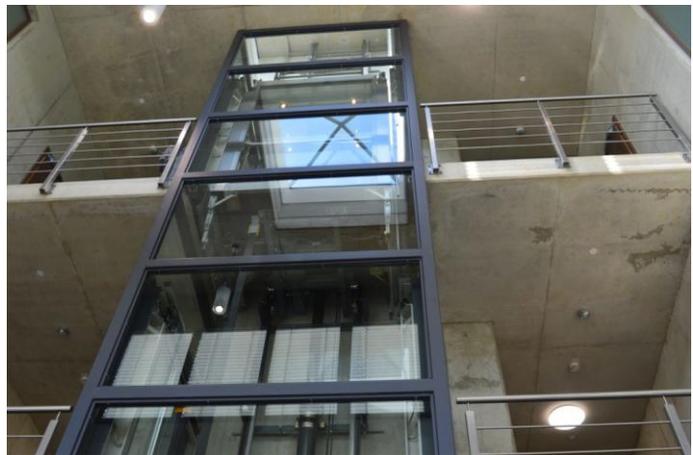
Eingangsfoyer EG



Eingangsfoyer EG mit Aufzug



Eingangsfoyer EG mit Aufzug



Kellerflur



Heiztechnik



Heiztechnik



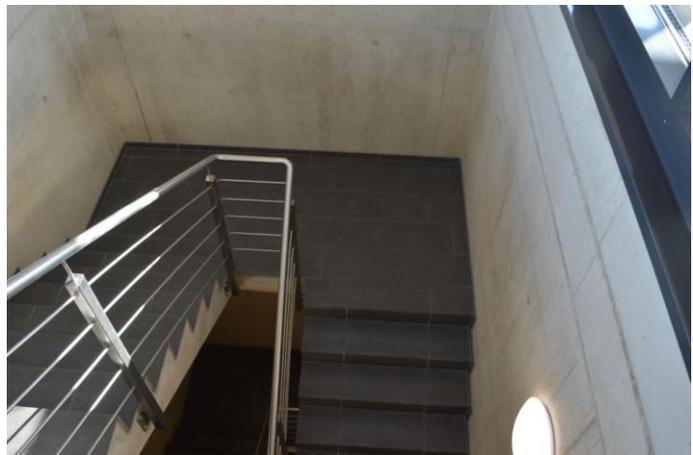
Serverraum



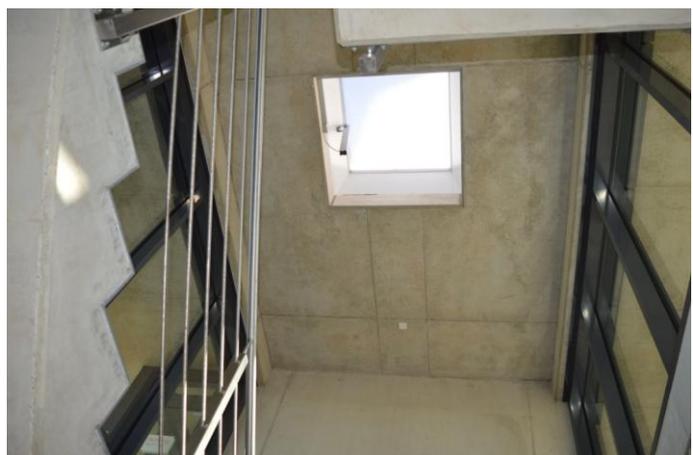
Löschanlage EDV (Argon)



Treppenhaus



Treppenhaus



Flur EG



Besprechungsraum EG



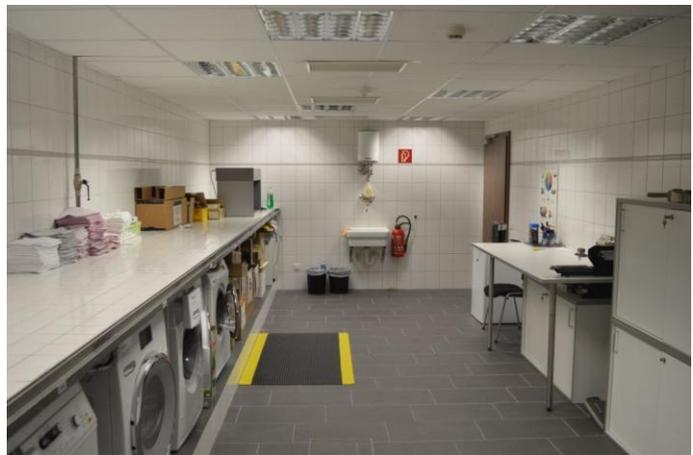
Büroraum EG



Teeküche EG



Waschküche EG



Sanitär EG



Brandmelde- und Alarmanlage EG



Bürraum 1.OG



Kleiderkammer 1.OG



Bürraum 2.OG



Bürraum 2.OG



Sanitär 2.OG



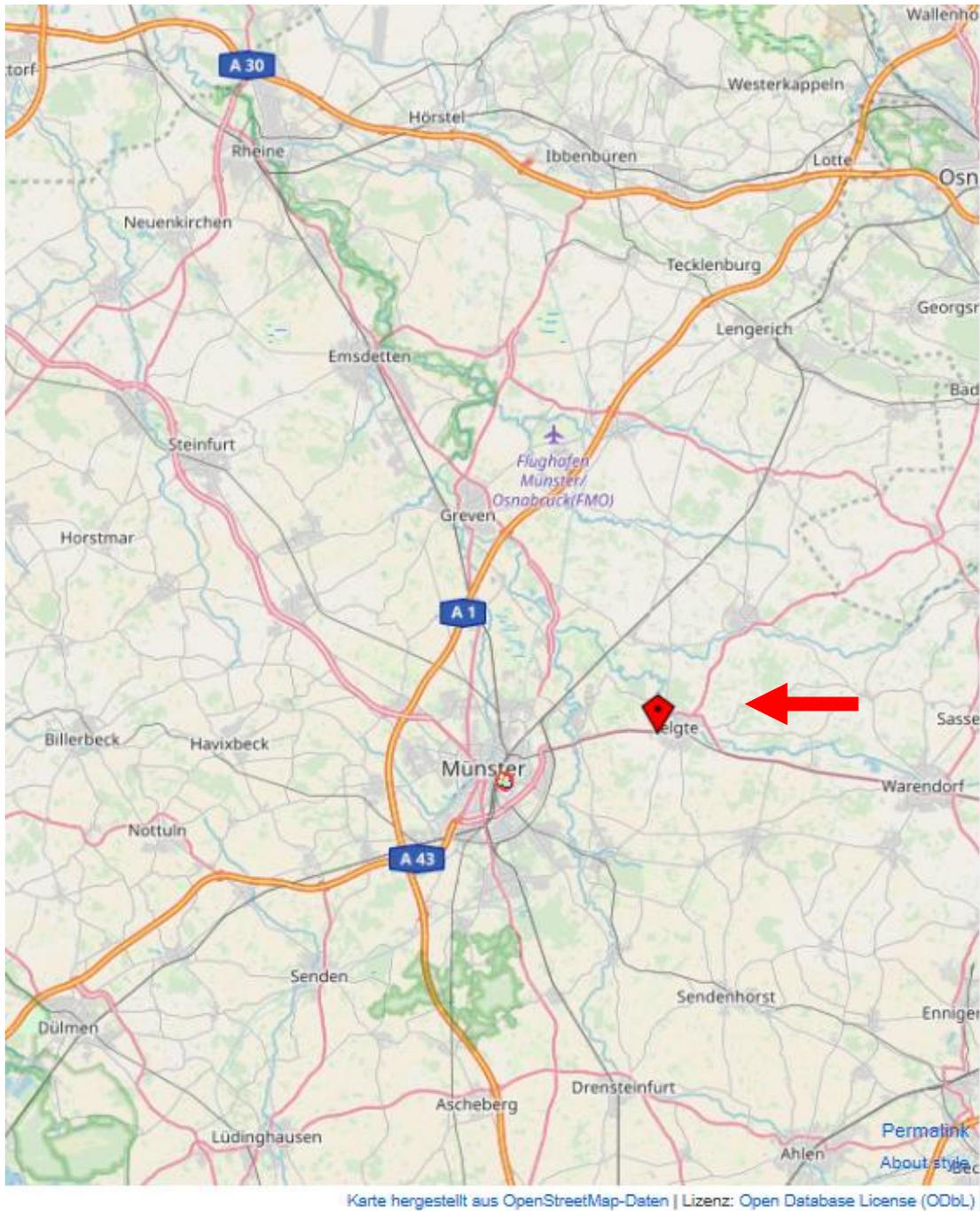
Dachterrasse



Dachterrasse

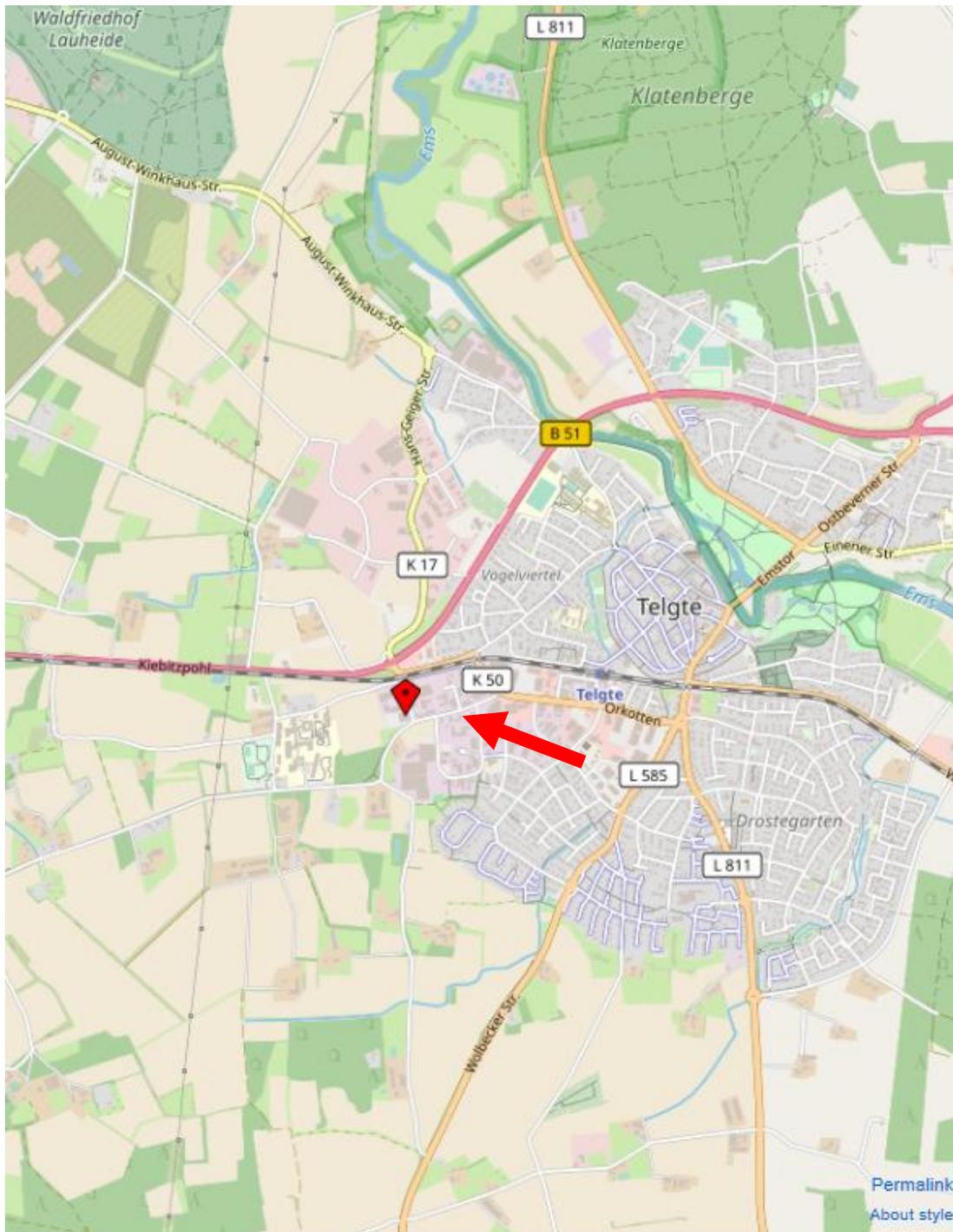


Übersichtskarte



Quelle: Übersichtskarte openstreetmap.de
Aktualität: online, 01.11.2019

Umgebungskarte



Karte hergestellt aus OpenStreetMap-Daten | Lizenz: Open Database License (ODbL)

Quelle: openstreetmap.de
Aktualität: online, 01.11.2019

Stadtplan



Quelle: openstreetmap.de
Aktualität: online, 01.11.2019

Liegenschaftskarte



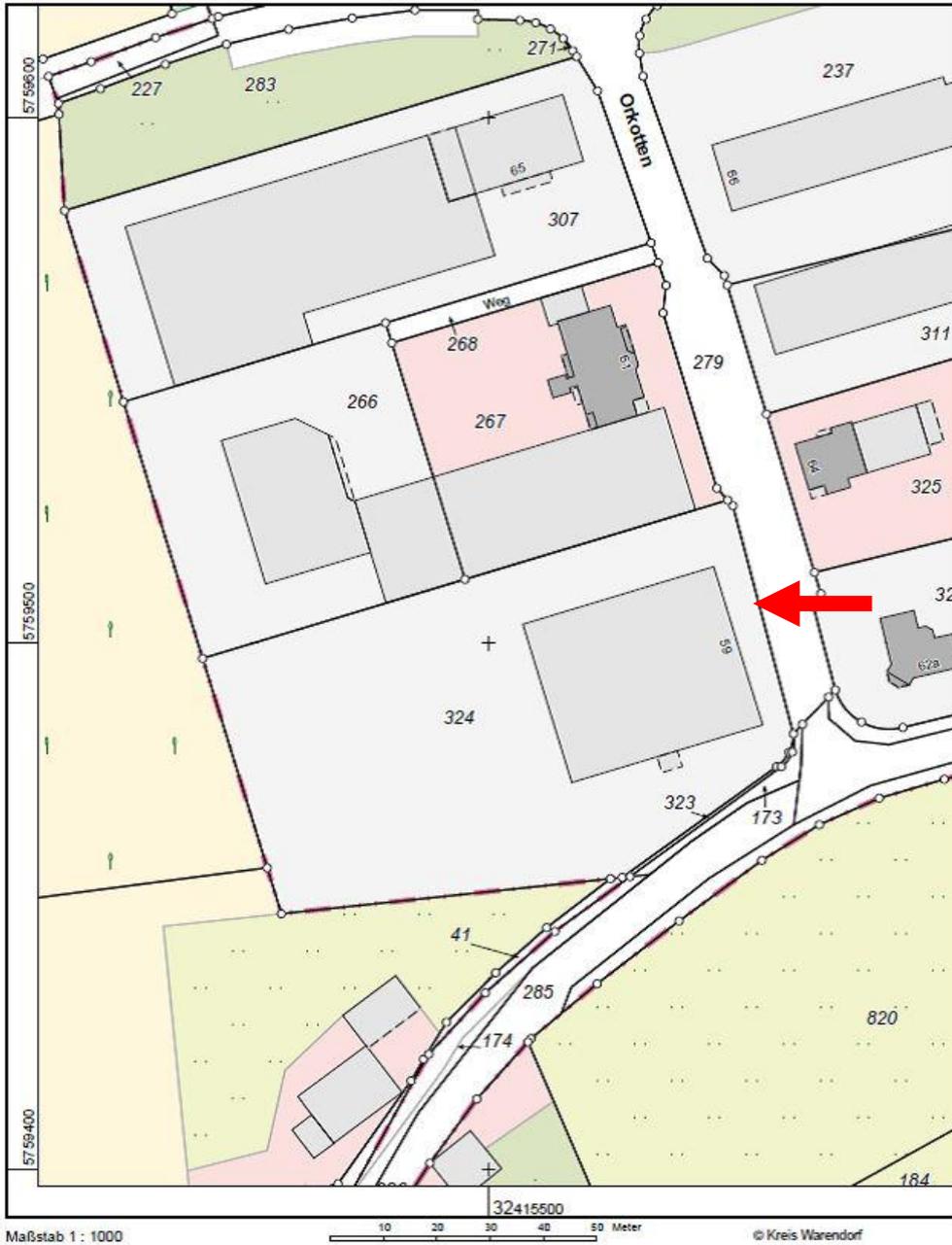
Kreis Warendorf
Katasteramt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

Flurstück: 324
Flur: 41
Gemarkung: Telgte-Kirchspiel
Orkotten 59, Telgte

Erstellt: 11.02.2016
Zeichen: 810/ 2016



Maßstab 1 : 1000

© Kreis Warendorf

Quelle: Katasteramt Warendorf
Aktualität: 11.02.2016

Bodenrichtwertkarte

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

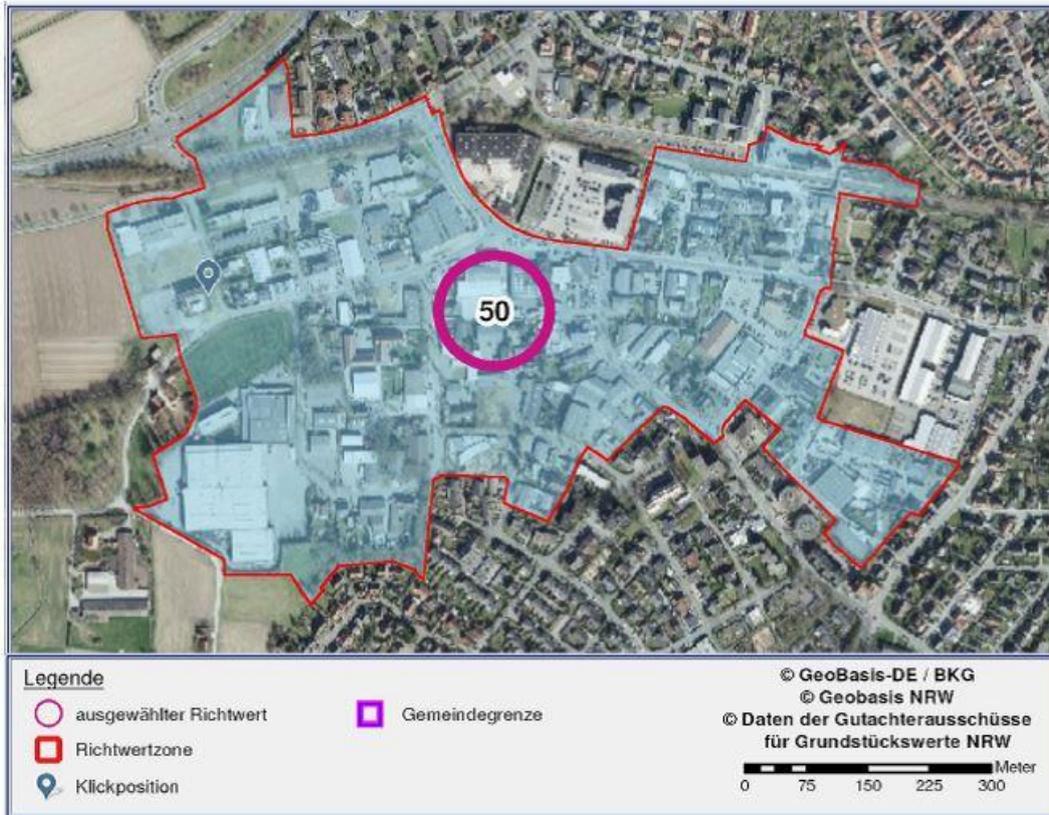
Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Warendorf



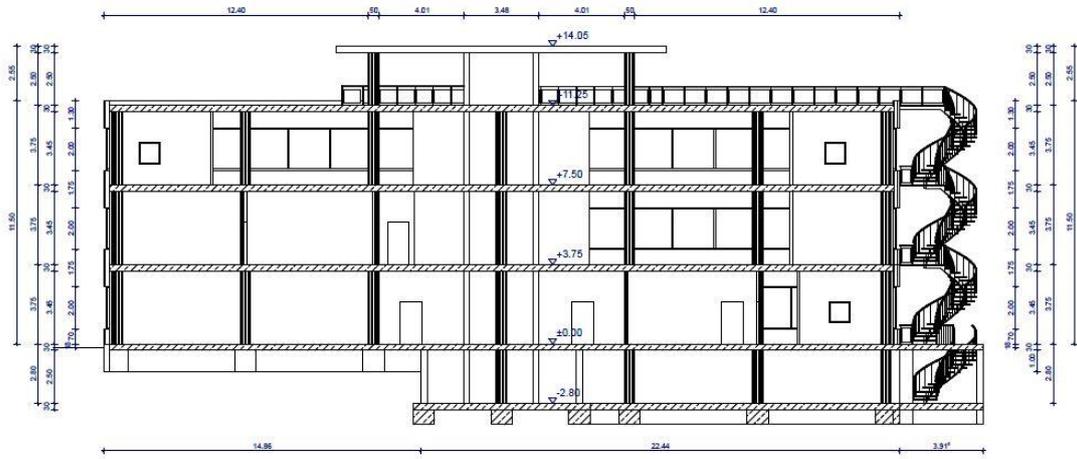
Waldenburger Straße 2, 48231 Warendorf
Tel.: 02581/53-6207

Ausgabe aus BORISplus.NRW, Stichtag 01.01.2019

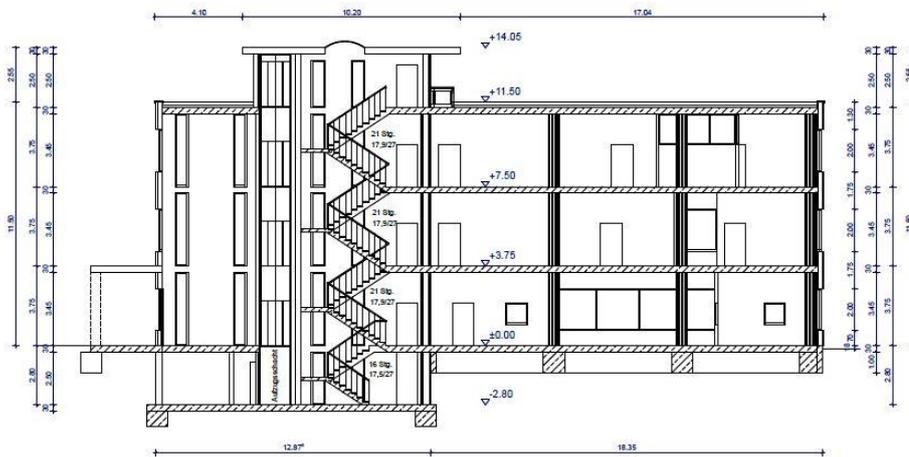
Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Telgte.



Quelle: BORIS NRW
Aktualität: 01.01.2019 (Abruf: 01.11.2019)

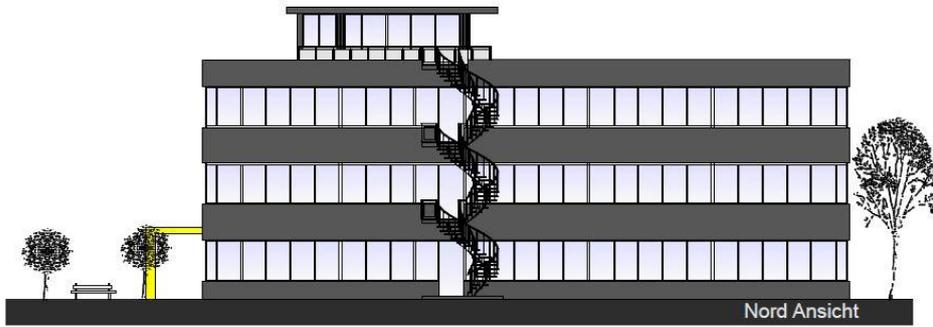
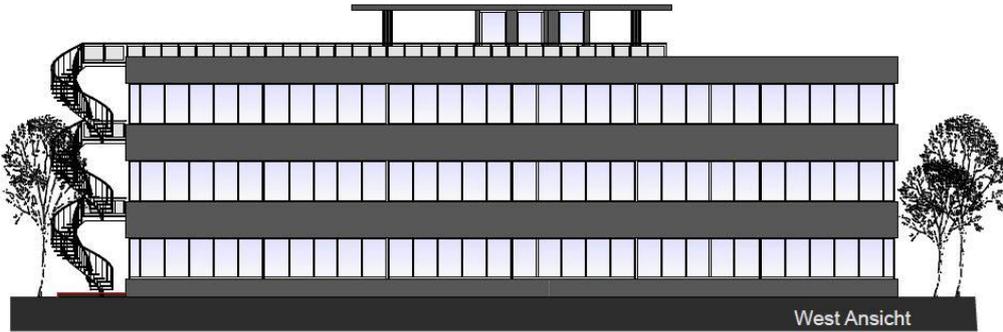


Schnitt B-B



Schnitt A-A

Schnitt



Ansichten

13 Erläuterung des Markt- / Verkehrswerts und der Wertermittlungsverfahren

Definition des Verkehrswertes (Marktwert)

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert

„durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Wertermittlungsverfahren

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenwert (§§ 9 und 10 ImmoWertV)

Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Richtwerte (§ 196 BauGB) herangezogen werden. Richtwerte sind durchschnittliche Lagewerte. Sie werden für den Wert des Grund und Bodens ermittelt, und zwar für eine Mehrzahl von Grundstücken, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Soweit einzelne Grundstücke von den regelmäßigen Grundstückseigenschaften, auf die sich der Richtwert bezieht, abweichen (z. B. in Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand oder Grundstückszuschnitt), ergeben sich daraus Abweichungen ihrer Verkehrswerte vom Richtwert.

Sachwertverfahren (§§21 bis 23 ImmoWertV)

Nach den Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt wird das Sachwertverfahren dann benutzt, wenn die Bausubstanz für den Wert ausschlaggebend ist (z.B. eigengenutzt bebaute Grundstücke). Der Sachwert umfasst den Bodenwert und den Bauwert. Der Bauwert ist dabei der Herstellungswert des Gebäudes sowie der Außenanlagen und der besonderen Betriebseinrichtungen unter Berücksichtigung der technischen und wirtschaftlichen Wertminderung sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände.

Die technische Wertminderung ist die Minderung des Herstellwertes wegen Alters, Baumängel oder Bauschäden. Neben der technischen Wertminderung ist noch eine wirtschaftliche Wertminderung durch Abschläge zu berücksichtigen, wenn Umstände vorliegen, die eine verminderte wirtschaftliche Verwendbarkeit begründen.

Als Umstände dieser Art sind insbesondere anzusehen:

ein wirtschaftlicher Aufbau, eine zeitbedingte oder persönliche Baugestaltung, die neueren Anforderungen nicht entspricht.

Vergleichswertverfahren (§§ 15 und 16 ImmoWertV)

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes durch Preisvergleich sind Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke in ausreichender Zahl heranzuziehen. Hierbei sollen Vergleichsgrundstücke hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände mit dem zu bewertenden Grundstück soweit wie möglich übereinstimmen.

Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem Wertermittlungsobjekt direkt oder indirekt vergleichbar sind. Um eine marktorientierte Wertermittlung zu ermöglichen, hat der Gutachterausschuss daher in seiner Kaufpreissammlung auf dem freien Grundstücksmarkt veräußerte mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbare Objekte mit ihren wesentlichen Daten gespeichert.

Mit Hilfe des direkten, oder bei mehreren Einflussgrößen des indirekten Vergleichswertverfahrens, ist es nun möglich, mit einer geeigneten Auswahl vergleichbarer Objekte funktionale Beziehungen zwischen den wertbeeinflussenden Umständen (Einflussgrößen) und dem Kaufpreis (Zielgröße) der Vergleichsobjekte abzuleiten und diese auf das Wertermittlungsobjekt zu übertragen. Bei mehreren Einflussgrößen geschieht dies mit mathematisch-statistischen Auswerteverfahren (multiple Regressionsanalyse).

Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV)

Nach den Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt findet das Ertragswertverfahren vorzugsweise dann Anwendungen, wenn für den Wert des Grundstücks der Ertrag von vorrangiger Bedeutung ist (z.B. Mietwohngrundstücke).

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes nach dem Ertragswertverfahren ist der Wert der Gebäude und der sonstigen baulichen Anlagen getrennt von dem Bodenwert auf der Grundlage des Ertrages zu ermitteln (Gebäudeertragswert). Bodenwert und Gebäudeertragswert ergeben nach Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand) den Ertragswert des Grundstücks.

Aus den Miet- oder Pachteinnahmen einschließlich Umlagen und Vergütungen (Rohertrag) müssen zunächst die laufenden Bewirtschaftungskosten, das sind die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis bestritten werden.

14 Begriffserläuterungen

Erläuterungen der bei der Verkehrswertermittlung wesentlich verwendeten Begriffe (alphabetisch geordnet):

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Grundsätzlich können auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z. B. das Modell von Ross.

Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Bau-durchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind. Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Erfahrungsprozentsätze in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit - wie der Name bereits aussagt - normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen. Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus). Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete).

Betriebskosten

Sind die Kosten, die einem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen.

Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Erfahrungswert

Wird vom zuständigen Gutachterausschuss kein amtlicher Richtwert veröffentlicht und liegen keine Vergleichskaufpreise vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auf der Basis eines Erfahrungswerts durchgeführt werden. Der Erfahrungswert wird als marktüblicher "Durchschnittswert aus Erfahrungswissen des Sachverständigen" der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 17 Abs. 2 und § 20 ImmoWertV)

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert.

Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m³) oder der Gebäudedefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen sowie die Baunebenkosten (BNK) hinzuzurechnen.

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks und seiner baulichen Anlagen erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie der Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Zu den Verwaltungskosten gehören auch die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Marktanpassung

Sind Marktveränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichskaufpreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung zu berücksichtigen.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m³ Bruttorauminhalt“ bzw. „€/m² Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Rauminhalt bzw. Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Reinertrag

Der nach Abzug der Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag verbleibende Betrag, der sogenannte Reinertrag, ist als Verzinsung des Ertragswertes des Grundstücks (Grund und Boden und Gebäude) anzusehen, der durch Kapitalisierung des Reinertrages ermittelt wird.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Richtwert

Ein Richtwert (Vergleichsfaktor) ist ein vom zuständigen Gutachterausschuss aus Kaufpreisen abgeleiteter relativer durchschnittlicher Kaufpreis pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche (WFL bzw. NFL). Dieser Richtwert kann der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt werden (vgl. § 15 Abs. 2 ImmoWertV). Ein gemäß § 13 ImmoWertV für die Wertermittlung geeigneter Richtwert muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

Rohertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 21 - 23 ImmoWertV) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertmarktanpassungsfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

15 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000 € begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Das Gutachten darf – auch auszugsweise – nicht im Internet veröffentlicht werden.

