

Immovaria Real Estate AG

Wertpapierprospekt

vom 25. April 2013

für

das öffentliche Angebot

von Stück 2.866.000 auf den Inhaber lautenden Stückaktien
jeweils mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie und
mit voller Gewinnberechtigung ab dem 1. Januar 2012

der

Immovaria Real Estate AG

Berlin

International Securities Identification Number (ISIN):

DE000A0JK2B6

Wertpapier-Kenn-Nummer (WKN):

A0JK2B

Börsenkürzel:

IR1

Inhaltsverzeichnis

I.	ZUSAMMENFASSUNG DES WERTPAPIERPROSPEKTS	8
	ABSCHNITT A – EINLEITUNG UND WARNHINWEISE.....	8
	A.1 Einleitung und Warnhinweise.....	8
	A.2 Zusätzliche Informationen.....	8
	ABSCHNITT B – EMITTENTIN	9
	B.1 Juristische und kommerzielle Bezeichnung	9
	B.2 Sitz, Rechtsform, geltendes Rechts, Land der Gründung	9
	B.3 Art der derzeitigen Geschäftstätigkeit und Haupttätigkeiten der Emittentin samt der hierfür wesentlichen Faktoren, Hauptprodukt- und/oder – Dienstleistungskategorien, Hauptmärkte, auf denen die Emittentin vertreten ist.....	9
	B.4a Wichtigste jüngste Trends, die sich auf die Emittentin und die Branchen, in denen sie tätig ist, auswirken.....	10
	B.5 Beschreibung der Gruppe und der Stellung der Emittentin innerhalb dieser Gruppe.....	10
	B.6 Personen, die eine direkte oder indirekte Beteiligung am Eigenkapital der Emittentin oder einen Teil der Stimmrechte halten oder eine Beherrschung ausüben	11
	B.7 Ausgewählte wesentliche Finanz- und Geschäftsinformationen	11
	B.9 Gewinnprognosen oder –schätzungen.....	13
	B.10 Beschränkungen im Bestätigungsvermerk zu den historischen Finanzinformationen.....	13
	B.11 Geschäftskapital der Emittentin	13
	ABSCHNITT C – WERTPAPIERE.....	14
	C.1 Beschreibung von Art und Gattung der angebotenen und/oder zum Handel zuzulassenden Wertpapiere, einschliesslich Wertpapierkennung	14
	C.2 Währung der Wertpapieremission	14
	C.3 Zahl der ausgegebenen und voll eingezahlten und der ausgegebenen und nicht voll eingezahlten Aktien; Nennwert pro Aktie bzw. Angabe, dass die Aktien keinen Nennwert haben	14
	C.4 Beschreibung der mit den Wertpapieren verbundenen Rechte.....	15
	C.5 Beschreibung aller etwaigen Beschränkungen für die freie Übertragbarkeit der Wertpapiere	16
	C.6 Angabe, ob für die angebotenen Wertpapiere die Zulassung zum Handel AN EINEM GEREGLTEN MARKT BEANTRAGT WURDE ODER BEANTRAGT WERDEN SOLL.....	16
	C.7 Beschreibung der Dividendenpolitik.....	16
	ABSCHNITT D – RISIKEN	17
	D.1 Zentrale Angaben zu den zentralen Risiken, die der Emittentin oder ihrer Branche eigen sind	17
	D.3 Zentrale Angaben zu den zentralen Risiken, die den Wertpapieren eigen sind	20
	ABSCHNITT E – ANGEBOT	21
	E.1 Gesamtnettoerlöse und geschätzte Gesamtkosten der Emission/des Angebots, einschliesslich der geschätzten Kosten, die dem Anleger vom der Emittentin oder dem Anbieter in Rechnung gestellt werden	21
	E.2a Gründe für das Angebot Zweckbestimmung der Erlöse, geschätzte Nettoerlöse	21
	E.3 Beschreibung der Angebotskonditionen	21
	E.4 Beschreibung aller für die Emission / das Angebot wesentlichen Interessen, einschliesslich Interessenskonflikten.....	23
	E.5 Personen/Unternehmen, die das Wertpapier zum Verkauf anbieten	23
	E.6 Betrag und Prozentsatz der aus dem Angebot resultierenden unmittelbaren Verwässerung	23
	E.7 Schätzung der Ausgaben, die dem Anleger von der Emittentin oder vom Anbieter in Rechnung gestellt werden	23
II.	RISIKOFAKTOREN	24
	1. ANLAGEERWÄGUNGEN UND RISIKEN DER ANLAGE	24
	2. ALLGEMEINE ANLAGE- UND RISIKOHINWEISE.....	24
	3. UNTERNEHMENSBEZOGENE RISIKEN	24
	3.1. Risiken aus unternehmerischer Tätigkeit	24
	3.2. Risiko der Nichterreichung der dauerhaften Profitabilität	25
	3.3. Risiken aus Immobilien- und Beteiligungsvorgängen.....	25
	3.4. Risiken aus einem erheblichen Leerstand sowie dem Ausfall oder der Reduzierung von Mieteinnahmen.....	25
	3.5. Risiken aus nicht von Versicherungen gedeckten Schäden	26

3.6.	Risiken aus dem Erwerb von Immobilien oder Immobilienportfolios, insbesondere der Zahlung eines zu hohen Kaufpreises.....	26
3.7.	Risiken aus der Gefahr von Gewährleistungsansprüchen bei dem Verkauf von Immobilien	27
3.8.	Risiken aus verschiedenen vertraglichen, behördlichen und gesetzlichen Beschränkungen bei der Bewirtschaftung von Immobilien.....	27
3.9.	Risiken aus der Beteiligung an jungen Unternehmen	27
3.10.	Risiko des Teil- oder Totalverlusts aus der Beteiligung	28
3.11.	Risiken aus dem Zeitpunkt der Immobilien- oder Beteiligungsveräußerung.....	28
3.12.	Risiken aus fehlenden Ausstiegsmöglichkeiten bzw. Notverkäufen	28
3.13.	Risiken aus der Abhängigkeit von Führungskräften und Mitarbeitern in Schlüsselpositionen	29
3.14.	Risiken aus fehlender Organisationsstruktur.....	29
3.15.	Risiken in Bezug auf starkes Wachstum.....	29
3.16.	Risiken aus Auslandsbeteiligungen	30
3.17.	Risiken aus Änderungen des Zinsniveaus	30
3.18.	Risiken aus der Verletzung von Geschäftsgeheimnissen	30
3.19.	Risiken aus fehlendem/Unzureichendem Versicherungsschutz	30
3.20.	Risiken aus der Beherrschung der Gesellschaft	30
3.21.	Risiken aus personellen Verflechtungen.....	31
3.22.	Reputationsrisiko	31
4.	BRANCHENBEZOGENE RISIKEN	31
4.1.	Risiken aus dem Wettbewerb	31
4.2.	Risiken durch konjunkturelle Schwankungen.....	32
5.	RISIKEN IM ZUSAMMENHANG MIT DEM ANGEBOT	33
5.1.	Risiko aus ausschliesslichem Handel der Aktien im Freiverkehr	33
5.2.	Liquiditätsrisiko in der Aktie.....	33
5.3.	Risiko grösserer Schwankungen des Kurses der Aktien der Immovaria Real Estate AG.....	33
5.4.	Risiken aus der Konzentration des Anteilseigentums/Zukünftigem Verkauf von Aktien	34
5.5.	Risiken in Bezug auf die Gewinnverwendung/Thesaurierung	34
5.6.	Insolvenzrisiko	34
6.	RECHTLICHE/STEUERLICHE RISIKEN	34
6.1.	Steuerliche Risiken	34
6.2.	Risiko des Verlustes von Verlustvorträgen	35
III.	ALLGEMEINE INFORMATIONEN	36
1.	VERANTWORTLICHKEIT FÜR DEN INHALT DES WERTPAPIERPROSPEKTS.....	36
2.	ABSCHLUSSPRÜFER	36
3.	ANGABEN VON SEITEN DRITTER, ERKLÄRUNGEN VON SEITEN SACHVERSTÄNDIGER, INTERESSENERKLÄRUNGEN UND ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN.....	36
3.1.	Erklärung hinsichtlich Sachverständiger.....	36
3.2.	Hinweis zu Quellenangaben.....	37
3.3.	Zukunftsgerichtete Aussagen	37
4.	AUSGEWÄHLTE FINANZINFORMATIONEN.....	39
5.	ANGABEN ÜBER DIE EMITTENTIN	40
5.1.	Firma, Sitz, Gründung, Geschäftsjahr, Dauer der Gesellschaft und Geschäftsanschrift.....	40
5.1.1.	FIRMA.....	40
5.1.2.	REGISTERGERICHT UND REGISTERNUMMER	40
5.1.3.	GRÜNDUNG, GESCHÄFTSJAHRE UND DAUER.....	40
5.1.4.	SITZ, RECHTSFORM, MASSGEBLICHE RECHTSORDNUNG, ANSCHRIFT	40
5.2.	Unternehmensgeschichte und -Entwicklung der Gesellschaft	40
5.3.	Investitionen.....	41
5.3.1.	DIE WICHTIGSTEN INVESTITIONEN DER VERGANGENHEIT	41
5.3.2.	DIE WICHTIGSTEN LAUFENDEN INVESTITIONEN	41
5.3.3.	DIE WICHTIGSTEN KÜNFTIGEN INVESTITIONEN	41
6.	GESCHÄFTSÜBERBLICK.....	42
6.1.	Haupttätigkeitsbereiche.....	42
6.1.1.	ÜBERBLICK DER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	42
6.1.2.	NEUE PRODUKTE ODER DIENSTLEISTUNGEN	43
6.2.	Wichtigste Märkte.....	43
6.2.1.	BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MÄRKTE	43

6.3.	Aussergewöhnliche Einflüsse in Bezug auf die Haupttätigkeitsbereiche und die wichtigsten Märkte.....	43
6.4.	Abhängigkeit von Patenten, Lizenzen, Verträgen oder Herstellungsverfahren	44
6.5.	Wettbewerbsposition.....	44
7.	ORGANISATIONSTRUKTUR.....	44
8.	SACHANLAGEN	44
8.1.	Sachanlagen.....	44
8.2.	Umweltrelevante Fragen hinsichtlich der Sachanlagen	45
9.	ANGABEN ZUR GESCHÄFTS- UND FINANZLAGE	46
9.1.	Finanzlage auf Grundlage der HGB-Einzelabschlüsse.....	47
9.2.	Ertragslage auf Grundlage der HGB-Einzelabschlüsse.....	49
9.2.1.	WICHTIGE FAKTOREN MIT EINFLUSS AUF DIE ERTRÄGE	51
9.2.2.	VERÄNDERUNGEN DER NETTOUMSÄTZE UND NETTOERTRÄGE	51
9.2.3.	FAKTOREN MIT EINFLUSS AUF DIE GESCHÄFTE DER GESELLSCHAFT	51
10.	KAPITALAUSSTATTUNG.....	52
10.1.1.	FINANZIELLE LAGE, KAPITALSTRUKTUR, EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG	52
10.2.	Erläuterung der Kapitalflussrechnung	55
10.3.	Beschränkung hinsichtlich der Kapitalausstattung.....	55
10.4.	Zukünftige Finanzierungsquellen.....	55
11.	FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG, PATENTE UND LIZENZEN, VERTRÄGE ODER HERSTELLUNGSVERFAHREN	55
12.	TRENDINFORMATIONEN.....	55
12.1.	Jüngste Geschäftsentwicklung	55
12.2.	Geschäftsaussichten.....	56
13.	VERWALTUNGS-, GESCHÄFTSFÜHRUNGS- UND AUFSICHTSORGANE, OBERES MANAGEMENT UND GRÜNDER	56
13.1.	Vorstand und Aufsichtsrat	56
13.1.1.	VORSTAND.....	56
13.1.2.	AUFSICHTSRAT	56
13.1.3.	ERGÄNZENDE INFORMATIONEN	58
13.1.4.	GRÜNDER DER GESELLSCHAFT	58
13.2.	Potenzielle Interessenkonflikte	58
13.2.1.	POTENZIELLE INTERESSENKONFLIKTE	58
13.2.2.	ENTSENDE- ODER BESTELLUNGSRECHTE	59
13.2.3.	VERÄUSSERUNGSBESCHRÄNKUNGEN	59
14.	BEZÜGE UND VERGÜNSTIGUNGEN	59
14.1.	Vergütungen	59
14.1.1.	VORSTAND.....	59
14.1.2.	AUFSICHTSRAT	59
14.2.	Rückstellungen für Pensions- und Rentenverpflichtungen	60
15.	PRAKTIKEN DER GESCHÄFTSFÜHRUNG	60
15.1.	Amtsdauer der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder	60
15.1.1.	VORSTAND.....	60
15.1.2.	AUFSICHTSRAT	60
15.2.	„Golden-Parachute“-Klauseln	60
15.3.	Audit- und Vergütungsausschuss	60
15.4.	Corporate Governance Erklärung	60
16.	BESCHÄFTIGTE.....	61
16.1.	Mitarbeiter.....	61
16.2.	Aktienbesitz und Aktienoptionen.....	61
16.3.	Mitarbeiterbeteiligungsprogramme	61
17.	HAUPTAKTIONÄRE.....	61
17.1.	Aktionärsstruktur	61
17.2.	Stimmrechte.....	61
17.3.	Beherrschungsverhältnisse.....	62
17.4.	Zukünftige Veränderung der Kontrollverhältnisse	62
18.	GESCHÄFTE MIT VERBUNDENEN PARTEIEN	62

19.	FINANZINFORMATIONEN ÜBER DIE VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE	62
19.1.	Historische Finanzinformationen.....	62
19.2.	Interims- und sonstige Finanzinformationen.....	63
19.3.	Sonstige geprüfte Angaben.....	63
19.4.	Dividendenpolitik.....	63
19.5.	Gerichts- und Schiedsgerichtsverfahren.....	63
19.6.	Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin....	63
20.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	63
20.1.	Aktienkapital	63
20.1.1.	GRUNDKAPITAL UND AKTIEN	63
20.1.2.	AKTIEN, DIE NICHT BESTANDTEIL DES EIGENKAPITALS SIND	64
20.1.3.	EIGENE AKTIEN	64
20.1.4.	ANTEILE, DIE GLÄUBIGERN UMTAUSCH- ODER BEZUGSRECHTE EINRÄUMEN.....	64
20.1.5.	GENEHMIGTES KAPITAL.....	64
20.1.6.	BEDINGTES KAPITAL.....	64
20.1.7.	ENTWICKLUNG DES GEZEICHNETEN KAPITALS	65
20.2.	Satzung und Statuten der Gesellschaft.....	66
20.2.1.	UNTERNEHMENSgegenstand.....	66
20.2.2.	Satzungsregelung in Bezug auf Vorstand und Aufsichtsrat.....	66
20.2.3.	MIT DEN AKTIEN VERBUNDENE RECHTE, VORRECHTE UND BESCHRÄNKUNGEN DIVIDENDENRECHTE UND GEWINNBERECHTIGUNG.....	67
20.2.4.	ÄNDERUNG DER RECHTE VON AKTIENINHABERN.....	68
20.2.5.	HAUPTVERSAMMLUNG.....	68
20.2.6.	WECHSEL IN DER KONTROLLE DER GESELLSCHAFT	69
20.2.7.	OFFENZULEGENDE SCHWELLENWERTE DES AKTIENBESITZES.....	69
20.2.8.	Satzungsregelungen hinsichtlich Kapitalveränderungen	69
21.	WESENTLICHE VERTRÄGE	69
22.	EINSICHTNAHME IN UNTERLAGEN.....	70
23.	ANGABEN ÜBER BETEILIGUNGEN	71
IV.	WERTPAPIERBESCHREIBUNG FÜR AKTIEN	72
1.	WICHTIGE ANGABEN	72
1.1.	Erklärung zum Geschäftskapital	72
1.2.	Kapitalstruktur und Verschuldung.....	72
1.2.1.	KAPITALSTRUKTUR	72
1.2.2.	NETTOVERSCHULDUNG	73
1.3.	Interessen von Personen, die an der Emission/dem Angebot beteiligt sind	73
1.4.	Gründe für das Angebot und Verwendung der Erträge.....	73
2.	ANGABEN ÜBER DIE ANZUBIETENDEN BZW. ZUM HANDEL ZUZULASSENDEN WERTPAPIERE	73
2.1.	Beschreibung der Wertpapiere	73
2.2.	Rechtsvorschriften für die Schaffung der Wertpapiere.....	74
2.3.	Aktienart/Verbriefung.....	74
2.4.	Währung der Wertpapieremission	74
2.5.	Mit den Wertpapieren verbundene Rechte	74
2.6.	Rechtsgrundlage für die Schaffung der Wertpapiere	74
2.7.	Handelsaufnahme	74
2.8.	Übertragbarkeit der Wertpapiere.....	74
2.9.	Bestehende Übernahmeangebote / Squeeze-Out-Vorschriften	75
2.10.	Öffentliche Übernahmeangebote.....	75
3.	BESTEuerung IN DEUTSCHLAND.....	75
3.1.	Allgemeines	75
3.2.	Ertragssteuern	75
3.2.1.	LAUFENDE BESTEUERUNG.....	75
3.2.2.	BESTEUERUNG BEI VERÄUSSERUNG.....	81
3.2.3.	BESONDERHEITEN FÜR KREDITINSTITUTE, FINANZDIENSTLEISTUNGSINSTITUTE UND FINANZUNTERNEHMEN, PENSIONS FONDS, LEBENS- UND KRANKENVERSICHERUNGSUNTERNEHMEN	84
3.3.	Erbschafts- und Schenkungssteuer	85
3.4.	Sonstige Steuern	85
4.	BEDINGUNGEN UND VORAUSSETZUNGEN FÜR DAS ANGEBOT	86

4.1.	Bedingungen, Angebotsstatistiken, erwarteter Zeitplan und erforderliche Massnahmen für die Antragstellung.....	86
4.1.1.	ANGEBOTSBEDINGUNGEN.....	86
4.1.2.	GESAMTSUMME DER EMISSION BZW. DES ANGEBOTS.....	86
4.1.3.	ANGEBOTSFRIST UND ANTRAGSVERFAHREN.....	86
4.1.4.	WIDERRUF / AUSSETZUNG DES ANGEBOTS.....	87
4.1.5.	BEDIENUNG DER WERTPAPIERE UND IHRE LIEFERUNG.....	87
4.1.6.	OFFENLEGUNG DER ERGEBNISSE DES ANGEBOTS.....	87
4.2.	Plan für die Aufteilung der Wertpapiere und deren Zuteilung.....	87
4.2.1.	KATEGORIEN POTENZIELLER INVESTOREN.....	87
4.2.2.	ZEICHNUNG DURCH HAUPTAKTIONÄRE, MANAGEMENT- ODER ORGANMITGLIEDER; ERWERB IM UMFANG VON MEHR ALS FÜNF PROZENT.....	87
4.2.3.	GRUNDLAGEN DER ZUTEILUNG.....	87
4.2.4.	MITTEILUNG HINSICHTLICH DER ZUTEILUNG DER AKTIEN.....	88
4.2.5.	STABILISIERUNGSMASSNAHMEN, MEHRZUTEILUNG UND GREENSHOE-OPTION..	88
4.3.	Preisfestsetzung.....	88
4.3.1.	ANGEBOTSPREIS.....	88
4.3.2.	VERFAHREN FÜR DIE OFFENLEGUNG DES ANGEBOTSPREISES.....	88
4.3.3.	VORKAUFSRECHTE.....	88
4.3.4.	VERGLEICH DES AKTIENPREISES MIT TRANSAKTIONEN DES FÜHRUNGSPERSONALS.....	88
4.4.	Platzierung und Übernahme (Underwriting).....	88
4.4.1.	KOORDINATOREN / PLATZIERER DES ANGEBOTS.....	88
4.4.2.	ZAHLSTELLE / VERWAHRSTELLE.....	88
4.4.3.	ÜBERNAHME DER EMISSION.....	89
4.4.4.	EMISSIONSÜBERNAHMEVERTRAG.....	89
5.	ZULASSUNG ZUM HANDEL UND HANDELSREGELN.....	89
5.1.	Einbeziehung in den Börsenhandel im Freiverkehr und bestehende Handelsmöglichkeiten.....	89
5.2.	Bestehende Zulassungen an regulierten oder gleichwertigen Märkten.....	89
5.3.	Privatplatzierung der Wertpapiere, öffentliche oder private Platzierung von Wertpapieren anderer Kategorien.....	89
5.4.	Designated Sponsor.....	89
6.	WERTPAPIERINHABER MIT VERKAUFSPPOSITION.....	89
6.1.	Personen mit Verkaufsposition.....	89
6.2.	Lock-up-Vereinbarungen.....	90
7.	KOSTEN DER EMISSION / DES ANGEBOTS.....	90
8.	VERWÄSSERUNG.....	90
9.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	90
9.1.	Berater.....	90
9.2.	Geprüfte Angaben.....	90

V. HISTORISCHE FINANZINFORMATIONEN F-1

1.	GEPRÜFTER JAHRESABSCHLUSS (HGB) DER IMMOVARIA REAL ESTATE AG ZUM 31. DEZEMBER 2012.....	F-3
1.1.	Bilanz zum 31. Dezember 2012.....	F-3
1.2.	Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012.....	F-5
1.3.	Anhang für das Geschäftsjahr 2012 vom 01. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012.....	F-6
1.4.	Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012.....	F-11
1.5.	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers.....	F-16
2.	GEPRÜFTER JAHRESABSCHLUSS (HGB) DER IMMOVARIA REAL ESTATE AG ZUM 31. DEZEMBER 2011.....	F-18
2.1.	Bilanz zum 31. Dezember 2011.....	F-18
2.2.	Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar 2011 bis 31. Dezember 2011.....	F-20
2.3.	Anhang für das Geschäftsjahr 2011 vom 01. Januar 2011 bis 31. Dezember 2011.....	F-21
2.4.	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers.....	F-24
3.	GEPRÜFTER JAHRESABSCHLUSS (HGB) DER IMMOVARIA REAL ESTATE AG ZUM 31. DEZEMBER 2010.....	F-26
3.1.	Bilanz zum 31. Dezember 2010.....	F-26
3.2.	Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar 2011 bis 31. Dezember 2010.....	F-28
3.3.	Anhang für das Geschäftsjahr 2010 vom 01. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010.....	F-29
3.4.	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers.....	F-32

VI. WEITERE GEPRÜFTE FINANZANGABEN (HGB) DER IMMOVARIA REAL ESTATE AG.....F-34

1.1.	Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31 Dezember 2012.....	F-34
1.2.	Kapitalflussrechnung vom 01. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012.....	F-35
1.3.	Bescheinigung über die Prüfung der Kapitalflussrechnung und der Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2012 bis zum 31. Dezember 2012.....	F-36
1.4.	Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31 Dezember 2011.....	F-38
1.5.	Kapitalflussrechnung vom 01. Januar 2011 bis 31. Dezember 2011.....	F-39
1.6.	Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr 2010 vom 01. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010.....	F-40
1.7.	Kapitalflussrechnung vom 01. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010.....	F-41
1.8.	Bescheinigung über die Prüfung der Kapitalflussrechnung und der Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2011 bis zum 31. Dezember 2011 und vom 01. Januar 2010 bis zum 31. Dezember 2010.....	F-42

VII. GLOSSAR.....G-1**VIII. ÜBERSICHT VERKEHRSWERTGUTACHTEN H-1**

1.	GUTACHTEN VERKEHRSWERT MATTERNSTR. 6 NR. 1.....	H-2
2.	GUTACHTEN VERKEHRSWERT MATTERNSTR. 6 NR. 2.....	H-3
3.	GUTACHTEN VERKEHRSWERT WILHELM-STOLZE-STR. 19.....	H-4
4.	GUTACHTEN VERKEHRSWERT DÜRERSTR. 7	H-5
5.	GUTACHTEN VERKEHRSWERT DÜRERSTR. 11.....	H-6
6.	GUTACHTEN VERKEHRSWERT DÜRERSTR. 15 UND 17.....	H-7
7.	GUTACHTEN VERKEHRSWERT TROCKENTALSTR. 74, 84, 85, 87, 89	H-8
8.	GUTACHTEN VERKEHRSWERT HOFER STR. 52	H-9
9.	ZUSAMMENFASSUNG DER IMMOBILIEN.....	H-10

IX. UNTERSCHRIFTSSEITE..... U-1

I. ZUSAMMENFASSUNG DES WERTPAPIERPROSPEKTS

Diese Zusammenfassung setzt sich aus den Mindestangaben zusammen, die als „Informationsbestandteile“ bezeichnet werden. Diese Informationsbestandteile sind in die Abschnitte A – E (A.1 – E.7) gegliedert.

Diese Zusammenfassung enthält alle Informationsbestandteile, die in eine Zusammenfassung für diese Art von Wertpapier und diesen Emittenten aufzunehmen sind. Da einige Informationsbestandteile nicht angesprochen werden müssen, können Lücken in der Gliederungsnummerierung der Informationsbestandteile bestehen.

Auch wenn Informationsbestandteile aufgrund der Art des Wertpapiers und des Emittenten in die Zusammenfassung aufzunehmen sind, ist es möglich, dass keine einschlägigen Informationen hinsichtlich dieser Informationsbestandteile gegeben werden können. In diesem Fall existiert eine Kurzbeschreibung der Informationsbestandteile in der Zusammenfassung mit dem Hinweis „Entfällt“.

ABSCHNITT A – EINLEITUNG UND WARNHINWEISE

A.1 EINLEITUNG UND WARNHINWEISE

Die Zusammenfassung sollte als Einführung zu diesem Wertpapierprospekt (der „Prospekt“) verstanden werden. Anleger sollten jede Entscheidung zur Anlage in die Wertpapiere auf die Prüfung des gesamten Prospekts stützen.

Für den Fall, dass von einem Anleger vor einem Gericht Ansprüche aufgrund der im Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger in Anwendung der einzelstaatlichen Rechtsvorschriften der Staaten des europäischen Wirtschaftsraums verpflichtet sein, die Kosten für die Übersetzung des Prospekts vor Prozessbeginn zu tragen.

Diejenigen Personen, die die Verantwortung für die Zusammenfassung übernommen haben oder von denen der Erlass ausgeht, können haftbar gemacht werden, jedoch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird, oder sie, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird, nicht alle erforderlichen Schlüsselinformationen vermittelt.

A.2 ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN

Entfällt. Es wurde keine Zustimmung zur Verwendung des Prospekts für die spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung von Aktien durch Finanzintermediäre erteilt.

ABSCHNITT B – EMITTENTIN**B.1 JURISTISCHE UND KOMMERZIELE BEZEICHNUNG**

Die Firma der Gesellschaft lautet Immovaria Real Estate AG. Der rechtliche Name entspricht dem kommerziellen Namen der Gesellschaft.

B.2 SITZ, RECHTSFORM, GELTENDES RECHTS, LAND DER GRÜNDUNG

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Berlin und ist im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 116077 B eingetragen. Die Gesellschaft ist eine deutsche Aktiengesellschaft, die in Deutschland gegründet wurde und deutschem Recht unterliegt.

B.3 ART DER DERZEITIGEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT UND HAUPTTÄTIGKEITEN DER EMITTENTIN SAMT DER HIERFÜR WESENTLICHEN FAKTOREN, HAUPTPRODUKT- UND/ODER – DIENSTLEISTUNGSKATEGORIEN, HAUPTMÄRKTE, AUF DENEN DIE EMITTENTIN VERTRETEN IST

Die Immovaria Real Estate AG ist eine Immobilien und Beteiligungsgesellschaft, die ihr Vermögen in Immobilien jeglicher Art und Beteiligungen jeglicher Art investiert. Den Anlageschwerpunkt stellen dabei Immobilien in Ballungsräumen der Bundesrepublik Deutschland und Unternehmensbeteiligungen an Unternehmen mit Immobilienbewirtschaftung dar.

Die Immovaria Real Estate AG beschränkt sich bei ihren Investitionsentscheidungen nicht auf bestimmte Branchen und Märkte. Entscheidend ist vielmehr das Ertragspotenzial eines Immobilienerwerbs bzw. einer möglichen Beteiligung.

Die Gesellschaft konzentriert sich beim Erwerb ihrer Immobilien und Beteiligungen im Wesentlichen auf Immobilien in Ballungsräumen und günstigen Lagen zu wirtschaftlichen Konditionen, sowie auf Unternehmensbeteiligungen an Gesellschaften der Immobilienbewirtschaftung.

Vor jedem Immobilienerwerb prüft der Vorstand insbesondere die Lage und die Wirtschaftlichkeit der Immobilie.

Vor jedem Beteiligungserwerb lässt die Immovaria Real Estate AG eine sog. „Due Diligence“ Prüfung bei den Zielunternehmen durchführen.

Die Immovaria Real Estate AG ist aus ihrer Sicht aufgrund ihres Vorstands, der über eine 15-jährige Erfahrung in der Immobilienbewirtschaftung verfügt und der insbesondere mit dem Markt in den neuen Bundesländern (inkl. Berlin) stark vertraut ist, in einer günstigen strategischen Position. Gerade in den Ballungsgebieten Ostdeutschlands und Berlins stellt sich mittlerweile der lang erwartete Aufschwung am Immobilienmarkt mit steigenden Kauf- und Mietpreisen ein, da insbesondere ausländische Investoren bei gleichbleibend niedrigen Zinsen durch höhere Investitionen eine starke Nachfrage erzeugen. Es sind mit den entsprechenden Kenntnissen die wirtschaftlich interessanten Immobilien auszuwählen und ein wirtschaftlicher Erfolg der Gesellschaft zu erzielen.

Zum Geschäftsbereich der der Immovaria Real Estate AG gehört darüber hinaus die Erbringung von Dienstleistungen im Bereich von Haus- und Immobilienverwaltung sowie die Erbringung von Büro- und Schreivarbeiten.

B.4A WICHTIGSTE JÜNGSTE TRENDS, DIE SICH AUF DIE EMITTENTIN UND DIE BRANCHEN, IN DENEN SIE TÄTIG IST, AUSWIRKEN

Die Immovaria Real Estate AG hat sich durch die Sachkapitalerhöhung im Jahre 2012 eine 94%-ige Beteiligung an der IMMOVARIA Plauen Grundbesitz GmbH & Co. KG erlangt. Diese Gesellschaft besitzt an 7 Standorten in Plauen Immobilienobjekte mit 52 Wohn- und 25 Gewerbeeinheiten sowie 77 Garagen und 6 Stellplätze in Plauen. Die Immovaria Real Estate AG verfügt darüber hinaus nach eigener Ansicht über ein bundesweit wachsendes Netzwerk, durch welches sie auf günstige Investitionen aufmerksam gemacht wird. Die Gesellschaft selbst wird ihre Attraktivität nach eigener Einschätzung darüber hinaus durch die erhöhten gesetzlichen Vorgaben und Pflichten aufgrund des Wechsels in den Entry-Standard erhöhen und insbesondere deutlich stärker auf ihren Geschäftsbetrieb aufmerksam machen. Die Gesellschaft prüft fortlaufend den weiteren Ausbau ihrer Geschäftstätigkeit.

Die Geschäftsaussichten im Geschäftsjahr 2013 stehen in direktem Zusammenhang mit der Marktentwicklung im Immobilienbereich. Besonderheiten, die Unsicherheiten bezüglich des Geschäftsbetriebs der Gesellschaft zur Folge haben könnten, sind nicht ersichtlich.

B.5 BESCHREIBUNG DER GRUPPE UND DER STELLUNG DER EMITTENTIN INNERHALB DIESER GRUPPE

Die Immovaria Real Estate AG ist Teil einer Unternehmensgruppe mit der Axtmann Holding AG als Obergesellschaft.

Derzeit hält die Axtmann Holding AG 69,34 % der stimmberechtigten Aktien an der Immovaria Real Estate AG. Sie ist damit größter Einzelaktionär und übt einen beherrschenden Einfluss auf die Emittentin aus.

Die Immovaria Real Estate AG hält eine Beteiligung über 94% des Kommanditkapitals der IMMOVARIA Plauen Grundbesitz GmbH & Co. KG mit Sitz in Berlin.

Nachfolgende Tabelle gibt die Tochtergesellschaften der Immovaria Real Estate AG unter Angabe der Höhe der jeweiligen Beteiligung wieder:

Gesellschaft	Sitz	Land der Gründung/ des Sitzes	Beteiligung am Kommanditkapital	Stimmrechtsanteil
IMMOVARIA Plauen Grundbesitz GmbH & Co. KG	Berlin	Deutschland	94,0 %	94 %

B.6 PERSONEN, DIE EINE DIREKTE ODER INDIREKTE BETEILIGUNG AM EIGENKAPITAL DER EMITTENTIN ODER EINEN TEIL DER STIMMRECHTE HALTEN ODER EINE BEHERRSCHUNG AUSÜBEN

Der Gesellschaft sind derzeit aufgrund gesetzlicher Meldepflichten oder aufgrund freiwilliger Bekanntgabe folgende Aktionäre bekannt:

Aktionär	Stand: derzeit	
	Aktien	%
Axtmann Holding AG	1.987.384	69,34
Streubesitz	878.616	30,66
Insgesamt	2.866.000	100,00

Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung der Gesellschaft eine Stimme. Unterschiedliche Stimmrechte bestehen bei der Gesellschaft nicht. Beschränkungen des Stimmrechts bestehen nicht.

Die Axtmann Holding AG, hält ca. 69,34 % am gezeichneten Kapital der Immovaria Real Estate AG. Sie verfügt damit über eine Anzahl an Stimmrechten, die, insbesondere wenn die Hauptversammlungspräsenz nicht das gesamte Grundkapital umfasst, für nahezu alle Beschlussfassungen der Gesellschaft ausreicht. Weiterhin können gegen ihre Stimmen Beschlüsse der Hauptversammlung nicht herbeigeführt werden.

Maßnahmen zur Verhinderung eines Missbrauchs dieser Konstellation – über die Regelungen des AktG hinaus – sind seitens der Gesellschaft nicht getroffen.

B.7 AUSGEWÄHLTE WESENTLICHE FINANZ- UND GESCHÄFTSINFORMATIONEN

Die nachstehend zusammengefassten Finanz- und Unternehmensdaten sind in Zusammenhang mit den im Finanzteil abgedruckten Konzernjahresabschlüssen bzw. dem Jahresabschluss und den dazugehörigen Erläuterungen sowie dem Abschnitt III. „Angaben zur Geschäfts- und Finanzlage“ zu lesen.

Immovaria Real Estate AG nach HGB – Geschäftsjahr 2012, 2011 und 2010

Die nachfolgenden ausgewählten historischen Unternehmensdaten der Geschäftsjahre 2010 bis 2012 wurden aus den nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches von der VHL Vahle & Langholz GmbH – Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Zweigniederlassung Berlin, geprüft und mit jeweils einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Jahresabschlüssen der Geschäftsjahre 2010 bis 2012 sowie den geprüften und mit jeweils einer Prüfbescheinigung versehenen Kapitalflussrechnungen der Geschäftsjahre 2010 und 2012 abgeleitet. Die genannten Abschlüsse sind in Abschnitt V. „Historische Finanzinformationen“ dieses Prospekts abgedruckt.

Zeitraum	01.01.2012 - 31.12.2012 (HGB) in TEUR (geprüft)	01.01.2011 - 31.12.2011 (HGB) in TEUR (geprüft)	01.01.2010 - 31.12.2010 (HGB) in TEUR (geprüft)
Erlöse aus d. Hausbewirtschaftung	20	18	15
Erträge aus Betreuungstätigkeit sowie aus anderen Lieferungen und Leistungen*	83	0	0
Materialaufwand	12	7	11
Erhöhung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	0,1	-0,5	2
Personalaufwand	60	0	0
Abschreibungen	5	3	3
Sonstige betriebliche Erträge	8	16	2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	105	52	19
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,003	1	5
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0	0	0
Jahresfehlbetrag/-überschuss	-72	-27	-12
Cash flow aus operativer Geschäftstätigkeit	-52	-22	-25
Cash flow aus Investitionstätigkeit	-5.002	0	-9
Cash flow aus Finanzierungstätigkeit	4.982	252	110

Stichtag	31.12.2012 (HGB) in TEUR (geprüft)	31.12.2011 (HGB) in TEUR (geprüft)	31.12.2010 (HGB) in TEUR (geprüft)
Bilanzsumme	5.478	538	312
Anlagevermögen	5.202	204	207
- davon Immaterielle Vermögensgegenst.	3	0	0
- davon Sachanlagen	213	204	207
- davon Finanzanlagen	4.986	0	0
Umlaufvermögen	276	334	105
Eigenkapital	5.434	523	298
Eigenkapitalquote*	99,2 %	97,2 %	95,5 %
Verbindlichkeiten	18	9	8
Rückstellungen	26	6	6

*ungeprüft; bezügl. der Berechnung der Eigenkapitalquote: Die Berechnung der Eigenkapitalquote wurde anhand der Gegenüberstellung von Eigenkapital zur Bilanzsumme durchgeführt. EK-Quote in % = (EK/Bilanzsumme)*100; bezügl. der Berechnung Betreuungstätigkeit sowie andere Lieferungen und Leistungen: Addition der geprüften Bilanzwerte „Erlöse Betreuungstätigkeit“ und „Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen“

B.9 GEWINNPROGNOSEN ODER –SCHÄTZUNGEN

Entfällt. Die Gesellschaft hat keine Gewinnprognosen oder –schätzungen erstellt.

B.10 BESCHRÄNKUNGEN IM BESTÄTIGUNGSVERMERK ZU DEN HISTORISCHEN FINANZINFORMATIONEN

Entfällt. Die Bestätigungsvermerke zu den in diesem Prospekt enthaltenen historischen Finanzinformationen wurden ohne Einschränkung erteilt.

B.11 GESCHÄFTSKAPITAL DER EMITENTIN

Die Gesellschaft geht davon aus, dass sie über ein für ihren derzeitigen sowie den für die folgenden zwölf Monate absehbaren Bedarf ausreichendes Geschäftskapital (Working Capital) verfügt. Die Gesellschaft ist der Auffassung, dass die vorhandenen Barmittel und sonstigen liquiden Mittel aus heutiger Sicht ausreichen, um mindestens für die nächsten zwölf Monate die Geschäftstätigkeit zu finanzieren.

Der Finanzbedarf zur Finanzierung der laufenden und künftigen Investitionen soll durch Eigenmittel gedeckt werden.

ABSCHNITT C – WERTPAPIERE**C.1 BESCHREIBUNG VON ART UND GATTUNG DER ANGEBOTENEN UND/ODER ZUM HANDEL ZUZULASSENEN WERTPAPIERE, EINSCHLIESSLICH WERTPAPIERKENNUNG**

Gegenstand des Angebots sind

Stück 2.866.000 auf den Inhaber lautenden Stückaktien

jeweils mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie und mit voller Gewinnberechtigung ab dem 1. Januar 2012.

International Security Identification Number (ISIN): DE000A0JK2B6.

Wertpapierkennnummer (WKN): A0JK2B.

Börsenkürzel: IR1.

C.2 WÄHRUNG DER WERTPAPIEREMISSION

Die Emission wird in Euro ausgegeben.

C.3 ZAHL DER AUSGEBEBENEN UND VOLL EINGEZAHLTEN UND DER AUSGEBEBENEN UND NICHT VOLL EINGEZAHLTEN AKTIEN; NENNWERT PRO AKTIE BZW. ANGABE, DASS DIE AKTIEN KEINEN NENNWERT HABEN

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt derzeit EUR 2.866.000,00 und ist eingeteilt in 2.866.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie. Sämtliche ausgegebenen 2.866.000 Aktien sind voll eingezahlt.

Die Aktien haben keinen Nennwert.

C.4 BESCHREIBUNG DER MIT DEN WERTPAPIEREN VERBUNDENEN RECHTE

Dividendenrechte und Gewinnberechtigung

Über die Gewinnverwendung beschließt die Hauptversammlung. Vor dem Beschluss der Hauptversammlung besteht ein Anspruch gegen die Gesellschaft auf Herbeiführung des Gewinnverwendungsbeschlusses. Der Anspruch auf Auszahlung der Dividende entsteht mit dem Wirksamwerden des Gewinnverwendungsbeschlusses. Der Anspruch auf Auszahlung der Dividende verjährt drei Jahre nach Ablauf des Jahres, in dem die Hauptversammlung den Gewinnverwendungsbeschluss gefasst und der Aktionär davon Kenntnis 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.

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

Die ordentliche Hauptversammlung legt in dem Gewinnverwendungsbeschluss auch die Höhe des Dividendenanspruchs fest. Da Dividenden nur aus dem Bilanzgewinn gezahlt werden dürfen, stellt der in dem nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellten Jahresabschluss ausgewiesene Bilanzgewinn den maximal ausschüttbaren Betrag dar. Die Aktionäre haben Anspruch auf den Bilanzgewinn, soweit er nicht nach Gesetz oder Satzung, durch Hauptversammlungsbeschluss oder als zusätzlicher Aufwand aufgrund des Gewinnverwendungsbeschlusses von der Verteilung an die Aktionäre ausgeschlossen ist.

Soweit der Vorstand und Aufsichtsrat den Jahresabschluss feststellen sind sie ermächtigt, den gesamten Jahresüberschuss abzüglich des für die Ausschüttung einer Dividende von 4% erforderlichen Betrags in andere Gewinnrücklagen einzustellen.

Der auf die einzelnen Aktien entfallende Betrag ergibt sich aus der Division des insgesamt gemäß des von der Hauptversammlung gefassten Gewinnverwendungsbeschlusses auszuschüttenden Betrages durch die Anzahl der im Zeitpunkt des Dividendenbeschlusses gewinnberechtigten Aktien.

Die Neuen Aktien sind ab dem 01. Januar 2012 in voller Höhe gewinnberechtigt.

Stimmrechte

Jede Stückaktie gewährt in der Hauptversammlung der Gesellschaft eine Stimme.

Bezugsrechte

Jedem Aktionär der Immovaria Real Estate AG steht grundsätzlich ein gesetzliches Bezugsrecht zu, das besagt, dass ihm bei Kapitalerhöhungen auf sein Verlangen ein seinem Anteil an dem bisherigen Grundkapital entsprechender Teil der neuen Aktien zugeteilt werden muss. Das gesetzliche Bezugsrecht erstreckt sich auch auf neu auszugebende Wandelschuldverschreibungen, Optionsanleihen, Genussrechte oder Gewinnschuldverschreibungen. Bezugsrechte sind frei übertragbar.

Anteil am Liquidationsüberschuss

Die Gesellschaft kann, ausgenommen im Insolvenzfall, durch einen Beschluss der Hauptversammlung aufgelöst werden, der einer Mehrheit von mindestens $\frac{3}{4}$ des bei Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals bedarf. Das nach Berichtigung der Verbindlichkeiten

verbleibende Vermögen der Gesellschaft (Liquidationsüberschuss) wird an die Aktionäre nach dem Verhältnis ihrer Beteiligung am Grundkapital, also entsprechend der Stückzahl ihrer Aktien verteilt. Vorzugsaktien an der Gesellschaft bestehen nicht.

C.5 BESCHREIBUNG ALLER ETWAIGEN BESCHRÄNKUNGEN FÜR DIE FREIE ÜBERTRAGBARKEIT DER WERTPAPIERE

Die Aktien der Gesellschaft sind nach den allgemeinen gesetzlichen Regelungen frei übertragbar. Die Aktionäre der Immovaria Real Estate AG unterliegen keinen Haltevereinbarungen oder Veräußerungsbeschränkungen im Hinblick auf die Aktien. Alle Aktien sind frei übertragbar.

C.6 ANGABE, OB FÜR DIE ANGEBOTENEN WERTPAPIERE DIE ZULASSUNG ZUM HANDELAN EINEM GEREGLTEN MARKT BEANTRAGT WURDE ODER BEANTRAGT WERDEN SOLL

Die Aktien der Gesellschaft sind weder im In- noch im Ausland zum Börsenhandel an einem organisierten Markt (z.B. regulierter Markt der Frankfurter Wertpapierhandelsbörse) zugelassen. Seit dem 18. Dezember 2012 sind die Aktien der Gesellschaft zum Handel den Freiverkehr der Börse Hamburg einbezogen.

Die Immovaria Real Estate AG beabsichtigt, die Einbeziehung sämtliche Aktien der Gesellschaft in den Teilbereich des Freiverkehrs an der Börse Frankfurt mit zusätzlichen Transparenzanforderungen (Entry Standard) sowie in den XETRA-Handel zu beantragen. Die einzubeziehenden Aktien umfassen das gesamte Grundkapital der Gesellschaft (2.866.000 Aktien der Gesellschaft mit der ISIN DE000A0JK2B6).

Die Einbeziehung der Aktien in den Teilbereich Entry Standard des Freiverkehrs an der Börse Frankfurt sowie den XETRA-Handel wird voraussichtlich am 15. Mai 2013 beantragt und ist für den 15. Juni 2013 vorgesehen.

Die Beantragung der Zulassung der Aktien der Gesellschaft zum Handel an einem regulierten oder gleichwertigen Markt ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht geplant.

C.7 BESCHREIBUNG DER DIVIDENDENPOLITIK

Die Festlegung und Ausschüttung künftiger Dividenden wird gemeinsam vom Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft vorgeschlagen und von der Hauptversammlung beschlossen. Die Gesellschaft beabsichtigt, bei zukünftigen Gewinnen gegebenenfalls einen Teil der Erträge zu thesaurieren und zur Finanzierung des Wachstums und des weiteren Geschäftsaufbaus zu verwenden und im Übrigen eine Dividende an die Aktionäre auszuschütten. Bestimmende Faktoren werden insbesondere die Finanzlage, der Kapitalbedarf, die Geschäftsaussichten sowie die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Gesellschaft sein.

In der Vergangenheit wurden keine Dividenden ausgeschüttet.

ABSCHNITT D – RISIKEN

Heutige und zukünftige Anleger sollten vor einer Entscheidung über den Kauf von Aktien im Rahmen des vorliegenden Angebots zusätzlich zu den übrigen in diesem Wertpapierprospekt enthaltenen Informationen die nachfolgenden spezifischen Risikofaktoren sorgfältig lesen und eingehend prüfen. Die allgemeine Geschäftstätigkeit sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und/oder der Börsenpreis der Aktien der Gesellschaft könnte durch jedes dieser Risiken wesentlich nachteilig beeinflusst werden und Anleger könnten ihre Anlage ganz oder teilweise verlieren. Dies ist insbesondere der Fall, wenn mehrere der nachfolgenden Risiken gleichzeitig eintreten.

Neben dem allgemeinen Risiko, das jeder unternehmerischen Tätigkeit inne wohnt, bestehen weitere Risiken, die von unterschiedlichen Faktoren beeinflusst bzw. ausgelöst werden können. Nachfolgend werden die Wesentlichen dieser Risikofaktoren näher ausgeführt. Die nachstehend aufgeführten Risiken stellen die Risiken, denen die Gesellschaft ausgesetzt ist, nicht abschließend dar.

Die Reihenfolge der nachstehenden Auflistung der Risikofaktoren stellt keine Aussage über die Realisierungswahrscheinlichkeit oder Relevanz des Risikos für das Unternehmen dar.

D.1 ZENTRALE ANGABEN ZU DEN ZENTRALEN RISIKEN, DIE DER EMITTENTIN ODER IHRER BRANCHE EIGEN SIND

Unternehmensbezogene Risiken:

- Risiken aus unternehmerischer Tätigkeit: Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass in der Zukunft Risiken übersehen oder fehlerhaft bewertet werden, z. B. durch Falscheinschätzung der Marktsituation und der zukünftigen Entwicklung und sich diese Risiken zum Nachteil der Gesellschaft realisieren.
- Risiko der Nichterreicherung der dauerhaften Profitabilität Es kann nicht gewährleistet werden, dass die Gesellschaft künftig dauerhaft profitabel tätig ist.
- Risiken aus Immobilien- und Beteiligungsvorgängen: Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die von der Gesellschaft erworbenen Immobilien und Beteiligungen hinsichtlich Ertragskraft und Rendite negativ entwickeln.
- Risiken aus einem erheblichen Leerstand sowie dem Ausfall oder der Reduzierung von Mieteinnahmen: Leerstand von Mietobjekten sowie die Nichtrealisierbarkeit von Mieteinnahmen kann sich erheblich auf die Vermögens- Finanz und Ertragslage der Gesellschaft auswirken
- Risiken aus nicht von Versicherungen gedeckten Schäden: Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass der Gesellschaft Schäden entstehen, die durch ihre Versicherungen nicht gedeckt sind oder die Deckungsgrenzen übersteigen. Zudem könnte es der Gesellschaft zukünftig nicht gelingen, angemessenen Versicherungsschutz zu erhalten, oder der bestehende Versicherungsschutz könnte gekündigt werden oder aufgrund gestiegener Kosten für die Gesellschaft nicht mehr finanzierbar sein.
- Risiken aus dem Erwerb von Immobilien oder Immobilienportfolios, insbesondere der Zahlung eines zu hohen Kaufpreises: Es besteht das Risiko, dass die Gesellschaft hinsichtlich erworbener Immobilien oder Immobilienportfolios Ertragspotentiale und Kostenrisiken unzutreffend einschätzt und infolge dessen einen zu hohen Kaufpreis bezahlt und eine bestimmte Zielrendite in der Vermietung oder ggfs. ein bestimmter Preis beim Weiterverkauf nicht erreicht werden können.

- Risiken aus der Gefahr von Gewährleistungsansprüchen bei dem Verkauf von Immobilien: Die Gesellschaft unterliegt dem Risiko, dass sie aufgrund von Mängeln an veräußerten Gebäuden oder Grundstücken bzw. Teilen davon, für Mängel der verkauften Immobilien in Anspruch genommen werden kann.
- Risiken aus verschiedenen vertraglichen, behördlichen und gesetzlichen Beschränkungen bei der Bewirtschaftung von Immobilien: Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Erwerb und die Bewirtschaftung von Immobilien zu einzelnen vertraglichen Beschränkungen führen, welche dazu führen könnten, dass die Gesellschaft etwaige Immobilien nicht optimal bewirtschaften oder Verkäufe oder Rationalisierungs- und Modernisierungsmaßnahmen nicht wie gewünscht vornehmen kann.
- Risiken aus der Beteiligung an jungen Unternehmen: Bei der Beteiligung an jungen Unternehmen besteht die Gefahr, dass die Beteiligungsunternehmen mehr Eigenkapital benötigen, um etwa die gesetzten Ziele zu erreichen und/oder die erfolgreiche Markteinführung abzuschließen und dieses Kapital nicht zur Verfügung gestellt werden kann. Dies kann gerade bei jungen Unternehmen oft zur Insolvenz und ggf. zu einem Totalverlust des in diese Beteiligung investierten Kapitals führen.
- Risiko des Teil- oder Totalverlusts aus der Beteiligung: Es besteht das Risiko, dass sich eine oder mehrere Beteiligungen nicht wie erwartet entwickeln und das Beteiligungsunternehmen Verluste erwirtschaftet und im schlimmsten Fall insolvent wird. Das dabei von der Gesellschaft investierte Kapital kann in solchen Fällen teilweise oder vollständig verloren gehen.
- Risiken aus dem Zeitpunkt der Immobilien- oder Beteiligungsveräußerung: Es besteht die Gefahr, dass Immobilien oder Beteiligungen aufgrund eines schwierigen konjunkturellen Umfeldes oder einer angespannten Verfassung der Kapitalmärkte zum angestrebten Verkaufszeitpunkt nicht erfolgreich weiterverkauft werden können.
- Risiken aus fehlenden Ausstiegsmöglichkeiten bzw. Notverkäufen: Jeder erzwungene Verkauf oder jede zwangsweise Verwertung von Sicherheiten würde vor allem bei schwierigen Marktverhältnissen zu hohen Preisabschlägen erfolgen und damit zu wesentlichen Schäden bei der Immovaria Real Estate AG führen.
- Risiken aus der Abhängigkeit von Führungskräften und Mitarbeitern in Schlüsselpositionen: Der Verlust von Personen in Schlüsselpositionen oder die Unmöglichkeit, qualifizierte Mitarbeiter zu rekrutieren, kann erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.
- Risiken aus fehlender Organisationsstruktur: Ist der Alleinvorstand der Gesellschaft aufgrund von Urlaub, Krankheit oder aus sonstigen Gründen abwesend, ist eine Marktbeobachtung sowie eine Überwachung der eingegangenen Beteiligungen der Immovaria Real Estate AG nicht oder nicht ausreichend gewährleistet, was erhebliche negative Auswirkungen auf den Wert der Beteiligungen und daraus resultierend auch erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben kann.
- Risiken in Bezug auf starkes Wachstum: Sollte aufgrund starkem Wachstums der Gesellschaft eine zunehmende Komplexität nicht mehr in ausreichendem Maße bewältigt werden können, könnte es beispielsweise zu Problemen bei der Organisation und Koordination von Schnittstellen, der Personalführung- und Rekrutierung, der Handhabung von Arbeitsabläufen wie auch der Planungs-, Informations-, und Kommunikationssysteme kommen.
- Risiken aus Auslandsbeteiligungen: Sollte die Immovaria Real Estate AG außerhalb Deutschlands Beteiligungen eingehen, bestehen generell eine Anzahl von Risiken, wie

etwa die in den einzelnen Ländern herrschenden allgemeinen politischen, volkswirtschaftlichen, sozialen, rechtlichen, kulturellen und steuerlichen Rahmenbedingungen, welche nachteilige Auswirkungen auf die Gesellschaft haben könnten.

- Risiken aus Änderungen des Zinsniveaus: Veränderungen im Zinsniveau könnten den Wert des Immobilienportfolios und der Beteiligungen der Gesellschaft negativ beeinflussen.
- Risiken aus der Verletzung von Geschäftsgeheimnissen: Es besteht ein Risiko, dass unter Verstoß von Geheimhaltungsvereinbarungen Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse ohne die Zustimmung der Gesellschaft weitergegeben oder offen gelegt werden, was zu Wettbewerbsnachteilen führen könnte.
- Risiken aus fehlendem/Unzureichendem Versicherungsschutz: Es ist denkbar, dass zukünftig an die Gesellschaft Haftungsansprüche oder Schadensersatzforderungen gestellt werden, wodurch die Gesellschaft, welche keinen Versicherungsschutz genießt, negativ berührt werden könnte.
- Risiken aus der Beherrschung der Gesellschaft: Die Axtmann Holding AG, mit derzeit ca. 69,34 % Anteil am gezeichneten Kapital der Immovaria Real Estate AG verfügt damit über eine Anzahl an Stimmrechten, die eine potentielle Stimmausübung in der Hauptversammlung oder eine sonstige Einflussnahme ermöglicht, die mit den Interessen der anderen Aktionäre kollidieren kann und sich zudem erheblich nachteilig auf den Börsenkurs der Aktien der Gesellschaft auswirken kann oder auch eine eventuelle weitere Kapitalaufnahme der Gesellschaft erschweren kann.
- Risiken aus personellen Verflechtungen: Die Organe der Immovaria Real Estate AG können als Privatpersonen an anderen Unternehmen beteiligt sein. Es besteht daher grundsätzlich das Risiko, dass einzelne rentable Beteiligungen nicht von der Gesellschaft erworben werden können, sondern von anderen Unternehmen, an denen die Organmitglieder der Immovaria Real Estate AG beteiligt sind.
- Reputationsrisiko: Es besteht das Risiko, dass die Reputation der Gesellschaft aufgrund negativer Berichterstattung Schaden nimmt, was erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäfts-, Vermögens- Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben kann

Branchenbezogene Risiken

- Risiken aus dem Wettbewerb: Die stetig weiter ansteigende Anzahl der Mitbewerber könnte zu einer weiteren Erhöhung der Wettbewerbsintensität führen, welche insbesondere den Investitionspreis für attraktive Immobilien- und Beteiligungsmöglichkeiten weiter ansteigen lassen und in Zukunft ein Sinken von Mieteinnahmen zur Folge haben könnte. Hierdurch könnte das zukünftige Wachstum und die erwartete zukünftige Profitabilität der Gesellschaft beeinträchtigt werden.
- Risiken durch konjunkturelle Schwankungen: Eine Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland und Europa sowie eine sinkende Nachfrage nach Immobilien in Deutschland könnte die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft negativ beeinflussen und hätten erhebliche nachteilige Auswirkungen auf ihre Geschäftstätigkeit sowie auf ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Rechtliche und steuerliche Risiken

- Steuerliche Risiken: Im Rahmen künftiger Betriebsprüfungen könnten steuerrechtliche Vorschriften und Sachverhalte von den Finanzbehörden anders beurteilt werden als durch die Immovaria Real Estate AG. Sollten die Finanzbehörden eine andere Auffassung vertreten, was zu Steuernachforderungen führen kann. Auch können zukünftige Gesetzesänderungen, abweichende Gesetzesauslegungen durch die Finanzbehörden

und -gerichte nicht ausgeschlossen werden. Im Falle der Änderung von Gesetzen, Verordnungen und/oder deren Auslegung können die geschäftlichen Aktivitäten der Gesellschaft negativ beeinflusst werden.

- Risiko des Verlustes von Verlustvorträgen: Da im Jahr 2007 im Zuge des Handels im Freiverkehr und im Jahr 2013 im Zuge des vorliegenden öffentlichen Angebots ggf. Teile des gezeichneten Kapital übertragen worden sind und werden, besteht das Risiko, dass die Immovaria Real Estate AG die bei ihr in den vorangegangenen Veranlagungszeiträumen angefallenen steuerlichen Verlustvorträge künftig nicht oder nur begrenzt nutzen kann.

D.3 ZENTRALE ANGABEN ZU DEN ZENTRALEN RISIKEN, DIE DEN WERTPAPIEREN EIGEN SIND

Risiken im Zusammenhang mit den angebotenen Wertpapieren

- Risiko aus ausschließlichem Handel der Aktien im Freiverkehr: Es besteht das Risiko, dass trotz der vorhandenen Transparenzvorschriften im Freiverkehr aufgrund fehlender Registrierung im regulierten Markt, Investoren die Aktie der Gesellschaft meiden.
- Liquiditätsrisiko in der Aktie: Es besteht das Risiko, dass sich ein aktiver oder liquider Handel für die Aktien der Gesellschaft nicht entwickelt oder auf Dauer fortsetzt. Aktionäre werden möglicherweise nicht in der Lage sein, ihre Aktien rasch oder zum Tageskurs zu verkaufen, falls es keinen aktiven Handel in den Aktien der Gesellschaft gibt.
- Risiko größerer Schwankungen des Kurses der Aktien der Immovaria Real Estate AG: Hohe Schwankungen des Aktienkurses bei geringen gehandelten Stückzahlen ebenso wie Änderungen der Anzahl der im Streubesitz gehaltenen Aktien können zur Folge haben, dass das investierte Kapital der Inhaber der Aktien an der Immovaria Real Estate AG hohen Schwankungen unterworfen ist.
- Risiken aus der Konzentration des Anteilseigentums/Zukünftigem Verkauf von Aktien: Der öffentliche Verkauf einer großen Zahl von Aktien durch die Axtmann Holding AG, welche derzeit 69,34 % des Grundkapitals der Gesellschaft hält, oder der Eindruck, dass derartige Verkäufe bevorstehen, kann erhebliche nachteilige Auswirkungen sowohl auf den Kurs der Aktie als auch auf die künftige Fähigkeit der Gesellschaft zur Kapitalaufnahme durch das Angebot neuer Aktien haben.
- Risiken in Bezug auf die Gewinnverwendung/Thesaurierung: Da eine Dividendenausschüttung von verschiedenen Faktoren abhängig ist, kann es für die Zukunft nicht gewährleistet werden, dass die Gesellschaft Dividenden an ihre Aktionäre ausschüttet.
- Insolvenzrisiko: Im Fall der Insolvenz der Immovaria Real Estate AG kann es zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals kommen.

ABSCHNITT E – ANGEBOT**E.1 GESAMTNETTOERLÖSE UND GESCHÄTZTE GESAMTKOSTEN DER EMISSION/DES ANGEBOTS, EINSCHLIESSLICH DER GESCHÄTZTEN KOSTEN, DIE DEM ANLEGER VOM DER EMITTENTIN ODER DEM ANBIETER IN RECHNUNG GESTELLT WERDEN**

Der Gesellschaft fließt im Rahmen des Angebots kein Emissionserlös zu, da keine Kapitalerhöhung durchgeführt wird. Die von der Gesellschaft zu tragenden Kosten betragen insgesamt ca. TEUR 50.

Dem Anleger werden keine Kosten in Rechnung gestellt.

E.2A GRÜNDE FÜR DAS ANGEBOT ZWECKBESTIMMUNG DER ERLÖSE, GESCHÄTZTE NETTOERLÖSE

Mit dem öffentlichen Angebot verfolgt die Gesellschaft das Ziel, die Handelbarkeit der Aktien der Gesellschaft zu erleichtern sowie die Gesellschaft der interessierten Öffentlichkeit bekannt zu machen. Darüber hinaus soll ein erleichterter Zugang für künftige Kapitalmaßnahmen erschlossen werden.

Der Gesellschaft fließen im Rahmen des Angebots keine Emissionserlöse zu, da dieses Angebot keine Kapitalerhöhung beinhaltet.

E.3 BESCHREIBUNG DER ANGEBOTSKONDITIONEN

Insgesamt werden 2.866.000 Aktien der Gesellschaft mit der ISIN DE000A0JK2B6 der Gesellschaft vom öffentlichen Angebot umfasst. Das Angebot unterliegt keinen Bedingungen.

Das öffentliche Angebot erfolgt anlässlich der beabsichtigten Einbeziehung der Aktien der Gesellschaft in den Teilbereich des Freiverkehrs an der Börse Frankfurt mit zusätzlichen Transparenzanforderungen (Entry Standard) und den damit einhergehenden Werbemaßnahmen der Gesellschaft.

Die Einbeziehung der Aktien in den Teilbereich Entry Standard des Freiverkehrs an der Börse Frankfurt wird voraussichtlich am 15. Mai 2013 beantragt und ist für den 15. Juni 2013 vorgesehen.

Die Aktien, die Gegenstand dieses Angebots sind, befinden sich nicht im Eigentum der Gesellschaft, sondern im Eigentum ihrer Aktionäre; eventuelle Angebote erfolgen daher nicht durch die Gesellschaft, sondern durch die Aktionäre.

Das öffentliche Angebot der Aktien der Gesellschaft ist auf Deutschland beschränkt. Außerhalb der Bundesrepublik Deutschland werden diese Aktien nicht öffentlich, sondern nur einzelnen institutionellen Anlegern außerhalb der Bundesrepublik Deutschland, der Vereinigten Staaten von Amerika, Japan und Kanada im Rahmen einer Privatplatzierung angeboten. Die jeweiligen institutionellen Anleger werden demnach gezielt angesprochen.

Die Angebotsaktien sind und werden daher weder nach den Vorschriften des United States Securities Act of 1933 in der jeweils gültigen Fassung („Securities Act“) noch bei den Wertpapieraufsichtsbehörden von Einzelstaaten der Vereinigten Staaten von Amerika registriert. Sie werden demzufolge in den Vereinigten Staaten von Amerika weder öffentlich angeboten noch verkauft noch direkt oder indirekt dorthin geliefert, außer in Anwendung einer Ausnahme von den Registrierungserfordernissen des Securities Act. Insbesondere stellt

dieser Prospekt weder ein öffentliches Angebot noch die Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf der Angebotsaktien und der weiteren Aktien in den Vereinigten Staaten von Amerika dar und darf daher auch dort nicht verteilt werden.

Für das öffentliche Angebot ist folgender Zeitplan vorgesehen:

Voraussichtlich 26. April 2013	Billigung des Prospektes durch die BaFin
Voraussichtlich 27. April 2013	Veröffentlichung des Prospekts auf der Internetseite der Gesellschaft www.immovaria-real-estate.de
Voraussichtlich 15. Mai 2013	Beginn des öffentlichen Angebots
Voraussichtlich 15. Mai 2013	Veröffentlichung des Durchschnittskurses des ersten Handelstages des öffentlichen Angebots am darauffolgenden Tag auf der Internetseite der Gesellschaft.

Es wird darauf hingewiesen, dass der vorstehende Zeitplan vorläufig ist und sich Änderungen ergeben können.

Ein Widerruf oder eine Aussetzung des Angebots ist nicht vorgesehen.

Erwerb und Verkauf der angebotenen Aktien der Gesellschaft erfolgt allein nach den Bedingungen der Börse Frankfurt.

Die Zahlung des Preises der Aktien erfolgt gemäß den Börsenbräuchen zwei Börsentage nach dem Handelstag. Die Abrechnung erfolgt dabei zwischen der Bank des Verkäufers der Aktien und der Bank des Käufers der Aktien. Die Umbuchung der Wertpapiere erfolgt bei der Clearstream Banking AG zu Lasten des Kontos der Bank des Verkäufers und zu Gunsten des Kontos der Bank des Käufers.

Handelsvolumen, Nachfrage und Angebot der Aktien der Gesellschaft sind über die Börse Frankfurt jederzeit nachvollziehbar. Eine gesonderte Veröffentlichung der über die Börse Frankfurt getätigten Transaktionen durch die Gesellschaft erfolgt daher nicht. Der Kurs wird über die Handelsplattform der Börse Frankfurt offengelegt. Der Durchschnittskurs des ersten Handelstages des öffentlichen Angebots wird am darauffolgenden Tag auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht.

Das öffentliche Angebot richtet sich gleichermaßen an jedermann. Eine Differenzierung nach Investoren bestimmter Kategorien findet nicht statt.

Eine Zuteilung der Aktien findet nicht statt. Der Erwerb richtet sich allein nach den Bedingungen der Börse Frankfurt für den Kauf und Verkauf von Wertpapieren.

Eine Vorzugsbehandlung bestimmter Anleger findet nicht statt.

Da im Zusammenhang mit dem öffentlichen Angebot keine Kapitalerhöhung stattfindet, kommt eine Zeichnung neuer Aktien nicht in Betracht. Damit scheidet auch Mehrfachzeichnungen aus.

Eine Aufteilung in Tranchen ist nicht vorgesehen. Eine angestrebte Mindestzuteilung ist daher nicht festgesetzt.

Das Schließen des Angebots zu einem bestimmten Termin ist nicht vorgesehen.

<p>Mangels Zeichnung entfällt ein Verfahren zur Meldung des zugeteilten Betrages und die Angabe, ob eine Aufnahme des Handels vor dem Meldeverfahren möglich ist.</p> <p>Mangels Zeichnung entfallen Stabilisierungsmaßnahmen, Mehrzuteilungsfazität und „Green-Shoe“-Option.</p>
<p>E.4 BESCHREIBUNG ALLER FÜR DIE EMISSION / DAS ANGEBOT WESENTLICHEN INTERESSEN, EINSCHLIESSLICH INTERESSENKONFLIKTEN</p> <p>Der Spezialist der Börse Frankfurt erhält für seine Tätigkeit eine marktübliche pauschale Vergütung. Darüber hinaus haben auch die bisherigen Aktionäre der Immovaria Real Estate AG ein Interesse an dem öffentlichen Angebot, da sich hierdurch die Handelbarkeit der Aktien der Gesellschaft erhöht. Interessenkonflikte bestehen insoweit nach Einschätzung der Gesellschaft nicht.</p>
<p>E.5 PERSONEN/UNTERNEHMEN, DIE DAS WERTPAPIER ZUM VERKAUF ANBIETEN</p> <p>Die Axtmann Holding AG hält wesentliche Anteile am Kapital der Gesellschaft. Der Gesellschaft ist nicht bekannt, ob bei diesem oder anderen Aktionären Verkaufsabsichten bestehen.</p>
<p>E.6 BETRAG UND PROZENTSATZ DER AUS DEM ANGEBOT RESULTIERENDEN UNMITTELBAREN VERWÄSSERUNG</p> <p>Entfällt. Da dieses Angebot keine Kapitalerhöhung beinhaltet, ergibt sich daraus keine unmittelbare Verwässerung.</p>
<p>E.7 SCHÄTZUNG DER AUSGABEN, DIE DEM ANLEGER VON DER EMITTENTIN ODER VOM ANBIETER IN RECHNUNG GESTELLT WERDEN</p> <p>Die Aktien, die Gegenstand dieses Angebots sind, befinden sich nicht im Eigentum der Gesellschaft, sondern im Eigentum ihrer Aktionäre; eventuelle Angebote erfolgen daher nicht durch die Gesellschaft, sondern durch die Aktionäre. Der Emittentin ist nicht bekannt, ob und ggf. in welcher Höhe Ausgaben von diesen in Rechnung gestellt werden.</p>

II. RISIKOFAKTOREN

Heutige und zukünftige Anleger sollten vor einer Entscheidung über den Kauf von Aktien im Rahmen des vorliegenden Angebots zusätzlich zu den übrigen in diesem Wertpapierprospekt enthaltenen Informationen die nachfolgenden spezifischen Risikofaktoren sorgfältig lesen und eingehend prüfen. Die allgemeine Geschäftstätigkeit sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und/oder der Börsenpreis der Aktien der Gesellschaft könnte durch jedes dieser Risiken wesentlich nachteilig beeinflusst werden und Anleger könnten ihre Anlage ganz oder teilweise verlieren. Dies ist insbesondere der Fall, wenn mehrere der nachfolgenden Risiken gleichzeitig eintreten.

Neben dem allgemeinen Risiko, das jeder unternehmerischen Tätigkeit inne wohnt, bestehen weitere Risiken, die von unterschiedlichen Faktoren beeinflusst bzw. ausgelöst werden können. Nachfolgend werden die Wesentlichen dieser Risikofaktoren näher ausgeführt. Die nachstehend aufgeführten Risiken könnten sich als nicht abschließend herausstellen und daher nicht die einzigen Risiken sein, denen die Immovaria Real Estate AG ausgesetzt ist.

1. ANLAGEERWÄGUNGEN UND RISIKEN DER ANLAGE

Heutige und zukünftige Anleger sollten bei der Entscheidung über einen Kauf von Aktien alle nachfolgenden wesentlichen Risikofaktoren sorgfältig lesen, eingehend prüfen und mit den anderen in diesem Prospekt enthaltenen Informationen verbinden. Die Reihenfolge der nachstehenden Auflistung der Risikofaktoren stellt keine Aussage über die Realisierungswahrscheinlichkeit oder Relevanz des Risikos für das Unternehmen dar. Die genannten Risiken können einzeln oder kumulativ eintreten. Darüber hinaus können weitere Risiken und Unsicherheiten von Bedeutung sein, die der Gesellschaft gegenwärtig nicht bekannt sind.

2. ALLGEMEINE ANLAGE- UND RISIKOHINWEISE

Damit sich der Anleger ein objektives und vollständiges Bild der Risiken einer Geldanlage in Aktien der Immovaria Real Estate AG machen kann, muss dieser Prospekt vollständig gelesen werden. Bei Unklarheiten und/oder mangelnden ökonomischen oder juristischen Kenntnissen ist es darüber hinaus ratsam, die Beratung durch eine Bank, einen Finanzvermittler oder einen sonstigen fachkundigen Berater in Anspruch zu nehmen. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass die Immovaria Real Estate AG keine Zusagen oder Garantien für aktuelle oder zukünftige Gewinnerwartungen, Dividendenzahlungen oder den Werterhalt des Aktienkapitals abgibt. Eine Anlage in Aktien birgt für den Anleger grundsätzlich das Risiko eines Wertverlustes. Ein Anleger sollte daher nur dann und allenfalls so viel Kapital in Aktien der Immovaria Real Estate AG investieren, dass auch ein Totalverlust der angelegten Gelder ihn nicht zu Einschränkungen in seiner Lebensweise zwingt. Die Darstellungen dieses Prospekts spiegeln insbesondere in Bezug auf die Geschäftsaussichten die Erwartungen des Vorstandes wider, deren Realisierung von einer Vielzahl von Faktoren abhängt. Die Angaben basieren auf Erfahrungen und werden vom Vorstand nach bestem Wissen und Gewissen erteilt. Eine Garantie für eine entsprechende Entwicklung kann nicht übernommen werden.

3. UNTERNEHMENSBEZOGENE RISIKEN

3.1. RISIKEN AUS UNTERNEHMERISCHER TÄTIGKEIT

Die Risiken aus unternehmerischer Tätigkeit werden vom Vorstand laufend bestimmt, bewertet und, soweit möglich und unternehmerisch sinnvoll, minimiert oder auf Dritte verlagert. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass in der Zukunft Risiken übersehen oder fehlerhaft bewertet werden und sich diese Risiken zum Nachteil der Gesellschaft realisieren. Ein besonderes Risiko liegt dabei darin begründet, dass die Geschäftsleitung die Marktsituation und zukünftige Entwicklung falsch einschätzen könnte.

Eine Verwirklichung eines oder mehrerer dieser Risiken könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

3.2. RISIKO DER NICHTERREICHUNG DER DAUERHAFTEN PROFITABILITÄT

Die Gesellschaft hat in den bisherigen Geschäftsjahren seit ihrer Gründung nicht in jedem Jahr einen Gewinn erzielt. Es kann nicht gewährleistet werden, dass die Gesellschaft künftig dauerhaft profitabel tätig ist.

Die erfolgsunabhängigen Kosten für die Organe der Immovaria Real Estate AG und laufenden Betriebskosten der Gesellschaft fallen unabhängig vom operativen Erfolg der Gesellschaft an. Decken die Erträge der Gesellschaft diese Kosten nicht, so verringert sich das Kapital, das zur Anlage in Beteiligungen oder Immobilien zur Verfügung steht. Die entstehenden Kosten müssen durch Gewinne aus der Veräußerung von Beteiligungen und/oder Immobilien erwirtschaftet werden. Gelingt dies der Gesellschaft nicht, so kann sich dies erheblich negativ auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken.

3.3. RISIKEN AUS IMMOBILIEN- UND BETEILIGUNGSVORGÄNGEN

Das Kerngeschäft der Immovaria Real Estate AG liegt im Erwerb, in der Vermietung und in der Veräußerung von Wohnungen und Gewerbeimmobilien in Deutschland. Etwaige zukünftige Immobilien- und Beteiligungserwerbe werden nur nach sorgfältiger und gewissenhafter Prüfung erfolgen. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die ausgewählten Immobilien und Beteiligungen nicht nach den Vorstellungen der Gesellschaft entwickeln. Dies kann erheblichen Einfluss auf die Ertragskraft und die Rendite der Immobilien und Beteiligungen haben. Die Realisierung der Ziele einer Immobilien und einer Beteiligung hängen von einer Vielzahl von Einflüssen ab, z.B. dem konjunkturellen Umfeld, dem Branchenumfeld, dem Finanzmarkt, und bei Beteiligungen insbesondere auch von den Fähigkeiten der Geschäftsführung des jeweiligen Beteiligungsunternehmens. Gelingt es der Geschäftsführung des jeweiligen Beteiligungsunternehmens nicht, unternehmensspezifische Risiken zu erkennen und zu bewältigen, Chancen zu nutzen und zu realisieren, kann sich der Unternehmenswert dieses Unternehmens negativ entwickeln und somit das Ergebnis der Immovaria Real Estate AG negativ beeinflussen.

Der Kaufpreis von Immobilien und Beteiligungen werden in erheblichem Maße von der konjunkturellen Gesamtsituation und/oder dem Finanzmarktumfeld bestimmt. In Hochphasen besteht für die Immovaria Real Estate AG das Risiko, Immobilien und Beteiligungen zu einem Wert zu erwerben, welcher sich bei verschlechterten Bedingungen nicht steigern lässt. Daher kann in Hochphasen der Erwerb von Immobilien und Beteiligungen die erwünschte Rendite nicht zulassen, und es müsste auf den jeweiligen Erwerb verzichtet werden.

Weiterhin kann sich die Gesellschaft an Unternehmen als Mehrheits- oder Minderheitsgesellschafter beteiligen. Grundsätzlich ist die Gesellschaft dabei auf die Wahrnehmung der vertraglichen und persönlichen Gesellschafterrechte beschränkt. Dies kann bei Minderheitsbeteiligungen dazu führen, dass die Immovaria Real Estate AG bei Entscheidungen innerhalb der Beteiligungsgesellschaften überstimmt werden kann.

Der Eintritt eines oder mehrerer der vorgenannten Risiken könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

3.4. RISIKEN AUS EINEM ERHEBLICHEN LEERSTAND SOWIE DEM AUSFALL ODER DER REDUZIERUNG VON MIETEINNAHMEN

Die Immovaria Real Estate AG unterliegt dem Risiko des Ausfalls von Mieteinnahmen und dem Leerstand von Mietobjekten. Neben den fehlenden Einnahmen aufgrund von ausfallenden Mieteinnahmen oder von vorhandenen Leerstands von Mietobjekten kann dies auch zu nicht vorhergesehenen oder zusätzlichen Ausgaben führen, da Betriebs- und Nebenkosten weiter gezahlt werden müssen,

aber nicht bzw. nur teilweise von Mietern erstattet werden. Entsprechendes gilt für Unterhalts-, Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, deren Kosten nicht weitergegeben werden können. Reduzierte oder ausbleibende Mieteinnahmen können u.a. auf mangelnder Nachfrage oder erhöhtem Angebot von Immobilien auf dem jeweiligen lokalen Wohnungs- und Gewerbeimmobilienmarkt, aber auch auf einem nicht den Marktanforderungen entsprechenden Zustand der Immobilien der Immovaria Real Estate AG beruhen. Sollten die Immovaria Real Estate AG die Verschlechterung ihrer vermieteten Immobilien nicht oder nicht umfassend durch entsprechende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen verhindern, könnte dies zu einer Erhöhung des Leerstandes führen und damit erheblich nachteilige Auswirkungen für 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 Leerstandes führen würde. Zudem können sich auch regional begrenzte wirtschaftliche und demographische Effekte im erheblichen Maße auf die Leerstandsquote der Immovaria Real Estate AG auswirken, da sich das Immobilienportfolio der Immovaria Real Estate AG auf ausgewählte Regionen in Deutschland konzentriert, nämlich derzeit auf Berlin. So könnte etwa eine anhaltende negative wirtschaftliche Entwicklung, insbesondere in Berlin, den fortdauernden Wegzug von Menschen und dadurch auch zur Erhöhung des Wohnungsleerstandes beitragen. Ein Ansteigen des Leerstandes oder der Ausfall oder eine Verringerung von Mieteinnahmen von einer größeren Anzahl von Mietern kann sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragsituation der Gesellschaft auswirken.

3.5. RISIKEN AUS NICHT VON VERSICHERUNGEN GEDECKTEN SCHÄDEN

Die Immovaria Real Estate AG hat zur Absicherung ihrer Immobiliengeschäfte übliche Versicherungen abgeschlossen. Dies betrifft insbesondere Gebäudeversicherung gegen Feuer-, Leitungswasser-, Sturm- und Hagelschäden. Die Versicherungen sind in der Regel nicht unbegrenzt, sondern unterliegen Haftungsbeschränkungen und Haftungsausschlüssen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass der Gesellschaft Schäden entstehen, die durch ihre Versicherung nicht gedeckt sind oder die Deckungsgrenzen übersteigen. Zudem könnte es der Gesellschaft zukünftig nicht gelingen, angemessenen Versicherungsschutz zu erhalten, oder der bestehende Versicherungsschutz könnte gekündigt werden oder aufgrund gestiegener Kosten für die Gesellschaft nicht mehr finanzierbar sein. Der Eintritt eines dieser Umstände könnte nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

3.6. RISIKEN AUS DEM ERWERB VON IMMOBILIEN ODER IMMOBILIENPORTFOLIOS, INSBESONDERE DER ZAHLUNG EINES ZU HOHEN KAUFPREISES

Bei dem Zuerwerb von Immobilien, Immobilienportfolios oder Beteiligungen an Immobiliengesellschaften besteht das Risiko, dass die Gesellschaft Ertragspotentiale überbewertet und Kostenrisiken unterbewertet und infolge dessen einen zu hohen Kaufpreis bezahlt. Zudem besteht das Risiko, dass Immobilien oder Immobilienportfolios aus anderen Gründen, auch wenn sie auf der Basis von Wertgutachten und Due Diligence Prozessen erworben worden sind, unzutreffend eingeschätzt werden und daher eine bestimmte Zielrendite in der Vermietung oder ggfs. ein bestimmter Preis beim Weiterverkauf nicht erreicht werden können. Es ergibt sich daher das Risiko, dass der Verkehrswert einzelner Immobilien oder ganzer Immobilienportfolios den von der Gesellschaft gezahlten Kaufpreis unterschreiten. Dies hätte eine Reduktion der Einnahmen und/oder die Notwendigkeit von Abschreibungen zur Folge. Dies bezieht sich sowohl auf Transaktionen in der Vergangenheit als auch auf mögliche zukünftige Erwerbe. Weiterhin könnten Immobilien, auch wenn ihre Auswahl sorgfältig vorgenommen wurde, mit verborgenen Mängeln z.B. an der Bausubstanz oder infolge von Altlasten

auf Grundstücken behaftet sein. Wenn die Mängel nachträglich bekannt werden, kann es hierdurch zu Verzögerungen bei Entwicklungs- oder Vermietungsmaßnahmen und zu nicht kalkulierbaren Kosten bei der Mängelbeseitigung kommen. Darüber hinaus besteht grundsätzlich das Risiko, dass eine durchzuführende Sanierung von Immobilien aus anderen Gründen mit erheblichen zusätzlichen, nicht überschaubaren Kosten, für die Gesellschaft verbunden ist.

Jede Fehleinschätzung bei der Bewertung von einzelnen Immobilien, von Immobilienportfolios oder Beteiligungen an Immobilienunternehmen, das Vorhandensein verborgener Mängel und zusätzlicher Sanierungskosten sowie eine größere Zahl abgebrochener Transaktionen, ein größerer Umfang nutzloser Aufwendungen, könnte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

3.7. RISIKEN AUS DER GEFAHR VON GEWÄHRLEISTUNGSANSPRÜCHEN BEI DEM VERKAUF VON IMMOBILIEN

Die Immovaria Real Estate AG unterliegt dem Risiko, dass sie aufgrund von Mängeln an veräußerten Gebäuden oder Grundstücken bzw. Teilen davon, für einen Zeitraum von bis zu 10 Jahren für Mängel der verkauften Immobilien in Anspruch genommen werden kann, wenn vertragliche Haftungsausschlüsse nicht vereinbart wurden oder nicht greifen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein entsprechender Rückgriff auf den vormaligen Verkäufer nicht möglich ist. Jede Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen gegenüber der Gesellschaft, insbesondere wenn wegen eines erstatteten Schadensersatzanspruchs kein Rücktritt von einem Dritten möglich ist, könnte die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft erheblich nachteilig beeinträchtigen.

3.8. RISIKEN AUS VERSCHIEDENEN VERTRAGLICHEN, BEHÖRDLICHEN UND GESETZLICHEN BESCHRÄNKUNGEN BEI DER BEWIRTSCHAFTUNG VON IMMOBILIEN

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Erwerb und die Bewirtschaftung von Immobilien, etwa aus Beständen der öffentlichen Hand, zu einzelnen vertraglichen Beschränkungen führen. So sehen regelmäßig Erwerbsverträge von Immobilien der öffentlichen Hand besondere Kündigungsbeschränkungen vor. Auch können sich Beschränkungen aus städtebaulichen Entwicklungsvorgaben ergeben. Schließlich unterliegen einige Wohnimmobilien auch Beschränkungen hinsichtlich der Möglichkeit, Mieterhöhungen durchzuführen.

