

## **Anlage B**

**zum Bericht des Vorstands gemäß § 186 Abs. 4 Satz 2 AktG zu Tagesordnungspunkt 1 der außerordentlichen Hauptversammlung am Donnerstag, den 23. Juli 2015 über den Grund für den Ausschluss des Bezugsrechts**

---

[Unverbindliche Übersetzung aus dem Englischen, Allen & Overy LLP\*]

# Wertgutachten

ALSTRIA OFFICE REIT AG

ZUM 31. DEZEMBER 2014

\* Dies ist eine Übersetzung eines Dokuments ins Deutsche. Allen & Overy LLP hat angemessene Sorgfalt aufgewandt, um die Richtigkeit der Übersetzung sicherzustellen. Es wird darauf hingewiesen, dass Begriffe und rechtliche Konzepte in einer Sprache nicht immer ihre genaue Entsprechung in der anderen Sprache finden. Allen & Overy LLP kann daher nicht dafür einstehen, dass die Übersetzung genau die gleiche Bedeutung hat wie das Original.

# INHALTSVERZEICHNIS

EINLEITUNG	2
STATUS DES WERTGUTACHTERS UND INTERESSENKONFLIKTE	2
EINHALTUNG DER BEWERTUNGSSTANDARDS DER RICS	3
BESICHTIGUNGEN	3
PORTFOLIO UND LAGE	5
GRUNDFLÄCHEN	8
EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	8
MIETVERHÄLTNISSE	10
MIETVERZEICHNISSE (RENT-ROLLS)	11
ZUSTAND	12
UMWELTANGELEGENHEITEN	14
PLANUNGSRECHT	15
MARKTANSATZ	17
NICHT UMLAGEFÄHIGE AUFWENDUNGEN	18
ERWERBSKOSTEN	18
MARKTMIETE	18
MARKTWERT	19
OFFENLEGUNGEN	20
HAFTUNG UND VERÖFFENTLICHUNG	20
ANHANG I: ALLGEMEINE ANNAHMEN UND DEFINITIONEN	22
ANHANG II: AUFTRAGSSCHREIBEN	29
ANHANG III: AUFSTELLUNG DER MARKTWERTE	31
ANHANG IV: AUFSTELLUNG DER MIETWERTE	37

31. Dezember 2014

An den Vorstand  
alstria office REIT-AG  
Bäckerbreitergang 75  
20355 Hamburg  
Deutschland

z. Hd. Herrn Alexander Dexne

Sehr geehrte Damen und Herren,

**PORTFOLIO DER ALSTRIA OFFICE REIT-AG (DIE "GESELLSCHAFT")  
EIN PORTFOLIO AUS 75 OBJEKTEN (DAS "PORTFOLIO")  
BEWERTUNG ZUM 31. DEZEMBER 2014**

## **EINLEITUNG**

Nach Maßgabe des als Anhang II beigefügten Auftragschreibens vom 5. Dezember 2014 haben wir die in Anhang III aufgeführten, im Eigentum der Gesellschaft stehenden Objekte begutachtet, um den Marktwert des Portfolios zum Stand 31. Dezember 2014 zu ermitteln. Diese Neubewertung ist für bilanzielle Zwecke, zur Berechnung der Verschuldungskennzahlen sowie zur Aufnahme in den Jahresabschluss der Gesellschaft erforderlich.

Gerne legen wir Ihnen unser diesbezügliches Wertgutachten vor.

## **STATUS DES WERTGUTACHTERS UND INTERESSENKONFLIKTE**

Die Bewertung der Objekte wurde von Immobiliensachverständigen mit geeigneter Qualifikation durchgeführt, die die Eignungsanforderungen gemäß PS 2.3 der Fachlichen Standards für Bewertungen (*RICS Valuation – Professional Standards*) (unter Einschluss der internationalen Bewertungsstandards (*International Valuation Standards*)), Stand Januar 2014 (das "Red Book") der britischen *Royal Institution of Chartered Surveyors* ("RICS") erfüllen und nach Maßgabe der Akkreditierungsregeln für Wertgutachter (*Valuer Registration Scheme*; "VRS") zugelassene Wertgutachter sind.

Wir bestätigen, dass Colliers International die Anforderungen nach PS 2.4 hinsichtlich Unabhängigkeit und Objektivität erfüllt und dass in Bezug auf unsere Tätigkeit für die Gesellschaft in dieser Angelegenheit keine Interessenkonflikte vorliegen. Wir bestätigen, dass wir die Bewertung

als unabhängiger Wertgutachter mit der für die Zwecke dieser Bewertung geeigneten Qualifikation vorgenommen haben.