16 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

BauNVO

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom März 2006b (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006)

BRW-RL

Bodenrichtwertrichtlinie vom 11.01.2011

SW-RL

Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012

EW-RL

Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015

VW-RL

Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24.05.2016 (BGBl. I S. 1190)

EnEV

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24.10.2015 (BGBl. I S. 1789)

WoFIV

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

DIN 277

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau von Januar 2016

Wohnungseigentumsgesetz WEG oder WoEigG

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Dezember 2014 (BGBl. I S. 1962)



Wertaktualisierung

über den Verkehrswert (Marktwert)
im Sinne des § 194 BauGB

Weserstr. 2a
D 31303 Burgdorf
Tel.: +49 (0) 51 36 – 89 25 52
E-Mail: info@on-wert.de

Auftrags-Nr. 2814-P-19

Bürogebäude

PLZ, Ort	63263 Neu-Isenburg
Straße	Martin-Behaim-Str. 4, 4a, 6
Bundesland	Hessen
Auftraggeber/in	publity AG, Bockenheimer Landstraße 2-4, 60306 Frankfurt a.M.
Gutachter/in	Dipl.-Ing. Boris Coenen, Dipl.-Ing. Axel Naruhn, CIS HypZert (F), ö.b.u.v. SV
Wertermittlungsstichtag	31.10.2019



Verkehrswert (Marktwert)

im Sinne § 194 Baugesetzbuch

25.300.000 EUR

14,2-fache Jahresrohertrag
1.590 EUR/m² WNfl.

Fazit

Bewertet werden 3 fünfgeschossige Büro- und Verwaltungsgebäude mit Baujahr 1993 und rd. 15.883 m² Mietfläche, davon rd. 14.185 m² vermietbarer Hauptmietfläche (Büro, 1 Kantine) und rd. 1.698 m² Nebenmietfläche (Lager), sowie mit 192 Garagen- und 23 Außenstellplätzen auf einem rd. 8.829 m² großen Grundstück im Alleineigentum.

Die Immobilie befindet sich in einem etablierten Gewerbegebiet in städtischer Randlage des dynamischen Immobilienmarktes von Neu-Isenburg in infrastrukturell sehr gut angebundener Lage. Das Objekt besitzt eine attraktive Architektur, es war jedoch langjährig suboptimal verwaltet und weist zum Bewertungsstichtag noch einen Leerstand von rd. 47 % und einen nennenswerten Instandhaltungstau auf. Nach den notwendigen Investitionen und einem aktiven Vermietungsmanagement wird die Immobilie jedoch angemessen revitalisiert sein. Folglich handelt es sich um ein Value-Added-Produkt in einer investorentauglichen Größe, für das bei professioneller Kundenansprache und Vermarktung von einer adäquaten Marktgängigkeit ausgegangen werden kann.

Diese Wertermittlung ist nur für Zwecke des Auftraggebers / der Auftraggeberin erstellt worden. Ansprüche Dritter, gleich welcher Art, können dem Gutachter gegenüber nicht gestellt werden. Gegenüber Dritten wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernommen. Ein Herausgabeanspruch besteht nicht.

Inhaltsverzeichnis

1	Verwendungszweck	3
2	SWOT-Analyse.....	4
2.1	Positive Objekteigenschaften	4
2.2	Negative Objekteigenschaften.....	4
3	Markt.....	5
3.1	Immobilienmarkt	5
4	Lage.....	5
4.1	Erläuterungen zur Makrolage	5
4.2	Erläuterungen zur Mikrolage.....	6
5	Objekt.....	7
5.1	Erläuterungen zur Objektbesichtigung	7
5.2	Erläuterungen zum Grundstück	7
5.3	Baubeschreibung.....	9
6	Grundbuch	11
6.1	Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis	11
6.2	Erläuterungen zu Abteilungen II und III	12
7	Bodenwert	13
7.1	Erläuterungen zum Bodenwert	13
8	Ertragswert	14
8.1	Erläuterungen zum Ertragswert	14
8.2	Ertragswert (Marktwert)	19
9	Ergebnis	20
10	Unterlagenübersicht.....	21
11	Anlagenverzeichnis.....	21
12	Fotodokumentation	22
13	Erläuterung des Markt- / Verkehrswerts und der Wertermittlungsverfahren	60
14	Begriffserläuterungen	61
15	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	65
16	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	66

1 Verwendungszweck

Gutachtauftrag

Gemäß schriftlich erteiltem Sachverständigenauftrag vom 17.10.2019 erfolgt eine Wertaktualisierung des Gutachtens vom 25.06.2018 betreffend die Liegenschaft Martin-Behaim-Straße 4, 4a, 6 in 63263 Neu-Isenburg. Auftraggeberin ist die publity AG, Bockenheimer Landstraße 2-4 in 60306 Frankfurt am Main.

Bewertungsanlass

Die Wertaktualisierung erfolgt zum Zwecke der Vermögensübersicht.

Bewertungsobjekt

Es handelt sich um ein Ensemble von 3 Bürogebäuden mit Baujahr 1993, belegen in einem Gewerbegebiet in städtischer Randlage des attraktiven Immobilienmarktes von Neu-Isenburg, in der Martin-Behaim-Straße 4, 4a, 6, in 63263 Neu-Isenburg.

Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der Tag der Objektbesichtigung (Qualitätsstichtag).

Objektbesichtigung

Am 31.10.2019 wurde das Bewertungsobjekt von Herrn Dipl.-Ing. B. Coenen, M.A., Sachverständigenbüro on-wert GbR, zusammen mit einem Objektbetreuer besichtigt.

Verfahrenswahl mit Begründung

Das zu bewertende Objekt ist nach den Grundsätzen des § 8 ImmoWertV als Ertragswertobjekt zu bewerten, da für eine Geschäftsimmobilie der Ertrag von vorrangiger Wertbedeutung ist. Das wertbestimmende Verfahren ist damit das **Ertragswertverfahren** (§§ 17 bis 20 ImmoWertV).

Anmerkungen

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem vorliegenden Gutachten nicht um eine Bauzustandsfeststellung handelt. Insbesondere wurden keine zerstörenden Untersuchungen oder Untersuchungen zu Altlasten (Gebäude und Grundstück) vorgenommen. Eine technische Gebäudeaufnahme mit Funktionsprüfungen der Haustechnik (Heizung, Elektro, Frisch- und Brauchwasser) wurde nicht durchgeführt. Bauschäden wurden berücksichtigt soweit sie im Rahmen einer einmaligen Begehung sichtbar waren. Für verdeckte oder verschwiegene Mängel sowie falsche Angaben in den vorliegenden Unterlagen wird keine Haftung übernommen. Es wird auf die eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten (s. Objekt) sowie die Technische Due Diligence vom 18.08.2017 verwiesen.

Erläuterungen von Begriffen und Haftungsbegrenzung

Diesem Gutachten ist eine Anlage beigelegt, in der die Definitionen des Verkehrswertes, die Beschreibung der Verfahren und die Erläuterungen der bei der Verkehrswertermittlung wesentlich verwendeten Begriffe beschrieben werden.

Das Gutachten stellt auf folgende Voraussetzungen ab:

- Keine wertrelevanten Änderungen im Grundbuch zu dem vorliegenden Grundbuchstand.
- Tatsächlich vorhandene Mietflächen wie angesetzt.
- Kein abweichender Ausstattungsstandard und keine Baumängel / -schäden in den nicht besichtigten Objektbereichen.

2 SWOT-Analyse

2.1 Positive Objekteigenschaften

- + sehr gute Makro- und gute Mikrolage
- + attraktives und bekanntes Gebäudeensemble mit hohem Wiedererkennungswert
- + sehr gute infrastrukturelle Anbindung

2.2 Negative Objekteigenschaften

- etwas älteres Gewerbeobjekt
- höhere Leerstände
- umfangreicherer Instandhaltungsstau

3 Markt

3.1 Immobilienmarkt

Frankfurt am Main und Umland

Das Jahr 2018 endete mit einem Allzeithoch beim Handel mit gewerblich genutzten Immobilien in Deutschland. Mit einem Ergebnis von fast € 10 Mrd. Transaktionsvolumen war die Rhein-Main-Metropole Frankfurt hierbei der Spitzenreiter bzw. der gefragteste deutsche Marktplatz. Die positive Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmendaten hält unverändert auch im Geschäftsjahr 2019 an – die erste Jahreshälfte 2019 war entsprechend geprägt von zahlreichen Großverkäufen und zeigte das umsatzstärkste Halbjahresergebnis in Frankfurt seit über 10 Jahren.

Insgesamt ist die Immobilienwirtschaft robust aufgestellt: Die Kapazitäten sind voll ausgelastet und die Angebotsknappheit bestimmt und begrenzt tlw. das Marktgeschehen bei gleichzeitig hohem Risikobewusstsein hinsichtlich Nutzerbonität und Produktqualität. Marktrisiken werden zwar nur exogen gesehen (Brexit, Staatsverschuldung, Handelskonflikte etc.), sie werden aber derzeit vernehmlicher wahrgenommen, so dass sich trotz der positiven wirtschaftlichen Kennzahlen auch angesichts des verlangsamten Exportgeschäfts die Stimmung der Unternehmen im Vergleich zum Vorjahr etwas eingetrübt hat. Dies lässt die Unternehmen in Bezug auf ihre Personalpläne vorsichtiger agieren, so dass Mitte des Jahres die Arbeitslosigkeit erstmals seit 5 Jahren wieder leicht anstieg. In Frankfurt sinkt jedoch nicht nur die Arbeitslosigkeit, auch die Einwohnerzahl nimmt stetig zu; im Beschäftigungszuwachs liegt Frankfurt bundesweit an der Spitze.

Angesichts dieses disparaten Bildes prognostiziert die Branche vor dem Hintergrund des Frankfurter Rekordhalbjahres für das Gesamtjahr 2019 risikoadjustiert das Wiedererreichen des Rekordumsatzes von 2018. Die leichte konjunkturelle Eintrübung zeigt aktuell keine Auswirkungen - vorerst wird das Marktwachstum weitergehen, wie denn auch die beginnenden Rezessionsängste von der globalen Marktlage aktuell widerlegt zu werden scheinen. Dies zeigt sich langsam auch in den neueren IHK-Umfragen.

Die Projektabschlüsse haben zu einer deutlichen Steigerung des Mietpreisniveaus geführt. So sorgten großflächige Projektanmietungen zu einem Anstieg der Durchschnittsmiete auf nunmehr 22,00 EUR/m² bei einer Spitzenmiete von 45,00 EUR/m². Die Leerstandsquote ist weiter auf aktuell 6,3 % gesunken. Im Q4 werden sich die aktiven Großgesuche in den Marktzahlen niederschlagen. Infolgedessen wird der Leerstand nochmals sinken und Abschlüsse werden voraussichtlich zu einem weiteren Mietpreisanstieg führen.

Es wird mittelfristig von unverändert hoher Marktaktivität, weiterem Leerstandsabbau und weiter steigenden Mietpreisen ausgegangen, v.a. in den Nebenlagen ist von hohen Wachstumswerten auszugehen, da sich der Trend zu größeren Anmietungen in peripheren Lagen angebots- und strategiebedingt fortzusetzen scheint. Zudem geht die Branche davon aus, dass die Besonderheit des vorliegenden Zyklus - die starke bis dramatische Angebotsknappheit - auch bei einer wirtschaftlichen Abkühlung die Mietpreise stützen wird.

4 Lage

4.1 Erläuterungen zur Makrolage

Bundesland:	Hessen
Einwohner Neu-Isenburg rd.:	39.200 (Stand: 31.12.2018)
Bevölkerungsentwicklung:	+7,0 % von 2012 – 2030 (Neu-Isenburg; Quelle: Wegweiser Kommune)
Arbeitslosenquote:	5,2 % (LK Offenbach, Oktober 2019, Quelle: Bundesagentur für Arbeit)
Gewerbesteuerhebesatz:	345 % (2018)

Die Makrolage wird für die vorliegende Nutzung als sehr gut beurteilt.

4.2 Erläuterungen zur Mikrolage

Neu-Isenburg:

Neu-Isenburg ist eine Mittelstadt mit rd. 39.200 Einwohnern im Landkreis Offenbach in direkter Nachbarschaft zu Frankfurt am Main, der Kernstadt der Rhein-Main-Region, einer der wirtschaftsstärksten Regionen Deutschlands bzw. Europas. Die Stadt liegt in unmittelbarer Nähe des Frankfurter Flughafens und besitzt im Landkreis die stärkste Wirtschaftskraft. Aufgrund der räumlichen Zentralität, der Nähe zu Frankfurt und dem Flughafen sowie der Lage an der überörtlichen Verkehrs- und Siedlungsachse Frankfurt – Darmstadt verfügt Neu-Isenburg über eine dynamische Wirtschaftsentwicklung mit einem trotz der unmittelbaren Nachbarschaft zu Frankfurt außerordentlich hohen Einpendlerüberschuss.

Mit den Bundesautobahnen A 3 und A 5 befinden sich 2 bedeutende Autobahnen im direkten Umfeld. Die A 661 verläuft am östlichen Rand des Stadtgebiets. Der Regional- und S-Bhf. Neu-Isenburg sowie diverse Regional- und Stadtbushlinien binden die Stadt in das regionale Verkehrsnetz des ÖPNV ein. Am etwa 10 km entfernten Flughafen befindet sich der nächste ICE-Bahnhof. Die Qualität der ÖPNV- und MIV-Anbindungen ist beachtlich; die geplante Regionaltangente West (RTW) wird diese Anbindungen zudem künftig noch weiter optimieren.

Hier ansässige Unternehmen aus dem Dienstleistungsbereich sind bspw. die Lufthansa Service GmbH (Lufthansa Sky Chefs), die Lufthansa Airplus Servicekarten GmbH, Pepsico Deutschland GmbH, Gate Gourmet GmbH sowie die Aramark Holdings GmbH. Mit der Lorenz Bahlsen Snack World GmbH & Co KG ist ein namhaftes Unternehmen der Lebensmittelproduktion vor Ort, das Druck- und Verlagshaus Frankfurt am Main, DuPont de Nemours GmbH sowie Jost Deutschland GmbH sind Beispiele für Betriebe des verarbeitenden Gewerbes. Ebenfalls vertreten sind Unternehmen des Finanzsektors, darunter bspw. Banque PSA und die Valovis Bank. Folglich liegt ein bunter Branchenmix von Unternehmen vor, die häufig schon langjährig ansässig sind und dem Standort treu bleiben.

Der niedrige Gewerbesteuerhebesatz fördert die Attraktivität Neu-Isenburgs, allerdings wurde er 2017 von 320 % auf 345 % erhöht. Die umliegenden Gemeinden liegen jedoch bis auf Eschborn (330 %) immer noch über diesem Niveau. In Frankfurt liegt der Gewerbesteuerhebesatz bei 460 %.

Insbesondere die Nähe zum Frankfurter Flughafen bei gleichzeitiger Nachbarschaft zur Stadt Frankfurt hebt Neu-Isenburg von anderen Standorten im Rhein-Main-Gebiet ab. Die Flächennachfrage wird somit von Unternehmen dominiert, die von diesen Standortvorteilen kombiniert mit einem preiswerten Umfeld (niedriger Gewerbesteuerhebesatz, attraktive Mietpreise) angesprochen werden. Entsprechend ist der Büroimmobilienmarkt Neu-Isenburgs neben der Stadt Frankfurt und dem Flughafen einer der Entwicklungsschwerpunkte der Region.

Im Geschäftsjahr 2018 wurde mit rd. 28.400 m² ein Flächenumsatz nur knapp unterhalb des Fünfjahresdurchschnitts registriert. Die Spitzenmiete lag Ende 2018 bei 14,50 EUR/m² und ist damit im Vergleich zum Vorjahr um +7,4 % gestiegen. Grund hierfür ist u.a. das registrierte Vermietungsvolumen in Bestandsgebäuden mit modernen Flächenqualitäten. In Einzelfällen, insbesondere in Projektentwicklungen und Neubauten, werden auch Mietpreise deutlich über diesem Niveau erzielt. Die Durchschnittsmiete liegt in Neu-Isenburg bei 10,50 EUR/m².

Ende 2018 summierte sich der Büroflächenleerstand auf rd. 65.000 m². Dies entspricht einem Rückgang von rd. -5 % zum Vorjahr und ist v.a. auf großflächige Anmietungen im Bestand (wie z.B. von Hankook) zurück zu führen. Die Leerstandsquote liegt aktuell bei 12,3 %. Der vorhandene Leerstand beruht weitgehend auf der mangelnden Qualität der leer stehenden Büroflächen; insgesamt 75 % dieser Flächen werden als nur „einfacher Standard“ kategorisiert. Angesichts der seit 2015 eher geringen Fertigstellungszahlen und der insgesamt fehlenden rein spekulativen Bautätigkeit wird ein weiterer Leerstandsabbau erwartet.

5 Objekt

5.1 Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Am 31.10.2019 wurde das Bewertungsobjekt von Herrn Dipl.-Ing. B. Coenen, M.A., Sachverständigenbüro on-wert GbR, zusammen mit einem Objektbetreuer besichtigt. Besichtigt wurden in der HNR 4 einige Technikräume im UG, jeweils eine Leerstandsfläche im 1.OG und im 3.OG, die Technikräume im DG sowie die Dachflächen, in der HNR 4a einige Technikräume im UG sowie jeweils eine Leerstandsfläche im 2.OG und im 4.OG sowie die Dachflächen und in der HNR 6 einige Technikräume im UG; dieses Gebäude war ansonsten nicht zugänglich. Entsprechend eingeschränkt ist die Objektkennntnis.

5.2 Erläuterungen zum Grundstück

Grundstück

Die Flurstücke bilden zusammen eine rechteckige Grundform mit Ausnahme des südwestlichen Flurstücks 252/5, das den Straßenverlauf konvex nachzeichnet. Der Gebäudebestand fügt sich in diese Liegenschaftsstruktur nahezu passgenau ein, so dass es keine baulichen Einschränkungen durch die Grundstücksgestalt gibt. Die Topographie ist, soweit bei der Ortsbesichtigung ersichtlich, nach Norden leicht ansteigend.

Baugrund

Angaben zum Baugrund liegen für dieses Gutachten nicht vor. Aufgrund der mehrjährigen Bestandsbebauung vor Ort ist von tragfähigem Baugrund auszugehen.

Baurecht

Der Regionale Flächennutzungsplan stellt eine gewerbliche Baufläche dar. Der B-Plan Nr. 16 „Gewerbegebiet Ost“ (08.09.1979) setzt ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) fest - d.h. nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sind, analog zu einem Mischgebiet, zulässig. Die weiteren Festsetzungen sind:

- GRZ 0,8,
- GFZ 2,0,
- V Vollgeschosse und
- g (geschlossene Bauweise).

Art und Maß der baulichen Nutzung sind bei dem Bewertungsobjekt eingehalten, allerdings sind die HNR 4 und 4a aufgrund der älteren Bestandsbebauung auf dem benachbarten Flstck. 251 in offener Bauweise erstellt. Es wird hier unterstellt, dass eine entsprechende Befreiung (§ 31 II BauGB) vorliegt.

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 24.05.2018 wurde die 2. Verlängerung einer Veränderungssperre als Satzung beschlossen. Die zu sichernde Planung betrifft den B-Plan Nr. 16.1 „Gewerbegebiet-Ost – 1. Änderung“. Zur langfristigen Sicherung des bestehenden Gewerbegebiets sollen allgemein im Gewerbegebiet zulässige Nutzungen wie die Errichtung von selbständigen Lagerplätzen und Einzelhandelsflächen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten generell ausgeschlossen werden.

Vorhaben, die - wie hier vorliegend - vor dem Inkrafttreten einer Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von einer Veränderungssperre nicht berührt. Somit besitzt die Veränderungssperre keine Auswirkung auf das Bewertungsobjekt.

Baulasten

Es sind zulasten des Grundbesitzes im Wesentlichen wechselseitige Baulasten eingetragen:

- Hierbei handelt es sich um eine Vereinigungsbaulast, wonach die Flurstücke baurechtlich wie ein einheitliches Grundstück zu behandeln sind.
- Darüber hinaus sind bestimmte Flächen auf den Flurstücken 252/6 und 252/7 als Feuerwehrezufahrt zugunsten des Flurstücks 252/5 ausreichend befestigt herzustellen, zu unterhalten und freizuhalten.
- Zulasten des Flurstücks 252/6 sind Baulasten des Inhalts eingetragen, dass bestimmte Flächen zugunsten der Flurstücke 253/1 und 253/2 zur Aufnahme des Anschlusses von Versorgungsleitungen sowie weitere Flächen als Zufahrt und Umfahrt zur Verfügung zu stellen sind.

- Zulasten der Flurstücke 253/1 und 253/2 ist eine Baulast eingetragen, wonach zugunsten der Flurstücke 252/6 und 252/7 eine Fläche für insgesamt 130 Garagenstellplätze sowie eine weitere Fläche für 32 Garagenstellplätze zur Verfügung zu stellen sind.
- Darüber hinaus sind zugunsten der genannten Flurstücke Flächen als Zufahrt sowie zur Aufnahme des Anschlusses von Versorgungsleitungen herzustellen.
- Im Gegenzug ist zulasten des Flurstücks 252/7 eine Baulast eingetragen, wonach bestimmte Flächen zugunsten der Flurstücke 253/1 und 253/2 zur Aufnahme des Anschlusses von Versorgungsleitungen und weitere Flächen als Zu- und Umfahrt zur Verfügung zu stellen sind

Die Baulasten wirken im Innenverhältnis des Bewertungsobjektes und sind damit nicht wertbeeinträchtigend. Baulasten zugunsten Dritter bestehen gemäß den vorliegenden Unterlagen nur in einem Fall: das ehemalige Flurstück 252/4 (nun: 252/5, 252/6 und 253/1) ist auf einer kleinen straßenseitigen Fläche vor der westlichen Fassade der HNR 6 für die Errichtung und Unterhaltung nebst entsprechender Zugänglichkeit für eine Werbetafel von max. 1 m x 2 m Größe für den Eigentümer des Flurstücks 270/1 zur Verfügung zu stellen.

Diese Fläche befindet sich vor den Parketagen der HNR 6; eine Werbetafel ist hier folglich nicht störend. Aufgrund des dichten Baumbewuchses zur Straße ist diese Werbefläche jedoch mittlerweile nahezu nicht mehr einsehbar (s. Fotodokumentation), so dass eine weitere Nutzung derzeit weder stattfindet noch künftig zu erwarten ist. Eine Wertminderung durch diese Baulast kann nicht erkannt werden.

Erschließung

Das Grundstück ist straßenseitig verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossen (Gas-, Strom-, Wasser- / Abwasseranschluss sowie Telekommunikation aus öffentlicher Straße). Laut einer Auskunft der Stadt Neu-Isenburg vom 19.09.2017 gibt es derzeit keine offenen Erschließungsbeiträge.

Altlasten

Nach einer Auskunft des Kreises Offenbach vom 24.08.2017 liegt hinsichtlich des Grundbesitzes kein Eintrag in der Altflächendatei vor.

Denkmalschutz

Es liegt gemäß Onlinerecherche nach Kulturdenkmälern und Gesamtanlagen des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen sowie einer Auskunft des Kreises Offenbach vom 21.08.2017 hinsichtlich des Bewertungsobjektes kein Denkmalschutz vor.

5.3 Baubeschreibung

Allgemein

- Das Bewertungsobjekt besteht aus 3 fünfgeschossigen Bürogebäuden mit Baujahr 1993, jeweils in Stahlbetonskelettbauweise mit Untergeschoss und Flachdach errichtet. Der HNR 6 sind 2 Parkdecks (EG, 1.OG) sowie die Tiefgarage (UG) zugeordnet.
- Der repräsentative Hauptbau, die HNR 4, besitzt einen sternförmigen Grundriss mit imposantem und als Luftraum bis zum Dach reichendem Foyer. Von dem Mittelkern mit Aufzugsanlage gehen 4 Bürofinger ab, die einzeln oder geschossweise vermietbar sind. Die Bürofinger besitzen eine Mittelgangerschließung. An den beiden direkten Anschlussstellen der Trakte befindet sich jeweils das Fluchttreppenhaus sowie der jeweilige Teeküchen- und Sanitärkern.
- Die HNR 4a ist über das Haupttreppenhaus erschlossen. Jedes Geschoss besitzt einen mittigen Teeküchen- und Sanitärkern, um den herum die ringförmige Erschließung der äußeren Büroeinheiten erfolgt.
- Bei der HNR 6 ermöglicht der mittig liegende Aufzugs- und Treppenhauskern mit Hauptzugang eine Aufteilung in zwei Mieteinheiten je Geschoss mit Mittelgangerschließung. Die Sanitärbereiche sind jeweils am Eingang der Mieteinheiten an den Hauptkern anschließend lokalisiert.
- Insgesamt sind die Bewertungsobjekte somit flexibel nutzbar. Die Büroebenen sind barrierefrei mit Aufzügen erreichbar.
- Die Gebäude verfügen über mehrere Aufzüge, Gaszentralheizungen und tlw. Klimaanlage. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral über elektrische Durchlauferhitzer. Nur die Küche in der Kantine (HNR 4) ist über einen Warmwasserspeicher (UG) in das Heizsystem eingebunden. Eine Sprinklerung besitzt nur die HNR 4. Ein Glasfaseranschluss ist zentral vorhanden und eine Trafostation mit 2 Trafoanlagen befindet sich in der HNR 6.
- Die Gebäude sind natürlich be- und entlüftet. Nur das sternförmige Zentralgebäude besitzt eine Lüftungsanlage.
- Die Gebäude besitzen als Ensemble eine städtebaulich interessante Gliederung mit ansprechenden Außenanlagen und weisen mit einer Architektur, die kaum datierbar ist, ein gewisses Maß an stilistischer Zeitlosigkeit auf. Wenn es Veröffentlichungen zu Neu-Isenburg gibt, dann fehlt selten eine Abbildung von diesem Objekt. Es besitzt folglich einen hohen Wiedererkennungswert und ist trotz des Baujahres noch von einer beeindruckenden Repräsentativität und besonderen Großzügigkeit, insbesondere das Foyer der HNR 4 besticht durch Luxus mit Wasserspielen, Rankplateaus, verglasten Aufzügen, Erschließungsbrücken, hochwertigen Materialien, einer Vielzahl an Ruheplätzen und spektakulären Sichtbezügen.
- Das Bewertungsobjekt besitzt demgemäß eine gute Marktgängigkeit und wird sich aufgrund seiner Qualitäten auch gegen eine baulich neuere Konkurrenz mit einem entsprechenden preislichen Abschlag gut behaupten können.

Bürogebäude

- Baujahr 1993
- Gründung: Einzel- bzw. Streifenfundamente
- Außenwände: hinterlüftete Band- bzw. Glasfassaden, Untergeschosse in Stahlbetonmassivbauweise
- Innenwände: Mauerwerk, v.a. Leichtbau (Ständerwerk mit Gipskartonbeplankung)
- Dach: Stahlbetonkonstruktion mit Dämmauflage, PVC-Folienabdichtung und Kiesauflage sowie mit Befahranlage für die Fassadenflächen
- Decken: Stahlbeton, abgehängte Decken mit integrierter Beleuchtung, vereinzelt Gipskartondecken
- Fassade: Glasfassade bzw. Bandfassade mit blau eingefärbten Fenster- und silberfarbenen Aluminiumbändern
- Treppen / Treppenhaus: In Ortbeton, weiß verputzt, Beleuchtung, seitliches Treppengeländer aus Edelstahl, Natursteinfliesen (Granit; Tritt- und Setzstufen sowie Sockelleisten)
- Innenputz: Wandputz gestrichen
- Türen: Zugangstüren zu den Mietbereichen als Aluminium-Glastüren, Bürotüren Holzröhrenspan mit Stahlzargen, Stahltüren zu den Lager- und Technikräumen
- Fußböden: Teppichboden, Laminat, Fliesen (Teeküchen, Sanitär), Naturstein (Eingangshalle, Treppenhaus), Betonwerkstein (Fluchttreppenhaus), tlw. PVC, beschichteter Estrich (UG)
- Sanitär: geschlechtergetrennt, türzargenhoch geflieste Wände, geflieste Böden, Spiegel, Beleuchtung, wandhängende Sanitärobjekte, Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie, Durchlauferhitzer, Seifenspender

- Stränge: Stahl- bzw. Kupferrohre, Fall- und Sammelleitungen voraussichtlich aus PVC
- Elektrik: Baujahrstypisch unter Verwendung von Schutzrohren bzw. Kunststoffkanälen, tlw. lose verlegt bei abgehängten Decken, Elektro- und Kommunikationsleitungen mit definierten Bodenauslässen (Hohlraumbodensystem), noch zeitgemäßer Standard, Klingel- und Sprechanlage an den Mietereingängen, am Haupteingang mit Videokamera (bis auf die HNR 4a)
- Aufzug: HNR 4: 3 Personenaufzüge (1992) und 1 Lastenaufzug, HNR 4a: 2 Personenaufzüge (1992), HNR 6: 2 Personenaufzüge (1992)
- Heizung / Warmwasser: Gaszentralheizung je Gebäude, Warmwasser über Durchlauferhitzer
- Klimaanlage: tlw. vorhanden

Außenanlagen

Baum- und Sträucherbepflanzungen, Stellplätze und Wegeflächen mit Pflastersteinen angelegt, im Zugangsbereich zur HNR 4 eine Brunnenanlage.

Wesentliche Baumängel / -schäden

- Sanierung von Teilen der Betondecke im UG wegen Feuchtigkeitseinträgen.
- Sanierung von Teilen der Fassadenkonstruktion wegen Undichtigkeiten und sich lösender Folien.
- Erneuerung der Heizzentralen (mittelfristig).
- Austausch der Lüftungsanlage (mittelfristig).
- Erneuerung des Fettabscheiders.
- Systemtrennung von Lösch- und Trinkwasser sowie Umbau der Löschwasserversorgung.

6 Grundbuch

Auszug vom: 12.03.2019
Amtsgericht: Offenbach am Main
Grundbuch von: Neu-Isenburg

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche m ²
-	14603	3	Neu-Isenburg	5	252/5	1.381
-	14603	4	Neu-Isenburg	5	252/6	2.367
-	14603	5	Neu-Isenburg	5	253/1	1.739
-	14603	6	Neu-Isenburg	5	252/7	2.138
-	14603	7	Neu-Isenburg	5	253/2	1.204

Gesamtfläche 8.829
davon zu bewerten 8.829

Abteilung I, Eigentümer
Gewerbepark Neu-Isenburg GmbH, Berlin

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr. Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert (EUR)
-/14603	2	3, 4, 5, 6, 7	252/5, 252/6, 253/1, 252/7, 253/2	Sonstiges, Vorkaufsrecht für die Stadt Neu-Isenburg	-	-

6.1 Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis

Grundbuchauszug

Der Grundbuchauszug datiert vom 12.03.2019. Es wird im Rahmen dieser Wertaktualisierung davon ausgegangen, dass der vorliegende Grundbuchauszug den zum Bewertungsstichtag gültigen Grundbuchstand wiedergibt (Auflage). Sollten zwischenzeitlich weitere und insbesondere wertrelevante Eintragungen erfolgt sein, ist das Gutachten entsprechend anzupassen.