Die verschiedenen Beschränkungen könnten dazu führen, dass die Immovaria Real Estate AG etwaige Immobilien nicht optimal bewirtschaften oder Verkäufe oder Rationalisierungs- und Modernisierungsmaßnahmen nicht wie gewünscht vornehmen kann. Dies könnte zu niedrigeren Erlösen aus den Wohnungsbewirtschaftungen und dem -verkauf führen und sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken.

3.9. RISIKEN AUS DER BETEILIGUNG AN JUNGEN UNTERNEHMEN

Die Immovaria Real Estate AG prüft auch Investitionen in Unternehmen in frühen Unternehmensphasen. Mit einer Investition in junge Unternehmen geht jedoch stets ein erhöhtes Risiko einher. Die Immovaria Real Estate AG verfolgt zwar die Linie, nur in Unternehmen zu investieren, die die risikoreichste Gründungsphase schon überstanden haben und nun Wachstumskapital benötigen, dennoch bestehen in diesem Stadium zahlreiche Risiken, wie etwa, dass Produkte nicht mit dem Entwicklungsziel standhalten können und/oder die Markteinführung des Produktes nicht erfolgreich ist. Weiterhin besteht die Gefahr, dass die Beteiligungsunternehmen mehr Eigenkapital benötigen, um etwa die gesetzten Ziele zu erreichen und/oder die erfolgreiche Markteinführung abzuschließen, und dieses Kapital nicht zur Verfügung gestellt werden kann. Diese und ähnliche Risiken führen gerade bei jungen Unternehmen oft zur Insolvenz, was zu einem Totalverlust des in diese Beteiligung investierten Kapitals führen kann. Regelmäßige Gewinnausschüttungen sind bei Beteiligungen in junge Unternehmen, die sich in der Wachstumsphase befinden, nicht zu erwarten, da die erzielten Gewinne zum Auf- und Ausbau der Geschäftsaktivitäten benötigt werden.

Der Eintritt eines oder mehrerer der vorgenannten Risiken könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

3.10. RISIKO DES TEIL- ODER TOTALVERLUSTS AUS DER BETEILIGUNG

Auch bei sorgfältiger und gewissenhafter Prüfung und Auswahl der Beteiligungen kann von der Immovaria Real Estate AG nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Beteiligungen nicht wie erwartet entwickeln und dass sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen verschlechtern. Daher besteht bei jeder von der Immovaria Real Estate AG eingegangenen Beteiligung grundsätzlich das Risiko, dass das Beteiligungsunternehmen Verluste erwirtschaftet und im schlimmsten Fall insolvent wird. Das dabei von der Immovaria Real Estate AG investierte Kapital kann in solchen Fällen teilweise oder vollständig verloren gehen.

Können negative Entwicklungen bei einzelnen Beteiligungsunternehmen nicht durch gegenläufig positive Entwicklungen bei andern Beteiligungsunternehmen im Bestand der Immovaria Real Estate AG kompensiert werden, bedeutet dies einen teilweisen oder vollständigen Kapitalverlust für die Immovaria Real Estate AG.

Der Eintritt eines oder mehrerer der vorgenannten Risiken könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

3.11. RISIKEN AUS DEM ZEITPUNKT DER IMMOBILIEN- ODER BETEILIGUNGSVERÄUSSERUNG

Für eine erfolgreiche Geschäftstätigkeit der Immovaria Real Estate AG ist es wichtig, erworbene Immobilien und eingegangene Beteiligungen gewinnbringend wieder veräußern zu können. Der erfolgreiche Weiterverkauf der Immobilien ist jedoch nur dann möglich, wenn es gelingt einen höheren Verkaufspreis zu erhalten. Ein erfolgreicher Weiterverkauf einer Beteiligung ist ebenfalls nur möglich, wenn das Beteiligungsunternehmen in dieser Zeitspanne nachweislich eine Wertsteigerung vorweisen kann.

Maßgeblichen Einfluss auf den Zeitpunkt von Immobilien- und/oder Beteiligungsverkäufen haben sowohl das konjunkturelle Umfeld als auch die Verfassung der Kapitalmärkte zum angestrebten Verkaufszeitpunkt. Beiden Faktoren können im ungünstigen Falle zu höheren Preisabschlägen auf den Immobilienwert und/oder dem Beteiligungswert führen. Hierbei besteht die Gefahr, dass der angestrebte Verkaufspreis nicht erzielt werden kann. Dies zwingt die Immovaria Real Estate AG entweder dazu, Preisabschläge hinzunehmen oder den Verkauf zu unterlassen und somit den Verkaufszeitpunkt verschieben zu müssen.

Der Eintritt eines oder mehrerer der vorgenannten Risiken könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

3.12. RISIKEN AUS FEHLENDEN AUSSTIEGSMÖGLICHKEITEN BZW. NOTVERKÄUFEN

Die Immovaria Real Estate AG ist abhängig von der wirtschaftlichen Entwicklung ihres Immobilienportfolios und ihrer Beteiligungen. Der Erwerb von Immobilien kann auch über Darlehensaufnahmen, insbesondere durch Aufnahme von Bankdarlehen erfolgen. Bei der Aufnahme von Darlehen werden üblicherweise dem Darlehensgeber Grundpfandrechte an der erworbenen Immobilie eingeräumt. Weiterhin werden regelmäßig weitere Sicherungszweckerklärungen zugunsten des Darlehensgebers abgegeben. Diese betreffen regelmäßig nicht nur die finanzierte Immobilie, sondern umfassen häufig als weitere Sicherheit auch Immobilien, die nicht durch das besicherte Darlehen finanziert wurden. Sollten fällige Darlehensforderungen der Darlehensgeber nicht rechtzeitig erfüllt werden können, so könnte dies zur Verwertung von Sicherheiten führen. Jeder erzwungene Verkauf oder jede zwangsweise Verwertung von Sicherheiten würde vor allem bei schwierigen Marktverhältnissen zu hohen Preisabschlägen erfolgen und damit zu wesentlichen Schäden bei der Immovaria Real Estate AG führen. Etwaige Beteiligungen der Immovaria Real Estate AG könnten aufgrund eines fehlenden aktiven Handels an den Börsen mit den Aktien solcher Gesellschaften z.B. aufgrund geringer

Marktkapitalisierung oder gänzlich fehlender Börsennotierung der Aktien dieser Gesellschaften oft nicht oder nur in begrenztem Umfang veräußert werden. Bei größeren Beteiligungen an solchen Gesellschaften besteht daher das Risiko, dass die Immovaria Real Estate AG die Beteiligungen nicht oder nicht in vollem Umfang jederzeit über die Börse veräußern kann.

Der Eintritt eines oder mehrerer der vorgenannten Risiken könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben und könnte den Bestand der Gesellschaft gefährden.

3.13. RISIKEN AUS DER ABHÄNGIGKEIT VON FÜHRUNGSKRÄFTEN UND MITARBEITERN IN SCHLÜSSELPOSITIONEN

Die erfolgreiche Umsetzung der Unternehmensziele und die Weiterentwicklung der Geschäftstätigkeit hängt im hohen Maße von der Fähigkeit der Gesellschaft ab, in erforderlichem Umfang qualifizierte Mitarbeiter einstellen und halten zu können. Sollte es nicht gelingen, im geplanten Umfang qualifizierte Mitarbeiter zu rekrutieren, könnte dies erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

Darüber hinaus hängt der bisherige Erfolg der Gesellschaft von einer begrenzten Anzahl von Schlüsselpersonen ab. Dies gilt insbesondere für den Alleinvorstand der Gesellschaft. Die Gesellschaft ist davon überzeugt, dass auch ihr künftiger Erfolg stark von ihren Vorstandsmitgliedern und anderen Personen in Schlüsselpositionen abhängig ist. Der Verlust solcher Mitarbeiter könnte zu Verzögerungen in der Weiterentwicklung der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft führen und damit erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

3.14. RISIKEN AUS FEHLENDER ORGANISATIONSTRUKTUR

Die Immovaria Real Estate AG wird derzeit von einem Alleinvorstand geleitet. Neben dem Alleinvorstand beschäftigt die Gesellschaft 10 weitere Mitarbeiter. Aufgrund der fehlenden Organisationsstruktur besteht für den Alleinvorstand insbesondere keine Vertretungsmöglichkeit. Ist der Alleinvorstand aufgrund von Urlaub, Krankheit oder aus sonstigen Gründen abwesend, ist eine Marktbeobachtung sowie eine Überwachung der eingegangenen Beteiligungen der Immovaria Real Estate AG nicht oder nicht ausreichend gewährleistet. Die Gesellschaft kann daher während der Abwesenheit des Alleinvorstands nicht oder nicht rechtzeitig auf Marktentwicklungen und Entwicklungen bei den Immobilien und/oder Beteiligungen reagieren. Dies könnte erhebliche negative Auswirkungen auf den Wert der Beteiligungen und daraus resultierend auch erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

3.15. RISIKEN IN BEZUG AUF STARKES WACHSTUM

Die Gesellschaft ist in ihrer Struktur bisher allein durch den Erwerb von Immobilien gewachsen. Weiteres Wachstum in der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft erfordert ein kontinuierliches Mitwachsen der internen Strukturen und Organisation. Sollte die zunehmende Komplexität nicht mehr in ausreichendem Maße bewältigt werden können, könnte es beispielsweise zu Problemen bei der Organisation und Koordination von Schnittstellen, der Personalführung- und Rekrutierung, der Handhabung von Arbeitsabläufen wie auch der Planungs-, Informations-, und Kommunikationssysteme kommen. Zudem besteht bei mangelndem Ausbau der Informations- und Kontrollsysteme das Risiko einer möglicherweise unzureichenden betriebsinternen Kontrolle. Daneben könnte ein weiteres Wachstum auch stark ansteigende Kontrollkosten auf allen Ebenen der Organisation hervorrufen. Diese Risiken des aus einem weiteren und zügigen Wachstum resultierenden Anstieges der Komplexität wie auch einer möglicherweise unzureichenden Kontrolle könnten sich daher erheblich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit sowie auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken.

Im Gegenzug kann jedoch auch nicht sichergestellt werden, dass die Gesellschaft künftig überhaupt weiteres Wachstum erzielen kann. Eine Stagnation oder gar ein Rückgang in der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft könnte ebenfalls erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

3.16. RISIKEN AUS AUSLANDSBETEILIGUNGEN

Sollte die Immovaria Real Estate AG außerhalb Deutschlands Beteiligungen eingehen, bestehen generell eine Anzahl von Risiken, wie etwa die in den einzelnen Ländern herrschenden allgemeinen politischen, volkswirtschaftlichen, sozialen, rechtlichen, kulturellen und steuerlichen Rahmenbedingungen, unerwartete Änderungen von regulatorischen Anforderungen sowie die Einhaltung einer Vielzahl von ausländischen Gesetzen und Vorschriften, die der Gesellschaft unbekanntere Regelungen beinhalten und von dem ihr bekannten deutschen Rechtsstandard für sie erheblich nachteilig abweichen können.

Ferner könnte die Immovaria Real Estate AG mit den ausländischen Gepflogenheiten nicht hinreichend vertraut sein und daher Chancen und Risiken der jeweiligen Märkte nicht zutreffend einschätzen.

Der Eintritt eines oder mehrerer der vorgenannten Risiken könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

3.17. RISIKEN AUS ÄNDERUNGEN DES ZINSNIVEAUS

Veränderungen im Zinsniveau könnten den Wert des Immobilienportfolios und der Beteiligungen der Gesellschaft negativ beeinflussen. Ein Anstieg der Zinsen könnte zudem zu höheren Finanzierungskosten bei der Immovaria Real Estate AG führen, soweit sie Teile ihres Immobilienportfolios oder ihrer Beteiligungen fremdfinanziert hat. Dies kann zu deutlich höheren finanziellen Belastungen bei der Gesellschaft führen. Hierdurch könnten sich erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft ergeben.

3.18. RISIKEN AUS DER VERLETZUNG VON GESCHÄFTS- UND BETRIEBS- GEHEIMNISSEN

Die Wettbewerbsfähigkeit der Immovaria Real Estate AG hängt unter anderem auch von der Fähigkeit ab, ihre Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse zu schützen. Die Gesellschaft hat zum Schutz ihrer Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse gegenwärtig übliche Vertraulichkeitsvereinbarungen mit ihren Beratern und Geschäftspartnern abgeschlossen. Jedoch besteht ein gewisses Risiko, dass entgegen diesen Vereinbarungen Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse ohne die Zustimmung der Gesellschaft weitergegeben oder offen gelegt werden. Zudem können derartige Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse Wettbewerbern unabhängig davon bekannt werden. Dies wiederum könnte den Wettbewerb stärken und sich nachteilig auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken.

3.19. RISIKEN AUS FEHLENDEM/UNZUREICHENDEM VERSICHERUNGSSCHUTZ

Die Gesellschaft verfügt über keinen eigenen Versicherungsschutz. Es ist denkbar, dass zukünftig an die Gesellschaft Haftungsansprüche oder Schadensersatzforderungen gestellt werden, wodurch die Gesellschaft negativ berührt werden könnte.

Der Eintritt eines oder mehrerer der vorgenannten Risiken könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

3.20. RISIKEN AUS DER BEHERRSCHUNG DER GESELLSCHAFT

Die Axtmann Holding AG hält derzeit ca. 69,34 % am gezeichneten Kapital der Immovaria Real Estate AG. Sie verfügt damit über eine Anzahl an Stimmrechten, die, insbesondere wenn die Hauptversamm-

lungspräsenz nicht das gesamte Grundkapital umfasst, für nahezu alle Beschlussfassungen der Gesellschaft ausreicht. Weiterhin können gegen seine Stimmen Beschlüsse der Hauptversammlung nicht herbeigeführt werden.

Maßnahmen zur Verhinderung eines Missbrauchs dieser Konstellation – über die Regelungen des AktG hinaus – sind seitens der Gesellschaft nicht getroffen.

Bereits die potentielle Einflussnahmemöglichkeit der Axtmann Holding AG, insbesondere aber eine konkrete Stimmausübung in der Hauptversammlung oder eine sonstige Einflussnahme, die mit den Interessen der anderen Aktionäre kollidiert, kann sich zudem erheblich nachteilig auf den Börsenkurs der Aktien der Gesellschaft auswirken und damit auch eine eventuelle weitere Kapitalaufnahme der Gesellschaft erschweren oder nur zu ungünstigen Bedingungen ermöglichen.

3.21. RISIKEN AUS PERSONELLEN VERFLECHTUNGEN

Sowohl der Alleinvorstand der Immovaria Real Estate AG als auch die Mitglieder des Aufsichtsrats können als Privatpersonen an anderen Unternehmen beteiligt sein. Daher besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass Unternehmen, an denen Organmitglieder der Immovaria Real Estate AG beteiligt sind, ebenfalls als strategischer- oder Finanzinvestor Beteiligungen an dritten Unternehmen erwerben, an denen auch die Immovaria Real Estate AG beteiligt ist oder sich für eine Beteiligung interessiert. Dies bedeutet für die Immovaria Real Estate AG, dass grundsätzlich das Risiko besteht, dass einzelne rentable Beteiligungen nicht von der Gesellschaft erworben werden können, sondern von anderen Unternehmen, an denen die Organmitglieder der Immovaria Real Estate AG beteiligt sind.

Der Eintritt eines oder mehrerer der vorgenannten Risiken könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

3.22. REPUTATIONSRISIKO

Ein erfolgreiches Bestehen in dem Geschäftsbereich, in dem die Immovaria Real Estate AG tätig ist, setzt ein hohes Maß an Vertrauen voraus. Sollte die Reputation der Gesellschaft aufgrund negativer Berichterstattung – selbst wenn diese ungerechtfertigt wäre – Schaden nehmen, so ist eine erhebliche nachteilige Auswirkung auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zu befürchten.

4. **BRANCHENBEZOGENE RISIKEN**

4.1. RISIKEN AUS DEM WETTBEWERB

Der Geschäftsbereich, in denen die Gesellschaft tätig ist, ist durch einen intensiven Wettbewerb gekennzeichnet. Die Immovaria Real Estate AG steht dabei insbesondere mit Finanzinvestoren, institutionelle Investoren und Beteiligungsgesellschaften im kontinuierlichen Wettbewerb um attraktive Immobilien- und Beteiligungsmöglichkeiten.

Zu den Wettbewerbern der Immovaria Real Estate AG, die überwiegend erheblich länger als die Immovaria Real Estate AG selbst am Markt tätig sind, gehören insbesondere national wie international agierende Finanzinvestoren, institutionelle Investoren und Beteiligungsgesellschaften, die in Hinsicht auf ihre strukturelle und insbesondere personelle und finanzielle Ausstattung der Gesellschaft deutlich überlegen sind.

Die stetig weiter ansteigende Anzahl der Mitbewerber könnte zu einer weiteren Erhöhung der Wettbewerbsintensität führen, welche insbesondere den Investitionspreis für attraktive Immobilien- und Beteiligungsmöglichkeiten weiter ansteigen lassen und in Zukunft ein Sinken von Mieteinnahmen zur Folge haben könnte. Hierdurch könnte das zukünftige Wachstum und die erwartete zukünftige Profitabilität der Gesellschaft beeinträchtigt werden.

Der Eintritt eines oder mehrerer der vorgenannten Risiken könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

4.2. RISIKEN DURCH KONJUNKTURELLE SCHWANKUNGEN

Die allgemeine wirtschaftliche Lage und die konjunkturelle Entwicklung auf den Märkten, in denen die Immovaria Real Estate AG aktiv ist oder wird, hat Einfluss auf die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft.

Der wirtschaftliche Erfolg der Geschäftstätigkeit der Immovaria Real Estate AG ist im erheblichen Maße von der Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes, insbesondere von der Höhe der erzielbaren Mieterträge, der zu ihrer Erzielung erforderlichen Aufwendungen, der Höhe der erzielbaren Verkaufserlöse und der Erwerbspreise sowie vom Verkehrswert der Immobilien abhängig. Der deutsche Immobilienmarkt ist wiederum insbesondere von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und der Nachfrage nach Immobilien in Deutschland abhängig. Bedeutsame Faktoren der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland stellen insbesondere die Konjunktur der Weltwirtschaft, die Entwicklung der Rohstoffpreise, die Inflationsrate, das Ausmaß der Staatsverschuldung oder das Zinsniveau, aber auch Sonderfaktoren in regionalen Märkten dar. So würde ein erneuter Einbruch der weltweiten wirtschaftlichen Entwicklung, eine weitere Verschärfung der gegenwärtigen Finanzkrise verschiedener Länder des Euro-Raums oder verschiedener systemrelevanter Banken, extreme Schwankungen der Rohstoffpreise, insbesondere des Ölpreises, oder auch ein erhöhter Anstieg der Inflationsrate (z.B. aufgrund weiterer monetärer Stützungsmaßnahmen der Zentralbanken oder langfristig niedrigerer Zinsen) sowie deflationäre Tendenzen, die gesamtwirtschaftliche Entwicklung negativ beeinflussen. Eine übermäßige Staatsverschuldung könnte u.a. zu steigenden Steuern, zu einem Anstieg der Inflationsrate, zu einer geringeren Wirtschaftsleistung und zu einer sinkenden Investitionsbereitschaft von privaten und institutionellen Anlegern führen. Ähnliche Effekte könnten durch eine Deflation ausgelöst werden. Kursschwankungen, insbesondere im Verhältnis von Euro zu Dollar, könnten zudem erhebliche Auswirkungen auf den deutschen Export und damit auch auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland haben. Auf die Nachfrage nach Immobilien wirken sich insbesondere die demographische Entwicklung, die Entwicklung des Arbeitsmarktes, das Ausmaß der privaten Verschuldung potentieller Käufer, die Entwicklung der individuellen Realeinkommen und die Aktivität ausländischer Investoren auf den deutschen Immobilienmarkt aus. So könnte etwa der Rückgang der Bevölkerungszahl zu einem Rückgang an Wohnimmobilienbedarf führen. Ein Rückgang der Realeinkommen und ein Anstieg der Arbeitslosenzahl könnten sich negativ auf die Kaufkraft der Bevölkerung und damit auch die Bereitschaft, Immobilien zu erwerben oder große bzw. hochwertige Wohnflächen zu mieten, auswirken. Ein Anstieg der Staatsverschuldung und des Zinsniveaus könnte dazu führen, dass die Investitionsbereitschaft privater und institutioneller Anleger sinkt. Auch regional begrenzte demographische und wirtschaftliche Veränderung können auf die Gesellschaft einen bedeutsamen Einfluss haben, da sich die Immobilienbestände der Gesellschaft auf ausgewählte Regionen in Deutschland, nämlich Berlin, konzentrieren.

Die Nachfrage nach Immobilien in Deutschland wurde in der Vergangenheit auch durch steuerliche Rahmenbedingungen beeinflusst. In der jüngsten Vergangenheit wurden die steuerlichen Anreize zu Immobilieninvestitionen deutlich reduziert (Abschreibungszeiten, Fristen für private Veräußerungsgeschäfte, Erbschaftsteuer u.a.). Auch negative Veränderungen bei der Gewährung staatlicher Zuschüsse zu Gunsten von Erwerbern von Immobilien, die z.B. die erfolgte Abschaffung der Eigenheimzulage, könnten die Nachfrage nach Immobilien in Zukunft weiterhin negativ beeinflussen.

Auch die weitere gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland und Europa lässt nicht weiter vorhersagen inwieweit sich der Immobilienmarkt in Deutschland für die Gesellschaft günstige entwickeln wird. Eine Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland sowie eine sinkende Nachfrage nach Immobilien in Deutschland könnten die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft negativ beeinflussen und hätten erhebliche nachteilige Auswirkungen auf ihre Geschäftstätigkeit sowie auf ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Bei einer Verschlechterung der konjunkturellen Rahmenbedingungen bzw. bei einer rezessiven Entwicklung geraten Unternehmen vermehrt in die Krise. Sollte dies die eingegangenen Beteiligungen der Immovaria Real Estate AG betreffen, hätte dies unmittelbar negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

5. RISIKEN IM ZUSAMMENHANG MIT DEM ANGEBOT

5.1. RISIKO AUS AUSSCHLIESSLICHEM HANDEL DER AKTIEN IM FREIVERKEHR

Die Aktien der Immovaria Real Estate AG werden an keinem regulierten Markt für Aktien gehandelt. Die Aktien der Gesellschaft werden derzeit lediglich im Freiverkehr der Börse Hamburg gehandelt und sollen lediglich in den Teilbereich des Freiverkehrs an der Frankfurter Wertpapierbörse mit zusätzlichen Transparenzanforderungen (Entry Standard) und in den XETRA-Handel einbezogen werden. Es besteht das Risiko, dass trotz der vorhandenen Transparenzvorschriften im Freiverkehr aufgrund fehlender Registrierung im regulierten Markt, Investoren die Aktie der Gesellschaft meiden. Investoren sollten sich des erhöhten Risikos einer Anlage in die Aktie der Immovaria Real Estate AG im Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse bewusst sein.

5.2. LIQUIDITÄTSRISIKO IN DER AKTIE

Trotz der derzeitigen Einbeziehung der Aktien der Immovaria Real Estate AG in den Handel des Freiverkehrs der Börse Hamburg und der geplanten Einbeziehung der Aktien der Immovaria Real Estate AG in den Handel in den Teilbereich des Freiverkehrs an der Frankfurter Wertpapierbörse mit zusätzlichen Transparenzanforderungen (Entry Standard) sowie in den XETRA-Handel gibt es keine Gewähr dafür, dass sich nach dem Angebot ein aktiver oder liquider Handel für die Aktien der Gesellschaft entwickelt und nach dem Angebot auf Dauer fortsetzt. Aktionäre werden möglicherweise nicht in der Lage sein, ihre Aktien rasch oder zum Tageskurs zu verkaufen, falls es keinen aktiven Handel in den Aktien der Gesellschaft gibt.

5.3. RISIKO GRÖßERER SCHWANKUNGEN DES KURSES DER AKTIEN DER IMMOVARIA REAL ESTATE AG

Der Aktienkurs der Immovaria Real Estate AG unterliegt Schwankungen. Dies ist teilweise auf die Kurs- und Umsatzschwankungen der Wertpapiermärkte im Allgemeinen zurückzuführen, beruht jedoch auch auf Entwicklungen, die aus der Geschäftstätigkeit der Immovaria Real Estate AG resultieren. Auswirkungen haben insbesondere konjunkturellen Schwankungen, die Entwicklung des Finanzmarktes, wechselhafte tatsächliche oder prognostizierte Betriebsergebnisse der Immovaria Real Estate AG oder ihrer Mitbewerber, geänderte Gewinnprognosen oder die Nichterfüllung der Gewinnerwartungen von Investoren und Wertpapieranalysten, mögliche Rechtsstreitigkeiten oder gesetzgeberische Maßnahmen, veränderte allgemeine Wirtschaftsbedingungen oder auch Realisierung eines Risikos oder auch mehrerer Risiken, die in diesem Prospekt genannt sind. Die allgemeine Aktienkursvolatilität könnte den Aktienkurs der Gesellschaft zusätzlich unter Druck setzen, ohne dass dies daher in einem direkten Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft oder ihrer Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder auch ihren Geschäftsaussichten stehen muss.

Die Aktienkurse können daher aus den geschilderten verschiedenen Gründen erheblichen Schwankungen unterliegen, die nicht notwendig der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft entsprechen müssen. Eine mögliche negative wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft könnte dabei ferner zu einer Überreaktion der Kurse nach unten führen, so dass die Kurse stärker sinken würden, als dies der wahren Lage angemessen wäre. Es besteht zudem die Gefahr, dass über eine mögliche negative Entwicklung des Gesamtmarktes in Bezug auf Immobilien und/oder Beteiligungsgesellschaften hinaus auch eine negative Entwicklung der Kurse vergleichbarer Unternehmen den Kurs der Aktien der Immovaria Real Estate AG erheblich negativ beeinflussen könnte. Diese Gefahr kann auch dann bestehen, wenn die wirtschaftliche Situation der Gesellschaft selbst hierzu keinen Anlass gibt.

Hohe Schwankungen des Aktienkurses bei geringen gehandelten Stückzahlen ebenso wie Änderungen der Anzahl der im Streubesitz gehaltenen Aktien können zur Folge haben, dass das investierte Kapital der Inhaber der Aktien an der Immovaria Real Estate AG hohen Schwankungen unterworfen ist.

Die Volatilität des Aktienkurses kann bei den Aktien der Immovaria Real Estate AG besonders groß sein, da trotz der bestehenden Einbeziehung in den Handel des Freiverkehres an der Börse Hamburg und der geplanten Einbeziehung in den Handel in den Teilbereich des Freiverkehrs an der Frankfurter Wertpapierbörse mit zusätzlichen Transparenzanforderungen (Entry Standard) sowie in den XETRA-Handel die Hauptaktionäre weiterhin einen maßgeblichen Teil am Grundkapital der Gesellschaft halten werden.

5.4. RISIKEN AUS DER KONZENTRATION DES ANTEILSEIGENTUMS/ZUKÜNFTIGEMVERKAUF VON AKTIEN

Die Axtmann Holding AG hält derzeit 69,34 % des Grundkapitals der Gesellschaft. Hierbei bestehen keinerlei Veräußerungsbeschränkungen betreffend der von der Axtmann Holding AG gehaltenen Aktien. Der öffentliche Verkauf einer großen Zahl von Aktien oder der Eindruck, dass derartige Verkäufe bevorstehen, kann erhebliche nachteilige Auswirkungen sowohl auf den Kurs der Aktie als auch auf die künftige Fähigkeit der Gesellschaft zur Kapitalaufnahme durch das Angebot neuer Aktien haben.

5.5. RISIKEN IN BEZUG AUF DIE GEWINNVERWENDUNG/THESAURIERUNG

Die künftige Zahlung von Dividenden an die Aktionäre der Immovaria Real Estate AG ist von mehreren Faktoren abhängig. Hierzu zählen die unternehmenspolitische Ausrichtung und die Entwicklung der Branchen ebenso wie gesamtwirtschaftliche Entwicklungen. Es kann für die Zukunft nicht gewährleistet werden, dass die Gesellschaft Dividenden an ihre Aktionäre ausschüttet.

5.6. INSOLVENZRISIKO

Eine Investition in Aktien birgt stets das Eigenkapitalrisiko. Im Fall der Insolvenz der Immovaria Real Estate AG kann es zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals kommen. Insbesondere werden zunächst vorrangig etwaige Forderungen der Fremdkapitalgeber abgegolten, und erst nach deren vollständiger Erfüllung würde eine Rückzahlung auf die Aktien erfolgen.

6. RECHTLICHE/STEUERLICHE RISIKEN

6.1. STEUERLICHE RISIKEN

Bei der Gesellschaft wurde bisher keine steuerliche Betriebsprüfung durchgeführt. Die Gesellschaft ist der Ansicht, dass die von ihr mit den Steuerberatern der Gesellschaft erstellten Steuererklärungen rechtzeitig, vollständig und inhaltlich richtig abgegeben wurden und erwartet im Falle einer steuerlichen Betriebsprüfung keine erheblichen Änderungen der bisher ergangenen Steuerbescheide und damit verbundene Nachzahlungen. Im Rahmen künftiger Betriebsprüfungen könnten steuerrechtliche Vorschriften und Sachverhalte von den Finanzbehörden jedoch anders beurteilt werden als durch die Immovaria Real Estate AG. Sollten die Finanzbehörden eine andere Auffassung vertreten, kann dies zu Steuernachforderungen und damit zu negativen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft führen.

Die Gesellschaft ist ferner der Auffassung, dass sie die Sozialversicherungsbeiträge ordnungsgemäß abgeführt hat. Gleichwohl können die zuständigen Behörden einzelne Sachverhalte anders als die Immovaria Real Estate AG beurteilen. Dies kann zu Nachzahlungen und damit zu negativen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft führen.

Die Entwicklung des gültigen Steuerrechts unterliegt – auch in seiner verwaltungstechnischen Anwendung – einem stetigen Wandel. Die Immovaria Real Estate AG hat keinen Einfluss darauf, dass

die im Zeitpunkt der Prospekterstellung geltenden steuerlichen Vorschriften, Erlasse und Verordnungen in unveränderter Form fortbestehen. Zukünftige Gesetzesänderungen, abweichende Gesetzesauslegungen durch die Finanzbehörden und -gerichte können nicht ausgeschlossen werden. Im Falle der Änderung von Gesetzen, Verordnungen und/oder deren Auslegung können die geschäftlichen Aktivitäten der Gesellschaft negativ beeinflusst werden. Dies könnte nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

6.2. RISIKO DES VERLUSTES VON VERLUSTVORTRÄGEN

Sofern binnen fünf Jahren mehr als 50% des gezeichneten Kapitals, der Mitgliedschaftsrechte, der Beteiligungsrechte oder der Stimmrechte unmittelbar oder mittelbar auf einen Erwerber oder eine diesem nahe stehende Person oder Gruppen mit gleichgerichteten Interessen übertragen werden oder ein vergleichbarer Sachverhalt vorliegt (sog. schädlicher Beteiligungserwerb), gehen Zinsvorträge und nicht genutzte Verluste seit dem Veranlagungszeitraum 2008 vollständig unter. Bis zum schädlichen Beteiligungserwerb entstandene Verluste des laufenden Wirtschaftsjahres können nicht mehr ausgeglichen werden. Übertragungen von mehr als 25% bis zu 50% lassen Zinsvorträge und nicht genutzte Verluste anteilig entfallen. Da im Jahr 2007 im Zuge des Handels im Freiverkehr und im Jahr 2013 im Zuge des vorliegenden öffentlichen Angebots ggf. Teile des gezeichneten Kapital übertragen worden sind und werden, besteht das Risiko, dass die Immovaria Real Estate AG die bei ihr in den vorangegangenen Veranlagungszeiträumen angefallenen steuerlichen Verlustvorträge künftig nicht oder nur begrenzt nutzen kann.

III. ALLGEMEINE INFORMATIONEN

1. VERANTWORTLICHKEIT FÜR DEN INHALT DES WERTPAPIERPROSPEKTS

Die Immovaria Real Estate AG mit Sitz in Berlin (die „Gesellschaft“ oder die „Emittentin“) – eingetragen beim Amtsgericht Charlottenburg unter der Registernummer HRB 116077 – übernimmt gemäß § 5 Abs. 4 Wertpapierprospektgesetz die Verantwortung für den Inhalt dieses Wertpapierprospekts und erklärt hiermit, dass ihres Wissens die Angaben richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind. Sie erklärt, dass sie die erforderliche Sorgfalt hat walten lassen, um sicherzustellen, dass die in diesem Prospekt genannten Angaben ihres Wissens nach richtig sind und keine Tatsachen verschwiegen werden, die die Aussagen dieses Prospekts wahrscheinlich verändern können.

Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche aufgrund der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger in Anwendung der einzelstaatlichen Rechtsvorschriften der Staaten des Europäischen Wirtschaftsraums die Kosten für die Übersetzung des Prospekts vor Prozessbeginn zu tragen haben.

2. ABSCHLUSSPRÜFER

Der gewählte Abschlussprüfer der Gesellschaft ist die VHL Vahle & Langholz GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Zweigniederlassung Berlin, Justus-von-Liebig-Str. 7, 12489 Berlin.

Die VHL Vahle & Langholz GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Zweigniederlassung Berlin, Justus-von-Liebig-Str. 7, 12489 Berlin hat die nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) aufgestellten Jahresabschlüsse der Immovaria Real Estate AG zum 31. Dezember 2010, 31. Dezember 2011 und zum 31. Dezember 2012 unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung geprüft und jeweils mit den in diesem Prospekt enthaltenen uneingeschränkten Bestätigungsvermerken versehen.

Der Abschlussprüfer hat die im Finanzteil dieses Prospektes enthaltenen Kapitalflussrechnungen und Eigenkapitalveränderungsrechnungen für das Geschäftsjahr 2010 und für das Geschäftsjahr 2011 gemeinsam sowie für das Geschäftsjahr 2012 gesondert geprüft und hierüber eine Bescheinigung ausgestellt.

Ein Wechsel des Abschlussprüfers innerhalb der letzten drei Geschäftsjahre 2010 bis 2012 hat nicht stattgefunden.

Bei der Erstellung der Jahresabschlüsse haben insbesondere die einschlägigen Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Aktiengesetzes sowie die Satzung der Gesellschaft Beachtung gefunden.

Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Vorschriften der §§ 266 Abs. 2 und 275 Abs. 2 HGB.

Die genannten Abschlüsse nebst Bestätigungsvermerken sowie die zusätzlichen Abschlüsselemente nebst Bescheinigungen sind in diesem Prospekt in Abschnitt V. „Historische Finanzinformationen“ abgedruckt.

Die VHL Vahle & Langholz GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Zweigniederlassung Berlin, Justus-von-Liebig-Str. 7, 12489 Berlin ist Mitglied der Wirtschaftsprüferkammer (WPK), Berlin sowie des Instituts der Wirtschaftsprüfer Deutschlands e.V. Düsseldorf.

3. ANGABEN VON SEITEN DRITTER, ERKLÄRUNGEN VON SEITEN SACHVERSTÄNDIGER, INTERESSENERKLÄRUNGEN UND ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

3.1. ERKLÄRUNG HINSICHTLICH SACHVERSTÄNDIGER

In den vorliegenden Prospekt wurden keine Erklärungen oder Berichte von Personen aufgenommen, die als Sachverständige gehandelt haben mit Ausnahme der in den Anlagen H1 bis H9 aufgeführten

Gutachten. Des Weiteren ausgenommen hiervon sind die hinsichtlich der historischen Finanzinformationen erteilten Bestätigungsvermerke des Abschlussprüfers der Gesellschaft. Diesbezüglich wird auf Abschnitt V. „Historische Finanzinformationen“ verwiesen und hiermit bestätigt, dass die Bestätigungsvermerke dort korrekt wiedergegeben wurden. Die als Anlagen H1-H9 aufgenommenen Gutachten wurden von der Engel Sachverständigengesellschaft mbH, Sachverständige für Bau-Ingenieurwesen einschließlich der Bewertung von bebauten Grundstücken, Emdener Str. 41, 10551 Berlin erstellt. Die Engel Sachverständigengesellschaft mbH hat Zustimmung zur Aufnahme der Gutachten in den Prospekt in der als Anlagen H1-H9 vorliegenden Form erteilt.

3.2. HINWEIS ZU QUELLENANGABEN

Sämtliche Zahlenangaben zu Marktanteilen, Marktentwicklungen und -trends, Wachstumsraten und Umsätzen auf den in diesem Prospekt beschriebenen Märkten sowie zur Wettbewerbssituation der Gesellschaft beruhen auf öffentlich zugänglichen Quellen oder Schätzungen der Gesellschaft, die wiederum auf zumeist veröffentlichten Marktdaten oder auf Zahlenangaben aus öffentlichen Quellen beruhen. Informationen, die aus Angaben von Seiten Dritter in diesem Prospekt übernommen wurden, sind korrekt wiedergegeben worden und es sind – soweit es der Gesellschaft und den Altaktionären bekannt ist, und sie dies aus den von den Dritten veröffentlichten Informationen ableiten konnten – keine Tatsachen unterschlagen worden, die die in diesem Prospekt wiedergegebenen Informationen inkorrekt oder irreführend gestalten würden.

Die Gesellschaft und die Altaktionäre haben die in den öffentlichen Quellen enthaltenen Zahlenangaben, Marktdaten und sonstigen Angaben jedoch nicht überprüft und können daher keine Gewähr für die Richtigkeit der aus öffentlichen Quellen entnommenen Zahlenangaben, Marktdaten oder sonstigen Informationen übernehmen. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass Marktstudien häufig auf Annahmen und Informationen Dritter beruhen und von Natur aus spekulativ und vorausschauend sind. Anleger sollten berücksichtigen, dass einige Einschätzungen der Gesellschaft auf solchen Marktstudien Dritter beruhen.

Sofern in diesem Prospekt Finanzdaten als „ungeprüft“ angegeben werden, bedeutet dies, dass sie keiner Prüfung oder prüferischen Durchsicht unterzogen wurden.

Zahlenangaben (darunter auch Prozentangaben) wurden in diesem Prospekt teilweise kaufmännisch gerundet. In Tabellen summieren sich solche Zahlenangaben deshalb unter Umständen nicht genau zu den in der Tabelle ggf. ebenfalls enthaltenen Gesamtangaben.

Ein Glossar mit den verwendeten Fachbegriffen und Abkürzungen befindet sich am Ende dieses Prospekts.

3.3. ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

Dieser Prospekt enthält bestimmte zukunftsgerichtete Aussagen. In die Zukunft gerichtete Aussagen sind alle Aussagen, die sich nicht auf historische Tatsachen und Ereignisse beziehen.

Das Folgende gilt insbesondere für Aussagen in diesem Prospekt über die zukünftige finanzielle Ertragsfähigkeit, Pläne und Erwartungen in Bezug auf das Geschäft und Management der Gesellschaft, über Wachstum und Profitabilität sowie wirtschaftliche und regulatorische Rahmenbedingungen und andere Faktoren, denen die Gesellschaft ausgesetzt ist. Zukunftsgerichtete Aussagen werden unter Verwendung von Worten wie „erwarten“, „geht davon aus“, „beabsichtigen“, „planen“, „schätzen“, „annehmen“, „das Ziel verfolgen“ und „voraussichtlich“ belegt. Solche Aussagen geben nur die Auffassungen der Gesellschaft hinsichtlich zukünftiger Ereignisse zum gegenwärtigen Zeitpunkt wieder und unterliegen daher Risiken und Unsicherheiten. In diesem Prospekt betreffen zukunftsgerichtete Aussagen unter anderem:

- die Umsetzung der strategischen Vorhaben der Gesellschaft und die Auswirkungen dieser Vorhaben auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft,

- die Entwicklung der Wettbewerber und der Wettbewerbssituation,
- die Erwartungen der Gesellschaft hinsichtlich der Auswirkungen von wirtschaftlichen, operativen, rechtlichen und sonstigen Risiken, die das Geschäft der Gesellschaft betreffen,
- sonstige Aussagen in Bezug auf die zukünftige Geschäftsentwicklung der Gesellschaft und allgemeine wirtschaftliche Entwicklungen und Tendenzen.

In Anbetracht der Risiken, Ungewissheiten und Annahmen können die in diesem Prospekt erwähnten zukünftigen Ereignisse auch ausbleiben. Darüber hinaus können sich die in diesem Prospekt wiedergegebenen zukunftsgerichteten Einschätzungen und Prognosen aus Studien Dritter als unzutreffend herausstellen. Weder die Gesellschaft noch ihr Vorstand können daher für die Richtigkeit der in diesem Prospekt dargestellten Meinungen oder den tatsächlichen Eintritt der prognostizierten Entwicklungen einstehen. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die Gesellschaft keine Verpflichtung übernimmt, derartige in die Zukunft gerichtete Aussagen fortzuschreiben oder an zukünftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen, soweit sie hierzu nicht gesetzlich verpflichtet ist, wie dies etwa bezüglich Änderungen des Angebots oder bei wesentlichen inhaltlichen Änderungen im Hinblick auf die im Prospekt enthaltenen Angaben der Fall ist.

4. AUSGEWÄHLTE FINANZINFORMATIONEN

Die nachfolgenden ausgewählten historischen Unternehmensdaten der Geschäftsjahre 2010 bis 2012 wurden aus den nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches von der VHL Vahle & Langholz GmbH – Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Zweigniederlassung Berlin, geprüften und mit jeweils einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Jahresabschlüssen der Geschäftsjahre 2010 bis 2012 sowie den geprüften und mit jeweils einer Prüfbescheinigung versehenen Kapitalflussrechnungen der Geschäftsjahre 2010 und 2011 sowie des Geschäftsjahres 2012 abgeleitet. Die genannten Abschlüsse sind in Abschnitt V. „Historische Finanzinformationen“ dieses Prospekts abgedruckt.

Zeitraum	01.01.2012 - 31.12.2012 (HGB) in TEUR (geprüft)	01.01.2011 - 31.12.2011 (HGB) in TEUR (geprüft)	01.01.2010 - 31.12.2010 (HGB) in TEUR (geprüft)
Erlöse aus d. Hausbewirtschaftung	20	18	15
Erträge aus Betreuungstätigkeit sowie aus anderen Lieferungen und Leistungen*	83	0	0
Materialaufwand	12	7	11
Erhöhung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	0,1	-0,5	2
Personalaufwand	60	0	0
Abschreibungen	5	3	3
Sonstige betriebliche Erträge	8	16	2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	105	52	19
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,003	1	5
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0	0	0
Jahresfehlbetrag/-überschuss	-72	-27	-12
Cash flow aus operativer Geschäftstätigkeit	-52	-22	-25
Cash flow aus Investitionstätigkeit	-5.002	0	-9
Cash flow aus Finanzierungstätigkeit	4.982	252	110

Stichtag	31.12.2012 (HGB) in TEUR (geprüft)	31.12.2011 (HGB) in TEUR (geprüft)	31.12.2010 (HGB) in TEUR (geprüft)
Bilanzsumme	5.478	538	312
Anlagevermögen	5.202	204	207
- davon Immaterielle Vermögensgegenst.	3	0	0
- davon Sachanlagen	213	204	207
- davon Finanzanlagen	4.986	0	0
Umlaufvermögen	276	334	105
Eigenkapital	5.434	523	298
Eigenkapitalquote*	99,2 %	97,2 %	95,5 %
Verbindlichkeiten	18	9	8
Rückstellungen	26	6	6

*ungeprüft; bezügl. der Berechnung der Eigenkapitalquote: Die Berechnung der Eigenkapitalquote wurde anhand der Gegenüberstellung von Eigenkapital zur Bilanzsumme durchgeführt. EK-Quote in % = $(EK/Bilanzsumme) \cdot 100$; bezügl. der Berechnung Betreuungstätigkeit sowie andere Lieferungen und Leistungen: Addition der geprüften Bilanzwerte „Erlöse Betreuungstätigkeit“ und „Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen“

5. ANGABEN ÜBER DIE EMITTENTIN

5.1. FIRMA, SITZ, GRÜNDUNG, GESCHÄFTSJAHR, DAUER DER GESELLSCHAFT UND GESCHÄFTSANSCHRIFT

5.1.1. FIRMA

Die Firma der Emittentin lautet: Immovaria Real Estate AG. Der rechtliche Name entspricht dem kommerziellen Namen der Gesellschaft.

5.1.2. REGISTERGERICHT UND REGISTERNUMMER

Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Berlin Charlottenburg unter HRB 116077B eingetragen.

5.1.3. GRÜNDUNG, GESCHÄFTSJAHR UND DAUER

Die Emittentin wurde am 20. Februar 2006 unter der Firma „SP Management AG“ mit Sitz in Schorndorf und einem Grundkapital in Höhe von EUR 50.000,- gegründet. Die Gesellschaft wurde am 05. September 2006 in das Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter HRB 282258 eingetragen.

Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr.

Die Gesellschaft wurde auf unbestimmte Zeit errichtet.

5.1.4. SITZ, RECHTSFORM, MASSGEBLICHE RECHTSORDNUNG, ANSCHRIFT

Der Sitz der Immovaria Real Estate AG ist Berlin. Die Geschäftsanschrift lautet: Wartenberger Str. 24, 13053 Berlin. Telefonisch ist die Gesellschaft unter +49 (0)30-240007-0 erreichbar.

Die Gesellschaft ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht und wurde in der Bundesrepublik Deutschland gegründet.

Maßgebliche Rechtsordnung für die Gesellschaft ist das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

5.2. UNTERNEHMENSGESCHICHTE UND -ENTWICKLUNG DER GESELLSCHAFT

2006	Gründung der Gesellschaft als SP Management AG mit Sitz in Schorndorf
2006	Erhöhung des Grundkapitals durch Sachkapitalerhöhung (Abspaltung zur Aufnahme) um EUR 150.000,00 auf EUR 200.000,00
2008	Sitzverlegung der Gesellschaft von Schorndorf nach Berlin verlegt und Änderung der Firmierung in Immovaria Invest & Fund Management AG
2009	Umfirmierung der Gesellschaft in Immovaria Real Estate AG
2011	Erhöhung des Grundkapitals um EUR 125.000,00 auf EUR 375.000,00
2012	Erhöhung des Grundkapitals durch Sachkapitalerhöhung um EUR 2.491.000,00 auf EUR 2.866.000,00
2012	Einbeziehung der Aktien der Gesellschaft in den Freiverkehr der Börse Hamburg

5.3. INVESTITIONEN

5.3.1. DIE WICHTIGSTEN INVESTITIONEN DER VERGANGENHEIT

Die in den Geschäftsjahren 2010 bis 2012 sowie in dem laufenden Geschäftsjahr 2013 bei der Immovaria Real Estate AG getätigten Investitionen betrafen überwiegend das Anlagevermögen. Die Zunahme des Anlagevermögens im Jahr 2010 resultiert aus der Aktivierung von Erwerbsnebenkosten (aus Ankauf Teileinheit Objekt Wilhelm Stolze Str. und Tauschvertrag Büroeinheiten Matternstr. (Berlin)). Diese Investitionen wurden durch eigene Mittel finanziert. Die Erhöhung der Finanzanlagen im Jahr 2012 resultiert aus der Einbringung von 94% der Kommanditanteile an der IMMOVARIA Plauen Grundbesitz GmbH & Co. KG im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung.

Einzelheiten hinsichtlich der wichtigsten Investitionen sind aus nachfolgender Tabelle ersichtlich:

Zeitraum	01.01.2013 - dato in TEUR*	01.01.2012 - 31.12.2012 in TEUR	01.01.2011 - 31.12.2011 in TEUR	01.01.2010 - 31.12.2010 TEUR
Immat. Vermögensgegenstände	0,0	3,5	0,0	0,0
Sachanlagen	1,0	13,5	0,0	9,0
Finanzanlagen	0,0	4.985,8	0,0	0,0
ANLAGEVERMÖGEN				
*ungeprüft; Zahlen wurden der Finanzbuchhaltung der Emittentin entnommen.	1,0	5.002,8	0,0	9,0

5.3.2. DIE WICHTIGSTEN LAUFENDEN INVESTITIONEN

Es bestehen derzeit keine laufenden Investitionen bei der Emittentin.

5.3.3. DIE WICHTIGSTEN KÜNFTIGEN INVESTITIONEN

Die wichtigsten zukünftigen Investitionen stellen ebenfalls Investitionen in Immobilien dar.

Die Investitionen sollen durch Eigen- und Fremdmittel finanziert werden. Dabei ist die Auf- wie auch die Übernahme von Fremdfinanzierungen möglich.

Hinsichtlich der wichtigsten künftigen Investitionen bestehen derzeit keine verbindlichen Beschlüsse von Verwaltungsorganen der Gesellschaft.

6. GESCHÄFTSÜBERBLICK

6.1. HAUPTTÄTIGKEITSBEREICHE

6.1.1. ÜBERBLICK DER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Die Immovaria Real Estate AG ist eine Immobilien und Beteiligungsgesellschaft, die ihr Vermögen in Immobilien jeglicher Art und Beteiligungen jeglicher Art investiert. Den Anlageschwerpunkt stellen dabei Immobilien in Ballungsräumen der Bundesrepublik Deutschland und Unternehmensbeteiligungen an Unternehmen mit Immobilienbewirtschaftung dar.

Die Immovaria Real Estate AG beschränkt sich bei ihren Investitionsentscheidungen nicht auf bestimmte Branchen und Märkte. Entscheidend ist vielmehr das Ertragspotenzial eines Immobilienerwerbs bzw. einer möglichen Beteiligung.

Die Gesellschaft konzentriert sich beim Erwerb ihrer Immobilien und Beteiligungen im Wesentlichen auf Immobilien in Ballungsräumen und günstigen Lagen zu wirtschaftlichen Konditionen, sowie auf Unternehmensbeteiligungen an Gesellschaften der Immobilienbewirtschaftung.

Vor jedem Immobilienerwerb prüft der Vorstand insbesondere die Lage und die Wirtschaftlichkeit der Immobilie.

Vor jedem Beteiligungserwerb lässt die Immovaria Real Estate AG eine sog. „Due Diligence“ Prüfung bei den Zielunternehmen durchführen.

6.1.1.1. GESCHÄFTSBEREICHE UND DIENSTLEISTUNGEN

Die Geschäftstätigkeit der Immovaria Real Estate AG umfasst derzeit die Identifizierung attraktiver Immobilien Erwerbsmöglichkeiten, die Realisierung von Wertsteigerungen in bestehenden Immobilien sowie den erfolgreichen Weiterverkauf von Immobilien.

Die Immovaria Real Estate AG beschränkt sich bei ihren Investitionsentscheidungen nicht auf bestimmte Immobilien. Entscheidend ist vielmehr das Ertragspotential, das die Gesellschaft in einer möglichen Immobilie und ggf. einer Beteiligung identifizieren kann.

Die Gesellschaft konzentriert sich beim Erwerb ihrer Immobilien auf städtische Bereiche, die von erheblichen Marktchancen geprägt sind.

Die Immovaria Real Estate AG nimmt grundsätzlich nur dann Immobilienerwerbe vor, wenn sie von Ertragsmöglichkeiten und Wertsteigerungspotenzial der Immobilie überzeugt ist.

Die Immovaria Real Estate AG geht grundsätzlich nur Beteiligungen ein, wenn sie von dem Unternehmen, dem Geschäftsmodell und der Geschäftsleitung überzeugt ist.

Des Weiteren gehört zum Geschäftsbereich der der Immovaria Real Estate AG die Erbringung von Dienstleistungen im Bereich von Haus- und Immobilienverwaltung sowie die Erbringung von Büro- und Schreivarbeiten.

6.1.1.2. UNTERNEHMENSSTRATEGIE

Die Immovaria Real Estate AG ist aus ihrer Sicht aufgrund ihres Vorstands, der über eine 15-jährige Erfahrung in der Immobilienbewirtschaftung verfügt und der insbesondere mit dem Markt in den neuen Bundesländern (inkl. Berlin) stark vertraut ist, in einer günstigen strategischen Position. Gerade in den Ballungsgebieten Ostdeutschlands und Berlins stellt sich mittlerweile der lang erwartete Aufschwung am Immobilienmarkt mit steigenden Kauf- und Mietpreisen ein, da insbesondere ausländische Investoren bei gleichbleibend niedrigen Zinsen durch höhere Investitionen eine starke Nachfrage erzeugen. Es sind mit den entsprechenden Kenntnissen die wirtschaftlich interessanten Immobilien auszuwählen und ein wirtschaftlicher Erfolg der Gesellschaft zu erzielen.

6.1.1.3. MARKEN, PATENTE, DOMAINS

Die Immovaria Real Estate AG ist nicht als Inhaberin von Marken eingetragen und hat keine Marken zur Eintragung angemeldet.

Die Immovaria Real Estate AG ist als Inhaberin u. a. folgender Domains eingetragen:

- „www.immovaria-real-estate.de“
- „www.ire-ag“

6.1.2. NEUE PRODUKTE ODER DIENSTLEISTUNGEN

Neue Produkte oder Dienstleistungen sind derzeit nicht geplant.

6.2. WICHTIGSTE MÄRKTE

6.2.1. BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MÄRKTE

Die Immovaria Real Estate AG beabsichtigt, ihre Mittel in den städtischen Bereichen Deutschlands, zu investieren. Etwaige Beteiligungserwerbe würden überwiegend in Gesellschaften mit einer Immobiliertätigkeit erfolgen. Derzeit ist die Gesellschaft ausschließlich auf dem Immobilienmarkt in Deutschland tätig.

Die nachfolgende Darstellung gibt die Erträge der Immovaria Real Estate AG, aufgliedert nach Ertragsquellen, für die letzten drei Geschäftsjahre wieder.

	01.01.–31.12.2012 (HGB) in TEUR		01.01.–31.12.2011 (HGB) in TEUR		01.01.–31.12.2010 (HGB) in TEUR	
Erlöse aus d. Hausbewirtschaftung**	20		18		15	
Sonstige betriebliche Erträge**	8		16		2	
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**	0,003		1		5	
Erträge aus Betreuungstätigkeit sowie aus anderen Lieferungen und Leistungen*	83		0		0	
Summe	114		35		22	
Erträge						
Inland	114	100%	35	100%	22	100%
Ausland*	0	0%	0	0%	0	0%

*ungeprüft; Zahlen wurden der Finanzbuchhaltung der Emittentin entnommen; bezügl. der Berechnung Betreuungstätigkeit sowie andere Lieferungen und Leistungen: Addition der geprüften Bilanzwerte „Erlöse Betreuungstätigkeit“ und „Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen“

**geprüft

6.3. AUSSERGEWÖHNLICHE EINFLÜSSE IN BEZUG AUF DIE HAUPTTÄTIGKEITSBEREICHE UND DIE WICHTIGSTEN MÄRKTE

Die Geschäftstätigkeit der Immovaria Real Estate AG wurde bislang durch keine außergewöhnlichen Faktoren beeinflusst.

6.4. ABHÄNGIGKEIT VON PATENTEN, LIZENZEN, VERTRÄGEN ODER HERSTELLUNGSVERFAHREN

Es bestehen keine Abhängigkeiten der Gesellschaft von externen Patenten, Lizenzen, Industrie-, Handels- oder Finanzierungsverträgen oder neuen Herstellungsverfahren.

6.5. WETTBEWERBSPOSITION

Der Geschäftsbereich, in denen die Gesellschaft tätig ist, ist durch einen intensiven Wettbewerb gekennzeichnet. Die Immovaria Real Estate AG steht dabei mit Finanzinvestoren und Beteiligungsgesellschaften sowie institutionellen Anlegern im kontinuierlichen Wettbewerb um attraktive Immobilien und Beteiligungsmöglichkeiten.

Zu den Wettbewerbern der Immovaria Real Estate AG, die überwiegend erheblich länger als die Immovaria Real Estate AG selbst am Markt tätig sind, gehören national wie international agierende Finanzinvestoren und Beteiligungsgesellschaften sowie institutionelle Anleger, die in Hinsicht auf ihre strukturelle und insbesondere personelle und finanzielle Ausstattung der Gesellschaft deutlich überlegen sind.

Im Gegenzug hierzu verfügt nach Ansicht der Immovaria Real Estate AG ihr Alleinvorstand in der Regel über größere Entscheidungsspielräume als das Management international agierender Beteiligungsgesellschaften, das überwiegend an fest definierte Anlageregularien und -parameter gebunden ist.

Nach Auffassung der Gesellschaft bietet ihre Unabhängigkeit bei ihren Investitionsentscheidungen von externen Kapitalgebern sowie die flexible Abwicklungsmöglichkeit ohne größere gesetzliche Auflagen ein besonderes Erfolgs- und Differenzierungspotential gegenüber Gesellschaften am Markt.

7. ORGANISATIONSSTRUKTUR

Die Immovaria Real Estate AG ist Teil einer Unternehmensgruppe mit der Axtmann Holding AG als Obergesellschaft.

Derzeit hält die Axtmann Holding AG 69,34 % der stimmberechtigten Aktien an der Immovaria Real Estate AG. Sie ist damit größter Einzelaktionär und übt einen beherrschenden Einfluss auf die Emissionen aus.

Die Immovaria Real Estate AG hält eine Beteiligung über 94% des Kommanditkapitals der IMMOVARIA Plauen Grundbesitz GmbH & Co. KG mit Sitz in Berlin.

Nachfolgende Tabelle gibt die Tochtergesellschaften der Immovaria Real Estate AG unter Angabe der Höhe der jeweiligen Beteiligung wieder:

Gesellschaft	Sitz	Land der Gründung/ des Sitzes	Beteiligung am Kommanditkapital	Stimmrechtsanteil	
IMMOVARIA Grundbesitz GmbH & Co. KG	Plauen	Berlin	Deutschland	94,0 %	94 %

8. SACHANLAGEN

8.1. SACHANLAGEN

Als wesentliche Sachanlagen sind bei der Gesellschaft drei Gewerbeimmobilien (zwei Matternstr. und eine Wilhelm Stolze Str. jeweils in Berlin) vorhanden. Die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten hierfür betragen TEUR 211.

Fortlaufend werden weitere Investitionen in Immobilien geprüft.

Es bestehen bei der Immovaria Real Estate AG keine Leasingverhältnisse.

Dingliche Belastungen hinsichtlich der Sachanlagen der Gesellschaft bestehen nicht.

8.2. UMWELTRELEVANTE FRAGEN HINSICHTLICH DER SACHANLAGEN

Umweltrelevante Fragen hinsichtlich der Sachanlagen der Gesellschaft oder ihrer Tochtergesellschaften bestehen nicht.

9. ANGABEN ZUR GESCHÄFTS- UND FINANZLAGE

Die nachfolgenden Tabellen und Erläuterungen enthalten wesentliche Finanz- und Unternehmensdaten der Immovaria Real Estate AG für die am 31. Dezember 2010, 2011 und 2012 endenden Geschäftsjahre 2010, 2011 und 2012.

Die wesentlichen Finanz- und Unternehmensdaten sind den geprüften Jahresabschlüssen der Immovaria Real Estate AG für die am 31. Dezember 2010, 2011 und 2012 endenden Geschäftsjahre 2010, 2011 und 2012 entnommen, die nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) erstellt wurden.

Die HGB-Einzelabschlüsse der Immovaria Real Estate AG zum 31. Dezember 2010, zum 31. Dezember 2011 und zum 31. Dezember 2012, die alle in diesem Prospekt abgedruckt sind, wurden von der VHL Vahle & Langholz GmbH – Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Berlin, geprüft und mit jeweils einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Abschlussprüfer hat die im Finanzteil dieses Prospektes enthaltenen Kapitalflussrechnungen und Eigenkapitalveränderungsrechnungen für die Geschäftsjahre 2010 und 2011 sowie für das Geschäftsjahr 2012 geprüft und hierüber eine Bescheinigung ausgestellt.

Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Vorschriften der §§ 266 Abs. 2 und 275 Abs. 2 HGB.

Die nachfolgend zusammengefassten Finanz- und Unternehmensdaten sollten in Verbindung mit den im Finanzteil dieses Prospektes abgedruckten Jahresabschlüssen der Immovaria Real Estate AG und den dazugehörigen Anhängen und den an anderer Stelle in diesem Prospekt enthaltenen weiteren Finanzinformationen gelesen werden.

9.1. FINANZLAGE AUF GRUNDLAGE DER HGB-EINZELABSCHLÜSSE

In der folgenden Übersicht sind die zusammengefassten Bilanzzahlen zum 31. Dezember 2012, 31. Dezember 2011 und 31. Dezember 2010 nach der Fristigkeit und nach wirtschaftlichen Verhältnissen geordnet. Die Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren werden als langfristig, Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr als kurzfristig klassifiziert.

VERMÖGEN	31.12.2012 (geprüft)		31.12.2011 (geprüft)		31.12.2010 (geprüft)	
	in TEUR	%*	in TEUR	%*	in TEUR	%*
Immat. Vermögensgegenstände	3	0	0	0	0	0
Sachanlagen.....	213	4	204	38	207	67
Finanzanlagen	4.986	91	0	0	0	0
langfristig gebundenes Vermögen*	5.202	95¹	204	38¹	207	67¹
Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände	14	0	0	0	0	0
Vorräte	6	2 ²	6	2 ²	7	7 ²
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	256	93	328	98	98	931
kurz- bis mittelfristig gebundenes Vermögen*	276	5	334	62	105	33
	5.478	100	538	100	312	100

*ungeprüft; bezüglich des langfristig gebundenen Vermögens: Der Wert ist analog für das langfristig gebundene Vermögen zu verwenden. Bezgl. des kurz- mittelfristig gebundenen Vermögens: Der Wert ergibt sich aus Addition bzw. Subtraktion der Positionen Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände, Vorräte und Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten.

¹Als Basis der Berechnung wird die Bilanzsumme dem Vermögen gegenüber gestellt; z.B. (langfristig gebundenes Vermögen/Bilanzsumme)*100. Ebenso wurde dies für das Umlaufvermögen (kurz- bis mittelfristig gebundenes Vermögen) durchgeführt.

²Einzelne Positionen des Umlaufvermögens wurden nicht am absoluten Wert (Bilanzsumme) sondern am relativen Wert (kurz- bis mittelfristig gebundenes Kapital) errechnet; z.B. (Vorräte/kurz- bis mittelfristig gebundenes Vermögen)*100.

KAPITAL	31.12.2012 (geprüft)		31.12.2011 (geprüft)		31.12.2010 (geprüft)	
	In TEUR	%*	in TEUR	%*	in TEUR	%*
Eigenkapital.....	5.434	99 ¹	523	97 ¹	298	95 ¹
langfristiges Fremdkapital*	0	0	0	0	0	0
langfristige Finanzierung*	0	0	0	0	0	0
mittelfristige Finanzierung*	0	0	0	0	0	0
sonstige Rückstellungen.....	26	59	6	40	6	43
Verbindlichkeiten gegenüber Kredit- instituten*	0	0	0	0	0	0
erhaltene Anzahlungen	5	0	6	40	6	43
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	1	0	1	7	0	0
sonstige Verbindlichkeiten.....	12	27 ²	2	13 ²	2	14 ²
kurzfristige Finanzierung*	44	1	15	3	14	5
	5.478	100	538	100	312	100

*ungeprüft; bezgl. der Position kurzfristige Finanzierung: Der Wert ergibt sich aus Addition bzw. Subtraktion der Positionen sonstige Rückstellungen, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, erhaltene Anzahlungen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten.

¹ Die übergeordneten Positionen Eigenkapital sowie kurzfristige Verbindlichkeiten stehen in Relation zu der Bilanzsumme. Als Basis der Berechnung wird die Bilanzsumme dem Eigenkapital gegenüber gestellt; z.B. (Eigenkapital/Bilanzsumme)*100. Ebenso wurde dies für die kurzfristige Finanzierung durchgeführt.

² Hier wurden ebenfalls Einzelpositionen im Verhältnis zum relativen Wert (kurzfristige Finanzierung) gesetzt; z.B. (sonstige Verbindlichkeiten/kurzfristige Finanzierung)*100.

Anmerkung: Die oben genannten Erläuterungen 3 – 6 zur Berechnung der Prozentangaben sind analog für die Geschäftsjahre 2010 und 2009 angewandt.

Zum 31. Dezember 2010 bestand das langfristige Vermögen aus Sachanlagen in Höhe von TEUR 207. Daneben bestanden flüssige Mittel in Höhe von TEUR 98.

Auf der Passivseite betrug das Eigenkapital zum 31. Dezember 2010 TEUR 298. Langfristiges Fremdkapital sowie eine mittelfristige Finanzierung bestand nicht. Die kurzfristige Finanzierung bestand im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 8 sowie aus Rückstellungen in Höhe von TEUR 6. Die Rückstellungen gliedern sich in Rückstellungen für die Jahresabschlusskosten 2009 und Rückstellungen für ausstehende Steuerzahlungen.

Zum 31. Dezember 2011 bestand das Vermögen im Wesentlichen aus Sachanlagen in Höhe von TEUR 204 und aus flüssigen Mitteln in Höhe von TEUR 328. Die flüssigen Mittel betrafen ein Guthabenkonto. Auf der Passivseite betrug das Eigenkapital zum 31. Dezember 2011 TEUR 523. Langfristiges Fremdkapital sowie eine mittelfristige Finanzierung bestanden nicht. Die kurzfristige Finanzierung bestand aus Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 9 und sonstigen Rückstellungen in Höhe von TEUR 6. Die Rückstellungen enthielten die Jahresabschlusskosten 2010.

Zum 31. Dezember 2012 bestand das Vermögen in Höhe von TEUR 5.478 aus im Wesentlichen Finanzanlagen in Höhe von EUR 4.986, Sachanlagen in Höhe von TEUR 213 und aus flüssigen Mitteln in Höhe von TEUR 256. Die flüssigen Mittel betrafen zwei Guthabenkonten.

Auf der Passivseite betrug das Eigenkapital zum 31. Dezember 2012 TEUR 5.434. Die Veränderungen im Eigenkapital beruhen im Wesentlichen auf der Durchführung einer Sachkapitalerhöhung in Höhe von TEUR 4.986. Langfristiges Fremdkapital sowie eine mittelfristige Finanzierung bestanden nicht. Die kurzfristige Finanzierung bestand aus Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 18 und sonstigen

Rückstellungen in Höhe von TEUR 26. Die Rückstellungen umfassen insbesondere die Jahresabschlusskosten 2012.

9.2. ERTRAGSLAGE AUF GRUNDLAGE DER HGB-EINZELABSCHLÜSSE

Die folgende Aufstellung zeigt die Ertragslage der Gesellschaft für die Jahre 2010, 2011 und 2012. Bei dieser Darstellung wurden - abweichend zur Gewinn- und Verlustrechnung - die Ertrags- und Aufwandsposten nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beinhaltet die Aufwendungen und Erträge aus dem operativen Geschäft.

Auf Basis der HGB-Rechnungslegung:

	1.1.-31.12.2012		1.1.-31.12.2011		1.1.-31.12.2010	
	(geprüft)		(geprüft)		(geprüft)	
	in TEUR	%*	in TEUR	%*	in TEUR	%*
Erlöse aus d. Hausbewirtschaftung,	20	19	18	100	15	100
Erträge aus Betreuungstätigkeit und and. Lieferungen und Leistungen*	83	81	0	0	0	0
Erhöhung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	0,1	0 ¹	-0,5	-3 ¹	2	13 ¹
Materialaufwand	12	12	7	39	11	7
Ergebnis Hausbewirtschaftung*	92	88	10	58	6	40
Personalaufwand	60	58	0	0	0	0
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	5	5	3	17	3	20
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge.....	0	0	1	6	5	33
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0	0	0	0	0	0
Sonstige betriebliche Erträge.....	8	8	16	89	2	0
Sonstige betrieblichen Aufwendungen.....	105	100	52	289	19	127
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-71	-69	-27	-153	-9	60
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0	-2	-11	0	0
Sonstige Steuern.....	1	1	1	6	1	7
Jahresfehlbetrag/-überschuss	-72	-70	-27	-158	-12	-53

*ungeprüft; bezügl. des Ergebnisses Hausbewirtschaftung: Die Berechnung erfolgte durch Addition bzw. Subtraktion der darüber aufgeführten Positionen. bezügl. der Berechnung Betreuungstätigkeit sowie andere Lieferungen und Leistungen: Addition der geprüften Bilanzwerte „Erlöse Betreuungstätigkeit“ und „Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen“

¹Als Basis wurde die Summe aus Erlösen der Hausbewirtschaftung und Betreuungstätigkeit und anderen Lieferungen und Leistungen herangezogen und sämtlichen Aufwendungen gegenübergestellt. z.B. (Bestandsveränderung an fertigen und unfertigen Erzeugnissen)*100/Erlöse der Hausbewirtschaftung zzgl. Erlöse aus Betreuungstätigkeit und anderen Lieferungen und Leistungen. Dies wurde für alle weiteren Positionen sowie analog für die Geschäftsjahre 2011 und 2010 angewandt.

Das Ergebnis des Geschäftsjahres 2010 beträgt insgesamt TEUR -12. Dieses beruht auf Erlösen aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von TEUR 15, aus der Erhöhung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen in Höhe von TEUR 2 und aus einem sonstigen betrieblichen Ertrag in Höhe von TEUR 2. Weiterhin wurden sonstige Zinsen und ähnliche Erträge in Höhe von TEUR 5 erwirtschaftet. Diesen stehen Aufwendungen für Betriebskosten im Geschäftsjahr 2010 in Höhe von TEUR 11 und sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 19 gegenüber. Das Ergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 87 verschlechtert. Die Zinserträge in Höhe von TEUR 5 stammen aus Festgeldanlagen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich gegenüber TEUR 13 im Vorjahr auf TEUR 19 im Geschäftsjahr 2010 erhöht.

Im Geschäftsjahr 2011 wurde ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR -27 erwirtschaftet. Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung stiegen auf TEUR 18, aus der Erhöhung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen wurde ein Ergebnis von TEUR -0,5 erzielt. Aus sonstigen betrieblichen Erträgen konnten TEUR 16 erzielt werden. Weiterhin wurden sonstige Zinsen und ähnliche Erträge in Höhe von TEUR 1 erwirtschaftet. Diesen Erträgen stehen Aufwendungen für Betriebskosten im Geschäftsjahr 2011 in Höhe von TEUR 7 und sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 52 gegenüber.

Auch im Geschäftsjahr 2012 wurde ein Verlust erwirtschaftet (TEUR 71). Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung, Betreuungstätigkeit und anderen Lieferungen und Leistungen stiegen weiter auf TEUR 104 und aus einem sonstigen betrieblichen Ertrag konnten TEUR 8 erwirtschaftet werden. Die Erhöhung der Betreuungstätigkeit und anderen Lieferungen und Leistungen sowie des Personalaufwands war bedingt durch die Aufnahme der Tätigkeit in den Bereichen Haus- und Immobilienverwaltung sowie Bürodienstleistungen. Aus der Erhöhung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen ergab sich ein Gewinn von TEUR 0,1. Die Erträge aus sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen betragen jedoch nur noch TEUR 0,1 (Vorjahr TEUR 1). Den Erträgen stehen Aufwendungen für Betriebskosten im Geschäftsjahr 2011 in Höhe von TEUR 12 und sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 105 gegenüber. Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Vergleich zum Vorjahr (TEUR 52) resultiert im Wesentlichen durch eine deutliche Erhöhung der Kosten für die Durchführung der ordentlichen Hauptversammlung, aus Beratungskosten für notwendige Anpassungen der Satzung, sowie sonstiger Beratungskosten aufgrund der Änderung der allgemeinen Geschäftsbedingungen des Open Marketbereichs der Deutschen Börse.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich im Einzelnen wie folgt zusammen:

	1.1.2012 – 31.12.2012 in TEUR*	1.1.2011 – 31.12.2011 in TEUR*	1.1.2010 – 31.12.2010 in TEUR*
Beiträge, Gebühren, Veröffentlichungen.....	6	4	6
Jahresabschluss- Buchführungs- und Beratungskosten	12	38	10
Börsengang	6	6	0
Zuführung zu Rückstellung Aufbewahrungskosten	8	0	0
Prospekterstellung, -prüfung und -genehmigung	38	0	0
Kosten der Hauptversammlung	2	3	1
Kosten der Kapitalerhöhung.....	26	6	0
diverse übrige Aufwendungen.....	8	1	2
	106	52	19

*ungeprüft; die Zahlen wurden der Finanzbuchhaltung der Gesellschaft entnommen.

9.2.1. WICHTIGE FAKTOREN MIT EINFLUSS AUF DIE ERTRÄGE

Neben der Verwaltung des Immobilienbestands war das Geschäftsjahr 2012 der Immovaria Real Estate AG überwiegend geprägt durch vorbereitende operative Tätigkeiten zur Durchführung der weiteren Kapitalmaßnahme. In diesem Zusammenhang entstanden Kosten für externe Beratung und der ordentlichen Hauptversammlung, sowie externe Beratung aufgrund der Änderung der allgemeinen Geschäftsbedingungen der Börse, die maßgeblich zur Entstehung des Fehlbetrages im Geschäftsjahr 2012 beigetragen haben.

Neben der Verwaltung des eigenen Immobilienbesitzes waren die Geschäftsjahre 2011 und 2010 der Immovaria Real Estate AG überwiegend geprägt durch die weiterhin erfolgte Prüfung von möglichen Immobilientransaktionen und der weiteren Stärkung der Eigenkapitalbasis. In diesem Zusammenhang entstanden der Gesellschaft Kosten, die maßgeblich zur Entstehung des Fehlbetrages in den Geschäftsjahren 2011 und 2010 beigetragen haben.

9.2.2. VERÄNDERUNGEN DER NETTOUMSÄTZE UND NETTOERTRÄGE

Die Nettoerlöse aus der Bewirtschaftung des Immobilienvermögens des Geschäftsjahres 2012 haben sich im Vergleich zum Vorjahr von TEUR 18 auf TEUR 20 erhöht. Darüber hinaus wurden erstmalig Erlöse aus Hausverwaltung in Höhe von TEUR 33 und anderen Leistungen in Höhe von TEUR 50 erzielt.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit des Geschäftsjahres 2012 hat sich von TEUR -27 im Geschäftsjahr 2011 auf TEUR -72 wesentlich verschlechtert. Hierzu führten vor allem die Beratungskosten im Rahmen der ordentlichen Hauptversammlung, die Beratungskosten welche mit der Änderung der allgemeinen Geschäftsbedingungen der Deutschen Börse, sowie die mit der durchgeführten Kapitalerhöhung im Jahr 2012 verbunden waren.

Im Geschäftsjahr 2011 erhöhten sich die Nettoumsätze aus der Bewirtschaftung des Immobilienvermögens im Vergleich zum Vorjahr von TEUR 15 auf TEUR 18 erhöht.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit des Geschäftsjahres 2011 hat sich von einem Ergebnis von TEUR -10 im Geschäftsjahr 2010 auf einen Verlust in Höhe von TEUR -27 verschlechtert. Die Verschlechterung ergibt sich aus der Erhöhung der betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 52 im Vergleich zum Vorjahr in Höhe von TEUR 19.

Im Geschäftsjahr 2010 wurde ein Nettoumsatz aus der Bewirtschaftung des Immobilienvermögens von TEUR 15 (Vorjahr TEUR 7) erzielt.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit des Geschäftsjahres 2010 hat sich von TEUR 77 im Geschäftsjahr 2009 auf TEUR -10 deutlich verschlechtert. Hierzu führte vor allem die erhebliche Reduzierung der sonstigen betrieblichen Erträge auf TEUR 2.

9.2.3. FAKTOREN MIT EINFLUSS AUF DIE GESCHÄFTE DER GESELLSCHAFT

Staatliche, wirtschaftliche, monetäre oder politische Strategien oder Faktoren, die die Geschäfte der Gesellschaft direkt oder indirekt wesentlich in der Vergangenheit beeinträchtigt haben, sind nicht gegeben.

Staatliche, wirtschaftliche, monetäre oder politische Strategien oder Faktoren, die die Geschäfte der Gesellschaft direkt oder indirekt wesentlich in der Zukunft beeinträchtigen können, sind zurzeit nicht erkennbar.

10. KAPITALAUSSTATTUNG

10.1.1. FINANZIELLE LAGE, KAPITALSTRUKTUR, EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

Zur Darstellung von Herkunft und Verwendung der Finanzmittel sowie zur Offenlegung der Entwicklung der finanziellen Lage wurde die Kapitalflussrechnung herangezogen. Die nachstehende Kapitalflussrechnung stellt den Mittelfluss aus laufender Geschäftstätigkeit, der Investitionstätigkeit sowie der Finanzierungstätigkeit der Gesellschaft und die sich daraus ergebende Veränderung des Finanzmittelbestands dar. Die Ermittlung erfolgt auf Basis der HGB-Rechnungslegung. Davor wurde das Working capital aus den geprüften Jahresabschlüssen ermittelt. Das Working capital errechnet sich aus den Bilanzpositionen Umlaufvermögen (entspricht dem kurz- und mittelfristig gebundenen Vermögen) zzgl. der Rückstellungen und Verbindlichkeiten (entspricht der kurzfristigen Finanzierung).

Finanzielle Lage in Form einer Kapitalflussrechnung sowie ausgewählte Kennzahlen:

	31.12.2012 in TEUR (geprüft)	31.12.2011 in TEUR (geprüft)	31.12.2010 in TEUR (geprüft)
Das Working capital definiert sich wie folgt:			
kurz- bis mittelfristig gebundenes Vermögen	276	334	105
kurzfristige Finanzierung*	44	15	14
Working capital'	320	349	119
Zum Cashflow sind zusammengefasst:			
OPERATIVES ERGEBNIS			
1. Jahresfehlbetrag/ -überschuss	-72	-27	-12
2. Abschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögen	5	3	4
CASH FLOW AUS DER LAUFENDEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	-67	-24	-8
Zunahme (-) / Abnahme (+) der kurzfristigen Vermögensgegenstände			
3. Vorräte	0	1	-3
4. sonstige kurzfristige Vermögensgegenstände	-14	0	-0
Zunahme (-) / Abnahme (+) der kurzfristigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten			
5. kurzfristige Rückstellungen	20	0	-18
6. erhaltene Anzahlungen	-1	0	3
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	1	1
8. sonstige	10	0	0
I. Cash Flow aus operativer Geschäftstätigkeit	-52	-22	-25
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit			
9. Auszahlungen für Investitionen	-5.002	0	-9
10. Einzahlungen aus dem Verkauf von Anlagevermögen	0	0	0
II. Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-5.002	0	-9
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit			
11. Einzahlungen auf das Grundkapital	2.491	125	110
12. Einzahlungen von Agiobeträgen	2.491	127	0
III. Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	4.982	252	110
Anlagendeckung mit Eigenkapital*	104 % ¹	256 % ¹	143 % ¹
Anlagendeckung mit langfristigem Kapital*	104 % ²	256 % ²	143 % ²
Anlagendeckung mit lang- und mittelfristigem Kapital*	104 % ³	256 % ³	143 % ³

* ungeprüft; die Zahlen wurden der Finanzbuchhaltung der Emittentin entnommen; kurzfristige Finanzierung = Rückstellungen + Verbindlichkeiten

Die Anlagendeckung wurde jeweils anhand finanzmathematischer Berechnungsmethoden errechnet. Daraus ergeben sich folgende Werte:

1 Anlagendeckungsgrad I (ADG I) = (Eigenkapital/Anlagevermögen)*100.

2 Anlagendeckungsgrad II (ADG II) = [(Eigenkapital + langfristiges Fremdkapital)/Anlagevermögen]*100.

3 Anlagendeckungsgrad III (ADG III) = [(Eigenkapital + langfristiges Fremdkapital)/(Anlagevermögen + langfristiges Umlaufvermögen)]*100.

Anmerkung: Die Übereinstimmung des ADG I – III ist dadurch begründet, da kein langfristiges Fremdkapital sowie Umlaufvermögen vorhanden ist. Die Berechnung wurde analog für die Geschäftsjahre 2010 und 2009 durchgeführt.

Für das Jahr 2010 ergibt sich insgesamt eine zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes in Höhe von TEUR 76. Diese beruht im Wesentlichen auf einem Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von TEUR 110 sowie einem Mittelabfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR 25 sowie aus der laufenden Investitionstätigkeit in Höhe von TEUR -9.

Für das Geschäftsjahr 2011 ergibt sich eine zahlungswirksame Veränderung nach Aufrechnung der relevanten Positionen des Cash Flow I, II und III des Finanzmittelbestandes in Höhe von TEUR 230. Dieser beruht im Wesentlichen auf einem Mittelzufluss durch die Gesellschafter in Höhe von TEUR 252 aufgrund einer Kapitalerhöhung. Dem steht im Wesentlichen ein Mittelabfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR 22 gegenüber (im Wesentlichen aufgrund des Verlustausgleichs aus dem Geschäftsjahr 2010).

Für das Geschäftsjahr 2012 ergibt sich durch Aufrechnung der Positionen Cash Flow I (TEUR -52), Cash Flow II (TEUR -5.002) sowie Cash Flow III (TEUR 4.982) insgesamt eine zahlungswirksame Veränderung des Finanzbestandes in Höhe von TEUR -72.

Kapitalstruktur	31.12.2012 in TEUR (geprüft)	31.12.2011 in TEUR (geprüft)	31.12.2010 in TEUR (geprüft)
Eigenkapital	5.434	523	298
- davon:			
Gezeichnetes Kapital.....	2.866	375	250
Kapitalrücklage.....	2.618	127	0
Gesetzliche Rücklage	3	3	3
Bilanzgewinn.....	-54	18	45
kurzfristige Fremdfinanzierung.....	18	9	8
- davon gesichert.....	0	0	0
- davon garantiert durch Dritte.....	0	0	0
mittelfristige Fremdfinanzierung.....	0	0	0
- davon gesichert.....	0	0	0
- davon garantiert durch Dritte.....	0	0	0
langfristige Fremdfinanzierung.....	0	0	0
- davon gesichert.....	0	0	0
- davon garantiert durch Dritte.....	0	0	0

Eigenkapitalveränderungsrechnung	Gesamtsumme in TEUR	Gezeichnetes Kapital in TEUR	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage in TEUR	Bilanzergebnis in TEUR
Stand 31. Dezember 2009	310	250	0	3	57
Jahresüberschuss	-12				-12
Stand 31. Dezember 2010	298	250	0	3	45
Kapitalerhöhung vom 30. August 2011	252	125	127		
Jahresfehlbetrag	-27				-27
Stand 31. Dezember 2011	523	375	127	3	18
Kapitalerhöhung vom 31. August und 17. September 2012	4.982	2.491	2.491		
Jahresfehlbetrag	-72				-72
Stand 31. Dezember 2012	5.433	2.866	2.618	3	-54

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Prospektes hat sich das gezeichnete Kapital und die Kapitalrücklage im Vergleich zum Stand 31.12.2012 nicht verändert.

Die Verbindlichkeiten der Immovaria Real Estate AG, die zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Prospektes bestehen, sind unbesichert.

Garantien zu Gunsten Dritter sind nicht abgegeben.

10.2. ERLÄUTERUNG DER KAPITALFLUSSRECHNUNG

In Bezug auf die Erläuterung der Kapitalflussrechnung wird auf Abschnitt III. 10.1. „Finanzlage“ verwiesen.

10.3. BESCHRÄNKUNG HINSICHTLICH DER KAPITALAUSSTATTUNG

Die Gesellschaft ist hinsichtlich des Zugriffs auf ihre Kapitalausstattung in keiner Weise beschränkt.

