

## SUMMARY Gutachten „Salamander-Areal“

<b>Adresse:</b>	Büro- und Einzelhandelsobjekt Stammheimer Straße 10 70806 Kornwestheim	
<b>Eigentümer:</b>	Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH, Druseltalstraße 31	
<b>Objektinformationen:</b>	Fiktives Baujahr:	2002
	Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre
	Restnutzungsdauer:	50 Jahre
<b>Grundstück:</b>	Gemarkung:	k.A.
	Flur-Nr.:	k.A.
	Flurstück-Nr.:	3785, 3785/3, 3785/4, 3785/5, 3785/6, 3785/7, 3785/8, 3785/9, 3934/2
<b>Flächen:</b>	Grundstücksgröße:	40.931 m <sup>2</sup>
	Geschossfläche:	79.251 m <sup>2</sup>
	Bruttogrundfläche:	87.024 m <sup>2</sup>
	Gesamtmietfläche:	59.064 m <sup>2</sup>
	Außenstellplätze:	477 Stück
	Garagenstellplätze:	0 Stück
<b>Bewertungszweck:</b>	Zur Vorlage bei der Bank und Prospekt zur Anleihe	
<b>Wertermittlungstichtag:</b>	25. September 2012	
<b>Erstellungsdatum:</b>	30. Oktober 2012	
<b>Qualitätsstichtag:</b>	Zeitpunkt nach endgültiger Fertigstellung	
<b>Wertbestimmendes Verfahren:</b>	Ertragswert	
	Ergebnis:	81.240.000,00 €
	Bodenrichtwert pro m <sup>2</sup> :	360,00 €
	Bodenwert:	14.740.000,00 € (360,12 €/m <sup>2</sup> )
	Jahresrohertrag(Soll):	5.623.172,00 €
	Jahresrohertrag(Ist):	3.300.321,48 €
	Liegenschaftszinssatz:	5,50 %
<b>Verkehrswert:</b>	<b>81.240.000,00 €</b>	

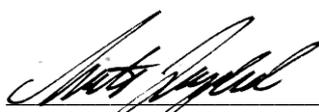
## VERGLEICHSAHLEN

<b>Verkehrswert:</b>		81.240.000,00 €
<b>Instandhaltungsrückstand:</b>		0,00 €
<b>Kalkulatorischer Basiswert:</b>		
Verkehrswert zzgl. Instandhaltungsrückstand		81.240.000,00 €
<b>Bodenwertanteil am Basiswert:</b>		18,14 %
<b>Bodenwert pro m<sup>2</sup>:</b>		360,12 €
<b>Rohertrag (RoE) verzinst den Basiswert mit:</b>		6,92 %
<b>Reinertrag verzinst den Basiswert mit:</b>		5,83 %
<b>Basiswert/Jahresrohertrag:</b>		14,45 - fach
<b>Bewirtschaftungskosten (gesamt):</b>	14,98 €/m <sup>2</sup> MF	15,74 % RoE
Verwaltungskosten:	2,86 €/m <sup>2</sup> MF	3,00 % RoE
Betriebskosten:	0,00 €/m <sup>2</sup> MF	0,00 % RoE
Instandhaltungskosten:	8,31 €/m <sup>2</sup> MF	8,74 % RoE
Mietausfallwagnis:	3,80 €/m <sup>2</sup> MF	4,00 % RoE
<b>Preis pro m<sup>2</sup> Mietfläche:</b>		1.375,45 €
<b>Flächenrelationen:</b>		
Mietfläche/Bruttogrundfläche:		0,68
Grundflächenzahl (GRZ):		0,41
Geschossflächenzahl (GFZ):		1,94

- Besonderheiten:**
- Denkmalschutz
  - Altlastenverdachtsfläche (im Bodenwert berücksichtigt)

Freiburg, den 21. November 2012

  
Jörn Busche  


  
Dr. Martin Ingold  


**Objekt:**  
Büro- und Einzelhandelsobjekt  
Stammheimer Straße 10  
70806 Kornwestheim

**1. Sachverständiger:**  
Dr. Martin Ingold  
Riegeler Straße 20  
79331 Teningen

**2. Sachverständiger:**  
Jörn Busche  
Sandtrift 69  
32425 Minden