Identifikation des Flurstücksbestands

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuches, der Flurkarte, der Flurstücksbezeichnung in dem Geoportal Hessen sowie im Besichtigungstermin geprüft.

Herrsrechte

Im Bestandsverzeichnis sind keine Herrschvermerke zugunsten der Bewertungsflurstücke eingetragen.

6.2 Erläuterungen zu Abteilungen II und III

Abteilung II:

In der Abt. II ist als lfd. Nr. 2 eine aktive Last gebucht: Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die Stadt Neu-Isenburg, eingetragen am 13.02.1991.

Vorkaufsrechte sind nicht wertmindernd, da durch diese sich allein der Käufer auswechseln kann (der Vorkaufsberechtigte kann in einen notarierten Kaufvertrag als Käufer im Rahmen seiner Vorkaufsfrist eintreten).

Abteilung III

Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs haben (bis auf Ausnahmen wie Förderdarlehen o.Ä.) regelmäßig keine Auswirkungen auf den Verkehrswert, da sie in der Regel aus der individuellen Situation des jeweiligen Grundstückseigentümers herrühren und keine allgemeinen Belastungen darstellen. Sie gelangen im Verkaufsfall zur Löschung oder werden auf den Kaufpreis angerechnet. Eintragungen sind vorhanden.

7 Bodenwert

7.1 Erläuterungen zum Bodenwert

Bodenrichtwert

Bodenrichtwertkarte: Stichtag 01.01.2018
 Bodenrichtwert: 300 EUR/m²
 Entwicklungszustand: baureifes Land
 Beitragssituation: erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
 Art der Nutzung: gewerbliche Baufläche

Die gesamte Bodenrichtwertzone befindet sich am östlichen Eingang Neu-Isenburgs mit besonders guter MIV-Anbindung (rd. 350 m von der Zufahrt auf die A 661 entfernt und somit eine zügige Anbindung über das Offenbacher Kreuz [rd. 4 km entfernt] an die A 3 und die A 5). Der S-Bhf. Neu-Isenburg ist jedoch auf der anderen, westlichen Seite Neu-Isenburgs belegen, so dass für den ÖPNV die Lagegunst eingeschränkt ist. Dies betrifft jedoch ebenfalls das gesamte Bodenrichtwertgebiet. Zudem befindet sich direkt neben dem Objekt eine Bushaltestelle, die zum S-Bhf. verbindet. Eine Lageanpassung kann entfallen.

Da das (fiktiven) Bodenrichtwertgrundstück ohne GFZ-Angabe ausgewiesen ist, entfällt eine Anpassung für das Maß der baulichen Nutzung.

Der Bodenrichtwert wurde zum 01.01.2018 ausgewiesen, ermittelt durch Mittelwertbildung aus den Kauffällen des Jahres 2017. Bodenrichtwerte werden alle 2 Jahre ausgewiesen, so dass der Bewertungsstichtag wenige Monate vor dem neuen Ausweis von Bodenrichtwerten liegt. Angesichts des dynamischen Immobilienmarktes vor Ort wird für die vergangenen 2 Jahre eine Marktentwicklung von mindestens +10 % angehalten.

Bodenwertansatz

Es ergibt sich demgemäß der folgende Bodenwertansatz: 300 EUR/m² (Bodenrichtwert per 01.01.2018) x 1,10 (konjunkturelle Anpassung) = 330 EUR/m².

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
1	Bauland	8.829	330,00	-	-	-	-	Ja	2.913.570

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

BODENWERT (gesamt)

2.913.570

Entspricht 12% des Ertragswertes

8 Ertragswert

8.1 Erläuterungen zum Ertragswert

Nutzflächen

Die Flächenangaben werden für die vermieteten Flächen der Mieterbestandsliste per 29.10.2019 und für die Gesamtmietfläche der Flächenbestandsliste mit Stichtag 31.07.2019 entnommen. Die Stackingliste vom 17.01.2019 weicht hiervon ab; diese wurde für die Bewertung nicht verwendet. Der hier getätigte Flächenansatz ersetzt kein Aufmaß; auch kann für diesen keine Haftung übernommen werden. Sollten andere Flächenübersichten vorliegen oder ein Aufmaß hiervon abweichen, ist das Gutachten entsprechend anzupassen.

Vergleichsmieten Büro

Inserate in Immobilienportalen (Bewertungsstichtag)

- Büroobjekte der 1990er Jahre werden zum Bewertungsstichtag zwischen 8,50 EUR/m² und 9,50 EUR/m² inseriert, insbesondere im nahen Umfeld, und so auch das Bewertungsobjekt: zumeist für 8,50 EUR/m², aber auch für 9,00 EUR/m².
- Die Inserate der Büroobjekte der 1980er Jahre liegen derzeit zwischen 9,12 EUR/m² und 10,50 EUR/m².
- Der neuwertige Standard (Baujahr 2017) liegt aktuell bei 16,90 EUR/m².

NAI-apollo real estate Q3 2019

- Durchschnittsmiete Neu-Isenburg: 9,10 EUR/m²

IHK Gewerbemietenspiegel Region Offenbach 2019 (Berichtsjahr 2018)

- Büromiete, Neu-Isenburg, Spanne: 7,00 EUR/m² bis 16,00 EUR/m², Schwerpunktmiete: 11,00 EUR/m².

Grundstücksmarktbericht Südhessen 2019

- Büromiete, Neu-Isenburg, Spanne zwischen 6,00 EUR/m² bis 14,00 EUR/m².

Geoport-Abfrage (aktuell bzw. Auswertungszeitraum: Juli 2018 bis Juni 2019)

- Die Vermarktungspreise für Büros liegen im PLZ-Gebiet des Bewertungsobjektes zwischen 4,67 EUR/m² und 41,92 EUR/m², im Mittel bei 12,77 EUR/m².
- Im Kreis Offenbach liegt der Durchschnitt der Büromietangebote bei 10,57 EUR/m².

Mietansatz Büro

Es gibt einige Objekte der 1990er Jahre auf dem Markt, und die Vermarktungspreise sind abhängig von dem Renovierungsstand und dem Vorhandensein einer Klimatisierung. Die ortsübliche Nettokaltmiete wird bei 9,00 EUR/m² gesehen, auch wenn die Angebotsmieten derzeit zwischen 8,50 EUR/m² bis 9,00 EUR/m² liegen. Unterstellt werden im Rahmen der Bewertung aber auch neu renovierte Mietflächen (s. Investitionen).

Mietansatz Kantine

Die Kantinenflächen (HNR 4, 1.OG) werden aktuell nahezu umsonst bzw. für 510 EUR p.M. (bzw. für 1,62 EUR/m²) vermietet, obwohl es sich um eine vollwertige Gastronomiefläche mit eigenem Lastenaufzug handelt, die das gesamte Gebäudeensemble versorgen kann und bei einer Vollvermietung entsprechend attraktiv ist. Ein Ansatz von 75 % der Marktmiete (9,00 EUR/m² x 0,75 = 6,75 EUR/m²) erscheint als marktgerecht bzw. liegt im unteren Bereich der im Umland von Frankfurt inserierten Gastronomieflächen.

Vergleichsmieten Stellplätze

Inserate in Immobilienportalen (Bewertungsstichtag)

- Tiefgaragenstellplätze werden kaum bzw. wenn, dann für 60 EUR/Garagen-EP bis 70 EUR/Garagen-EP inseriert.
- Außenstellplätze werden zwischen 24 EUR/SP und 85 EUR/SP inseriert.

Mietansatz Stellplätze

Angesichts der angespannten Stellplatzsituation vor Ort werden die Mieten für die Tiefgaragen- und die Außenstellplätze mit rd. 60 EUR/Garagen-EP/SP in Ansatz gebracht, da sich dieser einheitliche Mietansatz im Marktgeschehen zum Bewertungsstichtag als üblich erweist.

Vergleichsmieten Lagerflächen

Inserate in Immobilienportalen (Bewertungsstichtag)

- Lagerflächen werden in Neu-Isenburg in der Spanne zwischen 3,70 EUR/m² bis 8,50 EUR/m² angeboten, i.d.R. jedoch als großflächige Objekte und zumeist für rd. 5,00 EUR/m².

IHK Gewerbemietenspiegel Region Offenbach 2019 (Berichtsjahr 2018)

- Lager- / Hallenmiete, Neu-Isenburg, Spanne: 4,00 EUR/m² bis 8,00 EUR/m², Schwerpunktmiete: 5,50 EUR/m².

Grundstücksmarktbericht Südhessen 2019

- Lager- / Hallenmiete, Neu-Isenburg, Spanne zwischen 4,00 EUR/m² bis 7,00 EUR/m².

Geoport-Abfrage (aktuell bzw. Auswertungszeitraum: Juli 2018 bis Juni 2019)

- Die Vermarktungspreise für Lager- / Hallenflächen liegen im PLZ-Gebiet des Bewertungsobjektes zwischen 3,67 EUR/m² und 8,79 EUR/m², im Mittel bei 5,55 EUR/m².

Mietansatz Lagerflächen KG

Ein üblicher und weitgehend konjunktur-unabhängiger Mietansatz für untergeordnete Lagerfläche im KG liegt bei rd. 5,00 EUR/m², der auch hier angehalten wird, zumal er sich im Rahmen der ortsüblichen Preisspannen befindet. Neuwertige und bessere UG-Flächen, bspw. für ein Archiv, werden in Neu-Isenburg auch für 9,50 EUR/m² vermarktet.

Ist-Miete

Die Ist-Büromieten liegen im Durchschnitt bei 8,03 EUR/m² bzw. zwischen 5,00 EUR/m² (eine EG-Fläche) und 10,50 EUR/m². Über 15 % der vermieteten Fläche wird schon derzeit trotz der älteren Mietverträge deutlich über dem Bewertungsansatz der ortsüblichen Miete vermietet. Die aktuell erfolgte Mietverlängerung des Hauptmieters, der rd. 54 % der vermieteten Fläche anmietet, erfolgt deutlich unter Marktkonditionen, zudem kombiniert mit hohen Incentives. Würde dieser Mieter ausfallen, wäre das Bewertungsobjekt jedoch in der Neuvermietungsphase nach einer ehemals suboptimalen Verwaltung mit einem dann kritisch hohen Leerstand überaus schwierig positioniert, so dass der Hauptmieter seine gute Verhandlungsposition offenkundig genutzt hat. Neben Investitionskosten, die hier auftragsgemäß als erfolgt unterstellt werden, entsteht hierdurch jedoch eine langjährige bzw. wertmindernde Mindermiete.

Leerstand

Der Leerstand beträgt zum Bewertungsstichtag rd. 47 % der vermietbaren Flächen (inkl. Lagerflächen). Das Gebäude HNR 6 ist voll vermietet und die HNR 4a etwa zur Hälfte. Bei letzterer ist das äußere Erscheinungsbild durch die Fassaden- bzw. Glasschäden deutlich beeinträchtigt, und die leer stehenden Flächen sind derzeit kaum besichtigungsfähig. Nach einer Herrichtung der Flächen und einer Sanierung der Fassaden sollte eine Neuvermietung zügig möglich sein. Das repräsentative Hauptgebäude, die HNR 4, ist nur zu rd. 34 % vermietet, obwohl die Marktgängigkeit nicht in Frage steht. Auch hier sollten hergerichtete Flächen im Erstbezug nach Investitionen zeitnah vermarktable sein. Aktuell laufen auskunftsgemäß finale Vermietungsgespräche über eine Fläche von rd. 290 m² im 3.OG von Bauteil C, die voraussichtlich zu 9,00 EUR/m² zum 15.01.2020 vermietet sein wird.

Bewirtschaftungskosten

Instandhaltungskosten:

BeIWertV 2006 Anlage 1: Instandhaltungskosten für Wohn- und Bürogebäude: 0,5 % bis 1,0 % der Herstellungskosten

EW-RL Anlage 1: 11,00 EUR/m² WNFL

Bei einer Bürohausnutzung, bei der laufend Arbeiten anfallen, wird der gewöhnliche Geschäftsverkehr stets mit Instandhaltungskosten um 10,00 EUR/m² (brutto) bzw. 8,40 EUR/m² (netto) kalkulieren. Aufgrund der umfangreich angesetzten Herrichtungskosten für die Leerstandsflächen sowie der hohen CAPEX-Kosten werden 8,50 €/m² als ein marktgerechter Ansatz für die Instandhaltungskosten angesehen.

Für die Lagerflächen im 1. UG werden aufgrund des einfachen Standards rd. 5,00 EUR/m² Instandhaltungskosten berücksichtigt, und für die Tiefgarage rd. 40 EUR je Garagen-EP angesichts der deutlich reduzierteren Maßnahmen bei zusammenhängenden Parkebenen. Instandhaltungskosten für Außenstellplätze liegen üblicher Weise bei rd. 25 EUR/SP p.a., die auch hier angesetzt werden.

Verwaltungskosten:

Die Verwaltungskosten werden in der Gewerberaumvermietung stets objektindividuell vereinbart. In der Regel sind 2,5 % des Jahresrohertrages eine angemessene Verwaltervergütung. Die übliche Spanne liegt bei 1,0 % bis 3,0 % des Jahresrohertrages. Hier erfolgt aufgrund der Größe des Objektes ein Ansatz von 3,0% des Rohertrages.

Mietausfallwagnis:

BeIWertV 2006 Anlage 1: Mietausfallwagnis für gewerbliche Objekte: 4 % des Jahresrohertrags

EW-RL Anlage 1: 4 % des Rohertrages bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung

Ansatz von 4 % des Jahresrohertrags

Nutzungsdauer

Nach BeIWertV 2006: Gesamtnutzungsdauer für Geschäfts- und Bürohäuser: 30 bis 60 Jahre

Nach SW-RL 2012 Anlage 3: Geschäftshäuser: 60 Jahre

Ansatz GND und RND im Gutachten

Büro- und Geschäftshaus: Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre

Büro- und Geschäftshaus: Restnutzungsdauer: 34 Jahre

Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze werden vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte nur kumuliert für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und den Odenwaldkreis als Durchschnitt veröffentlicht. In dem hier vorliegenden Bodenrichtwertbereich lag der Liegenschaftszinssatz bei 4,8 %, abgeleitet aus 9 Kauffällen des Jahres 2018.

Aufgrund des attraktiven Flughafenstandortes, unmittelbar südlich an den Finanzplatz Frankfurt mit bequemer Verkehrsverbindung angrenzend, sowie mit weiteren attraktiven Standorteigenschaften ausgestattet, besitzt die vorliegende Lagegüte grundsätzlich einen niedrigeren Liegenschaftszinssatz als der Durchschnitt für Südhessen.

Eine Kaufpreisabfrage zu Kauffällen aus Neu-Isenburg erbrachte zwar 10 Kauffälle seit Anfang 2017, hiervon waren aber 5 ohne Flächenangabe; eine Auswertung dieser Kauffälle war folglich auch nicht überschlüssig möglich. Von den 5 verbleibenden Kauffällen war einer ein kleiner Nachkriegsbau und ein weiterer bestand augenscheinlich weitgehend aus Hallenflächen. 2 Kauffälle befanden sich schräg gegenüber dem Bewertungsobjekt direkt an der Friedhofstraße belegen, es waren jedoch kleine und ältere Objekte. Der durchschnittliche Kaufpreis dieser deutlich einfacheren Objekte lag bei rd. 1.350 EUR/m² NFL.

Zur Auswertung verblieb nur ein Kauffall, ein Neubau-Projekt am westlichen Stadtrand von Neu-Isenburg. Der Liegenschaftszinssatz wurde indikativ, d.h. im vereinfachten Verfahren und unter Vorbehalt der ggf. nicht belastbaren Flächenangaben, i.H.v. rd. 4,6 % ableiten. Dies ist für ein neues Objekt mit einer langen Restnutzungsdauer plausibel. Ältere Objekte mit noch marktgängigem Ausstattungsstandard werden entsprechend geringere Zinssätze vor Ort aufweisen.

Aufgrund der kürzeren Restnutzungsdauer mit entsprechend geringerem Risiko sowie der besonderen Objektqualitäten wird für das Bewertungsobjekt ein Liegenschaftszinssatz von rd. 4,0 % als zum Bewertungsstichtag marktgerecht erachtet, da Value-Added-Produkte in einer investorentauglichen Größe besonders gefragt sind. Die abschließende Plausibilisierung (s.u.) wird denn auch zeigen, dass dieser Liegenschaftszinssatz zu Kennzahlen führt, die in einem marktgerechten und nachvollziehbaren Rahmen liegen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

CAPEX

Es werden die in als wesentlich angesehenen Sanierungsmaßnahmen (s. Baubeschreibung) in der folgenden Kostenhöhe gemäß TDD angesetzt:

	<u>kurzfristig</u>	<u>mittelfristig</u>
• Sanierung Betondecke UG:	TEUR 45	
• Sanierung Fassadenkonstruktion / Folien:	TEUR 240	TEUR 130
• Erneuerung der Heizzentralen:		TEUR 260
• Austausch der Lüftungsanlage:		TEUR 400
• Erneuerung Fettabscheider:	TEUR 20	
• Trennung Lösch- / Trinkwasser:	TEUR 100	
• Summe (netto):	<u>TEUR 405</u>	<u>TEUR 790</u>

Die kurzfristigen Maßnahmen werden als sofort und die mittelfristig anstehenden Maßnahmen als in 5 Jahren anstehend bzw. entsprechend diskontiert in die Bewertung eingestellt. Der Kostenausweis der Technischen Due Diligence erfolgt ohne USt. (netto). Drei Mieter mit einer Mietfläche von rd. 14 % zahlen eine Miete ohne USt. Der entsprechend nicht als Vorsteuer abzugsfähige USt.-Anteil wurde in der Bewertung berücksichtigt und darüber hinaus unterstellt, dass die weiteren Vermietungen umsatzsteuerpflichtig erfolgen. Auf die weiteren Ausführungen der Technische Due Diligence vom 18.08.2017 wird verwiesen. Auftragsgemäß wird diese hier nur cursorisch in dem obigen CAPEX-Ansatz berücksichtigt.

Überbau

Bei der HNR 4a kragt gestalterisch der kleine Rundbau des Maschinenraums (DG) im 4.OG beginnend leicht auf das Nachbargrundstück über (vgl. Fotodokumentation). Nach den vorliegenden Grundrissen ist dies eine rein ästhetische Gestaltung; der massive Baukörper dahinter schließt bündig mit der Brandwand ab. Da sich dort bzw. darunter die Tiefgaragenrampe des Nachbargebäudes befindet und das ältere Bestandsgebäude abgerückt errichtet ist, liegt keine Beeinträchtigung der baulichen Ausnutzung bei dem Nachbarn (Flstck. 251) vor. Gleichwohl liegt auch keine Einverständniserklärung des Eigentümers des Nachbargrundstücks vor. Im Worst-Case müsste die auskragende halbrunde Verkleidung entfernt werden. Dies ist jedoch nicht besonders kostspielig und im Grunde nur bei einer nachbarlichen Neubebauung in dann vorgeschrieben geschlossener Bauweise denkbar. Da das Bestandsgebäude jedoch noch mehrere Jahrzehnte Bestand haben und von dem minimalen Überbau nicht beeinträchtigt wird, erfolgt kalkulatorisch eine Risikorückstellung i.H.v. T€ 50 für mögliche Rechtsstreitigkeiten und Ausgleichszahlungen.

Barwert Mietausfall Leerstand

Für die Vermietung der derzeit leer stehenden Flächen wird mit insgesamt 1 ½ Jahren gerechnet. Es wird mit einem Vertriebszenario kalkuliert, bei dem in 3 Monaten jeweils rd. 17 % der Flächen vermietet werden. Es wird folglich ein aktives Vermietungsmanagement unterstellt, das vorzugsweise inhouse statt über Maklerfirmen erfolgt, bei denen eine Vielzahl weiterer Objekt betreut bzw. zumeist nur inseriert werden.

Herrichtungskosten Leerstandsflächen

Ein marktüblicher Kalkulationsansatz für das Herrichten von Büroflächen liegt bei 100 €/m² NF (netto), der auch hier in Ansatz kommt.

Kosten neuer Mietvertrag Aramark

Der neue Mietvertrag für den Hauptmieter Aramark sieht 2 Monate mietfreie Zeit (TEUR 71), einen Baukostenzuschuss i.H.v. 100 EUR/m² Bürofläche (TEUR 412) sowie den Einbau einer neuen Kühlung in der HNR 6 (TEUR 554) vor. Auftragsgemäß sollen im Rahmen dieser Bewertung die Investitionskosten als bereits erfolgt unterstellt werden, so dass nur die mietfreie Zeit als Mietausfall berücksichtigt wird.

Barwert Saldo Mehr- / Mindermieten

Die zum Wertermittlungsstichtag vorliegende Ist-Miete wird als Mehr- bzw. Mindermiete saldiert über die Restlaufzeit der Verträge kalkuliert und auf den Wertermittlungsstichtag diskontiert.

Plausibilisierung

Das Bewertungsobjekt liegt folgendermaßen in den wenigen verfügbaren Marktdaten:

	<u>GSMB Südhessen (2018)</u>	<u>Bewertungsobjekt (2019)</u>	<u>Kauffall NB (2019)</u>
RoE-Faktor:	14,9-fach	14,2-fach	18,5-fach
EUR/m ² NFL:	1.500	1.590	3.533
LSZ:	4,8 %	4,0 %	4,6 %
BAR:	k.A.	7,0 %	5,4 %

Der Neubaukauffall ist mit dem 26 Jahre alten Bewertungsobjekt nicht vergleichbar. Bei diesem Neubauobjekt liegt eine Garantiemiete von 14,35 EUR/m² vor, was für einen Neubau deutlich unter den aktuell inserierten Mieten von 16,90 EUR/m² liegt. Entsprechend wird das Projekt strukturiert sein. Bspw. lagen in Neu-Isenburg schon in früheren Jahren die Kauffälle bei Objekten mit Baujahren nach 2000 deutlich über dem 20-fachen. Dennoch wird mit diesem Kauffall der Markt der neuwertigen Objekte verdeutlicht.

Das Bewertungsobjekt liegt bei allen Kennzahlen baualtersbedingt unter – bzw. bei der BAR über – den Daten des Vergleichsobjektes vor Ort. Auch bei den Daten des Marktberichtes Südhessen liegen die Kennzahlen des Bewertungsobjektes angesichts der wirtschaftsstärksten Lage in Südhessen eher konservativ im Markt. Dies ist den Wertabzügen für die angesetzten Investitions- und Vermietungskosten geschuldet. Das Bewertungsobjekt hat offenkundig eine längerfristig suboptimale Verwaltung zu kompensieren, es wird danach aber eine gute Marktpositionierung mit angemesseneren Kennzahlen aufweisen, was seinen Charakter als Value-Added-Produkt, zudem in einer investorentauglichen Größe, verdeutlicht.

8.2 Ertragswert (Marktwert)

Nutzung		RND	Zins	Ein-	Fläche	Miete [EUR/m² (Stk.)]		RoE	Bodenvz.
In Gebäude	Jahre					%	heiten		
		Nutzung / Beschreibung							
g	Büro / Hauptmietflächen	34	4,00	-	13.330,60	8,03	9,00	1.439.704	94.257
g	Büro / Foyer / Eingang	34	4,00	-	538,80	6,06	9,00	58.190	3.810
g	Gastronomie / Kantine	34	4,00	-	315,10	1,62	6,75	25.523	1.671
g	Lager / UG-Flächen	34	4,00	-	1.698,30	4,01	5,00	101.898	6.672
g	Stellplätze außen	34	4,00	23	-	60,64	60,00	16.560	1.085
g	Stellplätze innen	34	4,00	192	-	57,14	60,00	138.240	9.051

w = Wohnen, g = Gewerbe Ø 34 Ø 4,00 Σ Σ 15.882,80 Σ 1.780.115 Σ 116.546

Bewirtschaftungskosten (Marktwert)

Nutzung		Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges		Summe
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung	EUR/m²	% HK	EUR/WE	% RoE	% RoE	EUR/m²	% RoE	% RoE
		/Stk.		/Stk.			/Stk.		
g	Büro / Hauptmietflächen	8,50	-	-	3,00	4,00	-	-	14,87
g	Büro / Foyer / Eingang	8,50	-	-	3,00	4,00	-	-	14,87
g	Gastronomie / Kantine	8,50	-	-	3,00	4,00	-	-	17,49
g	Lager / UG-Flächen	5,00	-	-	3,00	4,00	-	-	15,33
g	Stellplätze außen (Gewerbe)	25,00	-	21,60	3,00	4,00	-	-	10,47
g	Stellplätze innen (Gewerbe)	40,00	-	21,60	3,00	4,00	-	-	12,55

Ø 14,71

Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag des Grundstücks **1.780.115**

- Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten 14,71% 261.930

Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks **1.518.185**

- Bodenwertverzinsungsbetrag 116.546

Marktüblicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen **1.401.639**

x durchschnittlicher Barwertfaktor 18,4111

Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte der Nutzungen (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor **25.805.712**

+ Bodenwert 2.913.570

Vorläufiger Ertragswert **28.719.282**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Sonstige Wertabschläge

CAPEX rd. 1.100.000

Risikorückstellung Überbau rd. 50.000

Barwert Mietausfall Leerstand rd. 815.000

Herrichtungskosten Leerstandsflächen rd. 615.000

Kosten neuer Mietvertrag Aramark 71.000

Barwert Saldo Mehr- / Mindermieten 735.000

ERTRAGSWERT **25.333.282**

9 Ergebnis

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	2.913.570
	Ertragswert	25.333.282
Marktwert	Ableitung vom Ertragswert	25.300.000
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNFI.	1.590
	x-fache Jahresmiete	14,20
	RoE Wohnen / Gewerbe	0% / 100%
	Bruttorendite (RoE/x)	7,04%
	Nettorendite (ReE/x)	6,00%
Mietfläche	Wohnfläche	0,0m ²
	Nutzfläche	15.882,8m ²
	Σ	15.882,8m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	1.780.115
	Jahresreinertrag	1.518.185
Liegenschafts-/ Kapitalisierungszins	Wohnen	0,00%
	Gewerbe	4,00%
	i.D.	4,00%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	0,00%
	Gewerbe	14,71%
	i.D.	14,71%

Erstellt am: 11.11.2019

Sachverständigenbüro on-wert GbR

10 Unterlagenübersicht

Art der Unterlage	Datum der Unterlage
Baubeschreibung	ohne Datum
Baulastenauskünfte	diverse Daten
Brandschutzgutachten	18.09.1992
Energieausweise	31.07.2009
Flurkarte	28.02.2019
Flächenbestandsliste	31.07.2019
Grundbuchauszug	12.03.2019
Mieterbestandsliste	29.10.2019
Neuvermietungsdaten Aramark (EMail)	17.10.2019
Stackingliste	17.01.2019

11 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation
Karten
Bauzeichnungen
Hinweise