10.4. ZUKÜNFTIGE FINANZIERUNGSQUELLEN

Die Gesellschaft deckte ihren Finanzierungsbedarf bisher im Wesentlichen aus eigenen Mitteln, insbesondere durch Kapitalerhöhungen.

Der Finanzbedarf zur Finanzierung der laufenden und künftigen Investitionen soll aus eigenen Mitteln als auch über Fremdfinanzierungen gedeckt werden.

11. FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG, PATENTE UND LIZENZEN, VERTRÄGE ODER HERSTELLUNGSVERFAHREN

Die Gesellschaft betreibt keine eigene Forschungs- und Entwicklungsarbeit.

Die Immovaria Real Estate AG ist als Inhaberin u. a. folgender Domains eingetragen:

- www.immovaria-real-estate.de
- www.ire.ag

Die Gesellschaft ist nicht von Urheberrechten, Patenten oder Lizenzen abhängig. Sie verfügt derzeit über keine Patente oder Lizenzen.

Bisher wurden von der Gesellschaft keine Forschungs- und Entwicklungstätigkeiten gesponsert.

12. TRENDINFORMATIONEN

12.1. JÜNGSTE GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Die Immovaria Real Estate AG hat sich durch die Sachkapitalerhöhung im Jahre 2012 eine 94%-ige Beteiligung an der IMMOVARIA Plauen Grundbesitz GmbH & Co. KG erlangt. Diese Gesellschaft besitzt an 7 Standorten in Plauen Immobilienobjekte mit 52 Wohn- und 25 Gewerbeeinheiten sowie 77 Garagen und 6 Stellplätze in Plauen. Die Immovaria Real Estate AG verfügt darüber hinaus nach eigener Ansicht über ein bundesweit wachsendes Netzwerk, durch welches sie auf günstige Investitionen aufmerksam gemacht wird. Die Gesellschaft selbst wird ihre Attraktivität nach eigener Einschätzung darüber hinaus durch die erhöhten gesetzlichen Vorgaben und Pflichten aufgrund des Wechsels in den Entry-Standard erhöhen und insbesondere deutlich stärker auf ihren Geschäftsbetrieb aufmerksam machen.

Weiterhin erbringt die Emittentin seit Ende 2012 entgeltliche Tätigkeiten im Bereich der Haus- und Immobilienverwaltung sowie Büroarbeiten für die Axtmann Holding AG.

Die Gesellschaft prüft fortlaufend den weiteren Ausbau ihrer Geschäftstätigkeit.

12.2. GESCHÄFTSAUSSICHTEN

Die Geschäftsaussichten im Geschäftsjahr 2013 stehen in direktem Zusammenhang mit der Marktentwicklung im Immobilienbereich. Besonderheiten, die Unsicherheiten bezüglich des Geschäftsbetriebs der Gesellschaft zur Folge haben könnten, sind nicht ersichtlich.

13. VERWALTUNGS-, GESCHÄFTSFÜHRUNGS- UND AUFSICHTSORGANE, OBERES MANAGEMENT UND GRÜNDER

13.1. VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

13.1.1. VORSTAND

Der Vorstand der Gesellschaft besteht derzeit aus einem Mitglied:

Robert Girod

Herr Girod (geb.1965) wurde durch Beschluss des Aufsichtsrats vom 28. November 2012 für die Zeit bis zum 31. Dezember 2013 zum Vorstand der Gesellschaft bestellt.

Herr Girod war seit dem Jahr 1994 bei verschiedenen Immobilienfirmen als kaufmännischer Mitarbeiter beschäftigt. Im Jahr 2001 wurde Herr Girod Niederlassungsleiter und Prokurist der Firma GFG GmbH in Berlin. Seit dem Jahr 2005 ist er Vorstand der Axtmann Holding AG.

Herr Girod war während der letzten fünf Jahre Mitglied des Verwaltungs-, Management- oder Aufsichtsrats bzw. Partner folgender Gesellschaften und Unternehmen:

2005 – dato	Axtmann Holding AG, Berlin (Vorstand)
2006 – dato	IMMOVARIA Plauen Verwaltungs GmbH, Plauen (Geschäftsführer)
2011 - dato	Q1 Management GmbH, Berlin (Geschäftsführer)

Der Vorstand ist unter der Geschäftsanschrift der Gesellschaft: Wartenberger Str. 24, 13053 Berlin, erreichbar.

13.1.2. AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft setzt sich satzungsgemäß aus drei Mitgliedern zusammen:

Name (Alter)	Funktion
Marc Ruf	Vorsitzender des Aufsichtsrats
Dr. Magnus Pohlmann	Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
Andrea Dippacher	

Marc Ruf

(Vorsitzender des Aufsichtsrats)

Herr Ruf (geb. 1971) ist seit dem 28. August 2008 Mitglied des Aufsichtsrats.

Herr Ruf studierte Rechtswissenschaften an der Universität Erlangen-Nürnberg und legte sein 2. Staatsexamen im Jahr 2000 in Nürnberg ab. Seit 2001 ist Herr Ruf im Bereich des Gesellschafts- und Steuerrechts als Rechtsanwalt in Erlangen tätig.

Herr Ruf war während der letzten fünf Jahre Mitglied des Verwaltungs-, Management- oder Aufsichtsrats bzw. Partner folgender Gesellschaften und Unternehmen:

2011 – dato	cpd.compend gmbh, Erlangen (Geschäftsführer)
2007 - 2011	BALANCE AG Erlangen, Erlangen (Vorstand)
2010 - dato	TGA Rohrrinnensanierung AG, Fürth (Aufsichtsratsvorsitzender)
2011 - dato	Axtmann Holding AG, Berlin (Aufsichtsrat)
2011 – dato	XTM Holding, Berlin (Aufsichtsrat)
2012 - dato	RUBEAN AG, München (Aufsichtsrat)
2012 – dato	cpd.compend gmbh Rechtsanwalts-gesellschaft, Berlin, (Geschäftsführer)
2012 – dato	GiroSolution AG, Meersburg, (Aufsichtsrat)

Dr. Magnus Pohlmann

(stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)

Herr Dr. Pohlmann (geb. 1968) ist seit dem 28. August 2008 Mitglied des Aufsichtsrats. Der promovierte Jurist studierte Rechtswissenschaften an der Universität Bayreuth und legte sein 2. Staatsexamen 1996 in Bamberg ab. Bevor er sich als Rechtsanwalt niederließ arbeitete er als wissenschaftlicher Mitarbeiter am Lehrstuhl für Arbeits- und Sozialrecht an der Universität Bamberg.

Herr Dr. Pohlmann war während der letzten fünf Jahre Mitglied des Verwaltungs-, Management- oder Aufsichtsorgans bzw. Partner folgender Gesellschaften und Unternehmen:

2004 – 2012	Straub & Kollegen GmbH, Erlangen (Geschäftsführer)
2008 – dato	Balance Office Management GmbH, Erlangen (Liquidator)
2006 – 2012	WP Kraftwerkebetriebs GmbH, Pinzberg (Geschäftsführer)
2006 – dato	PowerCraft GmbH, Erlangen (Geschäftsführer)
2009 – 2012	PowerCraftConstruction GmbH, Schwindegg (Geschäftsführer)
2007 – dato	Solar Equity SE, Erlangen (Verwaltungsrat)
2007 – 2010	Solar Invest SE, Erlangen (Verwaltungsrat)
2007 – 2010	German Bio Energy GmbH, Schwäbisch-Hall (Aufsichtsrat)
2005 – 2011	n-f AG, Weitramsdorf (Aufsichtsratsvorsitzender)
2011 – dato	AUGUR PHARMA AG, Erlangen (Aufsichtsrat)
2007 – 2011	Balance AG Dubai FZ-LLC, VAE (Director)
2009 - dato	Andasol Fonds GmbH & Co. KG, Erlangen (geschäftsführender Kommanditist)
2009 – dato	AndasolVerwaltungs GmbH, Erlangen (Geschäftsführer)
2010 – dato	Ibersol Fonds GmbH & Co. KG, Erlangen (Liquidator)

Andrea Dippacher

Frau Dippacher (geb. 1971) ist seit dem 28. August 2008 Mitglied des Aufsichtsrats. Frau Dippacher war nach Abschluss ihrer Ausbildung zur Bankkauffrau und zur Betriebswirtin (IHK) bei der Raiffeisen Volksbank Erlangen e.G. tätig. Im Anschluss war Frau Dippacher bei verschiedenen Unternehmen überwiegend im kaufmännischen Bereich tätig, bevor sie zum Vorstand der Axtmann Holding AG berufen wurde.

Frau Dippacher war während der letzten fünf Jahre Mitglied des Verwaltungs-, Management- oder Aufsichtsorgans bzw. Partner folgender Gesellschaften und Unternehmen:

2005 - dato	Axtmann Holding AG, Berlin (Vorstand)
2009 - dato	FAI Asset Management GmbH, Nürnberg (Geschäftsführer)
2009 - dato	FAI Technik GmbH, Nürnberg (Geschäftsführer)
2009 - dato	HK Vermögensverwaltungs GmbH, Nürnberg (Geschäftsführer)
2005 - dato	FAI rent-a-jet Aktiengesellschaft, Nürnberg (Vorstand)
2006 - dato	PGW Projektgesellschaft mbH, Berlin (Geschäftsführer)

Die Mitglieder des Aufsichtsrats waren darüber hinaus während der letzten fünf Jahre weder Mitglied eines Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsratsorgans noch Partner eines Unternehmens oder einer Gesellschaft.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats sind unter der Geschäftsanschrift der Gesellschaft: Wartenberger Str. 24, 13053 Berlin, erreichbar.

13.1.3. ERGÄNZENDE INFORMATIONEN

Zwischen den unter Ziffer 13.1.1 und 13.1.2 genannten Personen bestehen keine verwandtschaftlichen Beziehungen.

In den letzten fünf Jahren ist keine der unter Ziffer 13.1.1 bis 13.1.2. aufgeführten Personen wegen betrügerischer Straftaten verurteilt worden.

Der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Pohlmann wurde zum Liquidator der Balance Office Management GmbH, Erlangen sowie der Ibersol Fonds GmbH & Co. KG, Erlangen bestellt.

Im Übrigen war keine der unter Ziffer 13.1.1 bis 13.1.2. aufgeführten Personen in den letzten fünf Jahren im Rahmen der Tätigkeit als Mitglied eines Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgans oder im oberen Management von Insolvenzen, Insolvenzverwaltungen oder Liquidationen betroffen.

Es wurden gegen die unter Ziffer 13.1.1 bis 13.1.2. aufgeführten Personen weder öffentliche Anschuldigungen und/oder Sanktionen von Behörden oder Berufsverbänden erhoben bzw. verhängt, noch wurde ihnen von einem Gericht die Mitgliedschaft in einem Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgan einer Gesellschaft oder ihre Tätigkeit im Management oder die Führung von Geschäften einer Gesellschaft untersagt.

Die Angaben zu den unter Ziffer 13.1.1 bis 13.1.2 aufgeführten Personen beruhen auf einer schriftlichen Befragung der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder.

13.1.4. GRÜNDER DER GESELLSCHAFT

Gründerin der Gesellschaft war die Sattler & Partner AG mit Sitz in Schorndorf.

13.2. POTENZIELLE INTERESSENKONFLIKTE

13.2.1. POTENZIELLE INTERESSENKONFLIKTE

Aufgrund der zum Teil bestehenden Personenidentität hinsichtlich der jeweiligen Funktionsträger bestehen im Hinblick auf die Gesellschaft mehrere angabepflichtige Verflechtungstatbestände rechtlicher, wirtschaftlicher und/oder personeller Art. Es ist daher grundsätzlich nicht auszuschließen, dass die Beteiligten bei der Abwägung der unterschiedlichen ggf. gegenläufigen Interessen nicht zu den Entscheidungen gelangen, die sie treffen würden, wenn ein Verflechtungstatbestand nicht bestünde. Im gleichen Maße könnten hierdurch auch die Erträge der Gesellschaft betroffen sein.

Angabepflichtige Verflechtungstatbestände in rechtlicher, wirtschaftlicher und/oder personeller Art bestehen wie nachfolgend beschrieben:

Der Vorstand Herr Robert Girod sowie das Aufsichtsratsmitglied Frau Andrea Dippacher sind Vorstände des Mehrheitsaktionärs, der Axtmann Holding AG. Herr Robert Girod ist weiterhin Geschäftsführer der IMMOVARIAPlauen Verwaltungs GmbH, welche Komplementärin der IMMOVARIA Plauen Grundbesitz GmbH & Co. KG ist. Der Aufsichtsratsvorsitzende Marc Ruf ist Mitglied des Aufsichtsrats der Axtmann Holding AG. Die Axtmann Holding AG kann als Hauptaktionär der Immovaria Real Estate AG bestimmenden Einfluss auf die Gesellschaft ausüben. Eine positive Beschlussfassung auf einer Hauptversammlung der Gesellschaft kann gegen die Axtmann Holding AG nicht getroffen werden. Weiterhin kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Hauptaktionär möglicherweise Hauptversammlungsbeschlüsse aus eigenen Interessen herbeiführt, die nicht notwendigerweise deckungsgleich mit den Interessen der sonstigen Aktionäre der Gesellschaft oder der Gesellschaft selbst sind.

Darüber hinaus bestehen neben den in diesem Abschnitt genannten potenziellen Interessenkonflikten keine Interessenkonflikte zwischen den Verpflichtungen der Vorstandsmitglieder und der Aufsichtsratsmitglieder sowie der Mitglieder des oberen Managements gegenüber der Gesellschaft und ihren privaten oder anderweitigen Verpflichtungen.

13.2.2. ENTSENDE- ODER BESTELLUNGSRECHTE

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

13.2.3. VERÄUSSERUNGSBESCHRÄNKUNGEN

Die Aktionäre der Immovaria Real Estate AG unterliegen keinen Haltevereinbarungen oder Veräußerungsbeschränkungen im Hinblick auf die Aktien. Alle Aktien sind frei übertragbar.

14. BEZÜGE UND VERGÜNSTIGUNGEN

14.1. VERGÜTUNGEN

14.1.1. VORSTAND

Der Alleinvorstand der Emittentin hat für das gesamte Geschäftsjahr 2012 von der Gesellschaft insgesamt folgende Vergütungen inkl. Sachleistungen erhalten:

Geschäftsjahr 2012	
Vergütung	EURO

14.1.2. AUFSICHTSRAT

Nach § 5 der Satzung der Gesellschaft erhalten die Mitglieder des Aufsichtsrates neben dem Ersatz ihrer Auslagen und den Vorteilen aus einer von der Gesellschaft auf ihre Rechnung für die Mitglieder des Aufsichtsrats zu marktkonformen und angemessenen Bedingungen abgeschlossenen Vermögensschadenhaftpflichtversicherung, eine feste, nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbare Vergütung, deren Höhe die Hauptversammlung festlegt und so lange gilt, bis ein neuer Hauptversammlungsbeschluss dazu gefasst wird.

Bisher wurde auf keiner Hauptversammlung der Gesellschaft eine Vergütung für die Mitglieder des Aufsichtsrats der Gesellschaft festgesetzt.

Ebenso wurde bisher keine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung abgeschlossen.

14.2. RÜCKSTELLUNGEN FÜR PENSIONS- UND RENTENVERPFLICHTUNGEN

Bei der Immovaria Real Estate AG bestehen keine Rückstellungen für Pensions- und Rentenzahlungen. Entsprechende Zusagen bestehen derzeit nicht.

15. PRAKTIKEN DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

15.1. AMTSDAUER DER VORSTANDS- UND AUFSICHTSRATSMITGLIEDER

15.1.1. VORSTAND

Herr Girod wurde durch Beschluss des Aufsichtsrats vom 28. November 2012 für die Zeit bis zum 31. Dezember 2013 zum Vorstand der Gesellschaft bestellt.

15.1.2. AUFSICHTSRAT

Das Amt des Aufsichtsrats endet gemäß § 5 Abs. 2 der Satzung der Gesellschaft soweit die Hauptversammlung nicht bei der Wahl einen kürzeren Zeitraum beschließt, mit der Beendigung der ordentlichen Hauptversammlung, die über die Entlastung für das vierte Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit beschließt. Das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, wird nicht mitgerechnet.

Herr Ruf, Frau Dippacher und Herr Dr. Pohlmann wurden in der ordentlichen Hauptversammlung vom 28. August 2008 für die Zeit bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2012 beschließt, zum Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft gewählt.

15.2. „GOLDEN-PARACHUTE“-KLAUSELN

Keiner der Verträge, die mit den unter Ziffer 13.1. genannten Personen abgeschlossen wurde, enthält Klauseln, die für den Fall der Beendigung des jeweiligen Dienstverhältnisses besondere Vergünstigungen wie Abfindungen etc. vorsehen.

15.3. AUDIT- UND VERGÜTUNGSAUSSCHUSS

Da der Aufsichtsrat der Gesellschaft satzungsgemäß lediglich aus drei Mitgliedern besteht, wurden bisher keine Ausschüsse gebildet.

15.4. CORPORATE GOVERNANCE ERKLÄRUNG

Die von der Bundesministerin für Justiz im September 2001 eingesetzte „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ hat am 26. Februar 2002 den Deutschen Corporate Governance Kodex verabschiedet und zuletzt am 15. Mai 2012 verschiedene Änderungen des Kodex beschlossen. Der Kodex gibt Empfehlungen und Anregungen zur Leitung und Überwachung deutscher börsennotierter Gesellschaften. Er orientiert sich dabei an international und national anerkannten Standards guter und verantwortungsvoller Unternehmensführung. Der Kodex soll das deutsche Corporate Governance System transparent und nachvollziehbar machen. Der Kodex enthält Empfehlungen (sog. „Soll-Vorschriften“) und Anregungen (sog. „Kann-Vorschriften“) zur Corporate Governance in Bezug auf Aktionäre und Hauptversammlung, Vorstand und Aufsichtsrat, Transparenz, Rechnungslegung und Abschlussprüfung.

Es besteht keine Pflicht, den Empfehlungen und Anregungen des Kodex zu entsprechen. Das Aktienrecht verpflichtet Vorstand und Aufsichtsrat einer börsennotierten Gesellschaft gemäß § 161 AktG lediglich, jährlich entweder zu erklären, dass den Empfehlungen des Kodex entsprochen wurde und wird oder zu erklären, welche Empfehlungen nicht angewendet wurden oder werden und warum nicht.

Vorstand und Aufsichtsrat der Immovaria Real Estate AG unterliegen mangels derzeit nicht vorhandener und auch nicht beabsichtigter Börsennotierung der Immovaria Real Estate AG im regulierten

Markt – die Einbeziehung der Aktien der Immovaria Real Estate AG in den Freiverkehr gilt nicht als Börsennotierung im Sinne des § 3 Abs. 2 AktG – nicht den Anforderungen des § 161 AktG, der eine jährliche Erklärung darüber vorschreibt, dass den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ entsprochen wurde und wird oder welche Empfehlungen nicht angewendet wurden oder werden.

Vorstand und Aufsichtsrat der Immovaria Real Estate AG haben bislang keine Erklärung gemäß § 161 AktG abgegeben. Die Regelung findet derzeit keine Anwendung.

16. BESCHÄFTIGTE

16.1. MITARBEITER

Die Immovaria Real Estate AG beschäftigt derzeit neben ihrem Alleinvorstand 10 Mitarbeiter.

Die nachfolgende Tabelle gibt die Entwicklung der stichtagsbezogenen Mitarbeiterzahl der Immovaria Real Estate AG für die Geschäftsjahre 2010, 2011 und 2012 sowie zum Datum des Wertpapierprospekts jeweils aufgeschlüsselt nach Tätigkeitsbereichen wieder:

Immovaria Real Estate AG	dato	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Vorstand	1	1	1	1
Mitarbeiter	10	10	1	1

Die Mitarbeiter sind Nürnberg und Berlin im Zusammenhang mit der Verwaltung von Immobilien sowie Bürodienstleistungen tätig.

16.2. AKTIENBESITZ UND AKTIENOPTIONEN

Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats halten aktuell keine Aktien an der Gesellschaft

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

16.3. MITARBEITERBETEILIGUNGSPROGRAMME

Eine Mitarbeiterbeteiligung etwa im Rahmen von Aktienoptionsprogrammen ist derzeit nicht vorhanden.

17. HAUPTAKTIONÄRE

17.1. AKTIONÄRSSTRUKTUR

Der Gesellschaft sind derzeit aufgrund gesetzlicher Meldepflichten oder aufgrund freiwilliger Bekanntgabe folgende Aktionäre bekannt:

Aktionär	Stand: aktuell	
	Aktien	%
Axtmann Holding AG	1.987.384	69,34
Streubesitz	878.616	30,66
Insgesamt	2.866.000	100,00

17.2. STIMMRECHTE

Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung der Gesellschaft eine Stimme. Unterschiedliche Stimmrechte bestehen bei der Gesellschaft nicht. Beschränkungen des Stimmrechts bestehen nicht.

17.3. BEHERRSCHUNGSVERHÄLTNISSE

Die Axtmann Holding AG, hält ca. 69 % am gezeichneten Kapital der Immovaria Real Estate AG. Sie verfügt damit über eine Anzahl an Stimmrechten, die, insbesondere wenn die Hauptversammlungspräsenz nicht das gesamte Grundkapital umfasst, für nahezu alle Beschlussfassungen der Gesellschaft ausreicht. Weiterhin können gegen ihre Stimmen Beschlüsse der Hauptversammlung nicht herbeigeführt werden.

Maßnahmen zur Verhinderung eines Missbrauchs dieser Konstellation – über die Regelungen des AktG hinaus – sind seitens der Gesellschaft nicht getroffen.

17.4. ZUKÜNFTIGE VERÄNDERUNG DER KONTROLLVERHÄLTNISSE

Vereinbarungen, die zu einem späteren Zeitpunkt zu einer Veränderung bei der Kontrolle der Immovaria Real Estate AG führen können, sind der Gesellschaft nicht bekannt.

18. GESCHÄFTE MIT VERBUNDENEN PARTEIEN

Unter Geschäften mit verbundenen Parteien fallen die Geschäfte und Rechtsbeziehungen der Gesellschaft mit ihr nahe stehenden Personen. Hierzu gehören die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie die Organmitglieder von Tochtergesellschaften, jeweils einschließlich deren Familienangehörigen, sowie diejenigen Unternehmen, auf die Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft 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 gemäß IAS 24 diejenigen Unternehmen, mit denen die Gesellschaft einen Konzernverbund bildet oder an denen sie eine Beteiligung hält, die ihr eine maßgebliche Einflussnahme auf die Geschäftspolitik des Beteiligungsunternehmens ermöglicht sowie die Hauptaktionäre der Gesellschaft einschließlich mit ihnen verbundenen Unternehmen.

Die Emittentin unterhält verschiedene Geschäftsbeziehungen zu nahe stehenden Personen. Diese nachstehenden Geschäfts- bzw. Rechtsbeziehungen wurden nach Ansicht der Gesellschaft, soweit nachfolgend nicht anders angegeben, zu marktüblichen Konditionen abgewickelt.

Konkret unterhält die Immovaria Real Estate AG die nachfolgenden Rechtsbeziehungen mit ihr nahe stehenden Personen:

Der Aufsichtsratsvorsitzende Herr Marc Ruf ist Gesellschafter und Geschäftsführer der cpd.compend gmbh Steuerberatungsgesellschaft, Erlangen, welche das Unternehmen in steuerlichen Angelegenheiten berät.

Der Mehrheitsaktionär, die Axtmann Holding AG, war im Jahr 2011 Darlehensnehmer über einen Betrag von TEUR 80 zu einem Zinssatz von 5% p.a. Der Darlehensbetrag wurde im Jahre 2011 vollständig zurückbezahlt. Die Axtmann Holding AG erbrachte weiterhin für die Gesellschaft Dienstleistungen in Form von Verwaltungs- und Buchführungsaufgaben. Die Vergütung hierfür belief sich im Jahre 2011 auf EUR 714. Die Emittentin hat mit der Axtmann Holding AG per 01. November 2012 einen Hausverwaltervertrag geschlossen. Hiernach ist die Emittentin mit der Verwaltung aller im Eigentum der Axtmann Holding AG stehenden Immobilien beauftragt worden. Des Weiteren schlossen die Emittentin und die Axtmann Holding AG am 01. November 2012 einen Vertrag, wonach die Emittentin die Erbringung von Büro- und Schreibearbeiten für die Axtmann Holding AG übernommen hat.

19. FINANZINFORMATIONEN ÜBER DIE VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

19.1. HISTORISCHE FINANZINFORMATIONEN

Die historischen Finanzinformationen der Gesellschaft (Jahresabschlüsse der Geschäftsjahre 2012, 2011 und 2010 jeweils nach HGB) sind in Abschnitt V. „Historische Finanzinformationen“ dieses Prospekts abgedruckt.

Die Jahresabschlüsse wurden jeweils durch einen Abschlussprüfer geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

19.2. INTERIMS- UND SONSTIGE FINANZINFORMATIONEN

Für den Zeitraum ab 1. Januar 2013 wurde ein Zwischenabschluss für die Immovaria Real Estate AG nicht aufgestellt.

19.3. SONSTIGE GEPRÜFTE ANGABEN

Für die Immovaria Real Estate AG wurden für das Geschäftsjahr 2012 gesondert und für die Geschäftsjahre 2011 und 2010 gemeinsam nachträglich jeweils eine Kapitalflussrechnung und eine Eigenkapitalveränderungsrechnung erstellt, die in Abschnitt V. „Historische Finanzinformationen“ dieses Prospekts abgedruckt sind. Diese Kapitalflussrechnungen und Eigenkapitalveränderungsrechnungen wurden durch den Abschlussprüfer geprüft. Der Abschlussprüfer hat eine entsprechende Bescheinigung über die Prüfung erteilt.

19.4. DIVIDENDENPOLITIK

Die Festlegung und Ausschüttung künftiger Dividenden wird gemeinsam vom Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft vorgeschlagen und von der Hauptversammlung beschlossen. Die Gesellschaft beabsichtigt, bei zukünftigen Gewinnen gegebenenfalls einen Teil der Erträge zu thesaurieren und zur Finanzierung des Wachstums und des weiteren Geschäftsaufbaus zu verwenden und im Übrigen eine Dividende an die Aktionäre auszuschütten. Bestimmende Faktoren werden insbesondere die Finanzlage, der Kapitalbedarf, die Geschäftsaussichten sowie die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Gesellschaft sein.

In der Vergangenheit wurden keine Dividenden ausgeschüttet.

19.5. GERICHTS- UND SCHIEDSGERICHTSVERFAHREN

Es bestanden keine staatlichen Interventionen, Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren, die geeignet wären, sich erheblich auf die Finanz- und Ertragslage der Immovaria Real Estate AG auszuwirken, (einschließlich derjenigen Verfahren, die nach Kenntnis der Emittentin noch anhängig sind oder eingeleitet werden könnten) im Zeitraum der letzten 12 Monate, wurden auch nicht innerhalb der letzten 12 Monate abgeschlossen und bestehen auch nicht zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Prospekts.

19.6. WESENTLICHE VERÄNDERUNGEN IN DER FINANZLAGE ODER DER HANDELSPOSITION DER EMITTENTIN

Seit dem 31. Dezember 2012 hat sich keine wesentlichen Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Immovaria Real Estate AG ergeben.

20. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

20.1. AKTIENKAPITAL

20.1.1. GRUNDKAPITAL UND AKTIEN

Zum 31. Dezember 2012 betrug das Grundkapital der Immovaria Real Estate AG EUR 2.866.000,- und war eingeteilt in 2.866.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,- je Aktie.

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt derzeit EUR 2.866.000,- und ist eingeteilt in 2.866.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,- je Aktie. Sämtliche ausgegebenen 2.866.000 Aktien sind voll eingezahlt.

Die Aktien der Gesellschaft waren seit dem 03. April 2007 bis zum 15. Dezember 2012 in den Open Market (Freiverkehr) der Frankfurter Wertpapierbörse, den Freiverkehr der Börse Berlin und den XETRA-Handel einbezogen. Seit dem 18. Dezember 2012 sind die Aktien der Gesellschaft in den Freiverkehr der Börse Hamburg einbezogen. Die Aktien sind nicht zum Handel in einem regulierten Markt zugelassen.

Es existieren keine ausstehenden Aktien. Sämtliche Aktien sind voll eingezahlt.

20.1.2. AKTIEN, DIE NICHT BESTANDTEIL DES EIGENKAPITALS SIND

Die Gesellschaft hat keine Anteile ausgegeben, die keinen Anteil am Kapital der Gesellschaft gewähren. Sämtliche Aktien der Immovaria Real Estate AG sind Bestandteil des Eigenkapitals der Gesellschaft.

20.1.3. EIGENE AKTIEN

Die Immovaria Real Estate AG hält derzeit keine eigenen Aktien der Gesellschaft. Es besteht keine Ermächtigung der Hauptversammlung gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG.

20.1.4. ANTEILE, DIE GLÄUBIGERN UMTAUSCH- ODER BEZUGSRECHTE EINRÄUMEN

Die Gesellschaft hat keine Anteile ausgegeben, die Gläubigern ein Umtausch- oder Bezugsrecht einräumen.

20.1.5. GENEHMIGTES KAPITAL

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 31. August 2012 und 17. September 2012 wurde der Vorstand der Gesellschaft ermächtigt, das Grundkapital um einen Betrag bis zu EUR 750.000 (Genehmigtes Kapital 2012/I) und einen Betrag bis zu EUR 683.000 (Genehmigtes Kapital 2012/II) jeweils bis Ablauf des 30. November 2017 zu erhöhen.

20.1.6. BEDINGTES KAPITAL

Über ein bedingtes Kapital verfügt die Gesellschaft nicht.

20.1.7. ENTWICKLUNG DES GEZEICHNETEN KAPITALS

Nachfolgende Tabelle enthält eine zusammenfassende Darstellung der Entwicklung des gezeichneten Kapitals der Immovaria Real Estate AG seit der Gründung:

Zeitpunkt	Kapital-maßnahme	Veränderung des gezeichneten Kapitals		Veränderung der Kapitalrücklage (Agio)	Anzahl Inhaberaktien (nach Kapital-maßnahme)	Eintragung der Durchführung der Kapital-maßnahme bzw. der Satzungsänderung in das Handelsregister
		Kapital-erhöhungsbetrag in EUR	Grundkapital nach Kapital-maßnahme in EUR	Höhe der Kapitalrücklage in EUR		
20.02.2006	Gründung der AG		50.000,-	-	50.000	05.09.2006
Beschluss v. 11.05.2006	Sachkapitalerhöhung	150.000,-	200.000,-	-	200.000,-	05.03.2007
Beschluss v. 30.01.2008	Sachkapitalerhöhung	50.000,-	250.000,-	-	250.000	04.11.2008
Beschluss v. 29.07.2011	Barkapitalerhöhung	125.000,-	375.000,-	127.208,-	375.000	04.10.2011
Beschluss v. 31.08.2012 und 17.09.2012	Sachkapitalerhöhung	2.491.000,-	2.866.000,-	2.491.000,-	2.866.000	16.11.2012

Gründung der Immovaria Real Estate AG

Die Immovaria Real Estate AG (vormals Immovaria Invest & Funds Management AG und davor SP Asset Management AG) wurde mit einem Grundkapital in Höhe von EUR 50.000,- gegründet.

Sachkapitalerhöhung vom 11. Mai 2006

Die außerordentliche Hauptversammlung vom 11. Mai 2006 hat beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft von EUR 50.000,- um EUR 150.000,- auf EUR 200.000,- durch Ausgabe von 150.000,- neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Abspaltung zur Aufnahme (Sachkapitalerhöhung) zu erhöhen. 150.000,- Aktien der Gesellschaft wurden zu einem Ausgabebetrag von EUR 1,- je Aktie gezeichnet und übernommen. Der Gesamtausgabebetrag betrug EUR 150.000,-. Die Durchführung der Kapitalerhöhung ist am 05. März 2007 in das Handelsregister eingetragen worden.

Sachkapitalerhöhung vom 30. Januar 2008

Der Vorstand hat unter Zustimmung des Aufsichtsrats am 30. Januar 2008 beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft von EUR 200.000,- um EUR 50.000,- auf EUR 250.000,- durch Ausgabe von 50.000,- neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Sacheinlage zu erhöhen. Die Durchführung der Kapitalerhöhung ist am 04. November 2008 in das Handelsregister eingetragen worden.

Barkapitalerhöhung vom 29. Juli 2011

Der Vorstand hat mit Zustimmung des Aufsichtsrats am 29. Juli 2011 beschlossen unter Ausnutzung des restlichen genehmigten Kapitals das Grundkapital durch eine Barkapitalerhöhung um EUR 125.000 auf EUR 375.000, durch Ausgabe von 125.000,- neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bareinlagen zu erhöhen. 125.000,- Aktien der Gesellschaft wurden zu einem Ausgabebetrag von EUR 1,00 je Aktie gezeichnet und übernommen. Der Gesamtausgabebetrag betrug EUR 252.208,-. Die Durchführung der Kapitalerhöhung ist am 04. Oktober 2011 in das Handelsregister eingetragen worden.

Sachkapitalerhöhung vom 31. August 2012 und 17. September 2012

Die ordentliche Hauptversammlung vom 31. August 2012 und die außerordentliche Hauptversammlung vom 17.09.2012 hat beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft von EUR 375.000,- um EUR

2.491.000,- auf EUR 2.866.000,- durch Ausgabe von 2.491.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien durch Sacheinlage mit entsprechender Änderung von § 3 der Satzung (Sachkapitalerhöhung) zu erhöhen. 2.491.000,- Aktien der Gesellschaft wurden zu einem Ausgabebetrag von EUR 2,- je Aktie gezeichnet und übernommen. Der Gesamtausgabebetrag betrug EUR 4.982.000,-. Die Durchführung der Kapitalerhöhung ist am 16. November 2012 in das Handelsregister eingetragen worden.

Seit dem 16. November 2012 bis zur Veröffentlichung des Prospektes haben sich weder das gezeichnete Kapital noch die Kapitalrücklage verändert. Das gezeichnete Kapital beträgt demnach zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Prospektes EUR 2.866.000,- die Kapitalrücklage beträgt EUR 2.618.208,-.

20.2. SATZUNG UND STATUTEN DER GESELLSCHAFT

20.2.1. UNTERNEHMENSgegenSTAND

Gemäß § 2 der Satzung der Gesellschaft ist Gegenstand des Unternehmens:

Gegenstand des Unternehmens ist (a) der An- und Verkauf sowie Vermittlung von Beteiligungen an Gesellschaften aller Art, (b) der An- und Verkauf sowie die Bewirtschaftung von Immobilien der Art, (c) die Entwicklung und Konzeption von Kapitalanlagen, die nicht unter das Kapitalanlagegesetz fallen.

Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die den Zweck des Unternehmens fördern. Sie kann zu diesem Zweck auch andere Unternehmen gründen, erwerben oder sich an ihnen beteiligen.

20.2.2. SATZUNGSREGELUNG IN BEZUG AUF VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Vorstand

Nach § 4 der Satzung der Gesellschaft besteht der Vorstand aus mindestens einer Person. Die genaue Zahl der Mitglieder des Vorstands bestimmt der Aufsichtsrat.

Gemäß § 4 der Satzung der Gesellschaft werden Beschlüsse des Vorstands mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Bei Stimmgleichheit gibt die Stimme des Vorsitzenden den Ausschlag. Der Vorstand kann sich mit Zustimmung des Aufsichtsrats eine Geschäftsordnung geben.

Der Vorstand kann in allen Fragen der Geschäftsführung die Entscheidung der Hauptversammlung herbeiführen, er ist dazu verpflichtet, bei Verträgen mit einem Gegenwert von mehr als der Hälfte des Grundkapitals, wenn deren Gegenstand die vollständige oder teilweise Veräußerung von Unternehmensbereichen ist und die Gesellschaft bei Vertragsabschluss ein beherrschtes Unternehmen ist.

Nach § 4 der Satzung der Gesellschaft wird die Gesellschaft durch den Vorstand vertreten. Besteht der Vorstand nur aus einem Vorstandsmitglied, so vertritt dieses Mitglied die Gesellschaft allein. Der Aufsichtsrat kann einzelne Vorstandsmitglieder ermächtigen, die Gesellschaft allein zu vertreten. Der Aufsichtsrat kann einzelne Vorstandsmitglieder generell oder für den Einzelfall die Befugnis erteilen, die Gesellschaft bei der Vornahme von Rechtsgeschäften mit sich als Vertreter eines Dritten uneingeschränkt zu vertreten.

Aufsichtsrat

Gemäß § 5 der Satzung der Gesellschaft besteht der Aufsichtsrat aus drei Mitgliedern, die von der Hauptversammlung gewählt werden.

Die Satzung der Gesellschaft enthält hinsichtlich des Aufsichtsrats folgende weitere Bestimmungen:

Soweit die Hauptversammlung nicht bei der Wahl einen kürzeren Zeitraum beschließt, werden die Aufsichtsratsmitglieder bis zur Beendigung der ordentlichen Hauptversammlung bestellt, die über

die Entlastung für das vierte Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit beschließt. Das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, wird nicht mitgerechnet.

Jedes Mitglied des Aufsichtsrats kann sein Amt mit Frist von 4 Wochen auch ohne wichtigen Grund durch schriftliche Erklärung an den Vorsitzenden des Aufsichtsrats oder den Vorstand niederlegen.

Der Aufsichtsrat fasst seine Beschlüsse mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen, soweit das Gesetz nicht etwas anderes bestimmt. Stimmenthaltungen werden bei der Feststellung des Abstimmungsergebnisses nicht mitgezählt.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten neben dem Ersatz ihrer Auslagen und den Vorteilen aus einer von der Gesellschaft auf ihre Rechnung für die Mitglieder des Aufsichtsrats zu marktconformen und angemessenen Bedingungen abgeschlossenen Vermögensschadenhaftpflichtversicherung, eine feste, nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbare Vergütung, deren Höhe die Hauptversammlung festlegt und so lange gilt, bis ein neuer Hauptversammlungsbeschluss dazu gefasst wird.

20.2.3. MIT DEN AKTIEN VERBUNDENE RECHTE, VORRECHTE UND BESCHRÄNKUNGEN DIVIDENDENRECHTE UND GEWINNBERECHTIGUNG

Nach den Regelungen des Aktienrechts bestimmt sich der Anteil eines Aktionärs an einer Dividendenausschüttung nach seinem Anteil am Grundkapital. Werden Einlagen erst im Laufe eines Geschäftsjahres geleistet, werden sie grundsätzlich nach dem Verhältnis der Zeit berücksichtigt, die seit der Leistung verstrichen ist (§ 60 Abs. 2 Satz 3 AktG). Laut Satzung der Gesellschaft kann in einem Kapitalerhöhungsbeschluss die Gewinnbeteiligung neuer Stückaktien abweichend von § 60 Abs. 2 Satz 3 AktG festgesetzt werden.

Ein Anspruch der Aktionäre auf Verbriefung ihrer Aktien und Gewinnanteile ist ausgeschlossen, soweit dies gesetzlich zulässig ist. Die Gesellschaft ist berechtigt, Aktienurkunden auszustellen, die mehrere Aktien (Sammelaktien) verkörpern.

Über die Gewinnverwendung beschließt die Hauptversammlung. Vor dem Beschluss der Hauptversammlung besteht ein Anspruch gegen die Gesellschaft auf Herbeiführung des Gewinnverwendungsbeschlusses. Der Anspruch auf Auszahlung der Dividende entsteht mit dem Wirksamwerden des Gewinnverwendungsbeschlusses. Der Anspruch auf Auszahlung der Dividende verjährt drei Jahre nach Ablauf des Jahres, in dem die Hauptversammlung den Gewinnverwendungsbeschluss gefasst und der Aktionär davon Kenntnis 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, auszuzahlen.

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

Die ordentliche Hauptversammlung legt in dem Gewinnverwendungsbeschluss auch die Höhe des Dividendenanspruchs fest. Da Dividenden nur aus dem Bilanzgewinn gezahlt werden dürfen, stellt der in dem nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellten Jahresabschluss ausgewiesene Bilanzgewinn den maximal ausschüttbaren Betrag dar. Die Aktionäre haben Anspruch auf den Bilanzgewinn, soweit er nicht nach Gesetz oder Satzung, durch Hauptversammlungsbeschluss oder als zusätzlicher Aufwand aufgrund des Gewinnverwendungsbeschlusses von der Verteilung an die Aktionäre ausgeschlossen ist.

Soweit der Vorstand und Aufsichtsrat den Jahresabschluss feststellen sind sie ermächtigt, den gesamten Jahresüberschuss abzüglich des für die Ausschüttung einer Dividende von 4% erforderlichen Betrags in andere Gewinnrücklagen einzustellen.

Der auf die einzelnen Aktien entfallende Betrag ergibt sich aus der Division des insgesamt gemäß des von der Hauptversammlung gefassten Gewinnverwendungsbeschlusses auszuschüttenden Betrages durch die Anzahl der im Zeitpunkt des Dividendenbeschlusses gewinnberechtigten Aktien.

20.2.3.1. STIMMRECHTE

Jede Stückaktie gewährt in der Hauptversammlung der Gesellschaft eine Stimme.

20.2.3.2. BEZUGSRECHTE

Jedem Aktionär der Immovaria Real Estate AG steht grundsätzlich ein gesetzliches Bezugsrecht zu, das besagt, dass ihm bei Kapitalerhöhungen auf sein Verlangen ein seinem Anteil an dem bisherigen Grundkapital entsprechender Teil der neuen Aktien zugeteilt werden muss. Das gesetzliche Bezugsrecht erstreckt sich auch auf neu auszugebende Wandelschuldverschreibungen, Optionsanleihen, Genussrechte oder Gewinnschuldverschreibungen. Bezugsrechte sind frei übertragbar.

In dem Beschluss über die Erhöhung des Grundkapitals kann die Hauptversammlung jedoch mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen und gleichzeitiger Mehrheit von mindestens $\frac{3}{4}$ des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre ausschließen. Im Falle eines Bezugsrechtsausschlusses hat der Vorstand einen schriftlichen Bericht über den Grund des Bezugsrechtsausschlusses und die Höhe des vorgeschlagenen Ausgabebetrages zu erstatten.

20.2.3.3. ANTEIL AN EINEM LIQUIDATIONSÜBERSCHUSS

Die Gesellschaft kann, ausgenommen im Insolvenzfall, durch einen Beschluss der Hauptversammlung aufgelöst werden, der einer Mehrheit von mindestens $\frac{3}{4}$ des bei Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals bedarf. Das nach Berichtigung der Verbindlichkeiten verbleibende Vermögen der Gesellschaft (Liquidationsüberschuss) wird an die Aktionäre nach dem Verhältnis ihrer Beteiligung am Grundkapital, also entsprechend der Stückzahl ihrer Aktien verteilt. Vorzugsaktien an der Gesellschaft bestehen nicht.

20.2.4. ÄNDERUNG DER RECHTE VON AKTIENINHABERN

Die Satzung der Gesellschaft enthält keine Regelungen hinsichtlich der Änderung der Rechte von Aktionären, die von den gesetzlichen Bestimmungen abweichen.

20.2.5. HAUPTVERSAMMLUNG

Die ordentliche Hauptversammlung wird innerhalb der ersten acht Monate eines jeden Geschäftsjahres abgehalten.

Außerordentliche Hauptversammlungen sind in den durch Gesetz bestimmten Fällen sowie dann einzuberufen, wenn das Wohl der Gesellschaft es erfordert.

Die Hauptversammlung findet am Sitz der Gesellschaft, oder an einem anderen, rechtlich nicht ausgeschlossenen Ort statt.

Die Hauptversammlung wird durch den Vorstand oder den Aufsichtsrat einberufen.

Die Hauptversammlung ist mindestens dreißig Tage vor dem Tag, bis zu dessen Ablauf sich die Aktionäre anzumelden haben, einzuberufen; dabei sind der Tag der Bekanntmachung und der Tag des Ablaufs der Anmeldefrist nicht mitzurechnen.

Zur Teilnahme an der Hauptversammlung und zur Ausübung des Stimmrechts sind nur diejenigen Aktionäre berechtigt, die sich rechtzeitig angemeldet haben. Die Anmeldung hat der Gesellschaft innerhalb der gesetzlichen Frist unter der in der Einberufung genannten Adresse zuzugehen. Der Vorstand bzw. der Aufsichtsrat bei Einberufung der Hauptversammlung durch den Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Frist für die Anmeldung in der Einberufung auf bis zu 3 Tagen vor der Anmeldung zu verkürzen. Der Tag der Versammlung und der Tag des Zugangs sind jeweils nicht mitzurechnen. Das Stimmrecht kann nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen durch einen Bevollmächtigten ausgeübt werden. Die Erteilung der Vollmacht, ihr Widerruf und der Nachweis der Bevollmächtigung

gegenüber der Gesellschaft bedürfen der Textform. Der Widerruf kann auch durch persönliches Erscheinen des Aktionärs zur Hauptversammlung erfolgen. Vollmachten können der Gesellschaft auch in einer vom Vorstand näher zu bestimmenden elektronischen Form übermittelt werden. In der Einberufung kann eine Erleichterung der Textform bestimmt werden. § 135 AktG bleibt unberührt. Bevollmächtigt ein Aktionär mehr als eine Person, so kann die Gesellschaft eine oder mehrere von diesem zurückweisen.

Den Vorsitz in der Hauptversammlung führt der Vorsitzende des Aufsichtsrats, im Falle seiner Verhinderung sein Stellvertreter. Üben sie den Vorsitz nicht aus, wird der Vorsitzende durch die Hauptversammlung gewählt.

Die Hauptversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen und, soweit eine Kapitalmehrheit erforderlich ist, mit der einfachen Mehrheit des bei der Beschlussfassung auf die vertretenen stimmberechtigten Stückaktien entfallenden Betrags des Grundkapitals, soweit nicht das Gesetz oder die Satzung zwingend eine größere Mehrheit erfordert.

20.2.6. WECHSEL IN DER KONTROLLE DER GESELLSCHAFT

Bestimmungen im Hinblick auf einen Wechsel in der Kontrolle der Gesellschaft enthält die Satzung der Immovaria Real Estate AG nicht.

20.2.7. OFFENZULEGENDE SCHWELLENWERTE DES AKTIENBESITZES

Die Satzung der Gesellschaft enthält in Bezug auf Anzeigepflichten für Anteilsbesitz keine eigenen Regelungen. Hinsichtlich der Anzeige und Offenlegung von Anteilsbesitz unterliegt die Gesellschaft den gesetzlichen Bestimmungen des Aktiengesetzes.

20.2.8. SATZUNGSREGELUNGEN HINSICHTLICH KAPITALVERÄNDERUNGEN

Veränderungen im Hinblick auf das Grundkapital der Gesellschaft, insbesondere Kapitalerhöhung, Kapitalherabsetzung oder Schaffung eines genehmigten oder bedingten Kapitals, erfolgen entsprechend den geltenden gesetzlichen Bestimmungen durch einen Beschluss der Hauptversammlung, der mit der Mehrheit der abgegebenen

Stimmen und zusätzlich mit der Mehrheit von mindestens drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals gefasst wird.

Die Satzung und die Gründungsurkunde der Gesellschaft enthalten keine Vorschriften, die Veränderungen im Hinblick auf das Grundkapital betreffen und strenger sind als die gesetzlichen Regelungen.

21. WESENTLICHE VERTRÄGE

Die Emittentin und die Mehrheitsaktionärin Axtmann Holding AG schlossen am 18. Oktober 2012 einen Einbringungsvertrag, der die Axtmann Holding AG verpflichtete, 94 % der Anteile an der IMMOVARIA Plauen Grundbesitz GmbH & Co. KG im Nennbetrag von EUR 940.000,- in die Emittentin im Wege der Sacheinlage einzubringen. Einbringungsstichtag war der 01. Oktober 2012. Als Gegenleistung für die Einbringung verpflichtete sich die Emittentin der Axtmann Holding AG die durch die Kapitalerhöhung zu bildenden 2.491.000 nennwertlosen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien zu gewähren. Die Durchführung der Kapitalerhöhung ist am 16. November 2012 in das Handelsregister eingetragen worden.

Ansonsten wurden innerhalb der letzten zwei Jahre vor der Veröffentlichung dieses Prospekts keine Verträge von der Immovaria Real Estate AG abgeschlossen, die außerhalb ihres normalen Geschäftsverlaufs lagen.

22. EINSICHTNAHME IN UNTERLAGEN

Folgende Unterlagen stehen während der Gültigkeitsdauer dieses Prospekts, d.h. bis zum Ablauf eines Jahres nach Veröffentlichung des Prospekts bzw. eventuell erforderlicher Nachträge, bei der Immovaria Real Estate AG in Papierform zur Verfügung und können in den Geschäftsräumen der Gesellschaft: Wartenberger Str. 24, 13053 Berlin, während der üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden:

- Satzung der Gesellschaft;
- Handelsregisterauszug der Gesellschaft;
- Jahresabschlüsse nach HGB für die Geschäftsjahre 2010 bis 2012 nebst Bestätigungsvermerken;
- Kapitalflussrechnungen und Eigenkapitalveränderungsrechnungen nach HGB die Geschäftsjahre 2010 bis 2012 nebst Prüfungsbescheinigungen;
- Gutachten Nr. 09-120a, Gutachten Nr. 09-120b, Gutachten Nr. 09-35 jeweils vom 22.06.2012;
- Gutachten Nr. 09-120a vom 28.12.2009, Gutachten Nr. 09-120b vom 28.12.2009, Gutachten Nr. 09-35 vom 11.03.2009
- Gutachten Verkehrswert Dürerstr. 7, 11, 15 u. 17, Trockentalstr. 74, 84, 85, 87, 89, Hofer Str. 52

23. ANGABEN ÜBER BETEILIGUNGEN

Nachfolgend werden die wesentlichen Gesellschaften, an denen die Immovaria Real Estate AG unmittelbar oder mittelbar Anteile hält, aufgeführt. Bei den in den Tabellen enthaltenen Angaben zu Bilanzpositionen bzw. zu Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung handelt es sich jeweils um Angaben nach HGB.

IMMOVARIA Plauen Grundbesitz GmbH & Co. KG	
Sitz:	Berlin
Gründung:	12. Oktober 2005
Handelsregister:	Amtsgericht Charlottenburg HRA 37084
Kommanditeinlage	EUR 1.000.000,00
Unternehmensgegenstand:	Erwerb und die Veräußerung sowie die Vermietung und Verpachtung eigenen Grundbesitzes einschließlich grundstücksgleicher Rechte sowie die Beteiligung an Grundstücksgesellschaften ohne dass ein Grundstückshandel betrieben wird.
Persönlich haftender Gesellschafter:	IMMOVARIA Plauen Verwaltungs GmbH, Berlin
Geschäftsführer des persönlich haftenden Gesellschafters:	Robert Girod
Beteiligungsquote:	94 % am Kommanditkapital
Buchwert per 31.12.2012 (HGB):	TEUR 4.956

Die IMMOVARIA Plauen GmbH & Co. KG mit Sitz in Berlin wurde am 12. Oktober 2005 gegründet. Unternehmensgegenstand der IMMOVARIA Plauen Grundbesitz GmbH & Co. KG ist: Erwerb und die Veräußerung sowie die Vermietung und Verpachtung eigenen Grundbesitzes einschließlich grundstücksgleicher Rechte sowie die Beteiligung an Grundstücksgesellschaften ohne dass ein Grundstückshandel betrieben wird. Die Gesellschaft besitzt derzeit an 7 Standorten Immobilienobjekte in Plauen. Diese umfassen 52 Wohnungen mit 3.209,70 qm Wohnfläche, 25 gewerbliche Einheiten mit 3.308,12 qm Nutzfläche, 77 Garagenplätze und 6 Stellplätze.

	2012	2011
	in TEUR*	in TEUR*
Bilanzsumme	4.117	4.287
Sachanlagen	3.710	3.773
Eigenkapital	4.003	171
Rückstellungen	1	1
Verbindlichkeiten	113	4.116
Umsatzerlöse	269	280
Personalaufwand	0	0
Jahresergebnis	-31,9	-83,6

*ungeprüft; Zahlen wurden aus dem ungeprüften Einzelabschlüssen der IMMOVARIA Plauen Grundbesitz GmbH & Co. KG entnommen.

IV. WERTPAPIERBESCHREIBUNG FÜR AKTIEN

1. WICHTIGE ANGABEN

1.1. ERKLÄRUNG ZUM GESCHÄFTSKAPITAL

Die Gesellschaft geht davon aus, dass sie über ein für ihren derzeitigen sowie den für die folgenden zwölf Monate absehbaren Bedarf ausreichendes Geschäftskapital (Working Capital) verfügt. Die Gesellschaft ist der Auffassung, dass die vorhandenen Barmittel und sonstigen liquiden Mittel aus heutiger Sicht ausreichen, um mindestens für die nächsten zwölf Monate die Geschäftstätigkeit zu finanzieren.

Der Finanzbedarf zur Finanzierung der laufenden und künftigen Investitionen soll durch Eigenmittel gedeckt werden.

1.2. KAPITALSTRUKTUR UND VERSCHULDUNG

Die nachfolgenden Übersichten geben die wesentlichen Kennzahlen zu Kapitalstruktur und Verschuldung der Immovaria Real Estate AG nach HGB-Rechnungslegung zum 31.03.2013 (ungeprüft) wieder.

1.2.1. KAPITALSTRUKTUR

	31.03.2013 in TEUR*
Kurzfristige Verbindlichkeiten	60
davon garantiert	0
davon besichert	0
davon unbesichert	60
Langfristige Verbindlichkeiten	0
davon garantiert	0
davon besichert	0
davon unbesichert	0
Eigenkapital	5.449
davon gezeichnetes Kapital	2.866
davon Kapitalrücklage	2.618
davon Gewinnrücklage	3
davon Bilanzverlust	-38
Summe	5.509

* ungeprüft; Zahlen wurden der Finanzbuchhaltung der Emittentin entnommen.

1.2.2. NETTOVERSCHULDUNG

	31.03.2013
	in TEUR*
A. Flüssige Mittel	278
B. sonstigekurzfristigen Vermögensgegenstände	29
C. Wertpapiere	0
D. Liquidität (A+B+C)	307
E. kurzfristige Forderungen	0
F. kurzfristige Bankverbindlichkeiten	0
G. kurzfristiger Teil der langfristigen Verbindlichkeiten	0
H. sonstige kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	60
I. kurzfristige Verschuldung (F+G+H)	60
J. kurzfristige Nettoverschuldung (I-E-D)	-247
K. langfristige Bankverbindlichkeiten	0
L. ausgegebene Wandelschuldverschreibungen und Anleihen	0
M. sonstige langfristige Finanzverbindlichkeiten	0
N. langfristige Finanzverbindlichkeiten (K+L+M)	0
O. Nettoverbindlichkeiten (J+N)	-247

* ungeprüft; Zahlen wurden der Finanzbuchhaltung der Emittentin entnommen.

1.3. INTERESSEN VON PERSONEN, DIE AN DER EMISSION/DEM ANGEBOT BETEILIGT SIND

Der Spezialist der Börse Frankfurt erhält für seine Tätigkeit eine marktübliche pauschale Vergütung. Darüber hinaus haben auch die bisherigen Aktionäre der Immovaria Real Estate AG ein Interesse an dem öffentlichen Angebot, da sich hierdurch die Handelbarkeit der Aktien der Gesellschaft erhöht. Interessenkonflikte bestehen insoweit nach Einschätzung der Gesellschaft nicht.

1.4. GRÜNDE FÜR DAS ANGEBOT UND VERWENDUNG DER ERTRÄGE

Mit dem öffentlichen Angebot verfolgt die Gesellschaft das Ziel, die Handelbarkeit der Aktien der Gesellschaft zu erleichtern sowie die Gesellschaft der interessierten Öffentlichkeit bekannt zu machen. Darüber hinaus soll ein erleichterter Zugang für künftige Kapitalmaßnahmen erschlossen werden.

Der Gesellschaft fließen im Rahmen des Angebots keine Emissionserlöse zu, da dieses Angebot keine Kapitalerhöhung beinhaltet.

2. ANGABEN ÜBER DIE ANZUBIETENDEN BZW. ZUM HANDEL ZUZULASSENEN WERTPAPIERE

2.1. BESCHREIBUNG DER WERTPAPIERE

Bei den angebotenen Wertpapieren handelt es sich um 2.866.000 auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie und mit voller Gewinnberechtigung ab dem 1. Januar 2012 mit der International Security Identification Number (ISIN) DE000A0JK2B6 und der Wertpapierkennnummer (WKN) A0JK2B. Das Börsenkürzel lautet IR1.

2.2. RECHTSVORSCHRIFTEN FÜR DIE SCHAFFUNG DER WERTPAPIERE

Alle bisherigen Aktien wurden auf der Basis des deutschen Aktienrechts geschaffen. Gesetzliche Grundlage für die Schaffung der bestehenden Aktien der Gesellschaft sind im Wesentlichen die folgenden Normen des deutschen Aktiengesetzes: §§ 23 ff., 185 ff.

2.3. AKTIENART/VERBRIEFUNG

Bei den Aktien handelt es sich um auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie. Die Aktien sind in mehreren Globalurkunden ohne Gewinnanteilschein verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, hinterlegt sind. Der Anspruch der Aktionäre auf Einzelverbriefung ihrer Aktien ist satzungsgemäß ausgeschlossen, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

2.4. WÄHRUNG DER WERTPAPIEREMISSION

Die Aktien sind in Euro ausgegeben.

2.5. MIT DEN WERTPAPIEREN VERBUNDENE RECHTE

Hinsichtlich der mit den Aktien verbundenen Rechte wird auf die Ausführungen in Abschnitt III. 20.2.3 verwiesen.

Die 2.866.000 Aktien der Gesellschaft mit der ISIN DE000A0JK2B6 sind mit voller Gewinnanteilberechtigung ab dem 1. Januar 2012 ausgestattet.

Dividendenansprüche unterliegen der dreijährigen Regelverjährung. Dividendenbeschränkungen und ein fester Dividendensatz bestehen nicht.

2.6. RECHTSGRUNDLAGE FÜR DIE SCHAFFUNG DER WERTPAPIERE

Es werden keine neuen Aktien im Rahmen des Angebots geschaffen.

2.7. HANDELSAUFNAHME

Die Aktien der Gesellschaft sind weder im In- noch im Ausland zum Börsenhandel an einem organisierten Markt (z.B. regulierter Markt der Frankfurter Wertpapierhandelsbörse) zugelassen. Seit dem 18. Dezember 2012 sind die Aktien der Gesellschaft zum Handel den Freiverkehr der Börse Hamburg einbezogen.

Die Immovaria Real Estate AG beabsichtigt, die Einbeziehung sämtliche Aktien der Gesellschaft in den Teilbereich des Freiverkehrs an der Börse Frankfurt mit zusätzlichen Transparenzanforderungen (Entry Standard) sowie in den XETRA-Handel zu beantragen. Die einzubeziehenden Aktien umfassen das gesamte Grundkapital der Gesellschaft (2.866.000 Aktien der Gesellschaft mit der ISIN DE000A0JK2B6).

Die Einbeziehung der Aktien in den Teilbereich Entry Standard des Freiverkehrs an der Börse Frankfurt sowie den XETRA-Handel wird voraussichtlich am 01. März 2013 beantragt und ist für den 01. Mai 2013 vorgesehen.

Die Beantragung der Zulassung der Aktien der Gesellschaft zum Handel an einem regulierten oder gleichwertigen Markt ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht geplant.

2.8. ÜBERTRAGBARKEIT DER WERTPAPIERE

Die Aktien der Gesellschaft sind nach den allgemeinen gesetzlichen Regelungen frei übertragbar. Die Aktionäre der Immovaria Real Estate AG unterliegen keinen Haltevereinbarungen oder Veräußerungsbeschränkungen im Hinblick auf die Aktien. Alle Aktien sind frei übertragbar.

2.9. BESTEHENDE ÜBERNAHMEANGEBOTE / SQUEEZE-OUT-VORSCHRIFTEN

Übernahmeangebot im Sinne des Wertpapier- und Übernahmegesetzes bestehen bezüglich der Aktien der Gesellschaft derzeit nicht.

Hinsichtlich des möglichen Ausschlusses von Minderheitsaktionären („Squeeze-Out“) gelten die gesetzlichen Bestimmungen der §§ 327a ff AktG.

2.10. ÖFFENTLICHE ÜBERNAHMEANGEBOTE

Öffentliche Übernahmeangebote bezüglich der Gesellschaft sind bisher nicht erfolgt.

3. BESTEUERUNG IN DEUTSCHLAND

3.1. ALLGEMEINES

Der nachfolgende Abschnitt enthält eine kurze Zusammenfassung einiger wichtiger deutscher Besteuerungsgrundsätze, die im Zusammenhang mit dem Erwerb, dem Halten oder der Übertragung von Aktien bedeutsam sind oder werden können. Es handelt sich dabei jedoch nicht um eine umfassende und vollständige Darstellung sämtlicher steuerlicher Aspekte, die für Aktionäre relevant sein können. Grundlage dieser Zusammenfassung sind das zur Zeit der Erstellung dieses Prospekts geltende nationale deutsche Steuerrecht (gesetzliche Regelungen, Auffassung der Finanzverwaltung und finanzgerichtliche Rechtsprechung) sowie die Regelungen der Doppelbesteuerungsabkommen, die derzeit zwischen der Bundesrepublik Deutschland und anderen Staaten abgeschlossen sind. In beiden Bereichen können sich Regelungen oder Rechtsauffassungen – unter Umständen auch rückwirkend – ändern. Für andere als die nachfolgend behandelten Aktionäre können abweichende Besteuerungsregeln gelten.

Potenziellen Erwerbern von Aktien wird empfohlen, wegen der Steuerfolgen des Kaufs, des Haltens sowie der Veräußerung oder unentgeltlichen Übertragung von Aktien und wegen des bei einer ggf. möglichen Erstattung deutscher Quellensteuer (Kapitalertragsteuer) einzuhaltenden Verfahrens ihre steuerlichen Berater zu konsultieren. Diese sind in der Lage, auch die besonderen steuerlichen Verhältnisse des einzelnen Aktionärs zutreffend zu berücksichtigen.

Nur im Rahmen einer individuellen steuerlichen Beratung können in ausreichender Weise die steuerlich relevanten Besonderheiten des jeweiligen Aktionärs berücksichtigt werden. Der steuerliche Teil dieses Prospekts ersetzt nicht die individuelle Beratung des Anlegers durch einen steuerlichen Berater.

Die Ausführungen in diesem Kapitel beschreiben die Rechtslage für den Veranlagungszeitraum 2013. Auf eine mögliche Belastung mit Kirchensteuer bei natürlichen Personen wird nicht eingegangen.

3.2. ERTRAGSSTEUERN

3.2.1. LAUFENDE BESTEUERUNG

3.2.1.1. BESTEUERUNG DER GESELLSCHAFT

In Deutschland ansässige Kapitalgesellschaften unterliegen grundsätzlich mit ihrem steuerpflichtigen Einkommen der Körperschaftsteuer. Der Körperschaftsteuersatz beträgt gegenwärtig 15 %. Auf die Körperschaftsteuer wird der Solidaritätszuschlag i.H.v. gegenwärtig 5,5 % erhoben (Zuschlagssteuer). Die Belastung aus Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag auf das steuerpflichtige Einkommen beträgt damit derzeit 15,825 %.

Dividenden und andere Gewinnanteile, die die Kapitalgesellschaft sowohl von inländischen als auch von ausländischen Kapitalgesellschaften bezieht, sind im Ergebnis zu 95 % steuerbefreit; 5 % gelten pauschal als so genannte „nicht abzugsfähige Betriebsausgaben“ und sind somit steuerpflichtig. Dieselbe Regelung gilt für Gewinne der Gesellschaft aus der Veräußerung von Anteilen an einer inländischen oder ausländischen Kapitalgesellschaft. Die Körperschaftsteuerliche Steuerbefreiung ist derzeit nicht an die Voraussetzung einer bestimmten Mindestbeteiligungsquote geknüpft. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt befinden sich jedoch gesetzliche Neuregelungen im Gesetzgebungsverfahren, die eine Steuerpflicht von Dividenden und Veräußerungsgewinnen vorsehen, sofern eine bestimmte Mindestbeteiligungsquote nicht erreicht wird. Als Mindestbeteiligungsquote ist im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens derzeit ein Wert von 10 Prozent vorgesehen. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass eine geringere Quote letztlich Eingang in das Gesetz finden wird.

Verluste aus der Veräußerung von Anteilen sind steuerlich nicht abzugsfähig, wenn ein Veräußerungsgewinn im Ergebnis zu 95 Prozent steuerfrei gewesen wäre.

Außerdem unterliegen inländische Kapitalgesellschaften mit ihrem in inländischen Betriebsstätten erzielten Gewerbeertrag der Gewerbesteuer. Ein bundesweit einheitlicher Gewerbesteuersatz existiert nicht. Vielmehr wird der Gewerbesteuersatz maßgeblich durch den von der Gemeinde, in der sich die jeweilige Betriebsstätte befindet, zu bestimmenden sog. „Hebesatz“ bestimmt. Der durch Anwendung der sog. Gewerbesteuermesszahl von 3,5 % auf den Gewerbeertrag ermittelte Gewerbesteuermessbetrag wird mit diesem Hebesatz multipliziert. Hieraus ergibt sich die Gewerbesteuerbelastung. Der Gewerbesteueraufwand kann seit dem Veranlagungszeitraum 2008 nicht mehr als Betriebsausgabe von der Bemessungsgrundlage für die Körperschaft- und Gewerbesteuer abgezogen werden. Die effektiven Gewerbesteuersätze liegen regelmäßig zwischen 7 % (bei einem Hebesatz von 200 %) und 17,15 % (bei einem Hebesatz von 490 %).

In gewerbesteuerlicher Hinsicht werden Dividenden und andere Gewinnanteile, die die Gesellschaft von inländischen oder ausländischen Kapitalgesellschaften bezieht, im Ergebnis ebenfalls zu 95 % freigestellt. Dies gilt indes nur dann, wenn die Kapitalgesellschaft an der entsprechenden inländischen Kapitalgesellschaft zu Beginn des maßgeblichen Erhebungszeitraums (Stichtagsbetrachtung) und an der entsprechenden ausländischen Kapitalgesellschaft unter bestimmten weiteren Voraussetzungen seit Beginn des maßgeblichen Erhebungszeitraums ununterbrochen Periodenbetrachtung) mindestens 15 % (bzw. bei nicht deutschen EU-Gesellschaften mindestens 10 %) des gezeichneten Kapitals der ausschüttenden Gesellschaft hält (sog. „gewerbesteuerliches Schachtelprivileg“). Für Gewinnanteile, die von ausländischen Kapitalgesellschaften stammen, gelten zusätzliche Einschränkungen.

Sollten Dividenden und Veräußerungsgewinne aufgrund der oben genannten möglichen gesetzlichen Neuregelung bei Nichterreichen der Mindestbeteiligungsquote vollumfänglich körperschaftsteuerpflichtig sein, so unterliegen sie auch vollumfänglich der Gewerbesteuer.

Verluste der Gesellschaft können zunächst – nur für Zwecke der Körperschaftsteuer – bis zu einem Betrag i.H.v. EUR 511.500,00 mit dem zu versteuernden Einkommen des Vorjahres verrechnet werden (sog. „Verlustrücktrag“). Danach verbleibende Verluste werden grundsätzlich zeitlich unbefristet vorgetragen. In Vorjahren erzielte Verluste der Kapitalgesellschaft sind für körperschaftsteuerliche und gewerbesteuerliche Zwecke bis zu einem Betrag i.H.v. EUR 1 Mio. uneingeschränkt mit dem maßgeblichen laufenden Gewinn zu verrechnen. Darüber hinaus können sie nur gegen 60 % des maßgeblichen laufenden Gewinns verrechnet werden. Verbleibende Verluste der Gesellschaft sind erneut vorzutragen und können im Rahmen der dargestellten Regelung von zukünftigen steuerpflichtigen Einkommen und Gewerbeerträgen abgezogen werden. Allerdings kann es unter bestimmten Voraussetzungen zu einem Untergang der Verlustvorträge kommen.

Aufgrund der mit der Unternehmensteuerreform 2008 eingeführten und zwischenzeitlich gesetzlich modifizierten sogenannten Zinsschranke können Nettozinsaufwendungen (Saldo aus Zinsaufwendungen und Zinserträgen des entsprechenden Wirtschaftsjahres) von mehr als EUR 3 Mio., sofern

keine Ausnahmetatbestände greifen, bei der Ermittlung des steuerlichen Gewinns grundsätzlich nur noch in Höhe von 30 % des steuerlichen EBITDA¹ abgezogen werden. Für Fremdkapitalüberlassungen durch Gesellschafter gelten zusätzliche Regelungen. Nicht abzugsfähige Zinsaufwendungen sind vorzutragen und erhöhen den Zinsaufwand in den folgenden Wirtschaftsjahren (Zinsvortrag). Nicht genutztes Zinsabzugspotential bis zur Ausschöpfung der 30-Prozent-Grenze des EBITDA kann in einem sog. EBITDA-Vortrag genutzt werden.

Sofern binnen fünf Jahren mehr als 50 % des gezeichneten Kapitals, der Mitgliedschaftsrechte, der Beteiligungsrechte oder der Stimmrechte an der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar auf einen Erwerber bzw. Erwerberkreis oder eine diesem nahe stehende Person übertragen werden oder ein vergleichbarer Sachverhalt vorliegt (sog. schädlicher Beteiligungserwerb), gehen Zinsvorträge und nicht genutzte Verluste vollständig unter. Bis zum schädlichen Beteiligungserwerb entstandene Verluste des laufenden Wirtschaftsjahres können nicht mehr ausgeglichen werden. Übertragungen von mehr als 25 % bis zu 50 % lassen Zinsvorträge und nicht genutzte Verluste quotale entfallen. Eine Kapitalerhöhung steht einem schädlichen Beteiligungserwerb gleich, wenn der neu hinzutretende Erwerber oder Erwerberkreis nach der Kapitalerhöhung zu mehr als 25 % des Kapitals der Gesellschaft beteiligt ist oder sich eine bestehende Beteiligung um mehr als 25 % erhöht. Die Quote ist jeweils auf das Kapital nach der Kapitalerhöhung zu beziehen. Soweit schädliche Beteiligungserwerbe nach dem 31.12.2009 erfolgen, kann ein nicht genutzter Verlust abgezogen werden, soweit er die anteiligen (bei Übertragungen von mehr als 25 % bis zu 50 %) oder gesamten (bei Übertragungen von mehr als 50 %) zum Zeitpunkt des schädlichen Beteiligungserwerbs vorhandenen im Inland steuerpflichtigen stillen Reserven des Betriebsvermögens der Körperschaft nicht übersteigt. Bei negativem Eigenkapital gelten Besonderheiten. Bei Beteiligungserwerben nach dem 31.12.2009 liegt ein schädlicher Beteiligungserwerb nicht vor, wenn an dem übertragenden und an dem übernehmenden Rechtsträger dieselbe Person zu jeweils 100 Prozent mittelbar oder unmittelbar beteiligt ist.

In dem Fall, dass sich die Gesellschaft direkt oder indirekt an ausländischen Gesellschaften beteiligt, deren Einkünfte einer Ertragsteuerbelastung von weniger als 25% unterliegen und als sog. Zwischeneinkünfte mit Kapitalanlagecharakter anzusehen sind, sind die auf die Gesellschaft gemäß ihrer Beteiligungsquote entfallenden Einkünfte der ausländischen Gesellschaften unabhängig von einer Ausschüttung an die Gesellschaft im Folgejahr ihrer Erzielung in Deutschland vollumfänglich körperschaftsteuer- und gewerbsteuerpflichtig. Ferner wird auf die Körperschaftsteuerschuld der Solidaritätszuschlag erhoben. Gleiches gilt, wenn die Gesellschaft direkt oder indirekt alleine oder zusammen mit anderen deutschen Steuerpflichtigen mehrheitlich an ausländischen Gesellschaften beteiligt ist, deren Einkünfte einer Ertragsteuerbelastung von weniger als 25% unterliegen und als nicht aktive Einkünfte im Sinne des § 8 Abs. 1 des Außensteuergesetzes anzusehen sind.

3.2.1.2. BESTEUERUNG DER ANTEILSEIGNER

Allgemeines

Bei Dividenden, die den Aktionären bis zum 31. Dezember 2011 zufließen, haben deutsche Aktiengesellschaften grundsätzlich für Rechnung der Aktionäre von den von ihnen vorgenommenen Gewinnausschüttungen eine Kapitalertragsteuer in Höhe von 25 % und einen auf die Kapitalertragsteuer erhobenen Solidaritätszuschlag i.H.v. 5,5 % und gegebenenfalls Kirchensteuer einzubehalten und an das zuständige Finanzamt abzuführen. Bemessungsgrundlage für die Kapitalertragsteuer ist die von der Hauptversammlung beschlossene Dividende. Die Aktiengesellschaft ist für die Einbehaltung der Kapitalertragsteuer verantwortlich. Wird aus dem sog. steuerlichen Einlagekonto der Gesellschaft ausgeschüttet, so gelten Besonderheiten.

¹Earningsbeforeinterestsandamortization (steuerlicher Gewinn vor Zinsaufwendungen und Zinserträgen und regulären Abschreibungen)

Der Kapitalertragsteuerabzug erfolgt grundsätzlich unabhängig davon, ob und in welchem Umfang die Gewinnausschüttung auf Ebene des Aktionärs von der Steuer befreit ist und ob es sich um einen im Inland oder einen im Ausland ansässigen Aktionär handelt.

Ab dem 1. Januar 2012 ist der Kapitalertragsteuerabzug (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer) für Dividenden inländischer Aktiengesellschaften, deren Aktien sich in einer inländischen Sammelverwahrung i.S.d. § 5 DepotG oder in Sonderverwahrung gem. § 2 DepotG befinden, vom Gesetzgeber auf das die Dividende auszahlende (inländische) Kredit- bzw. Finanzdienstleistungsinstitut übertragen worden. Die auszahlende Stelle erhält zu diesem Zweck von der ausschüttenden Aktiengesellschaft den vollen Betrag der Dividende, nimmt den Steuereinbehalt für den Aktionär vor und zahlt den verbleibenden Nettobetrag an den Aktionär aus. Durch diese Neuregelung können künftig grundsätzlich auch die persönlichen Verhältnisse des jeweiligen Aktionärs bei der Berechnung des Kapitalertragsteuerabzugs durch die auszahlende Stelle berücksichtigt werden.

Auf Antrag kann ausländischen Körperschaften zwei Fünftel der einbehaltenen und abgeführten Kapitalertragsteuer auf Dividenden bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen erstattet werden. Für Dividenden, die an eine in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union ansässige Gesellschaft im Sinne der Anlage 2 zum Einkommensteuergesetz (EStG) in Verbindung mit § 43b EStG und der so genannten „Mutter-Tochter-Richtlinie“ (Richtlinie Nr. 90/435/EWG des Rates vom 23. Juli 1990) ausgeschüttet werden oder an eine Kapitalgesellschaft, die in einem Staat, mit dem die Bundesrepublik Deutschland ein Doppelbesteuerungsabkommen abgeschlossen hat, ansässig ist, kann bei Vorliegen weiterer Voraussetzungen auf Antrag bei einer Gewinnausschüttung von der Einbehaltung der Kapitalertragsteuer ganz oder teilweise abgesehen werden. Die Freistellung oder (teilweise) Erstattung von deutscher Kapitalertragsteuer setzt im Falle von ausländischen Gesellschaften regelmäßig voraus, dass diese gesetzlich vorgegebene (Substanz-) Tests erfüllen (§ 50d Abs 3 des Einkommensteuergesetzes sowie die abkommensrechtlichen Regelungen der so genannten Limitation-of-Benefits-Clauses).

Bei Aktionären, die in der Bundesrepublik Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind, sowie bei Aktionären, die im Ausland ansässig sind und die ihre Aktien im Betriebsvermögen einer deutschen Betriebsstätte oder festen Einrichtung in Deutschland oder in einem Betriebsvermögen halten, für das ein ständiger Vertreter in Deutschland bestellt ist, wird die einbehaltene und abgeführte Kapitalertragsteuer auf die Einkommen- oder Körperschaftsteuerschuld angerechnet und in Höhe eines etwaigen Überhangs erstattet. Für den Solidaritätszuschlag gilt entsprechendes. Voraussetzung für die Anrechnung bzw. Erstattung an im Ausland ansässige Aktionäre ist, dass die Aktien aus deutscher steuerrechtlicher Sicht der deutschen Betriebsstätte bzw. festen Einrichtung bzw. der durch den ständigen Vertreter begründeten Betriebsstätte zugerechnet werden können. Eine solche Zurechnung ist nur in Ausnahmefällen möglich.

Im übrigen gilt für Ausschüttungen an im Ausland ansässige Aktionäre: Hat die Bundesrepublik Deutschland mit dem Ansässigkeitsstaat des Aktionärs ein Doppelbesteuerungsabkommen abgeschlossen und hält der Aktionär seine Aktien weder im Vermögen einer Betriebsstätte oder festen Einrichtung in Deutschland noch in einem Betriebsvermögen, für das ein ständiger Vertreter in Deutschland bestellt ist, der im Sinne des anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommens abhängig ist, kann sich der Kapitalertragsteuersatz nach Maßgabe des anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommens reduzieren. Die Ermäßigung der Kapitalertragsteuer wird grundsätzlich in der Weise gewährt, dass die Differenz zwischen dem einbehaltenen Gesamtbetrag einschließlich des Solidaritätszuschlages und der unter Anwendung des einschlägigen Doppelbesteuerungsabkommens tatsächlich geschuldeten Kapitalertragsteuer (in der Regel 15 %) auf Antrag durch die deutsche Finanzverwaltung erstattet wird. Formulare für das Erstattungsverfahren sind beim Bundeszentralamt für Steuern, An der Kuppe 1, 53225 Bonn, sowie den deutschen Botschaften und Konsulaten erhältlich und können im Internet von der Website des Bundeszentralamts für Steuern unter www.bzst.bund.de heruntergeladen werden.

Besteuerung inländischer Anteilseigner

Bei Aktien, die von unbeschränkt steuerpflichtigen natürlichen Personen im Privatvermögen gehalten werden, unterliegen Dividenden und Veräußerungsgewinne unabhängig von der Haltedauer der Anteile in voller Höhe einer Abgeltungsteuer, d.h. mit dem Einbehalt der Steuer gilt die Einkommensteuerschuld des Anteilseigners als abgegolten. Wird aus dem sog. steuerlichen Einlagekonto der Gesellschaft ausgeschüttet, so gelten Besonderheiten. Die erzielten Einkünfte bleiben im Steuerveranlagungsverfahren des Anteilseigners (d.h. im Rahmen seiner Steuererklärung) daher unberücksichtigt. Die Abgeltungsteuer wird von der Gesellschaft bzw. bei Veräußerungen und bei Dividendenausüttungen ab dem 1. Januar 2012 von dem die Veräußerung durchführenden bzw. die Dividende auszahlenden Kreditinstitut im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs für Rechnung des Aktionärs einbehalten und abgeführt. Der Abgeltungsteuersatz beträgt 25 % (zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag, insgesamt 26,375 %, zuzüglich gegebenenfalls Kirchensteuer) der maßgeblichen Bruttoerträge. Für sämtliche Einkünfte aus Kapitalvermögen wird als Werbungskostenabzug insgesamt ein Sparer-Pauschbetrag in Höhe von EUR 801,00 (EUR 1.602,00 bei zusammen veranlagten Ehegatten) gewährt. Der Abzug von tatsächlichen Werbungskosten ist hingegen ausgeschlossen. Verluste aus Kapitalvermögen dürfen nicht mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen oder anderweitig genutzt werden. Die Verluste mindern aber die künftigen Einkünfte des Steuerpflichtigen aus Kapitalvermögen.

Auf Antrag des Aktionärs werden die Kapitalerträge mit dem individuellen Einkommensteuersatz besteuert, wenn dies für den Aktionär zu einer niedrigeren Steuerbelastung führt. Allerdings ist auch in diesem Fall ein über den Sparer-Pauschbetrag hinausgehender Werbungskostenabzug ausgeschlossen. Liegt eine Beteiligung von mehr als 25 % vor oder besteht eine Beteiligung von mindestens 1 % und ist der Anteilseigner beruflich für die Gesellschaft tätig, kommt es auf Antrag zu einer Berücksichtigung der Kapitalerträge im Rahmen des Veranlagungsverfahrens. Hierbei unterliegen 60 % der Einkünfte der Besteuerung, in Höhe von 60 % ist der Werbungskostenabzug in diesem Falle möglich (sogenanntes „Teileinkünfteverfahren“). Verluste können mit anderen Einkünften verrechnet werden.

Für Dividenden auf Aktien im Betriebsvermögen gilt die Abgeltungswirkung nicht. Sind die Aktien dem Betriebsvermögen des Aktionärs zuzuordnen, so hängt die Besteuerung vielmehr davon ab, ob der Aktionär eine Körperschaft, eine natürliche Person oder eine gewerbliche Personengesellschaft (Mitunternehmerschaft) ist:

- (i) **Körperschaften:** Ist der Aktionär eine inländische Kapitalgesellschaft, so sind ausgeschüttete Dividenden – vorbehaltlich bestimmter Ausnahmen zum Beispiel für Kreditinstitute, Finanzdienstleistungs-Institute, Finanzunternehmen, Pensionsfonds, Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen – grundsätzlich von der Körperschaftsteuer und dem Solidaritätszuschlag befreit. Eine Mindestbeteiligungsgrenze oder eine Mindesthaltezeit ist insoweit nicht zu beachten. Die bezogenen Dividenden sind auch von der Gewerbesteuer befreit, wenn die Körperschaft zu Beginn des maßgeblichen Erhebungszeitraums zu mindestens 15 % am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt war. Allerdings gelten in jedem Fall 5 % der bezogenen Dividenden als steuerlich nicht abziehbare Betriebsausgaben, so dass effektiv 5 % der Dividenden der Körperschaftsteuer (zuzüglich Solidaritätszuschlag) und der Gewerbesteuer unterliegen. Darüber hinaus gehende Aufwendungen im Zusammenhang mit der Beteiligung sind grundsätzlich steuerlich voll abzugsfähig. Die bezogenen Dividenden unterliegen in voller Höhe der Gewerbesteuer, wenn die inländische Kapitalgesellschaft zu Beginn des maßgeblichen Erhebungszeitraums nicht zu mindestens 15 % am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt war. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt befindet sich jedoch gesetzliche Neuregelungen im Gesetzgebungsverfahren, die eine Steuerpflicht von Dividenden und Veräußerungsgewinnen vorsehen, sofern eine bestimmte Mindestbeteiligungsquote nicht erreicht wird. Als Mindestbeteiligungs-

quote ist im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens derzeit ein Wert von 10 Prozent vorgesehen. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass eine geringere Quote letztlich Eingang in das Gesetz finden wird.