## EINHALTUNG DER BEWERTUNGSSTANDARDS DER RICS

Wir bestätigen, dass die Bewertung in Übereinstimmung mit den einschlägigen Abschnitten der in dem von der RICS erstellten Red Book enthaltenen Bewertungsstandards (*Valuation Standards*; "VS") und den Bewertungsstandards für das Vereinigte Königreich (*United Kingdom Valuation Standards*; "UKVS") vorgenommen wurde.

Der *International Valuation Standards Council* ("IVSC") veröffentlicht die internationalen Bewertungsstandards (*International Valuation Standards*; "IVS") und überprüft sie in regelmäßigen Abständen; dieses Regelwerk beinhaltet international anerkannte übergeordnete Bewertungsgrundsätze und Definitionen. Diese Bewertungsgrundsätze und Definitionen wurden von der RICS übernommen und ergänzt und werden periodisch in deren Red Book veröffentlicht. Die RICS ist daher der Auffassung, dass eine nach Maßgabe des Red Book vorgenommene Bewertung auch die Anforderungen der IVS erfüllt.

Unsere Allgemeinen Annahmen und Definitionen sind Anhang I zu diesem Bericht zu entnehmen.

## BESICHTIGUNGEN

Das Portfolio wurde in verschiedenen Phasen seines Aufbaus zwischen Juni 2006 und September 2013 von Christopher J. Fowler-Tutt BSc MRICS, Adrian Camp BSc (Hons) MRICS bzw. Kristian Engley MRICS besichtigt.

Im September 2014 wurden die folgenden 32 Objekte einer erneuten Besichtigung unterzogen:

Objekt Nummer	Objekt	Stadt
2021	Drehbahn 36	Hamburg
2037	Hammer Steindamm 129	Hamburg
2038	Herthastraße 20	Hamburg
2039	Johanniswall 4	Hamburg
2040	Kaiser-Wilhelm-Straße 79-87	Hamburg
2041	Kattunbleiche 19	Hamburg
2044	Ludwig-Rosenberg-Ring 41	Hamburg
2045	Max-Brauer-Allee 89-91	Hamburg
2046	Öjendorfer Weg 9-11	Hamburg
2050	Rahlstedter Straße 151-157	Hamburg
2055	Harburger Ring 17	Hamburg
2056	Wandsbeker Chaussee 220	Hamburg

Objekt Nummer	Objekt	Stadt
2065	Siemensstraße 31 - 33	Ditzingen
2068	Emil-von-Behring-Straße 2	Frankfurt am Main
2075	Darwinstraße 14-18 / Quedlinburger Straße 2	Berlin
2080	Goldsteinstraße 114	Frankfurt am Main
2081	Holzhauser Straße 175-177	Berlin
2082	Horbeller Str. 11	Köln
2091	Gereonsdriesch 13	Köln
2096	Friedrich-Scholl-Platz 1	Karlsruhe
2097	Englische Planke 2	Hamburg
2098	Schaartor 1	Hamburg
2099	Süderstraße 24	Hamburg
2100	Mainzer Landstraße 33a / Mitterandplatz	Frankfurt am Main
2101	Insterburger Straße 16 / Königsberger Straße 27	Frankfurt am Main
2102	Emanuel-Leutze-Straße 11	Düsseldorf
2103	Hans-Böckler-Straße 36	Düsseldorf
2104	Kaistraße 16, 16a, 18	Düsseldorf
2106	Hamburger Straße 1-15 (MOT)	Hamburg
2107	Hamburger Straße 1-15 (MUC)	Hamburg
2113	Siemensstraße 9	Neu-Isenburg
2062	Große Bleichen 23-27	Hamburg

Der Umfang unserer Besichtigungen und Erkundigungen sowie die von uns herangezogenen Informationsquellen sind dem Abschnitt *Valuation Statement 5 – Investigations* (Bewertungsgrundsatz 5 – Besichtigungen) des Red Book zu entnehmen.

Wir bestätigen, dass unsere Bewertung die Anforderungen von IAS 40 – „Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien“ erfüllt. Wird für die Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien die Methode des beizulegenden Zeitwerts (*Fair-Value-Methode*) gewählt, so sind nach Auffassung des IVSC die Anforderungen für diese Methode erfüllt, wenn der Wertgutachter den Marktwert ansetzt.