12 Fotodokumentation

Straßenansicht Gewerbepark



Straßen- bzw. Südfassade HNR 4



Westfassaden HNR 4



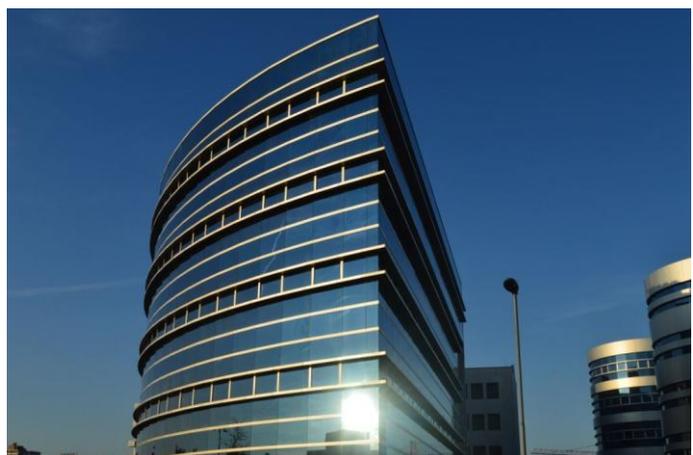
Ostfassaden HNR 4



Hof- bzw. Nordfassaden HNR 4



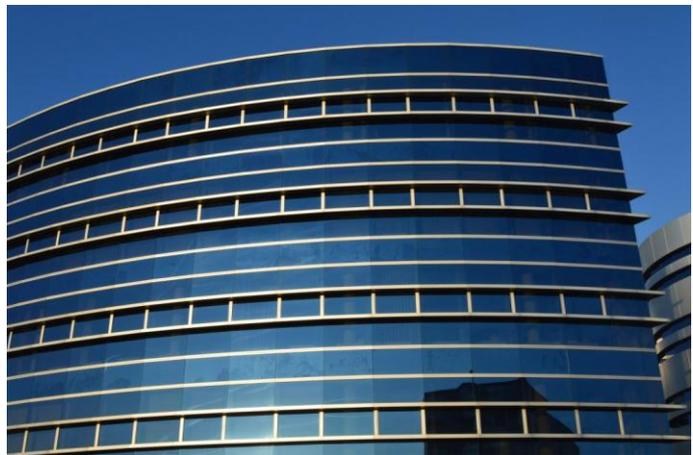
Südspitze HNR 4a



Ostfassade HNR 4a



Westfassade HNR 4a



Nordfassade HNR 4a



Überbau HNR 4a



**Undichtigkeiten / lösende Folien Fassade
HNR 4a**



Südfassade HNR 6



Südfassade HNR 6



Straßen- bzw. Nordfassade HNR 6



Westliche Hofzuwegung



Östliche Hofzuwegung



Innenhof



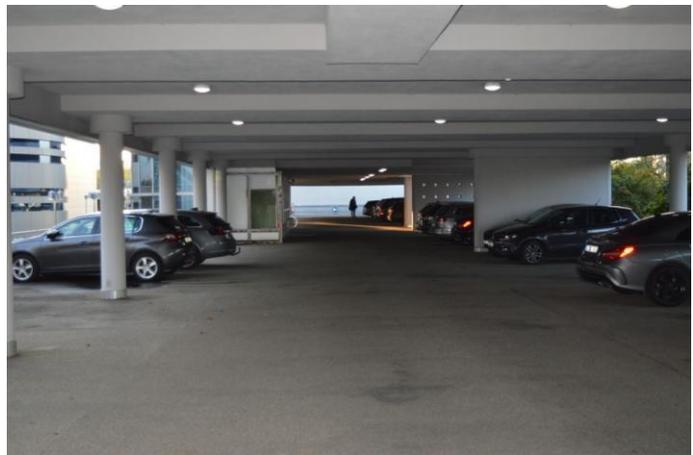
Innenhof



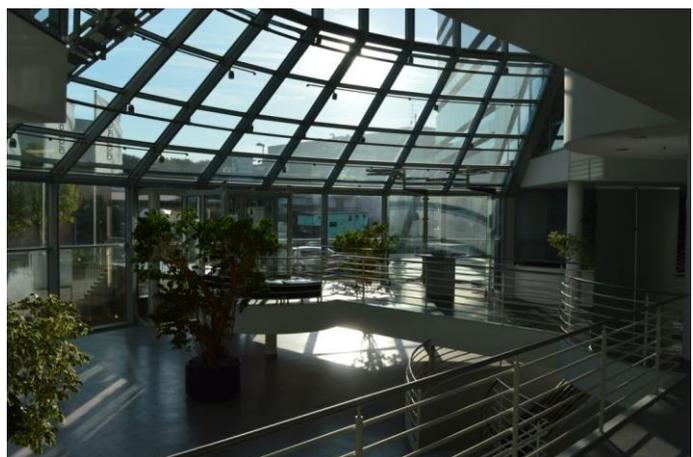
Tiefgaragenstellplätze HNR 6



Oberirdische Parkebene HNR 6



Foyer HNR 4



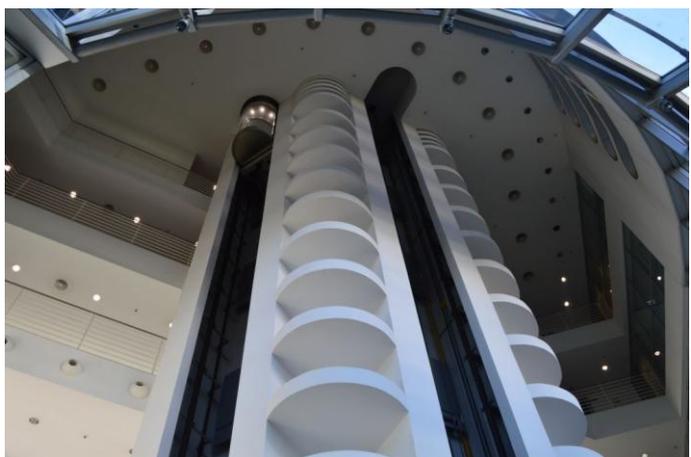
Foyer HNR 4



Foyer HNR 4



Foyer HNR 4



HNR 4: Fettabscheider UG



HNR 4: Sprinkleranlage UG



HNR 4: Zählerraum Elektro UG



HNR 4: BMZ UG



HNR 4: Gas- / Wasseranschluss



HNR 4: Heiztechnik DG



HNR 4: Lüftungsanlage DG



HNR 4: Glasaufzug



HNR 4: Leerstandsfläche 1.OG



HNR 4: Leerstandsfläche 1.OG



HNR 4: Leerstandsfläche 3.OG



HNR 4: Leerstandsfläche 3.OG



HNR 4: Dachfläche



HNR 6: Heiztechnik UG



HNR 6: Gasanschluss UG



HNR 6: BMZ UG



HNR 6: Feuchtigkeit Betondecke



HNR 6: Feuchtigkeit Betondecke



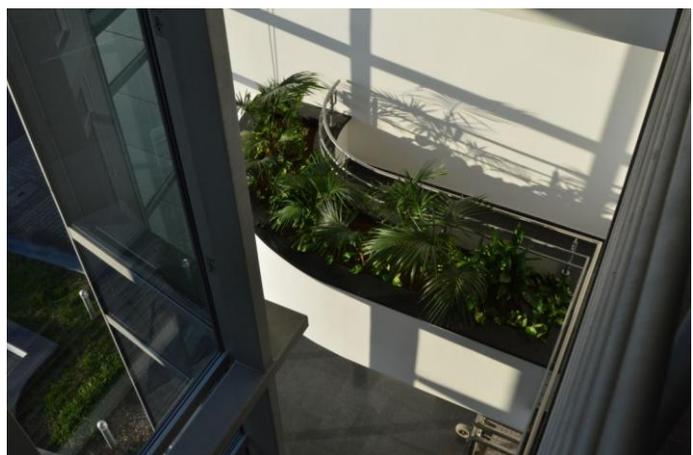
HNR 4a: Aufzug



HNR 4a: Heiztechnik UG



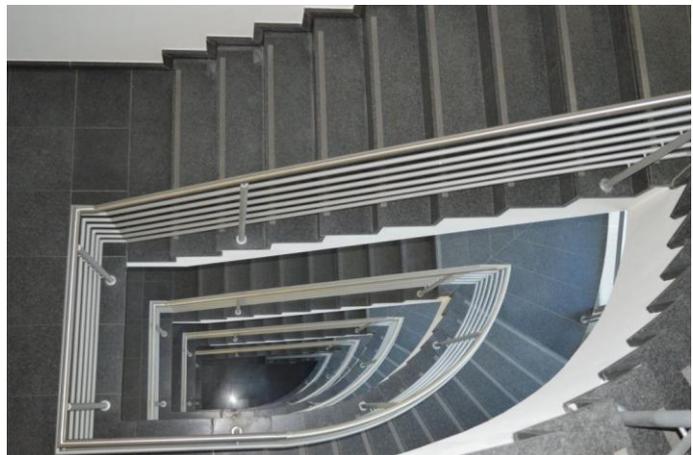
HNR 4a: Luftraum Westfassade



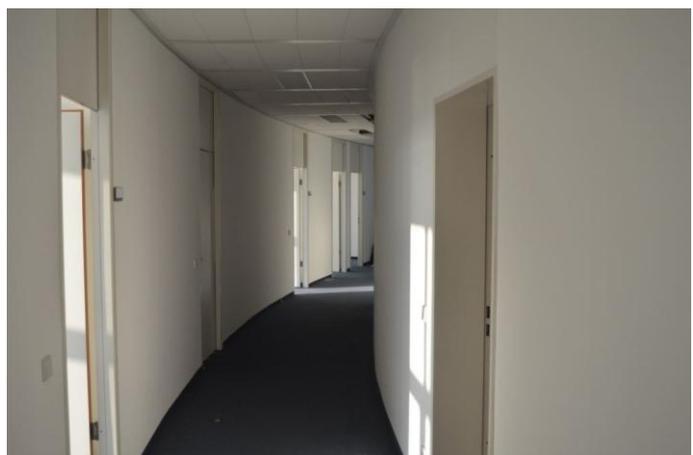
HNR 4a: Aufzüge



HNR 4a: Treppenhaus



HNR 4a: Leerstand 2.OG



HNR 4a: Leerstand 2.OG



HNR 4a: Leerstand 2.OG



HNR 4a: Leerstand 3.OG



HNR 4a: Leerstand 3.OG



HNR 4a: Leerstand 3.OG



HNR 4a: Dachflächen



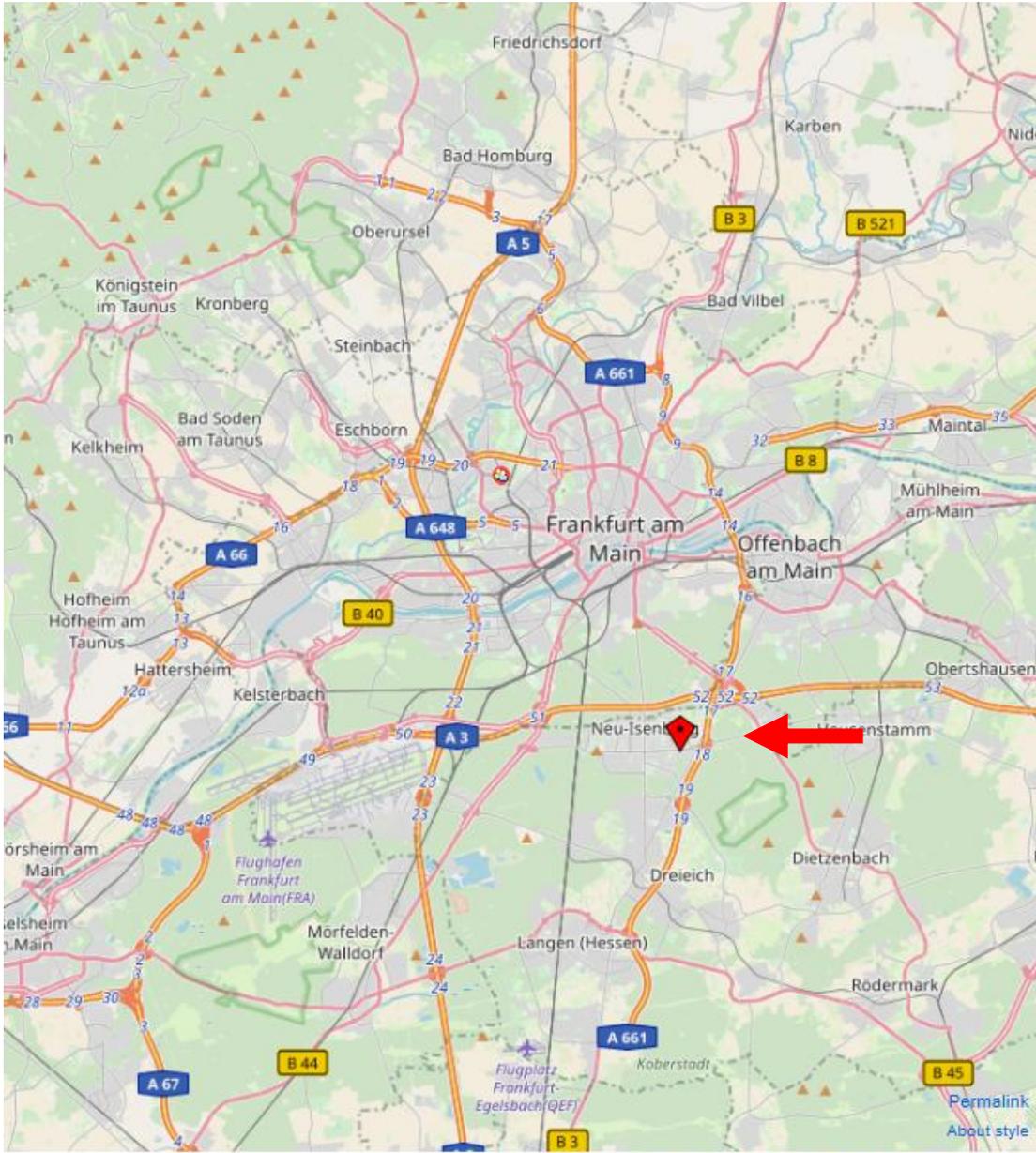
**Fuß- und Radweg parallel zur Friedhofstraße
(rechts unten: Baulastenfläche Werbetafel)**



Friedhofstraße



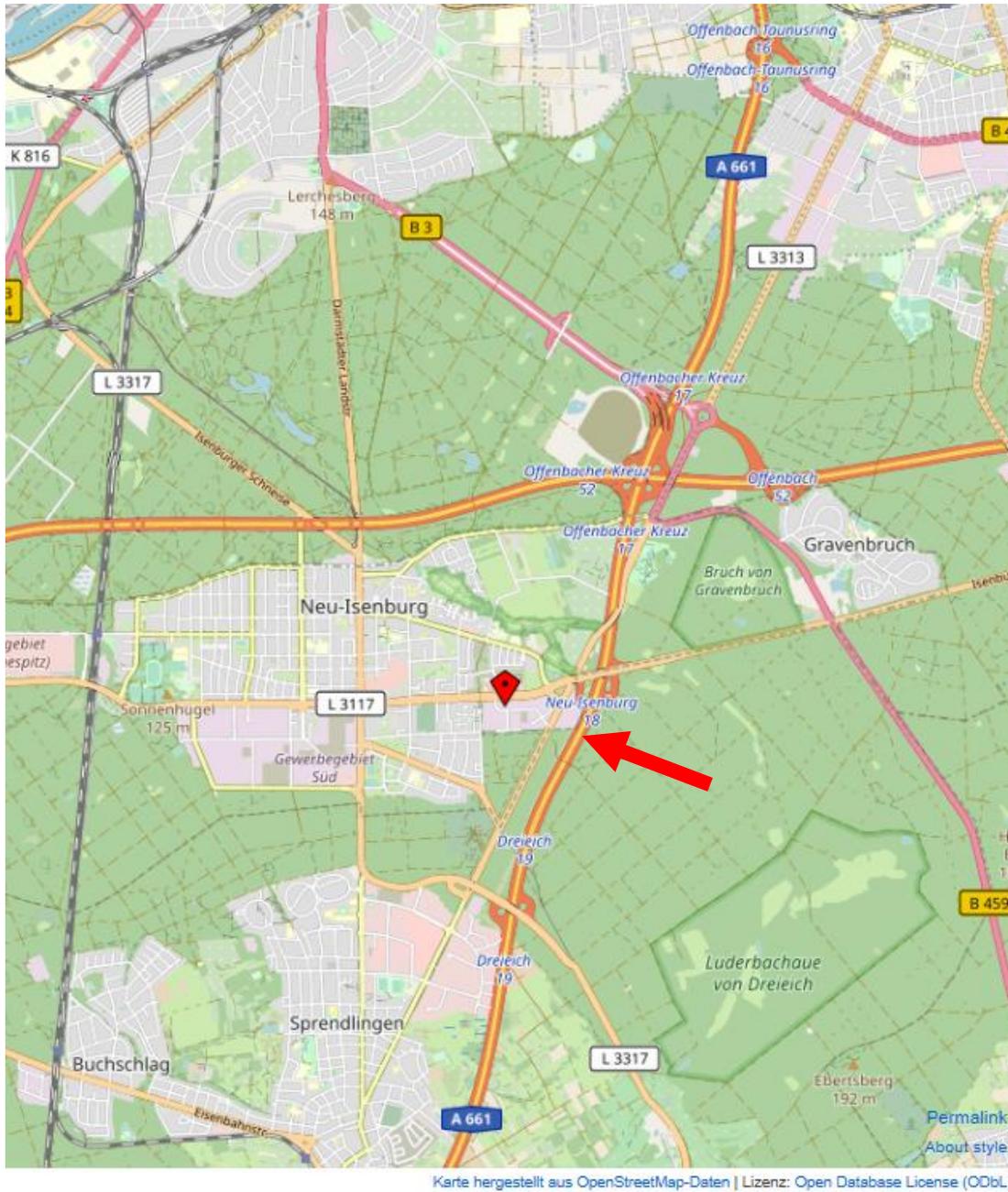
Übersichtskarte



Karte hergestellt aus OpenStreetMap-Daten | Lizenz: Open Database License (ODbL)

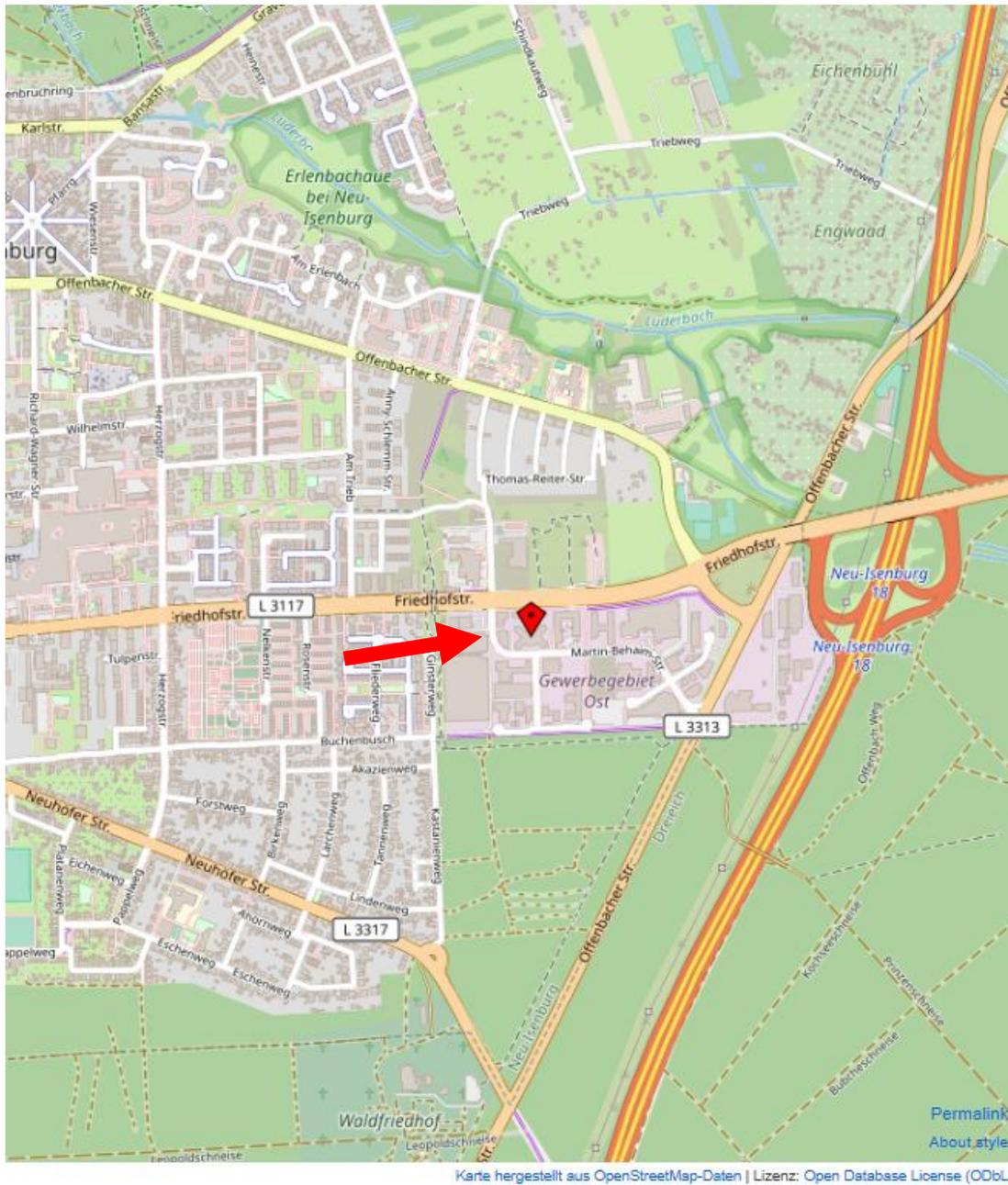
Quelle: Übersichtskarte openstreetmap.de
Aktualität: online, 08.11.2019

Umgebungskarte



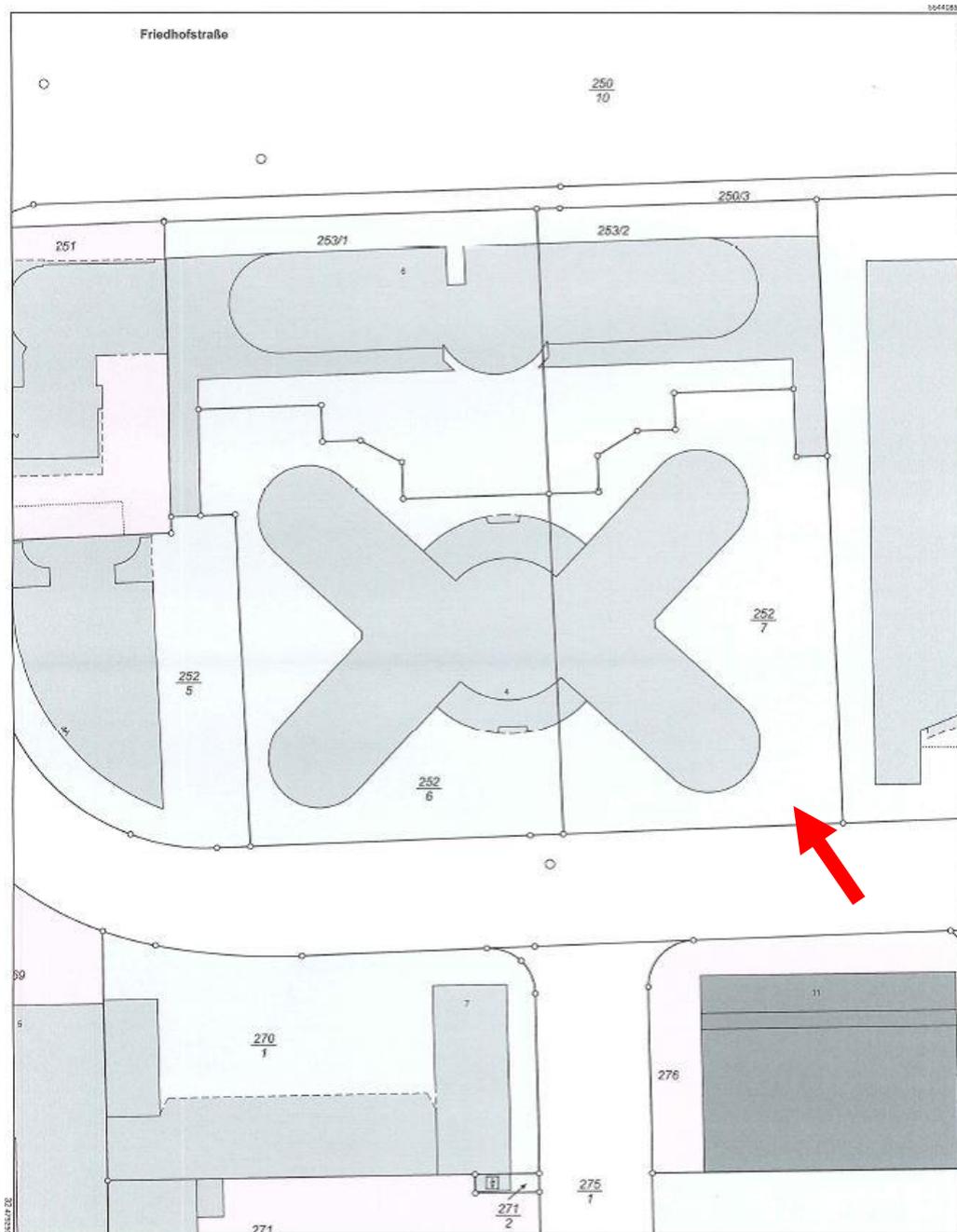
Quelle: openstreetmap.de
Aktualität: online, 08.11.2019

Stadtplan



Quelle: openstreetmap.de
Aktualität: online, 08.11.2019

Liegenschaftskarte



Verfertigung nur erlaubt, soweit die Verfertigungsglättung demselben Nutzungszweck wie die Originalausgaben dienen.
§18 Abs. 2 des Hessischen Vermessungs- und Geoinformationgesetzes vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 3. Mai 2016 (GVBl. S. 82)

HESSEN
Amt für Bodenmanagement Heppenheim
Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

Flurstück: 2526
Flur: 5
Gemeinschaft: Neu-Isenburg

Gemeinde: Neu-Isenburg
Kreis: Offenbach
Regierungsbezirk: Darmstadt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Liegenschaftskarte 1 : 500
Hessen
Erstellt am 28.02.2019
Antrag: 200300134-1
AZ: KB 2524355/19

Quelle: Amt für Bodenmanagement Heppenheim
Aktualität: 28.02.2019

Bodenrichtauskunft

Bodenrichtwertauskunft vom Gutachterausschuss

63263 Neu-Isenburg, Martin-Behaim-Str. 4



geoport

Informationen zur Lage

Postleitzahl	63263
Stadt	Neu-Isenburg
Strasse	Martin-Behaim-Str.
Hausnummer	4
Flur	
Flurstück	

Grunddaten

Ermittlungsstichtag	01.01.2018
Bodenrichtwert-Tatsächlich	300,00
Bauliche Nutzung	Gewerbegebiet - gewerbliche Baufläche
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Bauweise	
Richtwerttyp	zonal
Bemerkung	
Quellenangabe	direkt vom Gutachterausschuss
Hinweis	

Zusatzdaten

Geschossflächenanzahl	
Anzahl der Geschosse	
Tiefe in m	
Fläche in m ²	
Beitragspflichtig	nein
Sanierungsgebiet	nein
Anfangswert / Endwert	

Bodenrichtwertauskunft direkt vom Gutachterausschuss

Anhand der eingegebenen Kundendaten Nutzungsart, Baujahr, Stichtag wird der Bodenrichtwert direkt beim zuständigen Gutachter ermittelt. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Werte pro m² für Grundstücke mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen, angegeben in m². Die Daten beziehen sich entweder auf die Hausnummer oder auf die Straße. Das Produkt liegt für ganz Deutschland vor. Die Lieferung der Daten erfolgt in Tabellenform.

Datenquelle

Bodenrichtwert vom Gutachterausschuss, Zuständiger Gutachterausschuss Stand: Datenstand laut Angabe im Lieferdokument

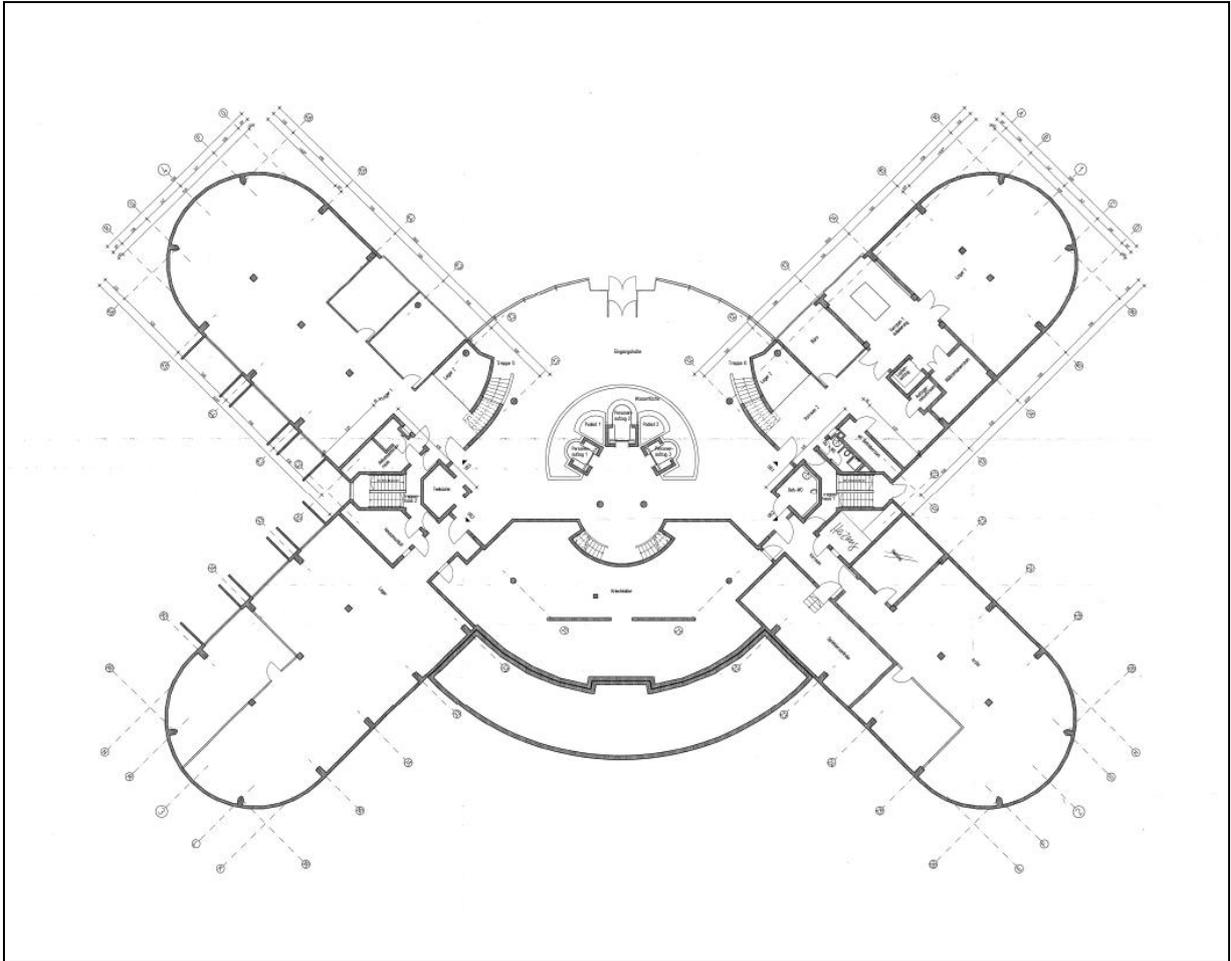
Quelle: Geoport (Abfrage Gutachterausschuss)
Aktualität: 01.01.2018 (Abruf: 08.11.2019)