- (ii) **Natürliche Person:**Bei Aktien, die von natürlichen Personen im Betriebsvermögen gehalten werden, sind Dividenden und Gewinne aus der Veräußerung oder Entnahme von Aktien zu 40 % steuerbefreit (Teileinkünfteverfahren). Entsprechend können Aufwendungen, die mit Dividenden oder Aktienveräußerungs- oder Entnahmegewinnen in wirtschaftlichem Zusammenhang stehen, nur zu 60 % abgezogen werden. Gewerbesteuerlich unterliegen die Dividenden der Steuer in voller Höhe, es sei denn, der Steuerpflichtige war zu Beginn des maßgeblichen Erhebungszeitraumes mindestens mit 15 % am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt. Sind diese Voraussetzungen erfüllt, gilt die 40 %-ige Freistellung der Dividende von der Einkommensteuer für die Gewerbesteuer entsprechend. Allerdings ist die auf die betrieblichen Einkünfte des Aktionärs entfallende Gewerbesteuer unter bestimmten Voraussetzungen im Wege eines pauschalierten Anrechnungsverfahrens auf die persönliche Einkommensteuerschuld des Aktionärs vollständig oder teilweise anrechenbar.
- (iii) **Gewerbliche Personengesellschaften:**Ist der Aktionär eine Personengesellschaft, geht die Dividende in die einheitliche und gesonderte Gewinnfeststellung ein und wird von dort den Gesellschaftern anteilig zugewiesen. Die Besteuerung für Zwecke ESt /KSt erfolgt auf der Ebene der Gesellschafter und ist davon abhängig, ob es sich bei dem jeweiligen Gesellschafter um eine natürliche Person (dann Einkommensteuer) oder um eine Körperschaft (dann Körperschaftsteuer) handelt. Bei körperschaftsteuerpflichtigen Gesellschaftern entspricht die Besteuerung der Dividenden den unter Gliederungspunkt (i) aufgezeigten Grundsätzen. Bei einkommensteuerpflichtigen Gesellschaftern (natürliche Personen) gelten die unter Gliederungspunkt (ii) dargestellten Grundsätze. Die Dividenden unterliegen bei Zurechnung der Aktien zu einer inländischen Betriebsstätte eines Gewerbebetriebs der Personengesellschaft zusätzlich auf Ebene der Personengesellschaft in voller Höhe der Gewerbesteuer, es sei denn die Personengesellschaft war zu Beginn des maßgeblichen Erhebungszeitraums zu mindestens 15 % am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt. In diesem Fall unterliegen nur 5 % der Dividendenzahlungen der Gewerbesteuer, soweit Kapitalgesellschaften an der Personengesellschaft beteiligt sind. Soweit natürliche Personen an ihr beteiligt sind, unterliegen die Dividenden in diesem Fall nur zu 60 % der Gewerbesteuer. Die auf Ebene der Personengesellschaft anfallende Gewerbesteuer wird im Wege eines pauschalierten Anrechnungsverfahrens auf die Einkommensteuer der natürlichen Personen vollständig oder teilweise angerechnet.

Besteuerung ausländischer Anteilseigner

Bei in der Bundesrepublik Deutschland beschränkt steuerpflichtigen Aktionären, die ihre Aktien nicht im Betriebsvermögen einer deutschen Betriebsstätte oder festen Einrichtung in Deutschland oder in einem Betriebsvermögen, für das ein ständiger Vertreter in Deutschland bestellt ist, halten, gilt die deutsche Steuerschuld mit Einbehaltung der (ggf. nach einem Doppelbesteuerungsabkommen bzw. der Mutter-Tochter-Richtlinie ermäßigten) Kapitalertragsteuer als abgegolten. Wird aus dem sog. steuerlichen Einlagekonto der Gesellschaft ausgeschüttet, so gelten Besonderheiten.

Ist der Aktionär eine natürliche Person und gehören die Aktien zu einem Betriebsvermögen einer deutschen Betriebsstätte oder festen Einrichtung in Deutschland oder zu einem Betriebsvermögen, für das ein im Sinne der anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommen abhängiger ständiger Vertreter in Deutschland bestellt ist, so unterliegen 60 % der Dividenden der deutschen Einkommensteuer zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag hierauf. Voraussetzung dafür ist, dass die Aktien aus deutscher steuerrechtlicher Sicht der deutschen Betriebsstätte bzw. festen Einrichtung bzw. der durch den ständigen Vertreter begründeten Betriebsstätte zugerechnet werden können. Eine solche Zurechnung ist nur in Ausnahmefällen möglich. Gehören die Aktien zu einer Betriebsstätte, unterliegen die bezogenen Dividenden nach Abzug der mit ihnen im wirtschaftlichen Zusammenhang stehenden

Betriebsausgaben der Gewerbesteuer, es sei denn, der Aktionär war zu Beginn des maßgeblichen Erhebungszeitraumes zu mindestens 15 % am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt. Allerdings ist die Gewerbesteuer im Wege eines pauschalierten Anrechnungsverfahrens unter gewissen Voraussetzungen auf die persönliche Einkommensteuer des Aktionärs teilweise oder vollständig anrechenbar.

Dividendenausschüttungen an ausländische Körperschaften sind - vorbehaltlich bestimmter Ausnahmen zum Beispiel für Kreditinstitute, Finanzdienstleistungsinstitute, Finanzunternehmen, Pensionsfonds, Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen - grundsätzlich von der Körperschaftsteuer und dem Solidaritätszuschlag befreit, wenn die Aktien einer Betriebsstätte in Deutschland zugerechnet werden können oder durch einen ständigen Vertreter in Deutschland gehalten werden. Voraussetzung dafür ist, dass die Aktien aus deutscher steuerrechtlicher Sicht der deutschen Betriebsstätte bzw. der durch den ständigen Vertreter begründeten Betriebsstätte zugerechnet werden können. Eine solche Zurechnung ist nur in Ausnahmefällen möglich. Gehören die Aktien zu einer gewerblichen Betriebsstätte in Deutschland, unterliegen die bezogenen Dividenden der Gewerbesteuer, es sei denn, die Beteiligung betrug zu Beginn des maßgeblichen Erhebungszeitraums mindestens 15 % des Grundkapitals der Gesellschaft. Auch wenn die Dividende von Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer befreit ist, werden jedoch 5 % der Dividenden als steuerlich nicht abziehbare Betriebsausgaben behandelt, so dass effektiv 5 % der Dividenden der Körperschaftsteuer (zuzüglich Solidaritätszuschlag) und Gewerbesteuer unterliegen. Im Übrigen können tatsächlich anfallende Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Beteiligung stehen, für körperschaft- und gewerbesteuerliche Zwecke in voller Höhe als Betriebsausgaben abgezogen werden.

Ist der Gläubiger der Kapitalerträge eine in Deutschland beschränkt steuerpflichtige Körperschaft, so werden 2/5 der Kapitalertragsteuer auf Antrag erstattet. Der Antrag ist bei dem Bundeszentralamt für Steuern zu stellen. Eine weitergehende Freistellung oder Erstattung nach einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung oder § 43b EStG (Mutter-Tochter-Richtlinie) bleibt unberührt. Die Freistellung oder (teilweise) Erstattung von deutscher Kapitalertragsteuer setzt im Falle von ausländischen Gesellschaften regelmäßig voraus, dass diese gesetzlich vorgegebene (Substanz-) Tests erfüllen (§ 50d Abs 3 des Einkommensteuergesetzes sowie die abkommensrechtlichen Regelungen der so genannten Limitation of Benefits Clauses). Zum gegenwärtigen Zeitpunkt befinden sich jedoch gesetzliche Neuregelungen im Gesetzgebungsverfahren, die eine Steuerpflicht von Dividenden und Veräußerungsgewinnen vorsehen, sofern eine bestimmte Mindestbeteiligungsquote nicht erreicht wird. Als Mindestbeteiligungsquote ist im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens derzeit ein Wert von 10 Prozent vorgesehen. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass eine geringere Quote letztlich Eingang in das Gesetz finden wird.

3.2.2. BESTEUERUNG BEI VERÄUSSERUNG

3.2.2.1. BESTEUERUNG INLÄNDISCHER AKTIONÄRE

Die Veräußerung von Aktien, die vor dem 1. Januar 2009 angeschafft wurden und im Privatvermögen gehalten werden (im Folgenden als „Altaktien“ bezeichnet) war nur dann steuerpflichtig, wenn diese innerhalb eines Jahres nach ihrer Anschaffung veräußert wurden. Sofern diese Aktien also gegenwärtig oder künftig veräußert werden, unterliegt dieser Vorgang nicht (mehr) der Einkommensteuer, solange die Beteiligung in Ihrer Höhe nicht mindestens 1 % des Grundkapitals erreicht hat. (s.u.).

Gewinne aus der Veräußerung von im Privatvermögen einer in Deutschland ansässigen natürlichen Person gehaltenen – nach dem 31. Dezember 2008 erworbenen – Aktien sind unabhängig von der Haltedauer der Aktien einkommensteuer- und solidaritätszuschlagspflichtig. Sie unterliegen als Kapitaleinkünfte der Abgeltungsteuer in Höhe von 25 % (zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag und ggfs. Kirchensteuer). Die Abgeltungsteuer wird von dem die Veräußerung durchführenden Kreditinstitut im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs für Rechnung des Aktionärs einbehalten und abgeführt. Ein

Werbungskostenabzug ist über den Sparer-Pauschbetrag hinaus nicht zulässig. Entsteht ein Veräußerungsverlust, so kann dieser lediglich mit Veräußerungsgewinnen aus Aktien verrechnet werden. Soweit dies in dem Veranlagungszeitraum, in dem die Verluste angefallen sind nicht möglich ist, mindern die Verluste die Einkünfte, die der Steuerpflichtige in den folgenden Veranlagungszeiträumen aus der Veräußerung von Aktien erzielt.

Werden die Aktien durch ein inländisches Kreditinstitut, ein inländisches Finanzdienstleistungsinstitut (einschließlich der inländischen Niederlassung eines ausländischen Instituts), ein inländisches Wertpapierhandelsunternehmen oder eine inländische Wertpapierhandelsbank verwahrt, verwaltet oder wird durch diese die Veräußerung durchgeführt, wird im Fall der Veräußerung eine grundsätzlich abgeltende Kapitalertragsteuer in Höhe von 25% zuzüglich des Solidaritätszuschlags in Höhe von 5,5% hierauf von dem entsprechenden Institut bzw. Unternehmen einbehalten. Wurden die Aktien bei dem entsprechenden Institut bzw. Unternehmen seit Erwerb verwahrt oder verwaltet, bemisst sich der Steuerabzug nach der Differenz zwischen dem Veräußerungsbetrag nach Abzug der Aufwendungen, die im unmittelbaren sachlichen Zusammenhang mit dem Veräußerungsgeschäft stehen und dem Entgelt für den Erwerb der Aktien. Hat sich die Verwahrstelle seit dem Erwerb der Aktien geändert und sind die Anschaffungskosten nicht nachgewiesen bzw. ist ein solcher Nachweis nicht zulässig, ist die Kapitalertragsteuer i. H. v. 25% zuzüglich des Solidaritätszuschlags in Höhe von 5,5% auf 30% der Einnahmen aus der Veräußerung der Aktien zu erheben.

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, die im Privatvermögen eines in Deutschland ansässigen Aktionärs gehalten werden, sind jedoch im Teileinkünfteverfahren zu 60 % steuerpflichtig, wenn der Aktionär - oder im Falle eines unentgeltlichen Erwerbs sein(e) Rechtsvorgänger - in einem Zeitpunkt während eines der Veräußerung vorausgehenden Fünfjahreszeitraums zu mindestens 1 % unmittelbar oder mittelbar am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt war(en). In diesem Falle unterliegen auch 60 % der Gewinne aus der Veräußerung eines Bezugsrechtes der Einkommensteuer und dem Solidaritätszuschlag. Verluste aus der Veräußerung der Aktien oder Bezugsrechte sowie Aufwendungen, die im wirtschaftlichen Zusammenhang mit der Veräußerung stehen, sind nur zu 60 % abziehbar.

Die Besteuerung von Gewinnen aus der Veräußerung von Aktien, die von einem in Deutschland ansässigen Aktionär im Betriebsvermögen gehalten werden, hängt davon ab, ob der Aktionär eine Körperschaft, eine natürliche Person oder eine Personengesellschaft (Mitunternehmerschaft) ist:

- (i) **Körperschaften:** Ist der Aktionär eine inländische Körperschaft, sind Gewinne aus der Veräußerung von Aktien – vorbehaltlich bestimmter Ausnahmen, zum Beispiel für Kreditinstitute, Finanzdienstleistungsinstitute, Finanzunternehmen, Pensionsfonds, Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen – grundsätzlich von der Gewerbe- und Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag befreit. Jedoch werden 5 % der Gewinne als steuerlich nicht abzugsfähige Betriebsausgaben behandelt, so dass effektiv 5 % der Gewinne der Körperschaftsteuer (zuzüglich Solidaritätszuschlag) und der Gewerbesteuer unterliegen. Tatsächlich anfallende Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Beteiligung stehen, können für körperschaftsteuerliche und gewerbesteuerliche Zwecke als Betriebsausgaben abgezogen werden. Dagegen sind Verluste aus der Veräußerung oder Abschreibung der Aktien sowie andere Gewinnminderungen, die im Zusammenhang mit den Aktien stehen, steuerlich nicht abzugsfähig. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt befinden sich jedoch gesetzliche Neuregelungen im Gesetzgebungsverfahren, die eine Steuerpflicht von Dividenden und Veräußerungsgewinnen vorsehen, sofern eine bestimmte Mindestbeteiligungsquote nicht erreicht wird. Als Mindestbeteiligungsquote ist im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens derzeit ein Wert von 10 Prozent vorgesehen. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass eine geringere Quote letztlich Eingang in das Gesetz finden wird.

- (ii) **Natürliche Person:** Werden die Aktien im Betriebsvermögen eines Einzelunternehmers gehalten, unterliegen 60 % der Veräußerungsgewinne der progressiven Einkommensteuer zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag auf die Einkommensteuer. Mit solchen Veräußerungen im wirtschaftlichen Zusammenhang stehende Aufwendungen und Veräußerungsverluste sowie Verluste aus der Abschreibung der Aktien sind nur zu 60 % steuerlich abzugsfähig. Gehören die Aktien zu einem gewerblichen Betriebsvermögen, sind 60 % der Veräußerungsgewinne auch gewerbsteuerpflichtig. Allerdings ist die Gewerbesteuer im Wege eines pauschalierten Anrechnungsverfahrens unter gewissen Voraussetzungen teilweise oder vollständig auf die persönliche Einkommensteuer des Aktionärs anrechenbar. Gewinne aus der Veräußerung von Aktien können derzeit unter bestimmten Voraussetzungen bis zu einem Höchstbetrag von EUR 500.000,00 ganz oder teilweise von den Anschaffungskosten bestimmter gleichzeitig oder später angeschaffter anderer Wirtschaftsgüter abgezogen bzw. in eine zeitlich begrenzte Reinvestitionsrücklage eingestellt werden.
- (iii) **Personengesellschaften:** Ist der Aktionär eine Personengesellschaft, so wird die Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer nur auf Ebene des jeweiligen Gesellschafters dieser Gesellschaft erhoben, nicht aber auf Ebene der Personengesellschaft. Die Besteuerung hängt davon ab, ob der Gesellschafter eine Körperschaft oder natürliche Person ist. Ist der Gesellschafter eine Körperschaft, entspricht die Besteuerung der Veräußerungsgewinne den unter Gliederungspunkt (i) aufgezeigten Grundsätzen. Ist der Gesellschafter eine natürliche Person, finden – vorbehaltlich bestimmter Ausnahmen für Unternehmen des Finanz- und Versicherungssektors – grundsätzlich die unter Gliederungspunkt (ii) dargestellten Grundsätze Anwendung. Zusätzlich unterliegen die Gewinne aus der Veräußerung von Aktien bei Zurechnung zu einer inländischen Betriebsstätte eines Gewerbebetriebs der Personengesellschaft der Gewerbesteuer auf der Ebene der Personengesellschaft und zwar grundsätzlich zu 60 %, soweit natürliche Personen an der Personengesellschaft beteiligt sind, und grundsätzlich zu 5 %, soweit Kapitalgesellschaften beteiligt sind. Veräußerungsverluste und andere Gewinnminderungen, die im Zusammenhang mit den veräußerten Aktien stehen, bleiben für Zwecke der Gewerbesteuer unberücksichtigt, wenn sie auf eine Körperschaft als Gesellschafter entfallen, und werden nur in Höhe von 60 % berücksichtigt, wenn sie auf eine natürliche Person als Gesellschafter entfallen. Wenn der Gesellschafter eine natürliche Person ist, wird die von der Personengesellschaft gezahlte, auf seinen Anteil entfallende Gewerbesteuer grundsätzlich nach einem pauschalierten Verfahren vollständig oder teilweise auf seine persönliche Einkommensteuer angerechnet.

3.2.2.2. BESTEUERUNG AUSLÄNDISCHER ANTEILSEIGNER

Erfolgt die Veräußerung der Aktien durch eine ausländische natürliche Person, (i) die die Aktien in einer Betriebsstätte, festen Einrichtung oder in einem Betriebsvermögen hält, für das ein ständiger Vertreter in Deutschland bestellt ist (Voraussetzung ist die Zurechnung nach deutschem Steuerrecht, siehe bereits oben), oder (ii) die selbst - bzw. bei unentgeltlichem Erwerb dessen Rechtsvorgänger - zu irgendeinem Zeitpunkt innerhalb der letzten fünf Jahre vor der Veräußerung der Aktien direkt oder indirekt mit mindestens 1 % am Kapital der Gesellschaft beteiligt war, so unterliegen die erzielten Veräußerungsgewinne in Deutschland zu 60 % der Einkommensteuer (zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag). Bei Zurechnung der Aktien zu einer inländischen Betriebsstätte eines Gewerbebetriebes unterliegen die Veräußerungsgewinne zu 60 % auch der Gewerbesteuer. Die meisten Doppelbesteuerungsabkommen sehen eine uneingeschränkte Befreiung von der deutschen Besteuerung vor, sofern die Aktien nicht im Vermögen einer inländischen Betriebsstätte oder festen Einrichtung oder durch einen inländischen ständigen Vertreter, der im Sinne des anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommens abhängig ist, gehalten werden.

Veräußerungsgewinne, die eine nicht in Deutschland ansässige Körperschaft erzielt, sind – vorbehaltlich bestimmter Ausnahmen, zum Beispiel für Kreditinstitute, Finanzdienstleistungsinstitute, Finanzunternehmen, Pensionsfonds, Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen – grundsätzlich zu 95 % von der deutschen Gewerbe- und der deutschen Körperschaftsteuer befreit. 5 % der Gewinne werden als steuerlich nicht abziehbare Betriebsausgaben behandelt, so dass effektiv 5 % der Gewinne der Körperschaftsteuer (zuzüglich Solidaritätszuschlag) unterliegen, wenn (1) die Aktien über eine Betriebsstätte gehalten werden oder zu einem Betriebsvermögen gehören, für das in Deutschland ein ständiger Vertreter bestellt ist, der im Sinne des anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommens abhängig ist, oder (ii) vorbehaltlich der Anwendung eines Doppelbesteuerungsabkommens die ausländische Körperschaft zu irgendeinem Zeitpunkt innerhalb der letzten fünf Jahre vor der Veräußerung der Aktien unmittelbar oder mittelbar zu mindestens 1 % am Kapital der Gesellschaft beteiligt war. Gehören die Aktien zu einer inländischen gewerblichen Betriebsstätte der Körperschaft, so unterliegen 5 % des Veräußerungsgewinns auch der Gewerbesteuer. Bei Steuerpflicht im Inland können tatsächlich anfallende Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Beteiligung stehen, für körperschaft- und gewerbsteuerliche Zwecke als Betriebsausgaben abgezogen werden. Verluste aus der Veräußerung oder Abschreibung der Aktien sowie andere Gewinnminderungen, die im Zusammenhang mit den veräußerten Aktien stehen, sind steuerlich hingegen nicht abzugsfähig. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt befinden sich jedoch gesetzliche Neuregelungen im Gesetzgebungsverfahren, die eine Steuerpflicht von Dividenden und Veräußerungsgewinnen vorsehen, sofern eine bestimmte Mindestbeteiligungsquote nicht erreicht wird. Als Mindestbeteiligungsquote ist im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens derzeit ein Wert von 10 Prozent vorgesehen. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass eine geringere Quote letztlich Eingang in das Gesetz finden wird.

Ist der Aktionär in einem Staat ansässig, mit dem Deutschland ein an das OECD-Musterabkommen angelehntes Doppelbesteuerungsabkommen abgeschlossen hat, so sind Veräußerungsgewinne in der Regel in Deutschland von der Besteuerung freigestellt, da das Besteuerungsrecht danach regelmäßig dem Ansässigkeitsstaat des Aktionärs zusteht. Es kann erforderlich sein, dass der bei etwaig Aktionär einbehaltener Kapitalertragsteuer einen Erstattungsantrag beim Bundeszentralamt für Steuern stellen muss.

3.2.3. BESONDERHEITEN FÜR KREDITINSTITUTE, FINANZDIENSTLEISTUNGSINSTITUTE UND FINANZUNTERNEHMEN, PENSIONS FONDS, LEBENS- UND KRANKENVERSICHERUNGSUNTERNEHMEN

Soweit Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute Aktien halten oder veräußern, welche nach § 1a des Gesetzes über das Kreditwesen (KWG) dem Handelsbuch zuzurechnen sind, gelten weder für Dividenden noch für Veräußerungsgewinne das Teileinkünfteverfahren oder die Befreiung von der Körperschaftsteuer und ggf. von der Gewerbesteuer. Gleiches gilt für Aktien, die von Finanzunternehmen im Sinne des KWG mit dem Ziel der kurzfristigen Erzielung eines Eigenhandelserfolges erworben werden. Dies gilt auch für Kreditinstitute, Finanzdienstleistungsinstitute und Finanzunternehmen mit Sitz in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Gemeinschaft oder einem anderen Vertragsstaat des EWR-Abkommens, soweit sie mit Dividenden und Veräußerungsgewinnen nach Maßgabe der obigen allgemeinen Erläuterungen in der Bundesrepublik Deutschland steuerpflichtig sind.

Dividendenerträge und Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen, die bei Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen den Kapitalanlagen zuzurechnen sind, sind – unter weiteren Voraussetzungen – in voller Höhe körperschaft- und gewerbsteuerpflichtig. Entsprechendes gilt für Pensionsfonds. Darüber hinaus finden für Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen sowie für Pensionsfonds weitere besondere steuerliche Regelungen Anwendung.

Dividenden sind in den vorgenannten Fällen allerdings grundsätzlich von der Gewerbesteuer befreit, wenn der Aktionär zu Beginn des maßgeblichen Erhebungszeitraums zu mindestens 15 % am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt war und die Anteile (bei Kranken- und Lebensversicherungen) nicht den Kapitalanlagen dieser Unternehmen zuzuordnen sind.

3.3. ERBSCHAFTS- UND SCHENKUNGSSTEUER

Der Übergang von Aktien auf eine andere Person durch Schenkung oder von Todes wegen unterliegt der deutschen Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer, insbesondere wenn

- (i) der Erblasser, der Schenker, der Erbe, der Beschenkte oder der sonstige Erwerber zurzeit des Vermögensübergangs seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt, seine Geschäftsleitung oder seinen Sitz in Deutschland hatte oder sich als deutscher Staatsangehöriger nicht länger als fünf – in bestimmten Fällen zehn – Jahre dauernd im Ausland aufgehalten hat, ohne im Inland einen Wohnsitz zu haben, oder
- (ii) die Aktien beim Erblasser oder Schenker zu einem Betriebsvermögen gehörten, für das in Deutschland eine Betriebsstätte unterhalten wurde oder ein ständiger Vertreter bestellt war, oder
- (iii) der Erblasser oder Schenker zum Zeitpunkt des Erbfalls oder der Schenkung entweder allein oder zusammen mit anderen ihm nahe stehenden Personen im Sinne des § 1 Abs. 2 Außensteuergesetz (AStG) zu mindestens 10 % am Grundkapital der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar beteiligt war.

Die wenigen gegenwärtig in Kraft befindlichen deutschen Erbschaftsteuer-Doppelbesteuerungsabkommen sehen für Aktien in der Regel vor, dass deutsche Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer nur im Fall des ersten Gliederungspunktes und mit Einschränkungen im Fall des zweiten Gliederungspunktes erhoben werden kann.

Besondere Vorschriften gelten für deutsche Staatsangehörige, die im Inland weder einen Wohnsitz noch ihren gewöhnlichen Aufenthalt haben und zu einer inländischen juristischen Person des öffentlichen Rechts in einem Dienstverhältnis stehen und dafür Arbeitslohn aus einer inländischen öffentlichen Kasse beziehen, sowie für zu ihrem Haushalt gehörende Angehörige, die die deutsche Staatsangehörigkeit besitzen, und für ehemalige deutsche Staatsangehörige.

3.4. SONSTIGE STEUERN

Im Zusammenhang mit dem Halten oder der Übertragung der Aktien fällt keine deutsche Kapitalverkehrsteuer, Umsatzsteuer, Stempelsteuer oder ähnliche Steuer an. Unter bestimmten Voraussetzungen ist es jedoch möglich, dass Unternehmer zu einer Umsatzsteuerpflicht der ansonsten steuerfreien Umsätze optieren. Vermögensteuer wird in Deutschland gegenwärtig nicht erhoben.

Es wird jedoch von der Politik gegenwärtig eine EU-weite Finanztransaktionssteuer in Höhe von 0,1 Prozent auf die Transaktionssumme ab 2014 diskutiert.

Die Übertragung oder Vereinigung von mindestens 95 % der Aktien kann Grunderwerbsteuer auslösen, wenn die Gesellschaft oder Gesellschaften, an denen die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, über inländische Grundstücke verfügen.

4. BEDINGUNGEN UND VORAUSSETZUNGEN FÜR DAS ANGEBOT

4.1. BEDINGUNGEN, ANGEBOTSTATISTIKEN, ERWARTETER ZEITPLAN UND ERFORDERLICHE MASSNAHMEN FÜR DIE ANTRAGSTELLUNG

4.1.1. ANGEBOTSBEDINGUNGEN

Insgesamt werden 2.866.000 Aktien der Gesellschaft mit der ISIN DE000A0JK2B6 der Gesellschaft vom öffentlichen Angebot umfasst. Das Angebot unterliegt keinen Bedingungen.

Das öffentliche Angebot erfolgt anlässlich der beabsichtigten Einbeziehung der Aktien der Gesellschaft in den Teilbereich des Freiverkehrs an der Börse Frankfurt mit zusätzlichen Transparenzanforderungen (Entry Standard). Die Emittentin beabsichtigt gezielt Investoren anzusprechen, Investorentreffen zu organisieren und wird die Aktien auf ihrer Homepage bewerben.

Die Einbeziehung der Aktien in den Teilbereich Entry Standard des Freiverkehrs an der Börse Frankfurt wird voraussichtlich am 15. Mai 2013 beantragt und ist für den 15. Juni 2013 vorgesehen.

Die Aktien, die Gegenstand dieses Angebots sind, befinden sich nicht im Eigentum der Gesellschaft, sondern im Eigentum ihrer Aktionäre; eventuelle Angebote erfolgen daher nicht durch die Gesellschaft, sondern durch die Aktionäre.

Das öffentliche Angebot der Aktien der Gesellschaft ist auf Deutschland beschränkt. Außerhalb der Bundesrepublik Deutschland werden diese Aktien nicht öffentlich, sondern nur einzelnen institutionellen Anlegern außerhalb der Bundesrepublik Deutschland, der Vereinigten Staaten von Amerika, Japan und Kanada im Rahmen einer Privatplatzierung angeboten. Die jeweiligen institutionellen Anleger werden demnach gezielt angesprochen.

Die Angebotsaktien sind und werden daher weder nach den Vorschriften des United States Securities Act of 1933 in der jeweils gültigen Fassung („Securities Act“) noch bei den Wertpapieraufsichtsbehörden von Einzelstaaten der Vereinigten Staaten von Amerika registriert. Sie werden demzufolge in den Vereinigten Staaten von Amerika weder öffentlich angeboten noch verkauft noch direkt oder indirekt dorthin geliefert, außer in Anwendung einer Ausnahme von den Registrierungserfordernissen des Securities Act. Insbesondere stellt dieser Prospekt weder ein öffentliches Angebot noch die Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf der Angebotsaktien und der weiteren Aktien in den Vereinigten Staaten von Amerika dar und darf daher auch dort nicht verteilt werden.

4.1.2. GESAMTSUMME DER EMISSION BZW. DES ANGEBOTS

Angeboten werden insgesamt 2.866.000 Aktien der Gesellschaft.

4.1.3. ANGEBOTSFRIST UND ANTRAGSVERFAHREN

Für das öffentliche Angebot ist folgender Zeitplan vorgesehen:

Voraussichtlich	26. April 2013	Billigung des Prospektes durch die BaFin
Voraussichtlich	27. April 2013	Veröffentlichung des Prospekts auf der Internetseite der Gesellschaft www.immovaria-real-estate.de
Voraussichtlich	15. Mai 2013	Beginn des öffentlichen Angebots
Voraussichtlich	15. Mai 2013	Veröffentlichung des Durchschnittskurses des ersten Handelstages des öffentlichen Angebots am darauffolgenden Tag auf der Internetseite der Gesellschaft.

Da im Rahmen des öffentlichen Angebots keine Neuemission vorgesehen ist, ist dem öffentlichen Angebot keine Zeichnungsfrist vorgeschaltet. Der Prospekt ist nach seiner Billigung zwölf Monate lang

gültig, also voraussichtlich bis zum 27. April 2014. Es wird darauf hingewiesen, dass der vorstehende Zeitplan vorläufig ist und sich Änderungen ergeben können.

Der Beginn des öffentlichen Angebots ist voraussichtlich der 15. Mai 2013. Kaufaufträge können über jede an der Börse Frankfurt zum Handel zugelassene Bank erteilt werden. Die Eingabe der Kaufaufträge durch die von Kaufinteressenten beauftragten Banken muss am ersten Handelstag bis spätestens 9.00 Uhr erfolgen, damit die Berücksichtigung bei der Ermittlung des Durchschnittskurses des ersten Handelstags des öffentlichen Angebots gewährleistet ist. Die Aktien können in Stückelung ab ein Stück erworben werden. Das Angebot endet am 26. April 2014.

Der vorliegende Prospekt wurde von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) gemäß § 13 WpPG ausschließlich einer Prüfung auf Vollständigkeit inklusive einer Prüfung der Kohärenz und Verständlichkeit der vorgelegten Informationen unterzogen. Eine Prüfung auf inhaltliche Richtigkeit der Angaben durch die BaFin erfolgte nicht.

4.1.4. WIDERRUF / AUSSETZUNG DES ANGELOTS

Ein Widerruf oder eine Aussetzung des Angebots ist nicht vorgesehen.

4.1.5. BEDIENUNG DER WERTPAPIERE UND IHRE LIEFERUNG

Erwerb und Verkauf der angebotenen Aktien der Gesellschaft erfolgt allein nach den Bedingungen der Börse Frankfurt.

Die Zahlung des Preises der Aktien erfolgt gemäß den Börsenusancen zwei Börsentage nach dem Handelstag. Die Abrechnung erfolgt dabei zwischen der Bank des Verkäufers der Aktien und der Bank des Käufers der Aktien. Die Umbuchung der Wertpapiere erfolgt bei der Clearstream Banking AG zu Lasten des Kontos der Bank des Verkäufers und zu Gunsten des Kontos der Bank des Käufers.

4.1.6. OFFENLEGUNG DER ERGEBNISSE DES ANGELOTS

Handelsvolumen, Nachfrage und Angebot der Aktien der Gesellschaft sind über die Börse Frankfurt jederzeit nachvollziehbar. Eine gesonderte Veröffentlichung der über die Börse Frankfurt getätigten Transaktionen durch die Gesellschaft erfolgt daher nicht. Der Kurs wird über die Handelsplattform der Börse Frankfurt offengelegt. Der Durchschnittskurs des ersten Handelstages des öffentlichen Angebots wird am darauffolgenden Tag auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht.

4.2. PLAN FÜR DIE AUFTEILUNG DER WERTPAPIERE UND DEREN ZUTEILUNG

4.2.1. KATEGORIEN POTENZIELLER INVESTOREN

Das öffentliche Angebot richtet sich gleichermaßen an jedermann. Eine Differenzierung nach Investoren bestimmter Kategorien findet nicht statt.

4.2.2. ZEICHNUNG DURCH HAUPTAKTIONÄRE, MANAGEMENT- ODER ORGANMITGLIEDER; ERWERB IM UMFANG VON MEHR ALS FÜNF PROZENT

Der Umstand, ob Hauptaktionäre oder Mitglieder der Management-, Aufsichts- oder Verwaltungsorgane der Gesellschaft planen, das öffentliche Angebot wahrzunehmen und Aktien der Gesellschaft zu erwerben, oder ob Personen mehr als fünf Prozent des Angebots erwerben wollen, ist der Gesellschaft nicht bekannt.

4.2.3. GRUNDLAGEN DER ZUTEILUNG

Eine Zuteilung der Aktien findet nicht statt. Der Erwerb richtet sich allein nach den Bedingungen der Börse Frankfurt für den Kauf und Verkauf von Wertpapieren.

Eine Vorzugsbehandlung bestimmter Anleger findet nicht statt.

Da im Zusammenhang mit dem öffentlichen Angebot keine Kapitalerhöhung stattfindet, kommt eine Zeichnung neuer Aktien nicht in Betracht. Damit scheidet auch Mehrfachzeichnungen aus.

Eine Aufteilung in Tranchen ist nicht vorgesehen. Eine angestrebte Mindestzuteilung ist daher nicht festgesetzt.

Das Schließen des Angebots zu einem bestimmten Termin ist nicht vorgesehen.

4.2.4. MITTEILUNG HINSICHTLICH DER ZUTEILUNG DER AKTIEN

Mangels Zeichnung entfällt ein Verfahren zur Meldung des zugeteilten Betrages und die Angabe, ob eine Aufnahme des Handels vor dem Meldeverfahren möglich ist.

4.2.5. STABILISIERUNGSMASSNAHMEN, MEHRZUTEILUNG UND GREENSHOE-OPTION

Mangels Zeichnung entfallen Stabilisierungsmaßnahmen, Mehrzuteilungsfazität und „Green-Shoe“-Option.

4.3. PREISFESTSETZUNG

4.3.1. ANGEBOTSPREIS

Der erste Börsenpreis der Aktien der Immovaria Real Estate AG im Teilbereich Entry Standard der Börse Frankfurt wird am ersten Handelstag des öffentlichen Angebots voraussichtlich zwischen 9.00 Uhr und 9.30 Uhr gemäß den Vorschriften von § 57 Abs. 2 BörsG in Verbindung mit § 24 Abs. 2 BörsG von dem mit der Skontroführung beauftragten Skontroführer ermittelt.

4.3.2. VERFAHREN FÜR DIE OFFENLEGUNG DES ANGEBOTSPREISES

Der Kurs wird über die Handelsplattform der Börse Frankfurt offengelegt. Der Durchschnittskurs des ersten Handelstages des öffentlichen Angebots wird am darauffolgenden Tag auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht.

4.3.3. VORKAUFSRECHTE

Es bestehen keine Vorkaufsrechte für Anteilseigner der Gesellschaft.

4.3.4. VERGLEICH DES AKTIENPREISES MIT TRANSAKTIONEN DES FÜHRUNGSPERSONALS

Da der erste Aktienpreis im Rahmen des öffentlichen Angebots der Aktien der Immovaria Real Estate AG im Teilbereich Entry Standard des Freiverkehrs der Börse Frankfurt vor dem ersten Handelstag des öffentlichen Angebots nicht feststeht, ist ein Vergleich mit früheren Transaktionspreisen nicht möglich.

Optionen oder sonstige Instrumente, die ein Recht auf den Bezug von Aktien an der Immovaria Real Estate AG einräumen, wurden innerhalb des letzten Jahres nicht gewährt.

4.4. PLATZIERUNG UND ÜBERNAHME (UNDERWRITING)

4.4.1. KOORDINATOREN / PLATZIERER DES ANGEBOTS

Es ist weder ein Koordinator noch ein Platzierer des Angebots festgelegt.

4.4.2. ZAHLSTELLE / VERWAHRSTELLE

Zahlstelle ist die Landesbank Baden-Württemberg, Am Hauptbahnhof 2, 70173 Stuttgart.

Verwahrstelle für die Aktien der Gesellschaft, die in mehreren Globalurkunden ohne Gewinnanteilschein verbrieft sind, ist die Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61 65760 Eschborn.

4.4.3. ÜBERNAHME DER EMISSION

Da keine Emission stattfindet, ist keine Übernahme der Emission vereinbart.

4.4.4. EMISSIONSÜBERNAHMEVERTRAG

Da keine Emission stattfindet, existiert kein Übernahmevertrag.

5. ZULASSUNG ZUM HANDEL UND HANDELSREGELN

5.1. EINBEZIEHUNG IN DEN BÖRSENHANDEL IM FREIVERKEHR UND BESTEHENDE HANDELSMÖGLICHKEITEN

Seit dem 18. Dezember 2012 sind die Aktien der Gesellschaft zum Handel in den Freiverkehr der Börse Hamburg einbezogen.

Die Immovaria Real Estate AG beabsichtigt, die Einbeziehung sämtliche Aktien der Gesellschaft in den Teilbereich des Freiverkehrs an der Börse Frankfurt mit zusätzlichen Transparenzanforderungen (Entry Standard) sowie in den XETRA-Handel zu beantragen. Die einzubeziehenden Aktien umfassen das gesamte Grundkapital der Gesellschaft (2.866.000 Aktien der Gesellschaft mit der ISIN DE000A0JK2B6).

Die Einbeziehung der Aktien in den Teilbereich Entry Standard des Freiverkehrs an der Börse Frankfurt sowie den XETRA-Handel wird voraussichtlich am 15. Mai 2013 beantragt und ist für den 15. Juni 2013 vorgesehen.

Die Beantragung der Zulassung der Aktien der Gesellschaft zum Handel an einem regulierten oder gleichwertigen Markt ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht geplant.

5.2. BESTEHENDE ZULASSUNGEN AN REGULIERTEN ODER GLEICHWERTIGEN MÄRKTEN

Die Aktien der Gesellschaft sind weder im In- noch im Ausland zum Börsenhandel an einem organisierten Markt (z.B. regulierter Markt der Frankfurter Wertpapierhandelsbörse) zugelassen.

5.3. PRIVATPLATZIERUNG DER WERTPAPIERE, ÖFFENTLICHE ODER PRIVATE PLATZIERUNG VON WERTPAPIEREN ANDERER KATEGORIEN

Eine Privatplatzierung von Aktien der Immovaria Real Estate AG findet zum derzeitigen Zeitpunkt nicht statt. Wertpapiere anderer Kategorien werden für eine öffentliche oder private Platzierung ebenfalls nicht geschaffen.

5.4. DESIGNATED SPONSOR

Sämtliche Aktien der Gesellschaft sind in den Freiverkehr der Börse Hamburg einbezogen. Die Hinzuziehung eines Designated Sponsor ist im Freiverkehr nicht vorgeschrieben. Die Gesellschaft hat daher keinen Designated Sponsor bestimmt. Darüber hinaus beabsichtigt die Gesellschaft, die Einbeziehung sämtlicher Aktien der Gesellschaft in den Teilbereich des Freiverkehrs an der Börse Frankfurt mit zusätzlichen Transparenzanforderungen (Entry Standard) sowie den XETRA-Handel zu beantragen. Die Gesellschaft beabsichtigt hierzu die 886 AG, Bad Vilbel zum Designated Sponsor zu bestimmen.

6. WERTPAPIERINHABER MIT VERKAUFSPPOSITION

6.1. PERSONEN MIT VERKAUFSPPOSITION

Die Axtmann Holding AG hält wesentliche Anteile am Kapital der Gesellschaft. Der Gesellschaft ist nicht bekannt, ob bei diesem oder anderen Aktionären Verkaufsabsichten bestehen.

6.2. LOCK-UP-VEREINBARUNGEN

Die Aktionäre der Immovaria Real Estate AG unterliegen keinen Haltevereinbarungen oder Veräußerungsbeschränkungen im Hinblick auf die Aktien. Alle Aktien sind frei übertragbar.

7. KOSTEN DER EMISSION / DES ANGEBOTS

Der Gesellschaft fließt im Rahmen des Angebots kein Emissionserlös zu, da keine Kapitalerhöhung durchgeführt wird. Die von der Gesellschaft zu tragenden Kosten betragen insgesamt ca. TEUR 50

8. VERWÄSSERUNG

Da dieses Angebot keine Kapitalerhöhung beinhaltet, ergibt sich daraus keine unmittelbare Verwässerung.

9. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

9.1. BERATER

Es werden keine an dem öffentlichen Angebot beteiligten Berater im Prospekt genannt.

9.2. GEPRÜFTE ANGABEN

In Abschnitt IV. „Wertpapierbeschreibung für Aktien“ sind mit Ausnahme der Angaben, die den in Abschnitt V. „Historische Finanzinformationen“ abgedruckten Finanzinformationen entnommen worden sind, keine weiteren Angaben enthalten, die von den gesetzlichen Abschlussprüfern geprüft oder einer prüferischen Durchsicht unterzogen wurden und über die ein Bestätigungsvermerk erstellt wurde.

V. HISTORISCHE FINANZINFORMATIONEN

- **Geprüfter Jahresabschluss (HGB) der Immovaria Real Estate AG zum 31. Dezember 2012**
 - Bilanz zum 31. Dezember 2012
 - Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012
 - Anhang für das Geschäftsjahr 2012 vom 01. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012
 - Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012
 - Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

- **Geprüfter Jahresabschluss (HGB) der Immovaria Real Estate AG zum 31. Dezember 2011**
 - Bilanz zum 31. Dezember 2011
 - Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar 2011 bis 31. Dezember 2011
 - Anhang für das Geschäftsjahr 2011 vom 01. Januar 2011 bis 31. Dezember 2011
 - Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

- **Geprüfter Jahresabschluss (HGB) der Immovaria Real Estate AG zum 31. Dezember 2010**
 - Bilanz zum 31. Dezember 2010
 - Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010
 - Anhang für das Geschäftsjahr 2010 vom 01. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010
 - Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

- **Weitere geprüfte Finanzangaben (HGB) der Immovaria Real Estate AG**
 - Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr 2011 vom 01. Januar 2011 bis 31. Dezember 2012
 - Kapitalflussrechnung vom 01. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012
 - Bescheinigung über die Prüfung der Kapitalflussrechnung und der Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2012 bis zum 31. Dezember 2012
 - Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr 2011 vom 01. Januar 2011 bis 31. Dezember 2011
 - Kapitalflussrechnung vom 01. Januar 2011 bis 31. Dezember 2011
 - Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr 2010 vom 01. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010
 - Kapitalflussrechnung vom 01. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010
 - Bescheinigung über die Prüfung der Kapitalflussrechnung und der Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2011 bis zum 31. Dezember 2011 und vom 01. Januar 2010 bis zum 31. Dezember 2010

**Geprüfter Jahresabschluss
(HGB)
der Immovaria Real Estate AG
zum 31. Dezember 2012**

**1. GEPRÜFTER JAHRESABSCHLUSS (HGB) DER IMMOVARIA REAL ESTATE AG ZUM
31. DEZEMBER 2012**

1.1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2012

AKTIVA

	31.12.2012 EUR	31.12.2011 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.730,00	0,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	200.584,48	204.045,48
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	13.162,00	0,00
	<u>213.746,48</u>	<u>204.045,48</u>
III. Finanzanlage		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	4.985.771,00	0,00
	<u>5.202.247,48</u>	<u>204.045,48</u>
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. unfertige Leistungen	6.267,33	6.132,93
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. sonstige Vermögensgegenstände	13.604,13	54,94
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	255.559,63	328.203,72
	<u>275.431,09</u>	<u>334.391,59</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten	29,87	0,00
	<u>5.477.708,44</u>	<u>538.437,07</u>
Summe Aktiva	<u>5.477.708,44</u>	<u>538.437,07</u>

	PASSIVA	
	31.12.2012	31.12.2011
	EUR	EUR
A. Eigenkapital		
I. gezeichnetes Kapital	2.866.000,00	375.000,00
II. Kapitalrücklage	2.618.208,00	127.208,00
III. Gewinnrücklagen		
1. gesetzliche Rücklage	2.983,54	2.983,54
IV. Bilanzverlust / Bilanzgewinn	-53.624,28	18.062,07
	<u>5.433.567,26</u>	<u>523.253,61</u>
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	0,00	0,00
2. sonstige Rückstellungen	26.236,43	6.300,00
	<u>26.236,43</u>	<u>6.300,00</u>
C. Verbindlichkeiten		
1. erhaltene Anzahlungen	5.318,63	6.305,28
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:		
EUR 5.318,63 / Vorjahr: EUR 6.305,28		
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	533,85	565,05
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:		
EUR 533,85 / Vorjahr: EUR 565,05		
3. sonstige Verbindlichkeiten	12.052,27	2.013,13
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:		
EUR 12.052,27 / Vorjahr: EUR 2.013,13		
davon aus Steuern:		
EUR 10.190,26 / Vorjahr: EUR 763,13		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:		
EUR 0,00 / Vorjahr: EUR 0,00		
	<u>17.904,75</u>	<u>8.883,46</u>
Summe Passiva	<u><u>5.477.708,44</u></u>	<u><u>538.437,07</u></u>

1.2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 1. JANUAR 2012 BIS 31. DEZEMBER 2012

	2012	2011
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
1. Umsatzerlöse		
a) Erlöse Hausbewirtschaftung	20.367,29	18.453,24
b) Erlöse Betreuungstätigkeit	33.000,00	
c) Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>50.200,00</u>	0,00
	<u>103.567,29</u>	103.567,29
2. Erhöhung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		134,40
		-508,77
3. sonstige betriebliche Erträge		8.000,79
		16.120,05
4. Materialaufwand		
a) Betriebskosten	12.093,92	6.601,52
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	<u>0,00</u>	0,00
	<u>12.093,92</u>	12.093,92
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	50.549,83	0,00
b) soziale Abgaben	<u>9.740,78</u>	0,00
	<u>60.290,61</u>	60.290,61
6. Abschreibungen		
- auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.580,27
		3.461,00
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		105.072,38
		52.515,11
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2,51
		1.232,49
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>0,00</u>
		<u>0,00</u>
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-70.332,19
		-27.280,62
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00
		-1.850,47
12. sonstige Steuern		<u>1.354,16</u>
		<u>1.354,16</u>
13. Jahresfehlbetrag		<u>-71.686,35</u>
		<u>-26.784,31</u>
14. Gewinnvortrag		<u>18.062,07</u>
		44.846,38
15. Bilanzverlust / Bilanzgewinn		<u>-53.624,28</u>
		<u>18.062,07</u>

1.3. ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2012 VOM 01. JANUAR 2012 BIS 31. DEZEMBER 2012

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 ist nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches und des Aktiengesetzes aufgestellt. Ergänzend wurden die Vorschriften der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen beachtet.

Die Immovaria Real Estate AG, Berlin weist zum Abschlussstichtag die Größenmerkmale einer kleinen Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB auf.

B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Bilanzierungsmethoden

Der Jahresabschluss ist unter Beibehaltung der für den Vorjahresabschluss angewendeten Gliederungs- und Bewertungsgrundsätzen aufgestellt worden. Die Bilanz ist in Kontenform aufgestellt worden. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist in Staffelform nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt worden. Die in den §§ 266 ff. HGB bezeichneten Posten sind gesondert und in der vorgeschriebenen Reihenfolge ausgewiesen.

Im Jahresabschluss sind sämtliche Vermögensgegenstände, Schulden, Aufwendungen und Erträge enthalten, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt sind. Die Posten auf der Aktivseite sind nicht mit den Posten auf der Passivseite, Aufwendungen nicht mit Erträgen verrechnet worden.

2. Bewertungsmethoden

Bei der Bewertung wird von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen. Die Vermögensgegenstände und Schulden wurden einzeln bewertet. Es wurde vorsichtig bewertet. Einzelne Posten wurden wie folgt bewertet:

Die immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und die Sachanlagen sind mit den Anschaffungskosten, vermindert um nutzungsbedingte planmäßige lineare Abschreibungen bewertet. Die Finanzanlagen – es handelt sich um Anteile an verbundenen Unternehmen – werden mit den Anschaffungskosten bewertet. Außerplanmäßige Abschreibungen waren nicht vorzunehmen.

Die Vorräte sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet, sofern nicht aus Gründen der verlustfreien Bewertung ein niedrigerer beizulegender Wert anzusetzen ist, der sich aus einem Börsen- oder Marktpreis zum Abschlussstichtag ergibt. Zinsen für Fremdkapital wurden in die Herstellungskosten nicht einbezogen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie die liquiden Mittel werden zum Nennwert angesetzt. Wertberichtigungen waren nicht vorzunehmen. Forderungen in fremder Währung sind nicht vorhanden.

Die sonstigen Rückstellungen erfassen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Sie sind mit dem Erfüllungsbetrag bewertet, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist (§ 253 Abs. 1 HGB). Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bilanziert.

C. Erläuterungen zu den Posten des Jahresabschlusses

1. Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Das Sachanlagevermögen ist mit den Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen bewertet. Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens sind im folgenden Anlagenspiegel dargestellt.

Immovaria Real Estate AG, Berlin
Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2012

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Restbuchwert	
	Stand			Stand	Stand			Stand		
	1.1.2012	Zugänge	Abgänge	31.12.2012	1.1.2012	Zugänge	Abgänge	31.12.2012	31.12.2012	31.12.2011
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,00	3.500,00	0,00	3.500,00	0,00	778,00	0,00	778,00	2.722,00	0,00
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke und Bauten	211.243,20	0,00	0,00	211.243,20	7.197,72	3.461,00	0,00	10.658,72	200.584,48	204.045,48
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	13.503,27	0,00	13.503,27	0,00	341,27	0,00	341,27	13.162,00	0,00
	<u>211.243,20</u>	<u>13.503,27</u>	<u>0,00</u>	<u>224.746,47</u>	<u>7.197,72</u>	<u>3.802,27</u>	<u>0,00</u>	<u>10.999,99</u>	<u>213.746,48</u>	<u>204.045,48</u>
III. Finanzanlagen										
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	4.985.771,00	0,00	4.985.771,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.985.771,00	0,00
Summe Anlagevermögen	<u>211.243,20</u>	<u>5.002.774,27</u>	<u>0,00</u>	<u>5.214.017,47</u>	<u>7.197,72</u>	<u>4.580,27</u>	<u>0,00</u>	<u>11.777,99</u>	<u>5.202.239,48</u>	<u>204.045,48</u>

Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen betreffen die gegenüber den Mietern noch abzurechnenden Betriebskosten. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind vollständig innerhalb eines Jahres fällig.

Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der Gesellschaft wurde durch Sacheinlagen im Geschäftsjahr 2012 von TEUR 375 durch Ausgabe von 2.491.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien auf TEUR 2.866 erhöht. In Höhe des Emissionsaufschlages wurde die Kapitalrücklage erhöht.

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen die Kosten für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten haben vollständig Restlaufzeiten bis zu einem Jahr.

D. Sonstige Angaben**1. Haftungsverhältnisse**

Haftungsverhältnisse gemäß § 251 i. V. m. § 268 Abs. 7 HGB bestehen nicht.

2. sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind und die für die Beurteilung der Finanzlage der Gesellschaft von Bedeutung sind, bestehen nicht.

3. Vorstand

Herr Robert Girod, Immobilien-Oec. (ebs), ist zum Vorstand bestellt. Der Vorstand erhielt im Geschäftsjahr 2012 keine Vergütung.

4. Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrates waren im Geschäftsjahr 2012

Frau Andrea Dippacher, Betriebswirtin (IHK),

Herr Dr. Magnus Pohlmann, Rechtsanwalt,

Herr Marc Ruf, Rechtsanwalt.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten im Geschäftsjahr 2012 keine Vergütung

5. Mitteilungspflichten

Zum Bilanzstichtag werden 72,84 % des Aktienkapitals der Gesellschaft von der Axtmann Holding AG, Berlin, gehalten. Davon wurden im Geschäftsjahr 2012 insgesamt 2.491.000 Aktien mit einem Emissionsaufschlag von TEUR 2.491 neu bezogen.

Der Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 AktG datiert vom 25. Februar 2013.

6. Ergebnisverwendung

Der Vorstand schlägt vor, den Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres 2012 mit dem Bilanzgewinn des Vorjahres zu verrechnen. Der Bilanzverlust beträgt TEUR -53.

Berlin, 25. Januar 2013

der Vorstand

RobertGirod

1.4. LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 01. JANUAR 2012 BIS 31. DEZEMBER 2012

Lagebericht 2012

A. Grundlagen des Unternehmens

I. Organisation und Struktur des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist der An- und Verkauf sowie Vermittlung von Beteiligungen an Gesellschaften aller Art, sowie der An- und Verkauf sowie die Bewirtschaftung von Immobilien jeder Art.

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Berlin. Niederlassungen bestehen nicht. Die Aktien der Gesellschaft wurden bis zum Dezember 2012 im First Quotation Board der Börse Frankfurt sowie im Freiverkehr der Börse Berlin gehandelt. Nach Schließung des First Quotation Boards durch die Börse Frankfurt werden die Aktien im Freiverkehr der Börse Hamburg gehandelt.

II. Forschung und Entwicklung

Unser Unternehmen betreibt keine eigene Forschungs- und Entwicklungstätigkeit.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft befindet sich nach den zwei wachstumsstarken Jahren 2010/ 2011 nach wie vor in einer sehr guten wirtschaftlichen Lage.

Die sich leicht reduzierende Entwicklung im Exportbereich wird durch eine nachhaltige Steigerung der Binnennachfrage ausgeglichen.

Durch steigende Nettoverdienste und einem nach wie vor nachhaltigen Arbeitsmarkt wird diese Entwicklung auch in den kommenden Monaten des Jahres 2013 anhalten.

Im Immobilienbereich setzte sich bundesweit die unterschiedliche Entwicklung der vergangenen Jahre fort. Während in den Großstädten wie Berlin steigende Mieten, sowohl im Wohn- als auch im Büroimmobilienbereich zu verzeichnen sind, ist in strukturschwachen Regionen eine Stagnation bzw. ein Rückgang der Mieten festzustellen.

Derzeit hat sich die Relation zwischen Einkommen, Immobilienpreise und -mieten noch wenig verändert. Es ist jedoch zu erwarten, dass sich dies insbesondere in den Ballungszentren deutlich ändern wird. Eine überproportionale Entwicklung der Preise und Mieten hat bereits begonnen.

Ursache hierfür ist das Aufbrauchen von Leerstandsreserven. Der deutliche Nachfrageanstieg sowie der nach wie vor zu geringe Neubau, führen zu einer Marktverengung und mit deutlichen Preiserhöhungen verbunden.

Im Ergebnis dessen wird sich die Ertragskraft von Wohn- und Gewerbeimmobilien deutlich steigern. Parallel dazu sind die gegenwärtig sehr günstigen Refinanzierungskonditionen eine Chance die Ergebnisse im Immobiliensektor deutlich zu verbessern.

Im Anlagevermögen der Gesellschaft befinden sich drei Büro-/Ladeneinheiten, welche zu 100 % vermietet sind.

II. Geschäftsverlauf

Die Gesellschaft konnte die Nettomieteinnahmen im Berichtszeitraum um 16,62 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum erhöhen.

Dies erfolgte durch Neuvermietung sowie durch Verlängerung vorhandener Mietverträge bei gleichzeitiger Anpassung der Nettokaltmieten.

Durch die Übernahme von Verwaltungs- und Betreuungsaufgaben im Immobiliensektor, auch für Dritte, konnte ab dem Monat November 2012 das Tätigkeitsfeld um die Bereiche Verwaltung und Facilitymanagement erweitert werden. Dies führte zu einem weiteren Umsatz von TEUR 41,6 pro Monat.

Um diesen Aufgaben gerecht zu werden, wurde bis zum Schluss des Geschäftsjahres ein Personalbestand von 10 Mitarbeitern aufgebaut.

III. Lage des Unternehmens

1. Ertragslage

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit betrug im Geschäftsjahr 2012 TEUR -72 (Vorjahr: TEUR -27).

Dieses Ergebnis ist zurückzuführen auf erhöhte Aufwendungen durch die Kapitalerhöhung sowie durch den Aufbau des Mitarbeiterbestandes zur eigenständigen Betreuung des eigenen und fremden Immobilienbestandes. Weitere Aufwendungen entstanden durch die im November 2012 abgeschlossene Kapitalerhebungsmaßnahme in Höhe von TEUR 26, sowie für die Erstellung des durch die BaFin zu genehmigenden Wertpapierprospekts in Höhe von TEUR 38.

2. Finanzlage

Unsere Finanzlage ist als sehr stabil zu bezeichnen. Unser Finanzmanagement ist darauf ausgerichtet, Verbindlichkeiten stets innerhalb der Zahlungsfrist zu begleichen und Forderungen innerhalb der Zahlungsziele zu vereinnahmen. Unsere Kapitalstruktur hat sich weiter verbessert.

Die Gesellschaft verfügte zum Stichtag über einen Kassenbestand/Guthaben bei Kreditinstituten von TEUR 255, sowie über Forderungen von TEUR 13,6. Dem standen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 17,9 gegenüber.

Langfristige Anlagen sind durch unser Eigenkapital gedeckt. Die kurzfristigen Forderungen und die Bankbestände übersteigen die kurzfristigen Verbindlichkeiten.

Die Gesellschaft hat zum Stichtag keine Verbindlichkeiten bei Banken und Kreditinstituten.

3. Vermögenslage

Die Vermögenslage unserer Gesellschaft hat sich gegenüber dem Vorjahr deutlich verbessert.

Die Gesellschaft verfügt zum Stichtag über ein Sachanlagevermögen in Höhe von TEUR 214. Davon entfallen TEUR 201 auf Grundstücke.

Die Finanzanlagen betragen TEUR 4.985 (VJ TEUR 0), welche durch die von der Hauptversammlung beschlossene Kapitalerhöhung durch Sacheinlage von 94 % der Firma IMMOVARIA Plauen Grundbesitz GmbH & Co. KG entstand.

Die Bilanzsumme beträgt TEUR 5.478 (VJ TEUR 538). Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt unter Berücksichtigung des Jahresergebnisses 2012 TEUR 5.433 (VJ TEUR 523).

IV. Finanzielle Leistungsindikatoren

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Gesellschaft auf Grund der im Geschäftsjahr 2012 vorgenommenen Maßnahmen die Grundlagen für ein stetiges Wachstum in den folgenden Jahren gelegt hat.

C. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Ende des Geschäftsjahres haben sich nicht ereignet.

D. Prognosebericht

Um die positive Entwicklung der Gesellschaft sicherzustellen, werden wir in den nächsten Jahren den Immobilienbestand bzw. die Beteiligung an Immobilien haltenden Gesellschaften weiter ausbauen.

Darüber hinaus sind keine Änderungen der Geschäftspolitik geplant. Wir beurteilen die voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens positiv.

Wir gehen davon aus, dass sich durch die Erweiterung des Immobilien- bzw. Beteiligungsbestandes die Umsatz- und Ertragslage zukünftig deutlich verbessern wird.

Wir werden auch zukünftig in der Lage sein, unseren Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachzukommen.

E. Chancen- und Risikobericht

I. Risikobericht

Risikomanagement:

Risiken sind grundsätzlicher Bestandteil jedes unternehmerischen Handelns. Im Mittelpunkt eines Risikomanagements stehen nach Auffassung der Immovaria Real Estate AG die Absicherung des Bestands, als auch das Wachstum des Unternehmens. Gerade um der Wachstumsstrategie gerecht zu werden, muss das Unternehmen auch Risiken eingehen. Dabei ist das Handlungsumfeld abzuschätzen, zu bewerten und zu kontrollieren. Diese Vorgehensweise ist ein Kennzeichen professionellen, unternehmerischen Handelns.

Die Immovaria Real Estate AG hat ein Risikomanagementsystem implementiert, das der Identifizierung, Messung, Steuerung und Überwachung aller das Unternehmen betreffender Risiken dient. Dazu zählt ein Risikofrüherkennungssystem im Sinne des § 91 Abs. 2 AktG.

Das Unternehmenscontrolling unterstützt dabei den verantwortlichen Vorstand durch wiederkehrende Berichte und nachträgliche Kontrollen. Risiken werden somit regelmäßig erfasst und bewertet, Gegenmaßnahmen eingeleitet und deren Wirkung verfolgt. Auch der Aufsichtsrat wird regelmäßig über dahingehende Ergebnisse informiert. Außergewöhnliche Ereignisse werden zudem auch

abseits des regelmäßigen Berichtsturnus an den Vorstand gemeldet. Notwendige Reaktionen erfolgen im Anschluss, im Rahmen von Jour Fixe und Einzelgesprächen.

Branchenspezifische Risiken:

Sollten sich die weltweiten Turbulenzen an den Finanzmärkten wieder verstärken und sollte sich dadurch die Konjunktur abschwächen, kann dies die wirtschaftliche Situation unserer Mieter negativ beeinflussen.

Daraus können für uns dann erhebliche Umsatz und Ergebnisrisiken entstehen.

Ertragsorientierte Risiken:

Die Wettbewerbsrisiken bestehen auf Grund der Entwicklung im Immobilienbereich weiterhin fort. Wirtschaftliche Schwankungen führen insbesondere im Bereich unserer Mieter zu sehr unterschiedlichen Ertragssituationen, welche sich dann indirekt auf unsere Ertragslage auswirken können.

Finanzwirtschaftliche Risiken:

Aufgrund der stabilen Liquiditäts- und Eigenkapitalsituation unseres Unternehmens sind Liquiditätsrisiken derzeit nicht erkennbar. Die Liquiditätssituation ist sehr zufrieden stellend; es sind keine Engpässe zu erwarten.

II. Chancenbericht

Dem Wettbewerb am Markt, vor allem durch die zunehmende Konkurrenz der Anbieter von Immobiliendienstleistungen, werden wir weiterhin durch Erfahrung, Innovationen, Zuverlässigkeit und durch ein hohes Maß an Qualität begegnen.

III. Gesamtaussage

Risiken der künftigen Entwicklung sehen wir weiterhin in einem schwierigen Wettbewerbsumfeld, steigenden Nebenkosten in der Immobilienbewirtschaftung.

Vor dem Hintergrund unserer finanziellen Stabilität sehen wir uns für die Bewältigung der künftigen Risiken aber gut gerüstet. Risiken, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

F. Risikobericht über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Zu den im Unternehmen bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen, Verbindlichkeiten und Guthaben bei Kreditinstituten.

Die Gesellschaft verfügt über einen solventen Mieterstamm. Forderungsausfälle sind die Ausnahme. Verbindlichkeiten werden innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen gezahlt.

Ziel des Finanz- und Risikomanagements der Gesellschaft ist die Sicherung des Unternehmenserfolgs gegen finanzielle Risiken jeglicher Art.

Beim Management der Finanzpositionen verfolgt das Unternehmen eine konservative Risikopolitik.

Soweit bei finanziellen Vermögenswerten Ausfall- und Bonitätsrisiken erkennbar sind, werden entsprechende Wertberichtigungen vorgenommen.

Zur Minimierung von Ausfallrisiken verfügt das Unternehmen über ein Mieter-management. Darüber hinaus informieren wir uns vor Eingehung einer neuen Geschäftsbeziehung stets über die Bonität unserer Mieter.

G. Zweigniederlassungsbericht

Die Gesellschaft unterhält keine Zweigniederlassungen

Berlin, 25.01.2013

gez. Vorstand

1.5. BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

An den Vorstand der Immovaria Real Estate AG:

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Immovaria Real Estate AG, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2012 bis zum 31. Dezember 2012 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht 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 und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer 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 und durch den Lagebericht 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, Jahresabschluss und Lagebericht 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 und des Lageberichts. 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 den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, 4. Februar 2013

VHL Vahle & Langholz GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Zweigniederlassung Berlin

Peter Vahle
Wirtschaftsprüfer“

**Geprüfter Jahresabschluss
(HGB)
der Immovaria Real Estate AG
zum 31. Dezember 2011**

2. GEPRÜFTER JAHRESABSCHLUSS (HGB) DER IMMOVARIA REAL ESTATE AG ZUM 31. DEZEMBER 2011

2.1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2011

AKTIVA

	31.12.2011	31.12.2010
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	<u>204.045,48</u>	<u>207.506,48</u>
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. unfertige Leistungen	6.132,93	6.641,70
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0,00
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>54,94</u>	<u>385,76</u>
	<u>54,94</u>	<u>385,76</u>
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	<u>328.203,72</u>	<u>97.737,88</u>
	<u>334.391,59</u>	<u>104.765,34</u>
Summe Aktiva	<u>538.437,07</u>	<u>312.271,82</u>

	PASSIVA	
	31.12.2011	31.12.2010
	EUR	EUR
A. Eigenkapital		
I. gezeichnetes Kapital	375.000,00	250.000,00
II. Kapitalrücklage	127.208,00	0,00
III. Gewinnrücklagen		
1. gesetzliche Rücklage	2.983,54	2.983,54
IV. Bilanzgewinn	<u>18.062,07</u>	<u>44.846,38</u>
	<u>523.253,61</u>	<u>297.829,92</u>
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	0,00	0,00
2. sonstige Rückstellungen	<u>6.300,00</u>	<u>6.300,00</u>
	<u>6.300,00</u>	<u>6.300,00</u>
C. Verbindlichkeiten		
1. erhaltene Anzahlungen	6.305,28	5.590,77
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:		
EUR 6.305,28 / Vorjahr: EUR 5.590,77		
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	565,05	381,79
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:		
EUR 565,05 / Vorjahr: EUR 381,79		
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	282,60
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:		
EUR 0,00 / Vorjahr EUR 282,60		
4. sonstige Verbindlichkeiten	2.013,13	1.886,74
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:		
EUR 2.013,13 / Vorjahr: EUR 1.886,74		
davon aus Steuern:		
EUR 763,13 / Vorjahr: EUR 636,74		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:		
EUR 0,00 / Vorjahr: EUR 0,00		
	<u>8.883,46</u>	<u>8.141,90</u>
Summe Passiva	<u>538.437,07</u>	<u>312.271,82</u>

2.2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 1. JANUAR 2011 BIS 31. DEZEMBER 2011

	2011	2010
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
1. Umsatzerlöse		
a) Erlöse Hausbewirtschaftung	18.453,24	14.625,52
b) Erlöse Verkaufsgrundstücke	<u>0,00</u>	0,00
	<u>18.453,24</u>	18.453,24
2. Erhöhung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		-508,77
		2.180,10
3. sonstige betriebliche Erträge		16.120,05
		1.816,00
4. Materialaufwand		
a) Betriebskosten	6.601,52	10.990,20
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	<u>0,00</u>	0,00
	<u>6.601,52</u>	6.601,52
5. Abschreibungen		
- auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.461,00	3.460,59
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		52.515,11
		19.275,11
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.232,49
		4.617,95
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>0,00</u>
		<u>0,00</u>
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-27.280,62
		-10.486,33
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (Erstattung)		-1.850,47
		0,40
11. sonstige Steuern		<u>1.354,16</u>
		<u>1.354,12</u>
12. Jahresfehlbetrag		<u>-26.784,31</u>
		<u>-11.840,85</u>
13. Gewinnvortrag		<u>44.846,38</u>
		<u>56.687,23</u>
14. Bilanzverlust / Bilanzgewinn		<u>18.062,07</u>
		<u>44.846,38</u>

2.3. ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2011 VOM 01. JANUAR 2011 BIS 31. DEZEMBER 2011

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011 ist nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches und des Aktiengesetzes aufgestellt. Ergänzend wurden die Vorschriften der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen beachtet.

Die Immovaria Real Estate AG, Berlin weist zum Abschlussstichtag die Größenmerkmale einer kleinen Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB auf.

B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Bilanzierungsmethoden

Der Jahresabschluss ist unter Beibehaltung der für den Vorjahresabschluss angewendeten Gliederungs- und Bewertungsgrundsätzen aufgestellt worden. Die Bilanz ist in Kontenform aufgestellt worden. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist in Staffelform nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt worden. Die in den §§ 266 ff. HGB bezeichneten Posten sind gesondert und in der vorgeschriebenen Reihenfolge ausgewiesen.

Im Jahresabschluss sind sämtliche Vermögensgegenstände, Schulden, Aufwendungen und Erträge enthalten, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt sind. Die Posten auf der Aktivseite sind nicht mit den Posten auf der Passivseite, Aufwendungen nicht mit Erträgen verrechnet worden.

2. Bewertungsmethoden

Bei der Bewertung wird von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen. Die Vermögensgegenstände und Schulden wurden einzeln bewertet. Einzelne Posten wurden wie folgt bewertet:

Die Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens sind mit den Anschaffungskosten, vermindert um nutzungsbedingte planmäßige lineare Abschreibungen bewertet.

Unfertigen Erzeugnisse werden zu Herstellungskosten bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie die liquiden Mittel werden zum Nennwert angesetzt. Wertberichtigungen waren nicht vorzunehmen. Forderungen in fremder Währung sind nicht vorhanden.

Die sonstigen Rückstellungen erfassen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Sie sind mit dem Erfüllungsbetrag bewertet, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist (§ 253 Abs. 1 HGB).

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bilanziert.

C. Erläuterungen zu den Posten des Jahresabschlusses

1. Erläuterungen zur Bilanz

ANLAGEVERMÖGEN

Das Sachanlagevermögen ist mit den Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen bewertet. Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in der Anlage 1 (Anlagenspiegel) zu diesem Anhang dargestellt.

UMLAUFVERMÖGEN

Die unfertigen Leistungen betreffen die gegenüber den Mietern noch abzurechnenden Betriebskosten. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind vollständig innerhalb eines Jahres fällig.

EIGENKAPITAL

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der Gesellschaft wurde durch Bareinlagen im Geschäftsjahr 2011 von TEUR 250 durch Ausgabe von 125.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien auf TEUR 375 erhöht. In Höhe des über den Nennbetrag der ausgegebenen Aktien liegenden Emissionskurses wurde eine Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 127 gebildet.

RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen die Kosten für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses.

VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten haben vollständig Restlaufzeiten bis zu einem Jahr.

D. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse gemäß § 251 i. V. m. § 268 Abs. 7 HGB bestehen nicht.

2. sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind und die für die Beurteilung der Finanzlage der Gesellschaft von Bedeutung sind, bestehen nicht.

3. Vorstand

Herr Robert Girod, Immobilien-Oec. (ebs), ist zum Vorstand bestellt. Der Vorstand erhielt im Geschäftsjahr 2011 keine Vergütung.

4. Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrates waren im Geschäftsjahr 2011:

Frau Andrea Dippacher, Kauffrau,

Herr Dr. Magnus Pohlmann, Rechtsanwalt,

Herr Marc Ruf, Rechtsanwalt.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten im Geschäftsjahr 2011 keine Vergütung.

5. Mitteilungspflichten

Zum Bilanzstichtag werden 84,37 % des Aktienkapitals der Gesellschaft von der Axtmann Holding AG, Berlin, gehalten. Davon wurden im Geschäftsjahr 2011 insgesamt 124.671 Aktien mit einem Emissionsaufschlag von TEUR 127 neu bezogen.

Der Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 AktG datiert vom 28. Februar 2012.

6. Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigt keine Mitarbeiter.

7. Ergebnisverwendung

Der Vorstand schlägt vor, den Jahresfehlbetrag von EUR 26.784,31 mit dem Bilanzgewinn des Vorjahres zu verrechnen.

Berlin, 28. Februar 2012

der Vorstand

Robert Girod

2.4. BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

An den Vorstand der Immovaria Real Estate AG:

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung der Immovaria Real Estate AG, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2011 bis zum 31. Dezember 2011 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses 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 den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Berlin, 14. März 2012

VHL Vahle& Langholz GmbH Wirt-
schaftsprüfungsgesellschaft
Zweigniederlassung Berlin

Peter Vahle
Wirtschaftsprüfer“

**Geprüfter Jahresabschluss
(HGB)
der Immovaria Real Estate AG
zum 31. Dezember 2010**

3. GEPRÜFTER JAHRESABSCHLUSS (HGB) DER IMMOVARIA REAL ESTATE AG ZUM 31. DEZEMBER 2010

3.1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2010

AKTIVA

	31.12.2010	31.12.2009
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	<u>207.506,48</u>	<u>201.815,07</u>
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. unfertige Leistungen	6.641,70	4.461,60
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	109.583,33
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>385,76</u>	<u>208,97</u>
	<u>385,76</u>	<u>109.792,30</u>
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	<u>97.737,88</u>	<u>21.759,94</u>
	<u>104.765,34</u>	<u>136.013,84</u>
	<u>312.271,82</u>	<u>337.828,91</u>

	PASSIVA	
	31.12.2010	31.12.2009
	EUR	EUR
A. Eigenkapital		
I. gezeichnetes Kapital	250.000,00	250.000,00
II. Gewinnrücklagen		
1. gesetzliche Rücklage	2.983,54	2.983,54
III. Bilanzgewinn	<u>44.846,38</u>	<u>56.687,23</u>
	<u>297.829,92</u>	<u>309.670,77</u>
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	0,00	18.887,93
2. sonstige Rückstellungen	<u>6.300,00</u>	<u>5.600,00</u>
	<u>6.300,00</u>	<u>24.487,93</u>
C. Verbindlichkeiten		
1. erhaltene Anzahlungen	5.590,77	2.534,94
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 5.590,77 / Vorjahr: EUR 2.534,94		
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	381,79	1.048,53
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 381,79 / Vorjahr: EUR 1.048,53		
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	282,60	0,00
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 282,60 / Vorjahr EUR 0,00		
4. sonstige Verbindlichkeiten	1.886,74	86,74
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 1.886,74 / Vorjahr: EUR 86,74 davon aus Steuern: EUR 636,74 / Vorjahr: EUR 0,00 davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 0,00 / Vorjahr: EUR 0,00		
	<u>8.141,90</u>	<u>3.670,21</u>
	<u>312.271,82</u>	<u>337.828,91</u>

3.2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01. JANUAR 2011 BIS 31. DEZEMBER 2010

	2010 EUR	2009 Euro
1. Umsatzerlöse		
a) Erlöse Hausbewirtschaftung	14.625,52	6.907,52
b) Erlöse aus Verkaufsgrundstücken	<u>0,00</u>	0,00
	<u>14.625,52</u>	14.625,52
2. Erhöhung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	2.180,10	2.661,60
3. sonstige betriebliche Erträge	1.816,00	79.674,99
4. Materialaufwand		
a) Betriebskosten	10.990,20	7.094,70
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	<u>0,00</u>	0,00
	<u>10.990,20</u>	10.990,20
5. Abschreibungen		
- auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.460,59	845,29
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	19.275,11	13.461,54
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.617,95	9.584,71
8. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00	0,00
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-10.486,33	77.427,29
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,40	23.290,33
12. sonstige Steuern	<u>1.354,12</u>	<u>573,00</u>
13. Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss	<u>-11.840,85</u>	<u>53.563,96</u>
14. Einstellung in die gesetzliche Gewinnrücklage	0,00	-2.678,20
15. Gewinnvortrag	<u>56.687,23</u>	<u>5.801,47</u>
16. Bilanzgewinn	<u>44.846,38</u>	<u>56.687,23</u>

3.3. ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2010 VOM 01. JANUAR 2010 BIS 31. DEZEMBER 2010

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 ist nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches und des Aktiengesetzes aufgestellt. Ergänzend wurden die Vorschriften der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen beachtet.

Die Immovaria Real Estate AG, Berlin weist zum Abschlussstichtag die Größenmerkmale einer kleinen Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB auf.

Der Jahresabschluss wurde erstmals nach den Vorschriften des Bilanzrechts-modernisierungsgesetzes (BilMoG) aufgestellt. Die Vorjahreszahlen wurden gem. Art. 67 Abs. 8 Satz 2 EGHGB nicht angepasst.

B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Bilanzierungsmethoden

Der Jahresabschluss ist unter Beibehaltung der für den Vorjahresabschluss angewendeten Gliederungs- und Bewertungsgrundsätzen aufgestellt worden. Die Bilanz ist in Kontenform aufgestellt worden. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist in Staffelform nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt worden. Die in den §§ 266 ff. HGB bezeichneten Posten sind gesondert und in der vorgeschriebenen Reihenfolge ausgewiesen.

Im Jahresabschluss sind sämtliche Vermögensgegenstände, Schulden, Aufwendungen und Erträge enthalten, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt sind. Die Posten auf der Aktivseite sind nicht mit den Posten auf der Passivseite, Aufwendungen nicht mit Erträgen verrechnet worden.

Das Anlagevermögen weist nur Gegenstände aus, die dazu bestimmt sind, dem Geschäftsbetrieb dauernd zu dienen. Aufwendungen für die Gründung des Unternehmens und für die Beschaffung des Eigenkapitals, sowie für immaterielle Vermögensgegenstände, die nicht entgeltlich erworben wurden, wurden nicht bilanziert. Rückstellungen werden nur im Rahmen des § 249 HGB gebildet.

2. Bewertungsmethoden

Bei der Bewertung wird von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen. Die Vermögensgegenstände und Schulden wurden einzeln bewertet. Einzelne Posten wurden wie folgt bewertet:

Die Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens sind mit den Anschaffungskosten, vermindert um nutzungsbedingte planmäßige lineare Abschreibungen bewertet.

Unfertigen Erzeugnisse werden zu Herstellungskosten bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert angesetzt. Wertberichtigungen waren nicht vorzunehmen. Forderungen in fremder Währung sind nicht vorhanden.

Die sonstigen Rückstellungen erfassen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Sie sind mit dem Erfüllungsbetrag bewertet, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist (§ 253 Abs. 1 HGB).

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bilanziert. Die flüssigen Mittel werden zu Nominalwerten angesetzt (§ 253 Abs. 1 HGB).

C.Erläuterungen zu den Posten des Jahresabschlusses

1. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

ANLAGEVERMÖGEN

Das Sachanlagevermögen ist mit den Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen bewertet. Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in der Anlage 1 (Anlagenspiegel) zu diesem Anhang dargestellt.

UMLAUFVERMÖGEN

Die unfertigen Leistungen betreffen die gegenüber den Mietern noch abzurechnenden Betriebskosten. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind vollständig innerhalb eines Jahres fällig.

EIGENKAPITAL

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der Gesellschaft beträgt 250.000 Euro und ist in 250.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt. Aufgrund des Jahres-fehlbetrags war eine gesetzliche Rücklage nicht zu bilden.

Genehmigtes Kapital besteht in Höhe von TEUR 125. Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 15.02.2007 ermächtigt, das Grundkapital bis zum 15.02.2012 um einen Betrag bis zu TEUR 100 zu erhöhen. Es beträgt nach teilweiser Ausschöpfung noch TEUR 50 (genehmigtes Kapital 2007/I). Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 28.08.2008 ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital bis zum 4.11.2013 um einen Betrag bis zu TEUR 75 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2008/I).

RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen die Kosten für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses.

VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten haben vollständig Restlaufzeiten bis zu einem Jahr.

D.Sonstige Angaben

1. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Haftungsverhältnisse gemäß § 251 i. V. m. § 268 Abs. 7 HGB bestehen nicht.

2. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Sonstige finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind und die für die Beurteilung der Finanzlage der Gesellschaft von Bedeutung sind, bestehen nicht.

3. VORSTAND

Herr Robert Girod, Immobilien-Oec. (ebs), ist zum Vorstand bestellt. Der Vorstand erhielt im Geschäftsjahr 2010 keine Vergütung.

4. AUFSICHTSRAT

Mitglieder des Aufsichtsrates waren im Geschäftsjahr 2010:

Frau Andrea Dippacher, Kauffrau,

Herr Dr. Magnus Pohlmann, Rechtsanwalt,

Herr Marc Ruf, Rechtsanwalt.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten im Geschäftsjahr 2010 keine Vergütung.

5. MITTEILUNGSPFLICHTEN

76,83 % des Aktienkapitals der Gesellschaft werden von der Axtmann Holding AG, Berlin, gehalten. Der Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 AktG des Vorstandes datiert vom 18. Februar 2011.

6. MITARBEITER

Die Gesellschaft beschäftigt keine Mitarbeiter.

7. ERGEBNISVERWENDUNG

Der Vorstand schlägt vor, den Jahresfehlbetrag von EUR 11.840,85 mit dem Bilanzgewinn des Vorjahres zu verrechnen.

Berlin, 18. Februar 2011

der Vorstand

Robert Girod

3.4. BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

An den Vorstand der Immovaria Real Estate AG:

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung der Immovaria Real Estate AG, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2010 bis zum 31. Dezember 2010 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses 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 den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Berlin, den 28. Februar 2011

VHL Vahle & Langholz GmbH Wirt-
schaftsprüfungsgesellschaft
Zweigniederlassung Berlin

Peter Vahle
Wirtschaftsprüfer“

**Weitere geprüfte Finanzangaben
(HGB)
der Immovaria Real Estate AG**

VI. WEITERE GEPRÜFTE FINANZANGABEN (HGB) DER IMMOVARIA REAL ESTATE AG

1.1. EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2012

(Angaben in TEUR)

	Grundkapi- tal	Kapitalrück- lage	Gesetzliche Gewinnrück- lage (§ 150 AktG)	an- dere Rückl agen	Bilanzge- winn	Summ e
Stand zum 1. Januar 2012	375	127	3	0	18	523
Jahresergebnis	0	0	0	0	-72	-72
Veränderungen (+)	2.491	2.491	0	0	0	4.982
Veränderungen (-)	0	0	0	0	0	0
Stand zum 31. Dezember 2012	2.866	2.618	3	0	-54	5.433

1.2. KAPITALFLUSSRECHNUNG VOM 01. JANUAR 2012 BIS 31. DEZEMBER 2012

	2012
	TEUR
Operatives Ergebnis	
1. Jahresfehlbetrag	-72
2. Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögen	<u>5</u>
Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-67
Zunahme (-) / Abnahme (+) der kurzfristigen Vermögensgegenstände	
4. Vorräte	0
5. sonstige kurzfristige Vermögensgegenstände	-14
Zunahme (+) / Abnahme (-) der kurzfristigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten	
6. kurzfristige Rückstellungen	20
7. erhaltene Anzahlungen	-1
8. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0
9. sonstige	<u>10</u>
I. Cash Flow aus operativer Geschäftstätigkeit	-52
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	
9. Auszahlungen für Investitionen	-5.002
10. Einzahlungen aus dem Verkauf von Anlagevermögen	<u>0</u>
II. Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-5.002
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	
11. Einzahlungen auf das Grundkapital	2.491
12. Einzahlungen von Agiobeträgen	<u>2.491</u>
III. Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	4.982
Zahlungsmittelbestand zum Ende der Vorperiode	328
+ Cash Flow aus operativer Geschäftstätigkeit	-52
+ Cash Flow aus Investitionstätigkeit	-5.002
+ Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	<u>4.982</u>
Zahlungsmittelbestand am Ende der Periode	256

1.3. BESCHEINIGUNG ÜBER DIE PRÜFUNG DER KAPITALFLUSSRECHNUNG UND DER EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 01. JANUAR 2012 BIS ZUM 31. DEZEMBER 2012

An den Vorstand der Immovaria Real Estate AG, Berlin

Wir haben die von der Immovaria Real Estate AG, Berlin aus dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2012 bis zum 31. Dezember 2012 sowie aus der zugrunde liegenden Buchführung abgeleitete Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalveränderungsrechnung geprüft. Die Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalveränderungsrechnung ergänzen den auf der Grundlage der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellten Jahresabschluss der Immovaria Real Estate AG, Berlin zum 31. Dezember 2012. Die Aufstellung der Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalveränderungsrechnung nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften i.S.v. § 342 Abs. 2 HGB i.V.m. den deutschen Rechnungslegungsstandards Nr. 2 (DRS 2 Kapitalflussrechnung) und Nr. 7 (DRS 7 Eigenkapitalpiegel) liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft.