B-Plan Nr. 16

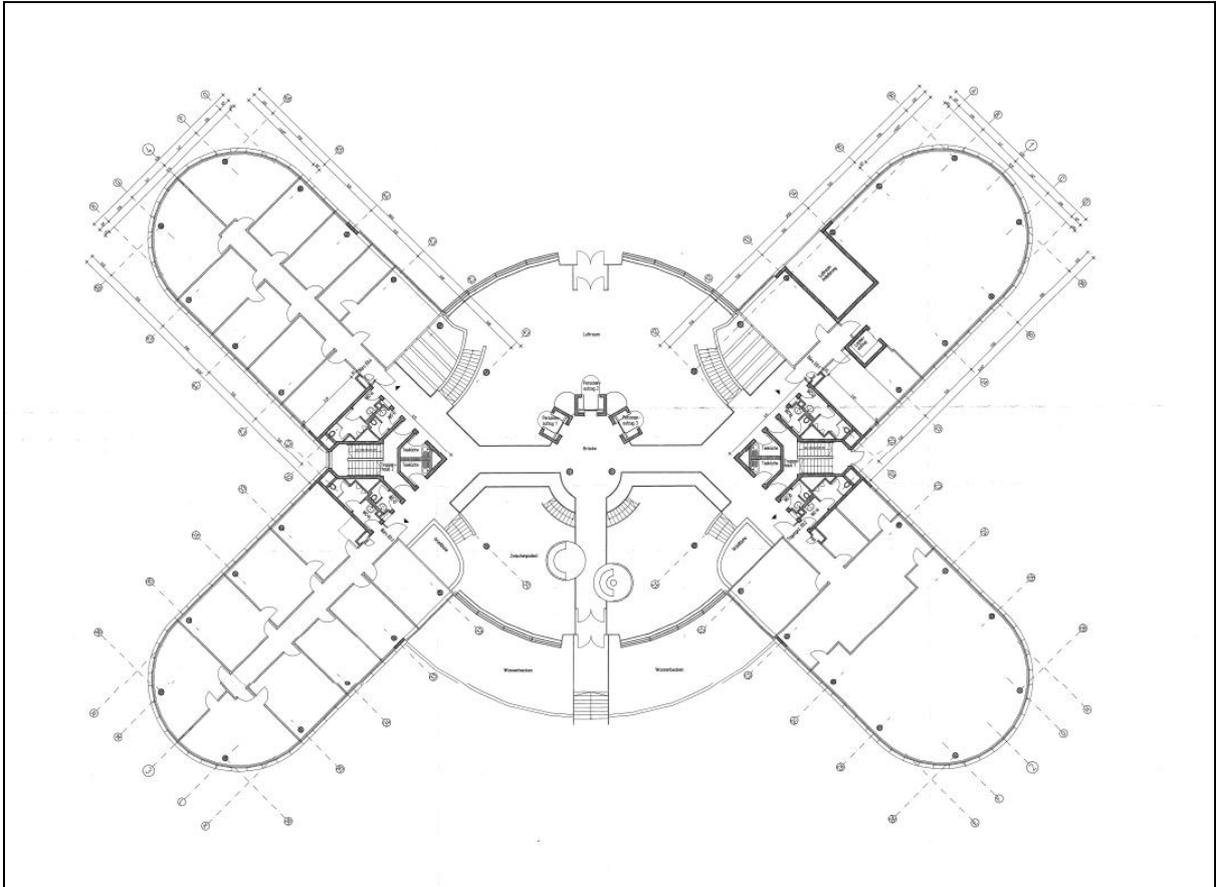


Quelle: Kreis Offenbach
Aktualität: 18.07.1979

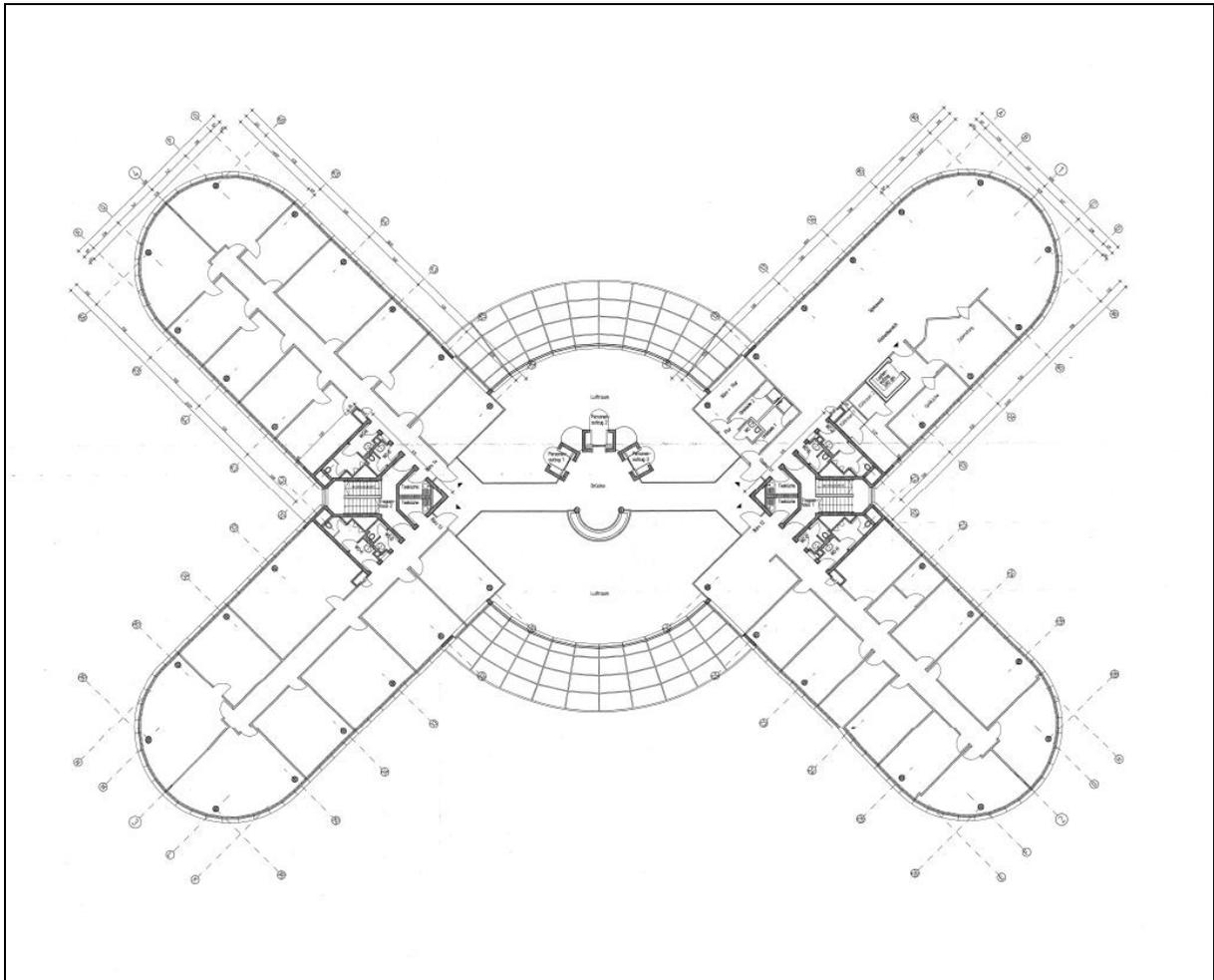
Anlage Bauzeichnungen



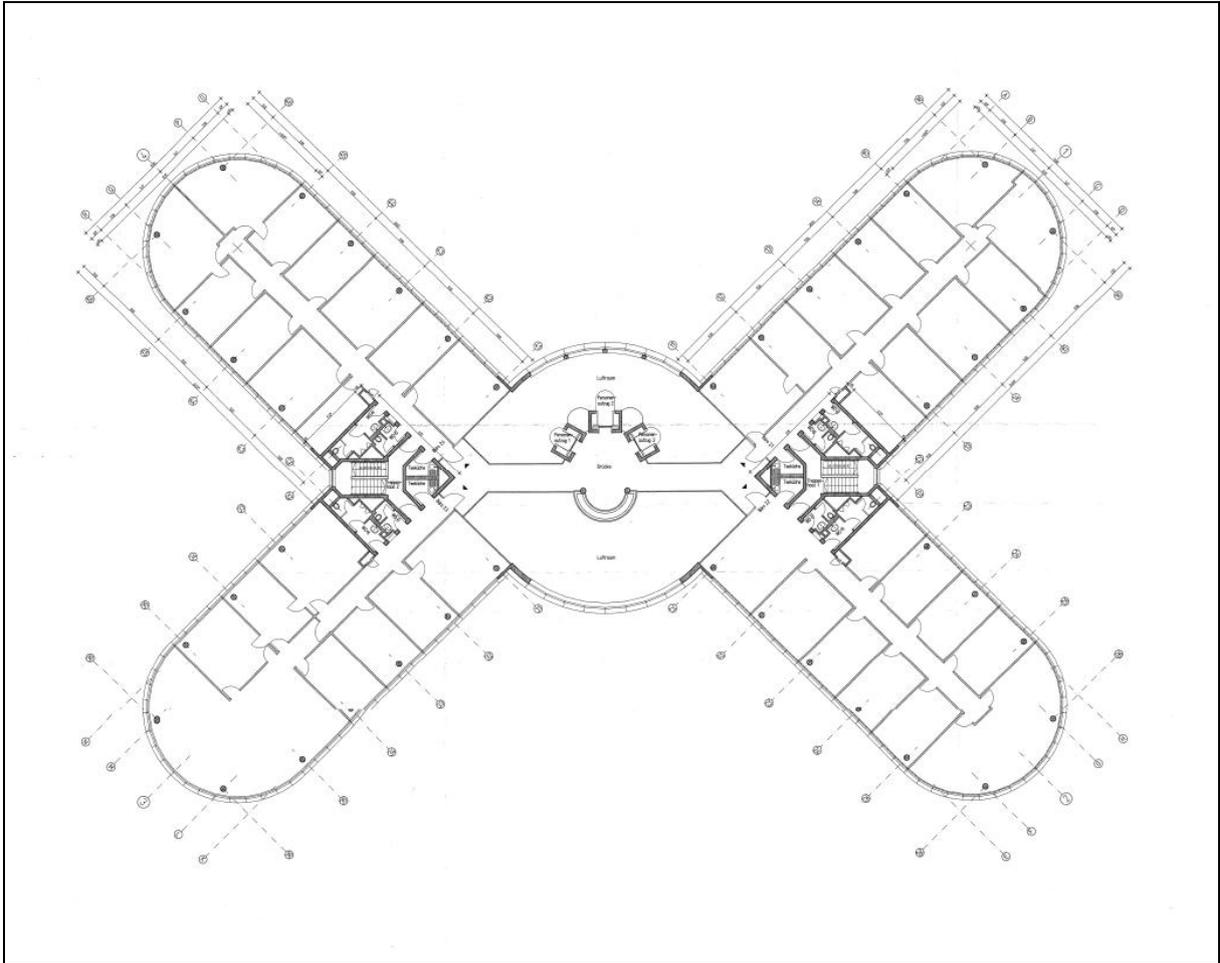
Grundriss HNR 4 / UG



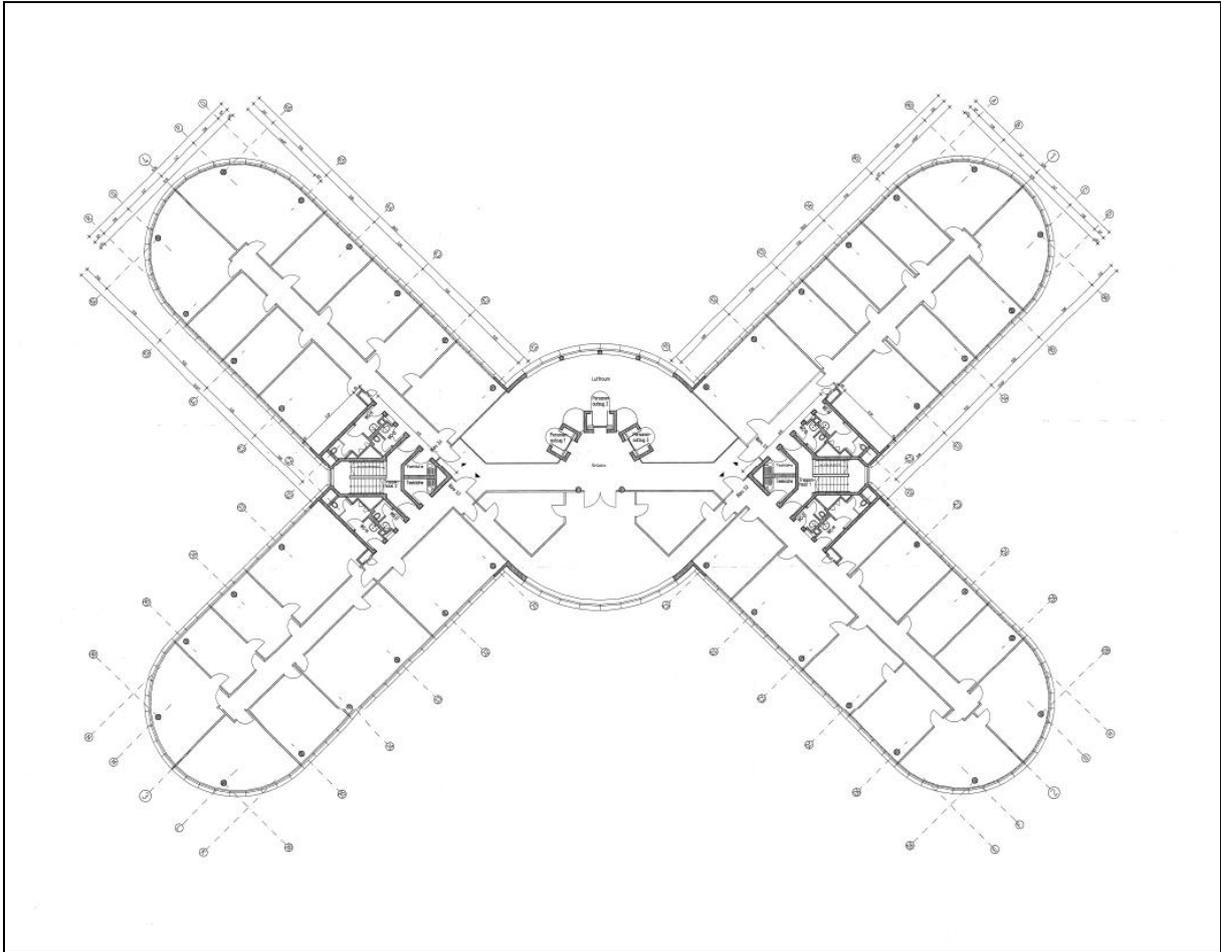
Grundriss HNR 4 / EG



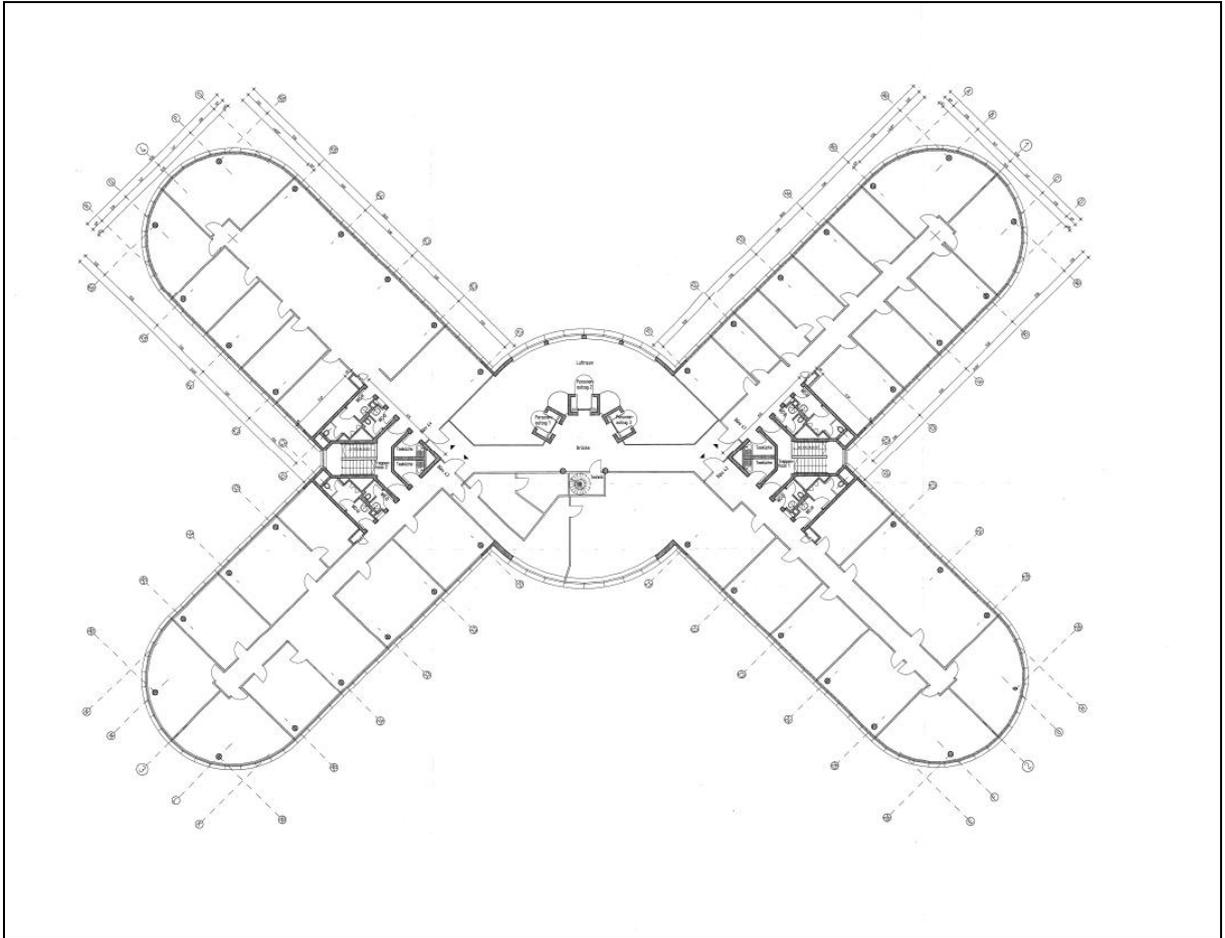
Grundriss HNR 4 / 1.OG



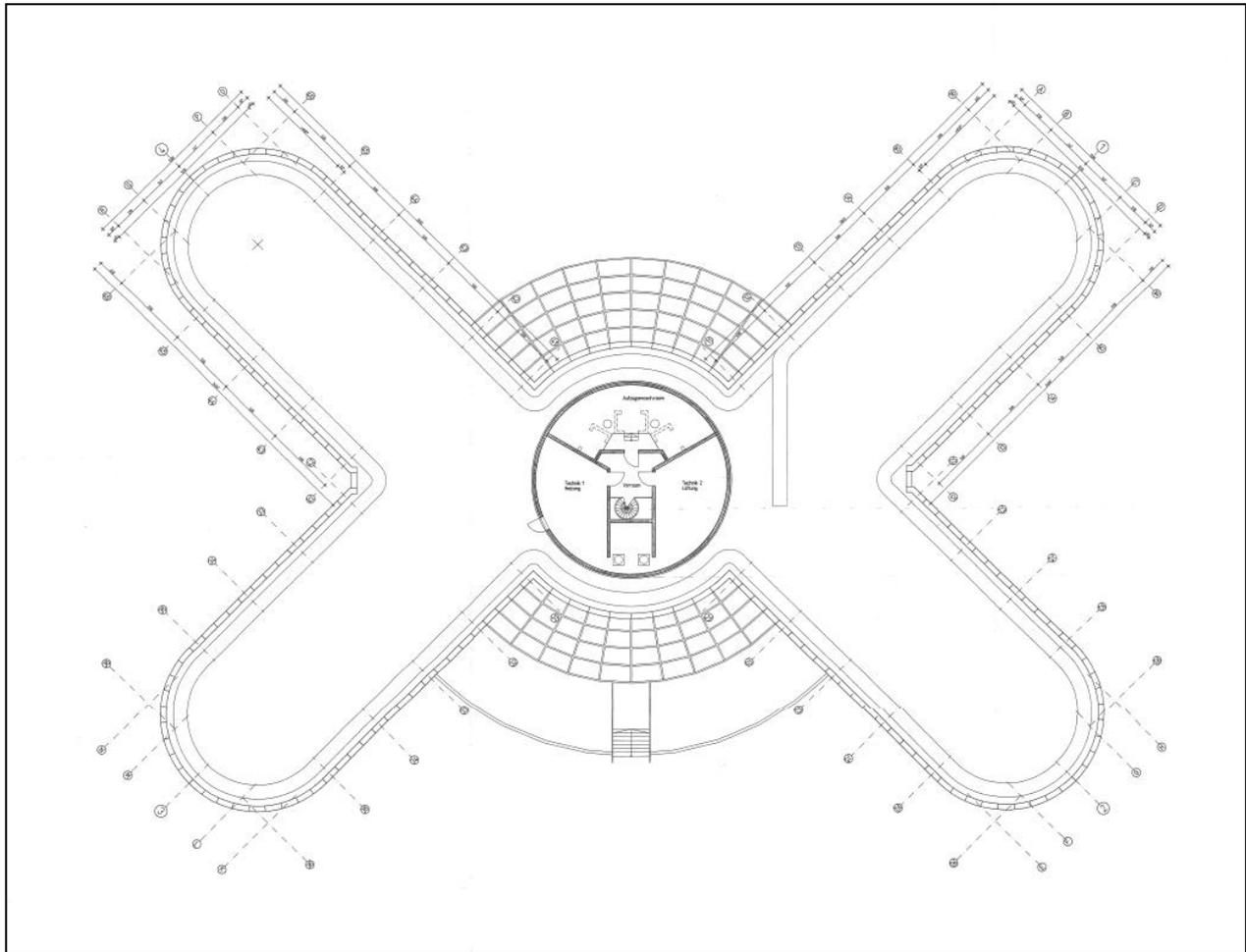
Grundriss HNR 4 / 2.OG



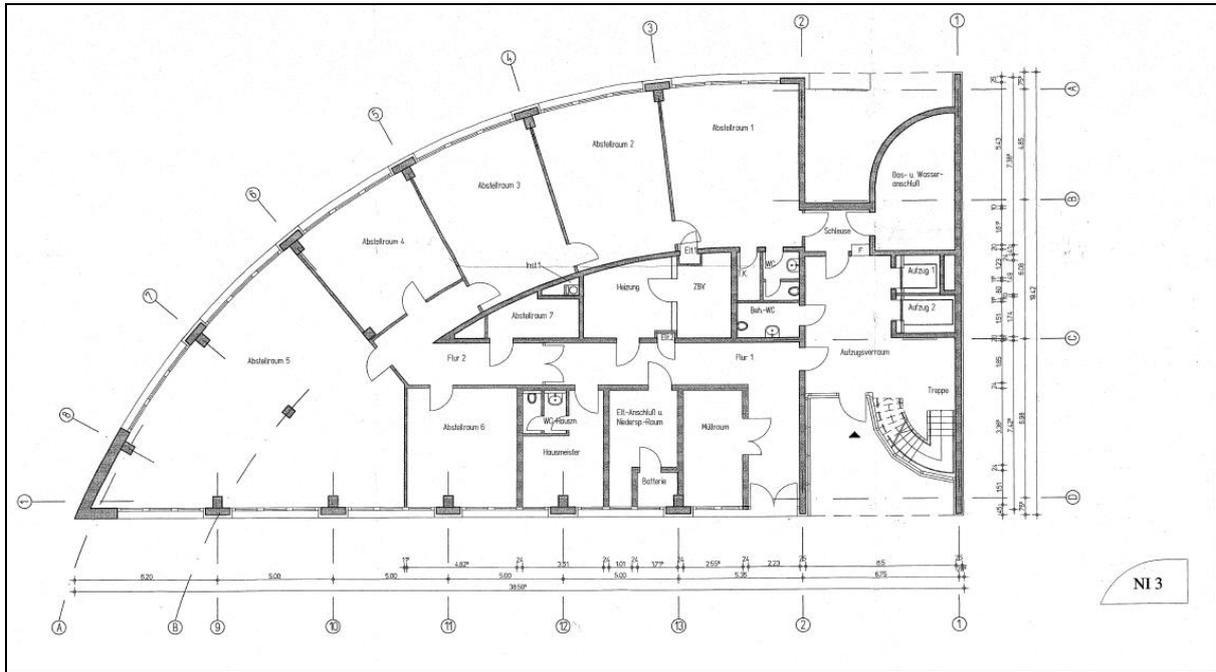
Grundriss HNR 4 / 3.OG



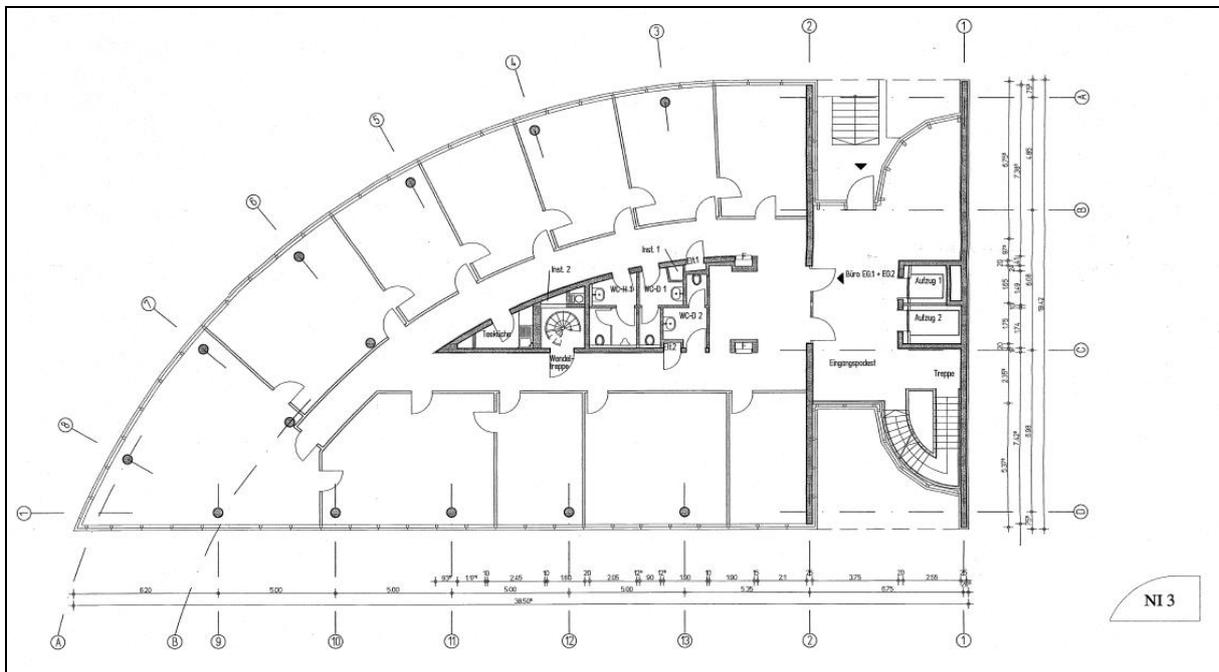
Grundriss HNR 4 / 4.OG



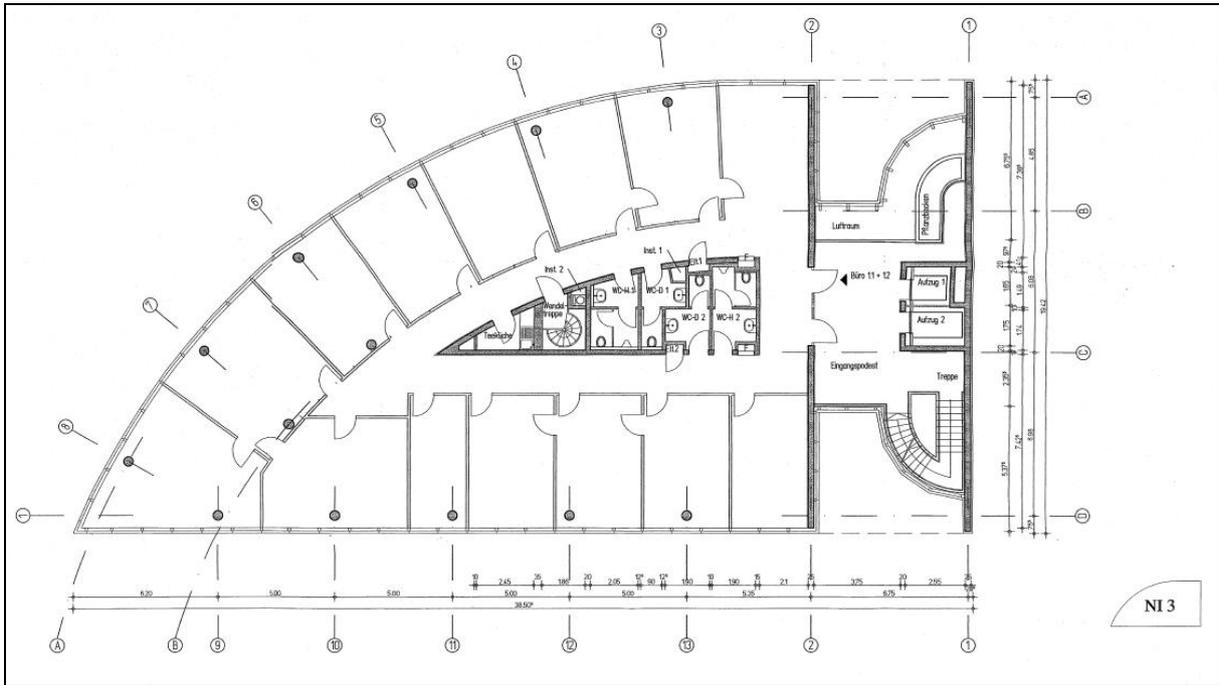
Grundriss HNR 4 / DG



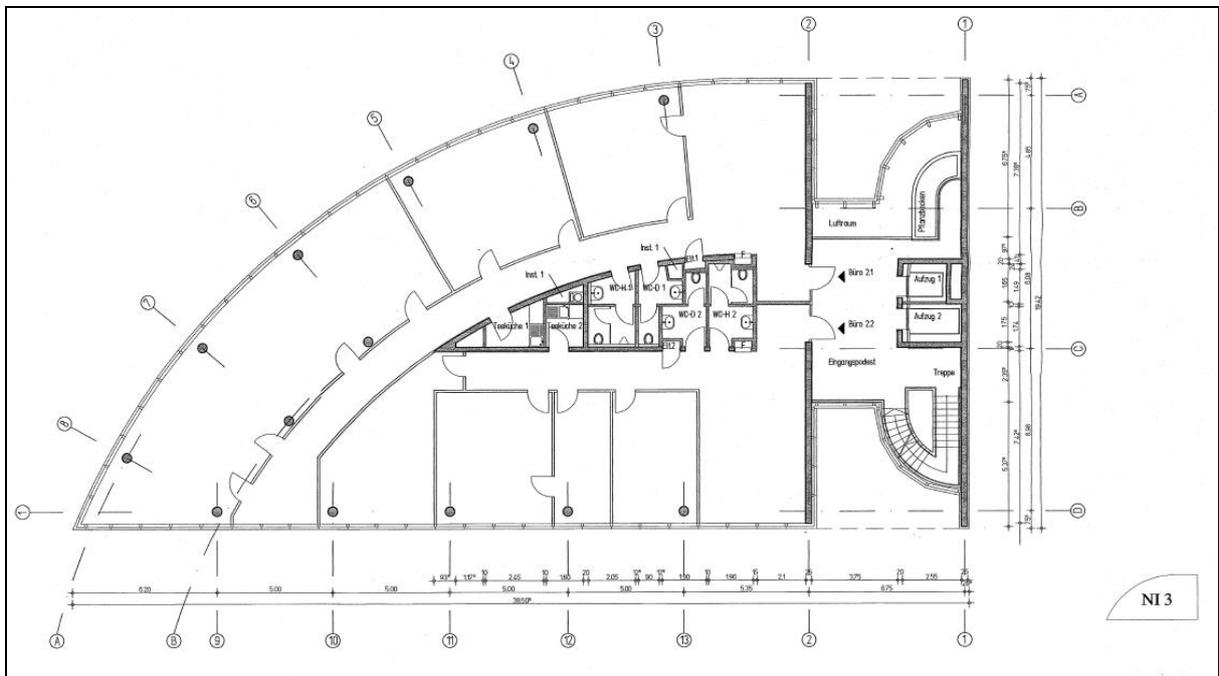
Grundriss HNR 4a / UG



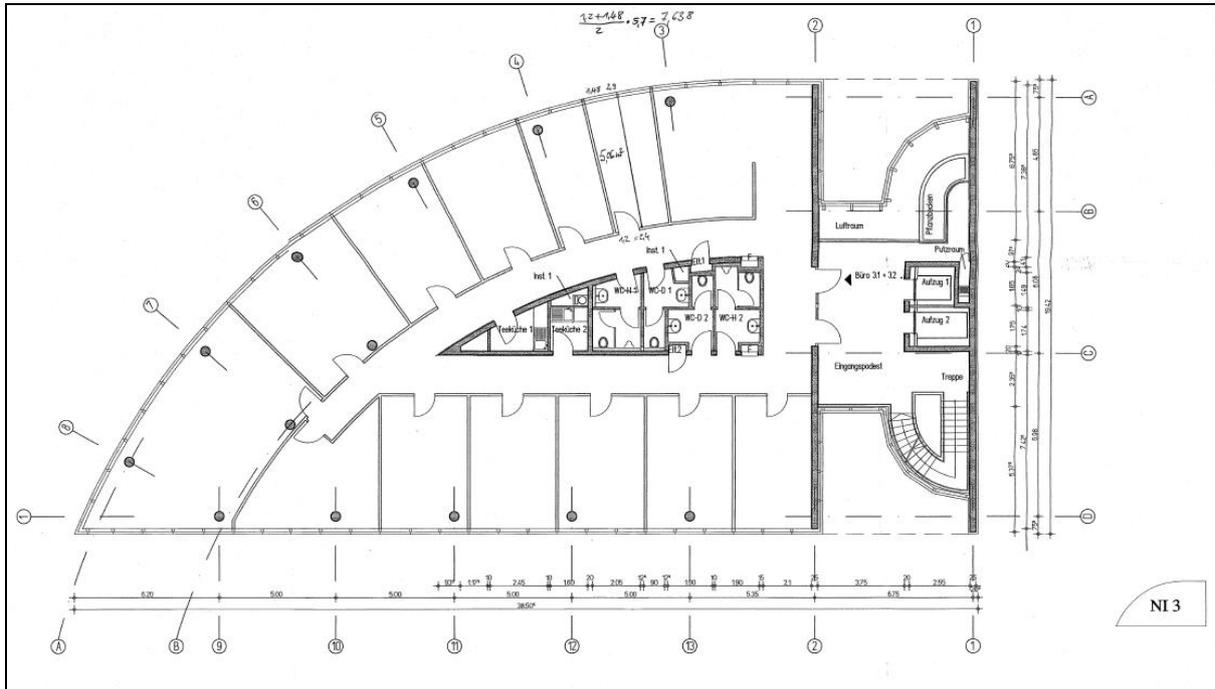
Grundriss HNR 4a / EG



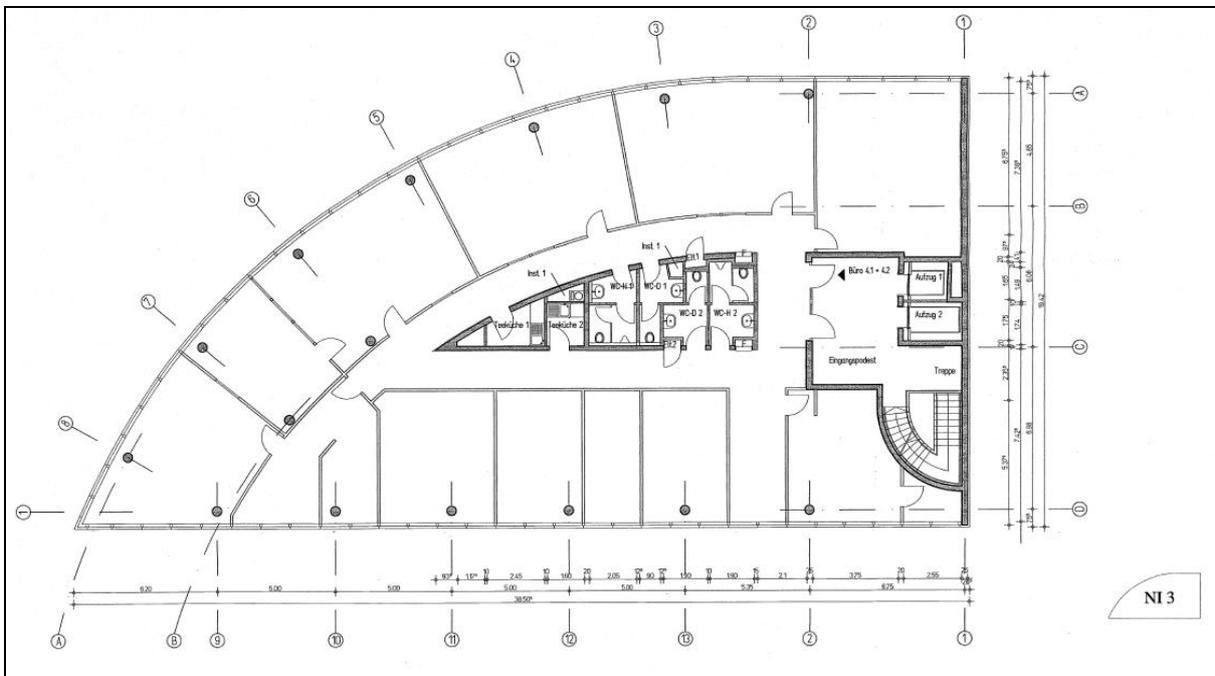
Grundriss HNR 4a / 1.OG



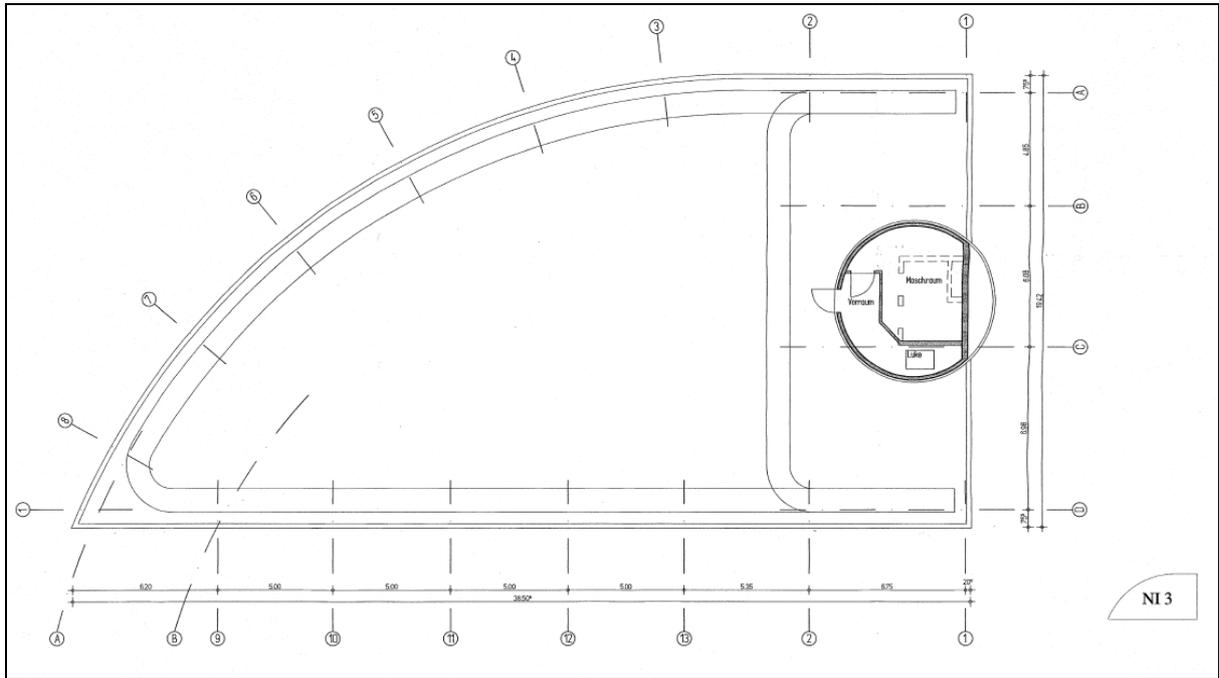
Grundriss HNR 4a / 2.OG



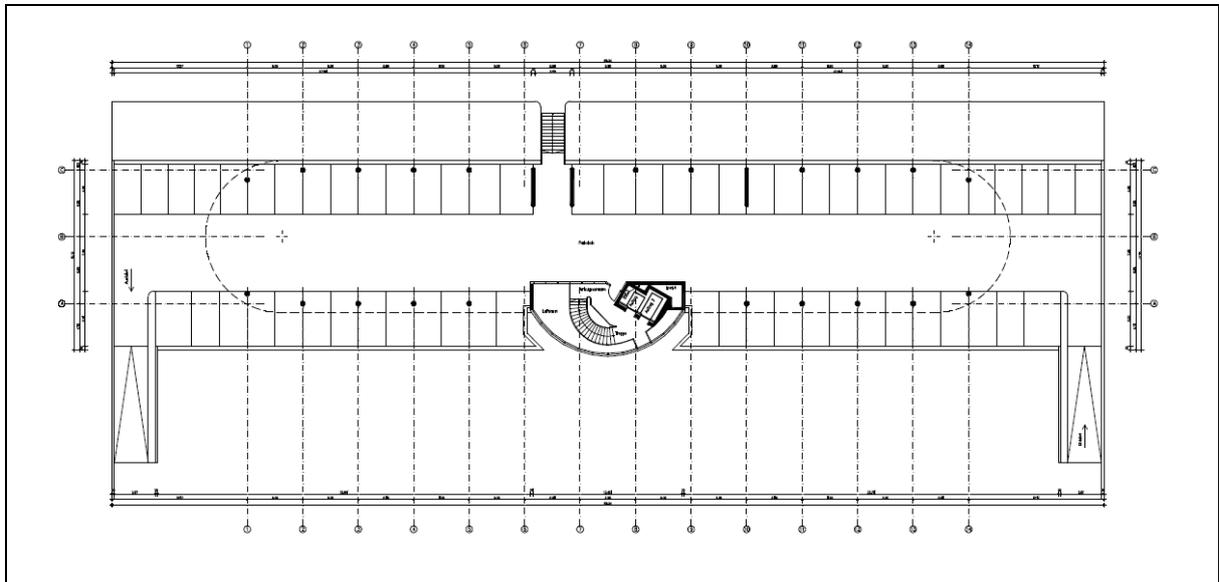
Grundriss HNR 4a / 3.OG



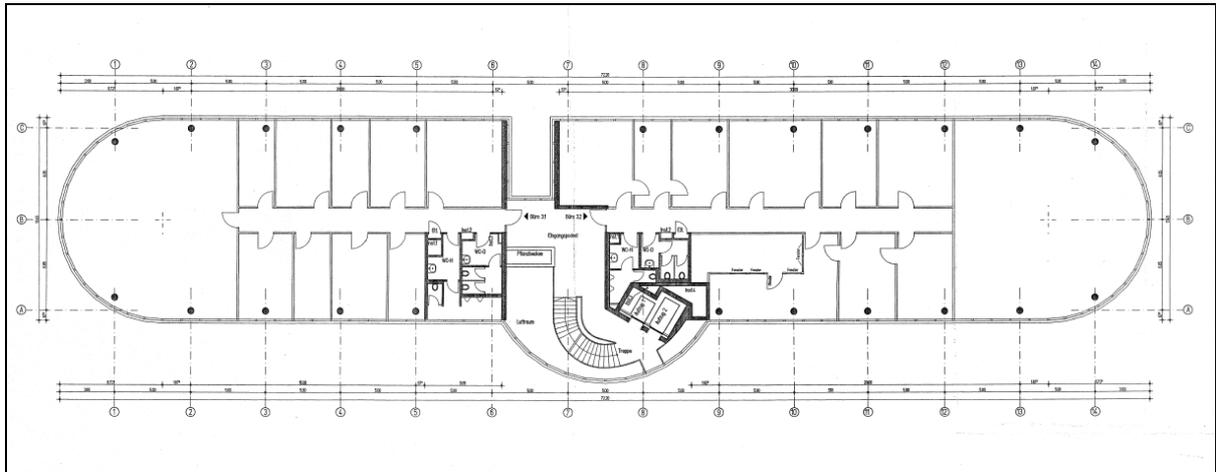
Grundriss HNR 4a / 4.OG



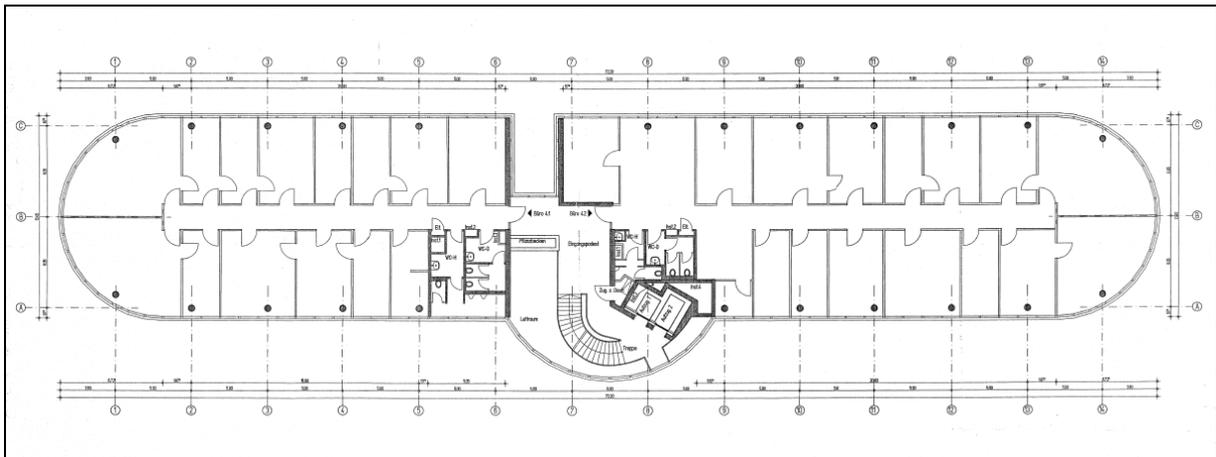
Grundriss HNR 4a / DG



Grundriss HNR 6 / EG



Grundriss HNR 6 / 3.OG



Grundriss HNR 6 / 4.OG

13 Erläuterung des Markt- / Verkehrswerts und der Wertermittlungsverfahren

Definition des Verkehrswertes (Marktwert)

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert
„durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Wertermittlungsverfahren

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenwert (§§ 9 und 10 ImmoWertV)

Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Richtwerte (§ 196 BauGB) herangezogen werden. Richtwerte sind durchschnittliche Lagewerte. Sie werden für den Wert des Grund und Bodens ermittelt, und zwar für eine Mehrzahl von Grundstücken, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Soweit einzelne Grundstücke von den regelmäßigen Grundstückseigenschaften, auf die sich der Richtwert bezieht, abweichen (z. B. in Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand oder Grundstückszuschnitt), ergeben sich daraus Abweichungen ihrer Verkehrswerte vom Richtwert.

Sachwertverfahren (§§21 bis 23 ImmoWertV)

Nach den Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt wird das Sachwertverfahren dann benutzt, wenn die Bausubstanz für den Wert ausschlaggebend ist (z.B. eigengenutzt bebaute Grundstücke). Der Sachwert umfasst den Bodenwert und den Bauwert. Der Bauwert ist dabei der Herstellungswert des Gebäudes sowie der Außenanlagen und der besonderen Betriebseinrichtungen unter Berücksichtigung der technischen und wirtschaftlichen Wertminderung sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände.

Die technische Wertminderung ist die Minderung des Herstellwertes wegen Alters, Baumängel oder Bauschäden. Neben der technischen Wertminderung ist noch eine wirtschaftliche Wertminderung durch Abschläge zu berücksichtigen, wenn Umstände vorliegen, die eine verminderte wirtschaftliche Verwendbarkeit begründen.

Als Umstände dieser Art sind insbesondere anzusehen:

ein wirtschaftlicher Aufbau, eine zeitbedingte oder persönliche Baugestaltung, die neueren Anforderungen nicht entspricht.

Vergleichswertverfahren (§§ 15 und 16 ImmoWertV)

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes durch Preisvergleich sind Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke in ausreichender Zahl heranzuziehen. Hierbei sollen Vergleichsgrundstücke hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände mit dem zu bewertenden Grundstück soweit wie möglich übereinstimmen.

Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem Wertermittlungsobjekt direkt oder indirekt vergleichbar sind. Um eine marktorientierte Wertermittlung zu ermöglichen, hat der Gutachterausschuss daher in seiner Kaufpreissammlung auf dem freien Grundstücksmarkt veräußerte mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbare Objekte mit ihren wesentlichen Daten gespeichert.

Mit Hilfe des direkten, oder bei mehreren Einflussgrößen des indirekten Vergleichswertverfahrens, ist es nun möglich, mit einer geeigneten Auswahl vergleichbarer Objekte funktionale Beziehungen zwischen den wertbeeinflussenden Umständen (Einflussgrößen) und dem Kaufpreis (Zielgröße) der Vergleichsobjekte abzuleiten und diese auf das Wertermittlungsobjekt zu übertragen. Bei mehreren Einflussgrößen geschieht dies mit mathematisch-statistischen Auswerteverfahren (multiple Regressionsanalyse).

Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV)

Nach den Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt findet das Ertragswertverfahren vorzugsweise dann Anwendungen, wenn für den Wert des Grundstücks der Ertrag von vorrangiger Bedeutung ist (z.B. Mietwohngrundstücke).

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes nach dem Ertragswertverfahren ist der Wert der Gebäude und der sonstigen baulichen Anlagen getrennt von dem Bodenwert auf der Grundlage des Ertrages zu ermitteln (Gebäudeertragswert). Bodenwert und Gebäudeertragswert ergeben nach Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand) den Ertragswert des Grundstücks.

Aus den Miet- oder Pachteinahmen einschließlich Umlagen und Vergütungen (Rohertrag) müssen zunächst die laufenden Bewirtschaftungskosten, das sind die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis bestritten werden.

14 Begriffserläuterungen

Erläuterungen der bei der Verkehrswertermittlung wesentlich verwendeten Begriffe (alphabetisch geordnet):

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Grundsätzlich können auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z. B. das Modell von Ross.

Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Bau-durchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind. Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Erfahrungsprozentsätze in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit - wie der Name bereits aussagt - normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen. Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus). Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete).

Betriebskosten

Sind die Kosten, die einem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen.

Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Erfahrungswert

Wird vom zuständigen Gutachterausschuss kein amtlicher Richtwert veröffentlicht und liegen keine Vergleichskaufpreise vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auf der Basis eines Erfahrungswerts durchgeführt werden. Der Erfahrungswert wird als marktüblicher "Durchschnittswert aus Erfahrungswissen des Sachverständigen" der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 17 Abs. 2 und § 20 ImmoWertV)

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert.

Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m³) oder der Gebäudedefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen sowie die Baunebenkosten (BNK) hinzuzurechnen.

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks und seiner baulichen Anlagen erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie der Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Zu den Verwaltungskosten gehören auch die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Marktanpassung

Sind Marktveränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichskaufpreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung zu berücksichtigen.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m³ Bruttorauminhalt“ bzw. „€/m² Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Rauminhalt bzw. Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Reinertrag

Der nach Abzug der Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag verbleibende Betrag, der sogenannte Reinertrag, ist als Verzinsung des Ertragswertes des Grundstücks (Grund und Boden und Gebäude) anzusehen, der durch Kapitalisierung des Reinertrages ermittelt wird.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Richtwert

Ein Richtwert (Vergleichsfaktor) ist ein vom zuständigen Gutachterausschuss aus Kaufpreisen abgeleiteter relativer durchschnittlicher Kaufpreis pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche (WFL bzw. NFL). Dieser Richtwert kann der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt werden (vgl. § 15 Abs. 2 ImmoWertV). Ein gemäß § 13 ImmoWertV für die Wertermittlung geeigneter Richtwert muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

Rohrertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohrertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohrertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 21 - 23 ImmoWertV) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertmarktanpassungsfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

15 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000 € begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Das Gutachten darf – auch auszugsweise – nicht im Internet veröffentlicht werden.

16 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

BauNVO

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom März 2006b (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006)

BRW-RL

Bodenrichtwertrichtlinie vom 11.01.2011

SW-RL

Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012

EW-RL

Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015

VW-RL

Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24.05.2016 (BGBl. I S. 1190)

EnEV

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24.10.2015 (BGBl. I S. 1789)

WoFIV

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

DIN 277

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau von Januar 2016

Wohnungseigentumsgesetz WEG oder WoEigG

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Dezember 2014 (BGBl. I S. 1962)

Falk Kehlitz

Architekt

Immobiliengutachter HypZert (F)

Johann-Georg-Straße 25 | 10709 Berlin
info@sv-kehlitz.de | www.sv-kehlitz.de**GUTACHTEN**

Nr. 2019-453

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S. des § 194 BauGB für
das Grundstück Mülheimer Straße 100 in 47057 Duisburg
(Gemarkung Duisburg, Flur 342, Flurstück 549),
mit einer zu bewertenden Grundstücksfläche von 1.079 m²,
bebaut mit einem 8-geschossigen Bürogebäude, einem 1-geschossigen Sockelgebäude und
einer 1-geschossigen Tiefgarage
mit insgesamt rd. 3.630 m² Nutzfläche und 21 Kfz-Stellplätzen.



Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes wurde zum Wertermittlungsstichtag 06.08.2019
ermittelt mit rd.

6.810.000 €

pdf - Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis

Gutachtengliederung	Seite
Zusammenfassung	3
1. Auftrag.....	4
1.1 Angaben zum Auftraggeber und Bewertungsobjekt.....	4
1.2 Unterlagen der Wertermittlung	5
1.3 Voraussetzungen für die Wertermittlung und Haftungsausschlüsse	6
2. Grundstücksmerkmale.....	8
2.1 Rechtliche Gegebenheiten.....	8
2.2 Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen.....	10
2.3 Weitere Grundstücksmerkmale	12
2.4 Objekt- und Baubeschreibung.....	15
2.5 Objektbeurteilung	18
3. Wertermittlung	19
3.1 Grundsätze der Wertermittlung.....	19
3.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	19
3.3 Ermittlung des Bodenwertes.....	19
3.4 Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren	22
4. Verkehrswert.....	28
4.1 Basiswerte.....	28
4.2 Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale	28
4.3 Ermittlung des Verkehrswertes	29
5. Rechtsgrundlagen, Literatur und Arbeitsmittel.....	31
5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	31
6. Anlagenverzeichnis.....	32

Das vorliegende Gutachten umfasst 45 Seiten, davon 31 Textseiten und 6 Anlagen mit 14 Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt. Der Auftraggeber erhält die Ausfertigungen Nr. 1 bis 2, die Ausfertigung Nr. 3 verbleibt (gem. §13 Abs. 2 SachverstO) beim Verfasser des Gutachtens (Handakte). Dem Auftraggeber wird ein Gutachtenexemplar als pdf-Datei zu Verfügung gestellt.

Zusammenfassung

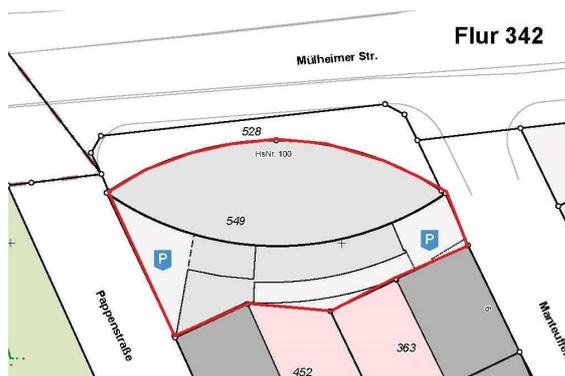
Adresse: Mülheimer Straße 100 in 47057 Duisburg
Objektart: Bürogebäude
Lage: durchschnittliche Bürolage



Ansicht von der Mülheimer Straße



Ansicht Mülheimer Straße



Auszug aus der Flurkarte; unmaßstäblich



Ansicht von der Pappenstraße

Zustand des Gebäudes: gut
Zustand der Mieteinheiten: gut (gem. repräsentativer Innenbesichtigung)
Grundstücksfläche, rd.: 1.079 m²
Nutzfläche, rd.: 3.630 m²; 21 Kfz-Stellplätze
Baujahr: 1992
Verfügbarkeit: Vermietungsstand rd. 73%
Mieteinnahmen, rd.:* 289.780 €/Jahr Nettokaltmiete im Ist-Zustand
Mieteinnahmen, rd.:** 412.780 €/Jahr Nettokaltmiete bei Vollvermietung
**) Ansatz gemäß aktueller Mietaufstellung; **) Ansatz gemäß aktueller Mietaufstellung und eigener Einschätzung*

Verkehrswert: **6.810.000 €**
1.880 €/m² Nfl. bzw. 16,5-fache des JRoE
4,7 % Nettoanfangsrendite (GIF)

1. Auftrag

1.1 Angaben zum Auftraggeber und Bewertungsobjekt

Auftraggeber	publity AG vertreten durch Herrn Thomas Olek Bockenheimer Landstraße 2-4 60306 Frankfurt am Main
	Auftrag vom 25.07.2019
Bewertungsgegenstand	Grundstück Mülheimer Straße 100 in 47057 Duisburg, (Gemarkung Duisburg, Flur 342, Flurstück 549) bebaut mit einem 8-geschossigen Bürogebäude, einem 1-geschossigen Sockelgebäude und einer 1-geschossigen Tiefgarage.
	Büroflächen (EG bis 7. OG), rd.: 3.630 m ²
	Stellplätze (UG), rd.: 21 Stk.
Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) i.S. des §194 Baugesetzbuch (BauGB) für eine Vermögensdisposition und für bilanzielle Zwecke.
Wertermittlungstichtag	06.08.2019 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
Qualitätsstichtag	06.08.2019 (Zeitpunkt des für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
Besichtigungstermin	06.08.2019
Teilnehmer	Hauswart als Vertreter der Eigentümergesellschaft Herr Patrick Wilden, Immobiliengutachter HypZert (F) im Sachverständigenbüro Falk Kehlit

1.2 Unterlagen der Wertermittlung

Vom Auftraggeber übergebene Unterlagen

- Gebäudezeichnungen vom 30.07.2002 (Grundrisse aller Geschosse, Schnitte, Ansichten)
- Liegenschaftskarte vom 15.03.2016
- Baugenehmigung für 6. und 7. OG vom 30.07.2015
- Baubeschreibung zum Bauantrag vom 15.09.1989
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 15.06.2015
- Altlastenauskunft vom 15.06.2015
- Grundbuchauszug Blatt 2967A (Grundstücksgrundbuch) vom 15.02.2019
- Erschließungs- und Kanalanschlussbeitragsbescheinigung vom 28.02.2019
- Energieausweis für Nichtwohngebäude vom 13.09.2009
- tabellarische Mietaufstellung mit Stand vom 03.05.2019
- exemplarische Bestands-Mietverträge

Anmerkung: Weitere Unterlagen liegen dem Sachverständigen nicht vor. Der nachfolgenden Bewertung liegen die vorgenannten Unterlagen sowie die bewertungsseitig getroffenen Annahmen zugrunde. Im Falle hiervon abweichender Sachverhalte ist gegebenenfalls eine Nachbewertung erforderlich.

Vom Sachverständigen recherchierte Unterlagen

- Verbindliche Bauleitplanung
- weitere Satzungen
- Marktresearch
- Flächenermittlungen / Plausibilisierungen

Anmerkungen: Das vorliegende Wertgutachten wurde unparteiisch und weisungsfrei erstellt. Für verdeckte oder verschwiegene Mängel sowie falsche Angaben in den vorgelegten Unterlagen wird keine Haftung übernommen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem vorliegenden Gutachten nicht um eine Bauzustandsfeststellung handelt. Insbesondere wurden keine zerstörenden Untersuchungen oder Untersuchungen zu Altlasten (Gebäude und Grundstück) vorgenommen. Eine technische Due Diligence mit Funktionsprüfungen der Haustechnik (Heizung, Elektro, Frisch- und Brauchwasser) wurde nicht durchgeführt. Bauschäden wurden berücksichtigt soweit sie im Rahmen einer einmaligen Begehung sichtbar waren. Eine Überprüfung der baurechtlichen Zulässigkeit des Bewertungsobjektes wurde nicht durchgeführt. Es erfolgte keine Einsichtnahme in die Bauakte.

Die im vorliegenden Gutachten ausgewiesenen Werte werden zur besseren Lesbarkeit ohne/mit wenigen Nachkommastellen dargestellt. Interne Folgeberechnungen erfolgen dagegen mit allen verfügbaren Nachkommastellen. Daraus folgt, dass die im Gutachten dargestellten Werte nicht in allen Fällen rechnerisch exakt nachvollzogen werden können.

1.3 Voraussetzungen für die Wertermittlung und Haftungsausschlüsse

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in aktuell gültiger Fassung.

Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen, für Mängel an der Funktionstüchtigkeit der technischen Anlagen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale wird ausgeschlossen.

Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und auf auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen, die der Grundstückswertermittlung nicht bzw. nur sehr eingeschränkt geprüft zugrunde gelegt werden.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maße überprüft und keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Vermutungen. Sofern nichts Gegenteiliges erwähnt ist, wird die Funktionsfähigkeit in diesem Gutachten unterstellt.

Die Flächen- und Raumangaben wurden aus den aufgeführten Unterlagen entnommen. Die Richtigkeit der Angaben wird im Gutachten vorausgesetzt. Die Auftragnehmerin haftet daher nicht für etwaige Fehler in den Angaben bzw. Unterlagen der Auftraggeberin oder Dritter.

Eine fachtechnische Untersuchung auf etwaige bauliche Mängel oder Schäden ist nicht Gegenstand des Auftrages. Es wird unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden (insbesondere bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile sowie Boden- und Grundwasserverunreinigungen). Ein Vorhandensein nicht besonders aufgeführter Mängel und Schäden kann daher nicht ausgeschlossen werden.

Es werden keine Prüfungen betreffend behördlicher Anforderungen, wie z.B. Brandschutzbestimmungen oder Energieeinsparverordnung (EnEV), und möglicherweise daraus resultierender Nachrüstpflichten vorgenommen. Dies betrifft auch die bei Neubau und baulichen Veränderungen (Umbau, Erweiterung, Sanierung etc.) einzuhaltenden Standards. Bei Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird unterstellt, dass die behördlichen und sonstigen technischen Vorgaben, z.B. DIN, EnEV, eingehalten wurden.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen oder dgl.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht.

Es wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren, usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, am Wertermittlungstichtag erhoben und bezahlt sind. Es wird unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungstichtag angemessen versichert ist. Es wird ungeprüft davon ausgegangen, dass Mieten, Pachtzinsen oder sonstige vertragsgemäße Zahlungen in der genannten Höhe auch regelmäßig gezahlt werden und ein Zahlungsrückstand nicht besteht.

Abweichungen zwischen dem angenommenen und dem tatsächlichen Flächenumfang können zu erheblichen Differenzen vom festgestellten Wert führen! Schadensbeseitigungskosten für versteckte oder verborgene Mängel, Schäden oder Bodenverunreinigungen können – in Abhängigkeit vom Schadensumfang – den festgestellten Wert erheblich beeinflussen. Haben die Abweichungen zwischen den Annahmen und den – nach Übergabe des Gutachtens – festgestellten Fakten eine kritische Größe überschritten, ist die Wertermittlung erneut durchzuführen.

Der Auftragnehmer haftet ausschließlich im Rahmen des Bewertungszweckes sowie ausschließlich gegenüber der Auftraggeberin – sofern sich nicht aus dem Bewertungszweck ein Schutzinteresse Dritter zwingend ergibt – für Schäden gleich aus welchem Rechtsgrund nur dann, wenn er die Schäden durch ein mangelhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht hat. Weitere Schadenersatzansprüche sind ausgeschlossen. Die Haftung ist auf maximal 5.000.000 € begrenzt soweit nicht im Vertrag etwas anderes vereinbart wurde. Schadenersatzansprüche verjähren gemäß § 634a BGB nach zwei Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt mit der Übergabe des Gutachtens.