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung ein Urteil darüber abzugeben, ob die Kapitalflussrechnung und die Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2012 bis zum 31. Dezember 2012 ordnungsgemäß aus dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 sowie der zugrunde liegenden Buchführung nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften abgeleitet wurden. Nicht Gegenstand dieses Auftrags ist die Prüfung des zugrunde liegenden Jahresabschlusses sowie der zugrunde liegenden Buchführung.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung des IDW-Prüfungshinweises: Prüfung von zusätzlichen Abschlusselementen (IDW PH 9.960.2), so geplant und durchgeführt, dass wesentliche Fehler bei der Ableitung der Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalveränderungsrechnung aus dem Jahresabschluss sowie der zugrunde liegenden Buchführung mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse wurden die Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2012 bis zum 31. Dezember 2012 aus dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 sowie der zugrunde liegenden Buchführung nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften abgeleitet.

Berlin, 18. März 2013

VHL Vahle & Langholz GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Zweigniederlassung Berlin



Peter Vahle
Wirtschaftsprüfer

1.4. EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31 DEZEMBER 2011

(Angaben in TEUR)

	Grundkapi- tal	Kapitalrück- lage	Gesetzliche Gewinnrück- lage (§ 150 AktG)	an- dere Rückl agen	Bilanzge- winn	Summ e
Stand zum 1. Januar 2011	250	0	3	0	45	298
Jahresergebnis	0	0	0	0	-27	-27
Veränderungen (+)	125	127	0	0	0	252
Veränderungen (-)	0	0	0	0	0	0
Stand zum 31. Dezember 2011	375	127	3	0	18	523

1.5. KAPITALFLUSSRECHNUNG VOM 01. JANUAR 2011 BIS 31. DEZEMBER 2011

	2011
	TEUR
Operatives Ergebnis	
1. Jahresfehlbetrag	-27
2. Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögen	3
3. Erträge aus dem Tausch von Immobilienvermögen	<u>0</u>
Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-24
Zunahme (-) / Abnahme (+) der kurzfristigen Vermögensgegenstände	
4. Vorräte	1
5. sonstige kurzfristige Vermögensgegenstände	0
Zunahme (+) / Abnahme (-) der kurzfristigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten	
6. kurzfristige Rückstellungen	0
7. erhaltene Anzahlungen	0
8. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1
I. Cash Flow aus operativer Geschäftstätigkeit	-22
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	
9. Auszahlungen für Investitionen	0
10. Einzahlungen aus dem Verkauf von Anlagevermögen	<u>0</u>
II. Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	0
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	
11. Einzahlungen auf das Grundkapital	125
12. Einzahlungen von Agiobeträgen	<u>127</u>
III. Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	252
Zahlungsmittelbestand zum Ende der Vorperiode	98
+ Cash Flow aus operativer Geschäftstätigkeit	-22
+ Cash Flow aus Investitionstätigkeit	0
+ Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	<u>252</u>
Zahlungsmittelbestand am Ende der Periode	328

1.6. EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2010 VOM 01. JANUAR 2010 BIS 31. DEZEMBER 2010

(Angaben in TEUR)

	Grundkapi- tal	Kapitalrück- lage	Gesetzliche Gewinnrück- lage (§ 150 AktG)	an- dere Rückl agen	Bilanzge- winn	Summ e
Stand zum 1. Januar 2010	250	0	3	0	57	310
Jahresergebnis	0	0	0	0	-12	-12
Veränderungen (+)	0	0	0	0	0	0
Veränderungen (-)	0	0	0	0	0	0
Stand zum 31. Dezember 2010	250	0	3	0	45	298

1.7. KAPITALFLUSSRECHNUNG VOM 01. JANUAR 2010 BIS 31. DEZEMBER 2010

	2010
	TEUR
Operatives Ergebnis	
1. Jahresfehlbetrag	-12
2. Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögen	4
3. Erträge aus dem Tausch von Immobilienvermögen	0
Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-8
Zunahme (-) / Abnahme (+) der kurzfristigen Vermögensgegenstände	
4. Vorräte	-3
5. sonstige kurzfristige Vermögensgegenstände	0
Zunahme (+) / Abnahme (-) der kurzfristigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten	
6. kurzfristige Rückstellungen	-18
7. erhaltene Anzahlungen	3
8. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1
I. Cash Flow aus operativer Geschäftstätigkeit	-25
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	
9. Auszahlungen für Investitionen	-9
10. Einzahlungen aus dem Verkauf von Anlagevermögen	0
II. Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-9
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	
11. Darlehensauszahlung an verbundene Unternehmen	110
III. Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	110
Zahlungsmittelbestand zum Ende der Vorperiode	22
+ Cash Flow aus operativer Geschäftstätigkeit	-25
+ Cash Flow aus Investitionstätigkeit	-9
+ Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	110
Zahlungsmittelbestand am Ende der Periode	98

1.8. BESCHEINIGUNG ÜBER DIE PRÜFUNG DER KAPITALFLUSSRECHNUNG UND DER EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 01. JANUAR 2011 BIS ZUM 31. DEZEMBER 2011 UND VOM 01. JANUAR 2010 BIS ZUM 31. DEZEMBER 2010

**Bescheinigung zur Kapitalflussrechnung und zur
Eigenkapitalveränderungsrechnung**

An den Vorstand der Immovaria Real Estate AG, Berlin

Wir haben die von der Immovaria Real Estate AG, Berlin aus den Jahresabschlüssen für die Geschäftsjahre vom 1. Januar 2009 bis zum 31. Dezember 2009, vom 1. Januar 2010 bis zum 31. Dezember 2010 sowie vom 1. Januar 2011 bis zum 31. Dezember 2011 sowie aus den zugrunde liegenden Buchführungen abgeleiteten Kapitalflussrechnungen und Eigenkapitalveränderungsrechnungen geprüft. Die Kapitalflussrechnungen und Eigenkapitalveränderungsrechnungen ergänzen die auf der Grundlage der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellten Jahresabschlüsse der Immovaria Real Estate AG, Berlin zum 31. Dezember 2009, 2010 und 2011. Die Aufstellung der Kapitalflussrechnungen und Eigenkapitalveränderungsrechnungen nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften i.S.v. § 342 Abs. 2 HGB i.V.m. den deutschen Rechnungslegungsstandards Nr. 2 (DRS 2 Kapitalflussrechnung) und Nr. 7 (DRS 7 Eigenkapitalspiegel) liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft.

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung ein Urteil darüber abzugeben, ob die Kapitalflussrechnungen und Eigenkapitalveränderungsrechnungen für die Geschäftsjahre vom 1. Januar 2009 bis zum 31. Dezember 2009, vom 1. Januar 2010 bis zum 31. Dezember 2010 sowie vom 1. Januar 2011 bis zum 31. Dezember 2011 ordnungsgemäß aus den Jahresabschlüssen zum 31. Dezember 2009, 2010 und 2011 sowie den zugrunde liegenden Buchführungen nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften abgeleitet wurden. Nicht Gegenstand dieses Auftrags ist die Prüfung der zugrunde liegenden Jahresabschlüsse sowie der zugrunde liegenden Buchführung.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung des IDW-Prüfungshinweises: Prüfung von zusätzlichen Abschlusselementen (IDW PH 9.960.2), so geplant und durchgeführt, dass wesentliche Fehler bei der Ableitung der Kapitalflussrechnungen und Eigenkapitalveränderungsrechnungen aus den Jahresabschlüssen sowie den zugrunde liegenden Buchführungen mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse wurden die Kapitalflussrechnungen und Eigenkapitalveränderungsrechnungen für die Geschäftsjahre vom 1. Januar 2009 bis zum 31. Dezember 2009, vom 1. Januar 2010 bis zum 31. Dezember 2010 und vom 1. Januar 2011 bis zum 31. Dezember 2011 aus den Jahresabschlüssen zum 31. Dezember 2009, 2010 und 2011 sowie den zugrunde liegenden Buchführungen nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften abgeleitet.

Berlin, 10. Mai 2012

VHL Vahle & Langholz GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Zweigniederlassung Berlin



Peter Vahle
Wirtschaftsprüfer
VHL Vahle & Langholz GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Zweigniederlassung Berlin
Justus-von-Liebig-Straße 7 · 12489 Berlin
Tel. 0 30/67 89 34 56 · Fax 0 30/67 89 34 55

VII. GLOSSAR

Abs.	bezeichnet einen Absatz.
AG	bezeichnet eine Aktiengesellschaft.
AktG	bezeichnet das Aktiengesetz.
Angebotsaktien	Bezeichnet sämtliche 2.866.000 Stückaktien der Immovaria Real Estate AG
B2B	bezeichnet die Vermittlung von Finanzprodukten über selbständige Makler oder IFAs (Business-to-Business)
BaFin	bezeichnet die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.
Beteiligungsportfolio	bezeichnet die Zusammensetzung der Beteiligungen.
Due Diligence	Bezeichnet die gebotene Sorgfalt, mit dem beim Kauf bzw. Verkauf von Unternehmensbeteiligungen oder Immobilien oder einem Börsengang das Kauf-/Verkaufsobjekt im Vorfeld der Akquisition oder des Börsengangs geprüft wird.
Emittentin	bezeichnet die Immovaria Real Estate AG mit Sitz in Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter der Registernummer HRB 116077 B.
EStG	bezeichnet das Einkommensteuergesetz.
Free Float	bezeichnet den sich im Streubesitz befindliche Teil des Aktienkapitals einer Aktiengesellschaft. Dazu zählen die Aktien der Aktionäre einer Aktiengesellschaft, die jeweils weniger als 5% des auf eine Aktiengattung entfallenden Grundkapitals besitzen.
Gesellschaft	bezeichnet die Immovaria Real Estate AG mit Sitz in Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter der Registernummer HRB 116077 B.
GewStG	bezeichnet das Gewerbesteuergesetz
HGB	bezeichnet das Handelsgesetzbuch
IAS 24	bezeichnet den International Accounting Standard 24. Bei den International Accounting Standards handelt es sich um internationale Regelwerke zur Rechnungslegung. Der Standard IAS 24 regelt den Umfang der Angabepflichten über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen.
IFRS	bezeichnet die International Financial Reporting Standards. Dabei handelt es sich um internationale Rechnungslegungsvorschriften
ISIN	bezeichnet die International Security IdentificationNumber. Die ISIN dient der eindeutigen internationalen Identifikation von Wertpapieren. Sie besteht aus einem zweistelligen Ländercode (zum Beispiel DE für Deutschland), gefolgt von einer zehnstelligen numerischen Kennung.
Kodex	bezeichnet den Deutschen Corporate Governance Kodex
KStG	bezeichnet das Körperschaftsteuergesetz

KWG	bezeichnet das Gesetz über das Kreditwesen
Prospekt	bezeichnet den vorliegenden Wertpapierprospekt
Steuern	bezeichnet alle Steuern, Zölle und Abgaben beliebiger Art, ungeachtet dessen, wann und wo sie auferlegt werden.
Streubesitz	bezeichnet den sich im Streubesitz befindliche Teil des Aktienkapitals einer Aktiengesellschaft. Dazu zählen die Aktien der Aktionäre einer Aktiengesellschaft, die jeweils weniger als 5% des auf eine Aktiengattung entfallenden Grundkapitals besitzen.
Tochtergesellschaft	bezeichnet eine Gesellschaft, an der die Immovaria Real Estate AG eine Beteiligung von 50 % oder mehr hält.
u.a.	unter anderem
UStG	bezeichnet das Umsatzsteuergesetz
WpPG	bezeichnet das Wertpapierprospektgesetz
WpÜG	bezeichnet das Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz
Zusammenfassung	bezeichnet die Zusammenfassung dieses Wertpapierprospekts (I, S. 8ff.)

VIII. ÜBERSICHT VERKEHRSWERTGUTACHTEN

▪ Gutachten Verkehrswert Matternstr. 6 Nr. 1	H-2
▪ Gutachten Verkehrswert Matternstr. 6 Nr. 2	H-3
▪ Gutachten Verkehrswert Wilhelm-Stolze-Str. 19	H-4
▪ Gutachten Verkehrswert Dürerstr. 7.....	H-5
▪ Gutachten Verkehrswert Dürerstr. 11.....	H-6
▪ Gutachten Verkehrswert Dürerstr. 15 u. 17	H-7
▪ Gutachten Verkehrswert Trockentalstr. 74, 84, 85, 87, 89.....	H-8
▪ Gutachten Verkehrswert Hofer Str. 52	H-9
▪ Zusammenfassung der Immobilien	H-10

1. GUTACHTEN VERKEHRSWERT MATTERNSTR. 6 NR. 1

Gutachten Verkehrswert Matternstr. 6 Nr. 1

H-2

ENGEL

**Sachverständigenes. mbH
für Bauingenieurwesen und der
Bewertung bebauter Grundstücke**

Beratender Ingenieur - Architekt
Geschäftsführer



Diplom-Betriebswirtin (FH) -
Diplom-Wirtschaftsingenieurin (FH)

Zertifizierte Sachverständige
für die Bewertung bebauter
und unbebauter Grundstücke
sowie Mieten und Pachten
(ZW2010-02178)

TAS

Beratender Ingenieur

von der IHK Rheinhessen/
Mainz öffentlich bestellter u.
vereidigter Sachverständiger für



Maurer-/Betonbau- u. Estrichleger-Meister

von der HWK Mannheim, Rhein-
Neckar, Odenwald bestellter und
vereidigter Sachverständiger für
die Sachgebiete der Anlage 1
zu § 9 Abs. 1 JVEG



Abbruch, Abrechnung im Hoch- und Ingenieurbau,
Akustik, Lärmschutz, Altbausanierung, Bauphysik,
Baustoffe, Bauwerksabdichtung, Beton-, Stahlbeton-
und Spannbetonbau, Brandschutz und Brandursa-
chen, Innenausbau, Schäden an Gebäuden, Tiefbau

Aktualisierung: zum Stand 22.06.2012

Gutachten Nr. 09-120a

über den Verkehrswert (Marktwert)

(n. § 194 BauGB - ImmoWertV)

Mainz, 25.06.2012

Auftraggeber:

Immovaria Real Estate AG
Wartenberger Straße 24
13053 Berlin

Zweck:

Aktualisierung des
Verkehrswert-Gutachtens Nr. 09-120a

Wertermittlungsstichtag:

22.06.2012 (vorher 27.12.09)

Auftrag vom:

15.06.2012

Objekt/Ort:

Gewerbereinheit 1, EG
Miteigentumsanteil 463/10.000
Matternstr. 6, 10249 Berlin
-Büroeinheit mit Keller Nr.:1

Grundbuch:

Amtsgericht: Tempelhof- Kreuzberg

Grundbuch von: Friedrichshain

Teileigentumsgrundbuch

Band/Blatt: 11 044 N

Flur: 41 915

Flurstück: 120

Grundstücks-Größe: 807 m²

Emdener Str. 41
10551 Berlin

W.-Th.-Römheld-Str. 14
55130 Mainz

Hauptstraße 23
67599 Gundheim

Lehmbruck Weg 19
68163 Mannheim

David- Möllinger- Str. 43
67590 Monsheim

Tel.: 06131 - 92 12 22
Fax: 06131 - 92 12 21
Mobil: 0171 - 333 7670

info@engel-sachverstaendige.de

www.engel-expert.de

Postbank Berlin
BLZ: 100 100 10
Kto: 516 371 109

HRB Berlin-Charlottenburg 121 703 B1
Steuer-Nr.: 29/535/01049

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	3
1.1 Gutachten-Grundlagen und Aufbau	3
1.2 Grunddaten	3
1.2 Objektangaben	4
1.3 Objektbezogene Arbeitsunterlagen.....	5
1.4 Fundstellen wichtiger Gesetze, Verordnungen und Richtlinien	5
Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	5
Verwendete Wertermittlungsliteratur	5
2. Grundstücksbeschreibung	6
2.1 Ort und Einwohnerzahl.....	6
2.2 Kleinräumige Lage.....	6
2.3 Infrastruktur	6
2.3 Grundstückseigenschaften.....	6
2.4 Rechte und Belastungen.....	6
2.4.1 Grundbuch	6
2.5 Planungsrechtliche Ausweisung	6
3. Gebäudebeschreibung	7
3.1 Tragende Teile.....	7
3.2 Außenansicht	7
3.3 Außenanlage:.....	7
4. Auswahl des Wertermittlungsverfahren	7
Bodenwertermittlung	8
5.1 Allgemeines.....	8
5.2 Bodenwertableitung.....	8
6. Ertragswertverfahren	8
7 Verkehrswert	9
8. Schlusswort	10
9. Verzeichnis der Anlagen	11
8.3 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte.....	13

1. Allgemeine Angaben

1.1 Gutachten-Grundlagen und Aufbau

Diese Aktualisierung stützt sich auf das vorliegende Gutachten Nr. 09-120a vom

28.12.2009 und die Ortsbesichtigung vom 22.06.2012, sowie die jetzt geltenden Gesetzesgrundlagen.

Die zwischenzeitlich eingetretenen baulichen Veränderung, wie Alterungen und Grundstücks-Richtwert sowie Um- oder Ausbauten werden beschrieben und in dieser Aktualisierung beurteilt.

Es werden nur Abweichungen zum Gutachten Nr.: 09-120a aufgeführt, ansonsten wird auf das Gutachten Bezug genommen.

1.2 Grunddaten

Auftraggeber:	Immovaria Real Estate AG Wartenberger Straße 24 13053 Berlin
Grund der Bewertung:	Aktualisierung: zum Stand 22.06.2012
Grundstückseigentümer:	lt. Grundbuch: Immovaria Real Estate AG Wartenberger Straße 24 13053 Berlin
Tag der Ortsbesichtigung:	22.06.2012
Teilnehmer am Ortstermin:	Dipl. Ing. Dieter F. Engel
Wertermittlungstichtag:	22.06.2012

Grundbuch:

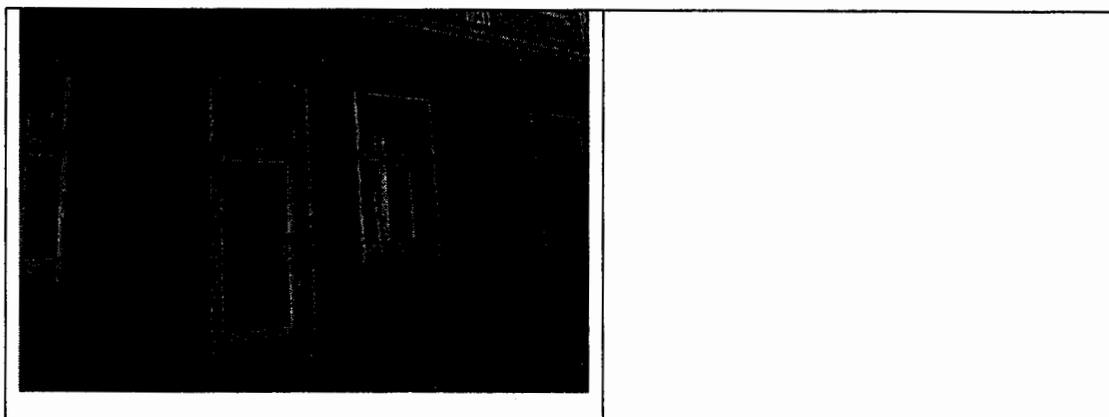
Amtsgericht:	Berlin-Lichtenberg
Grundbuch von:	Friedrichshain
Teileigentumsgrundbuch:	Miteigentumsanteil: 463 / 10.000 verbunden mit Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen nebst Keller Nr. 1
Band/Blatt:	11044N
Flur:	41 915
Flurstück:	120
Grundstücks-Größe:	807 m ²

1.2 Objektangaben

Objekt: Wohn- und Geschäftshaus
Gewerbeeinheit 1 - Büroeinheit
Baujahr: um 1900
vollständige Sanierung 1998/1999
Nutzfläche: ca. 86 m² nach Aufstellung ImmoVaria¹



Straßenansicht



Gewerbeeinheit 1

¹ Die o.g. Aufstellung wurde im Zuge der Gutachten-Erstellung überschlägig überprüft.

1.3 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

1. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
2. Bestandsplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitt, Maßstab 1:100
3. Auszug aus dem Grundbuch vom 21.12.2011
4. Flächenberechnung
5. Grundrisse GE 1
6. Teilungserklärung

1.4 Fundstellen wichtiger Gesetze, Verordnungen und Richtlinien Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:	Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. 07. 2009 (BGBl. I S. 2542)
BauNVO:	Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. 01. 1990, (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
ImmoWertV:	Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 19. 05. 2010 (BGBl. I S. 639)
WertR:	Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. 03.2006 (BAntz Nr. 108a vom 10. 06. 2006)
BGB:	Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. 01. 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. 09. 2009 (BGBl. I S. 3161)
DIN 283:	DIN 277-1 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau, Stand 02/2005

Verwendete Wertermittlungsliteratur

Kleiber, Tillmann:	Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts, Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis
Gerardy, Möckel, Troff, Bischoff:	Praxis der Grundstücksbewertung, Tabellen und Rechtsvorschriften
Sprengnetter (Hrsg.):	Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Ort und Einwohnerzahl

Keine diese Aktualisierung beeinflussende Abweichung zum Ursprungsgutachten.

2.2 Kleinräumige Lage

Keine diese Aktualisierung beeinflussende Abweichung zum Ursprungsgutachten.

2.3 Infrastruktur

Keine diese Aktualisierung beeinflussende Abweichung zum Ursprungsgutachten.

2.3 Grundstückseigenschaften

Keine diese Aktualisierung beeinflussende Abweichung zum Ursprungsgutachten.

2.4 Rechte und Belastungen

2.4.1 Grundbuch

Der unbeglaubigte Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Tempelhof - Kreuzberg, vom 21.12.2011 liegt vor.

Grundbuch:

Amtsgericht:	Tempelhof - Kreuzberg
Grundbuch von:	Friedrichshain
Teileigentumsgrundbuch	
Band/Blatt:	11044N
Flur:	41915
Flurstück:	120

Grundstücksgröße: 807m²

Zweite Abteilung:

Das Grundbuch ist frei von allen Belastungen

Veräußerungsbeschränkung:

Zustimmung durch Verwalter

Keine weitere, die Aktualisierung beeinflussende Abweichung zum Ursprungsgutachten.

2.5 Planungsrechtliche Ausweisung

Keine diese Aktualisierung beeinflussende Abweichung zum Ursprungsgutachten.

3. Gebäudebeschreibung

Keine weitere, die Aktualisierung beeinflussende Abweichung zum Ursprungsgutachten, ausgenommen die nachstehende Ergänzung.

Ergänzung:

- Verlegung von Laminat-Bodenbelag in sämtlichen Räumen ausgenommen Naßräume;

Immissionen bestehen durch geringfügigen Verkehrslärm in der Straße.

3.1 Tragende Teile

Keine weitere, die Aktualisierung beeinflussende Abweichung zum Ursprungsgutachten

3.2 Außenansicht

Keine die Aktualisierung beeinflussende Abweichung zum Ursprungsgutachten
Bauschäden, Baumängel: keine wesentlichen optisch feststellbar
Unterhaltungsstau: es besteht kein wesentlicher Unterhaltungsstau.

Besondere Einrichtungen: Ladeneingangstüre von Straße

3.3 Außenanlage:

Keine die Aktualisierung beeinflussende Abweichung zum Ursprungsgutachten

4. Auswahl des Wertermittlungsverfahren

Keine die Aktualisierung beeinflussende Abweichung zum Ursprungsgutachten
Ertragswertverfahren wird der, zum Zeitpunkt des Aktualisierungstichtags,
geltenden gesetzlichen Regelung angepasst.

Bodenwertermittlung

5.1 Allgemeines

Keine die Aktualisierung beeinflussende Abweichung zum Ursprungsgutachten

5.2 Bodenwertableitung

Bodenrichtwert zum Bewertungsstichtag:
 (Bodenrichtwertkarte Berlin, Stichtag 01.01.2012)

450 €/m² (W2,5)

Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht zu entrichten sind. Bei der Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des typischen Grundstücks, auf das sich der Bodenrichtwert bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

= Grundstücksgröße 807 m² * Bodenwert 450,-- €

= 353,150,-- € Bodenwert insgesamt

Miteigentumsanteil am Bodenwert $463 / 10.000 * 353.150,-- € = \underline{16.350,85 €}$

6. Ertragswertverfahren

Im Gegensatz zum Sachwertverfahren orientiert sich der Ertragswert überwiegend an den zukünftigen Überschüssen aus der Nutzung einer Immobilie und deren Zeitwert. (ImmoWertV)

Als eine der Grundlagen zur Ermittlung der ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Miete wird u.a. auch der Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen berücksichtigt. Unter Beachtung der konjunkturellen Lage auf dem Wohnungsmarkt sowie der Gegebenheiten des Wohngebäudes (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage) wird zum Bewertungsstichtag ein als ortsüblich und nachhaltig erachteter Rohertrag angesetzt.

Bei der Ertragswertermittlung werden im Wesentlichen die folgenden Aspekte berücksichtigt:

- die marktüblich erzielbaren jährlichen Überschüsse der Erträge über die Kosten;
- der Zinssatz, mit dem diese Überschüsse durch Abzinsung auf den Stichtag der Wertermittlung bezogen werden (so genannter Liegenschaftszinssatz);
- die begrenzte Nutzungsdauer der baulichen Anlagen;
- die unbegrenzte Nutzungsdauer des Bodens.

Ertragswertermittlung

lfd. Nr.	Gebäude/ Geschoss	Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche	nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete		
				monatlich	jährlich	
			Anzahl	€/m ²	€/Stck	
1	Matternstr. 6	GE 1	85,79 m ²	7,65	643,43 €	7.721,10 €
Summen:		Wohn-, Nutzfläche:	85,79 m ²		643,43 €	7.721,10 €
		Garagen	0 St			

Die tatsächliche Nettokaltmiete entspricht der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete.

Rohertrag:

(Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)

7.721,10 €

<u>Rohrertrag:</u>								
(Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)								7.721,10 €
<u>Bewirtschaftungskosten (nur Anteil der Vermieters)</u>								
Verwaltungskosten:	Gewerbeeinheiten	5	% x	7.721,10 € =	-	386,06 €		
Instandhaltungskosten	Nutzfläche:	85,79	m² x	- 12,50 € =	-	1.072,38 €		
Mietausfallwagnis:				5,00 % =	-	386,06 €		
								- 1.844,49 €
								23,9%
								- 1.844,49 €
jährlicher Reinertrag								5.876,62 €
Reinertragsanteil des Bodens					6,00%	von	16.813,85 € =	- 1.008,83 €
(Liegenschaftszins x Bodenwert)								
Ertrag der baulichen Anlagen								4.867,79 €
Liegenschaftszins:					6,00%	(i.M.)		
Restnutzungsdauer:(i.m.)					57	Jahre		
Vervielfältiger:					16,07			
Ertragswert der baulichen Anlagen					16,07	x	4.867,79 € =	78.225,3909 €
Bodenwert:							=	16.813,85 €
Vorläufiger Ertragswert:								95.039,24 €
Wertbeeinflussende Umstände								-
Ertragswert								95.039,24 €
							rd.	95.000,00 €

7 Verkehrswert

Nach § 7 der Wertermittlungsverordnung ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die Marktlage ist beim Ertragswert durch Verwendung marktgerechter Mieten und Liegenschaftszinssätze und beim Sachwert durch die Marktanpassung berücksichtigt.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, geschätzt auf

95.000,-- €

(in Worten: fünfundneunzigtausend Euro)

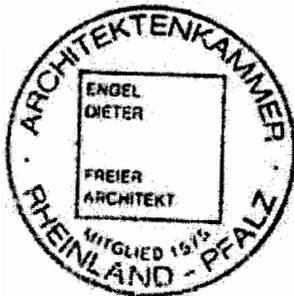
8. Schlusswort

Die Erstellung des vorstehenden Gutachtens erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen ohne persönliches Interesse am Ergebnis.

Mainz, den 25.06.2012

gez.: Dieter F. Engel

**Dipl.-Ing.
Dieter F. Engel²**
Architekt – Beratender Ingenieur
Sachverständiger für Bau-Ingenieurwesen
einschließlich der Bewertung bebauter Grundstücke



gez.: Mehmet E. Erdem

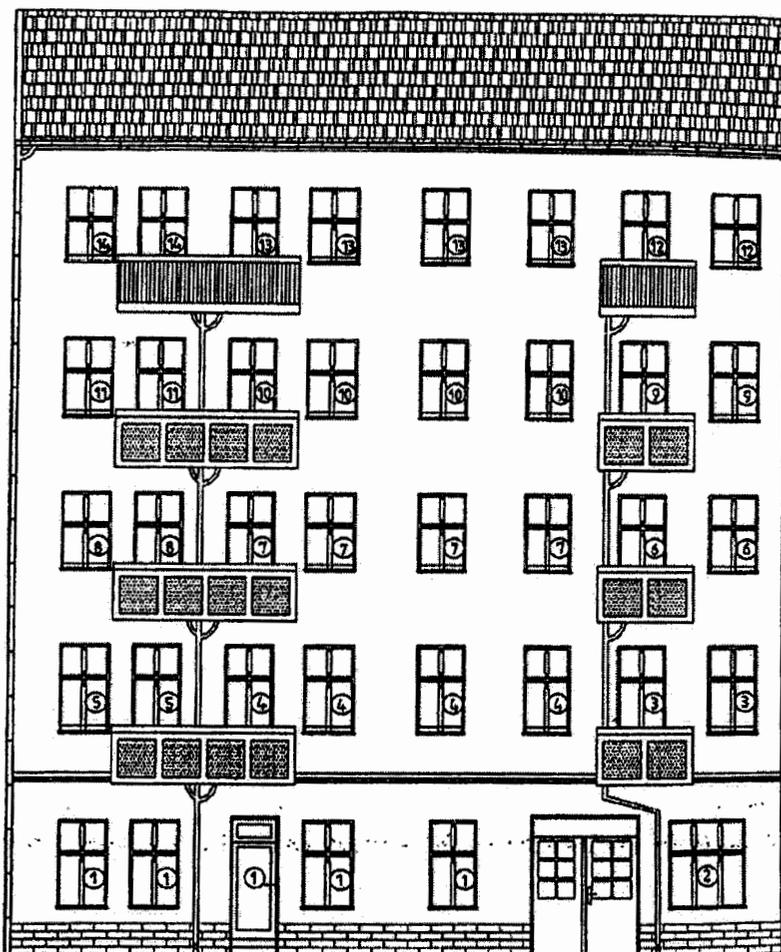
Mehmet Emin ERDEM
ö.b.u.v. Sachverständlgrer



² Der Auftragnehmer haftet nur gegenüber dem Auftraggeber und nur für die Verwendbarkeit des Gutachtens gemäß dem angegebenen Zweck. Jede weitere Verwendung, Textänderung, oder Veröffentlichung, insbesondere die Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist nur nach vorheriger Befragung des Sachverständigen und dessen schriftlicher Einwilligung zulässig; Vervielfältigungen sind nur im Rahmen des Verwendungszweckes des Gutachtens gestattet. Für Ansprüche auf Schadensersatz sowie Nacherfüllung, Ersatz, Rücktritt und Minderung haftet der Auftragnehmer nur dann, wenn er oder seine Erfüllungsgehilfen bei mangelhaften Leistungen, deren Vorbereitung oder bei Nacherfüllung Schäden durch vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzung verursacht haben. §339 BGB bleibt unberührt. Alle darüber hinausgehenden Schadensansprüche sind ausgeschlossen.
Der Auftraggeber verpflichtet sich, das Gutachten auf offensichtliche Mängel hinsichtlich seiner zweckbestimmten Verwendung zu prüfen und etwaige Beanstandungen gegenüber dem Auftragnehmer innerhalb einer Frist von 2 Wochen nach Zugang des Gutachtens zu rügen, andernfalls ist die Gewährleistung ausgeschlossen. §202 Abs. 1. BGB bleibt unberührt. Die Verjährungsfrist für Ansprüche des Auftraggebers beginnt mit dem Schluss des Jahres, in dem die Übergabe des Gutachtens erfolgt ist. Die Verjährungsfrist beträgt 3 Jahre (§ 195 BGB). Die Haftung des Auftragnehmers ist der Höhe nach auf das beschränkt, was er im Falle einer berechtigten Inanspruchnahme von seiner Berufshaftpflichtversicherung zu erlangen vermag.

9. Verzeichnis der Anlagen

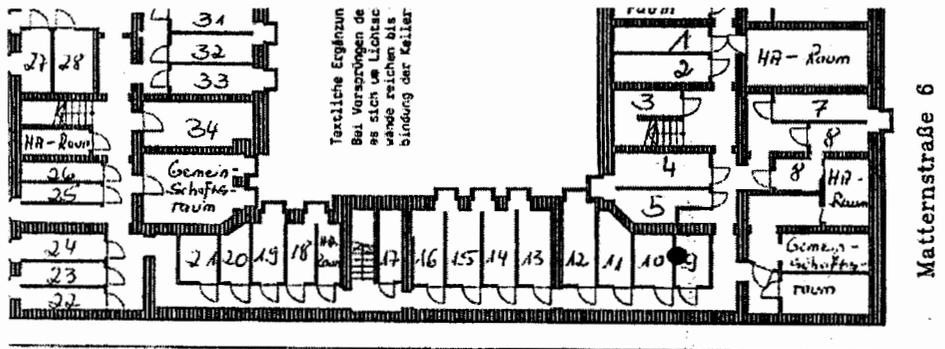
- 9.1 Auszug aus dem Grundbuch vom 21.12.2011
(externe Beilage)
- 9.2 Teilungserklärungs-Auszug mit Plänen
(Ursprungsgutachten)
- 9.3 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- 9.4 Flächenberechnung (Ursprungsgutachten)



Matternstraße 6
Straßenansicht

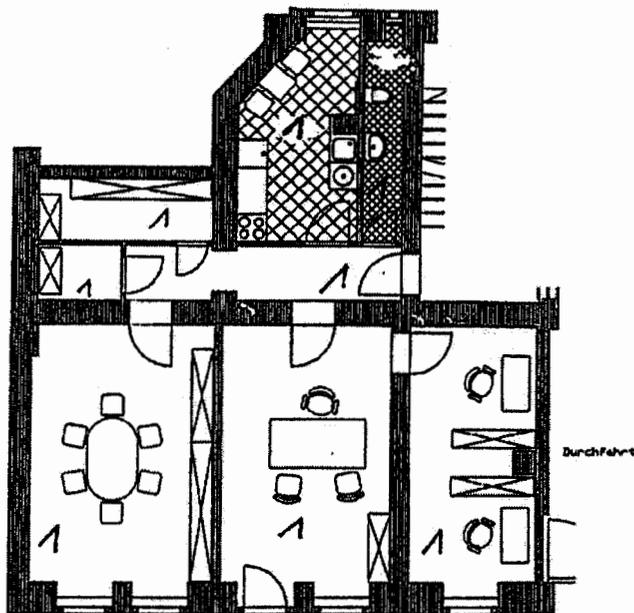
OPG mbH

Stand: 15.10.1997



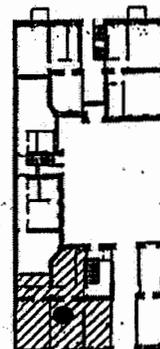
Handwritten signature

Kelleraufteilung / Gewerbeinheit im EG



Handwritten signature

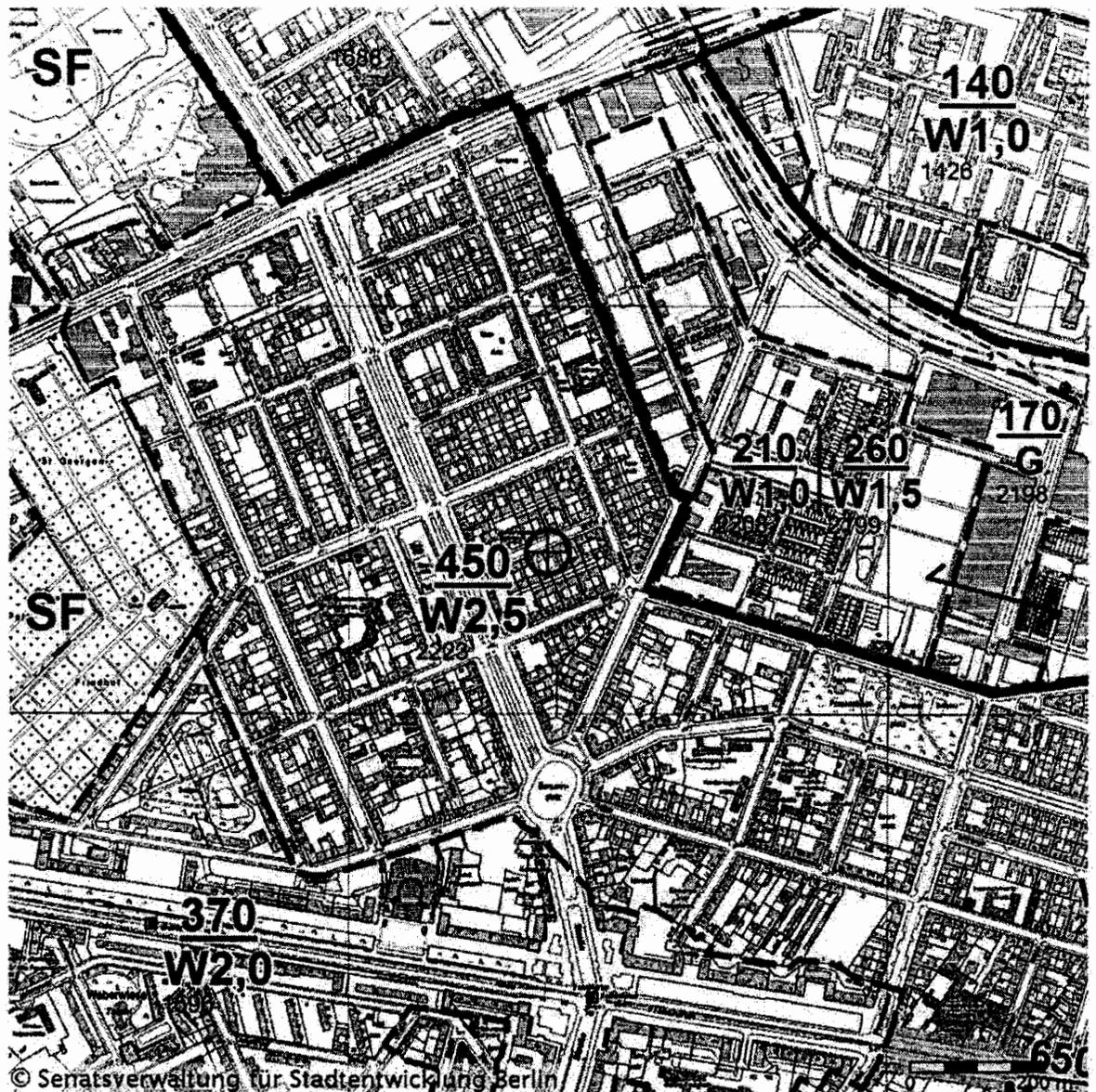
Matternstraße 6
 Erdgeschoß
 Laden 1



Matternstraße 6

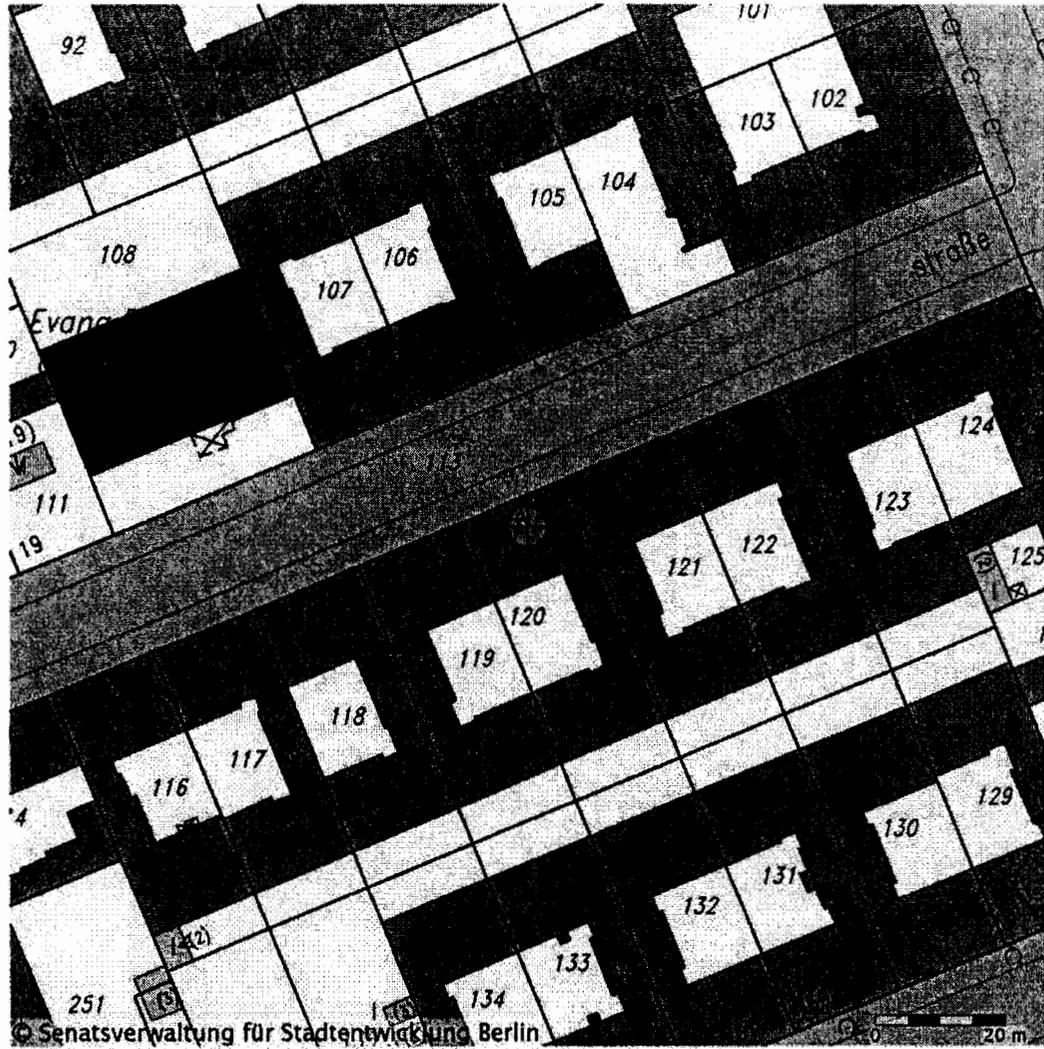
9.3 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertkarte



Quelle: Bodenrichtwertkarte Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung III E GSt 22, Berlin
Aktualität: Stichtag 01.01.2012

Lageplan



Quelle: ALK, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. III - Geoinformation, Vermessung, Wertermittlung, Berlin

Aktualität: online

2. GUTACHTEN VERKEHRSWERT MATTERNSTR. 6 NR. 2

Gutachten Verkehrswert Matternstr. 6 Nr. 2

**Aktualisierung: zum Stand 22.06.2012
Gutachten Nr. 09-120b
über den Verkehrswert (n. § 194 BauGB)**

Mainz, 25.06.2012

Auftraggeber: Immovaria Real Estate AG
Wartenberger Straße 24
13053 Berlin

Zweck: Aktualisierung des
Verkehrswert-Gutachtens Nr. 09-120b

Wertermittlungsstichtag: 22.06.2012 (vorher 27.12.09)
Auftrag vom: 15.06.2012

Objekt/Ort: Gewerbeeinheit 2, EG
Miteigentumsanteil 463/10.000
Matternstr. 6, 10249 Berlin
-Büroeinheit mit Keller Nr.: 2

Wertermittlungsstichtag: 22.06.2012 (vorher 28.12.09)
Auftrag vom: 15.06.2012

Objekt/Ort: Gewerbeeinheit 2, EG
Miteigentumsanteil 163/10.000
Matternstr. 6, 10249 Berlin
-Büroeinheit mit Keller Nr.: 2

Grundbuch:
Amtsgericht: Tempelhof - Kreuzberg
Grundbuch von: Friedrichshain
Teileigentumsgrundbuch
Band/Blatt: 11 045 N
Flur: 41 915
Flurstück: 120
Grundstücks-Größe: 807 m²

ENGEL

**Sachverständigenenges. mbH
für Bauingenieurwesen und der
Bewertung bebauter Grundstücke**

Dipl.-Ing. (FH) Dieter F. Engel
Beratender Ingenieur – Architekt
Geschäftsführer

Sachverständiger für Bau-
ingenieurwesen einschließl.
der Bewertung von bebau-
ten Grundstücken



Tanja Engel
Diplom-Betriebswirtin (FH) –
Diplom-Wirtschaftsingenieurin (FH)

Zertifizierte Sachverständige
für die Bewertung bebauter
und unbebauter Grundstücke
sowie Mieten und Pachten
(ZW2010-02178)

TAS

Dipl.-Ing. Christian Engel
Beratender Ingenieur

von der IHK Rheinhessen/
Mainz öffentlich bestellter u.
vereidigter Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden



Mehmet Emin Erdem
Maurer-/Betonbau- u. Estrichleger-Meister

von der HWK Mannheim, Rhein-
Neckar, Odenwald bestellter und
vereidigter Sachverständiger für
die Sachgebiete der Anlage 1
zu § 9 Abs. 1 JVEG
Abbruch, Abrechnung im Hoch- und Ingenieurbau,
Akustik, Lärmschutz, Altbausanierung, Bauphysik,
Baustoffe, Bauwerksabdichtung, Beton-, Stahlbeton-
und Spannbetonbau, Brandschutz und Brandursachen,
Innenausbau, Schäden an Gebäuden, Tiefbau



BERLIN

Emdener Str. 41
10551 Berlin

MAINZ

W.-Th.-Römheld-Str. 14
55130 Mainz

GUNDHEIM

Hauptstraße 23
67599 Gundheim

MANNHEIM

Lehmbruck Weg 19
68163 Mannheim

MONSHEIM

David- Möllinger- Str. 43
67590 Monsheim

TELEFON (zentral)

Tel.: 06131 – 92 12 22
Fax: 06131 – 92 12 21
Mobil: 0171 - 333 7670

EMAIL

info@engel-sachverstaendige.de

INTERNET

www.engel-expert.de

BANKVERBINDUNGEN

Postbank Berlin
BLZ: 100 100 10
Kto: 516 371 109

HRB Berlin-Charlottenburg 121 703 B1
Steuer-Nr.: 29/535/01049

Inhaltsverzeichnis

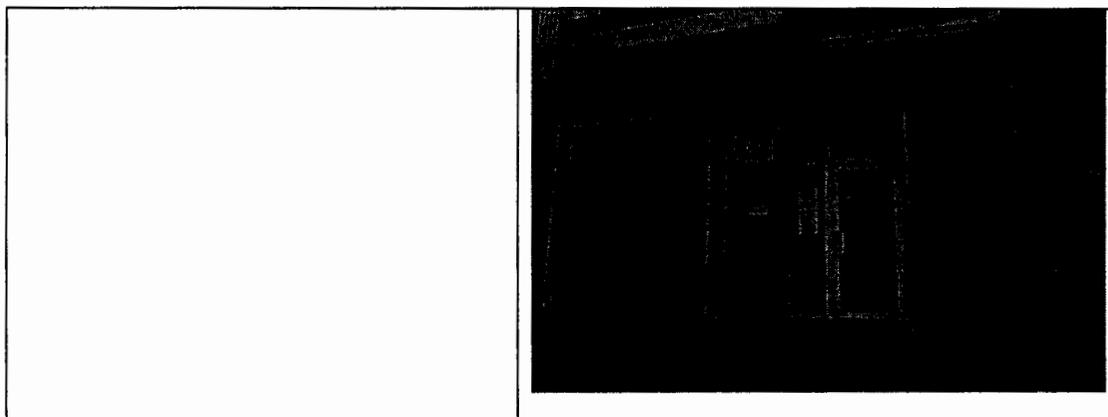
1. Allgemeine Angaben	3
1. Allgemeine Angaben	3
1.1 Gutachten-Grundlagen und Aufbau.....	3
1.2 Grunddaten	3
1.2 Objektangaben.....	4
1.3 Objektbezogene Arbeitsunterlagen.....	5
1.4 Fundstellen wichtiger Gesetze, Verordnungen und Richtlinien.....	5
Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	5
Verwendete Wertermittlungsliteratur	5
2. Grundstücksbeschreibung.....	6
2.1 Ort und Einwohnerzahl.....	6
2.2 Kleinräumige Lage.....	6
2.3 Infrastruktur	6
2.3 Grundstückseigenschaften.....	6
2.4 Rechte und Belastungen.....	6
2.4.1 Grundbuch	6
2.5 Planungsrechtliche Ausweisung	6
3. Gebäudebeschreibung	7
3.1 Tragende Teile.....	7
3.3 Außenanlage:.....	7
4. Auswahl des Wertermittlungsverfahren	7
5. Bodenwertermittlung.....	7
5.1 Allgemeines.....	7
5.2 Bodenwertableitung.....	7
6. Ertragswertverfahren.....	8
7 Verkehrswert	9
8. Schlusswort	10
9. Verzeichnis der Anlagen.....	11
8.3 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	13

1.2 Objektangaben

Objekt: Wohn- und Geschäftshaus
Gewerbeeinheit 1 – Büroeinheit -
Baujahr: um 1900
vollständige Sanierung 1998/1999
Nutzfläche: ca. 30,33 m² nach Aufstellung Immovaria¹



Straßenansicht



Gewerbeeinheit 2

¹ Die o.g. Aufstellung wurde im Zuge der Gutachten-Erstellung überschläglich überprüft.

1.3 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

1. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
2. Bestandsplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitt, Maßstab 1:100
3. Auszug aus dem Grundbuch vom 21.12.2011
4. Flächenberechnung
5. Grundrisse GE 1
6. Teilungserklärung

1.4 Fundstellen wichtiger Gesetze, Verordnungen und Richtlinien Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:	Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. 07. 2009 (BGBl. I S. 2542)
BauNVO:	Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. 01. 1990, (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
ImmoWertV:	Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 19. 05. 2010 (BGBl. I S. 639)
WertR:	Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. 03.2006 (BAz Nr. 108a vom 10. 06. 2006)
BGB:	Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. 01. 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. 09. 2009 (BGBl. I S. 3161)
DIN 283:	DIN 277-1 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau, Stand 02/2005

Verwendete Wertermittlungsliteratur

Kleiber, Tillmann:	Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts, Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis
Gerardy, Möckel, Troff, Bischoff:	Praxis der Grundstücksbewertung, Tabellen und Rechtsvorschriften
Sprengnetter (Hrsg.):	Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Ort und Einwohnerzahl

Keine diese Aktualisierung beeinflussende Abweichung zum Ursprungsgutachten.

2.2 Kleinräumige Lage

Keine diese Aktualisierung beeinflussende Abweichung zum Ursprungsgutachten.

2.3 Infrastruktur

Keine diese Aktualisierung beeinflussende Abweichung zum Ursprungsgutachten.

2.3 Grundstückseigenschaften

Keine diese Aktualisierung beeinflussende Abweichung zum Ursprungsgutachten.

2.4 Rechte und Belastungen

2.4.1 Grundbuch

Der unbeglaubigte Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Tempelhof-Kreuzberg, vom 21.12.2011 liegt vor.

Grundbuch:

Amtsgericht: Tempelhof - Kreuzberg
Grundbuch von: Friedrichshain
Teileigentumsgrundbuch
Band/Blatt: 11045N
Flur: 41915
Flurstück: 120

Grundstücksgröße: 807m²

Zweite Abteilung:

Das Grundbuch ist frei von allen Belastungen

Veräußerungsbeschränkung:

Zustimmung durch Verwalter

Keine weitere, die Aktualisierung beeinflussende Abweichung zum Ursprungsgutachten.

2.5 Planungsrechtliche Ausweisung

Keine diese Aktualisierung beeinflussende Abweichung zum Ursprungsgutachten.

3. Gebäudebeschreibung

Keine weitere, die Aktualisierung beeinflussende Abweichung zum Ursprungsgutachten, ausgenommen die nachstehende Ergänzung.

Immissionen bestehen durch geringfügigen Verkehrslärm in der Straße.

3.1 Tragende Teile

Keine weitere, die Aktualisierung beeinflussende Abweichung zum Ursprungsgutachten

Keine die Aktualisierung beeinflussende Abweichung zum Ursprungsgutachten
Bauschäden, Baumängel: keine wesentlichen optisch feststellbar
Unterhaltungsstau: es besteht kein wesentlicher Unterhaltungsstau.

Besondere Einrichtungen: Ladeneingangstüre von Straße

3.3 Außenanlage:

Keine die Aktualisierung beeinflussende Abweichung zum Ursprungsgutachten

4. Auswahl des Wertermittlungsverfahren

Keine die Aktualisierung beeinflussende Abweichung zum Ursprungsgutachten
Ertragswertverfahren wird der, zum Zeitpunkt des Aktualisierungstichtags,
geltenden gesetzlichen Regelung angepasst.

5. Bodenwertermittlung

5.1 Allgemeines

Keine die Aktualisierung beeinflussende Abweichung zum Ursprungsgutachten

5.2 Bodenwertableitung

Bodenrichtwert zum Bewertungsstichtag:
(Bodenrichtwertkarte Berlin, Stichtag 01.01.2012)

450 €/m² (W2,5)

Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht zu entrichten sind. Bei der Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des typischen Grundstücks, auf das sich der Bodenrichtwert bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

= Grundstücksgröße 807 m² * Bodenwert 450,-- €

= 353,150,-- € Bodenwert insgesamt

Miteigentumsanteil am Bodenwert 163 / 10.000 * 353.150,-- € = 5.756,35 €

6. Ertragswertverfahren

Im Gegensatz zum Sachwertverfahren orientiert sich der Ertragswert überwiegend an den zukünftigen Überschüssen aus der Nutzung einer Immobilie und deren Zeitwert. (ImmoWertV)

Als eine der Grundlagen zur Ermittlung der ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Miete wird u.a. auch der Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen berücksichtigt. Unter Beachtung der konjunkturellen Lage auf dem Wohnungsmarkt sowie der Gegebenheiten des Wohngebäudes (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage) wird zum Bewertungsstichtag ein als ortsüblich und nachhaltig erachteter Rohertrag angesetzt.

Bei der Ertragswertermittlung werden im Wesentlichen die folgenden Aspekte berücksichtigt:

- die marktüblich erzielbaren jährlichen Überschüsse der Erträge über die Kosten;
- der Zinssatz, mit dem diese Überschüsse durch Abzinsung auf den Stichtag der Wertermittlung bezogen werden (so genannter Liegenschaftszinssatz);
- die begrenzte Nutzungsdauer der baulichen Anlagen;
- die unbegrenzte Nutzungsdauer des Bodens.

Ertragswertermittlung

Ifd. Nr.	Gebäude/ Geschoss	Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche	nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete		
				[€/m ²]	monatlich	jährlich
			Anzahl	[€/Stck]		
1	Matternstr. 6	GE 2	30,33 m ²	7,65	232,02 €	2.784,29 €
Summen:		Wohn-, Nutzfläche:	30,33 m ²		232,02 €	2.784,29 €
		Garagen	0 St			

Die tatsächliche Nettokaltmiete entspricht der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete.

Rohertrag:

(Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)

2.784,29 €

Rohertrag:

(Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil der Vermieters)

Verwaltungskosten:	Gewerbeeinheiten	5	% x	2.784,29 € =	- 139,21 €	2.784,29 €
Instandhaltungskosten	Nutzfläche:	30,33	m ² x	- 12,50 € =	- 379,13 €	
Mietausfallwagnis:				5,00 % =	- 139,21 €	
					- 657,56 €	
					23,6%	- 657,56 €
jährlicher Reinertrag						2.126,73 €
Reinertragsanteil des Bodens		6,00%	von	5.756,35 =	- 345,38 €	
(Liegenschaftszins x Bodenwert)						
Ertrag der baulichen Anlagen						1.781,35 €
Liegenschaftszins:	6,00%	(i.M.)				
Restnutzungsdauer:(i.m.)	57	Jahre				
Vervielfältiger:	16,07					
Ertragswert der baulichen Anlagen	16,07	x		1.781,35 € =		28.626,29 €
Bodenwert:				=		5.756,35 €
Vorläufiger Ertragswert:						34.382,64 €
Wertbeeinflussende Umstände						-
Ertragswert						34.382,64 €
					rd.	34.000,00 €

7 Verkehrswert

Nach § 7 der Wertermittlungsverordnung ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die Marktlage ist beim Ertragswert durch Verwendung marktgerechter Mieten und Liegenschaftszinssätze und beim Sachwert durch die Marktanpassung berücksichtigt.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, geschätzt auf

34.000,-- €

(in Worten: vierunddreißigtausend Euro)

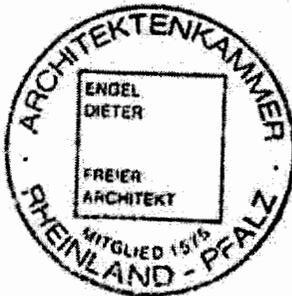
8. Schlusswort

Die Erstellung des vorstehenden Gutachtens erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen ohne persönliches Interesse am Ergebnis.

Mainz, den 25.06.2012

gez.: Dieter F. Engel

Dipl.-Ing.
Dieter F. Engel²
Architekt – Beratender Ingenieur
Sachverständiger für Bau-Ingenieurwesen
einschließlich der Bewertung bebauter Grundstücke



gez.: Mehmet E. Erdem

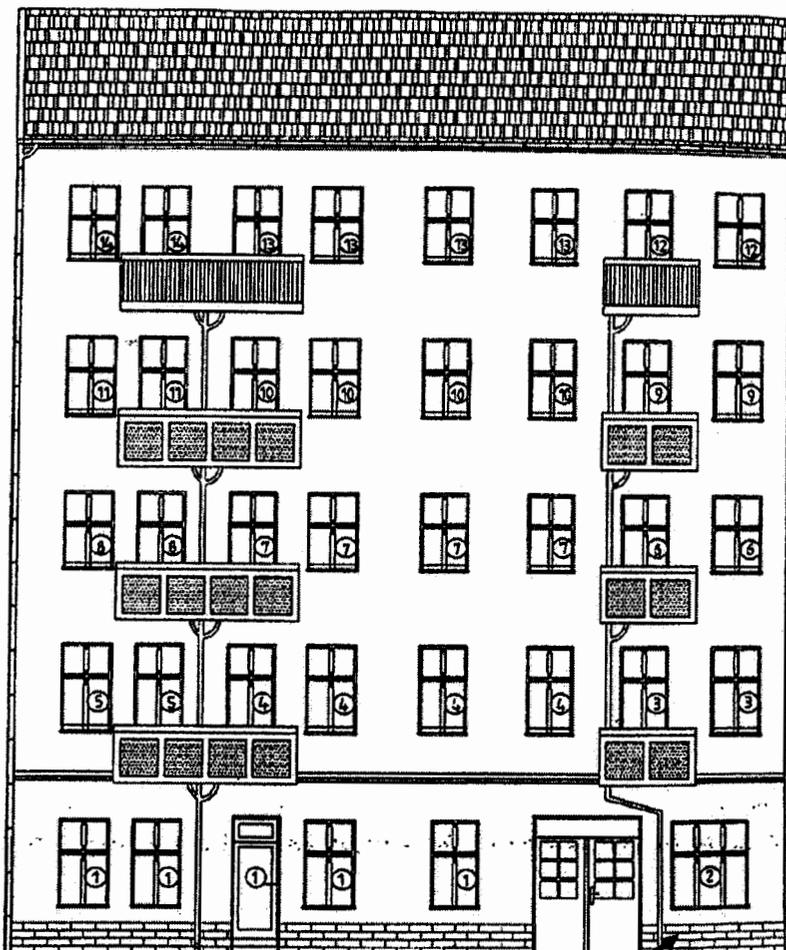
Mehmet Emin ERDEM
ö.b.u.v. Sachverständiger



² Der Auftragnehmer haftet nur gegenüber dem Auftraggeber und nur für die Verwendbarkeit des Gutachtens gemäß dem angegebenen Zweck. Jede weitere Verwendung, Textänderung, oder Veröffentlichung, insbesondere die Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist nur nach vorheriger Befragung des Sachverständigen und dessen schriftlicher Einwilligung zulässig; Vervielfältigungen sind nur im Rahmen des Verwendungszweckes des Gutachtens gestattet. Für Ansprüche auf Schadensersatz sowie Nacherfüllung, Ersatz, Rücktritt und Minderung haftet der Auftragnehmer nur dann, wenn er oder seine Erfüllungsgehilfen bei mangelhaften Leistungen, deren Vorbereitung oder bei Nacherfüllung Schäden durch vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzung verursacht haben. §639 BGB bleibt unberührt. Alle darüber hinausgehenden Schadensansprüche sind ausgeschlossen. Der Auftraggeber verpflichtet sich, das Gutachten auf offensichtliche Mängel hinsichtlich seiner zweckbestimmten Verwendung zu prüfen und etwaige Beanstandungen gegenüber dem Auftragnehmer innerhalb einer Frist von 2 Wochen nach Zugang des Gutachtens zu rügen, andernfalls ist die Gewährleistung ausgeschlossen. §202 Abs. 1. BGB bleibt unberührt. Die Verjährungsfrist für Ansprüche des Auftraggebers beginnt mit dem Schluss des Jahres, in dem die Übergabe des Gutachtens erfolgt ist. Die Verjährungsfrist beträgt 3 Jahre (§ 195 BGB). Die Haftung des Auftragnehmers ist der Höhe nach auf das beschränkt, was er im Falle einer berechtigten Inanspruchnahme von seiner Berufshaftpflichtversicherung zu erlangen vermag.

9. Verzeichnis der Anlagen

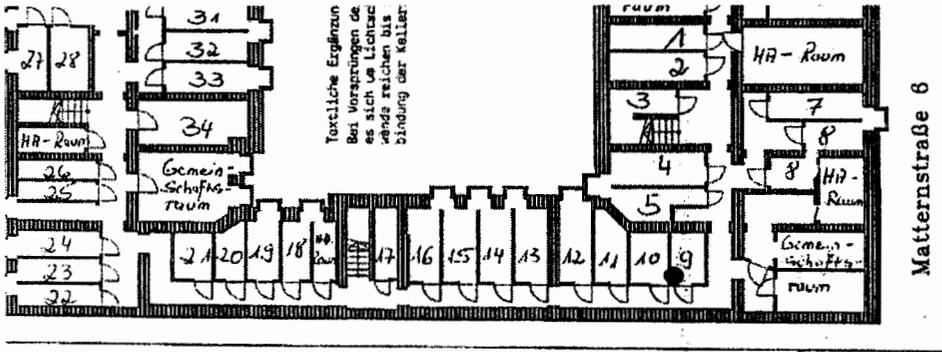
- 9.1 Auszug aus dem Grundbuch vom 21.12.2011
(externe Beilage)
- 9.2 Teilungserklärungs-Auszug mit Plänen
(Ursprungsgutachten)
- 9.3 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- 9.4 Flächenberechnung (Ursprungsgutachten)



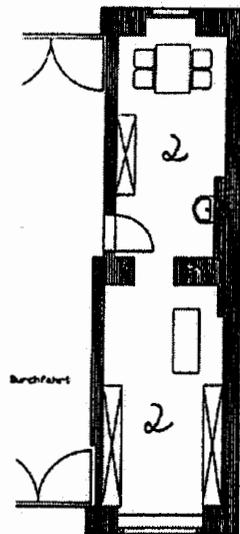
Matternstraße 6
Straßenansicht

GFC mbH

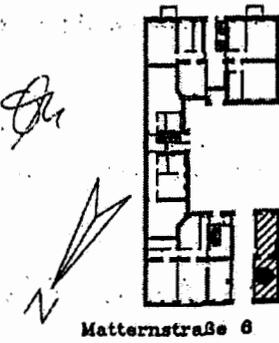
Stand: 16.10.1997



Handwritten signature

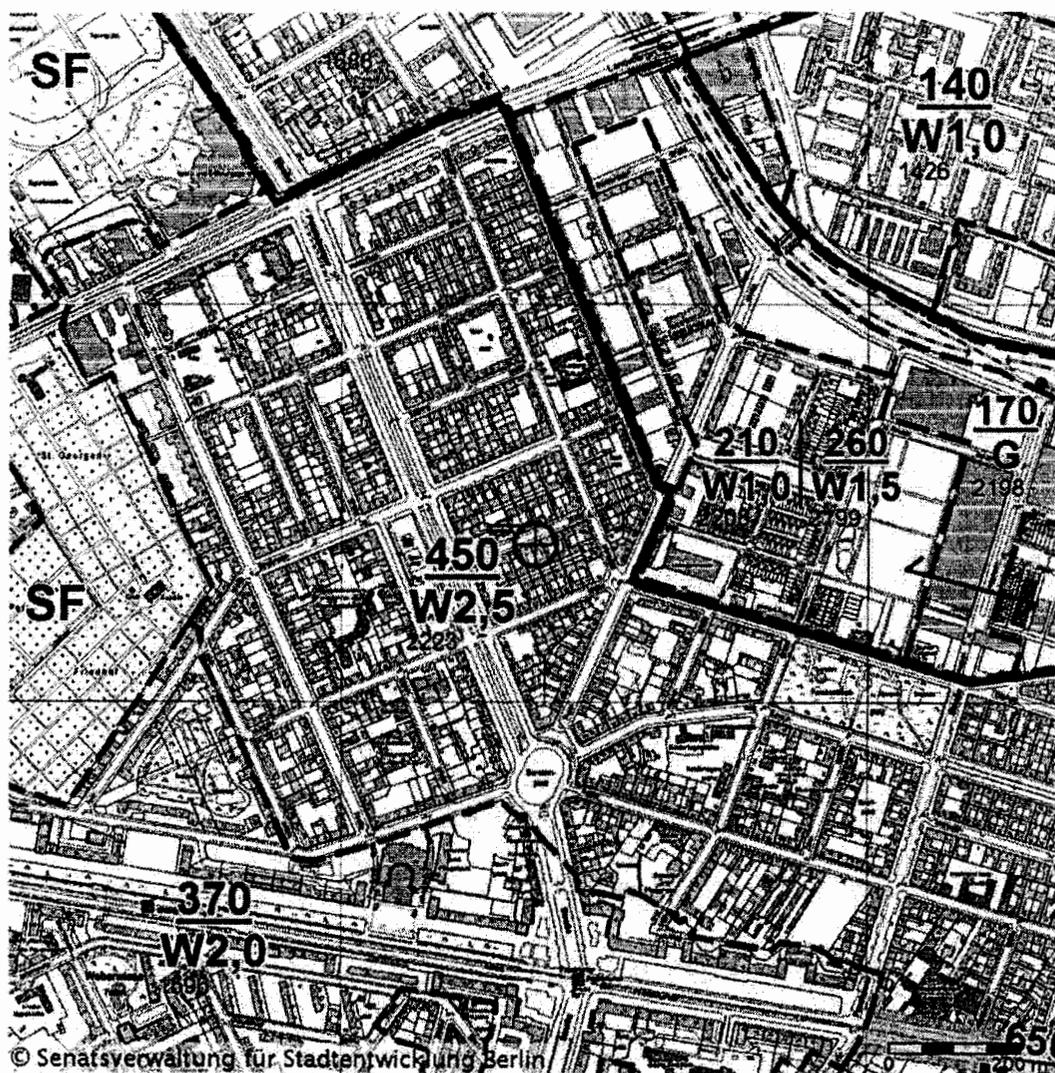


Matternstraße 6
 Erdgeschoß
 Laden 2.



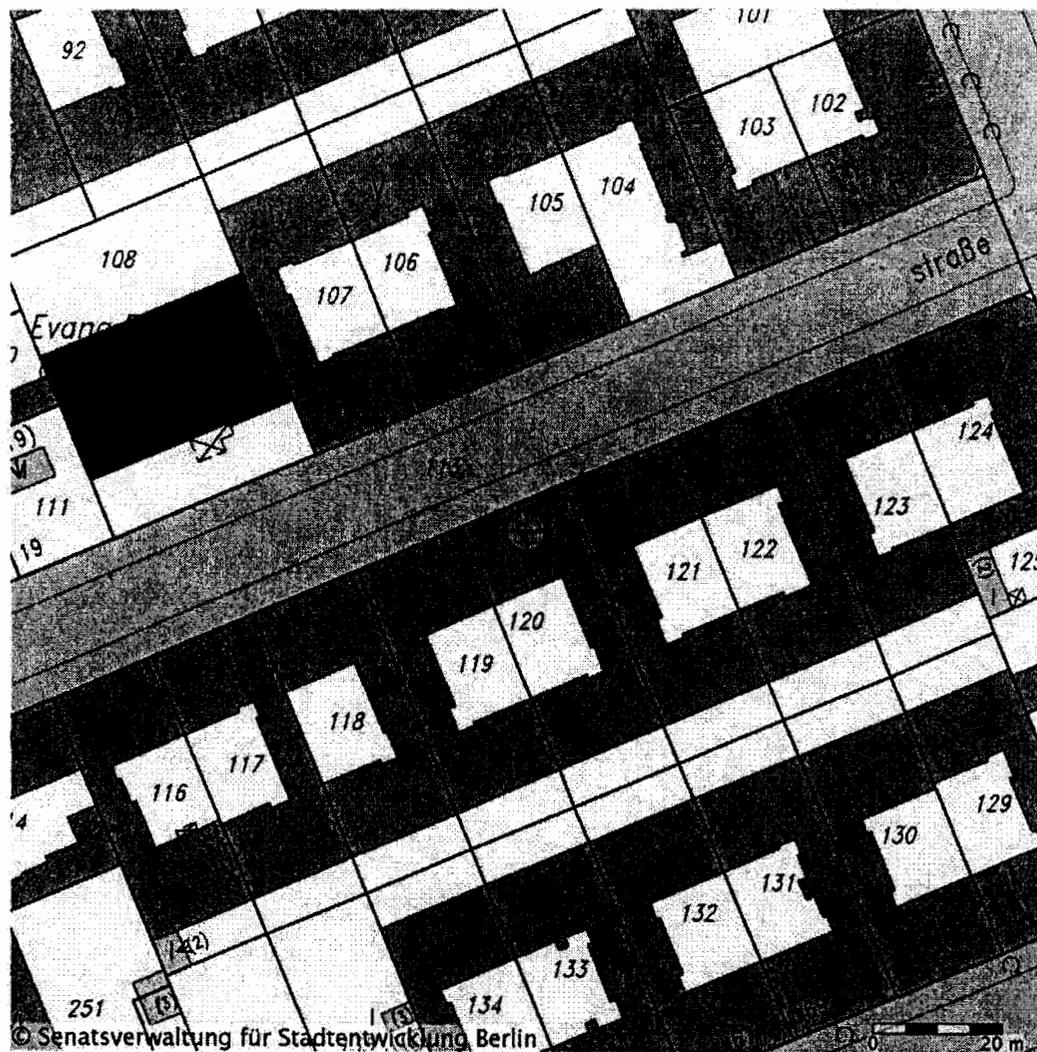
8.3 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertkarte



Quelle: Bodenrichtwertkarte Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung III E GSt 22, Berlin
Aktualität: Stichtag 01.01.2012

Lageplan



Quelle: ALK, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. III - Geoinformation, Vermessung, Wertermittlung, Berlin
Aktualität: online

3. GUTACHTEN VERKEHRSWERT WILHELM-STOLZE-STR. 19

Gutachten Verkehrswert Wilhelm-Stolze-Str. 19

H-4

Aktualisierung: zum Stand 22.06.2012
Gutachten-Nr. 09-35
über den Verkehrswert (Marktwert)
(n. § 194 BauGB - ImmoWertV)

Mainz, 25.06.2012

Auftraggeber: Immovaria Real Estate AG
Wartenberger Straße 24
13053 Berlin

Zweck: Aktualisierung des
Verkehrswert-Gutachtens Nr. 09-35

Wertermittlungsstichtag: 22.06.2012 (vorher 19.02.09)
Auftrag vom: 15.06.2012

Objekt/Ort: **Gewerbeeinheit 16, Hinterhaus EG**
Miteigentumsanteil 523/10.000
Gebäude und Freifläche
Wilhelm-Stolze-Str. 19,
10249 Berlin
- Büroeinheit Nr. 16 -

Grundbuch:
Amtsgericht: Tempelhof-Kreuzberg
Grundbuch von: Friedrichshain
Band/Blatt: 8603N
Flur: 41916
Flurstück: 123
Gesamtgröße: 951 m²

ENGEL

Sachverständigen-ges. mbH
für Bauingenieurwesen und der
Bewertung bebauter Grundstücke

Dipl.-Ing. (FH) Dieter F. Engel
Beratender Ingenieur – Architekt
Geschäftsführer

Sachverständiger für Bau-
ingenieurwesen einschließl.
der Bewertung von bebau-
ten Grundstücken



Tanja Engel
Diplom-Betriebswirtin (FH) –
Diplom-Wirtschaftsingenieurin (FH)

Zertifizierte Sachverständige
für die Bewertung bebauter
und unbebauter Grundstücke
sowie Mieten und Pachten
(ZW2010-02178)

TAS

Dipl.-Ing. Christian Engel
Beratender Ingenieur

von der IHK Rheinhessen/
Mainz öffentlich bestellter u.
vereidigter Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden



Mehmet Emin Erdem
Maurer-/Betonbau- u. Estrichleger-Meister

von der HWK Mannheim, Rhein-
Neckar, Odenwald bestellter und
vereidigter Sachverständiger für
die Sachgebiete der Anlage 1
zu § 9 Abs. 1 JVEG
Abbruch, Abrechnung im Hoch- und Ingenieurbau,
Akustik, Lärmschutz, Altbausanierung, Bauphysik,
Baustoffe, Bauwerksabdichtung, Beton-, Stahlbeton-
und Spannbetonbau, Brandschutz und Brandursachen,
Innenausbau, Schäden an Gebäuden, Tiefbau



BERLIN

Emdener Str. 41
10551 Berlin

MAINZ

W.-Th.-Römheld-Str. 14
55130 Mainz

GUNDHEIM

Hauptstraße 23
67599 Gundheim

MANNHEIM

Lehmbruck Weg 19
68163 Mannheim

MONSHEIM

David- Möllinger- Str. 43
67590 Monsheim

TELEFON (zentral)

Tel.: 06131 – 92 12 22
Fax: 06131 – 92 12 21
Mobil: 0171 - 333 7670

EMAIL

info@engel-sachverstaendige.de

INTERNET

www.engel-expert.de

BANKVERBINDUNGEN

Postbank Berlin
BLZ: 100 100 10
Kto: 516 371 109

HRB Berlin-Charlottenburg 121 703 B1
Steuer-Nr.: 29/535/01049

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	3
1.1	Gutachten-Grundlagen und Aufbau	3
1.2	Grunddaten	3
1.2	Objektangaben.....	4
1.3	Objektbezogene Arbeitsunterlagen.....	5
1.4	Fundstellen wichtiger Gesetze, Verordnungen und Richtlinien.....	5
	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	5
	Verwendete Wertermittlungsliteratur	5
2.	Grundstücksbeschreibung.....	6
2.1	Ort und Einwohnerzahl.....	6
2.2	Kleinräumige Lage.....	6
2.3	Infrastruktur	6
2.3	Grundstückseigenschaften.....	6
2.4	Rechte und Belastungen.....	6
2.4.1	Grundbuch	6
2.5	Planungsrechtliche Ausweisung	6
3.	Gebäudebeschreibung	7
3.1	Innenausstattung.....	7
3.2	Tragende Teile.....	7
3.2	Außenansicht.....	7
3.3	Außenanlage:.....	7
4.	Auswahl des Wertermittlungsverfahren.....	7
5.	Bodenwertermittlung	8
5.1	Allgemeines.....	8
5.2	Bodenwertableitung.....	8
6.	Ertragswertverfahren	8
7.	Verkehrswert.....	9
8.	Schlusswort.....	10
9.	Anlagen	11
	Grundriss GE 16, Foto-Aufnahmen, Straßenübersicht Richtwert-Auskunft.....	11 - 14
	Literaturverzeichnis:.....	15

1.2 Objektangaben

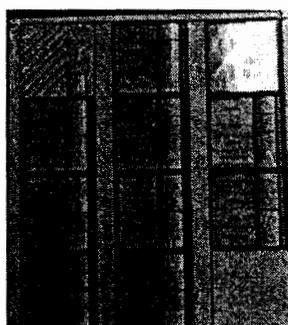
Objekt: Wohn- und Geschäftshaus
Gewerbeeinheit 16 - Büroeinheit
Baujahr: vor 1930, vollständige Sanierung 2000
Nutzfläche: ca. 111,53 m² - nach Aufstellung Immovaria¹



Straßenansicht 22.06.2012



Zugang Hinterhaus mit Büroeinheit Nr.: 16



Klingel- und Briefkastenanlage

¹ Die o.g. Aufstellung wurde im Zuge der ursprünglichen Gutachten-Erstellung überschläglich überprüft.

1.3 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

1. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
2. Bestandsplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitt, Maßstab 1:100
3. Auszug aus dem Grundbuch vom 18.06.2012

1.4 Fundstellen wichtiger Gesetze, Verordnungen und Richtlinien Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:	Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. 07. 2009 (BGBl. I S. 2542)
BauNVO:	Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. 01. 1990, (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
ImmoWertV:	Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 19. 05. 2010 (BGBl. I S. 639)
WertR:	Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. 03.2006 (BA nz Nr. 108a vom 10. 06. 2006)
BGB:	Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. 01. 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. 09. 2009 (BGBl. I S. 3161)
DIN 283:	DIN 277-1 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau, Stand 02/2005

Verwendete Wertermittlungsliteratur

Kleiber, Tillmann:	Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts, Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis
Gerardy, Möckel, Troff, Bischoff:	Praxis der Grundstücksbewertung, Tabellen und Rechtsvorschriften
Sprengnetter (Hrsg.):	Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Ort und Einwohnerzahl

Keine diese Aktualisierung beeinflussende Abweichung zum Ursprungsgutachten.

2.2 Kleinräumige Lage

Keine diese Aktualisierung beeinflussende Abweichung zum Ursprungsgutachten.

2.3 Infrastruktur

Keine diese Aktualisierung beeinflussende Abweichung zum Ursprungsgutachten.

2.3 Grundstückseigenschaften

Keine diese Aktualisierung beeinflussende Abweichung zum Ursprungsgutachten.

2.4 Rechte und Belastungen

2.4.1 Grundbuch

Der unbeglaubigte Grundbuchauszug des Amtsgerichts
Tempelhof-Kreuzberg, vom 18.06.2012 liegt vor.

Grundbuch:

Amtsgericht: Tempelhof-Kreuzberg
Grundbuch von: Friedrichshain
Band/Blatt: 8603N
Flur: 41917
Flurstück: 123

Grundstücksgröße: 951 m²

Zweite Abteilung:

Das Grundbuch ist frei von allen Belastungen

Veräußerungsbeschränkung:

Zustimmung durch Verwalter

Keine weitere, die Aktualisierung beeinflussende Abweichung
zum Ursprungsgutachten.

2.5 Planungsrechtliche Ausweisung

Keine diese Aktualisierung beeinflussende Abweichung zum Ursprungsgutachten.

3. Gebäudebeschreibung

Keine weitere, die Aktualisierung beeinflussende Abweichung zum Ursprungsgutachten, ausgenommen die nachstehende Ergänzung.

Ergänzung:

- Einbau von leichten Trennwänden zur Unterteilung der Büroräume;
- Verlegung von Laminat-Bodenbelag auf dem vorhandenen Teppich;

-siehe Eintrag im Grundriss-Skizze aus Teilungsvertrag-

Die Gewerbeeinheit befindet sich im Hinterhaus, Erdgeschoss links und verfügt über ca. 111,53 m³ und ist folgendermaßen ausgestattet:

Dabei ist zu beachten, dass dieser Ansatz unter Berücksichtigung der Alterswertminderung des Gebäudes zu wählen ist und nicht mit den tatsächlichen aufzuwendenden Kosten gleichgesetzt werden kann. (Der Werteinfluss kann im Allgemeinen nicht höher sein als der Wertanteil des betreffenden Bauanteils am Gesamtwert des Baukörpers.)

3.1 Innenausstattung

- 5 Räume:

(Größe von ~ 15 m², ~ 25 m², ~16,5 m²,~20 m² sowie ~15,5 m²)

- Fußböden mit Belagsbeschreibung:

- o Flur,
- o 4 Büroräume – Laminat-Bodenbelag auf vorh. Teppich
- o 1 Büroraum - vorhandener Teppich
- o Küche: PVC Boden
- o Bad und WC – Fliesen

Keine weitere, die Aktualisierung beeinflussende Abweichung zum Ursprungsgutachten

3.2 Tragende Teile

Keine die Aktualisierung beeinflussende Abweichung zum Ursprungsgutachten

3.2 Außenansicht

Keine die Aktualisierung beeinflussende Abweichung zum Ursprungsgutachten

Bauschäden, Baumängel: keine wesentlichen optisch feststellbar

Unterhaltungsstau: es besteht kein Unterhaltungsstau.

3.3 Außenanlage:

Keine die Aktualisierung beeinflussende Abweichung zum Ursprungsgutachten

4. Auswahl des Wertermittlungsverfahren

Keine die Aktualisierung beeinflussende Abweichung zum Ursprungsgutachten

Ertragswertverfahren wird der, zum Zeitpunkt des Aktualisierungstichtags, geltenden gesetzlichen Regelung angepasst.

5. Bodenwertermittlung

5.1 Allgemeines

Keine die Aktualisierung beeinflussende Abweichung zum Ursprungsgutachten

5.2 Bodenwertableitung

Bodenrichtwert zum Bewertungsstichtag:
 (Bodenrichtwertkarte Berlin, Stichtag 01.01.2012)

450 €/m² (W2,5)

Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht zu entrichten sind. Bei der Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des typischen Grundstücks, auf das sich der Bodenrichtwert bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

= Grundstücksgröße 951 m² * Bodenwert 450,-- €

= **427.950,-- € Bodenwert insgesamt**

Miteigentumsanteil am Bodenwert $523 / 10.000 * 427.950,-- € = \underline{22.381,79 €}$

6. Ertragswertverfahren

Im Gegensatz zum Sachwertverfahren orientiert sich der Ertragswert überwiegend an den zukünftigen Überschüssen aus der Nutzung einer Immobilie und deren Zeitwert.

(ImmoWertV)

Als eine der Grundlagen zur Ermittlung der ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Miete wird u.a. auch der Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen berücksichtigt. Unter Beachtung der konjunkturellen Lage auf dem Wohnungsmarkt sowie der Gegebenheiten des Wohngebäudes (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage) wird zum Bewertungsstichtag ein als ortsüblich und nachhaltig erachteter Rohertrag angesetzt.

Bei der Ertragswertermittlung werden im Wesentlichen die folgenden Aspekte berücksichtigt:

- die marktüblich erzielbaren jährlichen Überschüsse der Erträge über die Kosten;
- der Zinssatz, mit dem diese Überschüsse durch Abzinsung auf den Stichtag der Wertermittlung bezogen werden (so genannter Liegenschaftszinssatz);
- die begrenzte Nutzungsdauer der baulichen Anlagen;
- die unbegrenzte Nutzungsdauer des Bodens.

Ertragswertermittlung

lfd. Nr.	Gebäude/ Geschoss	Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche Anzahl	nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete		
				[€/m ² [€/Stck]	monatlich	jährlich
1	Wilhelm-Stolze-Str. 19	Hinterhaus EG, GE16	111,53 m ²	4,95	552,07 €	6.624,88 €
Summen:		Wohn-, Nutzfläche: Garagen	111,53 m ² 0 St		552,07 €	6.624,88 €

Die tatsächliche Nettokaltmiete entspricht der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete.

Rohertrag² (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)

6.624,88 €

² Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Rohrertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) 6.624,88 €

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil der Vermieters)

Verwaltungskosten:	Gewerbeeinheiten	4,5 % x	6.624,88 €	= -	298,12 €
Instandhaltungskosten*	Nutzfläche:	111,53 m ² x	7,50 €	= -	836,48 €
Mietausfallwagnis:			4,00%	= -	265,00 €
					- 1.399,60 €
					21,13% - 1.399,60 €
jährlicher Reinertrag					5.225,28 €
Reinertragsanteil des Bodens (Liegenschaftszins x Bodenwert)	5,50% von	22.381,79	=	-	1.231,00 €
Ertrag der baulichen Anlagen					3.994,28 €

Liegenschaftszins:	5,50 % (i.M.)
Restnutzungsdauer:(i.m.)	63 Jahre
Vervielfältiger:	17,56

Ertragswert der baulichen Anlagen	17,56 x	3.994,28 €	=	70.139,56 €
Bodenwert:			=	22.381,79 €
Vorläufiger Ertragswert:				92.521,35 €
<u>Wertbeeinflussende Umstände</u>				0,00 €
Ertragswert				92.521,35 €
			rd.	92.500,00 €

7. Verkehrswert

Nach § 7 der Wertermittlungsverordnung ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die Marktlage ist beim Ertragswert durch Verwendung marktgerechter Mieten und Liegenschaftszinssätze und beim Sachwert durch die Marktanpassung berücksichtigt.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, geschätzt auf

92.500,-- €

(in Worten: zweiundneunzigtausendfünfhundert Euro)

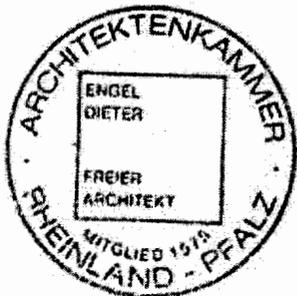
8. Schlusswort

Die Erstellung des vorstehenden Gutachtens erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen ohne persönliches Interesse am Ergebnis.

Mainz, den 25.06.2012

gez.: Dieter F. Engel

Dipl.-Ing.
Dieter F. Engel³
Architekt – Beratender Ingenieur
Sachverständiger für Bau-Ingenieurwesen
einschließlich der Bewertung bebauter Grundstücke



gez.: Mehmet E. Erdem

Mehmet Emin ERDEM
ö.b.u.v. Sachverständiger

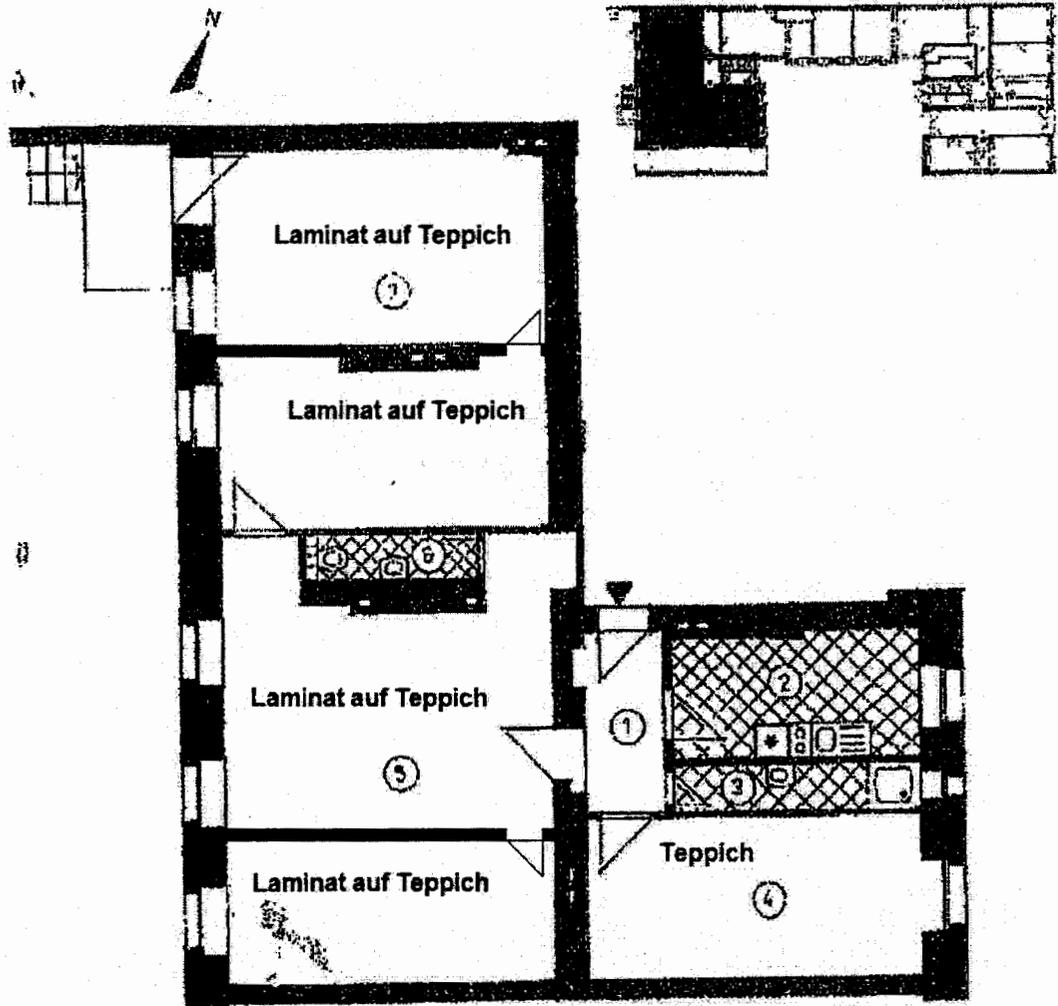


³ Der Auftragnehmer haftet nur gegenüber dem Auftraggeber und nur für die Verwendbarkeit des Gutachtens gemäß dem angegebenen Zweck. Jede weitere Verwendung, Textänderung, oder Veröffentlichung, insbesondere die Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist nur nach vorheriger Befragung des Sachverständigen und dessen schriftlicher Einwilligung zulässig; Vervielfältigungen sind nur im Rahmen des Verwendungszweckes des Gutachtens gestattet. Für Ansprüche auf Schadensersatz sowie Nacherfüllung, Ersatz, Rücktritt und Minderung haftet der Auftragnehmer nur dann, wenn er oder seine Erfüllungsgehilfen bei mangelhaften Leistungen, deren Vorbereitung oder bei Nacherfüllung Schäden durch vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzung verursacht haben. §639 BGB bleibt unberührt. Alle darüber hinausgehenden Schadensansprüche sind ausgeschlossen.
Der Auftraggeber verpflichtet sich, das Gutachten auf offensichtliche Mängel hinsichtlich seiner zweckbestimmten Verwendung zu prüfen und etwaige Beanstandungen gegenüber dem Auftragnehmer innerhalb einer Frist von 2 Wochen nach Zugang des Gutachtens zu rügen, andernfalls ist die Gewährleistung ausgeschlossen. §202 Abs. 1. BGB bleibt unberührt. Die Verjährungsfrist für Ansprüche des Auftraggebers beginnt mit dem Schluss des Jahres, in dem die Übergabe des Gutachtens erfolgt ist. Die Verjährungsfrist beträgt 3 Jahre (§ 195 BGB). Die Haftung des Auftragnehmers ist der Höhe nach auf das beschränkt, was er im Falle einer berechtigten Inanspruchnahme von seiner Berufshaftpflichtversicherung zu erlangen vermag.

9. Anlagen

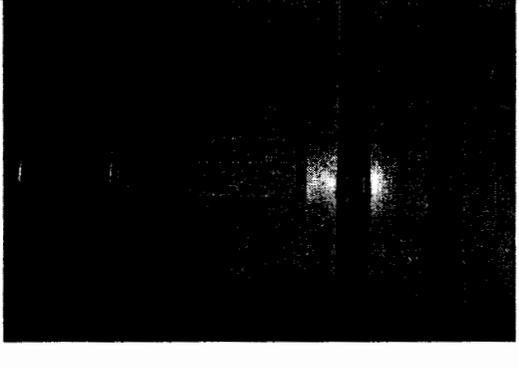
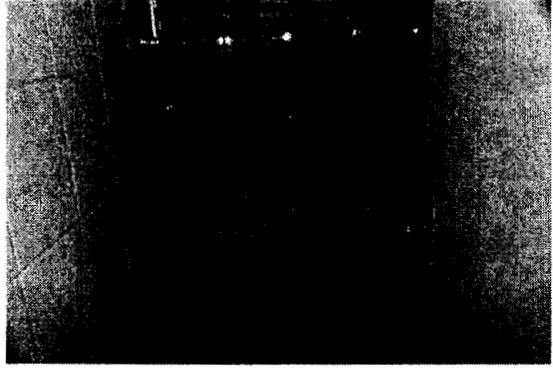
DN Grundriß Gewerbe 16
 Hinterhaus
 Ergoanstoß

1 - Flur	4,28 m ²
2 - Küche	9,77 m ²
3 - Dusche	4,45 m ²
4 - Zimmer	15,59 m ²
5 - Z. rechts	58,51 m ²
6 - WC	2,84 m ²
7 - Kleidersch.	25,48 m ²
Gesamtfläche	111,53 m²

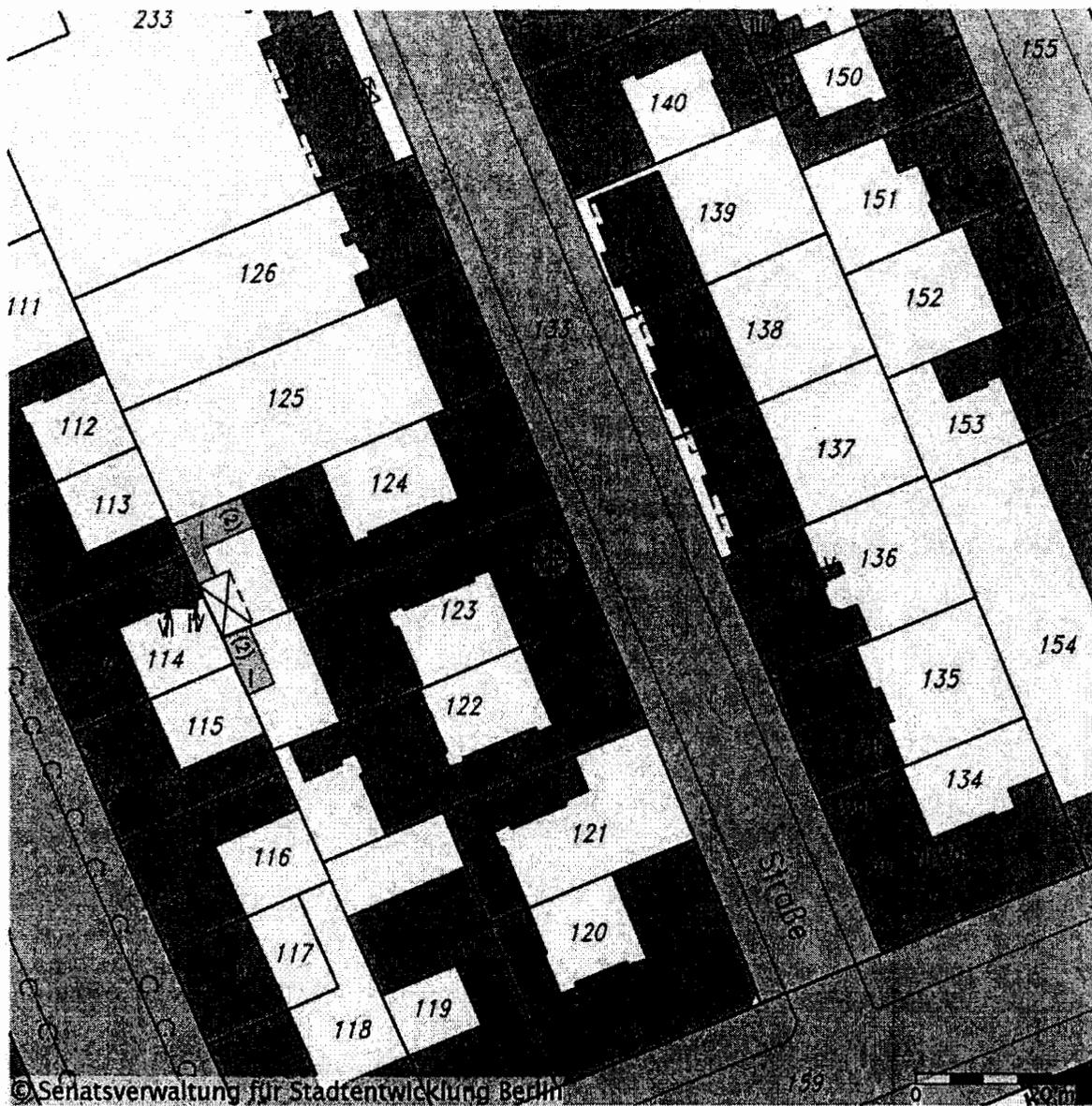


© 2012 by Engel & Partner AG, Berlin. Alle Rechte vorbehalten. Die Darstellung ist maßstabsgemäß.

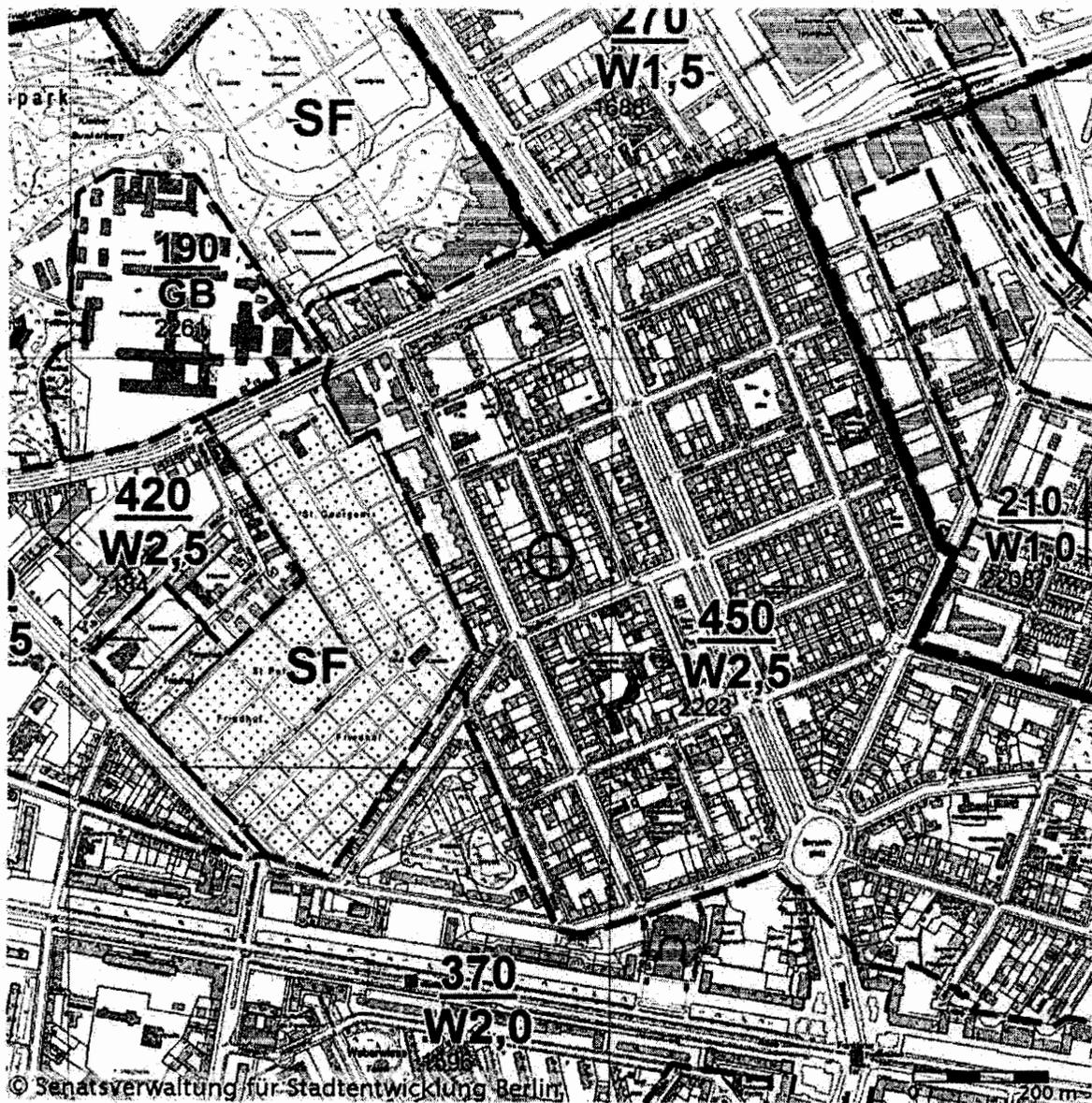
Grundriss-Skizze

	
Kanzlei-Eingang	
	
Tee-Küche (2)	Büroraum (4)
	
WC (3)	Büro (7)
	
Besprechungsraum	Büroraum

Lageplan



Bodenrichtwertkarte



Quelle: Bodenrichtwertkarte Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung III E GSSt 22, Berlin
Aktualität: Stichtag 01.01.2012

Literaturverzeichnis:

Gerardy, Theo; Möckel, Rainer, Troff, Herbert: Praxis der Grundstücksbewertung, Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Grundstücke, Grundwerk inkl. 82 Ausgabe 6/2008, OLZOG Verlag, München

Rath, Jürgen: Wertermittlungspraxis - Arbeitshilfen für Bewertungssachverständige, 4. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage 2004, Luchterhand Verlag, München 2003

Kleiber W.; Tillmann, H.-G.: Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung, Lernhilfe, Prüfungsvorbereitung und Aktualisierung des Fachwissens, 1. Auflage 2007, Bundesanzeiger Verlagsges. mbH., Köln 2007

Kleiber,W; Simon, J.; Weyers, G.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB, 4. Vollständige neu bearbeitete und erweiterte Auflage 2002, Bundesanzeiger Verlagsges. mbH, Köln 2002.

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2004 Band I, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 16. Bearbeitete Auflage Stand 2003/2004, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen GmbH & Co., Essen,

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2004, Band 2, Preiswerter Neubau von Ein- und Mehrfamilienhäusern, 15. Auflage Stand 2003/2004, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen GmbH & Co., Essen

Sommer/Kröll/Piebler: Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis, Band 1 + 2, Haufe Verlag, Freiburg 2008

4. GUTACHTEN VERKEHRSWERT DÜRERSTR. 7

Gutachten Verkehrswert Dürerstr. 7

H-5

Dipl.-Ing. (FH) Dieter F. Engel
Beratender Ingenieur – Architekt
Geschäftsführer

Sachverständiger für **Bauingenieurwesen**
einschließl. der Bewertung von bebauten
Grundstücken



Gutachten Nr. 13 - 15 über den Verkehrswert (n. § 194 BauGB)

Mainz, 05.03.2013

Auftraggeber: Immovaria Real Estate AG
Wartenberger Str. 24
13053 Berlin

Zweck: **Ermittlung des aktuellen
Verkehrs - Marktwerts**

Wertermittlungsstichtag: 26.02.2013

Auftrag vom: 22.02.2013

Objekt / Ort: Wohn- und Geschäftshaus
Dürerstraße 7
08527 Plauen

Grundstücksdaten: Amtsgericht Plauen
Grundbuch: Plauen
Blatt: 13374
Miteigentumsanteil: 1425 / 10.000
verbunden mit Sondereigentum an
der Gewerbeeinheit mit Abstellraum
im Aufteilungsplan bezeichnet mit
Nr.: GEW. 1
Flurstück: 1400 r
Grundstücks-Größe: 380 m²

BERLIN

Emdener Str. 41
10551 Berlin

MAINZ

Wilhelm - Theodor - Römheld-Str. 14
55130 Mainz

MONSHEIM

David - Möllinger - Str. 43
67590 Monsheim

INTERNET

info@engel-sachverstaendige.de
www.engel-sachverstaendige.de

TELEFON (zentral)

Tel.: 06131 – 92 12 22
Fax: 06131 – 92 12 21
Handy: 0171 – 333 7670
Dipl. Ing. D. F. Engel

BANKVERBINDUNG

Postbank Berlin
BLZ: 100 100 10
Kto: 516 371 109

HRB Berlin-Charlottenburg 121 703 B1
Steuer-Nr.: 29/535/01049

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	3
1.1	Grunddaten	3
1.2	Grundstücksdaten:	3
1.3	Objektangaben	4
1.4	Objektbezogene Arbeitsunterlagen	5
1.5	Wesentliche rechtliche Grundlagen.....	5
2.	Grundstücksbeschreibung	5
3.	Gebäudebeschreibung	7
4.	Wertermittlung	9
4.1	Verfahrenswahl.....	9
4.2	Rohertrag.....	10
4.3	Bewirtschaftungskosten	11
4.4	Restnutzungsdauer.....	12
4.5	Liegenschaftszinssatz	13
4.6	Bodenwert	14
4.7	Ertragswert	15
5.	Verkehrswert.....	16
6.	Anlagen	17
6.1	Flächenübersicht	17
6.2	Luftbild.....	18
6.3	Umgebungskarte	19
6.4	Lageplan	20
6.5	Bodenrichtwert.....	21
6.6	Auszug aus dem Grundbuch.....	22

1. Allgemeine Angaben

1.1 Grunddaten

Auftraggeber:	Immovaria Real Estate AG Wartenberger Str. 24 13053 Berlin
Grund der Bewertung:	Ermittlung des aktuellen Verkehrs -Marktwerts
Grundstückseigentümer: lt. Grundbuch:	Immovaria Plauen Grundbesitz GmbH & Co.KG Alte Jakob Straße 88 10179 Berlin
Tag der Ortsbesichtigung:	26.02.2013
Teilnehmer am Ortstermin:	Dipl. Ing. Dieter F. Engel
Wertermittlungsstichtag:	26.02.2013

1.2 Grundstücksdaten:

Amtsgericht Plauen:	Grundbuch: Plauen Blatt: 13374 Miteigentumsanteil: 1425 / 10.000 verbunden mit Sondereigentum an der Gewerbeeinheit mit Abstellraum im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr.: GEW. 1 Flurstück: 1400 r
Grundstücksgröße:	380 m ²

1.3 Objektangaben

Objekt:	Ladenlokal
Baujahr:	vor 1900
Teilung/Modernisierung:	31.05.1996
Wohn-/ Nutzfläche:	66,89 m ²

Foto-Aufnahme



Ladenlokal

1.4 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

1. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom Gutachterausschuss Vogtland vom 25.02.2013
2. Flächenübersicht Stand Februar 22.02.2013
3. Auszug aus dem Grundbuch vom 18.07.2012

1.5 Wesentliche rechtliche Grundlagen

- in der zum Zeitpunkt des Wertermittlungs-Stichtags geltenden Fassung –

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

2. Grundstücksbeschreibung¹

Lage

großräumige Lage

Bundesland:	Sachsen
Ort und Einwohnerzahl:	Plauen, ca. 67.000 Einwohner (Stand 2010)

kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Randlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerblich und wohnbaulich
Beeinträchtigungen:	Straßen-Verkehrs-Immission

¹ Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.

Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart/- ausbau:	ausgebaute Straße, starker Verkehr
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	öffentlich
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	beidseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes
Baugrund, Grundwasser: (soweit augenscheinlich ersichtlich)	keine Grundwasserschäden zum Ortstermin optisch feststellbar; normal tragfähiger Baugrund

Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Grundbuchauszug ist in der Anlage in Kopie beigelegt.
---------------------------------------	---

Nicht eingetragene Lasten und Rechte

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden.

Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen bzw. Untersuchungen angestellt.

Bodenordnungsverfahren:	nicht bekannt
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	nicht bekannt

Öffentlich-rechtliche Situation

Denkmalschutz:	besteht
----------------	---------

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation²

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Bauland, bebaut
Beitrags- und Abgabenzustand:	frei

² Gemäß dem vorliegenden Auftrag ist von der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen Bebauung auszugehen.

3. Gebäudebeschreibung³

Gebäude

Baujahr:	vor 1930
Modernisierung:	2000
fiktives Baujahr:	1975

Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Beton
Kellerwände:	massiv
Umfassungswände:	massiv
Innenwände:	massiv
Geschossdecken:	Beton über KG, Holzbalken-Geschoß-Decken
Hauseingang(sbereich):	Holztüren und Holztor
Treppen:	Holz-Wangentreppen
Außenansicht:	verklindert

Innenausbau

Bodenbeläge:	Holz / Teppich / PVC
Wandbekleidungen:	Tapeten
Deckenbekleidungen:	Verputz mit Anstrich

Bad/WC:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	tlw. Fliesen

Terrasse/Balkon/Loggia:

-

Fenster und Türen

Fenster:	Holzfenster
Türen:	Holz / PVC

³ Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen 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.

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorg⁴

Elektroinstallation:	normale Ausstattung
Heizung:	Therme
Warmwasserversorgung:	Therme
Sanitäre Installation:	normale Ausstattung

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Einrichtungen:	keine
--------------------------	-------

<u>Keller:</u>	Abstell-Keller-Raum
-----------------------	---------------------

Dach:

Dachkonstruktion/Form:	Holz-Pfetten-Dach
Dacheindeckung:	Ziegeleindeckung

Zustand des Gebäudes

Bauschäden und Baumängel: wirtschaftl. Wertminderung:	keine wesentlichen erkennbar keine
--	---------------------------------------

Nebengebäude

-

Außenanlagen

-

Festsetzungen im Bebauungsplan

WA = Allgemeines Wohngebiet, Anpassung an umgebende Bebauung (§ 34 BauGB)

<u>Art der Nutzung:</u>	Mischgebiet, III-IV Geschoßflächenzahl 1,6
<u>Bodenordnung:</u>	bodenordnende Maßnahmen sind nach derzeitigem Planungsstand nicht vorhanden.

⁴ Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offen-sichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

4. Wertermittlung

4.1 Verfahrenswahl

Verfahrenswahl Bei Gewerbeeinheiten handelt es sich um Renditeobjekte, die üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung gehandelt werden. Insofern erfolgt die Verkehrswertermittlung derartiger Objekte auf der Grundlage des Allgemeinen Ertragswertverfahrens, wie es in der ImmoWertV normiert ist (siehe dazu Kleiber: Verkehrswertermittlung, § 8 ImmoWertV, Seite 961).

Allgemeines Ertragswertverfahren nach ImmoWertV Im vorliegenden Fall hängt der resultierende Ertragswert von folgenden Eingangsgrößen ab:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- Liegenschaftszinssatz
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- Bodenwert

Das Modell des Allgemeinen Ertragswertverfahrens stellt sich mit den beschriebenen Eingangsgrößen nach § 17 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt dar:

Rohertrag
– Bewirtschaftungskosten
= Grundstücksreinertrag
– Bodenwertverzinsung
= Gebäudereinertrag
x Barwertfaktor zur Kapitalisierung
= Gebäudeertragswert
+ Bodenwert
= vorläufiger Ertragswert
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
= Ertragswert

Die Bodenwertanteilsverzinsung wird wie folgt berechnet:

Bodenwertanteilsverzinsung = Bodenwertanteil × LZ

Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung berechnet sich wie folgt:

$$\text{Barwertfaktor} = \frac{(1 + LZ)^{\text{RND}} - 1}{(1 + LZ)^{\text{RND}} \times LZ}$$

LZ = Liegenschaftszinssatz

RND = Restnutzungsdauer

Die Eingangsgrößen des Ertragswertverfahrens werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Daran anschließend wird die Ertragswertermittlung mit den abgeleiteten Eingangsgrößen durchgeführt.

4.2 Rohertrag

Rohertrag Wohnen/Gewerbe

Bei dem Rohertrag handelt es sich um die marktüblich erzielbaren Mieten. Für Wohnen in dieser Lage liegen die marktüblich erzielbaren Mieten in einer Bandbreite von 3,60 – 7,20 EUR/m² (siehe nachfolgende Tabelle). Bei Gewerbeeinheiten liegt diese bei 5,50 EUR/m².

Quelle	Wohnen Netto- Kaltmiete EUR/m ²	Gewerbe Netto- Kaltmiete EUR/m ²
RDM – Preisspiegel Sachsen 2009	2,00 – 6,50	2,00 – 6,50
IVD Immobilienpreisspiegel 2012 Region Sachsen/Sachsen- Anhalt Wohn- und Gewerbeimmobilien	<u>Fertigstellung bis</u> <u>1948/ab 1948</u> <u>Plauen guter</u> <u>Wohnwert</u> 5,50€/m ² Neubau 6,50€/m ²	<u>Nebenkern</u> <u>(Laden)</u> Klein bis 60 m ² = 7,50 € > 50 m ² = 6,-- € Büro = 5-9 €/m ²
Mietspiegel der Stadt Plauen ab 15.3.2010 Vergleichsmieten für Wohnungen im Mehrfamilienwohnhaus (einfachnormale bis gute Ausstattung)	5,11 – 7,20	-
Auswertung Anzeigen in Immobilienscout24 (Juli 2012 bis Dezember 2012)	3,60 – 5,50	5,50

Auf der Grundlage der obigen Bandbreite wird im vorliegenden Fall ein Mietansatz für Gewerbe von 5,50 EUR/m². gewählt.

4.3 Bewirtschaftungskosten

Vorbemerkung	Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus den Instandhaltungskosten, den Betriebskosten, den Verwaltungskosten und dem Mietausfallwagnis. Anzusetzen sind in der Regel die Kosten, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung marktüblich entstehen.
Bewirtschaftungskosten	<p>Im vorliegenden Fall werden folgende Bewirtschaftungskosten gewählt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Verwaltungskosten: 3% vom Rohertrages• Betriebskosten: Es wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten zum größten Teil auf die Mieter umgelegt werden.• Instandhaltungskosten: Die Instandhaltungskosten werden in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung zunächst auf rd. 9 EUR/m²/Jahr geschätzt• Mietausfallwagnis: Mietausfallwagnis ist das Risiko von Ertragsminderungen, das zum Beispiel durch Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Laut einschlägiger Literatur sollte dieses Wagnis bei ausschließlich gemischt genutzten Objekten mit 2-4 % des Jahresrohertrags berücksichtigt werden.
Ergebnis	Die Bewirtschaftungskosten liegen damit bei etwa 21 % des Rohertrags, was für derartige Objekte erfahrungsgemäß angemessen ist.

4.4 Restnutzungsdauer

Übliche Vorgehensweise

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen mathematisch ermittelt und zwar durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Besonderheit im vor- liegenden Fall

Eine rein mathematische Ermittlung der Restnutzungsdauer kann jedoch zu einem verfälschten Ergebnis führen. Im vorliegenden Bewertungsfall muss berücksichtigt werden, dass es sich um ein Bürogebäude handelt, dessen Nutzung nicht zuletzt von der Qualität der Ausstattung und dem Grad der Technisierung abhängt. Daher erscheint es sinnvoller, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das Gebäude sachgerecht zu schätzen. Die Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird auch in der einschlägigen Literatur als unproblematisch empfunden. So schreibt zum Beispiel Kleiber (Kleiber, Verkehrswertermittlung, § 6 ImmoWertV, S. 902 ff.):

"Die übliche Restnutzungsdauer - RND – von ordnungsgemäß instand gehaltenen Gebäuden wird i.d.R. so ermittelt, indem von einer für die Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer - GND - das Alter in Abzug gebracht wird: $RND = GND - \text{Alter}$.

Dies darf nicht schematisch vorgenommen werden. Es müssen vor allem die örtlichen und allgemeinen Wirtschaftsverhältnisse im Hinblick auf die Verwendbarkeit der baulichen Anlagen in die Betrachtung mit einbezogen werden. Die Ermittlung der Restnutzungsdauer durch Abzug des Alters von der üblichen Gesamtnutzungsdauer wird den im Einzelfall gegebenen Verhältnisse oftmals nicht gerecht. Sachgerechter ist es daher, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustands sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen zu schätzen."

Schätzung der Rest- nutzungsdauer

Im vorliegenden Bewertungsfall wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes auf rd. 42 Jahre geschätzt.

4.5 Liegenschaftszinssatz

Definition

Der Liegenschaftszinssatz ist laut § 14 ImmoWertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er wird vom zuständigen Gutachterausschuss durch Auswertung von geeigneten Kaufpreisen ermittelt.

Für die Ertragswertermittlung gilt: Eine Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes führt zu einer Minderung des Ertragswerts. Eine Minderung des Liegenschaftszinssatzes führt zu einer Erhöhung des Ertragswerts.

Liegenschaftszinssatz

Anzuwenden sind die von den Gutachterausschüssen im Sinne der §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs ermittelten örtlichen Liegenschaftszinssätze. Soweit von den Gutachterausschüssen keine geeigneten Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen, gelten die folgenden Zinssätze:

- 5 Prozent für Mietwohngrundstücke
- 5,5 Prozent für gemischt genutzte Grundstücke mit einem gewerblichen Anteil von bis zu 50
- 6 Prozent für gemischt genutzte Grundstücke mit einem gewerblichen Anteil von mehr als 50 Prozent, berechnet nach der Wohn- und Nutzfläche, und
- 6,5 Prozent für Geschäftsgrundstücke

Der Liegenschaftszinssatz von 5,5 % für gemischt genutzte Grundstücke wird angesetzt.

Barwertfaktor zur Kapitalisierung

Im Ertragswertverfahren wird zunächst der jährliche Gebäudereinertrag, der nach Abzug aller Kosten verbleibt, ermittelt. Dieser Gebäudereinertrag fällt dem Grundstückseigentümer jährlich bis zum Ende der Restnutzungsdauer zu. Es stellt sich dann die Frage, welchen Wert der über die angesetzte Restnutzungsdauer jedes Jahr beim Grundstückseigentümer zu verbuchende Gebäudereinertrag am Wertermittlungstichtag hat. Zur Ermittlung dieses Werts wird der Gebäudereinertrag mit dem so genannten Barwertfaktor zur Kapitalisierung multipliziert.

Mit dem Barwertfaktor zur Kapitalisierung, der von der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz abhängig ist, wird somit der auf den Wertermittlungstichtag bezogene Wert des zukünftigen jährlichen Gebäudereinertrags ermittelt.

4.6 Bodenwert

Bodenrichtwerte

Der Bodenwert wird im vorliegenden Fall aus Bodenrichtwerten abgeleitet. Nach § 196 BauGB sind Bodenrichtwerte durchschnittliche Lagewerte, die im Wesentlichen gleiche Lage- und Nutzbarkeitsmerkmale aufweisen. Sie werden von den Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen ermittelt.

Laut Angabe des Gutachterausschusses des Vogtlandkreises wurde für die Zone mit dem Bewertungsgrundstück ein Bodenrichtwert wie folgt ermittelt (Stichtag: 31.12.2010):

- Lage Dürerstr. 7
- Bodenrichtwert 50 EUR/m²
- Erschließungszustand erschließungsbeitragsfrei
- Nutzungsart MI (Mischgebiet)
- Geschosszahl III-IV
- Geschossflächenzahl 1,6

Korrekturen

Die wertrelevanten Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks stimmen im Wesentlichen mit dem Bewertungsgrundstück überein. Korrekturen sind daher nicht vorzunehmen.

Ergebnis

Der Bodenwert ergibt sich somit wie folgt:

Bodenwert (relativ)	50 EUR/m ²
x Anteilige Grundstücksgröße	1425/10.000 m ²
x Grundstücksgröße	380 m ²
= Bodenwert (anteilig)	2.707,50 EUR

Zustand der baulichen Anlagen

Als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal im Sinne der §§ 6 und 8 ImmoWertV muss die Wertminderung aufgrund des Zustands der baulichen Anlagen, die weiter vorne beschrieben wurde, berücksichtigt werden.

4.7 Ertragswert

Ifd. Nr.	Gebäude	Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche Anzahl	marktübliche erzielbare Nettokaltmiete		
				[€/m²] [€/Stck]	monatlich	jährlich
1	Gewerbe		66,89 m²	5,5	367,90 €	4.414,74 €
2						
3						
4						
5						
Summen:		Wohn-, Nutzfläche Garagen	66,89 m² 0 St		367,90 €	4.414,74 €

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)

4.414,74 €

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil der Vermieters)

Verwaltungskosten:	Wohnungen	0	St x	264,31 € =	0,00 €
	Gewerbe:	1	3%	€ =	-132,44 €
	Garagen:	0	St x	33,23 € =	- €
Instandhaltungskosten:	Wohn- /Nutzfläche:	66,893	St x	9,00 € =	-602,04 €
	Garagen:	0	St x	75,33 € =	- €
Mietausfallwagnis:				4,00% =	-176,59 €
					-911,07 €
					-20,64%
					-911,07 €
jährlicher Reinertrag					3.503,67 €
Reinertragsanteil des Bodens (Liegenschaftszins x Bodenwert)		5,50%	von	2707,5 =	148,91 €
Ertrag der baulichen Anlagen					3.652,58 €

Liegenschaftszins:	5,50% (i.M.)
Restnutzungsdauer:(i.m.)	42 Jahre
Vervielfältiger:	16,26

Ertragswert der baulichen Anlagen:	16,26	x	3.652,58 € =	59.401,97 €
Bodenwert:			=	2.707,50 €
Vorläufiger Ertragswert:				62.109,47 €

Besonders objektspezifische Grundstücke:

(Baumängel, Unterhaltungsstau; Grundstücksrechte und Belastungen, Mietbesonderheiten, Leerstand etc.)

Ertragswert

62.109,47 €

rd.

62.000,00 €

5. Verkehrswert

Definition	Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.
Herangezogenes Verfahren	Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Im vorliegenden Fall wurde für die Gewerbeinheit Nr. 1 im EG des Wohn- und Geschäftshauses das Ertragswertverfahren angewendet. Dabei wurden für die Ermittlung des Ertragswertes marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Mieten, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssatz angesetzt. Insofern spiegelt sich in dem ermittelten Verfahrensergebnis die Lage auf dem Grundstücksmarkt wieder. Weitere Korrekturen zur Anpassung an die Lage auf dem Grundstücksmarkt sind daher nicht erforderlich.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen abgeleitet zu:

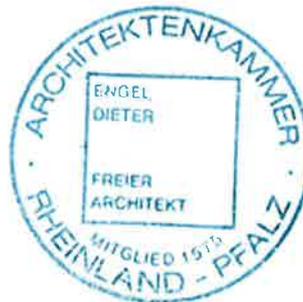
€ 62.000,--⁵

(in Worten: Zweiundsechzigtausend Euro)

Mainz, den 05.03.2013



Dipl.-Ing.
Dieter F. Engel
Architekt – Beratender Ingenieur
Sachverständiger für Bau-Ingenieurwesen
einschließlich der Bewertung bebauter Grundstücke



⁵ Der Auftragnehmer haftet nur gegenüber dem Auftraggeber und nur für die Verwendbarkeit des Gutachtens gemäß dem angegebenen Zweck. Jede weitere Verwendung, Textänderung, oder Veröffentlichung, insbesondere die Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist nur nach vorheriger Befragung des Sachverständigen und dessen schriftlicher Einwilligung zulässig; Vervielfältigungen sind nur im Rahmen des Verwendungszweckes des Gutachtens gestattet. Für Ansprüche auf Schadensersatz sowie Nacherfüllung, Ersatz, Rücktritt und Minderung haftet der Auftragnehmer nur dann, wenn er oder seine Erfüllungsgehilfen bei mangelhaften Leistungen, deren Vorbereitung oder bei Nacherfüllung Schäden durch vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzung verursacht haben. §639 BGB bleibt unberührt. Alle darüber hinausgehenden Schadensansprüche sind ausgeschlossen. Der Auftraggeber verpflichtet sich, das Gutachten auf offensichtliche Mängel hinsichtlich seiner zweckbestimmten Verwendung zu prüfen und etwaige Beanstandungen gegenüber dem Auftragnehmer innerhalb einer Frist von 2 Wochen nach Zugang des Gutachtens zu rügen, andernfalls ist die Gewährleistung ausgeschlossen. §202 Abs. 1. BGB bleibt unberührt. Die Verjährungsfrist für Ansprüche des Auftraggebers beginnt mit dem Schluss des Jahres, in dem die Übergabe des Gutachtens erfolgt ist. Die Verjährungsfrist beträgt 3 Jahre (§ 195 BGB). Die Haftung des Auftragnehmers ist der Höhe nach auf das beschränkt, was er im Falle einer berechtigten Inanspruchnahme von seiner Berufshaftpflichtversicherung zu erlangen vermag.

6. Anlagen

6.1 Flächenübersicht

Seite: **20** 1
 27.02.2013



Flächenübersicht, quer
 302 Immovaria Plauen Grundbesitz G
 Jahr: Geschäftsjahr 2013
 Monat: Februar 2013

Fl.-Nr.	Beschreibung	Stellpl.	Preis/Stellpl.	qm	Preis/qm	Grundfläche	Nebentkosten	MWST	Gesamt
G2100,00000	- Plauen, Dürerstr. 7								
1	sonstige Leerstandsmieter Gewerbe Gewerbetätige			66,89	4,00	267,56	66,96	67,36	421,88 EUR
	Summe Plauen, Dürerstr. 7:	0	0	66,89		267,56	66,96	67,36	421,88 EUR
	Gesamtsumme:	0	0	66,89		267,56	66,96	67,36	421,88 EUR

6.2 Luftbild

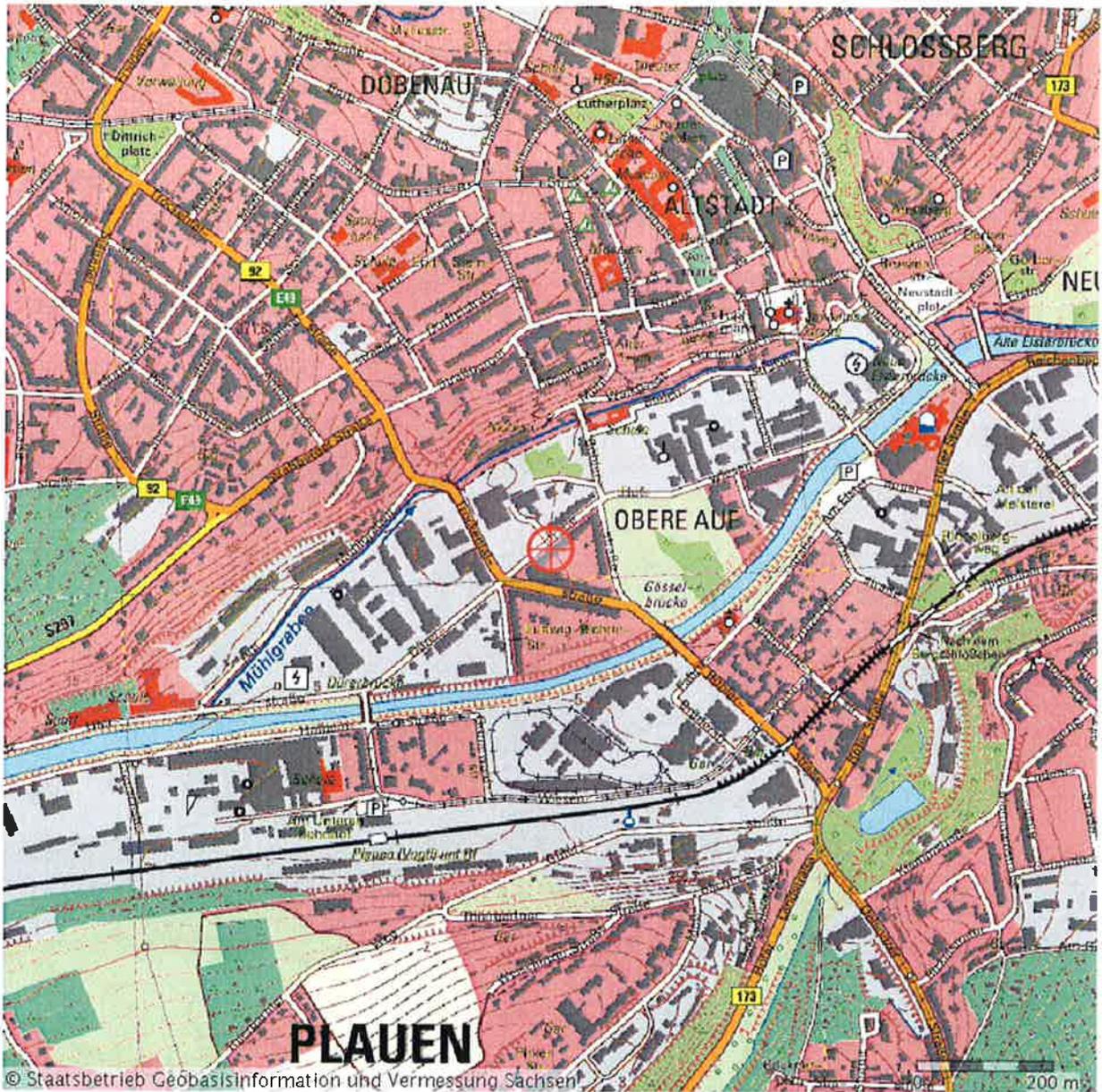


© Landesvermessungsamt Sachsen

DOP color

Die Bilddaten können für den ausschließlich eigenen, nicht gewerblichen Zweck unbeschränkt gedruckt, vervielfältigt und bearbeitet werden. Für den gewerblichen Zweck können diese Bilddaten an bis drei Arbeitsplätzen eingesehen, bearbeitet, gedruckt und bis zu einer Auflagenhöhe von 10.000 Stück in bearbeiteter Form kostenfrei an Dritte weitergegeben werden. Für eine weitergehende Nutzung der Bilddaten als hier beschrieben ist eine Erlaubnis des LV Sachsen erforderlich. Dazu wenden Sie sich bitte an das Referat Geodatenservice entweder per Tel.: 0351 8283-3411, -3412, Fax: 0351 8283-6340 oder Email: verkauf@lvs.smi.sachsen.de. Die weitergehende Nutzung der Bilddaten, das unbefugte Bearbeiten, Vervielfältigen, Veröffentlichenden und die unbefugte Weitergabe von Daten der Landesvermessung oder des Liegenschaftskatasters stellen Ordnungswidrigkeiten nach § 26 Abs. 1 Nr. 5 SächsVermG dar und können mit Geldbußen bis EUR 25.000,- geahndet werden.

6.3 Umgebungskarte



Die Bildattn können für den ausschließlichen eigenen, nicht gewerblchen Zweck unbeschränkt gedruckt, vervielfältigt und bearbeitet werden. Für den gewerblchen Zweck können diese Bildattn an bis drei Arbeitsplatzten eingesehen, bearbeitet, gedruckt und bis zu einer Auflagehöhe von 10.000 Stück in bearbeiteter Form kostenfrei an Dritte weitergegeben werden. Für eine weitergehende Nutzung der Bildattn als hier beschrieben ist eine Erlaubnis des Staatsbetriebs Geobasisinformation und Vermessung Sachsen erforderlich. Dazu wenden Sie sich bitte an das Referat Geodatenservice entweder per Tel.: 0351 3263-3411, -3412, fax: 0351 6263-6340 oder Email: verkauf@lvs.sml.sachsen.de. Die weitergehende Nutzung der Bildattn, das unbefugte Bearbeiten, Vervielfältigen, Veröffentlicheln und die unbefugte Weitergabe von Daten der Landesvermessung oder des Liegenschaftskatasters stellen Ordnungswidrigkeiten nach § 27 Abs. 1 Nr. 4 SachsVermKatG dar und können mit Geldbußen bis EUR 25.000,- geahndet werden.

6.4 Lageplan



Landesvermessungsamt Sachsen

Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Hinweis: kein amtlicher Auszug

Die Bilddaten können für den ausschließlich eigenen, nicht gewerblichen Zweck unbeschränkt gedruckt, vervielfältigt und bearbeitet werden. Für den gewerblichen Zweck können diese Bilddaten an bis drei Arbeitsplätzen eingesehen, bearbeitet, gedruckt und bis zu einer Auflagenhöhe von 10.000 Stück in bearbeiteter Form kostenfrei an Dritte weitergegeben werden. Für eine weitergehende Nutzung der Bilddaten als hier beschrieben ist eine Erlaubnis des LV Sachsen erforderlich. Dazu wenden Sie sich bitte an das Referat GeodatenService entweder per Tel.: 0351 8263-3411, -3412, Fax: 0351 8263-6340 oder Email: verkauf@lvsn.sml.sachsen.de. Die weitergehende Nutzung der Bilddaten, das unbefugte Bearbeiten, Vervielfältigen, Veröffentlichung und die unbefugte Weitergabe von Daten der Landesvermessung oder des Liegenschaftskatasters stellen Ordnungswidrigkeiten nach § 26 Abs. 1 Nr. 5 SachsVermG dar und können mit Geldbußen bis EUR 25.000,- geahndet werden.

6.5 Bodenrichtwert

Bodenrichtwertauskunft vom Gutachterausschuss		08527 Plauen , Vogtl Dürerstr. 11
Informationen zur Lage		
Postleitzahl	08527	
Stadt	Plauen , Vogtl	
Stadtteil	Obere Aue	
Strasse	Dürerstr.	
Hausnummer	11	
Grunddaten		
Ermittlungstichtag	31.12.2010	
Bodenrichtwert-Tatsächlich [EUR]	50,00	
Bauliche Nutzung	Mischgebiet	
Entwicklungszustand	baureifes Land	
Bauweise		
Richtwerttyp	Zonaler Bodenrichtwert	
Bemerkung		
Quellenangabe	Gutachterausschuss für Grundstückswerte	
Hinweis		
Zusatzdaten		
Geschossflächenzahl	1,6	
Anzahl der Geschosse	III-IV	
Tiefe in m		
Fläche in m²		
Beitragspflichtig	Nein	
Sanierungsgebiet	Nein	
Anfangswert / Endwert		
<p>Bodenrichtwertauskunft direkt vom Gutachterausschuss</p> <p>Ausgehend 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.</p> <p>Datenquellen: Bodenrichtwert vom Gutachterausschuss , Zuständiger Gutachterausschuss Stand: Datenstand laut Angabe im Lieferdokument</p>		

6.6 Auszug aus dem Grundbuch

Grundbuchauszug vom 18.07.2012 ist in Kopie beigelegt.

5. GUTACHTEN VERKEHRSWERT DÜRERSTR. 11

Gutachten Verkehrswert Dürerstr. 11

H-6

ENGEL

Sachverständigenges. mbH
für Bauingenieurwesen und der
Bewertung bebauter Grundstücke

Dipl.-Ing. (FH) Dieter F. Engel
Beratender Ingenieur – Architekt
Geschäftsführer

Sachverständiger für **Bauingenieurwesen**
einschließl. der Bewertung von bebauten
Grundstücken



Gutachten Nr. 13 - 16 über den Verkehrswert (n. § 194 BauGB)

Mainz, 05.03.2013

Auftraggeber: Immovaria Real Estate AG
 Wartenberger Str. 24
 13053 Berlin

Zweck: **Ermittlung des aktuellen
Verkehrs - Marktwerts**

Wertermittlungsstichtag: 26.02.2013

Auftrag vom: 22.02.2013

Objekt / Ort: Dürerstraße 11
 08527 Plauen

Grundstücksdaten: Amtsgericht Plauen
 Grundbuch: Plauen
 Blatt: 18891
 Miteigentumsanteil: 1189 / 10.000
 verbunden mit Sondereigentum an
 der Wohnung im Dachgeschoss
 nebst Keller im Kellergeschoß
 im Aufteilungsplan bezeichnet mit
 Nr.: W 8
 Flurstück: 1400/7
 Grundstücksgröße: 259 m²

BERLIN

Emdener Str. 41
10551 Berlin

MAINZ

Wilhelm - Theodor - Römheld-Str. 14
55130 Mainz

MONSHEIM

David - Möllinger - Str. 43
67590 Monsheim

INTERNET

info@engel-sachverstaendige.de
www.engel-sachverstaendige.de

TELEFON (zentral)

Tel.: 06131 – 92 12 22
Fax: 06131 – 92 12 21
Handy: 0171 – 333 7670
Dipl. Ing. D. F. Engel

BANKVERBINDUNG

Postbank Berlin
BLZ: 100 100 10
Kto: 516 371 109

HRB Berlin-Charlottenburg 121 703 B1
Steuer-Nr.: 29/535/01049

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Angaben	3
1.1 Grunddaten.....	3
1.2 Grundstücksdaten:	3
1.3 Objektangaben.....	4
1.4 Objektbezogene Arbeitsunterlagen.....	4
1.5 Fundstellen wichtiger Gesetze, Verordnungen und Richtlinien.....	5
2 Grundstücksbeschreibung	5
3 Gebäudebeschreibung	7
4 Wertermittlung	9
4.1 Verfahrenswahl	9
4.2 Rohertrag	10
4.3 Bewirtschaftungskosten.....	11
4.4 Restnutzungsdauer	12
4.5 Liegenschaftszinssatz	13
4.6 Bodenwert.....	14
4.7 Ertragswert.....	15
5 Verkehrswert	16
6 Anlagen	17
6.1 Flächenübersicht.....	17
6.2 Luftbild	18
6.3 Umgebungskarte.....	19
6.4 Lageplan.....	20
6.5 Bodenrichtwert	21
6.6 Auszug aus dem Grundbuch	21

1 Allgemeine Angaben

1.1 Grunddaten

Auftraggeber:	Immovaria Real Estate AG Wartenberger Str. 24 13053 Berlin
Grund der Bewertung:	Ermittlung des aktuellen Verkehrs - Marktwerts
Grundstückseigentümer	lt. Grundbuch: Immovaria Plauen Grundbesitz GmbH & Co.KG, Berlin Alte Jakob Straße 88 10179 Berlin
Tag der Ortsbesichtigung:	26.02.2013
Teilnehmer am Ortstermin:	Dipl. Ing. Dieter F. Engel
Wertermittlungsstichtag:	26.02.2013

1.2 Grundstücksdaten:

Grundbuch:

Amtsgericht Plauen	Grundbuch: Plauen Blatt: 18891 Miteigentumsanteil: 1189 / 10.000 verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss nebst Keller im Kellergeschoß im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr.: W 8 Flurstück: 1400/7
Grundstücksgröße:	259 m ²

1.3 Objektangaben

Objekt:	Eigentumswohnung
Wohnfläche	66,83 m ²
Teilung/Modernisierung:	ab 2000 / 01

Foto- Aufnahme



Dürerstraße 11

1.4 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

1. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom Gutachterausschuss Vogtland vom 25.02.2013
2. Flächenübersicht Stand Februar 2013
3. Auszug aus dem Grundbuch vom 18.07.2012

1.5 Fundstellen wichtiger Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

- in der zum Zeitpunkt des Wertermittlungs-Stichtags geltenden Fassung -

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wertermittlungsrichtlinien(WertR)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

2 Grundstücksbeschreibung¹

Lage

großräumige Lage

Bundesland:

Sachsen

Ort und Einwohnerzahl:

Plauen, ca. 67.000 Einwohner (Stand 2010)

kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Randlage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

gewerblich und wohnbaulich

Beeinträchtigungen:

Straßen-Verkehrs-Immission

Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart/- ausbau:

ausgebaute Straße, starker Verkehr

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

öffentlich

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

beidseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes

Baugrund, Grundwasser:
(soweit augenscheinlich ersichtlich)

keine Grundwasserschäden zum Ortstermin optisch feststellbar; normal tragfähiger Baugrund

¹ Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.

Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Der Grundbuchauszug ist in der Anlage
in Kopie beigelegt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden.

Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen bzw. Untersuchungen angestellt.

Bodenordnungsverfahren: nicht bekannt

nicht eingetragene Rechte und Lasten: nicht bekannt

Öffentlich-rechtliche Situation

Denkmalschutz: besteht nicht nach Auskunft des Auftraggebers

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation²

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Bauland, bebaut

Beitrags- und Abgabenzustand: frei

² Gemäß dem vorliegenden Auftrag ist von der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen Bebauung auszugehen.

3 Gebäudebeschreibung³

Gebäude

Baujahr:	vor 1930
Modernisierung:	2000
fiktives Baujahr:	1975

Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Beton
Kellerwände:	massiv
Umfassungswände:	massiv
Innenwände:	massiv
Geschossdecken:	Beton über KG, Holzbalken-Geschoß-Decken
Hauseingang(sbereich):	Holztüren und Holztor
Treppen:	Holz-Wangentreppen
Außenansicht:	verklindert

Innenausbau

Bodenbeläge:	Holz / Teppich / PVC
Wandbekleidungen:	Tapeten
Deckenbekleidungen:	Verputz mit Anstrich

Bad/WC:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	tlw Fliesen

Terrasse/Balkon/Loggia:

-

Fenster und Türen

Fenster:	Holzfenster
Türen:	Holz / PVC

³ Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen 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.

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorg⁴

Elektroinstallation:	normale Ausstattung
Heizung:	Therme
Warmwasserversorgung:	Therme
Sanitäre Installation:	normale Ausstattung

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Einrichtungen:	keine
--------------------------	-------

<u>Keller:</u>	Abstell-Keller-Raum
-----------------------	---------------------

Dach

Dachkonstruktion/Form:	Holz-Pfetten-Dach
Dacheindeckung:	Ziegeleindeckung

Zustand des Gebäudes

Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftl. Wertminderung:	keine

Nebengebäude

-

Außenanlagen

-

Festsetzungen im Bebauungsplan

<u>Art der Nutzung:</u>	Mischgebiet, III-IV Geschoßflächenzahl 1,6
<u>Bodenordnung:</u>	bodenordnende Maßnahmen sind nach derzeitigem Planungsstand nicht vorhanden.

⁴ Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offen-sichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

4 Wertermittlung

4.1 Verfahrenswahl

Verfahrenswahl Grundsätzlich können für die Bewertung von Eigentumswohnungen das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren herangezogen werden, wobei der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen ist.

Für die Bewertung von Eigentumswohnungen bietet es sich an, das Vergleichswertverfahren anzuwenden, denn zahlreiche Eigentumswohnungen werden mit ihrem Preis je Quadratmeter Wohnfläche gehandelt.

Das Vergleichswertverfahren kann immer dann zur Bewertung von Eigentumswohnungen herangezogen werden, wenn genügend Kaufpreise von vergleichbaren Wohnungen vorliegen. Für die zu bewertende Wohnung konnten keine Vergleichspreise aus zeitnahen und zurückliegenden Kauffällen in ausreichender Anzahl recherchiert werden. Insofern kann das Vergleichswertverfahren nicht zur Bewertung der Wohnung angewandt werden.

Allgemeines Ertragswertverfahren nach ImmoWertV Auch das Ertragswertverfahren bietet sich beim Wohnungseigentum an: Die Wertigkeit des gesamten Wohnungseigentums, also des Miteigentumsanteils mitsamt des untrennbar damit verbundenen Sondereigentums an einer Wohnung, kann auch durch die Miete zum Ausdruck gebracht werden.

Bei einer Eigentumswohnung kann es sich auch um ein Renditeobjekt handeln, das üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung gehandelt wird. Insofern erfolgt die Verkehrswertermittlung auf der Grundlage des Allgemeinen Ertragswertverfahrens, wie es in § 17 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV normiert ist.

4.2 Rohertrag

Rohertrag Wohnen/Gewerbe

Bei dem Rohertrag handelt es sich um die marktüblich erzielbaren Mieten. Für Wohnen in dieser Lage liegen die marktüblich erzielbaren Mieten in einer Bandbreite von 3,60 – 7,20 EUR/m² (siehe nachfolgende Tabelle). Bei Gewerbeeinheiten liegt diese bei 5,50 EUR/m².

Quelle	Wohnen Netto- Kaltmiete EUR/m ²	Gewerbe Netto- Kaltmiete EUR/m ²
RDM – Preisspiegel Sachsen 2009	2,00 – 6,50	2,00 – 6,50
IVD Immobilienpreisspiegel 2012 Region Sachsen/Sachsen- Anhalt Wohn- und Gewerbeimmobilien	<u>Fertigstellung bis</u> 1948/ab 1948 <u>Plauen guter</u> <u>Wohnwert</u> 5,50€/m ² Neubau 6,50€/m ²	<u>Nebenkern</u> <u>(Laden)</u> Klein bis 60 m ² = 7,50 > 50 m ² = 6.-- € Büro = 5-9 €/m ²
Mietspiegel der Stadt Plauen ab 15.3.2010 Vergleichsmieten für Wohnungen im Mehrfamilienwohnhaus (einfachnormale bis gute Ausstattung)	5,11 – 7,20	-
Auswertung Anzeigen in Immobilienscout24 (Juli 2012 bis Dezember 2012)	3,60 – 5,50	5,50

Auf der Grundlage der obigen Bandbreite wird im vorliegenden Fall ein Mietansatz von 4,50 EUR/m² für Wohnen gewählt.

4.3 Bewirtschaftungskosten

Vorbemerkung Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus den Instandhaltungskosten, den Betriebskosten, den Verwaltungskosten und dem Mietausfallwagnis. Anzusetzen sind in der Regel die Kosten, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung marktüblich entstehen.

Bewirtschaftungskosten Im vorliegenden Fall werden folgende Bewirtschaftungskosten gewählt:

- Verwaltungskosten: in Anlehnung an die II Berechnungsverordnung mit 264,31 € je Wohnung
- Betriebskosten: Es wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten zum größten Teil auf die Mieter umgelegt werden. Es verbleibt vermutlich nur ein geringer Anteil, den der Eigentümer zu tragen hat.
- Instandhaltungskosten: Die Instandhaltungskosten werden in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung mit 8,16 EUR/m²/Jahr angesetzt.
- Mietausfallwagnis: Mietausfallwagnis ist das Risiko von Ertragsminderungen, das zum Beispiel durch Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Laut einschlägiger Literatur sollte dieses Wagnis bei Mietwohnungen mit 2% des Jahresrohertrags berücksichtigt werden.

Ergebnis Die Bewirtschaftungskosten liegen damit bei etwa 21 % des Rohertrags, was für derartige Objekte erfahrungsgemäß angemessen ist.

4.4 Restnutzungsdauer

Übliche Vorgehensweise

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen mathematisch ermittelt und zwar durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Besonderheit im vor- liegenden Fall

Eine rein mathematische Ermittlung der Restnutzungsdauer kann jedoch zu einem verfälschten Ergebnis führen. Im vorliegenden Bewertungsfall muss berücksichtigt werden, dass es sich um ein Bürogebäude handelt, dessen Nutzung nicht zuletzt von der Qualität der Ausstattung und dem Grad der Technisierung abhängt.

Daher erscheint es sinnvoller, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das Gebäude sachgerecht zu schätzen. Die Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird auch in der einschlägigen Literatur als unproblematisch empfunden. So schreibt zum Beispiel Kleiber (Kleiber, Verkehrswertermittlung, § 6 ImmoWertV, S. 902 ff.):

"Die übliche Restnutzungsdauer - RND – von ordnungsgemäß instand gehaltenen Gebäuden wird i.d.R. so ermittelt, indem von einer für die Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer - GND - das Alter in Abzug gebracht wird: $RND = GND - \text{Alter}$.

Dies darf nicht schematisch vorgenommen werden. Es müssen vor allem die örtlichen und allgemeinen Wirtschaftsverhältnisse im Hinblick auf die Verwendbarkeit der baulichen Anlagen in die Betrachtung mit einbezogen werden. Die Ermittlung der Restnutzungsdauer durch Abzug des Alters von der üblichen Gesamtnutzungsdauer wird den im Einzelfall gegebenen Verhältnisse oftmals nicht gerecht. Sachgerechter ist es daher, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustands sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen zu schätzen."

Schätzung der Rest- nutzungsdauer

Im vorliegenden Bewertungsfall wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes auf rd. 45 Jahre geschätzt.

4.5 Liegenschaftszinssatz

Definition

Der Liegenschaftszinssatz ist laut § 14 ImmoWertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er wird vom zuständigen Gutachterausschuss durch Auswertung von geeigneten Kaufpreisen ermittelt.

Für die Ertragswertermittlung gilt: Eine Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes führt zu einer Minderung des Ertragswerts. Eine Minderung des Liegenschaftszinssatzes führt zu einer Erhöhung des Ertragswerts.

Liegenschaftszinssatz

Anzuwenden sind die von den Gutachterausschüssen im Sinne der §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs ermittelten örtlichen Liegenschaftszinssätze. Soweit von den Gutachterausschüssen keine geeigneten Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen, gelten die folgenden Zinssätze:

- 4-5 Prozent für Mietwohngrundstücke
- 5,5 Prozent für gemischt genutzte Grundstücke mit einem gewerblichen Anteil von bis zu 50
- 6 Prozent für gemischt genutzte Grundstücke mit einem gewerblichen Anteil von mehr als 50 Prozent, berechnet nach der Wohn- und Nutzfläche, und
- 6,5 Prozent für Geschäftsgrundstücke

Der Liegenschaftszinssatz von 4 % für Mietwohngrundstücke wird gewählt.

Barwertfaktor zur Kapitalisierung

Im Ertragswertverfahren wird zunächst der jährliche Gebäudereinertrag, der nach Abzug aller Kosten verbleibt, ermittelt. Dieser Gebäudereinertrag fällt dem Grundstückseigentümer jährlich bis zum Ende der Restnutzungsdauer zu. Es stellt sich dann die Frage, welchen Wert der über die angesetzte Restnutzungsdauer jedes Jahr beim Grundstückseigentümer zu verbuchende Gebäudereinertrag am Wertermittlungsstichtag hat. Zur Ermittlung dieses Werts wird der Gebäudereinertrag mit dem so genannten Barwertfaktor zur Kapitalisierung multipliziert.

Mit dem Barwertfaktor zur Kapitalisierung, der von der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz abhängig ist, wird somit der auf den Wertermittlungsstichtag bezogene Wert des zukünftigen jährlichen Gebäudereinertrags ermittelt.

4.6 Bodenwert

Bodenrichtwerte

Der Bodenwert wird im vorliegenden Fall aus Bodenrichtwerten abgeleitet. Nach § 196 BauGB sind Bodenrichtwerte durchschnittliche Lagewerte, die im Wesentlichen gleiche Lage- und Nutzbarkeitsmerkmale aufweisen. Sie werden von den Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen ermittelt.

Laut Angabe des Gutachterausschusses des Vogtlandkreises wurde für die Zone mit dem Bewertungsgrundstück ein Bodenrichtwert wie folgt ermittelt (Stichtag: 31.12.2010):

- Lage Dürerstr. 11
- Bodenrichtwert 50 EUR/m²
- Erschließungszustand erschließungsbeitragsfrei
- Nutzungsart MI (Mischgebiet)
- Geschosszahl III-IV
- Geschossflächenzahl 1,6

Korrekturen

Die wertrelevanten Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks stimmen im Wesentlichen mit dem Bewertungsgrundstück überein. Korrekturen sind daher nicht vorzunehmen.

Ergebnis

Der Bodenwert ergibt sich somit wie folgt:

Bodenwert (relativ)	50 EUR/m ²
x Anteilige Grundstücksgröße	1189/10.000 m ²
x Grundstücksgröße	259 m ²
= Bodenwert (anteilig)	<u>1.539,76 EUR</u>

Zustand der baulichen Anlagen

Als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal im Sinne der §§ 6 und 8 ImmoWertV muss die Wertminderung aufgrund des Zustands der baulichen Anlagen, die weiter vorne beschrieben wurde, berücksichtigt werden.

4.7 Ertragswert

Ifd. Nr.	Gebäude	Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				[€/m ²] [€/Stck]	monatlich	jährlich
1	Wohnungen		66,83 m ²	4,5	300,74 €	3.608,82 €
2						
3						
4						
5						
Summen:		Wohn-, Nutzfläche Garagen	66,83 m ² 0 St		300,74 €	3.608,82 €

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) 3.608,82 €

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil der Vermieters)

Verwaltungskosten:	Wohnungen	1	St x	264,31 € =	-264,31 €	
	Gewerbe:	0	% x	- € =	- €	
	Garagen:	0	St x	33,23 € =	- €	
Instandhaltungskosten:	Wohn-/Nutzfläche	66,83	m ² x	8,16 € =	-545,33 €	
	Garagen:	0	St x	75,33 € =	- €	
Metaausfallwagnis:				2,00% =	-72,18 €	
					-737,47 €	
					-20,44%	-737,47
jährlicher Reinertrag						2.871,35 €
Reinertragsanteil des Bodens		4,00%	von	1.539,76 € =	-61,59 €	
(Liegenschaftszins x Bodenwert)						
Ertrag der baulichen Anlagen						2.809,76 €

Liegenschaftszins:	4,00% (i.M.)
Restnutzungsdauer:(i.M.)	45 Jahre
Vervielfältiger:	20,72

Ertragswert der baulichen Anlagen:	20,72	x	2.809,76 € =	58.218,41 €
Bodenwert:			=	1.539,76 €
Vorläufiger Ertragswert:				59.758,17 €

Besonders objektspezifische Grundstücke

(Baumängel, Unterhaltungstau; Grundstückrechte und Belastungen, Mietbesonderheiten, Leerstand etc.)

Ertragswert				59.758,17 €
rd.				60.000,00 €

5 Verkehrswert

Definition

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Herangezogenes Verfahren

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Im vorliegenden Fall wurde für die Gewerbeinheit Nr. 1 im EG des Wohn- und Geschäftshauses das Ertragswertverfahren angewendet. Dabei wurden für die Ermittlung des Ertragswertes marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Mieten, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssatz angesetzt. Insofern spiegelt sich in dem ermittelten Verfahrensergebnis die Lage auf dem Grundstücksmarkt wieder. Weitere Korrekturen zur Anpassung an die Lage auf dem Grundstücksmarkt sind daher nicht erforderlich.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen abgeleitet zu

€ 60.000,00⁵

(in Worten: sechszigtausend Euro)

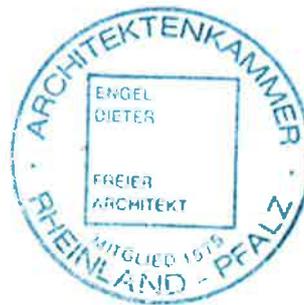
Mainz, den 05.03.2013



Dipl.-Ing.

Dieter F. Engel

Architekt – Beratender Ingenieur
Sachverständiger für Bau-Ingenieurwesen
einschließlich der Bewertung bebauter Grundstücke



⁵ Der Auftragnehmer haftet nur gegenüber dem Auftraggeber und nur für die Verwendbarkeit des Gutachtens gemäß dem angegebenen Zweck. Jede weitere Verwendung, Textänderung, oder Veröffentlichung, insbesondere die Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist nur nach vorheriger Befragung des Sachverständigen und dessen schriftlicher Einwilligung zulässig; Vervielfältigungen sind nur im Rahmen des Verwendungszweckes des Gutachtens gestattet. Für Ansprüche auf Schadensersatz sowie Nacherfüllung, Ersatz, Rücktritt und Minderung haftet der Auftragnehmer nur dann, wenn er oder seine Erfüllungsgehilfen bei mangelhaften Leistungen, deren Vorbereitung oder bei Nacherfüllung Schäden durch vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzung verursacht haben. §639 BGB bleibt unberührt. Alle darüber hinausgehenden Schadensansprüche sind ausgeschlossen. Der Auftraggeber verpflichtet sich, das Gutachten auf offensichtliche Mängel hinsichtlich seiner zweckbestimmten Verwendung zu prüfen und etwaige Beanstandungen gegenüber dem Auftragnehmer innerhalb einer Frist von 2 Wochen nach Zugang des Gutachtens zu rügen, andernfalls ist die Gewährleistung ausgeschlossen. §202 Abs. 1. BGB bleibt unberührt. Die Verjährungsfrist für Ansprüche des Auftraggebers beginnt mit dem Schluss des Jahres, in dem die Übergabe des Gutachtens erfolgt ist. Die Verjährungsfrist beträgt 3 Jahre (§ 195 BGB). Die Haftung des Auftragnehmers ist der Höhe nach auf das beschränkt, was er im Falle einer berechtigten Inanspruchnahme von seiner Berufshaftpflichtversicherung zu erlangen vermag.

6 Anlagen

6.1 Flächenübersicht

Seite: 1
 20 22.02.2013

Flächenübersicht, quer
 302 Immovaria Plauen Grundbesitz G
 Jahr: Geschäftsjahr 2013
 Monat: Februar 2013

Fl-Nr.	Beschreibung	Stellpl.	Preis/StellPl.	qm	Preis/qm	Grundmiete	Nebenkosten	MWSt	Gesamt
60300,00000	- Plauen, Dürerstr. 14								
1	2 Zi-Wohnung	Vorneig Marcel		66,83	2,99	200,00	133,66		333,66 EUR
		Summe Plauen, Dürerstr. 11:	0	66,83		200,00	133,66	0,00	333,66 EUR
		Gesamtsumme:	0	66,83		200,00	133,66	0,00	333,66 EUR

6.2 Luftbild

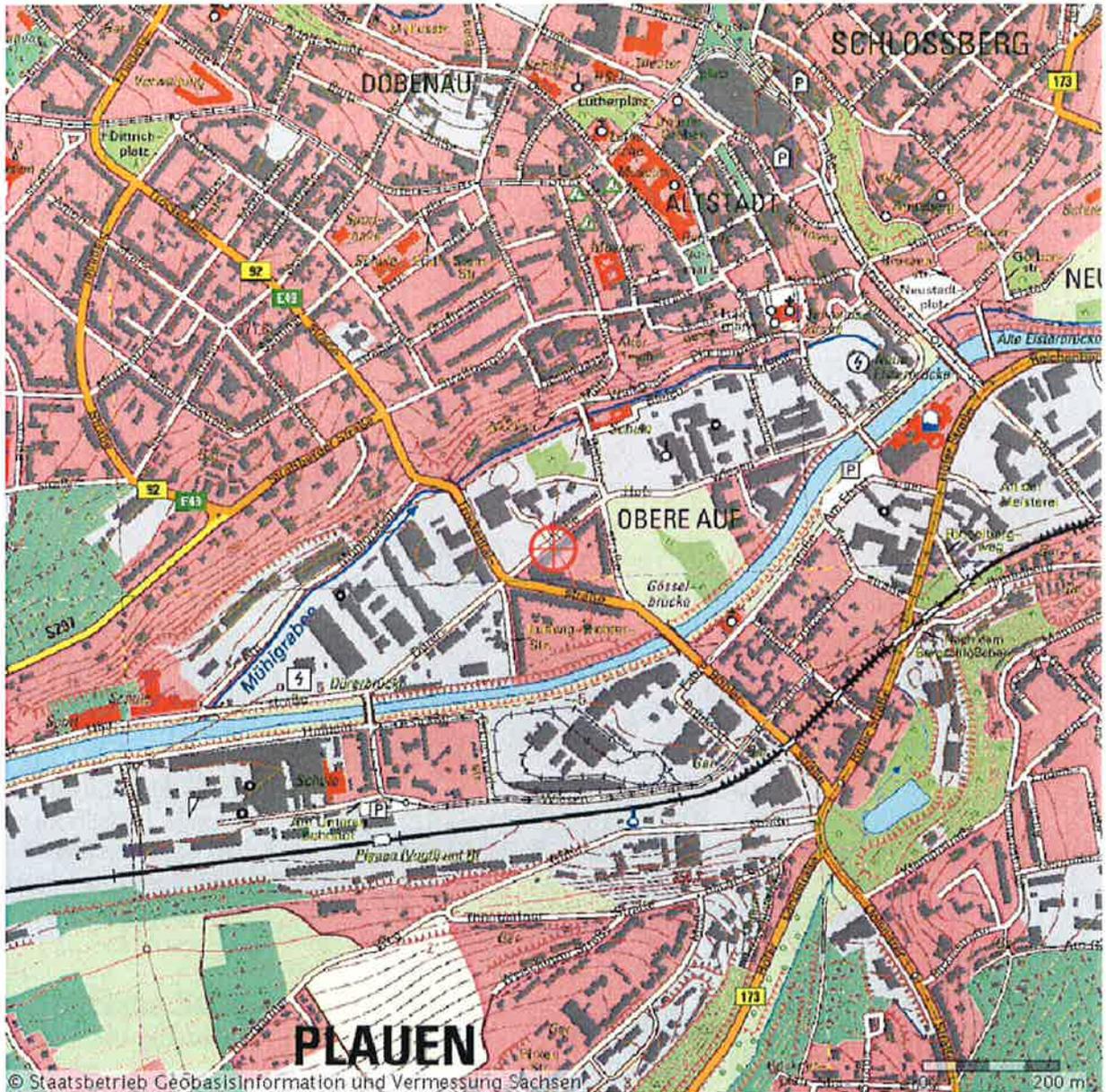


© Landesvermessungsamt Sachsen

DOP color

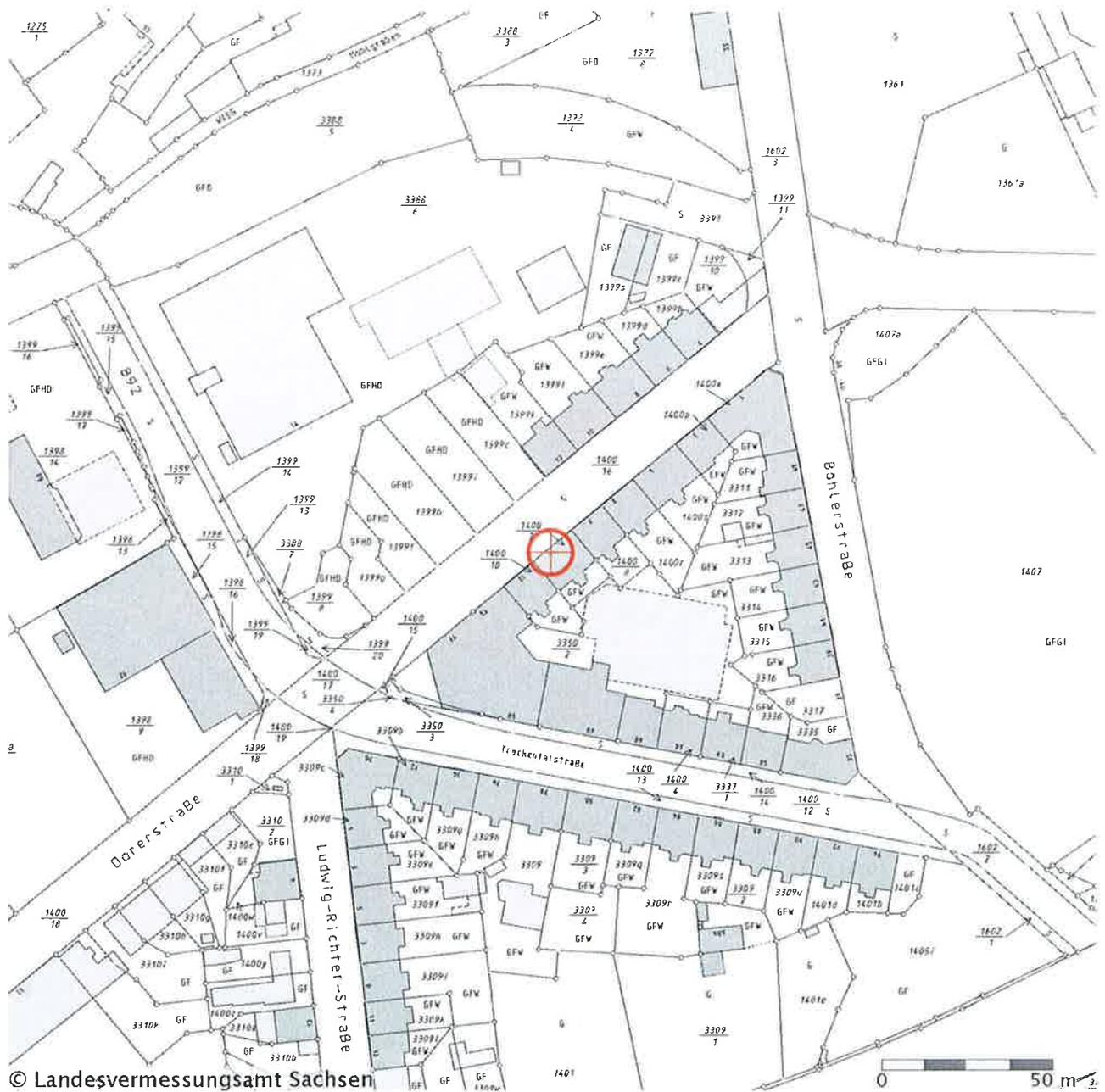
Die Bilddaten können für den ausschließlich eigenen, nicht gewerblichen Zweck unbeschränkt gedruckt, vervielfältigt und bearbeitet werden. Für den gewerblichen Zweck können diese Bilddaten an bis drei Arbeitsplätzen eingesehen, bearbeitet, gedruckt und bis zu einer Auflagenhöhe von 10.000 Stück in bearbeiteter Form kostenfrei an Dritte weitergegeben werden. Für eine weitergehende Nutzung der Bilddaten als hier beschrieben ist eine Erlaubnis des LV Sachsen erforderlich. Dazu wenden Sie sich bitte an das Referat Geodatenservice entweder per Tel.: 0351 8263-3411, -3412, Fax: 0351 8263-6340 oder Email: verkauf@lvsn.sml.sachsen.de. Die weitergehende Nutzung der Bilddaten, das unbefugte Bearbeiten, Vervielfältigen, Veröffentlichenden und die unbefugte Weitergabe von Daten der Landesvermessung oder des Liegenschaftskatasters stellen Ordnungswidrigkeiten nach § 26 Abs. 1 Nr. 5 SächsVermG dar und können mit Geldbußen bis EUR 25.000,- geahndet werden.

6.3 Umgebungskarte



TK10
Die Bilddaten können für den ausschließlichen eigenen, nicht gewerbliehen Zweck unbeschränkt gedruckt, vervielfältigt und bearbeitet werden. Für den gewerbliehen Zweck können diese Bilddaten an bis drei Anliegerplätzen eingesen, bearbeitet, gedruckt und bis zu einer Auflagehöhe von 10.000 Stück in bearbeiteter Form kostenfrei an Dritte weitergegeben werden. Für eine weitergehende Nutzung der Bilddaten als hier beschrieben ist eine Erlaubnis des Staatsbetriebs Geobasisinformation und Vermessung Sachsen erforderlich. Dazu wenden Sie sich bitte an das Referat Geodatenerservice entweder per Tel.: 0351 8283-3411, -3412, Fax: 0351 8283-6340 oder Email: verkauf@vsn.sm.sachsen.de. Die weitergehende Nutzung der Bilddaten, das unbefugte Bearbeiten, Vervielfältigen, Veröffentlicheln und die unbefugte Weitergabe von Daten der Landesvermessung oder des Liegenschaftskatasters stellen Ordnungswidrigkeiten nach § 27 Abs. 1 Nr. 4 SächsVermKatG dar und können mit Geldbußen bis EUR 25.000,- geahndet werden.