Eine Weitergabe des Gutachtens bedarf – sofern sie sich nicht aus dem Bewertungszweck zwingend ergibt – der schriftlichen Einwilligung der Auftragnehmerin. Für Schäden, die durch eine unzulässige Weitergabe entstanden sind, haftet die Auftraggeberin.

2. Grundstücksmerkmale

2.1 Rechtliche Gegebenheiten

2.1.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch

Grundbuch von	Duisburg, Blatt 2967A (Amtsgericht Duisburg)
Gemarkung	Duisburg
Flur, Flurstück	342, 549
Grundstücksgröße	1.079 m ²
Wirtschaftsart und Lage	Hf., Mülheimer Straße 100
Eigentümer	MIC Duisburg, Mülheimer Straße 100 GmbH, Unterschleißheim
Begünstigende Eintragungen	keine

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II

lfd. Nr. 1: beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Duisburg folgenden Inhalts:
Dem jeweiligen Grundstückseigentümer ist es untersagt, die auf dem belasteten Grundstück errichteten Gebäude und sonstigen Anlagen als Supermarkt, Sex-Shop, Sex-Kino oder für andere artverwandte Betriebe, Spielhallen, Automatenräume und Wettbüros sowie Lotto- und Toto-Aannahmestellen, zu nutzen oder nutzen zu lassen. Eingetragen am 10.08.1990.

Die Eintragungsbewilligung lag nicht vor. Aus der Eintragung ergibt sich keine erkennbare Beeinträchtigung für die bestehenden baulichen Anlagen und die ausgeübten Nutzungen. Die Ertragskraft der Immobilie wird durch die Dienstbarkeit nicht beeinflusst. Die Eintragung wird als wertneutral eingestuft.

2.1.2 Miet- und Pachtverträge, sonstige privatrechtliche Lasten und Beschränkungen

Lasten und Beschränkungen

Über sonstige nicht eingetragene Lasten, begünstigende Rechte oder Belastungen, liegen dem Sachverständigen keine Erkenntnisse vor. Er geht davon aus, dass keine wertrelevanten Rechte und Belastungen bestehen. Eventuelle Besonderheiten sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Mietverträge / Erträge

Die Immobilie mit allen vorhandenen Nutzflächen und Stellplätzen wird aktuell kleinteilig vermietet. Die Einheiten sind zu marktüblichen und nachhaltig erzielbaren Nettokaltmieten vermietet. Zum Wertermittlungstichtag besteht ein Vermietungsstand von rd. 73%.

2.2 Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen

2.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Der Bereich des Bewertungsobjektes ist gemäß Recherchen im Online-Portal der Stadt Duisburg im aktuellen Flächennutzungsplan (Vorentwurf vom 30.11.2016) als gemischte Baufläche mit Zentrenfunktion (Hauptzentrum) dargestellt.

2.2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Bebauungsplan

Das Bewertungsobjekt befindet sich gemäß Auskunft des Stadtplanungsamtes der Stadt Duisburg (online Recherche) im Geltungsbereich des am 10.08.1990 festgesetzten B-Plans Nr. 936 – Neudorf-Nord, der bezüglich des Bewertungsgrundstückes folgende Kernfestsetzungen enthält:

- Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet (MI)
- Maß der baulichen Nutzung: geschlossene Bauweise, VIII Vollgeschosse, GFZ 4,5

Weitere Planungen und Satzungen nach dem BauGB

Es sind keine weiteren Satzungen bzw. Rechtsverordnungen nach dem BauGB bekannt, die für eine Bebauung und Nutzung des Wertermittlungsobjektes im Rahmen der Wertermittlung zu beachten sind.

Baulastenverzeichnis

Gemäß vorliegendem Auszug aus dem Baulastenverzeichnis sind keine Eintragungen vorhanden. Bebauung und Nutzung sind, soweit bekannt, baurechtlich zulässig.

Erschließungsbeitrag

Gemäß vorliegender Unterlagen und Eindruck im Ortstermin ist das Grundstück ortsüblich erschlossen. Eine Auskunft zu ggf. noch ausstehenden Erschließungskosten war durch die Stadtverwaltung kurzfristig nicht erhältlich. Gemäß Besichtigungseindruck handelt es sich bei der Erschließungsstraße um eine historische, voll ausgebaute Straße, so dass für die Bewertung davon ausgegangen wird, dass Erschließungskosten und Abgaben nach BauGB und KAG abgerechnet und bezahlt sind.

Anmerkung: Der Sachverständige unterstellt in dieser Wertermittlung, dass auf dem Grundstück keine Forderungen in Form von öffentlichen Lasten ruhen, da die Person, an die sich der Beitragsbescheid richtet, persönlicher Beitragsschuldner ist und bleibt (i.d.R. der Eigentümer zu diesem Zeitpunkt).

Denkmalschutz

Gemäß eigenen Recherchen ist das Grundstück nicht in der Denkmalliste verzeichnet.

Nutzung des Grundstücks

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag mit einem 8-geschossigen Bürogebäude, einem 1-geschossigen Sockelgebäude und einer 1-geschossigen Tiefgarage bebaut. Die vorhandenen baulichen Anlagen befinden sich in einem guten baulichen Zustand.

Anmerkung: Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, fermündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögenswirksamen Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.2.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Objektes durchgeführt. Die Baugenehmigung lag vor. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft. Bei der vorliegenden Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.3 Weitere Grundstücksmerkmale

2.3.1 Makrolage

Die kreisfreie Stadt Duisburg befindet sich im Westen Deutschlands im Regierungsbezirk Düsseldorf des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen und ist mit ca. 499.000 Einwohnern auf einer Fläche von rd. 233 km² die fünftgrößte Stadt Nordrhein-Westfalens. Sie ist ein Oberzentrum und liegt in der Metropolregion Rhein-Ruhr. Infrastrukturell ist Duisburg über die Bundesautobahnen A3, A40 und A42 sehr gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Der Flughafen Düsseldorf befindet sich in ca. 15 km in südlicher Richtung. Die Stadt verfügt über einen ICE-Bahnhof. Innerstädtisch ist Duisburg mit einem engen Netz aus S- und U-Bahn-Linien, Straßenbahn- und Buslinien erschlossen. Das gut ausgebaute Wasserstraßennetz ist überregional an Rhein und Ruhr angebunden.

Insgesamt handelt es sich um eine gute Makrolage.

2.3.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im zentralen Bereich der Stadt Duisburg im Stadtteil Neudorf des Stadtbezirks Duisburg-Mitte. Die Entfernung zum Zentrum Duisburgs beträgt rd. 1 km. Der Stadtteil ist rd. 10 km² groß und beherbergt ca. 27.000 Einwohner, verfügt über eine gute verkehrs- und versorgungstechnische Infrastruktur und zeichnet sich durch mittlere Wohnlagen und mittlere bis gute Bürolagen mit jeweils durchschnittlicher Nachfrage aus.

Die Umgebungsbebauung wird durch eine geschlossene Bebauung mit 3-bis 8-geschossigen Mehrfamilienhäusern bzw. Wohn- und Geschäftshäusern und einer Tankstelle geprägt. Die gemischte Nutzung der Grundstücke ist vorherrschend. Die „Mülheimer Straße“ ist eine vierspurige Straße mit hohem Verkehrsaufkommen. In der Mitte sind Gleise für den Straßenbahnverkehr verlegt. An den Seiten befinden sich jeweils Gehwege, Straßenbeleuchtung und Baumbewuchs. Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind in begrenztem Umfang verfügbar. Es besteht keine Parkraumbewirtschaftung.

Der Anschluss an den ÖPNV ist großstädtisch ausgebaut. In der „Mülheimer Straße“ befindet sich eine Straßenbahnhaltestelle in fußläufiger Entfernung. Der S- und U-Bahnhof „Duisburg Hauptbahnhof“ befindet sich ca. 1 km in westlicher Richtung. Für den Individualverkehr besteht in ca. 1,5 km Entfernung in östlicher Richtung Anschluss an die Autobahn A3. Die Einrichtungen des täglichen Bedarfs, gastronomische Betriebe und kulturelle Veranstaltungsorte sind in ausreichendem Maß in mittlerer Entfernung vorhanden. Es besteht eine städtisch soziale Infrastruktur mit Freizeitmöglichkeiten im Bezirk. Grundschulen, Kindertagesstätten sowie weiterführende Schulen befinden sich im mittleren Umkreis. Naherholungsmöglichkeiten befinden sich u.a. in den innerstädtischen Grünanlagen und im Bereich des benachbarten Parks „Carstanjens Garten“.

Die Gewerbelage wird insgesamt als durchschnittlich eingeschätzt.

Anmerkung: Alle Entfernungsangaben sind Luftlinie.

2.3.3 Erschließungszustand

Das Grundstück ist verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossen. Zur Ver- und Entsorgung sind in den Straßen unterirdisch Leitungen für elektrischen Strom, Wasser, Abwasser und Telefon verlegt, die in Form von Hausanschlüssen bis auf die zu bewertenden Grundstücke geführt sind.

2.3.4 Informationen zur sozialen und demografischen Situation

Für die Stadt Duisburg lassen sich folgende statistische Regionaldaten benennen:

Einwohnerzahl	ca. 498.600 Personen (gem. 31.12.2018)
Bevölkerungsdichte	2.142 Pers./km ² (BRD: 229 Pers./km ²)
Bevölkerungsentwicklung	seit 2011: + 2,2 %, Tendenz: sinkend
Bevölkerungsprognose	2012 bis 2030: - 4,6%
Arbeitslosenquote	10,9 % (Stand: 07/2019)
Kaufkraftindex	ca. 83,5 (D = 100; Stand: 2019)

Quellen: Amt für Statistik Nordrhein-Westfalen, Statistisches Bundesamt Deutschland, Bundesagentur für Arbeit; IVD Immobilienpreisservice 2017/2018; mb-research 2019; eigene Erhebungen

2.3.5 Tatsächliche Eigenschaften des Grundstücks

Grundstückszuschnitt

Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten und liegt südlich an der „Mülheimer Straße“ an. Die Länge der Straßenfront an der „Mülheimer Straße“ beträgt rd. 46 m. Die Grundstückstiefe in Nord-Süd-Richtung beträgt rd. 24 m.

Ausrichtung

Die „Mühlheimer Straße“ verläuft im Bereich des Bewertungsgrundstücks in Ost-West-Richtung.

Beschaffenheit/Bodenverhältnisse

Das Grundstück liegt in etwa auf Straßenniveau. Die Topografie ist augenscheinlich annähernd eben. Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird von normal tragfähigem Baugrund ausgegangen. Die Gefahr von Schichtenwasser wird als lagetypisch eingeschätzt.

Anmerkung: In der vorliegenden Wertermittlung ist eine lagetypische Baugrund- und Grundwassersituation so weit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende Untersuchungen wurden nicht angestellt.

Entwicklungszustand

Das Grundstück ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erschlossen. Somit stellt der Grund und Boden nach seiner Entwicklungsstufe baureifes Land dar.

2.3.6 Altlasten und Kontaminationen

Gemäß vorliegendem Auszug aus dem Bodenbelastungskataster ist das Grundstück im Kataster nicht verzeichnet.

Aufgrund der bekannten bisherigen Objektnutzungen ergibt sich kein grundsätzlicher Altlastenverdacht. Gemäß Angaben im Ortstermin sind keine Altlasten bekannt. Auch aus der durchgeführten Objektbesichtigung ergaben sich diesbezüglich keine Verdachtsmomente. Hierauf wird der Altlastenverdacht zum derzeitigen Kenntnisstand aus Unterzeichnersicht als unwahrscheinlich eingestuft.

Für die Wertermittlung wird insofern von einem altlastenfreien Zustand ausgegangen.

Das Grundstück und das Gebäude wurden durch den Sachverständigen nicht auf das Vorhandensein von umweltgefährdenden Altlasten im Boden oder Kontaminationen in den Baulichkeiten untersucht. Es ist nicht Aufgabe eines Wertermittlungsgutachtens, entsprechende Untersuchungen durchzuführen, da diese Aufgabe nur von Spezialinstituten ausgeübt werden kann. Erkenntnisse über die Existenz solcher Altlasten und Kontaminationen wurden dem Sachverständigen nicht mitgeteilt und sind in den vorliegenden Unterlagen nicht enthalten. Anhaltspunkte für solche Belastungen waren bei der Besichtigung nicht erkennbar. Der Verkehrswert wird unter der Annahme der Freiheit von umweltgefährdenden Belastungen ermittelt.

2.3.7 Störende Immissionen

Während der durchgeführten Objektbesichtigung wurden Immissionen aus großstädtischem Straßenverkehr vorgefunden. Es wurden keine weiteren Beeinträchtigungen festgestellt.

2.4 Objekt- und Baubeschreibung

Die baulichen Anlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen bzw. Installationen (Heizung-, Elektro- und Wasserinstallation, etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren und werden ggf. nur pauschal berücksichtigt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Der unterzeichnende Sachverständige übernimmt demgemäß keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

2.4.1 Gebäudebeschreibung

Die Gebäudebeschreibung erfolgt gemäß den vorliegenden Unterlagen für den Zustand zum Wertermittlungstichtag.

Büro- und Verwaltungsgebäude

Baujahr	1992
Bauart	Stahlbetonskelettbauweise mit Stahlbetondecken; stabilisierende Treppenhauskerne; Vorhangfassaden
Geschosse	1 Untergeschoss, Erdgeschoss und 7 Obergeschosse Nebengebäude EG
Außenwände	Stahlbeton, tlw. Mauerwerk; Stahlbetonskelett mit gläserner Vorhangfassade
Innenwände	Stahlbetonskelett, Mauerwerk, tlw. leichte Trennwände; Systemtrennwände für den Büroausbau
Fenster	Metallrahmen mit 2-facher Isolierverglasung
Decken	Stahlbetondecken
Dach	Flachdach
Fassaden	vorgehängte Glasfassade
Treppen	Stahlbetontreppen mit Tritt- und Setzstufen aus Beton; Metallgeländer

Heizung / WW	Zentralheizung (Gas), Wärmeabgabe über Heiz- und Kühlsystem in den Decken Warmwasserversorgung über dezentrale Zusatzgeräte
Außenanlagen	begrünte Freiflächen mit Baumbewuchs; befestigte Gehweg- und Zufahrtsbereiche;
besondere Bauteile	2 Aufzüge, teilweise Klimaanlage, Sprinkleranlage

2.4.2 Instandhaltung und Modernisierung

Die vorhandenen baulichen Anlagen wurden ursprünglich um 1992 errichtet. Laufende Instandhaltung und Objektpflege wird augenscheinlich in überdurchschnittlichem Umfang betrieben.

2.4.3 Baumängel und Bauschäden, Instandhaltungsrückstau

Während der Objektbesichtigung wurden augenscheinlich keine Schäden bzw. Mängel an dem Grundstück und den baulichen Anlagen festgestellt, die über i.d.R. turnusmäßige Instandhaltungsarbeiten hinausgehende Maßnahmen erfordern. Die Substanz beeinträchtigende Schäden bzw. Mängel wurden nicht festgestellt und auf Nachfrage nicht benannt. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt.

2.4.4 Beschreibung der Ausstattung

Die Beschreibung der Ausstattung erfolgt aufgrund der vorliegenden Unterlagen sowie der Inaugenscheinnahme während der durchgeführten Objektbesichtigung.

Ausstattungsstandard / Ausbau

Sanitärbereiche / Bad / WC	gute Ausstattung mit Hänge-WC; Boden und Wände mit keramischen Belägen
Elektroinstallation	gute Ausführung der Schalter und Steckdosen; Installation unter Putz; tlw. Brüstungskanal; tlw. im Doppelboden mit Bodentanks
Fußböden	in den Büroflächen überwiegend Teppichbeläge; in den Sanitär- und Sozialbereichen keramische Beläge
Wand-/ Deckenoberflächen	Decken geputzt/gespachtelt, gestrichen; tlw. Trockenbau
Türen	Röhrenspantüren mit Metallzargen

2.4.5 Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis für Nichtwohngebäude lag vor. Danach verfügt das Objekt über einen Heizenergieverbrauchswert von 234,6 kWh/(m² * a), der im orangenen Bereich des EnEV-Anforderungswertes und unterhalb des durchschnittlichen Vergleichswertes für diese Gebäudekategorie liegt.

2.4.6 Ermittlung der Flächen

Nutzflächen

Aus den vorliegenden Unterlagen (Grundrisse, Flächenberechnungen, Mieterliste) wurden die vorhandenen Nutzflächen überschlägig ermittelt:

Büroflächen (EG bis 7. OG), rd.:	3.630 m ²
Stellplätze (UG), rd.:	21 Stk.

Die Nutzflächen werden nach Plausibilisierung anhand der Gebäudegrundrisse und der Objektbesichtigung der Wertermittlung zugrunde gelegt. Die Prüfung führt zu hinreichend genauen Ergebnissen im Rahmen dieses Gutachtens. Die getroffenen Ansätze dürfen nicht durch Dritte ungeprüft für andere Zwecke übernommen werden.

2.4.7 Ermittlung der Gesamt- und Restnutzungsdauern

Die übliche Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjektes ergibt sich aus der gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard mit 70 Jahren.

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Für das Bewertungsobjekt wird aufgrund der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen und der festgestellten baulichen Beschaffenheit eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 40 Jahren zugrunde gelegt.

2.5 Objektbeurteilung

Zustand

Das Objekt ist eine durchschnittlich bis gut ausgestattete Büroimmobilie mit jeweils zeitgemäßen und zweckmäßigen Grundrisszuschnitten. Es handelt sich um eine durchschnittliche und nachgefragte Gewerbelage im zentralen Stadtgebiet von Duisburg mit guter technischer Infrastruktur sowie gutem Versorgungsangebot.

Unterhaltung

Insgesamt handelt es sich um einen gut gepflegten Gebäudekomplex ohne substantielle Schäden o.ä. Die Nutzflächen weisen einen guten Unterhaltungszustand bei ordnungsgemäßem Gebrauch auf.

Verwertbarkeit

Aufgrund des Zustandes und der Größe des zu bewertenden Objektes dürfte die Möglichkeit der Vermietung (Kapitalanlage) für einen Ersteher von Interesse sein.

3. Wertermittlung

3.1 Grundsätze der Wertermittlung

Grundstücke und Rechte an Grundstücken haben keinen absoluten Wert. Im allgemeinen Sprachgebrauch wird unter dem Verkehrswert eines Grundstücks ein Wert verstanden, den das Grundstück für jedermann besitzt. Dies gilt auch für einen sonstigen Grundbesitz. Dem folgt auch die Definition des Verkehrswertes in §194 BauGB. Dort wird der Verkehrswert als ein nach normierten Grundsätzen erzielbarer Preis bestimmt.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren oder mehrere Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach einschlägiger Rechtsprechung untereinander gleichwertig und nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen.

3.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Allgemein

Entsprechend der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig im Ertragswertverfahren zu ermitteln, da bei der Kaufpreisbildung die Rentierlichkeit des Investments (Rendite) im Vordergrund steht.

Der Bodenwert des Grundstücks wird im Vergleichswertverfahren über einen mittelbaren Preisvergleich anhand der örtlichen Bodenrichtwerte festgestellt. Der Bodenwert des Grundstücks wird nach den Vorgaben der Wertermittlungslehre so ermittelt, als ob das Grundstück unbebaut wäre.

3.3 Ermittlung des Bodenwertes

Für die durchzuführende Bewertung liegen geeignete, d.h. hinreichend gegliederte und bezüglich ihrer wesentlichen Einflussfaktoren definierte Bodenrichtwerte vor. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat für das Gebiet im Bereich des Wertermittlungsobjektes (BRW-Nummer 50415) den

Bodenrichtwert zum 01.01.2019 mit 350 €/m²

ermittelt. Dabei wurden als Art der baulichen Nutzung Mischgebiet und als Maß der Nutzung III bis VIII Vollgeschosse und eine wertrelevante Geschossflächenzahl mit 1,5 angegeben.

Weiterhin hat der Gutachterausschuss für das benachbarte Gebiet im Bereich des Wertermittlungsobjektes (BRW-Nummer 50414) den

Bodenrichtwert zum 01.01.2019 mit 450 €/m²

ermittelt. Dabei wurden als Art der baulichen Nutzung Mischgebiet und als Maß der Nutzung II bis XIV Vollgeschosse und eine wertrelevante Geschossflächenzahl mit 2,0 angegeben.

Der spezielle Bodenwert des Wertermittlungsobjektes wird durch spezielle Zu- und Abschläge (Korrekturen) aufgrund der tatsächlichen Zustandsmerkmale des Bewertungsobjektes ermittelt.

Korrektur wegen Zustand und Entwicklung von Grund und Boden

Die Bodenrichtwerte sind grundsätzlich für den Entwicklungszustand „baureifes Land“ ermittelt. Das Bewertungsgrundstück wird ebenfalls als erschließungsbeitragsfrei angesehen. Diese Situation ist im Bereich des Wertermittlungsobjektes gebietstypisch und bereits im gebietstypischen Bodenrichtwert enthalten. Eine zusätzliche Korrektur ist nicht erforderlich.

Korrektur wegen baulicher Nutzung des Grundstücks

Das Grundstück ist mit einem reinen Büro- und Verwaltungsgebäude, bestehend aus Hochhaus und einem Sockelbau bebaut. Das Grundstück ist lagetypisch genutzt. Aufgrund der vorhandenen Bebauung wird eine tatsächliche WGFZ mit rd. 3,9 erreicht. Somit ergeben sich wertrelevante Abweichungen hinsichtlich Art und Maß der Nutzung gegenüber dem Richtwertgrundstück.

Der Gutachterausschuss Duisburg hat Umrechnungskoeffizienten für die Anpassung der Bodenrichtwerte an die tatsächlich vorhandene GFZ ermittelt und letztmalig im Grundstücksmarktbericht 2019 veröffentlicht. Die Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschuss enden bei einer GFZ des Bewertungsobjektes von 2,4 mit einem Anpassungszuschlag von 30%.

Für die höhere bauliche Nutzung erfolgt gemäß Veröffentlichung ein Anpassungszuschlag in Höhe von 45% (Faktor 1,45).

Korrektur wegen Grundstückszuschnitt (Größe und Gestalt)

Eine Einschränkung der Bebaubarkeit durch den Grundstückszuschnitt ist nicht gegeben. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Korrektur wegen baulicher Einschränkungen durch die Nachbarbebauungen

Für das Bewertungsobjekt sind keine Einschränkungen der Bebaubarkeit bekannt, die wertbeeinflussend sind. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Korrektur wegen abweichender Lagemerkmale

Die wertbeeinflussenden Lagemerkmale, insbesondere die Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft, die Mikrolage sowie die Umwelteinflüsse entsprechen weitgehend den Merkmalen der Grundstücke der Bodenrichtwertzone. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Korrektur wegen Preisentwicklung

Der herangezogene Bodenrichtwert bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2019. Signifikante konjunkturelle Preisentwicklungen bis zum Wertermittlungszeitpunkt sind nicht bekannt. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Der angepasste Bodenwert ergibt sich unter Berücksichtigung der Korrekturen wie folgt.

$$450 \text{ €/m}^2 \times 1,45 \text{ (Produkt der Korrekturen)} = 652,5 \text{ €/m}^2;$$

rd. 650 €/m² Grundstücksfläche.

Der Bodenwert des fiktiv unbebauten Grundstücks ergibt sich hiernach mit:

$$1.079 \text{ m}^2 \times 650 \text{ €/m}^2 = 701.350 \text{ €};$$

rd. 700.000 €.

3.4 Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts bzw. die des dafür gezahlten Kaufpreises darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

3.4.1 Ermittlung der Nutzflächen

Die Immobilie verfügt gemäß den vorliegenden Unterlagen über insgesamt rd. 3.630 m² vermietbarer Flächen. Unter Berücksichtigung der Makro- und Mikrolage sowie der individuellen Objekteigenschaften werden diese als nachhaltig vermietbar eingeschätzt. Folgende Flächenqualitäten stehen für eine Vermietung zur Verfügung:

Büroflächen (EG bis 7. OG), rd.: 3.630 m²

Stellplätze (UG), rd.: 21 Stk.

3.4.2 Ermittlung des Rohertrages

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen eines Grundstücks keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung marktüblich und nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Marktübliche Mieten

Im Gewerblichen Mietspiegel 2018/19 der Niederrheinischen IHK werden für den Büromarkt in der Duisburger Innenstadt folgende Mieten veröffentlicht:

einfach	6,00 €/m ² Nfl.
gut	9,00 €/m ² Nfl.
sehr gut	13,50 €/m ² Nfl.

Gemäß eigener Recherche (Immoscout24) werden aktuell in der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes Büro- und Praxisflächen zwischen 7,00 und 11,25 €/m² Nfl. angeboten.

Gemäß des Duisburger Grundstücksmarktberichts 2019 werden Tiefgaragenstellplätze für durchschnittlich 42 €/Stellplatz (Spanne 25 bis 59 €/Stück) vermietet.

Vorhandene Mieten

Die vereinbarten Nettokaltmieten für die vermieteten Flächen liegen für die Büroflächen zwischen 8,50 und 16,36 €/m² Nfl.

Die Stellplätze sind zu 60,00 €/Stück separat vermietet.

Eine detaillierte Aufstellung ist der Anlage "Mieterliste" zu entnehmen.

Angesetzte Mieten

In der Bewertung werden für die vermieteten Flächen und Stellplätze die vertraglich vereinbarten Mieten als marktübliche und nachhaltig erzielbare Mieten angesetzt. Für die nicht vermieteten Flächen und Stellplätze werden marktübliche Mieten in Ansatz gebracht.

Auswertung der Mietverträge

Es lagen exemplarische Mietverträge sowie Nachträge vor. Die Verträge beinhalten marktübliche Regelungen hinsichtlich der Vertragslaufzeiten, der Wertsicherung, der Optionsrechte und der Umlagen der Betriebskosten. Zusätzlich werden die Kosten der kaufmännischen und der technischen Verwaltung umgelegt. Teilweise sind mietfreie Zeiten vereinbart. Eine detaillierte Aufstellung ist der Anlage "Mieterliste" zu entnehmen.

3.4.3 Ermittlung der Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehenden Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis; durch Umlagen gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt.

Die Bewirtschaftungskosten werden nach Erfahrungssätzen, nach tatsächlichen Kosten (Vermieterangabe) bzw. in Analogie zu Marktuntersuchungen, die unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entsprechen, angesetzt. In der vorliegenden Wertermittlung wurden die Annahmen bzgl. der Bewirtschaftungskosten im Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze durch den zuständigen Gutachterausschuss berücksichtigt.

Die Verwaltungskosten werden objekttypisch unter Berücksichtigung der konjunkturellen Anpassung mit 3,0% der Nettokaltmiete jährlich angesetzt.

Anmerkung: Der Ansatz der Verwaltungskosten erfolgt aufgrund der angestrebten, vorbeschriebenen Modellkonformität. In den vorliegenden Mietverträgen werden die tatsächlich anfallenden Verwaltungskosten mit den Betriebskosten auf die Mieter umgelegt. Diese Besonderheit wird bei der Wahl des Liegenschaftszinssatzes angemessen berücksichtigt.

Die Kosten der Instandhaltung für die Objektart des Bewertungsobjekts werden modellkonform nach Abgleich mit Erfahrungssätzen in Abhängigkeit von der Flächenqualität mit 11,30 €/m² Nutzfläche jährlich angesetzt. Für die Stellplätze werden 67 €/Stück in Ansatz gebracht.

Das Mietausfallwagnis wird allgemein bei Gewerbenutzungen mit 4,0% des Rohertrages berücksichtigt. Im vorliegenden Wertermittlungsfall werden für die vorhandenen Nutzungen 4,0% unter Berücksichtigung der Lage im Stadtgebiet in Ansatz gebracht.

Die Bewirtschaftungskosten betragen insgesamt 17,27 % des Rohertrages.

3.4.4 Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln.

Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte Duisburg veröffentlicht für den Teilmarkt des Bewertungsobjektes keine eigenen LSZ.

Der obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2018 für den Teilmarkt der Bürohäuser einen mittleren Liegenschaftszinssatz von 6,1 % (Spanne 5,0 bis 7,2 %).

Der IVD veröffentlicht mit Stand 04/2019 Liegenschaftszinssätze für Büro- und Geschäftshäuser (GND 40 bis 60 Jahre; Bewirtschaftungskosten 20 -35 %) in einer Spanne von 4,0 bis 7,5 %.

Weiterhin wird auf die anerkannte Wertermittlungsliteratur und eigene Daten für vergleichbare Objekte zurückgegriffen.

Die veröffentlichten Liegenschaftszinssätze sind allgemeine, durchschnittliche Zinssätze, die entsprechend den individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes angepasst werden können. Unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage am Immobilienmarkt, abhängig vom Zustand des Gebäudes, der stadträumlichen Lage und der Geschäftslage, wird der Liegenschaftszinssatz mit 4,0% als marktgerecht eingeschätzt und der Wertermittlung zugrunde gelegt. Bei der Wahl des Liegenschaftszinssatzes wurde die Besonderheit der Mietvertragsgestaltung (überwiegende Umlage der kaufmännischen und technischen Verwaltung, die i.W. den Verwaltungskosten entsprechen) angemessen berücksichtigt. Aus dem Ansatz des Liegenschaftszinssatzes ergeben sich marktübliche und plausible Objektkennzahlen (vgl. Zusammenfassung auf S. 3).

3.4.5 Restnutzungsdauer

Für das Bewertungsobjekt wird aufgrund der festgestellten baulichen Beschaffenheit, ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer für das Gebäude von 70 Jahren, eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 40 Jahren zugrunde gelegt.

3.4.6 Vervielfältiger

Nach der Verminderung des Reinertrags durch den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verbleibt ein Reinertragsanteil, der den baulichen Anlagen zugeschrieben wird. Dem Modell des Ertragswertverfahrens liegt die Überlegung zugrunde, dass dieser Reinertragsanteil der Rente aus einem Kapital entspricht, dass dem Ertragswert der baulichen Anlage gleichgesetzt wird und im Laufe der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage aufgezehrt wird. Grundlage der Kapitalisierung ist die Formel der nachschüssigen Zeitrente, nach der die Faktoren (Vervielfältiger) zur Ermittlung des Barwertes aus dem Reinertragsanteil berechnet werden.

Bei einer Restnutzungsdauer von 40 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 4,0% beträgt der Vervielfältiger 19,7927.

3.4.7 Ermittlung der Leerstandskosten

Die vorhandenen Büroflächen sowie die Archivflächen sind annähernd vollständig vermietet. Es stehen noch geringfügig Flächen zur Neuvermietung zur Verfügung.

Büroflächen (8 Einheiten), rd.: 995 m²

Stellplätze (UG), rd.: 5 Stk.