6.4 Lageplan



© Landesvermessungsamt Sachsen

Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Hinweis: kein amtlicher Auszug

Die Bilddaten können für den ausschließlich eigenen, nicht gewerblichen Zweck unbeschränkt gedruckt, vervielfältigt und bearbeitet werden. Für den gewerblichen Zweck können diese Bilddaten an bis drei Arbeitsplätzen eingesehen, bearbeitet, gedruckt und bis zu einer Auflagenhöhe von 10.000 Stück in bearbeiteter Form kostenfrei an Dritte weitergegeben werden. Für eine weitergehende Nutzung der Bilddaten als hier beschrieben ist eine Erlaubnis des LV Sachsen erforderlich. Dazu wenden Sie sich bitte an das Referat GeodatenService entweder per Tel.: 0351 8283-3411, -3412, Fax: 0351 8283-6340 oder Email: verkauf@lvsn.sml.sachsen.de. Die weitergehende Nutzung der Bilddaten, das unbefugte Bearbeiten, Vervielfältigen, Veröffentlichungen und die unbefugte Weitergabe von Daten der Landesvermessung oder des Liegenschaftskatasters stellen Ordnungswidrigkeiten nach § 26 Abs. 1 Nr. 5 SächsVermG dar und können mit Geldbußen bis EUR 25.000,- geahndet werden.

6.5 Bodenrichtwert

Bodenrichtwertauskunft vom Gutachterausschuss		08527 Plauen , Vogtl D09erabr. 11
Informationen zur Lage		
Postleitzahl	08527	
Stadt	Plauen , Vogtl	
Stadtteil	Obere Aue	
Strasse	D09erabr.	
Hausnummer	11	
Grunddaten		
Ermittlungsstichtag	31.12.2010	
Bodenrichtwert-Tatsächlich [EUR]	50,00	
Bauliche Nutzung	Milchgebiet	
Entwicklungszustand	baureifes Land	
Bauweise		
Richtwerttyp	Zonaler Bodenrichtwert	
Bemerkung		
Quellenangabe	Gutachterausschuss für Grundstückswerte	
Hinweis		
Zusatzdaten		
Geschossflächenzahl	1,6	
Anzahl der Geschosse	III-IV	
Tiefe in m		
Fläche in m ²		
Beitragspflichtig	Nein	
Sanierungsgebiet	Nein	
Anfangswert / Endwert		
Bodenrichtwertauskunft direkt vom Gutachterausschuss		
Achend der eingegebenen Kundendaten "Nutzung", "Baujahr", "Stichtag" wird der Bodenrichtwert direkt beim zuständigen Gutachter ermittelt. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Werte pro m ² für Grundstücke mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen, angegeben in - / m ² . 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.		
Datenquellen: Bodenrichtwert vom Gutachterausschuss , Zuständiger Gutachterausschuss Stand: Datenstand laut Angabe im Lieferdokument		

6.6 Auszug aus dem Grundbuch

Grundbuchauszug vom 18.07.2012 ist in Kopie beigelegt

6. GUTACHTEN VERKEHRSWERT DÜRERSTR. 15 UND 17

Gutachten Verkehrswert Dürerstr. 15 und 17

Dipl.-Ing. (FH) Dieter F. Engel
 Beratender Ingenieur – Architekt
 Geschäftsführer

Sachverständiger für **Bauingenieurwesen**
 einschließl. der
 Bewertung von
 bebauten
 Grundstücken



Gutachten Nr. 13 - 17 **über den Verkehrswert (n. § 194 BauGB)**

Mainz, 05.03.2013

Auftraggeber: Immovaria Real Estate AG
 Wartenberger Str. 24
 13053 Berlin

Zweck: **Ermittlung des aktuellen**
Verkehrs - / Marktwertes

Wertermittlungsstichtag: 26.02.2013

Auftrag vom: 22.02.2013

Objekt/Ort: Dürerstraße 15, 17
 08527 Plauen

BERLIN

Emdener Str. 41
 10551 Berlin

MAINZ

Wilhelm - Theodor - Römheld-Str. 14
 55130 Mainz

MONSHEIM

David - Möllinger - Str. 43
 67590 Monsheim

INTERNET

info@engel-sachverstaendige.de
 www.engel-sachverstaendige.de

TELEFON (zentral)

Tel.: 06131 – 92 12 22
 Fax: 06131 – 92 12 21
 Handy: 0171 – 333 7670
 Dipl. Ing. D. F. Engel

BANKVERBINDUNG

Postbank Berlin
 BLZ: 100 100 10
 Kto: 516 371 109

HRB Berlin-Charlottenburg 121 703 B1
 Steuer-Nr.: 29/535/01049

GEWERBEFLÄCHEN

		Miteigentumsanteil
1	GE 1 - Keller 1, KG (15)	sonstige Gewerbefl. 16/10000
2	GE 1 - Keller 2, KG (17)	sonstige Gewerbefl.
3	GE 2 - Keller 4, KG (17)	sonstige Gewerbefl. 11/10000
4	GE 3 - Keller 3, KG (17)	sonstige Gewerbefl. 21/10000
5	GE 5, EG (15)	Ladenfläche 183/10000
6	GE 6, EG li (17)	Ladenfläche 225/10000
7	GE 6.1,EGre(17)	Ladenfläche 199/10000
8	GE 10, 1. OG li (15)	Bürofläche 185/10000
9	GE10.1,1.0Gre(15)	Bürofläche 101/10000
10	GE11,1.0Gli(17)	Bürofläche 217/10000
11	GE 11.1,1. OG re (17)	Bürofläche 225/10000
12	GE 12, 2. OG (15)	Bürofläche 289/10000
13	GE 13, 2. OG (17)	Bürofläche 445/10000
14	GE 14, 3. OG (15)	Bürofläche 289/10000
15	GE15,3.0G(17)	Bürofläche 445/10000
16	GE 16, DG (15)	Bürofläche 286/10000
17	GE17,DG(17)	Bürofläche 435/10000

gesamter Miteigentumsanteil insgesamt: 3574/10000 (math. gerundet)

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	3
1.1	Grunddaten	3
1.2	Grundstücksdaten:	3
1.3	Objektangaben	4
1.4	Objektbezogene Arbeitsunterlagen	5
1.5	Wesentliche rechtliche Grundlagen.....	5
2.	Grundstücksbeschreibung	5
3.	Gebäudebeschreibung	7
4.	Wertermittlung	9
4.1	Verfahrenswahl.....	9
4.2	Rohertrag.....	10
4.3	Bewirtschaftungskosten	11
4.4	Restnutzungsdauer.....	12
4.5	Liegenschaftszinssatz	13
4.6	Bodenwert	13
4.7	Ertragswert.....	15
5.	Verkehrswert.....	16
6.	Anlagen	17
6.1	Flächenübersicht Stand 22.02.2013.....	17
6.2	Luftbild.....	18
6.3	Umgebungskarte	19
6.4	Lageplan	20
6.5	Bodenrichtwert.....	21
6.6	Auszug aus dem Grundbuch.....	21

1. Allgemeine Angaben

1.1 Grunddaten

Auftraggeber: Immovaria Real Estate AG
Wartenberger Str. 24
13053 Berlin

Grund der Bewertung: **Ermittlung des aktuellen
Verkehrs - Marktwerts**

Grundstückseigentümer:
lt. Grundbuch: Immovaria Plauen Grundbesitz
GmbH & Co.KG
Alte Jakob Straße 88
10179 Berlin

Tag der Ortsbesichtigung: 26.02.2013

Teilnehmer am Ortstermin: Dipl. Ing. Dieter F. Engel

Wertermittlungstichtag: 26.02.2013

1.2 Grundstücksdaten:

Grundbuch: Amtsgericht: Plauen
Grundbuch von Plauen
Flurstück: 3350 /1, /2, /3, /4
Teileigentumsgrundbuch
verschiedene Eingänge
Band/Blatt: 18744 – 18765
18767 – 18771
18773 – 18774
18776 – 18781
18784 – 18785
18787 – 18789
18793 – 18795
18797 – 18813

gesamte Grundstücksgröße: 3393 m²

1.3 Objektangaben

Objekt:	Geschäftshaus
Baujahr:	2000
Gewerbeflächen:	2.356,98 m ²
Teilung:	ab 2001

Foto-Aufnahme



Straßenansicht



Straßenansicht



Rückansicht

1.4 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

1. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom Gutachterausschuss Vogtland vom 25.02.2013
2. Flächenübersicht Stand Februar 22.02.2013
3. Auszug aus dem Grundbuch vom 18.07.2012

1.5 Wesentliche rechtliche Grundlagen

- in der zum Zeitpunkt des Wertermittlungs-Stichtags geltenden Fassung –

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wertermittlungsrichtlinien(WertR)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

2. Grundstücksbeschreibung¹

Lage

großräumige Lage

Bundesland: Sachsen
Ort und Einwohnerzahl: Plauen, ca. 67.000 Einwohner (Stand 2010)

kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Randlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: gewerblich und wohnbaulich

Beeinträchtigungen: Straßen-Verkehrs-Immission

¹ Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.

Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart/- ausbau:	ausgebaute Straße, starker Verkehr
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	öffentlich
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	beidseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes
Baugrund, Grundwasser: (soweit augenscheinlich ersichtlich)	keine Grundwasserschäden zum Ortstermin optisch feststellbar; normal tragfähiger Baugrund

Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Grundbuchauszug ist in der Anlage in Kopie beigefügt. Hinweis: Veräußerungsbeschränkung
	Grundbuch Abteilung II: <i>Recht zum Bau, den Betrieb, die Instandhaltung und Erneuerung einer Trafostation.....</i> <i>Grundbuchblätter 18744 bis 18813</i>

Nicht eingetragene Lasten und Rechte

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden.
Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen bzw. Untersuchungen angestellt.

Bodenordnungsverfahren:	nicht bekannt
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	nicht bekannt

Öffentlich-rechtliche Situation

Denkmalschutz:	besteht nicht nach Auskunft des Auftraggebers
----------------	---

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation²

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Bauland, bebaut
Beitrags- und Abgabenzustand:	frei nach Angabe des Auftraggebers

² Gemäß dem vorliegenden Auftrag ist von der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen Bebauung auszugehen.

3. Gebäudebeschreibung³

Gebäude

Baujahr: 2000

Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart: Massivbauweise
Fundamente: Beton
Kellerwände: massiv
Umfassungswände: massiv
Innenwände: massiv
Geschossdecken: Beton über KG
Beton-Geschoß-Decken

Hauseingang(sbereich): Alu-PVC - Elemente
Treppen: Beton mit Steinbelag
Außenansicht: verputzt

Innenausbau

Bodenbeläge: Holz / Teppich / PVC
Wandbekleidungen: Tapeten
Deckenbekleidungen: Verputz mit Anstrich

Bad/WC:

Bodenbeläge: Fliesen
Wandbekleidungen: tlw. Fliesen

Terrasse/Balkon/Loggia: Fliesen (französische Balkonaustritte)

Fenster und Türen

Fenster: PVC iso
Türen: Holz / PVC

³ Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen 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.

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorg⁴

Elektroinstallation:	normale Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung
Warmwasserversorgung:	über Heizung
Sanitäre Installation:	normale Ausstattung

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Aufzugsanlage:	2 Stück Personen-Aufzüge (Fabr. Kone)
Küchen:	nicht bewertet

Keller

Abstell-Keller-Raum

Dach

Dachkonstruktion/Form:	Holz-Pfetten-Dach (teilweise Steildach)
Dacheindeckung:	Schieferleindeckung

Zustand des Gebäudes

Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftl. Wertminderung:	keine

Nebengebäude

-

Außenanlagen

-

Festsetzungen im Bebauungsplan

WA = Allgemeines Wohngebiet, Anpassung an umgebende Bebauung (§ 34 BauGB)

<u>Art der Nutzung:</u>	Mischgebiet, III-IV Geschoßflächenzahl 1,6
<u>Bodenordnung:</u>	bodenordnende Maßnahmen sind nach derzeitigem Planungsstand nicht notwendig.

⁴ Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offen-sichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

4. Wertermittlung

4.1 Verfahrenswahl

Verfahrenswahl Bei Gewerbeeinheiten handelt es sich um Renditeobjekte, die üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung gehandelt werden. Insofern erfolgt die Verkehrswertermittlung derartiger Objekte auf der Grundlage des Allgemeinen Ertragswertverfahrens, wie es in der ImmoWertV normiert ist (siehe dazu Kleiber: Verkehrswertermittlung, § 8 ImmoWertV, Seite 961).

Allgemeines Ertragswertverfahren nach ImmoWertV Im vorliegenden Fall hängt der resultierende Ertragswert von folgenden Eingangsgrößen ab:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- Liegenschaftszinssatz
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- Bodenwert

Das Modell des Allgemeinen Ertragswertverfahrens stellt sich mit den beschriebenen Eingangsgrößen nach § 17 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt dar:

Rohertrag
– Bewirtschaftungskosten
= Grundstücksreinertrag
– Bodenwertverzinsung
= Gebäudereinertrag
x Barwertfaktor zur Kapitalisierung
= Gebäudeertragswert
+ Bodenwert
= vorläufiger Ertragswert
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
= Ertragswert

Die Bodenwertanteilsverzinsung wird wie folgt berechnet:

Bodenwertanteilsverzinsung = Bodenwertanteil × LZ

Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung berechnet sich wie folgt:

$$\text{Barwertfaktor} = \frac{(1 + LZ)^{\text{RND}} - 1}{(1 + LZ)^{\text{RND}} \times LZ}$$

LZ = Liegenschaftszinssatz

RND = Restnutzungsdauer

Die Eingangsgrößen des Ertragswertverfahrens werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Daran anschließend wird die Ertragswertermittlung mit den abgeleiteten Eingangsgrößen durchgeführt.

4.2 Rohertrag

Rohertrag
 Wohnen/Gewerbe

Bei dem Rohertrag handelt es sich um die marktüblich erzielbaren Mieten. Für Wohnen in dieser Lage liegen die marktüblich erzielbaren Mieten in einer Bandbreite von 3,60 – 7,20 EUR/m² (siehe nachfolgende Tabelle). Bei Gewerbeeinheiten liegt diese bei 5,

Quelle	Wohnen Netto- Kaltmiete EUR/m ²	Gewerbe Netto- Kaltmiete EUR/m ²
RDM – Preisspiegel Sachsen 2009	2,00 – 6,50	2,00 – 6,50
IVD Immobilienpreisspiegel 2012 Region Sachsen/Sachsen- Anhalt Wohn- und Gewerbeimmobilien	<u>Fertigstellung bis</u> 1948/ab 1948 <u>Plauen guter</u> <u>Wohnwert</u> 5,50€/m ² Neubau 6,50€/m ²	<u>Nebenkern</u> <u>(Laden)</u> Klein bis 60 m ² = 7,50 € > 50 m ² = 6,-- € Büro = 5-9 €/m ²
Mietspiegel der Stadt Plauen ab 15.3.2010 Vergleichsmieten für Wohnungen im Mehrfamilienwohnhaus (einfachnormale bis gute Ausstattung)	5,11 – 7,20	-
Auswertung Anzeigen in Immobilienscout24 (Juli 2012 bis Dezember 2012)	3,60 – 5,50	5,50

Auf der Grundlage der obigen Bandbreite wird im vorliegenden Fall ein Mietansatz von 5,50 EUR/m² für Büroflächen und der gemittelte tatsächliche Mietansatz von 5,90 €/m² für die Ladeneinheiten gewählt. Die sonstigen Gewerbeflächen werden mit 4,50 €/m² angesetzt.

4.3 Bewirtschaftungskosten

Vorbemerkung	Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus den Instandhaltungskosten, den Betriebskosten, den Verwaltungskosten und dem Mietausfallwagnis. Anzusetzen sind in der Regel die Kosten, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung marktüblich entstehen.
Bewirtschaftungskosten	<p>Im vorliegenden Fall werden folgende Bewirtschaftungskosten gewählt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Verwaltungskosten: 3% vom Rohertrages• Betriebskosten: Es wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten zum größten Teil auf die Mieter umgelegt werden. Es verbleibt vermutlich nur ein geringer Anteil, den der Eigentümer zu tragen hat.• Instandhaltungskosten: Die Instandhaltungskosten werden in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung zunächst auf rd. 9 EUR/m²/Jahr geschätzt.• Mietausfallwagnis: Mietausfallwagnis ist das Risiko von Ertragsminderungen, das zum Beispiel durch Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Laut einschlägiger Literatur sollte dieses Wagnis bei ausschließlich gemischt genutzten Objekten mit 2-4 % des Jahresrohertrags berücksichtigt werden.
Ergebnis	Die Bewirtschaftungskosten liegen damit bei etwa 21 % des Rohertrags, was für derartige Objekte erfahrungsgemäß angemessen ist.

4.4 Restnutzungsdauer

Übliche Vorgehensweise	Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen mathematisch ermittelt und zwar durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen.
Besonderheit im vorliegenden Fall	<p>Eine rein mathematische Ermittlung der Restnutzungsdauer kann jedoch zu einem verfälschten Ergebnis führen. Im vorliegenden Bewertungsfall muss berücksichtigt werden, dass es sich um ein Bürogebäude handelt, dessen Nutzung nicht zuletzt von der Qualität der Ausstattung und dem Grad der Technisierung abhängt. Daher erscheint es sinnvoller, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das Gebäude sachgerecht zu schätzen. Die Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird auch in der einschlägigen Literatur als unproblematisch empfunden. So schreibt zum Beispiel Kleiber (Kleiber, Verkehrswertermittlung, § 6 ImmoWertV, S. 902 ff.):</p> <p><i>"Die übliche Restnutzungsdauer - RND - von ordnungsgemäß instand gehaltenen Gebäuden wird i.d.R. so ermittelt, indem von einer für die Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer - GND - das Alter in Abzug gebracht wird: $RND = GND - \text{Alter}$.</i></p> <p><i>Dies darf nicht schematisch vorgenommen werden. Es müssen vor allem die örtlichen und allgemeinen Wirtschaftsverhältnisse im Hinblick auf die Verwendbarkeit der baulichen Anlagen in die Betrachtung mit einbezogen werden. Die Ermittlung der Restnutzungsdauer durch Abzug des Alters von der üblichen Gesamtnutzungsdauer wird den im Einzelfall gegebenen Verhältnisse oftmals nicht gerecht. Sachgerechter ist es daher, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustands sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen zu schätzen."</i></p>
Schätzung der Restnutzungsdauer	Im vorliegenden Bewertungsfall wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes auf rd. 70 Jahre geschätzt.

4.5 Liegenschaftszinssatz

Definition Der Liegenschaftszinssatz ist laut § 14 ImmoWertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er wird vom zuständigen Gutachterausschuss durch Auswertung von geeigneten Kaufpreisen ermittelt.

Für die Ertragswertermittlung gilt: Eine Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes führt zu einer Minderung des Ertragswerts. Eine Minderung des Liegenschaftszinssatzes führt zu einer Erhöhung des Ertragswerts.

Liegenschaftszinssatz Anzuwenden sind die von den Gutachterausschüssen im Sinne der §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs ermittelten örtlichen Liegenschaftszinssätze. Soweit von den Gutachterausschüssen keine geeigneten Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen, gelten die folgenden Zinssätze:

- 4-5 Prozent für Mietwohngrundstücke
- 5,5 Prozent für gemischt genutzte Grundstücke mit einem gewerblichen Anteil von bis zu 50
- 6 Prozent für gemischt genutzte Grundstücke mit einem gewerblichen Anteil von mehr als 50 Prozent, berechnet nach der Wohn- und Nutzfläche, und
- 6,5 Prozent für Geschäftsgrundstücke

Der Liegenschaftszinssatz von 6 % für gemischt genutzte Grundstücke wird angesetzt.

Barwertfaktor zur Kapitalisierung Im Ertragswertverfahren wird zunächst der jährliche Gebäudereinertrag, der nach Abzug aller Kosten verbleibt, ermittelt. Dieser Gebäudereinertrag fällt dem Grundstückseigentümer jährlich bis zum Ende der Restnutzungsdauer zu. Es stellt sich dann die Frage, welchen Wert der über die angesetzte Restnutzungsdauer jedes Jahr beim Grundstückseigentümer zu verbuchende Gebäudereinertrag am Wertermittlungstichtag hat. Zur Ermittlung dieses Werts wird der Gebäudereinertrag mit dem so genannten Barwertfaktor zur Kapitalisierung multipliziert.

Mit dem Barwertfaktor zur Kapitalisierung, der von der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz abhängig ist, wird somit der auf den Wertermittlungstichtag bezogene Wert des zukünftigen jährlichen Gebäudereinertrags ermittelt.

4.6 Bodenwert

Bodenrichtwerte Der Bodenwert wird im vorliegenden Fall aus Bodenrichtwerten abgeleitet. Nach § 196 BauGB sind Bodenrichtwerte durchschnittliche Lagewerte, die im Wesentlichen gleiche Lage- und Nutzungsmerkmale aufweisen. Sie werden von den Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen ermittelt.

Laut Angabe des Gutachterausschusses des Vogtlandkreises wurde für die Zone mit dem Bewertungsgrundstück ein Bo-

denrichtwert wie folgt ermittelt (Stichtag: 31.12.2010):

- Lage Dürerstr. 7
für Dürerstr. 15 + 17
- Bodenrichtwert 50 EUR/m²
- Erschließungszustand erschließungsbeitragsfrei
- Nutzungsart MI (Mischgebiet)
- Geschoszahl III-IV
- Geschossflächenzahl 1,6

Korrekturen

Die wertrelevanten Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks stimmen im Wesentlichen mit dem Bewertungsgrundstück überein. Korrekturen sind daher nicht vorzunehmen.

Ergebnis

Der Bodenwert ergibt sich somit wie folgt:
anteilige Grundstücksgröße: $3574/10000 * 3393 \text{ m}^2 = 1.212,66 *$
Bodenwert 50,-- €

Bodenwert insgesamt = 60.632,90,-- €

(einschließlich Trockentalstr. Nr.: 85, 87, 89)

Zustand der baulichen Anlagen

Als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal im Sinne der §§ 6 und 8 ImmoWertV muss die Wertminderung aufgrund des Zustands der baulichen Anlagen, die weiter vorne beschrieben wurde, berücksichtigt werden. Die Mindermiete wurde berücksichtigt.

GEWERBEFLÄCHEN

Miteigentumsanteil

1	GE 1 - Keller 1, KG (15)	sonstige Gewerbefl.	16/10000
2	GE 1 - Keller 2, KG (17)	sonstige Gewerbefl.	
3	GE 2 - Keller 4, KG (17)	sonstige Gewerbefl.	11/10000
4	GE 3 - Keller 3, KG (17)	sonstige Gewerbefl.	21/10000
5	GE 5, EG (15)	Ladenfläche	183/10000
6	GE 6, EG li (17)	Ladenfläche	225/10000
7	GE 6.1,EGre(17)	Ladenfläche	199/10000
8	GE 10, 1. OG li (15)	Bürofläche	185/10000
9	GE10.1,1.0Gre(15)	Bürofläche	101/10000
10	GE11,1.0GII(17)	Bürofläche	217/10000
11	GE 11.1,1. OG re (17)	Bürofläche	225/10000
12	GE 12, 2. OG (15)	Bürofläche	289/10000
13	GE 13, 2. OG (17)	Bürofläche	445/10000
14	GE 14, 3. OG (15)	Bürofläche	289/10000
15	GE15,3.0G(17)	Bürofläche	445/10000
16	GE 16, DG (15)	Bürofläche	286/10000
17	GE17,DG(17)	Bürofläche	435/10000

4.7 Ertragswert

lf.d. Nr.	Gebäude	Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				[€/m ²] [€/Stck]	monatlich	jährlich
1	Gewerbefläche	Sonstige Gewerbefl.	386,86 m ²	4,50	1.740,87 €	20.890,44 €
2		Ladenfläche	361,49 m ²	5,90	2.132,79 €	25.593,49 €
3		Bürofläche	1608,63 m ²	5,50	8.847,47 €	106.169,58 €
4		Garagen	30,00	30,00	900,00 €	27.000,00 €
5						
Summen:		Wohn-, Nutzfläch Garagen	2386,98 m ² 30,00 St		13.621,13 €	179.653,51 €

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) 179.653,51 €

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil der Vermieters)

Verwaltungskosten:	Wohnungen	0 St x	264,31 € =	- €
	Gewerbe:	3 % x	179.653,51 € =	- 5.389,61 €
	Garagen:	30 St x	34,47 € =	- 1.034,10 €
Instandhaltungskosten	Wohn-/Nutzfläch	2386,98 m ² x	9,00 € =	- 21.482,82 €
	Garagen:	30 St x	78,15 € =	- 2.344,50 €
Metausfallwagnis:			4,00% =	- 7.186,14 €
				- 37.437,17 €
				20,8% - 37.437,17 €
jährlicher Reinertrag				142.216,35 €
Reinertragsanteil des Bodens		6,00% von	60.632,90 =	- 3.637,97 €
(Liegenschaftszins x Bodenwert)				138.578,37 €
Ertrag der baulichen Anlagen				138.578,37 €

Liegenschaftszins:	6,00% (i.M.)
Restnutzungsdauer:(i.m.)	70 Jahre
Vervielfältiger:	16,38

Ertragswert der baulichen Anlagen	16,38 x	138.578,37 € =	2.270.543,42 €
Bodenwert:		=	60.632,90 €
Vorläufiger Ertragswert:			2.331.176,32 €

Besonders objektspezifische Grundstücksmerkmale

(Baumängel, Unterhaltungsstau; Grundstückrechte und Belastungen,
Mietbesonderheiten, Leerstand etc.)

Derzeitige Vermietungssituation: ~ Mindermiete - 4.575,00 €

Ertragswert			2.326.601,32 €
rd.			2.327.000,00 €

5. Verkehrswert

Definition Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Herangezogenes Verfahren Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Im vorliegenden Fall wurde für das Geschäftshaus das Ertragswertverfahren angewendet. Dabei wurden für die Ermittlung des Ertragswertes marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Mieten, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssatz angesetzt. Insofern spiegelt sich in dem ermittelten Verfahrensergebnis die Lage auf dem Grundstücksmarkt wieder. Weitere Korrekturen zur Anpassung an die Lage auf dem Grundstücksmarkt sind daher nicht erforderlich.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen abgeleitet zu

€ 2.327.000,--⁵

(in Worten: Zweimilionendrehundertundsiebenundzwanzigtausend Euro)

Mainz, den 05.03.2013



Dipl.-Ing.
Dieter F. Engel
Architekt – Beratender Ingenieur
Sachverständiger für Bau-Ingenieurwesen
einschließlich der Bewertung bebauter Grundstücke



⁵ Der Auftragnehmer haftet nur gegenüber dem Auftraggeber und nur für die Verwendbarkeit des Gutachtens gemäß dem angegebenen Zweck. Jede weitere Verwendung, Textänderung, oder Veröffentlichung, insbesondere die Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist nur nach vorheriger Befragung des Sachverständigen und dessen schriftlicher Einwilligung zulässig; Vervielfältigungen sind nur im Rahmen des Verwendungszweckes des Gutachtens gestattet. Für Ansprüche auf Schadensersatz sowie Nacherfüllung, Ersatz, Rücktritt und Minderung haftet der Auftragnehmer nur dann, wenn er oder seine Erfüllungsgehilfen bei mangelhaften Leistungen, deren Vorbereitung oder bei Nacherfüllung Schäden durch vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzung verursacht haben. §639 BGB bleibt unberührt. Alle darüber hinausgehenden Schadensansprüche sind ausgeschlossen.

Der Auftraggeber verpflichtet sich, das Gutachten auf offensichtliche Mängel hinsichtlich seiner zweckbestimmten Verwendung zu prüfen und etwaige Beanstandungen gegenüber dem Auftragnehmer innerhalb einer Frist von 2 Wochen nach Zugang des Gutachtens zu rügen, andernfalls ist die Gewährleistung ausgeschlossen. §202 Abs. 1. BGB bleibt unberührt. Die Verjährungsfrist für Ansprüche des Auftraggebers beginnt mit dem Schluss des Jahres, in dem die Übergabe des Gutachtens erfolgt ist. Die Verjährungsfrist beträgt 3 Jahre (§ 195 BGB). Die Haftung des Auftragnehmers ist der Höhe nach auf das beschränkt, was er im Falle einer berechtigten Inanspruchnahme von seiner Berufshaftpflichtversicherung zu erlangen vermag.

6. Anlagen
6.1 Flächenübersicht Stand 22.02.2013

Seite: 1
20 22.02.2013

Flächenübersicht, quer
302 Immovaria Plauen Grundbesitz G
Jahr: Geschäftsjahr 2012
Monat: Februar 2012

Fl-Nr.	Beschreibung	Stellpl.	FreisStellPL	qm	Preis/qm	Grundmiete	Nebenkosten	MWSt	Gesamt
61402,00000 - Plauen, Dürerstr. 15+17									
1	sonstige Gewerbefläche			30,53	1,50	59,30		11,27	70,57 EUR
	Leerstandsmieter Gewerbe								
2	sonstige Gewerbefläche			53,45	1,50	80,18		15,23	95,41 EUR
	Leerstandsmieter Gewerbe								
3	sonstige Gewerbefläche			53,47	1,50	95,51		18,15	113,66 EUR
	Leerstandsmieter Gewerbe								
4	sonstige Gewerbefläche			125,41	1,80	188,12		35,74	223,86 EUR
	Leerstandsmieter Gewerbe								
5	Ladenfläche			105,00	3,20	336,00	157,50	93,77	587,27 EUR
	Ing.-Büro f. KFZ-Technik Baumann, Homberg, Sand GmbH								
6	Ladenfläche			136,00	8,67	1.179,90	290,00	279,28	1.749,18 EUR
	Bedina Metallfabrik GmbH								
7	Ladenfläche			120,40	6,00				
	Dechus Metallwerkstoffe GmbH								
8	Bürofläche			112,10	3,00	336,30	69,16	95,95	401,41 EUR
	Leerstandsmieter Gewerbe								
9	Bürofläche			51,33	4,00	205,32	30,00	52,31	327,63 EUR
	EPD Wirtschäfte und Stützgerüste GmbH								
10	Bürofläche			131,26	4,00	525,04	169,82	190,01	814,87 EUR
	E & P Wirtschaft und Steuerberatung GmbH								
11	Bürofläche			135,24	2,80	378,67	135,00	100,18	624,85 EUR
	Integra GmbH								
12	Bürofläche			70,10	4,72	330,87	180,00		510,87 EUR
	Dr W Leipzig, Gr. Adis Fischer								
13	Bürofläche			258,76	3,86	996,81	512,15	243,27	1.509,63 EUR
	Leerstandsmieter Gewerbe								
14	Bürofläche			156,65	5,00	783,25	180,00	192,52	1.205,77 EUR
	Leerstandsmieter Gewerbe								
15	Bürofläche			258,76	3,90	1.013,16	403,14	275,75	1.727,05 EUR
	Renau Energy Solutions								
16	Bürofläche			70,4,10	4,03	281,61	70,00	15,4,24	366,85 EUR
	UWS Objekt- und Anlagentechnik GmbH								
17	Bürofläche			252,97	3,83	968,88	375,00	262,51	1.641,79 EUR
	OAG Objekt- und Anlagentechnik GmbH								
	Summe Plauen, Dürerstr. 15+17:			2.382,30		8.543,76	2.749,77	1.868,18	11.253,79 EUR
	Gesamtsumme:			2.382,30		8.543,75	2.749,77	1.868,18	11.253,79 EUR

6.2 Luftbild

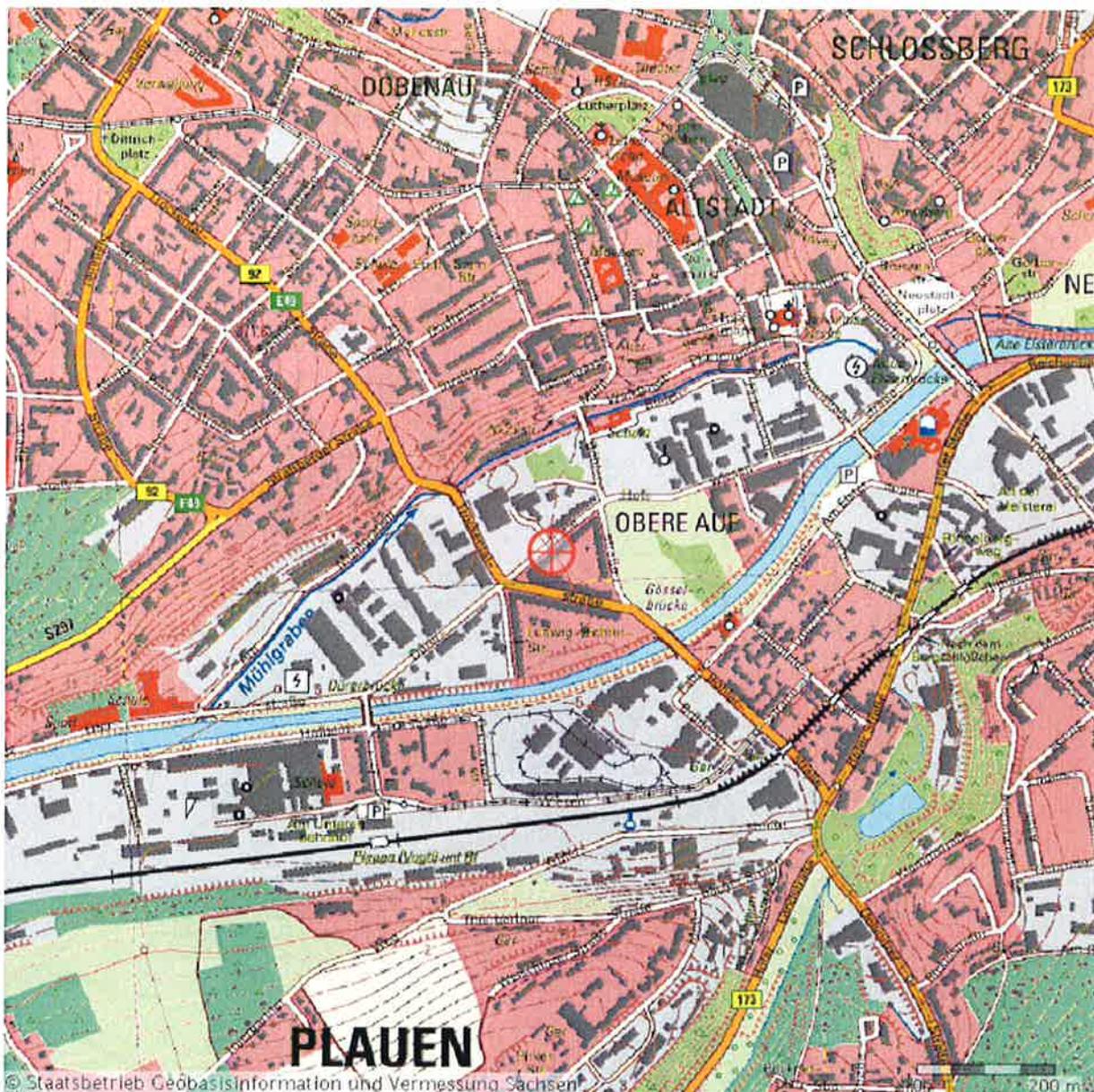


© Landesvermessungsamt Sachsen

DOP color

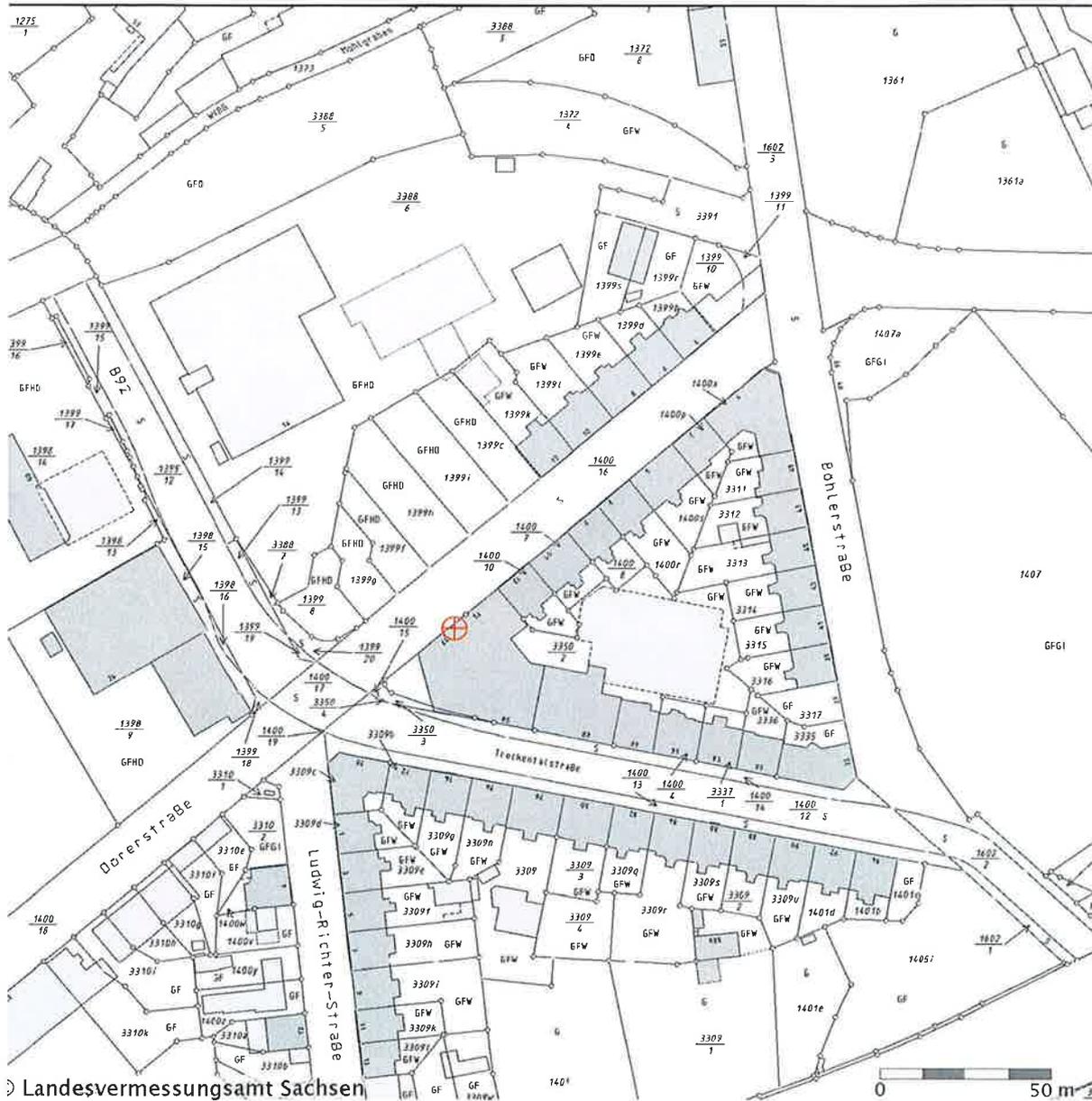
Die Bilddaten können für den ausschließlich eigenen, nicht gewerblichen Zweck unbeschränkt gedruckt, vervielfältigt und bearbeitet werden. Für den gewerblichen Zweck können diese Bilddaten an bis drei Arbeitsplätzen eingesehen, bearbeitet, gedruckt und bis zu einer Auflagenhöhe von 10.000 Stück in bearbeiteter Form kostenfrei an Dritte weitergegeben werden. Für eine weitergehende Nutzung der Bilddaten als hier beschrieben ist eine Erlaubnis des LV Sachsen erforderlich. Dazu wenden Sie sich bitte an das Referat Geodatsenservice entweder per Tel.: 0351 8283-3411, -3412, Fax: 0351 8283-6340 oder Email: verkauf@lvsn.sachsen.de. Die weitergehende Nutzung der Bilddaten, das unbefugte Bearbeiten, Vervielfältigen, Veröffentlichung und die unbefugte Weitergabe von Daten der Landesvermessung oder des Liegenschaftskatasters stellen Ordnungswidrigkeiten nach § 26 Abs. 1 Nr. 5 SächsVermG dar und können mit Geldbußen bis EUR 25.000,- geahndet werden.

6.3 Umgebungskarte



TK10
Die Bilddaten können für den ausschließlichen eigenen, nicht gewerblichen Zweck unbefristet gedruckt, vervielfältigt und bearbeitet werden. Für den gewerblichen Zweck können diese Bilddaten an bis drei Arbeitsplätze eingespeichert, bearbeitet, gedruckt und bis zu einer Auftragsgröße von 10.000 Stück in bearbeiteter Form kostenfrei an Dritte weitergegeben werden. Für eine weitestgehende Nutzung der Bilddaten als hier beschrieben ist eine Erlaubnis des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen erforderlich. Dazu wenden Sie sich bitte an das Referat GeodatenService entweder per Tel.: 0351 8263-3411, -3412, Fax: 0351 8263-6340 oder Email: verkauf@ivn.sachsen.de. Die weitestgehende Nutzung der Bilddaten, das unbefugte Bearbeiten, Vervielfältigen, Veröffentlichern und die unbefugte Weitergabe von Daten der Landesvermessung oder des Liegenschaftskatasters stellen Ordnungswidrigkeiten nach § 27 Abs. 1 Nr. 4 SachvermKatG dar und können mit Geldbußen bis EUR 25.000,- geahndet werden.

6.4 Lageplan



Landesvermessungsamt Sachsen

Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Hinweis: kein amtlicher Auszug

Die Bilddaten können für den ausschließlich eigenen, nicht gewerblichen Zweck unbeschränkt gedruckt, vervielfältigt und bearbeitet werden. Für den gewerblichen Zweck können diese Bilddaten an bis drei Arbeitsplätzen eingesehen, bearbeitet, gedruckt und bis zu einer Auflagenhöhe von 10.000 Stück in bearbeiteter Form kostenfrei an Dritte weitergegeben werden. Für eine weitergehende Nutzung der Bilddaten als hier beschrieben ist eine Erlaubnis des LV Sachsen erforderlich. Dazu wenden Sie sich bitte an das Referat GeodatenService entweder per Tel.: 0351 8283-3411, -3412, Fax: 0351 8283-6340 oder Email: verkauf@lvsm.sachsen.de. Die weitergehende Nutzung der Bilddaten, das unbefugte Bearbeiten, Vervielfältigen, Veröffentlichende und die unbefugte Weitergabe von Daten der Landesvermessung oder des Liegenschaftskatasters stellen Ordnungswidrigkeiten nach § 26 Abs. 1 Nr. 5 SächsVermG dar und können mit Geldbußen bis EUR 25.000,- geahndet werden.

6.5 Bodenrichtwert

Bodenrichtwertauskunft vom Gutachterausschuss 08527 Plauen . Vogt | Dürerstr. 11

Informationen zur Lage	
Postleitzahl	08527
Stadt	Plauen . Vogt
Stadtteil	Obere Aue
Straße	Dürerstr.
Hausnummer	11

Grunddaten	
Ermittlungsstichtag	31.12.2010
Bodenrichtwert-Tatsächlich [EUR]	50,00
Bauliche Nutzung	Mischgebiet
Entwicklungszustand	baureifes Land
Bauweise	
Richtwerttyp	Zonaler Bodenrichtwert
Bemerkung	
Quellenangabe	Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Hinweis	

Zusatzdaten	
Geschossflächenzahl	1,6
Anzahl der Geschosse	III-IV
Tiefe in m	
Fläche in m ²	
Beitragspflichtig	Nein
Sanierungsgebiet	Nein
Anfangswert / Endwert	

Bodenrichtwertauskunft direkt vom Gutachterausschuss
Anhand der eingegebenen Kundendaten "Nutzungstyp", "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.
Datenquellen: Bodenrichtwert vom Gutachterausschuss, Zuständiger Gutachterausschuss Stand: Datenstand laut Angabe im Liefersdokument

6.6 Auszug aus dem Grundbuch

Der Grundbuchauszug Blatt 18744 vom 18.07.2012 ist beispielhaft für die restlichen Auszüge beigelegt.

Hinweis:

Die Auszüge Blatt 18744 bis 18759 beziehen sich auf die Dürerstraße 15 – 17

7. GUTACHTEN VERKEHRSWERT TROCKENTALSTR. 74, 84, 85, 87, 89

**Gutachten Verkehrswert Trockentalstr. 74, 84, 85,
87, 89**

H-8

Dipl.-Ing. (FH) Dieter F. Engel
Beratender Ingenieur – Architekt
Geschäftsführer

Sachverständiger für **Bauingenieurwesen**
einschließl. der Bewertung von bebauten
Grundstücken



**Gutachten Nr. 13 - 18
über den Verkehrswert (n. § 194 BauGB)**

Mainz, 05.03.2013

Auftraggeber: Immovaria Real Estate AG
 Wartenberger Str. 24
 13053 Berlin

Zweck: **Ermittlung des aktuellen
Verkehrs - Marktwerts**

Wertermittlungsstichtag: 26.02.2013

Auftrag vom: 22.02.2013

Objekt / Ort: Wohn- und Geschäfts-Häuser
 Trockentalstraße 74, 84, 85-89,

BERLIN

Emdener Str. 41
10551 Berlin

MAINZ

Wilhelm - Theodor - Römheld-Str. 14
55130 Mainz

MONSHEIM

David - Möllinger - Str. 43
67590 Monsheim

INTERNET

info@engel-sachverstaendige.de
www.engel-sachverstaendige.de

TELEFON (zentral)

Tel.: 06131 – 92 12 22
Fax: 06131 – 92 12 21
Handy: 0171 – 333 7670
Dipl. Ing. D. F. Engel

BANKVERBINDUNG

Postbank Berlin
BLZ: 100 100 10
Kto: 516 371 109

HRB Berlin-Charlottenburg 121 703 B1
Steuer-Nr.: 29/535/01049

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	3
1.1	Grunddaten	3
1.2	Grundstücksdaten:	3
1.3	Objektangaben	4
1.4	Objektbezogene Arbeitsunterlagen	6
1.5	Wesentliche rechtliche Grundlagen.....	6
2.	Grundstücksbeschreibung	6
3.	Gebäudebeschreibung	8
4.	Wertermittlung	11
4.1	Verfahrenswahl.....	11
4.2	Rohertrag.....	12
4.3	Bewirtschaftungskosten	13
4.4	Restnutzungsdauer.....	14
4.5	Liegenschaftszinssatz	15
4.6	Bodenwert	16
4.7	Ertragswert.....	19
5	Verkehrswert.....	20
6	Anlagen	21
6.1	Flächenübersicht	21
6.2	Luftbild.....	24
6.3	Umgebungskarte	25
6.4	Lageplan Parkplätze	26
6.5	Bodenrichtwert.....	28
6.6	Auszug aus dem Grundbuch.....	28

1. Allgemeine Angaben

1.1 Grunddaten

Auftraggeber:	Immovaria Real Estate AG Wartenberger Str. 24 13053 Berlin
Grund der Bewertung:	Ermittlung des aktuellen Verkehrs - Marktwerts
Grundstückseigentümer: lt. Grundbuch:	Immovaria Plauen Grundbesitz GmbH & Co.KG Alte Jakob Straße 88 10179 Berlin
Tag der Ortsbesichtigung:	26.02.2013
Teilnehmer am Ortstermin:	Dipl. Ing. Dieter F. Engel
Wertermittlungsstichtag:	26.02.2013

1.2 Grundstücksdaten:

<u>Grundbuch:</u>	Amtsgericht:	Plauen	Grundstücks- Größe in m ²
		Grundbuch von Plauen	
		Flurstück: 3350 /1, /2, /3, /4	
		Teileigentumsgrundbuch für Trockentalstraße 85, 87 ,89	(3.393 m ²)
		verschiedene Eingänge	
		Band/Blatt: 18744 – 18765	
		18767 – 18771	
		18773 – 18774	
		18776 – 18781	
		18784 – 18785	
		18787 – 18789	
		18793 – 18795	
		18797 – 18813	
		Trockentalstraße 74	(320 m ²)
		Flurstück: 3309 g	
		Band/Blatt:	
		16108, 16109, 16113, 16114	
		Trockentalstraße 84	(740 m ²)
		Flurstück: 3309 r	
		Band/Blatt: 12336	
gesamte Grundstücksgröße:		(3.393 +320+740) =	4.453 m²

1.3 Objektangaben

Objekt:	Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser
Wohnfläche:	3.399,89 m ²
Baujahr/ Teilung	~2000 / ab 2001 (Haus-Nr.: 85 /87 / 89) vor 1900 / ab 1996 (Haus-Nr.: 74 u. 84)
Modernisierung:	ab 2000 (Haus-Nr.: 74 u. 84)

Foto- Aufnahmen



Trockentalstraße 85, 87, 89 Straßenansicht



Trockentalstraße 84



Trockentalstraße 74 Straßenansicht



Rückansicht Trockentalstraße 74

1.4 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

1. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom Gutachterausschuss Vogtland vom 25.02.2013
2. Flächenübersicht Stand Februar 2013
3. Auszug aus dem Grundbuch vom ?

1.5 Wesentliche rechtliche Grundlagen

- in der zum Zeitpunkt des Wertermittlungs-Stichtags geltenden Fassung –

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wertermittlungsrichtlinien(WertR)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

2. Grundstücksbeschreibung¹

Lage

großräumige Lage

Bundesland: Sachsen
Ort und Einwohnerzahl: Plauen, ca. 67.000 Einwohner (Stand 2010)

kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Randlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: gewerblich und wohnbaulich

Beeinträchtigungen: Straßen-Verkehrs-Immission

¹ Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.

Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart/- ausbau:	ausgebaute Straße, starker Verkehr
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	öffentlich
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	beidseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes
Baugrund, Grundwasser: (soweit augenscheinlich ersichtlich)	keine Grundwasserschäden zum Ortstermin optisch feststellbar; normal tragfähiger Baugrund

Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Grundbuchauszug ist in der Anlage in Kopie beigelegt.
---------------------------------------	---

Nicht eingetragene Lasten und Rechte

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden.
Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen bzw. Untersuchungen angestellt.

Bodenordnungsverfahren:	nicht bekannt
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	nicht bekannt

Öffentlich-rechtliche Situation

Denkmalschutz:	besteht nicht nach Auskunft der Auftraggeberin
----------------	--

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation²

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Bauland, bebaut
Beitrags- und Abgabenzustand:	frei

² Gemäß dem vorliegenden Auftrag ist von der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen Bebauung auszugehen.

3. Gebäudebeschreibung³

Gebäude Haus Nr.: 74 / 84

Baujahr:	vor 1900
Modernisierung:	2000
fiktives Baujahr:	1975

Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Beton
Kellerwände:	massiv
Umfassungswände:	massiv
Innenwände:	massiv
Geschossdecken:	Beton-/ Trägerdecke über KG, Holzbalken-Geschoß-Decken
Hauseingang(sbereich):	Holztüren und Holztor
Treppen:	Holz-Wangentreppen
Außenansicht:	verklindert

Innenausbau

Bodenbeläge:	Holz / Teppich / PVC
Wandbekleidungen:	Tapeten
Deckenbekleidungen:	Verputz mit Anstrich

Bad/WC

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	tlw Fliesen

Fenster und Türen

Fenster:	PVC / Holzfenster
Türen:	Holz / PVC

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Einrichtungen:	keine
--------------------------	-------

³ Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen 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.

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorg⁴

Elektroinstallation:	normale Ausstattung
Heizung:	Therme
Warmwasserversorgung:	Therme
Sanitäre Installation:	normale Ausstattung

Keller Abstell-Keller-Raum

Dach

Dachkonstruktion/Form:	Holz-Pfetten-Dach
Dacheindeckung:	Ziegeleindeckung

Zustand des Gebäudes

Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftl. Wertminderung:	keine

Nebengebäude

-

Außenanlagen

-

Gebäude Haus Nr.: 85 -89

Baujahr: 2000

Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Beton
Kellerwände:	massiv
Umfassungswände:	massiv
Innenwände:	massiv
Geschossdecken:	Stb-Beton
Hauseingang(sbereich):	Alu-PVC - Elemente
Treppen:	Beton mit Steinbelag
Außenansicht:	verputzt

Innenausbau

Bodenbeläge:	Laminat / Teppich / PVC
Wandbekleidungen:	Tapeten
Deckenbekleidungen:	Putz mit Anstrich

⁴ Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offen-sichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Bad/WC

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Fliesen
Terrasse/Balkon/Loggia:	Fliesen

Fenster und Türen

Fenster:	PVC, iso
Türen:	Holz

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorg⁵

Elektroinstallation:	normale Ausstattung
Heizung:	zentral
Warmwasserversorgung:	zentral
Sanitäre Installation:	Wanne, Dusche, WC, Waschtisch

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Aufzugsanlage:	2 Personen-Aufzüge (Fabr. Kone)
Küchen:	nicht bewertet

Keller

Abstell-Keller-Raum

Dach

Dachkonstruktion/Form:	Holz-Pfetten-Dach (teilweise Steildach)
Dacheindeckung:	Schieferleindeckung

Zustand des Gebäudes

Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftl. Wertminderung:	keine

Nebengebäude

-

Außenanlagen

-

Festsetzungen im Bebauungsplan

WA = Allgemeines Wohngebiet, Anpassung an umgebende Bebauung (§ 34 BauGB)

Art der Nutzung: vorhanden : IV + DG

Bodenordnung: bodenordnende Maßnahmen
sind nach derzeitigem
Planungsstand nicht notwendig.

⁵ Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offen-sichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

4. Wertermittlung

4.1 Verfahrenswahl

Verfahrenswahl Bei Grundstücken, die mit gemischt genutzten Gebäuden bebaut sind, handelt es sich um Renditeobjekte, die üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung gehandelt werden. Insofern erfolgt die Verkehrswertermittlung derartiger Objekte auf der Grundlage des Allgemeinen Ertragswertverfahrens, wie es in der ImmoWertV normiert ist (siehe dazu Kleiber: Verkehrswertermittlung, § 8 ImmoWertV, Seite 961).

Allgemeines Ertragswertverfahren nach ImmoWertV Im vorliegenden Fall hängt der resultierende Ertragswert von folgenden Eingangsgrößen ab:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- Liegenschaftszinssatz
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- Bodenwert

Das Modell des Allgemeinen Ertragswertverfahrens stellt sich mit den beschriebenen Eingangsgrößen nach § 17 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt dar:

Rohertrag
– Bewirtschaftungskosten
= Grundstücksreinertrag
– Bodenwertverzinsung
= Gebäudereinertrag
x Barwertfaktor zur Kapitalisierung
= Gebäudeertragswert
+ Bodenwert
= vorläufiger Ertragswert
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
= Ertragswert

Die Bodenwertanteilsverzinsung wird wie folgt berechnet:

Bodenwertanteilsverzinsung = Bodenwertanteil × LZ

Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung berechnet sich wie folgt:

$$\text{Barwertfaktor} = \frac{(1 + LZ)^{\text{RND}} - 1}{(1 + LZ)^{\text{RND}} \times LZ}$$

LZ = Liegenschaftszinssatz

RND = Restnutzungsdauer

Die Eingangsgrößen des Ertragswertverfahrens werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Daran anschließend wird die Ertragswertermittlung mit den abgeleiteten Eingangsgrößen durchgeführt.

4.2 Rohertrag

Rohertrag Wohnen/Gewerbe

Bei dem Rohertrag handelt es sich um die marktüblich erzielbaren Mieten. Für Wohnen in dieser Lage liegen die marktüblich erzielbaren Mieten in einer Bandbreite von 3,60 – 7,20 EUR/m² (siehe nachfolgende Tabelle). Bei Gewerbeeinheiten liegt diese bei 5,50 EUR/m².

Quelle	Wohnen Netto- Kaltmiete EUR/m ²	Gewerbe Netto- Kaltmiete EUR/m ²
RDM – Preisspiegel Sachsen 2009	2,00 – 6,50	2,00 – 6,50
IVD Immobilienpreisspiegel 2012 Region Sachsen/Sachsen- Anhalt Wohn- und Gewerbeimmobilien	<u>Fertigstellung bis</u> <u>1948/ab 1948</u> <u>Plauen guter</u> <u>Wohnwert</u> 5,50€/m ² Neubau 6,50€/m ²	<u>Nebenkern</u> <u>(Laden)</u> Klein bis 60 m ² = 7,50 € > 50 m ² = 6,-- € Büro = 5-9 €/m ²
Mietspiegel der Stadt Plauen ab 15.3.2010 Vergleichsmieten für Wohnungen im Mehrfamilienwohnhaus (einfachnormale bis gute Ausstattung)	5,11 – 7,20	-
Auswertung Anzeigen in Immobilienscout24 (Juli 2012 bis Dezember 2012)	3,60 – 5,50	5,50

Auf der Grundlage der obigen Bandbreite wird im vorliegenden Fall ein Mietansatz von 5,00 EUR/m² für Wohnen gewählt und für Gewerbeeinheiten ein Mietansatz von 5,50 EUR/m². Die sonstigen Gewerbeflächen werden mit 4,50 €/m² angesetzt.

4.3 Bewirtschaftungskosten

Vorbemerkung	Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus den Instandhaltungskosten, den Betriebskosten, den Verwaltungskosten und dem Mietausfallwagnis. Anzusetzen sind in der Regel die Kosten, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung marktüblich entstehen.
Bewirtschaftungskosten	<p>Im vorliegenden Fall werden folgende Bewirtschaftungskosten gewählt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Verwaltungskosten: 3% vom Rohertrages bei Gewerbe• Verwaltungskosten 264,13 € jährlich je Wohnung• Betriebskosten: Es wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten zum größten Teil auf die Mieter umgelegt werden. Es verbleibt vermutlich nur ein geringer Anteil, den der Eigentümer zu tragen hat.• Instandhaltungskosten: Die Instandhaltungskosten werden in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung zunächst auf rd. 9 EUR/m²/Jahr geschätzt• Mietausfallwagnis: Mietausfallwagnis ist das Risiko von Ertragsminderungen, das zum Beispiel durch Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Laut einschlägiger Literatur sollte dieses Wagnis bei ausschließlich gemischt genutzten Objekten mit 2-4 % des Jahresrohertrags berücksichtigt werden.
Ergebnis	Die Bewirtschaftungskosten liegen damit bei etwa 21 % des Rohertrags, was für derartige Objekte erfahrungsgemäß angemessen ist.

4.4 Restnutzungsdauer

**Übliche
Vorgehensweise**

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen mathematisch ermittelt und zwar durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

**Besonderheit im vor-
liegenden Fall**

Eine rein mathematische Ermittlung der Restnutzungsdauer kann jedoch zu einem verfälschten Ergebnis führen. Im vorliegenden Bewertungsfall muss berücksichtigt werden, dass es sich um ein Bürogebäude handelt, dessen Nutzung nicht zuletzt von der Qualität der Ausstattung und dem Grad der Technisierung abhängt. Daher erscheint es sinnvoller, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das Gebäude sachgerecht zu schätzen. Die Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird auch in der einschlägigen Literatur als unproblematisch empfunden. So schreibt zum Beispiel Kleiber (Kleiber, Verkehrswertermittlung, § 6 ImmoWertV, S. 902 ff.):

"Die übliche Restnutzungsdauer - RND – von ordnungsgemäß instand gehaltenen Gebäuden wird i.d.R. so ermittelt, indem von einer für die Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer - GND - das Alter in Abzug gebracht wird: $RND = GND - \text{Alter}$.

Dies darf nicht schematisch vorgenommen werden. Es müssen vor allem die örtlichen und allgemeinen Wirtschaftsverhältnisse im Hinblick auf die Verwendbarkeit der baulichen Anlagen in die Betrachtung mit einbezogen werden. Die Ermittlung der Restnutzungsdauer durch Abzug des Alters von der üblichen Gesamtnutzungsdauer wird den im Einzelfall gegebenen Verhältnisse oftmals nicht gerecht. Sachgerechter ist es daher, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustands sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen zu schätzen."

**Schätzung der Rest-
nutzungsdauer**

Im vorliegenden Bewertungsfall wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes auf rd. 70 Jahre geschätzt.

4.5 Liegenschaftszinssatz

Definition

Der Liegenschaftszinssatz ist laut § 14 ImmoWertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er wird vom zuständigen Gutachterausschuss durch Auswertung von geeigneten Kaufpreisen ermittelt.

Für die Ertragswertermittlung gilt: Eine Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes führt zu einer Minderung des Ertragswerts. Eine Minderung des Liegenschaftszinssatzes führt zu einer Erhöhung des Ertragswerts.

Liegenschaftszinssatz

Anzuwenden sind die von den Gutachterausschüssen im Sinne der §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs ermittelten örtlichen Liegenschaftszinssätze. Soweit von den Gutachterausschüssen keine geeigneten Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen, gelten die folgenden Zinssätze:

- 4-5 Prozent für Mietwohngrundstücke
- 5,5 Prozent für gemischt genutzte Grundstücke mit einem gewerblichen Anteil von bis zu 50
- 6 Prozent für gemischt genutzte Grundstücke mit einem gewerblichen Anteil von mehr als 50 Prozent, berechnet nach der Wohn- und Nutzfläche, und
- 6,5 Prozent für Geschäftsgrundstücke

Der Liegenschaftszinssatz von 5,9 % für gemischt genutzte Grundstücke wird angesetzt.

Barwertfaktor zur Kapitalisierung

Im Ertragswertverfahren wird zunächst der jährliche Gebäudereinertrag, der nach Abzug aller Kosten verbleibt, ermittelt. Dieser Gebäudereinertrag fällt dem Grundstückseigentümer jährlich bis zum Ende der Restnutzungsdauer zu. Es stellt sich dann die Frage, welchen Wert der über die angesetzte Restnutzungsdauer jedes Jahr beim Grundstückseigentümer zu verbuchende Gebäudereinertrag am Wertermittlungstichtag hat. Zur Ermittlung dieses Werts wird der Gebäudereinertrag mit dem so genannten Barwertfaktor zur Kapitalisierung multipliziert.

Mit dem Barwertfaktor zur Kapitalisierung, der von der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz abhängig ist, wird somit der auf den Wertermittlungstichtag bezogene Wert des zukünftigen jährlichen Gebäudereinertrags ermittelt.

4.6 Bodenwert

Bodenrichtwerte

Der Bodenwert wird im vorliegenden Fall aus Bodenrichtwerten abgeleitet. Nach § 196 BauGB sind Bodenrichtwerte durchschnittliche Lagewerte, die im Wesentlichen gleiche Lage- und Nutzbarkeitsmerkmale aufweisen. Sie werden von den Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen ermittelt.

Laut Angabe des Gutachterausschusses des Vogtlandkreises wurde für die Zone mit dem Bewertungsgrundstück ein Bodenrichtwert wie folgt ermittelt (Stichtag: 31.12.2010):

- Lage Trockentalstr.
- Bodenrichtwert 50 EUR/m²
- Erschließungszustand erschließungsbeitragsfrei
- Nutzungsart MI (Mischgebiet)
- Geschoszahl III-IV
- Geschossflächenzahl 1,6

Korrekturen

Die wertrelevanten Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks stimmen im Wesentlichen mit dem Bewertungsgrundstück überein. Korrekturen sind daher nicht vorzunehmen.

<u>Zahl</u>	<u>Straße:</u>	<u>Blatt-Nr.:</u>	<u>Anteil/3393/10000</u>	<u>Σ Anteile</u>	<u>Σ gesamt</u>
1	Trockentalstraße 85	18760	9,69		
2	Trockentalstraße 85	18761	114,72		
3	Trockentalstraße 85	18762	602,51		
4	Trockentalstraße 85	18763	107,21		
5	Trockentalstraße 85	18764	78,45		
6	Trockentalstraße 85	18765	110,52		
7	Trockentalstraße 85	18766	--		
8	Trockentalstraße 85	18767	78,45		
9	Trockentalstraße 85	18768	110,54		
10	Trockentalstraße 85	18769	--		
11	Trockentalstraße 85	18770	78,58		
12	Trockentalstraße 85	18771	110,31		
13	Trockentalstraße 85	18772	--		
14	Trockentalstraße 85	18773	77,57		
15	Trockentalstraße 85	18774	110,54		
16	Trockentalstraße 85	18775	--		
17	Trockentalstraße 85	18776	76,74		
18	Trockentalstraße 85	18777	162,55		
19	Trockentalstraße 85	18778	121,8	1.950,18	

<u>Zahl</u>	<u>Straße:</u>	<u>Blatt-Nr.:</u>	<u>Anteil/3393/10000</u>	<u>Σ Anteile</u>	<u>Σ gesamt</u>
20	Trockentalstraße 87	18779	398,27		
21	Trockentalstraße 87	18780	114,92		
22	Trockentalstraße 87	18781	109,31		
23	Trockentalstraße 87	18782	--		
24	Trockentalstraße 87	18783	--		
25	Trockentalstraße 87	18784	108,5		
26	Trockentalstraße 87	18785	108,98		
27	Trockentalstraße 87	18786	--		
28	Trockentalstraße 87	18787	69,86		
29	Trockentalstraße 87	18788	108,04		
30	Trockentalstraße 87	18789	108,98		
31	Trockentalstraße 87	18790	--		
32	Trockentalstraße 87	18791	--		
33	Trockentalstraße 87	18792	--		
34	Trockentalstraße 87	18793	108,98		
35	Trockentalstraße 87	18794	--		
36	Trockentalstraße 87	18795	123,61		
37	Trockentalstraße 87	18796	--		
38	Trockentalstraße 87	18797	198,88		
39	Trockentalstraße 87	18798	135,12		
40	Trockentalstraße 87	18799	66,6		
41	Trockentalstraße 87	18800	132,47	1892,52	
42	Trockentalstraße 89	18801	89,74		
43	Trockentalstraße 89	18802	79,12		
44	Trockentalstraße 89	18803	101,31		
45	Trockentalstraße 89	18804	90,72		
46	Trockentalstraße 89	18805	101,31		
47	Trockentalstraße 89	18806	90,97		
48	Trockentalstraße 89	18807	101,31		
49	Trockentalstraße 89	18808	91,6		
50	Trockentalstraße 89	18809	101,54		
51	Trockentalstraße 89	18810	91,17		
52	Trockentalstraße 89	18811	101,19		
53	Trockentalstraße 89	18812	89,63		
54	Trockentalstraße 89	18813	143,72	1273,33	
				0,5116*3393	1735,86
55	Trockentalstraße 74	16108	1176		
56	Trockentalstraße 74	16109	970		
57	Trockentalstraße 74	16113	993		
58	Trockentalstraße 74	16114	927	4066	
				0,4066*320	130,11
59	Trockentalstraße 84	12336	1376	1376	
				0,1376*740	101,82
	Summe:		10558,03 / 10.000		1967,80

Zusammenstellungs-Übersicht

Station/Straße	Fläche m ²	Σ: 10.000 tel	anteil. Grundstück (m ²)
Trockentalstr.: 85 / 87 / 89	3.393	5.116	1.735,86
Trockentalstr.: 84	740	1.376	101,82
Trockentalstr.: 74	320	4.066	130,11
		<u>Summe:</u>	<u>1.967,79</u>

anteilige Grundstücksgröße 1.967,79 m² * Bodenwert 50,-- €

Bodenwert insgesamt = 98.389,50 €

Ergebnis

Zustand der baulichen Anlagen

Als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal im Sinne der §§ 6 und 8 ImmoWertV muss die Wertminderung aufgrund des Zustands der baulichen Anlagen, die weiter vorne beschrieben wurde, berücksichtigt werden. Die Mindermiete wurde berücksichtigt.

4.7 Ertragswert

lfd. Nr.	Gebäude	Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				[€/m²] [€/Stck]	monatlich	jährlich
1	Wohnflächen	Wohnungen	2427,00 m²	5,00	12.135,00 €	145.620,00 €
2	Gewerbefläche	Ladenfläche	674,31 m²	5,50	3.708,71 €	44.504,46 €
3		sonstige Gewer	138,36 m²	4,50	622,62 €	7.471,44 €
4		Stellplätze	87 St	30,00	2.610,00 €	31.320,00 €
Summen:			Wohn-, Nutzfläch	3239,67 m²	19.076,33 €	228.915,90 €

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)

228.915,90 €

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil der Vermieters)

Verwaltungskosten:	Wohnungen	37,00 St x	2.641,31 € =	-	97.728,47 €
	Gewerbe:	3,00 % x	51.975,90 € =	-	1.559,28 €
	Garagen:	87,00 St x	33,23 € =	-	2.891,01 €
Instandhaltungskosten	Wohn-/Nutzfläch	3239,67 m² x	8,16 € =	-	26.435,71 €
	Garagen:	87 St x	78,15 € =	-	6.799,05 €
Mietausfallwagnis:			2,50% =	-	5.722,90 €
				-	43.407,94 €
				19,0% -	43.407,94 €
<hr/>					
jährlicher Reinertrag					185.507,96 €
Reinertragsanteil des Bodens		5,90% von	98.389,50 =	-	5.804,98 €
(Liegenschaftszins x Bodenwert)					
Ertrag der baulichen Anlagen					179.702,98 €

Liegenschaftszins:	5,90% (i.M.)
Restnutzungsdauer:(i.m.)	70 Jahre
Vervielfältiger:	16,64

Ertragswert der baulichen Anlagen	16,64 x	179.702,98 € =	2.990.734,18 €
Bodenwert:		=	98.389,50 €
Vorläufiger Ertragswert:			3.089.123,68 €

Besonders objektspezifische Grundstücksmerkmale

(Baumängel, Unterhaltungsstau; Grundstückrechte und Belastungen, Mietbesonderheiten, Leerstand etc.)

Derzeitige Vermietungssituation: Mindermiete ca. 24 Mon. - 18.964,00 €

Ertragswert			3.108.087,68 €
rd.			3.108.000,00 €

5 Verkehrswert

Definition

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Herangezogenes Verfahren

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Im vorliegenden Fall wurde für die Gewerbeeinheit Nr. 1 im EG des Wohn- und Geschäftshauses das Ertragswertverfahren angewendet. Dabei wurden für die Ermittlung des Ertragswertes marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Mieten, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssatz angesetzt. Insofern spiegelt sich in dem ermittelten Verfahrensergebnis die Lage auf dem Grundstücksmarkt wieder. Weitere Korrekturen zur Anpassung an die Lage auf dem Grundstücksmarkt sind daher nicht erforderlich.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen abgeleitet zu

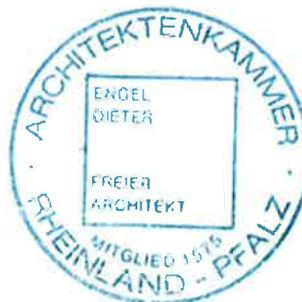
€ 3.108.000⁶

(in Worten: Dreimillioneneinhundertundachttausend Euro)

Mainz, den 05.03.2013



**Dipl.-Ing.
Dieter F. Engel**
Architekt – Beratender Ingenieur
Sachverständiger für Bau-Ingenieurwesen
einschließlich der Bewertung bebauter Grundstücke



⁶ Der Auftragnehmer haftet nur gegenüber dem Auftraggeber und nur für die Verwendbarkeit des Gutachtens gemäß dem angegebenen Zweck. Jede weitere Verwendung, Textänderung, oder Veröffentlichung, insbesondere die Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist nur nach vorheriger Befragung des Sachverständigen und dessen schriftlicher Einwilligung zulässig; Vervielfältigungen sind nur im Rahmen des Verwendungszweckes des Gutachtens gestattet. Für Ansprüche auf Schadensersatz sowie Nacherfüllung, Ersatz, Rücktritt und Minderung haftet der Auftragnehmer nur dann, wenn er oder seine Erfüllungsgehilfen bei mangelhaften Leistungen, deren Vorbereitung oder bei Nacherfüllung Schäden durch vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzung verursacht haben. §639 BGB bleibt unberührt. Alle darüber hinausgehenden Schadensansprüche sind ausgeschlossen. Der Auftraggeber verpflichtet sich, das Gutachten auf offensichtliche Mängel hinsichtlich seiner zweckbestimmten Verwendung zu prüfen und etwaige Beanstandungen gegenüber dem Auftragnehmer innerhalb einer Frist von 2 Wochen nach Zugang des Gutachtens zu rügen, andernfalls ist die Gewährleistung ausgeschlossen. §202 Abs. 1. BGB bleibt unberührt. Die Verjährungsfrist für Ansprüche des Auftraggebers beginnt mit dem Schluss des Jahres, in dem die Übergabe des Gutachtens erfolgt ist. Die Verjährungsfrist beträgt 3 Jahre (§ 195 BGB). Die Haftung des Auftragnehmers ist der Höhe nach auf das beschränkt, was er im Falle einer berechtigten Inanspruchnahme von seiner Berufshaftpflichtversicherung zu erlangen vermag.

6 Anlagen
6.1 Flächenübersicht

Seite: 1
20 22.02.2013

Flächenübersicht, quer
302 Immovaria Plauen Grundbesitz G
Jahr: Geschäftsjahr 2012
Monat: Februar 2012

Fl-Nr.	Beschreibung	Fläche	Preis/Fläche	Grundfläche	Nebenkosten	NWZ	Gesamt
61.400.00000 - Plauen, Trockentalstr. 85/87/89							
1	sonstige Gewerbestätte	6,96	3,00	17,69		3,34	20,02 EUR
	Leostandmieter Gewerbe						
2	Leierstube	63,35	3,00	200,05	97,19	57,90	303,13 EUR
3	Leierstube	364,21	3,00	1.092,63	509,91	304,48	1.977,01 EUR
4	Leierstube	240,75	2,60	525,95	192,61	155,53	974,09 EUR
5	2 Z-Wohnung	64,81	3,47	225,00	115,03		340,00 EUR
6	2 Z-Wohnung	47,42	3,50	165,97	93,03		258,97 EUR
7	2 Z-Wohnung	66,81	3,60	240,55	133,61		374,19 EUR
8	2 Z-Wohnung	47,42	3,20	151,74	94,84		246,58 EUR
9	2 Z-Wohnung	66,82	3,07	206,14	160,03		366,14 EUR
10	2 Z-Wohnung	47,50	3,60	171,00	95,03		266,00 EUR
11	2 Z-Wohnung	66,88	3,50	233,38	120,02		353,40 EUR
12	2 Z-Wohnung	46,89	3,07	143,95	83,11		227,06 EUR
13	2 Z-Wohnung	66,82	3,10	207,14	133,64		340,78 EUR
14	2 Z-Wohnung	46,39	3,83	177,67	83,59		261,27 EUR
15	2 Z-Wohnung	98,26	3,60	354,00	196,03		550,00 EUR
16	2 Z-Wohnung	73,03	3,00	279,79	147,23		427,05 EUR
17	2 Z-Wohnung	69,47	3,80	263,99	111,15		375,14 EUR
18	2 Z-Wohnung	66,08	3,60	237,86	132,15		370,04 EUR
19	2 Z-Wohnung	65,59	3,20	209,89	131,13		341,07 EUR
20	2 Z-Wohnung	65,88	3,07	202,10	101,45		303,56 EUR
21	2 Z-Wohnung	66,22	2,84	135,13	84,45		219,59 EUR
22	2 Z-Wohnung	65,31	3,50	228,58	130,62		359,20 EUR
23	2 Z-Wohnung	65,00	3,00	197,64	131,75		329,40 EUR
24	2 Z-Wohnung	65,88	3,30	217,40	116,23		333,63 EUR
25	2 Z-Wohnung	65,88	3,48	229,39	94,03		323,39 EUR
26	4 Z-Wohnung	120,22	2,90	350,00	240,03		600,00 EUR
27	3 Z-Wohnung	91,68	2,99	236,87	163,35		400,23 EUR
28	2 Z-Wohnung	40,26	3,20	128,83	80,52		209,35 EUR
29	3 Z-Wohnung	80,08	3,07	245,67	185,03		430,67 EUR
30	2 Z-Wohnung	54,25	3,40	184,45	138,03		322,45 EUR
31	2 Z-Wohnung	47,03	3,07	146,73	100,03		246,73 EUR
32	2 Z-Wohnung	61,24	3,60	220,46	122,43		342,94 EUR
							22.1.2013 14:02

18181H

Seite: 1
 20 22.02.2013

Flächenübersicht, quer
 302 Immovaria Plauen Grundbesitz G
 Jahr: Geschäftsjahr 2012
 Monat: Februar 2012

Fl.-Nr.	Beschreibung	Stückl. Anzahl	qm	Fläch/qm	Grundfläche	Nebenkosten	MWSt	Gesamt
62000,00000	- Plauen, Trockentalstr. 84							
1	sonstige Leerstandsmieter Gewerbe Gewerbesteuer		66,25	3,50	231,88	96,38	52,34	394,10 EUR
	Summe Plauen, Trockentalstr. 84:	0	66,25		231,88	96,38	52,34	394,10 EUR
	Gesamtsumme:	0	66,25		231,88	96,38	52,34	394,10 EUR

Seite. 1
 20 22.02.2013

Flächenübersicht, quer
 302 Immovaria Plauen Grundbesitz G
 Jahr: Geschäftsjahr 2012
 Monat: Februar 2012

Fl-Nr.	Beschreibung	Stellpl.	Preis/StellPl.	qm	Preis/qm	Grundmiete	Nebenkosten	MWS:	Gesamt
€1600,00000 - Plauen, Trockentalstr. 74									
1	sonstige Gewerbesteuer			65,34	3,50	228,69	90,12	62,07	390,76 EUR
2	1 Z1 Wohnung	Lesenauerhofes Gewerbe		63,96	2,25	172,28	86,20		258,65 EUR
3	1 Z1 Wohnung	Lesenauerhofes Wohnen		53,15	3,25	173,00	90,46		269,46 EUR
4	2 Z1 Wohnung	Lesenauerhofes Wohnen		61,62	3,06	167,28	116,00		272,28 EUR
		Summe Plauen, Trockentalstr. 74	€	223,07		737,32	390,68	62,07	1.190,07 EUR
		Gesamtsumme:	€	223,07		737,32	390,68	62,07	1.190,07 EUR

6.2 Luftbild

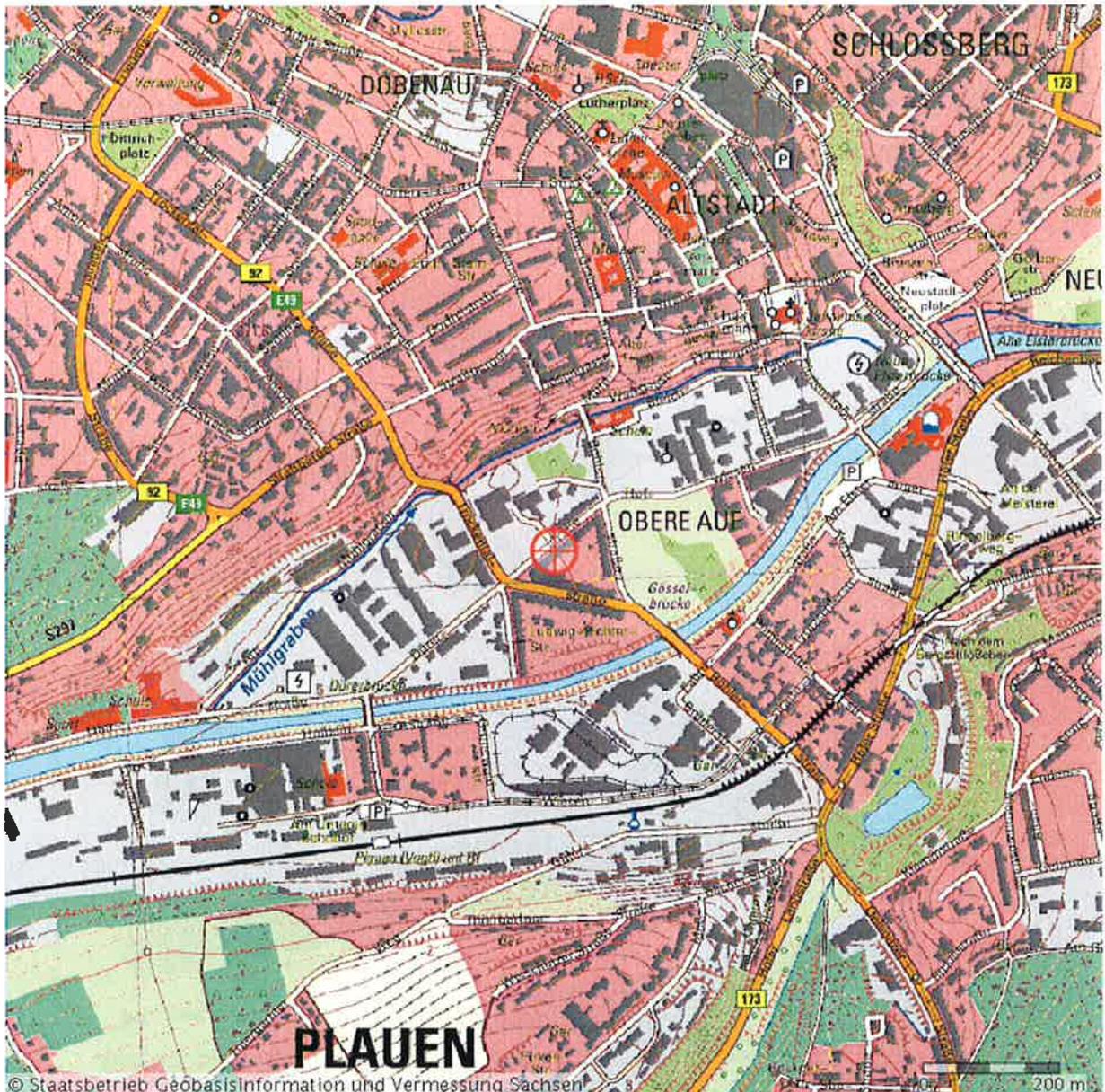


© Landesvermessungsamt Sachsen

DOP color

Die Bilddaten können für den ausschließlich eigenen, nicht gewerblichen Zweck unbeschränkt gedruckt, vervielfältigt und bearbeitet werden. Für den gewerblichen Zweck können diese Bilddaten an bis drei Arbeitsplätzen eingesehen, bearbeitet, gedruckt und bis zu einer Auflagenhöhe von 10.000 Stück in bearbeiteter Form kostenfrei an Dritte weitergegeben werden. Für eine weitergehende Nutzung der Bilddaten als hier beschrieben ist eine Erlaubnis des LV Sachsen erforderlich. Dazu wenden Sie sich bitte an das Referat Geodatenservice entweder per Tel.: 0351 8283-3411, -3412, Fax: 0351 8283-6340 oder Email: verkauf@lvs.n.smi.sachsen.de. Die weitergehende Nutzung der Bilddaten, das unbefugte Bearbeiten, Vervielfältigen, Veröffentlichenden und die unbefugte Weitergabe von Daten der Landesvermessung oder des Liegenschaftskatasters stellen Ordnungswidrigkeiten nach § 26 Abs. 1 Nr. 5 SächsVermG dar und können mit Geldbußen bis EUR 25.000,- geahndet werden.

6.3 Umgebungskarte



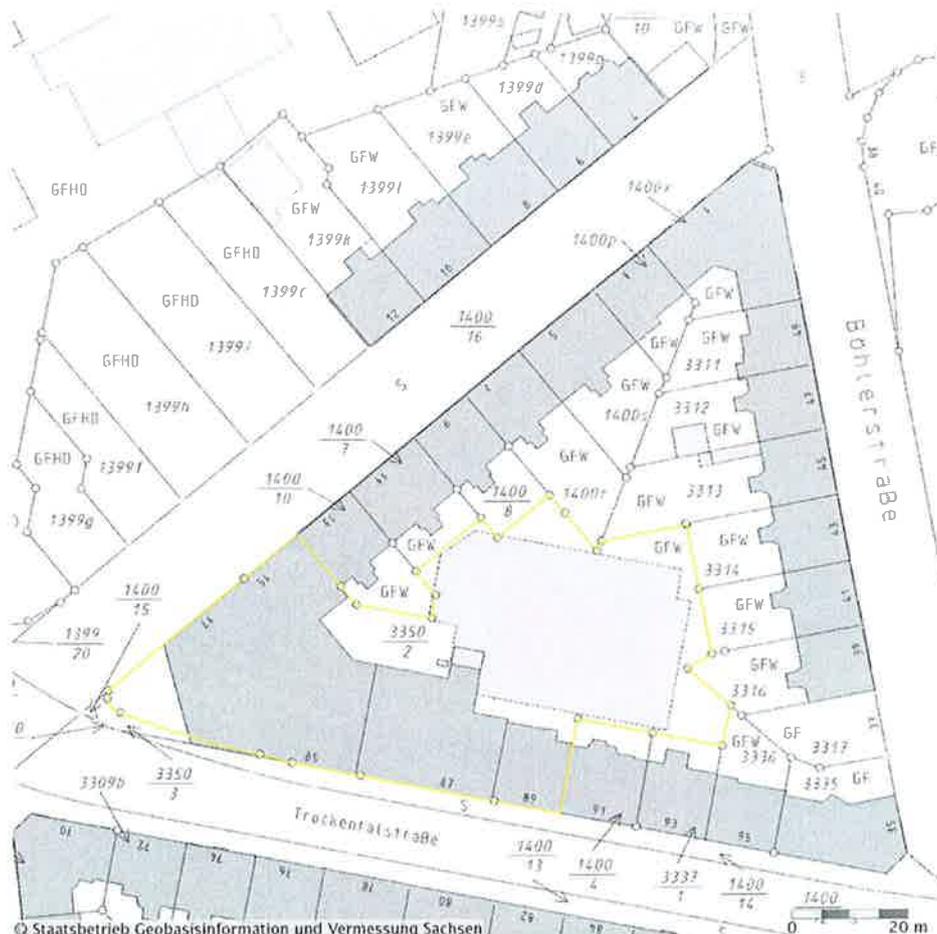
TK10
Die Bilddaten können für den ausschließlich eigenen, nicht gewerblichen Zweck unbeschränkt gedruckt, veröffentlicht und bearbeitet werden. Für den gewerblichen Zweck können diese Bilddaten an bis drei Arbeitsplätze eingesprochen, bearbeitet, gedruckt und bis zu einer Auflagehöhe von 10.000 Stück in bearbeiteter Form kostenfrei an Dritte weitergegeben werden. Für eine weitergehende Nutzung der Bilddaten als hier beschrieben ist eine Erlaubnis des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen erforderlich. Dazu wenden Sie sich bitte an das Referat Geodatenservice entweder per Tel.: 0351 8283-3411; -3412, Fax: 0351 8283-6340 oder Email: verkauf@lvsn.sachsen.de. Die weitergehende Nutzung der Bilddaten, das unbefugte Bearbeiten, Veröffentlichen, Verfügen und die unbefugte Weitergabe von Daten der Landesvermessung oder des Liegenschaftskatasters stellen Ordnungswidrigkeiten nach § 27 Abs. 1 Nr. 4 SächsVermKatG dar und können mit Geldbußen bis EUR 25.000,- geahndet werden.

6.4 Lageplan Parkplätze

22.02.13
08527 Plauen, Dürerstraße 11



Lageplan



© Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen

Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Hinweis: kein amtlicher Auszug
Die Bildaten können für den ausschließlich eigenen, nicht gewerblichen Zweck unbeschränkt gedruckt, vervielfältigt und bearbeitet werden. Für den gewerblichen Zweck können diese Bildaten an bis drei Arbeitsplätze eingespeichert, bearbeitet, gedruckt und bis zu einer Aufgabengrenze von 10.000 Stück in bearbeiteter Form kopiert/ an Dritte weitergegeben werden. Für eine weitgehende Nutzung der Bildaten als hier beschrieben ist eine Erlaubnis des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen erforderlich. Dazu wenden Sie sich bitte an das Referat Geodaten-Service entweder per Tel.: 0351 8283-3441, Fax: 0351 8283-6340 oder Email: verkauf@van.am.sachsen.de. Die weitgehende Nutzung der Bildaten, das unzulässige Bearbeiten, Veröffentlichen und die unbefugte Weitergabe von Daten der Landesvermessung oder die Liegenschaftskarten stellen Ordnungswidrigkeiten nach § 27 Abs. 1 Nr. 4 SächsVerMKatG dar und können mit Geldbußen bis EUR 25.000,- geahndet werden.

Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, Dresden
Aktualität: online
Gewählter Maßstab: 1:1.000



Landesvermessungsamt Sachsen

Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Hinweis: kein amtlicher Auszug

Die Bilddaten können für den ausschließlich eigenen, nicht gewerblichen Zweck unbeschränkt gedruckt, vervielfältigt und bearbeitet werden. Für den gewerblichen Zweck können diese Bilddaten an bis drei Arbeitsplätze eingesehen, bearbeitet, gedruckt und bis zu einer Auflagenhöhe von 10.000 Stück in bearbeiteter Form kostenfrei an Dritte weitergegeben werden. Für eine weitergehende Nutzung der Bilddaten als hier beschrieben ist eine Erlaubnis des LV Sachsen erforderlich. Dazu wenden Sie sich bitte an das Referat Geodatenservice entweder per Tel.: 0351 8283-3411, -3412, Fax: 0351 8283-6340 oder Email: verkauf@lvsn.smi.sachsen.de. Die weitergehende Nutzung der Bilddaten, das unbefugte Bearbeiten, Vervielfältigen, Veröffentlichenden und die unbefugte Weitergabe von Daten der Landesvermessung oder des Liegenschaftskatasters stellen Ordnungswidrigkeiten nach § 26 Abs. 1 Nr. 5 SächsVermG dar und können mit Geldbußen bis EUR 25.000,- geahndet werden.

6.5 Bodenrichtwert

Bodenrichtwertauskunft vom Gutachterausschuss		08527 Plauen , Vogtl D09erstr. 11
Informationen zur Lage		
Postleitzahl	08527	
Stadt	Plauen , Vogtl	
Stadtteil	Obere Aue	
Strasse	D09erstr.	
Hausnummer	11	
Grunddaten		
Ermittlungsstichtag	31.12.2010	
Bodenrichtwert-Tatsächlich [EUR]	50,00	
Bauliche Nutzung	Mischgebiet	
Entwicklungszustand	baureifes Land	
Bauweise		
Richtwerttyp	Zonaler Bodenrichtwert	
Bemerkung		
Quellenangabe	Gutachterausschuss für Grundstückswerte	
Hinweis		
Zusatzdaten		
Geschossflächenzahl	1,6	
Anzahl der Geschosse	III-IV	
Tiefe in m		
Fläche in m²		
Beitragspflichtig	Nein	
Sanierungsgebiet	Nein	
Anfangswert / Endwert		
<p>Bodenrichtwertauskunft (tats.) vom Gutachterausschuss Anhand der angegebenen Kundendaten 'Nutzungsart', 'Bauplatz', '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.</p> <p>Datenquellen: Bodenrichtwert vom Gutachterausschuss, Zuständiger Gutachterausschuss. Stand: Datenstand laut Angabe im Lieferdokument.</p>		

6.6 Auszug aus dem Grundbuch

Der Grundbuchauszug Blatt 12336 vom 19.07.2012 für die Trockentalstr. 84

Der Grundbuchauszug Blatt 16108 vom 19.07.2012 für die Trockentalstr. 74 (für 4 Auszüge),

sowie der Grundbuchauszug Blatt 18760 vom 18.07.2012 sind beispielhaft für die restlichen Auszüge beigelegt.

Hinweis:

Die Auszüge Blatt 18760 bis 18813 beziehen sich auf die Trockentalstraße 85, 87 u.89.

8. GUTACHTEN VERKEHRSWERT HOFER STR. 52

Gutachten Verkehrswert Hofer Str. 52

H-9

Dipl.-Ing. (FH) Dieter F. Engel
Beratender Ingenieur – Architekt
Geschäftsführer

Sachverständiger für **Bauingenieurwesen**
einschließl. der Bewertung von bebauten
Grundstücken



Gutachten Nr. 13 - 14 über den Verkehrswert (n. § 194 BauGB)

Mainz, 05.03.2013

Auftraggeber: Immovaria Real Estate AG
Wartenberger Str. 24
13053 Berlin

Zweck: **Ermittlung des aktuellen
Verkehrs - Marktwerts**

Wertermittlungsstichtag: 26.02.2013

Auftrag vom: 22.02.2013

Objekt/Ort: Wohn- und Geschäftshaus
Hofer Str. 52
08527 Plauen

Grundstücksdaten: Amtsgericht Plauen

Grundbuch: Plauen
Blatt: 748
Flurstück: 1455/a
Grundstücksgröße: 240 m²

BERLIN

Erdener Str. 41
10551 Berlin

MAINZ

Wilhelm - Theodor - Römheld-Str. 14
55130 Mainz

MONSHEIM

David - Möllinger - Str. 43
67590 Monsheim

INTERNET

info@engel-sachverstaendige.de
www.engel-sachverstaendige.de

TELEFON (zentral)

Tel.: 06131 – 92 12 22
Fax: 06131 – 92 12 21
Handy: 0171 – 333 7670
Dipl. Ing. D. F. Engel

BANKVERBINDUNG

Postbank Berlin
BLZ: 100 100 10
Kto: 516 371 109

HRB Berlin-Charlottenburg 121 703 B1
Steuer-Nr.: 29/535/01049

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Angaben	3
1.1 Grunddaten.....	3
1.2 Grundstücksdaten:	3
1.3 Objektangaben.....	4
1.4 Objektbezogene Arbeitsunterlagen.....	5
1.5 Fundstellen wichtiger Gesetze, Verordnungen und Richtlinien.....	5
2 Grundstücksbeschreibung	5
3 Gebäudebeschreibung	7
4 Wertermittlung	9
4.1 Verfahrenswahl	9
4.2 Rohertrag	10
4.3 Bewirtschaftungskosten.....	11
4.4 Restnutzungsdauer	12
4.5 Liegenschaftszinssatz.....	13
4.6 Bodenwert.....	14
4.7 Ertragswert.....	15
5 Verkehrswert	16
6 Anlagen	17
6.1 Flächenübersicht.....	17
6.2 Luftbild	18
6.3 Umgebungskarte.....	19
6.4 Planskizzen.....	20
6.5 Lageplan.....	29
6.6 Bodenrichtwert	30
6.7 Auszug aus dem Grundbuch	31

1 Allgemeine Angaben

1.1 Grunddaten

Auftraggeber:	Immovaria Real Estate AG Wartenberger Str. 24 13053 Berlin
Grund der Bewertung:	Ermittlung des aktuellen Verkehrswertes-Marktwerts
Grundstückseigentümer	lt. Grundbuch: Immovaria Plauen Grundbesitz GmbH & Co.KG, Berlin Alte Jakob Straße 88 10179 Berlin
Tag der Ortsbesichtigung:	26.02.2013
Teilnehmer am Ortstermin:	Dipl. Ing. Dieter F. Engel
Wertermittlungsstichtag:	26.02.2013

1.2 Grundstücksdaten:

Amtsgericht: Plauen	Grundbuch: Plauen Blatt: 748 Flurstück: 1455/a
Grundstücksgröße:	240 m ²

1.3 Objektangaben

Objekt:	Wohn- und Geschäftshaus
Wohnfläche/ Gewerbe-Fläche:	627,23 m ² einschl. Laden-Büro
Baujahr:	1996

Foto- Aufnahme



Straßenansicht



Rückansicht mit Stellplätzen



Hauseingang

1.4 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

1. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom Gutachterausschuss Vogtland vom 25.02.2013
2. Flächenübersicht Stand 22.02.2013
3. Auszug aus dem Grundbuch vom 18.07.2012

1.5 Fundstellen wichtiger Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

- in der zum Zeitpunkt des Wertermittlungs-Stichtags geltenden Fassung -

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wertermittlungsrichtlinien(WertR)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

2 Grundstücksbeschreibung¹

Lage

großräumige Lage

Bundesland: Sachsen
Ort und Einwohnerzahl: Plauen, ca. 67.000 Einwohner (Stand 2010)

kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Randlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: gewerblich und wohnbaulich
Beeinträchtigungen: Straßen-Verkehrs-Immission

¹ Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden

Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart/- ausbau:	ausgebaute Straße, starker Verkehr
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	öffentlich
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	beidseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes
Baugrund, Grundwasser: (soweit augenscheinlich ersichtlich)	keine Grundwasserschäden zum Ortstermin optisch feststellbar; normal tragfähiger Baugrund

Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Grundbuchauszug ist in der Anlage in Kopie beigelegt.
---------------------------------------	---

Nicht eingetragene Lasten und Rechte

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden.
Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen bzw. Untersuchungen angestellt.

Bodenordnungsverfahren:	nicht bekannt
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	nicht bekannt

Öffentlich-rechtliche Situation

Denkmalschutz:	besteht nicht nach Auskunft des Auftraggebers
----------------	---

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation²

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Bauland, bebaut
--	-----------------

² Bei dieser Wertermittlung wird auftragsgemäß die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt, d.h. die Bau-Ausführung entspricht einer rechtmäßig erteilten Baugenehmigung.

3 Gebäudebeschreibung³

Gebäude

Baujahr:	1996
Modernisierung:	2000

Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Beton
Kellerwände:	massiv
Umfassungswände:	massiv
Innenwände:	massiv
Geschossdecken:	Beton über KG, Holzbalken-Geschoß-Decken
Hauseingang(sbereich):	Alu-/PVC - Element
Treppen:	Stb. mit Kunststeinbelag
Außenansicht:	Putz mit WDVS-Fassade

Innenausbau

Bodenbeläge:	Holz / Teppich / PVC
Wandbekleidungen:	Tapeten,
Küchen:	Fliesenspiegel
Deckenbekleidungen:	Verputz mit Anstrich

Bad/WC:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Fliesen Zwangsbelüftung mit Nachlauf
Terrasse/Balkon/Loggia:	Fliesen

Fenster und Türen

Fenster:	PVC –iso einschl. Schaufensteranlage
Türen:	Holz in Stahlzarge tlw. Glasausschnitt

³ Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen 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.

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorg⁴

Elektroinstallation:	normale Ausstattung
Heizung:	zentral, gasbefeuert, Außenthermostat
Warmwasserversorgung:	zentral
Sanitäre Installation:	normale Ausstattung

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Einrichtungen:	4 Personen Aufzug
--------------------------	-------------------

<u>Keller</u>	Abstell-Keller-Raum
---------------	---------------------

Dach

Dachkonstruktion/Form:	Holz-Pfetten-Dach
Dacheindeckung:	Ziegeleindeckung

Zustand des Gebäudes

Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftl. Wertminderung:	keine

Nebengebäude

-

Außenanlagen

Stellplätze
Innenhof mit Begrünung

Festsetzungen im Bebauungsplan

WA = Allgemeines Wohngebiet, Anpassung an umgebende Bebauung (§ 34 BauGB)

Art der Nutzung: vorhanden : V + DG + Spitzboden, Vollunterkellert

Bodenordnung: bodenordnende Maßnahmen sind nach derzeitigem Planungsstand nicht notwendig.

⁴ Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offen-sichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

4 Wertermittlung

4.1 Verfahrenswahl

Verfahrenswahl Bei einem Wohn- und Geschäftshaus handelt es sich um ein Renditeobjekt, das üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung gehandelt wird. Insofern erfolgt die Verkehrswertermittlung auf der Grundlage des Allgemeinen Ertragswertverfahrens, wie es in § 17 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV normiert ist.

Vorgehensweise im vorliegenden Fall Im vorliegenden Fall hängt der resultierende Ertragswert von folgenden Eingangsgrößen ab:

- Bodenwert
- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer
- Liegenschaftszinssatz
- Unterhaltungsrückstände, Heizungsumbau
- Mietmindereinnahmen, Renovierungsanteil Wohnung 1

Die Rechenformel des Ertragswertverfahrens stellt sich mit den beschriebenen Eingangsgrößen wie folgt dar:

$$\begin{aligned} & \text{Rohertrag} \\ - & \text{Bewirtschaftungskosten} \\ = & \text{Reinertrag} \\ - & \text{Bodenwertverzinsung} \\ = & \text{Gebäudereinertrag} \\ \times & \text{Vervielfältiger} \\ = & \text{Gebäudeertragswert} \\ + & \text{Bodenwert} \\ = & \text{Vorläufiger Ertragswert} \\ - & \text{Unterhaltungsrückstände, Heizungsumbau} \\ - & \text{Mietmindereinnahmen, Renovierungsanteil Wohnung 1} \\ = & \text{Ertragswert} \end{aligned}$$

Die Bodenwertverzinsung wird mittels des Liegenschaftszinssatzes und des Bodenwerts, der Ertragsvervielfältiger mittels der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Die Eingangsgrößen des Ertragswertverfahrens werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Daran anschließend wird die Ertragswertberechnung mit den ermittelten Eingangsgrößen durchgeführt.

**Anmerkung zum
Vervielfältiger**

Im Ertragswertverfahren wird zunächst der jährliche Gebäudereinertrag, der nach Abzug aller Kosten verbleibt, ermittelt. Dieser Gebäudereinertrag fällt dem Grundstückseigentümer jährlich bis zum Ende der Restnutzungsdauer zu.

Es stellt sich dann die Frage, welchen Wert der über die angesetzte Restnutzungsdauer jedes Jahr beim Grundstückseigentümer zu verbuchende Gebäudereinertrag am Wertermittlungstichtag hat. Zur Ermittlung dieses Werts wird der Gebäudereinertrag mit dem so genannten Vervielfältiger multipliziert.

Mit dem Vervielfältiger, der von der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz abhängig ist, wird somit der auf den Wertermittlungstichtag bezogene Wert des zukünftigen jährlichen Gebäudereinertrags ermittelt.

4.2 Rohertrag

**Rohertrag
Wohnen/Gewerbe**

Bei dem Rohertrag handelt es sich um die marktüblich erzielbaren Mieten. Für Wohnen in dieser Lage liegen die marktüblich erzielbaren Mieten in einer Bandbreite von 3,60 – 7,20 EUR/m² (siehe nachfolgende Tabelle). Bei Gewerbeeinheiten liegt diese bei 5,50 EUR/m².

Quelle	Wohnen Netto- Kaltmiete EUR/m ²	Gewerbe Netto- Kaltmiete EUR/m ²
RDM – Preisspiegel Sachsen 2009	2,00 – 6,50	2,00 – 6,50
IVD Immobilienpreisspiegel 2012 Region Sachsen/Sachsen- Anhalt Wohn- und Gewerbeimmobilien	<u>Fertigstellung bis</u> <u>1948/ab 1948</u> <u>Plauen guter</u> <u>Wohnwert</u> 5,50€/m ² Neubau 6,50€/m ²	<u>Nebenkern</u> <u>(Laden)</u> Klein bis 60 m ² = 7,50 > 50 m ² = 6 € Büro = 5-9 €/m ²

Mietspiegel der Stadt Plauen ab 15.3.2010 Vergleichsmieten für Wohnungen im Mehrfamilienwohnhaus (einfachnormale bis gute Ausstattung)	5,11 – 7,20	-
Auswertung Anzeigen in Immobilienscout24 (Juli 2012 bis Dezember 2012)	3,60 – 5,50	5,50

Auf der Grundlage der obigen Bandbreite wird im vorliegenden Fall ein Mietansatz von 5 EUR/m² für Wohnen gewählt und für Gewerbeeinheiten ein Mietansatz von 5,50 EUR/m².

4.3 Bewirtschaftungskosten

Vorbemerkung

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus den Instandhaltungskosten, den Betriebskosten, den Verwaltungskosten und dem Mietausfallwagnis. Anzusetzen sind in der Regel die Kosten, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung marktüblich entstehen.

Bewirtschaftungskosten

Im vorliegenden Fall werden folgende Bewirtschaftungskosten gewählt:

- Verwaltungskosten: in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung mit 264,31 € je Wohnung, bei Gewerbe 3% vom Rohertrag.
- Betriebskosten: Es wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten zum größten Teil auf die Mieter umgelegt werden. Es verbleibt vermutlich nur ein geringer Anteil, den der Eigentümer zu tragen hat.
- Instandhaltungskosten: Die Instandhaltungskosten werden in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung mit 8,16 EUR/m²/Jahr angesetzt.
- Mietausfallwagnis: Mietausfallwagnis ist das Risiko von Ertragsminderungen, das zum Beispiel durch Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Laut einschlägiger Literatur sollte dieses Wagnis bei Mietwohnungen mit 2,5 % des Jahresrohertrags berücksichtigt werden.

Ergebnis

Die Bewirtschaftungskosten liegen damit bei etwa 18 % des Rohertrags, was für derartige Objekte erfahrungsgemäß angemessen ist.

4.4 Restnutzungsdauer

Übliche Vorgehensweise Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen mathematisch ermittelt und zwar durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Besonderheit im vorliegenden Fall Eine rein mathematische Ermittlung der Restnutzungsdauer kann jedoch zu einem verfälschten Ergebnis führen. Im vorliegenden Bewertungsfall muss berücksichtigt werden, dass es sich um ein Bürogebäude handelt, dessen Nutzung nicht zuletzt von der Qualität der Ausstattung und dem Grad der Technisierung abhängt.

Daher erscheint es sinnvoller, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das Gebäude sachgerecht zu schätzen. Die Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird auch in der einschlägigen Literatur als unproblematisch empfunden. So schreibt zum Beispiel Kleiber (Kleiber, Verkehrswertermittlung, § 6 ImmoWertV, S. 902 ff.):

"Die übliche Restnutzungsdauer - RND – von ordnungsgemäß instand gehaltenen Gebäuden wird i.d.R. so ermittelt, indem von einer für die Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer - GND - das Alter in Abzug gebracht wird: $RND = GND - \text{Alter}$.

Dies darf nicht schematisch vorgenommen werden. Es müssen vor allem die örtlichen und allgemeinen Wirtschaftsverhältnisse im Hinblick auf die Verwendbarkeit der baulichen Anlagen in die Betrachtung mit einbezogen werden. Die Ermittlung der Restnutzungsdauer durch Abzug des Alters von der üblichen Gesamtnutzungsdauer wird den im Einzelfall gegebenen Verhältnisse oftmals nicht gerecht. Sachgerechter ist es daher, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustands sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen zu schätzen."

Schätzung der Restnutzungsdauer Im vorliegenden Bewertungsfall wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes auf rd. 70 Jahre geschätzt.

4.5 Liegenschaftszinssatz

Definition

Der Liegenschaftszinssatz ist laut § 14 ImmoWertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er wird vom zuständigen Gutachterausschuss durch Auswertung von geeigneten Kaufpreisen ermittelt.

Für die Ertragswertermittlung gilt: Eine Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes führt zu einer Minderung des Ertragswerts. Eine Minderung des Liegenschaftszinssatzes führt zu einer Erhöhung des Ertragswerts.

Liegenschaftszinssatz

Anzuwenden sind die von den Gutachterausschüssen im Sinne der §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs ermittelten örtlichen Liegenschaftszinssätze. Soweit von den Gutachterausschüssen keine geeigneten Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen, gelten die folgenden Zinssätze:

- 4-5 Prozent für Mietwohngrundstücke
- 5,5 Prozent für gemischt genutzte Grundstücke mit einem gewerblichen Anteil von bis zu 50 Prozent
- 6 Prozent für gemischt genutzte Grundstücke mit einem gewerblichen Anteil von mehr als 50 Prozent, berechnet nach der Wohn- und Nutzfläche, und
- 6,5 Prozent für Geschäftsgrundstücke

Der Liegenschaftszinssatz von 4,5 % für Mietwohngrundstücke wird gewählt, da der gewerbliche Anteil ca. 10 % am Gesamtgebäude beträgt.

Barwertfaktor zur Kapitalisierung

Im Ertragswertverfahren wird zunächst der jährliche Gebäudereinertrag, der nach Abzug aller Kosten verbleibt, ermittelt. Dieser Gebäudereinertrag fällt dem Grundstückseigentümer jährlich bis zum Ende der Restnutzungsdauer zu. Es stellt sich dann die Frage, welchen Wert der über die angesetzte Restnutzungsdauer jedes Jahr beim Grundstückseigentümer zu verbuchende Gebäudereinertrag am Wertermittlungsstichtag hat. Zur Ermittlung dieses Werts wird der Gebäudereinertrag mit dem so genannten Barwertfaktor zur Kapitalisierung multipliziert.

Mit dem Barwertfaktor zur Kapitalisierung, der von der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz abhängig ist, wird somit der auf den Wertermittlungsstichtag bezogene Wert des zukünftigen jährlichen Gebäudereinertrags ermittelt.

4.6 Bodenwert

Bodenrichtwerte

Der Bodenwert wird im vorliegenden Fall aus Bodenrichtwerten abgeleitet. Nach § 196 BauGB sind Bodenrichtwerte durchschnittliche Lagewerte, die im Wesentlichen gleiche Lage- und Nutzbarkeitsmerkmale aufweisen. Sie werden von den Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen ermittelt.

Laut Angabe des Gutachterausschusses des Vogtlandkreises wurde für die Zone mit dem Bewertungsgrundstück ein Bodenrichtwert wie folgt ermittelt (Stichtag: 31.12.2010):

- Lage Hofer Str. 52
- Bodenrichtwert 50 EUR/m²
- Erschließungszustand erschließungsbeitragsfrei
- Nutzungsart MI (Mischgebiet)
- Geschosszahl III-IV
- Geschossflächenzahl 1,6

Korrekturen

Bei einer Grundstücksfläche von 240 m² und einem Bodenwert von 50 EUR/m², bezogen auf eine GFZ von 1,6 erfolgt eine Anpassung des Bodenrichtwertes gemäß WertR Umrechnungskoeffizienten – da die vorhandene Ausnutzung annähernd mit rd. GFZ 3,4 ermittelt wurde.

$$50 \text{ €/m}^2 \times 2,01 / 1,28 = 78,52 = \text{rd. } 79 \text{ €/m}^2$$

Ergebnis

Der Bodenwert ergibt sich somit wie folgt:

Bodenwert	79 EUR/m ²
x Grundstückgröße	240 m ²
= Bodenwert	18.960 EUR

Der Bodenwert gerundet beträgt 19.000 EUR.

Zustand der baulichen Anlagen

Als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal im Sinne der §§ 6 und 8 ImmoWertV muss die Wertminderung aufgrund des Zustands der baulichen Anlagen, die weiter vorne beschrieben wurde, berücksichtigt werden.

4.7 Ertragswert

lfd. Nr.	Gebäude	Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				[€/m ²] [€/Stck]	monatlich	jährlich
1	Wohnflächen	Wohnungen	554,74 m ²	5,00	2.773,70 €	33.284,40 €
2	Gewerbe	Ladenfläche	72,49 m ²	5,50	398,70 €	4.784,34 €
3		Stellplätze	6 St	30,00	180,00 €	2.160,00 €
Summen:		Wohn-, Nutzfläch	627,23 m ²		3.352,40 €	40.228,74 €

Rohertag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) 40.228,74 €

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil der Vermieters)

Verwaltungskosten:	Wohnungen	11,00 St x	264,31 € =	=	2.907,41 €
	Gewerbe:	3,00 % x	4.784,34 € =	=	143,53 €
	Garagen:	6,00 St x	34,47 € =	=	206,82 €
Instandhaltungskosten	Wohn-/Nutzfläch	627,23 m ² x	8,16 € =	=	5.118,20 €
	Garagen:	6 St x	78,15 € =	=	468,90 €
Mietausfallwagnis:			2,50% =	=	1.005,72 €
				=	6.943,17 €
					17,3% - 6.943,17 €
jährlicher Reinertrag					33.285,57 €
Reinertragsanteil des Bodens		4,50% von	19.000,00 =	=	855,00 €
(Liegenschaftszins x Bodenwert)					
Ertrag der baulichen Anlagen					32.430,57 €

Liegenschaftszins:	4,50% (i.M.)
Restnutzungsdauer:(i.m.)	70 Jahre
Vervielfältiger:	21,20

Ertragswert der baulichen Anlagen	21,20 x	32.430,57 € =	=	687.596,67 €
Bodenwert:			=	19.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert:				706.596,67 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

(Baumängel, Unterhaltungsstau; Grundstückrechte und Belastungen, Mietbesonderheiten, Leerstand etc.)

Ertragswert				706.596,67 €
			rd.	707.000,00 €

5 Verkehrswert

Definition

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Herangezogenes Verfahren

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Im vorliegenden Fall wurde für das Wohn- und Geschäftshaus das Ertragswertverfahren angewendet. Dabei wurden für die Ermittlung des Ertragswertes marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Mieten, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssatz angesetzt. Insofern spiegelt sich in dem ermittelten Verfahrensergebnis die Lage auf dem Grundstücksmarkt wieder. Weitere Korrekturen zur Anpassung an die Lage auf dem Grundstücksmarkt sind daher nicht erforderlich.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der **Verkehrswert**, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen abgeleitet zu

€ 707.000,--⁵

(in Worten: Siebenhundertundsiebentausend Euro)

Mainz, den 05.03.2013



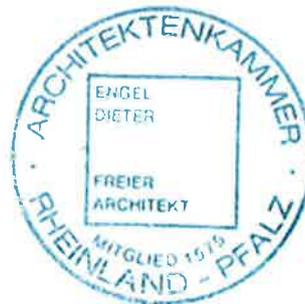
Dipl.-Ing.

Dieter F. Engel

Architekt – Beratender Ingenieur

Sachverständiger für Bau-Ingenieurwesen

einschließlich der Bewertung bebauter Grundstücke



⁵ Der Auftragnehmer haftet nur gegenüber dem Auftraggeber und nur für die Verwendbarkeit des Gutachtens Gemäß dem angegebenen Zweck. Jede weitere Verwendung, Textänderung, oder Veröffentlichung, insbesondere die Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist nur nach vorheriger Befragung des Sachverständigen und dessen schriftlicher Einwilligung zulässig; Vervielfältigungen sind nur im Rahmen des Verwendungszweckes des Gutachtens gestattet. Für Ansprüche auf Schadensersatz sowie Nacherfüllung, Ersatz, Rücktritt und Minderung haftet der Auftragnehmer nur dann, wenn er oder seine Erfüllungsgehilfen bei mangelhaften Leistungen, deren Vorbereitung oder bei Nacherfüllung Schäden durch vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzung verursacht haben. §639 BGB bleibt unberührt. Alle darüber hinausgehenden Schadensansprüche sind ausgeschlossen. Der Auftraggeber verpflichtet sich, das Gutachten auf offensichtliche Mängel hinsichtlich seiner zweckbestimmten Verwendung zu prüfen und etwaige Beanstandungen gegenüber dem Auftragnehmer innerhalb einer Frist von 2 Wochen nach Zugang des Gutachtens zu rügen, andernfalls ist die Gewährleistung ausgeschlossen. §202 Abs. 1. BGB bleibt unberührt. Die Verjährungsfrist für Ansprüche des Auftraggebers beginnt mit dem Schluss des Jahres, in dem die Übergabe des Gutachtens erfolgt ist. Die Verjährungsfrist beträgt 3 Jahre (§ 195 BGB). Die Haftung des Auftragnehmers ist der Höhe nach auf das beschränkt, was er im Falle einer berechtigten Inanspruchnahme von seiner Berufshaftpflichtversicherung zu erlangen vermag.

6 Anlagen

6.1 Flächenübersicht

Flächenübersicht, quer
302 Immovaria Plauen Grundbesitz G
Jahr: Geschäftsjahr 2012
Monat: Februar 2012
Seite: 20
1
22.02.2013

Fl.-Nr.	Beschreibung	Stellpl.	Preis/StellPl.	qm	Preis/qm	Grundmiete	Nebenkosten	MWSt	Gesamt
60500,00000 - Plauen, Hofer Str. 52									
1	Ladefläche			72,49	3,89	282,00	115,00		397,00 EUR
2	1 Zi-Wohnung	Albrecht Wolfgang		39,52	3,60	142,27	110,00		252,27 EUR
3	2 Zi-Wohnung	Günzel Klaus		57,70	3,30	190,41	173,00		363,41 EUR
4	1 Zi-Wohnung	Leestandsmieter Wohnen		39,52	3,60	142,27	71,14		213,41 EUR
5	2 Zi-Wohnung	Künzel Christian		60,36	3,30	199,19	119,18		318,37 EUR
6	1 Zi-Wohnung	Miller Uwe		39,52	3,50	138,28	79,04		217,32 EUR
7	2 Zi-Wohnung	Liebel Volker		60,36	3,60	217,30	147,83		365,13 EUR
8	1 Zi-Wohnung	Müller Elmide		39,52	3,60	142,27	111,00		253,27 EUR
9	2 Zi-Wohnung	Hedderich René		60,36	3,60	217,30	150,00		367,30 EUR
10	1 Zi-Wohnung	Neuschl Lieselotte und Alfred		37,60	3,74	140,54	132,00		272,54 EUR
11	2 Zi-Wohnung	Sannicker Michael		57,30	3,76	215,53	119,74		335,27 EUR
12	2 Zi-Wohnung	Leestandsmieter Wohnen		62,98	4,00	251,92	175,00		426,92 EUR
13	Außenstellplatz	Bowth Heinz				10,23			10,23 EUR
14	Außenstellplatz	Albrecht Wolfgang	1			15,34			15,34 EUR
15	Außenstellplatz	Neuschl Lieselotte und Alfred	1			15,00			15,00 EUR
16	Außenstellplatz	Leestandsmieter Wohnen	1			0,00			0,00 EUR
17	Außenstellplatz	Miller Uwe	1			15,00			15,00 EUR
18	Außenstellplatz	Bowth Heinz	1			15,00			15,00 EUR
		Leestandsmieter Wohnen	1			15,00			15,00 EUR
		Summe Plauen, Hofer Str. 52:	6	627,23		2.349,85	1.502,93	0,00	3.852,78 EUR
		Gesamtsumme:	6	627,23		2.349,85	1.502,93	0,00	3.852,78 EUR

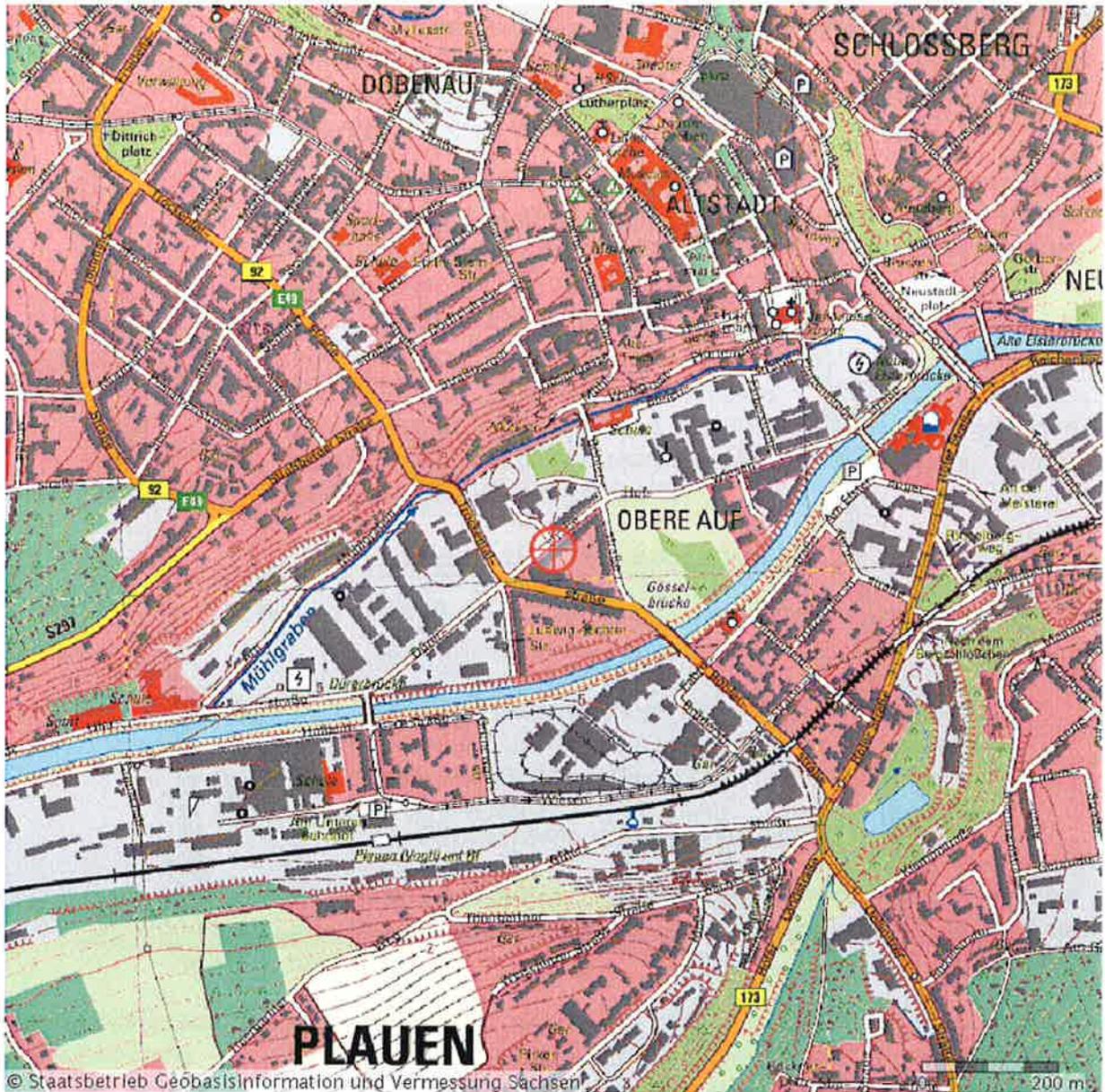
6.2 Luftbild



DOP color

Die Bilddaten können für den ausschließlich eigenen, nicht gewerblichen Zweck unbeschränkt gedruckt, vervielfältigt und bearbeitet werden. Für den gewerblichen Zweck können diese Bilddaten an bis drei Arbeitsplätzen eingesehen, bearbeitet, gedruckt und bis zu einer Auflagenhöhe von 10.000 Stück in bearbeiteter Form kostenfrei an Dritte weitergegeben werden. Für eine weitergehende Nutzung der Bilddaten als hier beschrieben ist eine Erlaubnis des LV Sachsen erforderlich. Dazu wenden Sie sich bitte an das Referat GeodatenService entweder per Tel.: 0351 8283-3411, -3412, Fax: 0351 8283-6340 oder Email: verkauf@lvsn.smi.sachsen.de. Die weitergehende Nutzung der Bilddaten, das unbefugte Bearbeiten, Vervielfältigen, Veröffentlichung und die unbefugte Weitergabe von Daten der Landesvermessung oder des Liegenschaftskatasters stellen Ordnungswidrigkeiten nach § 26 Abs. 1 Nr. 5 SächsVermG dar und können mit Geldbußen bis EUR 25.000,- geahndet werden.

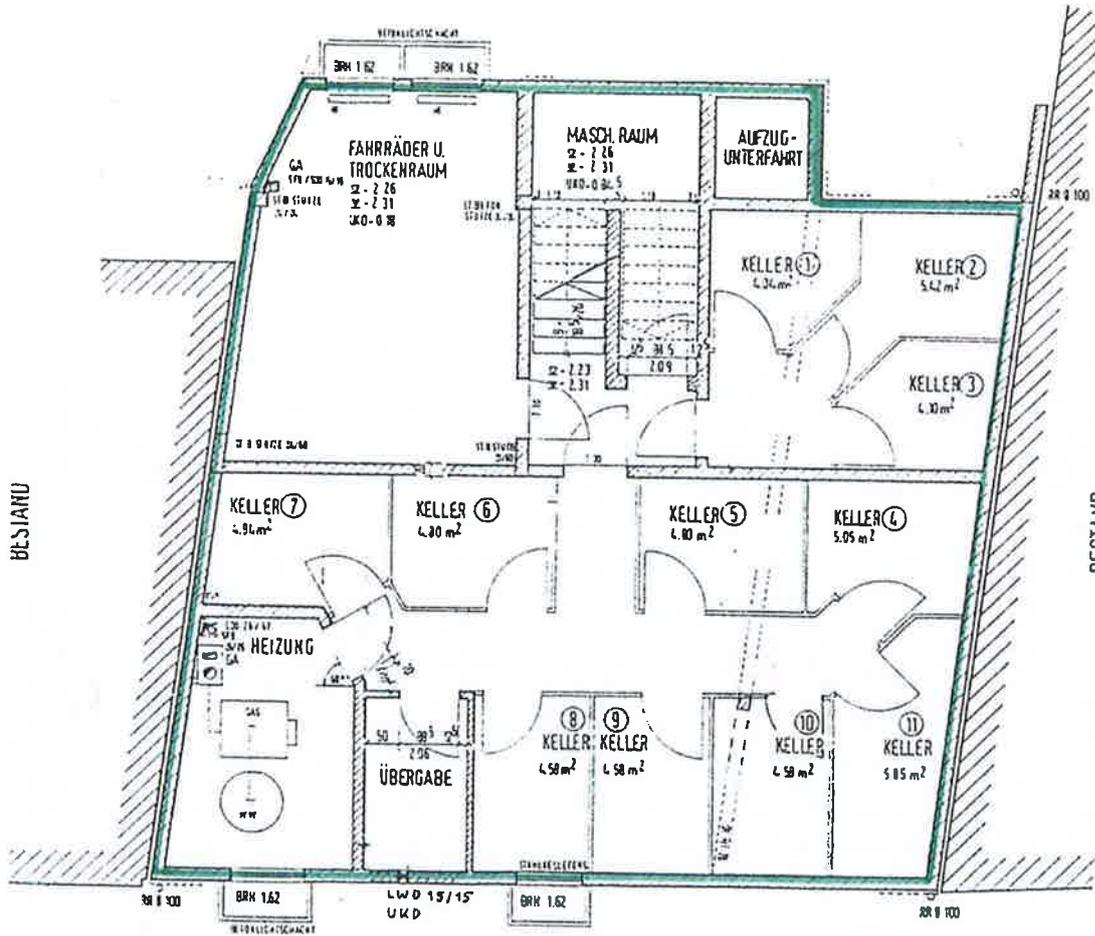
6.3 Umgebungskarte



TK10
Die Bildatme können für den ausschließlich eigenen, nicht gewerblchen Zweck unbeschränkt gedruckt, vervielfältigt und bearbeitet werden. Für den gewerblchen Zweck können diese Bildatme an bis drei Arbeitsplätzen eingesprochen, bearbeitet, gedruckt und bis zu einer Auflagehöhe von 10.000 Stück in bearbeiteter Form kostenfrei an Dritte weitergegeben werden. Für eine weitergehende Nutzung der Bildatme als hier beschrieben ist eine Erlaubnis des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen erforderlich. Dazu wenden Sie sich bitte an das Referat Geodatenreserve entweder per Tel.: 0351 8283-3411, -3412, Fax: 0351 8283-6340 oder Email: verkauf@ivsn.sml.sachsen.de. Die weitere Nutzung der Bildatme, das unbefugte Bearbeiten, Vervielfältigen, Veröffentlichenden und die unbefugte Weitergabe von Daten der Landesvermessung oder des Liegenschaftskatasters stellen Ordnungswidrigkeiten nach § 27 Abs. 1 Nr. 4 SächsWerkKatG dar und können mit Geldbußen bis EUR 25.000,- geahndet werden.

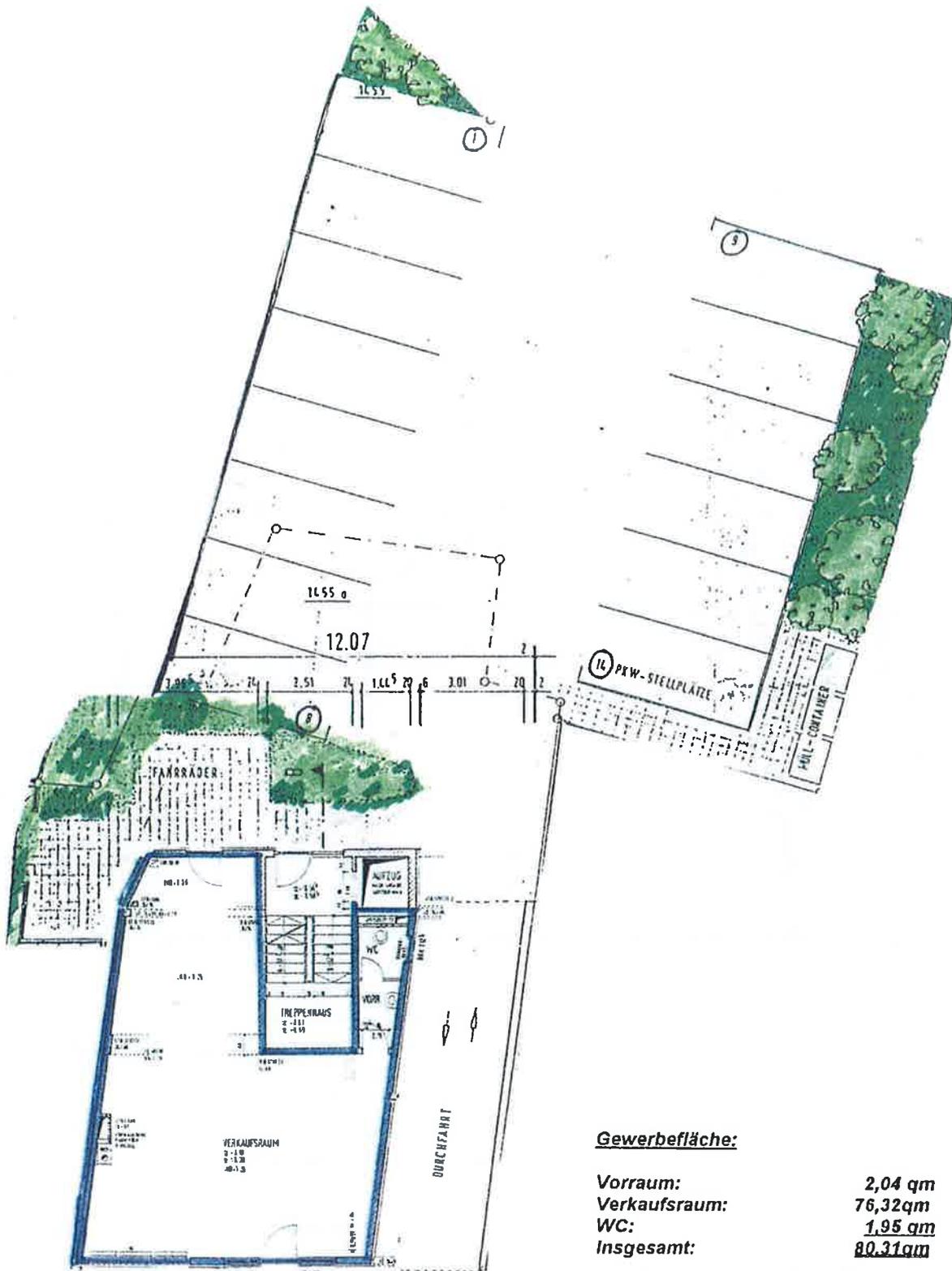
6.4 Planskizzen

Grundriss Kellergeschoss



Angaben und Grundrisse gemäß Eingabeplanung.

Grundriss Erdgeschoss



Gewerbefläche:

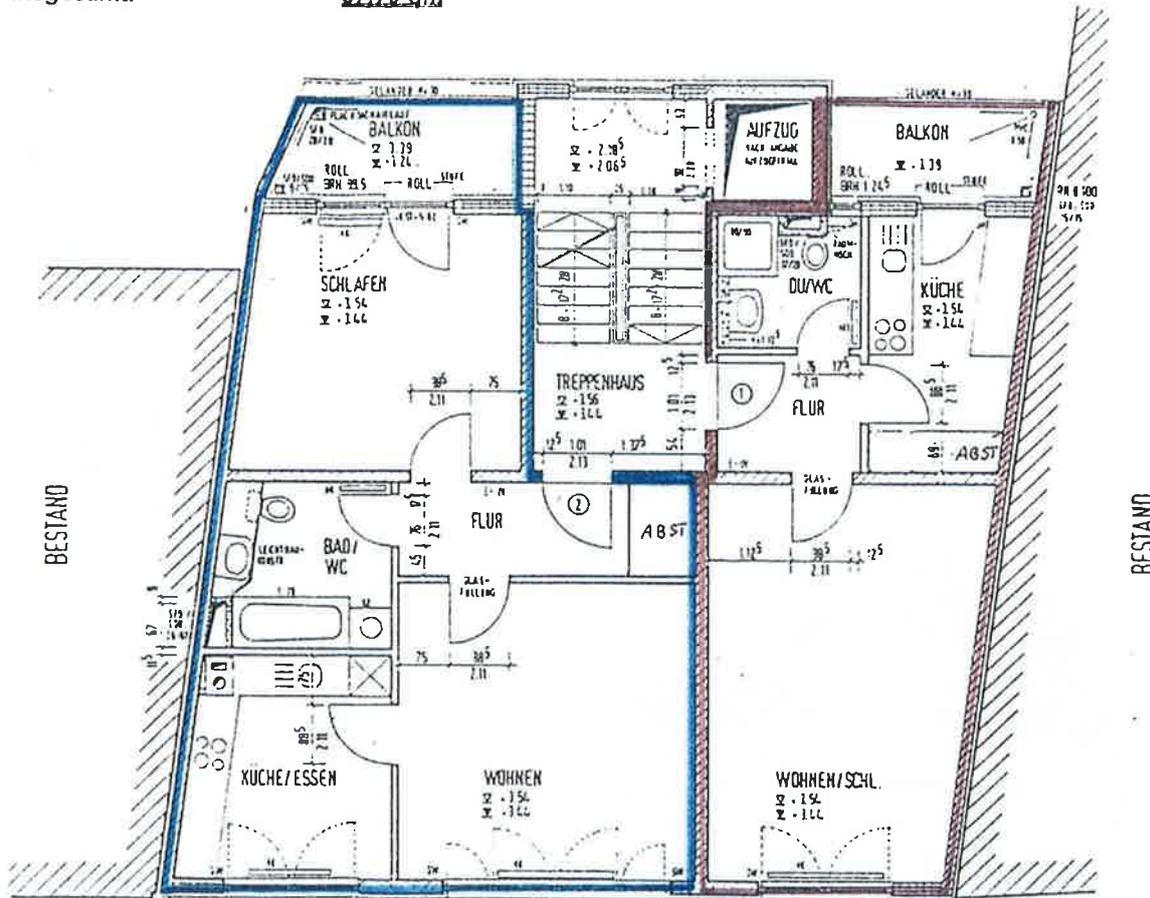
Vorraum:	2,04 qm
Verkaufsraum:	76,32 qm
WC:	1,95 qm
Insgesamt:	80,31 qm

Angaben und Grundrisse gemäß Eingabeplanung,

Grundriss 1. Obergeschoss

2 Zimmer Wohnung im 1. OG:

Wohnen:	19,18 qm
Schlafen:	15,05 qm
Küche:	9,72 qm
Bad/WC:	6,13 qm
Flur:	4,55 qm
Abstellraum:	1,35 qm
Balkon:	1,72 qm
Insgesamt:	57,70 qm



1 Zimmer-Wohnung im 1. OG.

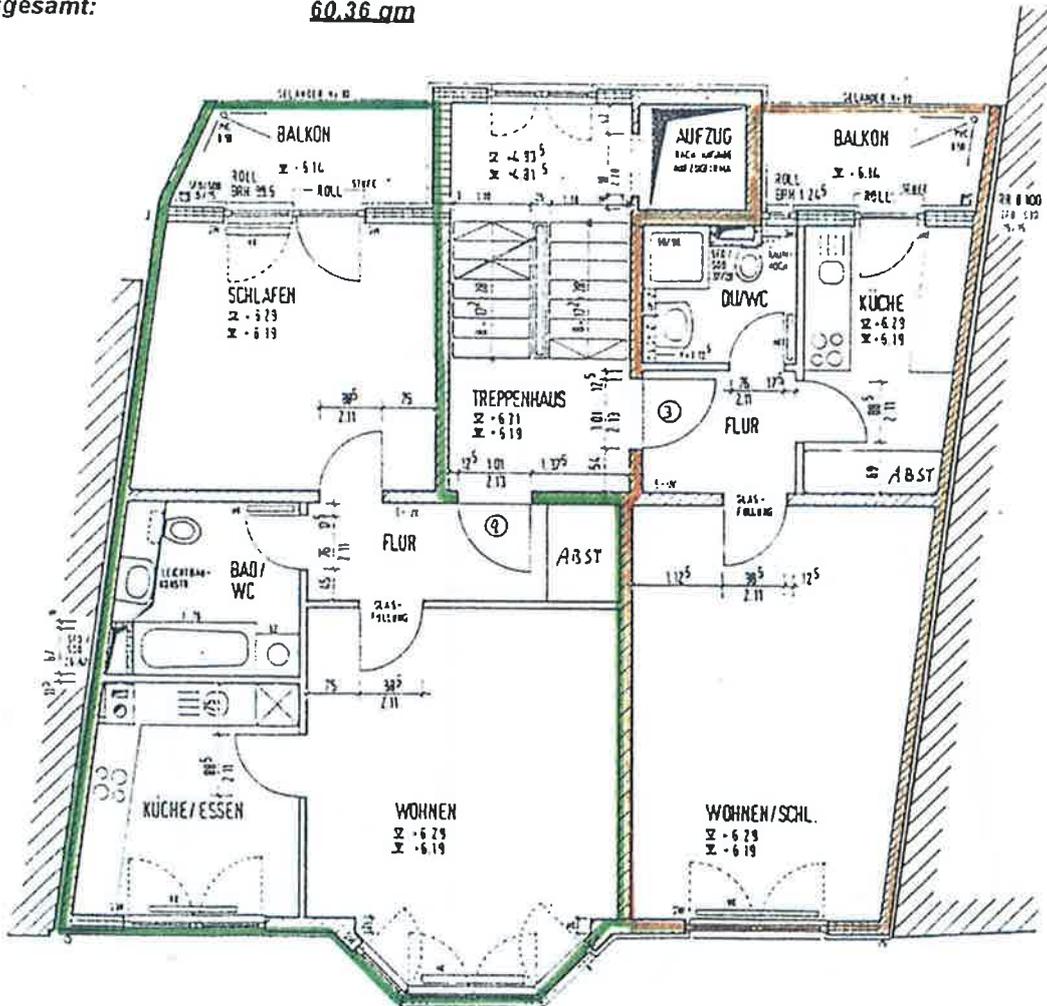
Wohnen/Schlafen:	22,72 qm
Küche:	6,81 qm
Abstellraum	1,16 qm
Dusche/WC	3,78 qm
Flur:	3,46 qm
Balkon:	1,59 qm
Insgesamt:	39,52 qm

Angaben und Grundrisse gemäß Eingabeplanung,

Grundriss 2. Obergeschoss

2 Zimmer-Wohnung im 2. OG:

Wohnen:	21,84 qm
Schlafen:	15,05 qm
Küche:	9,72 qm
Bad/WC:	6,13 qm
Flur:	4,55 qm
Abstellraum:	1,35 qm
Balkon:	1,72 qm
Insgesamt:	60,36 qm



1 Zimmer-Wohnung im 2. OG:

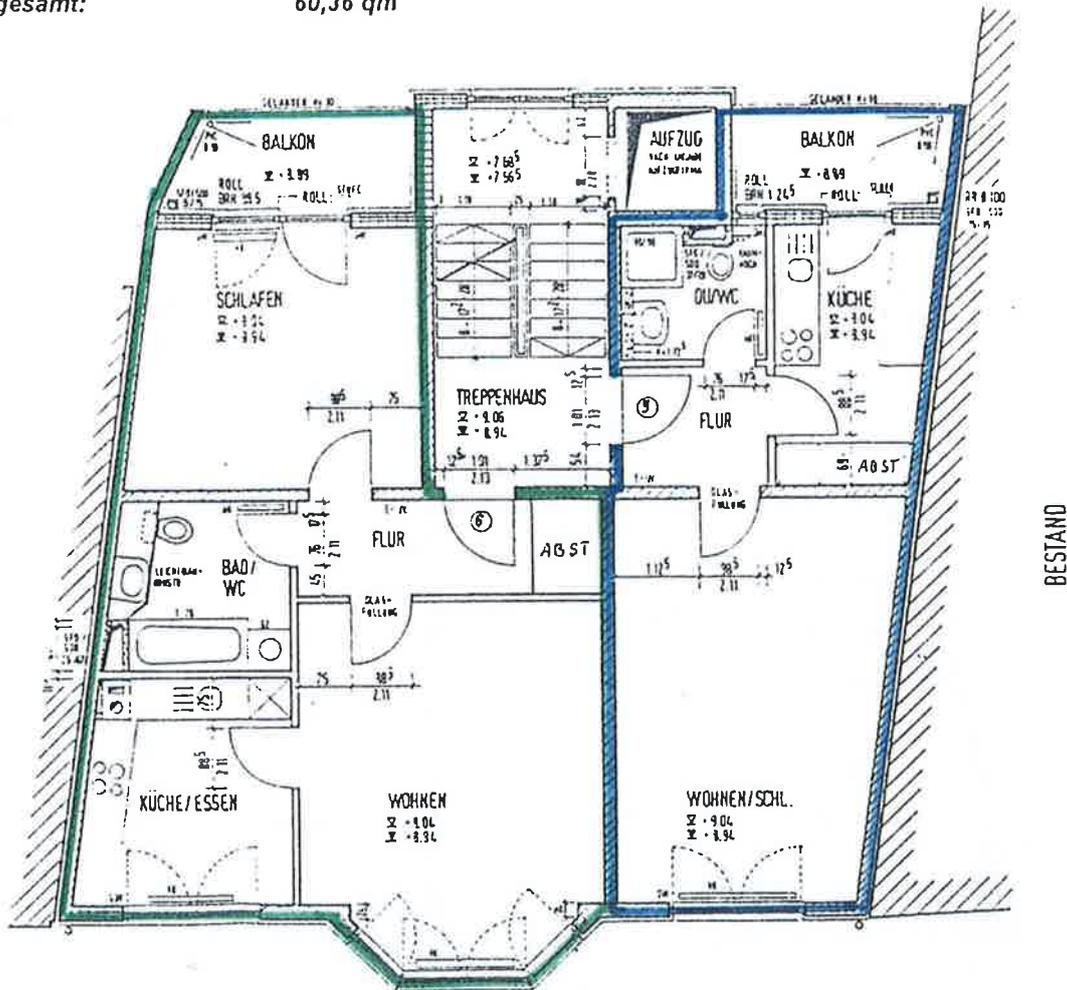
Wohnen/Schlafen:	22,72 qm
Küche:	6,81 qm
Abstellraum:	1,16 qm
Dusche/WC:	3,78 qm
Flur:	3,46 qm
Balkon:	1,59 qm
Insgesamt:	39,52 qm

Angaben und Grundrisse gemäß Eingabeplanung,

Grundriss 3. Obergeschoss

2 Zimmer-Wohnung im 3.OG:

Wohnen:	21,84 qm
Schlafen:	15,05 qm
Küche:	9,72 qm
Bad/WC:	6,13 qm
Flur:	4,55 qm
Abstellraum:	1,35 qm
Balkon:	1,72 qm
Insgesamt:	60,36 qm



1 Zimmer-Wohnung im 3. OG:

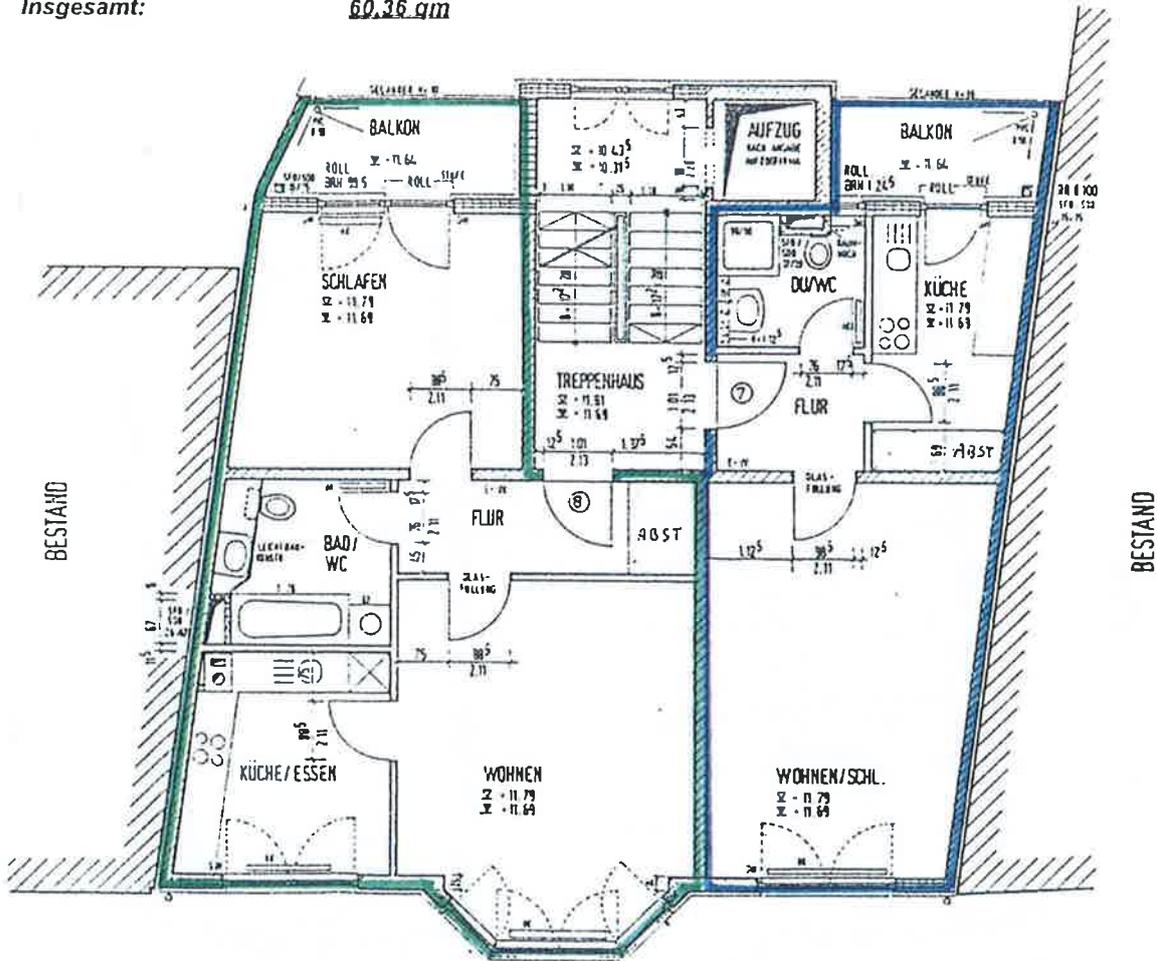
Wohnen/Schlafen:	22,72 qm
Küche:	6,81 qm
Abstellraum:	1,16 qm
Dusche/WC:	3,78 qm
Flur:	3,46 qm
Balkon:	1,59 qm
Insgesamt:	39,52 qm

Angaben und Grundrisse gemäß Eingabeplanung,

Grundriss 4. Obergeschoss

2 Zimmer-Wohnung im 4. OG:

Wohnen:	21,84 qm
Schlafen:	15,05 qm
Küche:	9,72 qm
Bad/WC:	6,13 qm
Flur:	4,55 qm
Abstellraum:	1,35 qm
Balkon:	1,72 qm
Insgesamt:	<u>60,36 qm</u>



1 Zimmer-Wohnung im 4. OG:

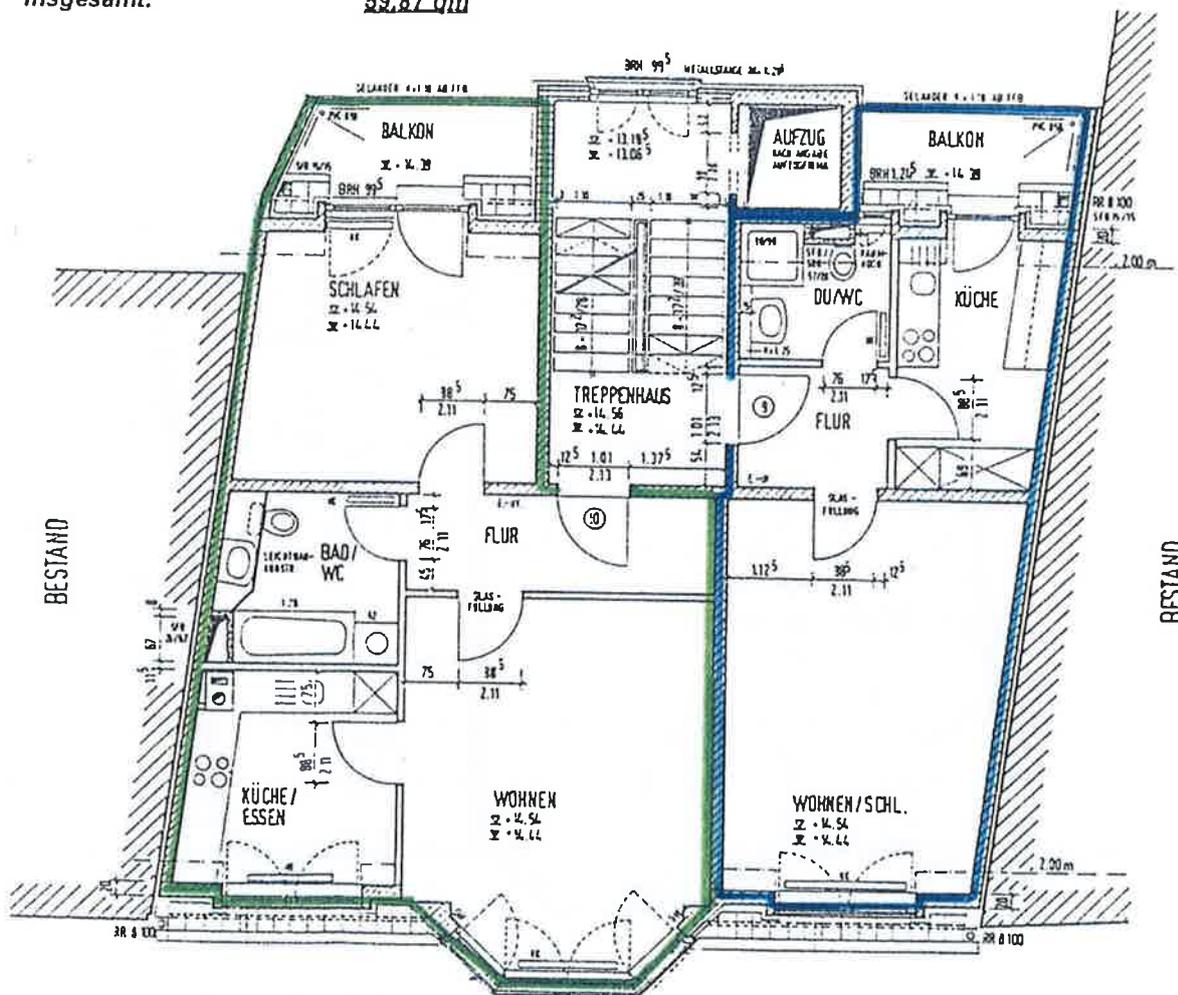
Wohnen/Schlafen:	22,72 qm
Küche:	6,81 qm
Abstellraum:	1,16 qm
Dusche/WC:	3,78 qm
Flur:	3,46 qm
Balkon:	1,59 qm
Insgesamt:	<u>39,52 qm</u>

Angaben und Grundrisse gemäß Eingabeplanung.

Grundriss Dachgeschoss

2 Zimmer-Wohnung im DG:

Wohnen:	21,84 qm
Schlafen:	14,73 qm
Küche:	9,55 qm
Bad/WC:	6,13 qm
Flur:	4,55 qm
Abstellraum:	1,35 qm
Balkon:	1,72 qm
Insgesamt:	59,87 qm

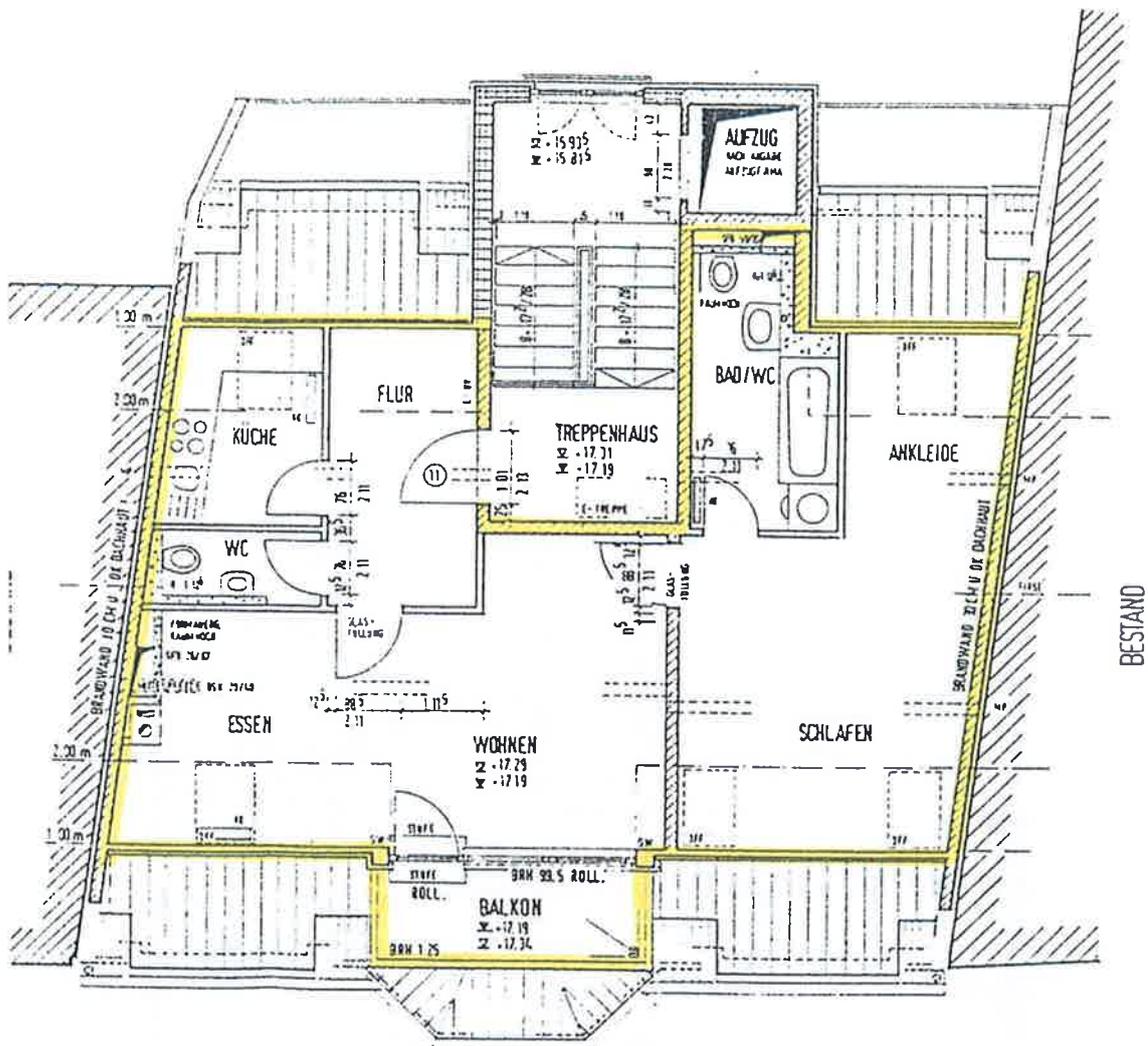


1 Zimmer-Wohnung im DG:

Wohnen/Schlafen:	22,80 qm
Küche:	6,58 qm
Abstellraum:	1,16 qm
Dusche/WC:	3,45 qm
Flur:	3,46 qm
Balkon:	1,59 qm
Insgesamt:	39,04 qm

Angaben und Grundrisse gemäß Eingabeplanung.

Grundriss Spitzboden

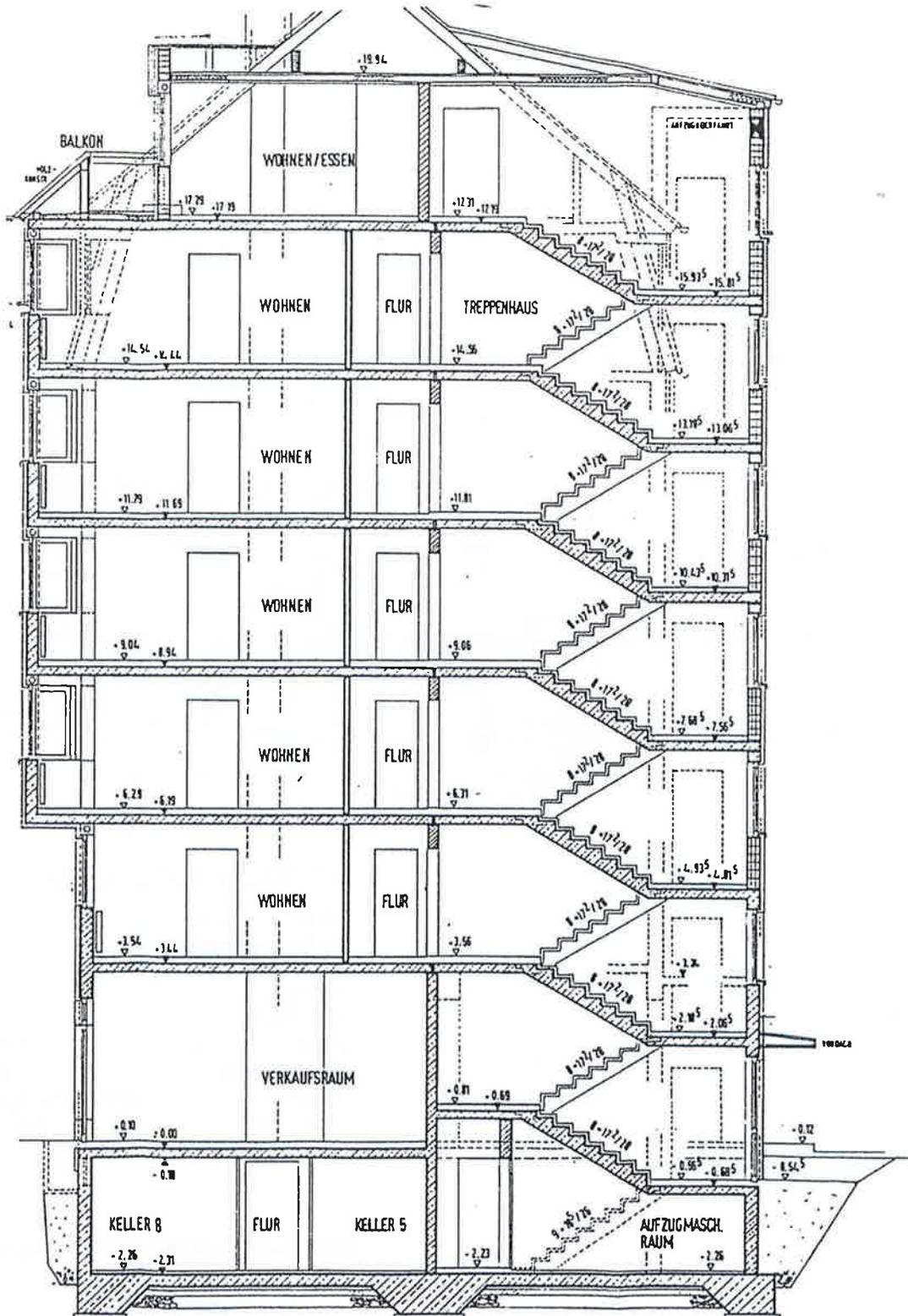


2 Zimmer-Wohnung im Spitzboden:

Wohnen/Essen:	23,22 qm
Schlafen/Ankleide:	19,78 qm
Küche:	4,38 qm
Bad/WC:	6,17 qm
WC-Gäste:	1,42 qm
Flur:	5,48 qm
Abstellraum:	0,98 qm
Balkon:	1,55 qm
Insgesamt:	<u>62,98 qm</u>

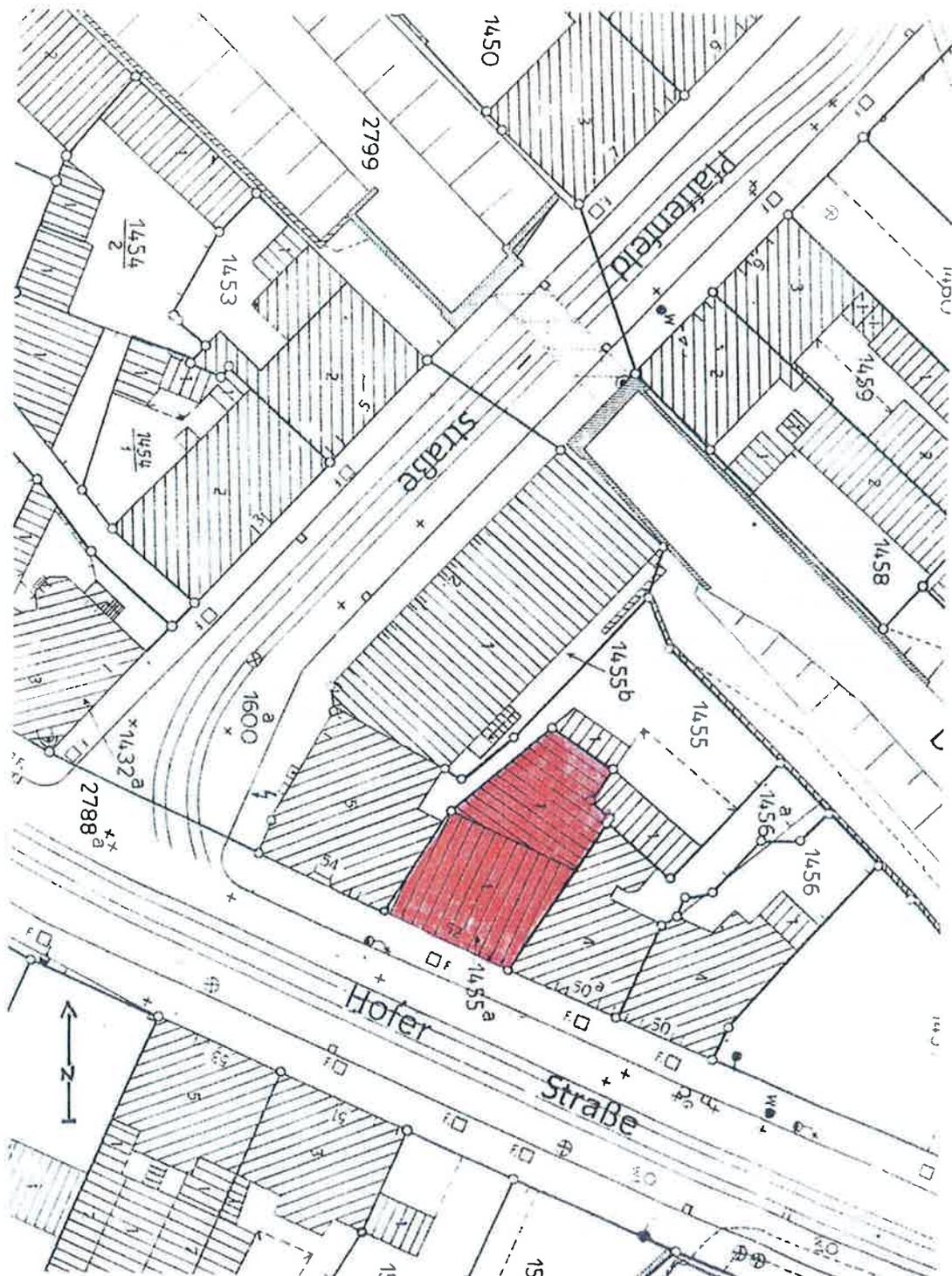
Angaben und Grundrisse gemäß Eingabeplanung.

Querschnitt des Objektes



6.5 Lageplan

Flurkarte Hofer Straße



6.6 Bodenrichtwert

Bodenrichtwertauskunft vom Gutachterausschuss		08527 Plauen , Vogtl DÖrerstr. 11
Informationen zur Lage		
Postleitzahl	08527	
Stadt	Plauen , Vogtl	
Stadtteil	Obere Aue	
Strasse	DÖrerstr.	
Hausnummer	11	
Grunddaten		
Ermittlungsstichtag	31.12.2010	
Bodenrichtwert-Tatsächlich [EUR]	50,00	
Bauliche Nutzung	Mischgebiet	
Entwicklungszustand	baureifes Land	
Bauweise		
Richtwerttyp	Zonaler Bodenrichtwert	
Bemerkung		
Quellenangabe	Gutachterausschuss für Grundstücksvertr.	
Hinweis		
Zusatzdaten		
Geschossflächenzahl	1,6	
Anzahl der Geschosse	II-IV	
Tiefe in m		
Fläche in m ²		
Beitragspflichtig	Nein	
Sanierungsgebiet	Nein	
Anfangswert / Endwert		
<p>Bodenrichtwertauskunft direkt vom Gutachterausschuss</p> <p>Anhand der eingegebenen Kundendaten 'Nutzungswert', '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.</p> <p>Datenquellen: Bodenrichtwert vom Gutachterausschuss , Zuständiger (Zustimmungs-) Ausschuss Stand: Datenstand laut Angabe im Lieferdatumwert</p>		

6.7 Auszug aus dem Grundbuch

Grundbuchauszug vom 18.07.2012 ist in Kopie beigelegt

9. ZUSAMMENFASSUNG DER IMMOBILIEN

Immobilie	Verkehrswert laut Gutachten in EUR
Gewerbeeinheit Matternstr. 6 Nr. 1, Berlin*	95.000,00
Gewerbeeinheit Matternstr. 6 Nr. 2, Berlin*	34.000,00
Gewerbeeinheit Wilhelm-Stolze-Str. 19, Berlin*	92.500,00
Gewerbeeinheit Dürerstr. 7, Plauen	62.000,00
Eigentumswohnung Dürerstr. 11, Plauen	60.000,00
Gewerbeflächen Dürerstr. 15 und 17, Plauen	2.327.000,00
Wohn- und Gewerbeflächen Trockentalstr. 74, 84, 85, 87, 89, Plauen	3.108.000,00
Wohn- und Geschäftshaus Hofer Str. 52, Plauen	707.000,00
Summe Verkehrswerte	6.485.500,00

*Bei den vom Gutachter ermittelten Werten handelt es sich um die Verkehrswerte zum Bewertungsstichtag. Bei den in den Bilanzen der Emittentin zum jeweiligen Bilanzstichtag unter Sachanlagen ausgewiesenen Bilanzpositionen für Grundstücke handelt es sich um die Summe der Anschaffungskosten ggf. gemindert um Abschreibungen.

Berlin, den 25.04.2013

Immovaria Real Estate AG



Robert Girod

-Vorstand-