Eine nachhaltige Vermietung wird im Zusammenhang mit Erweiterungen bestehender Mietverhältnisse sowie in der Neugewinnung von Mietern gesehen. Für einen geschätzten Zeitraum von 6 Monaten bis zur Vermietung dieser Flächen wird der kapitalisierte Mietausfall wertmindernd berücksichtigt. Weiterhin werden die vermietetseitig verbleibenden, anteiligen Betriebskosten sowie die Maklerprovisionen (2 NKM) in Abzug gebracht.

3.4.8 Marktanpassung

Für die Bewertung des Grundstücks wurden soweit wie möglich bereits in den Wertermittlungsverfahren marktübliche und objektspezifische Eingangsgrößen angesetzt. Insofern spiegeln die Verfahrensergebnisse im Wesentlichen bereits die Lage auf dem regionalen Grundstücksmarkt wider. Eine weitere Marktanpassung ist nicht erforderlich.

3.4.9 Ertragswertermittlung

Rohertrag

In Gebäude	Nutzung / Beschreibung	Einheiten	Fläche m ²	Miete [EUR/m ² bzw. EUR/Stk.]		RoE EUR
				Ist	angesetzt	
Bürogeb.	Büro / vermietet	9	2.635	8,80	8,80	278.256
Bürogeb.	Büro / nicht vermietet	8	995	0,00	10,00	119.400
Tiefgarage	Stellplätze / vermietet	16		60,00	60,00	11.520
Tiefgarage	Stellplätze / nicht vermietet	5		0,00	60,00	3.600
Σ 3.630				Σ 412.776		

Bewirtschaftungskosten

Instandhaltungskosten

Gebäude	Nutzung	Instandhaltung (EUR/m ² /Stk.)	Fläche/Anzahl (m ² /Stk.)	Inst./Jahr (EUR)
Bürogeb.	Büro / vermietet	11,30	2.635	29.776
Bürogeb.	Büro / nicht vermietet	11,30	995	11.244
Tiefgarage	Stellplätze / vermietet	67	16	1.072
Tiefgarage	Stellplätze / nicht vermietet	67	5	335
Σ 42.427				

Verwaltungskosten

Gebäude	Nutzung	Verwaltung (in % des JRoE)	JRoE (EUR)	Verw./Jahr (EUR)
Bürogeb.	Büro / vermietet	3,0	278.256	8.348
Bürogeb.	Büro / nicht vermietet	3,0	119.400	3.582
Tiefgarage	Stellplätze / vermietet	3,0	11.520	346
Tiefgarage	Stellplätze / nicht vermietet	3,0	3.600	108
Σ 12.384				

Mietausfallwagnis

Gebäude	Nutzung	Mietausfallwagnis (in % des JRoE)	JRoE (EUR)	MAW./Jahr (EUR)
Bürogeb.	Büro / vermietet	4,0	278.256	11.131
Bürogeb.	Büro / nicht vermietet	4,0	119.400	4.776
Tiefgarage	Stellplätze / vermietet	4,0	11.520	461
Tiefgarage	Stellplätze / nicht vermietet	4,0	3.600	144
Σ 16.512				

Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag des Grundstücks		412.776
- Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	17,27%	71.323
Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks		341.453
- Bodenwertverzinsungsbetrag		28.003
Marktüblicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen		313.450
x durchschnittlicher Barwertfaktor	19,7927	
Ertragswert der baulichen Anlagen		
Σ Barwerte der Nutzungen		6.204.021
(RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor		
+ Bodenwert		700.000
Ertragswert (ungerundet)		6.904.021

Aus dem Ertragswert des Gebäudes und dem Bodenwert ergibt sich der Ertragswert des Bewertungsobjektes mit
 6.904.021 €
gerundet 6.900.000 €

4. Verkehrswert

4.1 Basiswerte

Nachfolgend werden die Verfahrensergebnisse wie folgt dargestellt:

Bodenwert:	700.000 €
Wert im Ertragswertverfahren:	6.900.000 €

4.2 Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

In der vorliegenden Wertermittlung sind weitere objektspezifische Merkmale zu berücksichtigen.

Der Ertragswert der Immobilie wird unter der Annahme der Vollvermietung ermittelt. Die entstehenden Kosten bis zum Erreichen der Vollvermietung werden separat ermittelt und in Abzug gebracht.

Miet- und Nebenkostenausfälle

Gebäude	Verm.- dauer <i>Monate</i>	Mietausfall <i>EUR/a</i>	Nebenkostenausfall		Ausfall gesamt <i>EUR/a</i>	Zins <i>%</i>	Bwf	Ausfall Barwert <i>EUR</i>
			<i>EUR/m²</i>	<i>EUR/a</i>				
Bürogeb.	6	119.400	12,00	11.940	131.340	4,00	0,5050	66.327
Tiefgarage	6	3.600			3.600	4,00	0,5050	1.818
		Σ 123.000		Σ 11.940	Σ 134.940			Σ 68.145

Vermietungskosten

Gebäude	Verm.- dauer <i>Monate</i>	Vermarktung		Modernisierung/ Restbaukosten		Incentives		Disk.- faktor	Vermietung Barwert <i>EUR</i>
		MM <i>Anz.</i>	<i>EUR</i>	<i>EUR/m²</i>	<i>EUR</i>	MM <i>Anz.</i>	<i>EUR</i>		
Bürogeb.	6	2,0	19.900					0,9806	19.514
Tiefgarage	6	2,0	600					0,9806	589
			Σ 20.500						Σ 20.103

Modernisierungs- und Ausbaurkosten

Die zum Wertermittlungszeitpunkt nicht vermieteten Büroflächen verfügen über einen zeitgemäßen Ausstattungsstandard und stehen zur Vermietung zur Verfügung. Kosten für die Herstellung eines vermietbaren Zustands fallen nicht an.

Nachfolgend werden die Einzelergebnisse wie folgt dargestellt:

Miet- und Nebenkostenausfälle:	-	68.145 €
Vermietungskosten:	-	20.103 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, gesamt	-	88.248 €

4.3 Ermittlung des Verkehrswertes

4.3.1 Marktlage

Nach den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2018 des oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen zeigte der Immobilienmarkt im Jahr 2017 insgesamt stagnierende bis leicht fallende Zahlen.

Die Anzahl der Verkäufe im Teilmarkt der Büro-, Verwaltungs-, und Geschäftshäuser fiel im Jahr 2017 um 16% gegenüber 2016 bei 1.172 Erwerbsvorgängen. Der Umsatz betrug rd. 5,33 Mrd. € (rd. +7% gegenüber 2016).

Der obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen veröffentlicht im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2018 für den Teilmarkt der Bürohäuser folgende Kaufpreise:

Durchschnittlich: 1.254 €/m² Nfl.; Spanne 798 bis 1.710 €/m² Nfl.

Die durch die jeweiligen Gutachterausschüsse ausgewerteten Kauffälle beinhalten nur Eigentumswechsel im Volleigentum (Asset Deal). Kaufpreise, die bei der Veräußerung von Immobilienunternehmen oder Anteilen an diesen Unternehmen (Share Deal) erzielt werden, gelangen den Gutachterausschüssen nicht zur Kenntnis. Die Kaufpreisspannen der Gutachterausschüsse decken daher nur einen Teilbereich des Gesamtmarktes ab.

Die mittlere Nettoanfangsrendite für Objekte mit Büronutzungen beträgt für das Bundesgebiet 4,5%. In den 7 größten Bürostandorten der Bundesrepublik hat sich die Spitzen-Nettoanfangsrendite bei 3,0 % eingependelt.

4.3.2 Ableitung des Verkehrswertes (Marktwertes)

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist allein das Marktverhalten von Bedeutung. Nach den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes kommt für die Verkehrswertermittlung von gewerblich genutzten Objekten i.d.R. das Ertragswertverfahren in Frage, da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung auf dem Teilmarkt des Bewertungsobjekts an der Rentierlichkeit des Investments (Rendite)orientiert.

Dieser Ausgangswert ist unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse sowie der Lage auf dem betreffenden Grundstücksmarkt zu würdigen und ggf. durch Zu- oder Abschläge an die tatsächlichen Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen. In dieser Wertermittlung werden weitere objektspezifische Merkmale (vergl. Kap. Berücksichtigung objektspezifischer Merkmale) berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausführungen, der Verfahrensergebnisse und der aktuellen Lage am regionalen Grundstücksmarkt wird der Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks

Duisburg, Mülheimer Straße 100
(Gemarkung Duisburg, Flur 342, Flurstück 549)

zum Wertermittlungsstichtag 06.08.2019 auf rd.

6.810.000 €

(in Worten: -sechsmillionenachthundertzehntausend- Euro)

geschätzt.

Berlin, den 20.08.2019



Falk Kehlitz
Architekt
Immobilien Gutachter HypZert (F)



Patrick Wilden
Immobilien Gutachter HypZert (F)

5. Rechtsgrundlagen, Literatur und Arbeitsmittel

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) in der Bekanntmachung vom 19. Mai 2010, anwendbar ab 01. Juli 2010

Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011, in der Bekanntmachung vom 11. Februar 2011

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05. September 2012, in der Bekanntmachung vom 18. Oktober 2012

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwertes (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014, in der Bekanntmachung vom 11. April 2014

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12. November 2015, in der Bekanntmachung vom 12. November 2015

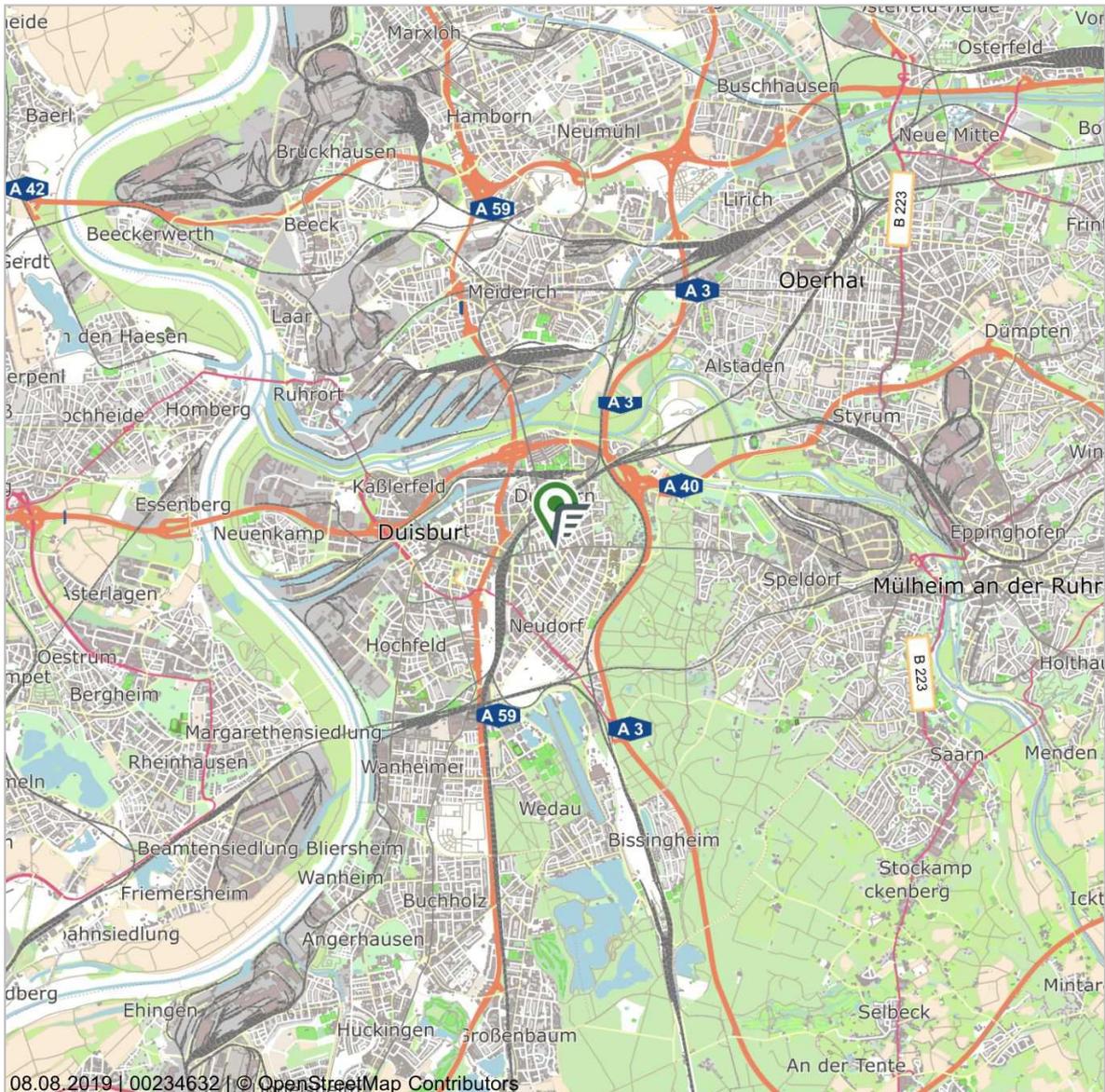
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur weiteren Verbesserung des Hochwasserschutzes und zur Vereinfachung von Verfahren des Hochwasserschutzes (Hochwasserschutzgesetz II) vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert im Juni 2013

6. Anlagenverzeichnis

Anlagengliederung.....	Seite
Anlage 1 Makrolage, Regionalplan im Maßstab ca. 1:100.000.....	XXXIII
Anlage 2 Mikrolage, Stadtplan im Maßstab ca. 1:20.000.....	XXXIV
Anlage 3 Auszug aus der Liegenschaftskarte, unmaßstäblich (Kopie)	XXXV
Anlage 4 Gebäudezeichnungen, unmaßstäblich (Kopie).....	XXXVI
Anlage 5 Mieterliste	XL
Anlage 6 Fotodokumentation	XLI

Anlage 1 Makrolage, Regionalplan im Maßstab ca. 1:100.000



Datenquelle:

Regionalkarte in verschiedenen Maßstäben. Die Regionalkarte ist unter der 'Creative-Commons'-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Die Regionalkarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:20.000 bis 1:100.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der 'Creative-Commons'-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2019

Anlage 2 Mikrolage, Stadtplan im Maßstab ca. 1:20.000



Datenquelle:

Regionalkarte in verschiedenen Maßstäben. Die Regionalkarte ist unter der 'Creative-Commons'-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

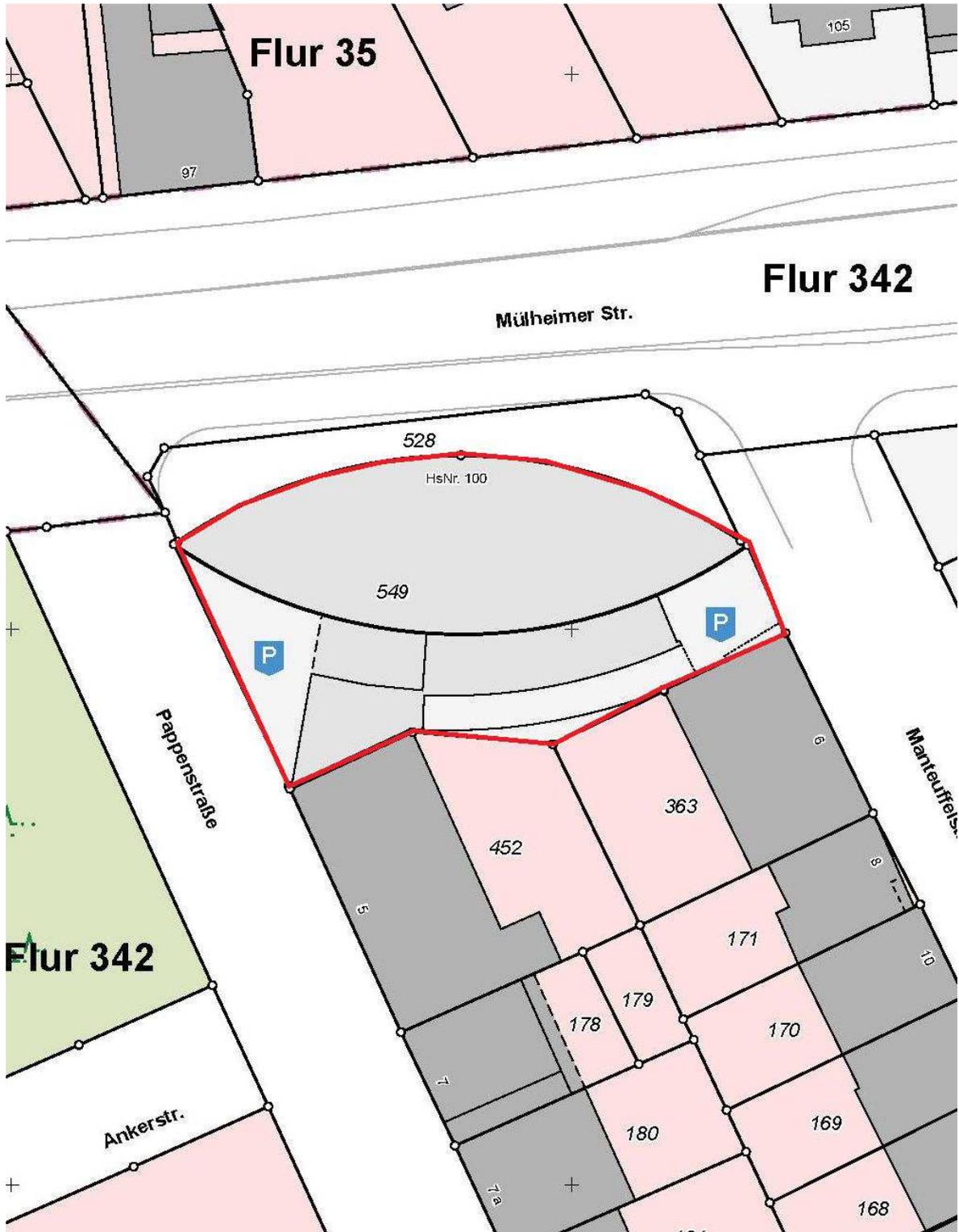
Die Regionalkarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:20.000 bis 1:100.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der 'Creative-Commons'-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

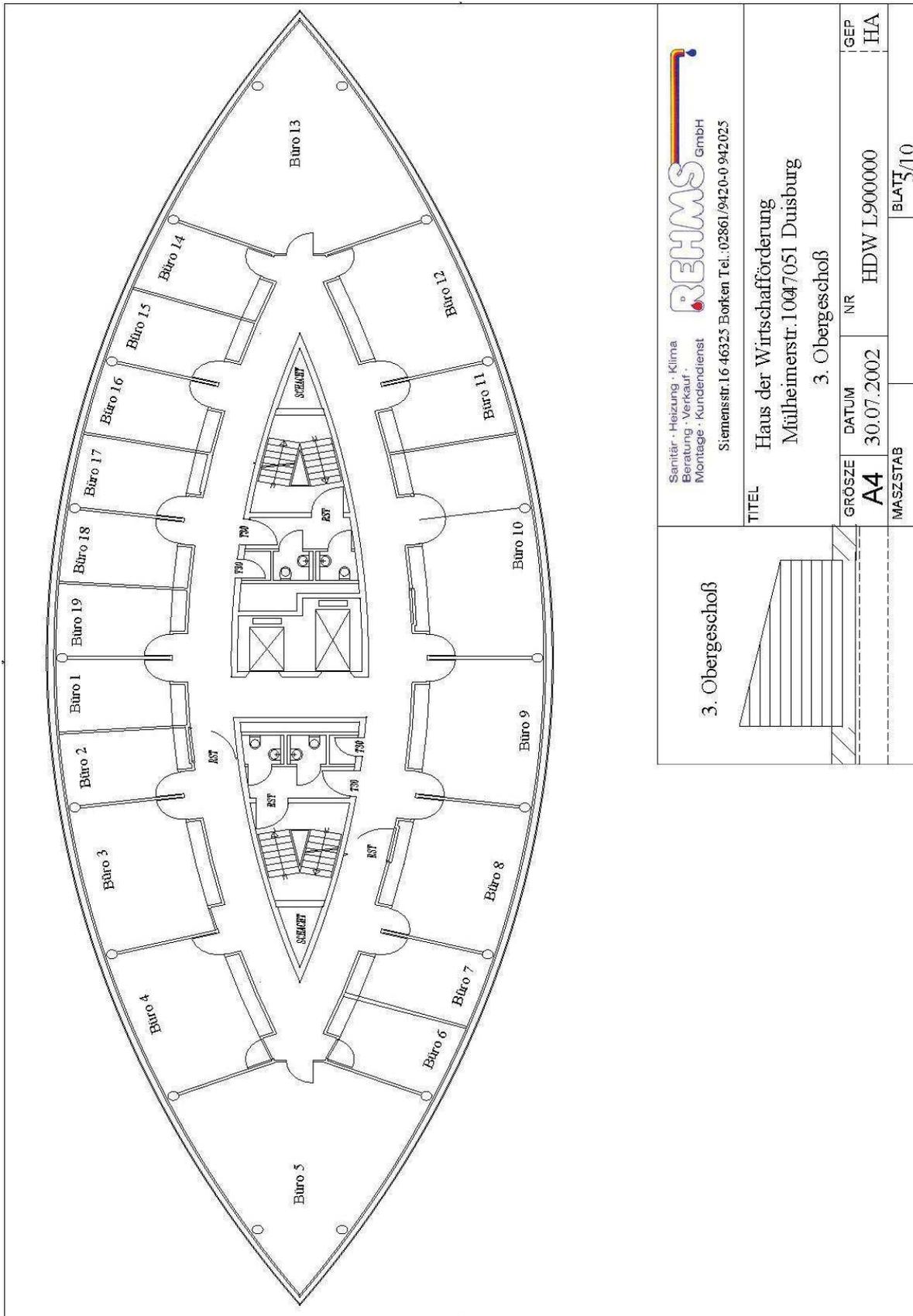
Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2019

Anlage 3 Auszug aus der Liegenschaftskarte, unmaßstäblich (Kopie)

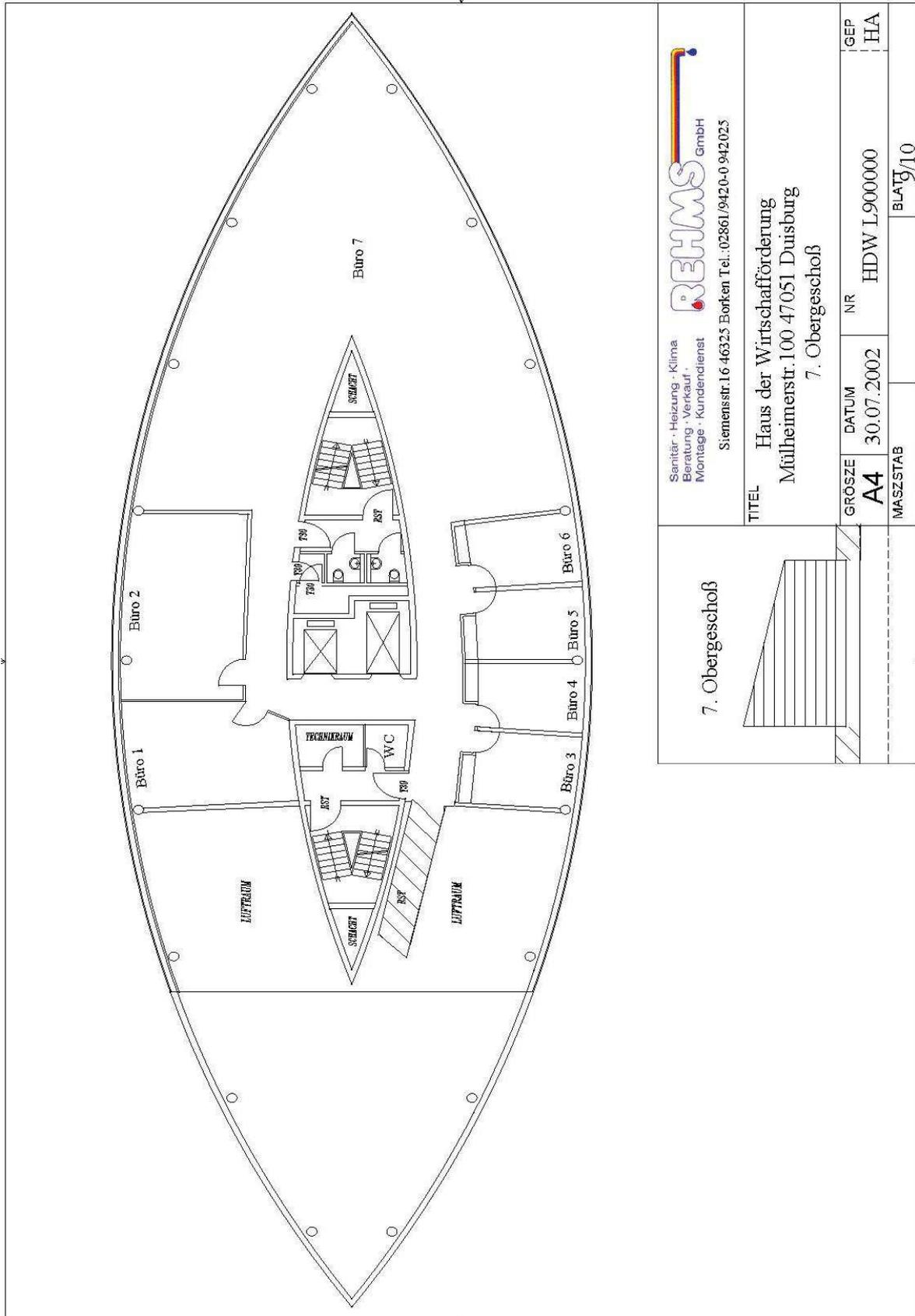


Anlage 4 Gebäudezeichnungen, unmaßstäblich (Kopie)



Grundriss 3. Obergeschoss

Anlage 4 Gebäudezeichnungen, unmaßstäblich (Kopie)



7. Obergeschoß 	Sanitär · Heizung · Klima Beratung · Verkauf · Montage · Kundendienst REHMS GmbH Siemensstr. 16 46323 Borken Tel.: 02861/9420-0 942025		
	TITEL Haus der Wirtschaftsförderung Mülheimerstr. 100 47051 Duisburg 7. Obergeschoß		
GROSZE	DATUM	NR	GEP
A4	30.07.2002		HLA
MASZSTAB			BLATT
			9/10

Grundriss 7. Obergeschoß

Anlage 5 Mieterliste

Ertrags- und Flächenaufstellung



Objekt/ Property	
Adresse	Mülheimer Str. 100
PLZ/Ort	47057 Duisburg

Mietsollstellung: 04/2019
 Stichtag: 03.05.2019
 Abrufdatum: 03.05.2019

MIC Duisburg GmbH

Mietername 1. PerName a.d. PerStamm)	Flächenbezeichnung	Flächen in qm	Stellplätze in Stück	Vertrag steuer- pflichtig	Netto Kaltmiete in €	Mietfreie Zeit (neg. Miete)	NK- Vorauszahlung in €	NK- Pauschale in €	USt in €	Gesamtbrutto
Kone GmbH	Büro 1-8, 3. OG	217,30	0,00	Ja	2.105,64	0,00	945,25	0,00	579,67	3.630,56
Kone GmbH	Büro 9, 3. OG	31,50	0,00	Ja	0,00	0,00	137,03	0,00	26,04	163,07
Kone GmbH	Stellplätze Nr. 1-4	0,00	4,00	Ja	240,00	0,00	0,00	0,00	45,60	285,60
Dr. Mustafa Cavus	Büro 19, 3. OG	11,00	0,00	Ja	180,00	0,00	0,00	0,00	34,20	214,20
ORI MARTIN Deutschland GmbH	Büro EG links	196,64	0,00	Ja	1.671,44	0,00	855,38	0,00	480,10	3.006,92
ORI MARTIN Deutschland GmbH	Stellplatz Nr. 16-18	0,00	3,00	Ja	180,00	0,00	0,00	0,00	34,20	214,20
Bung Ingenieure AG	Büro EG rechts	165,36	0,00	Ja	1.405,56	0,00	719,32	0,00	409,73	2.528,61
Bung Ingenieure AG	Stellplatz Nr. 19-21	0,00	3,00	Ja	180,00	0,00	0,00	0,00	34,20	214,20
ZBVV GmbH	Büro 1. OG	398,06	0,00	Ja	3.383,51	0,00	1.671,85	0,00	960,52	6.015,88
ZBVV GmbH	Büro 4. OG	487,61	0,00	Ja	4.144,89	0,00	2.047,97	0,00	1.176,61	7.369,27
ZBVV GmbH	Büro 5. OG	462,02	0,00	Ja	3.927,17	0,00	1.940,48	0,00	1.114,85	6.982,50
ZBVV GmbH	Büro 6. OG	373,34	0,00	Ja	3.173,39	0,00	1.568,03	0,00	900,87	5.642,29
ZBVV GmbH	Stellplätze Nr. 7,10	0,00	2,00	Ja	120,00	0,00	0,00	0,00	22,80	142,80
ZBVV GmbH	Stellplätze Nr. 9, 11	0,00	2,00	Ja	120,00	0,00	0,00	0,00	22,80	142,80
avacon24 GmbH	Büro 7. OG	323,69	0,00	Nein	3.188,35	0,00	1.359,50	0,00	0,00	4.547,85
avacon24 GmbH	Stellplatz Nr. 5, 6	0,00	2,00	Nein	120,00	0,00	0,00	0,00	0,00	120,00
Leerstand	Büro 1,8-15, 2. OG	296,20	0,00	Ja					0,00	0,00
Leerstand	Büro 2,3,5,6,7, 2. OG	141,64	0,00	Ja					0,00	0,00
Leerstand	Büro 4, 2. OG	60,59	0,00	Ja					0,00	0,00
Leerstand	Büro 10, 3. OG	30,85	0,00	Ja					0,00	0,00
Leerstand	Büro 11, 3. OG	30,91	0,00	Ja					0,00	0,00
Leerstand	Büro 12-18, 3. OG	153,99	0,00	Ja					0,00	0,00
Leerstand	Stellplätze Nr. 12-15	0,00	4,00	Ja					0,00	0,00
Leerstand	Stellplatz Nr. 8	0,00	1,00	Ja					0,00	0,00
Leerstand	Showroom EG	249,71	0,00	Ja					0,00	0,00
Summe		3.630,41	21,00		24.139,75 €	0,00 €	11.244,81 €	0,00 €	5.836,17 €	41.220,73 €

Anlage 6 Fotodokumentation



01 Gebäudeansicht



02 Eingangsbereich



03 exemplarischer
Flur

Anlage 6 Fotodokumentation



04 exemplarisches
Büro im 3.OG



05 exemplarisches
Büro im 7.OG



06 exemplarisches
Büro im 7.OG

Anlage 6 Fotodokumentation



07 exemplarische
Teeküche



08 exemplarischer
Sanitärbereich



09 Treppenhaus

Anlage 6 Fotodokumentation



10 Heizungsanlage
im Nebengebäude



11 Lüftungszentrale



12 Mülltonnenraum
im Nebengebäude

Anlage 6 Fotodokumentation



13 Tiefgarage



14 Blick in die Straße



15 Umgebung