## PORTFOLIO UND LAGE

Das Portfolio umfasst 75 als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, bei welchen es sich überwiegend um in Deutschland gelegene Bürogebäude handelt. Die regionale Verteilung nach Marktwert der Objekte in dem Portfolio innerhalb Deutschlands ist nachstehend dargestellt. Die Grafik zeigt, dass die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien schwerpunktmäßig in Hamburg gelegen sind; weitere Standorte sind Berlin, Detmold, Ditzingen, Dortmund, Dresden, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hannover, Karlsruhe, Köln, Leipzig, Magdeburg, Mannheim, München, Neulsenburg, Neuss, Stuttgart, Wiesbaden und Wuppertal.

Die beiden folgenden Objekte wurden im 3. Quartal 2014 erworben.

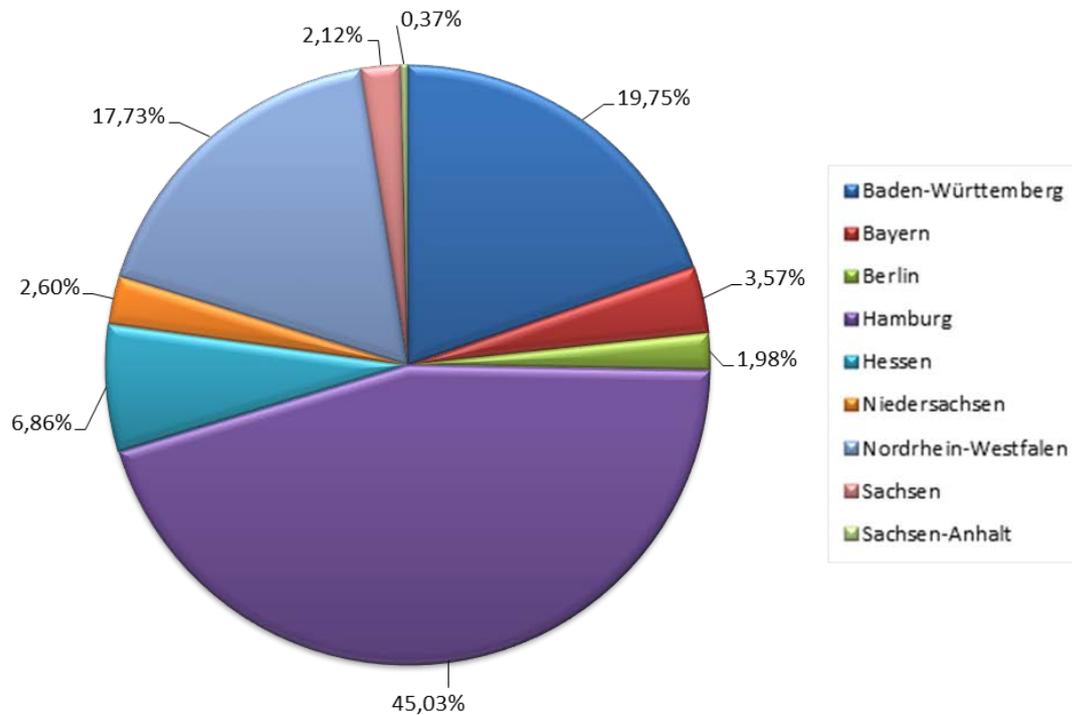
Objekt Nummer	Objekt	Stadt
2118	Elisabethstraße 31	Düsseldorf
2119	Hansaallee 247	Düsseldorf

Die folgenden 5 Objekte wurden im Verlauf des Jahres 2014 veräußert.

Objekt Nummer	Objekt	Stadt
2060	Hamburger Straße 43-49	Hamburg
2078	Spitzweidenweg 107	Jena
2094	Max-Brauer-Allee 41-43	Hamburg
2097	Englische Planke 2	Hamburg
2084	Ernsthaldenstraße 17	Stuttgart

Bei dem Objekt Nummer 2065, Siemensstraße 31-33, Ditzingen, wird das zur Entwicklung vorgesehene Grundstück (der frühere Standort einer Fertigungsstätte von Siemens) im Jahr 2015 rechtlich von diesem abgetrennt werden, wodurch das neue Objekt 2117 formal begründet werden soll, das derzeit nach Abschluss eines Mietvertrags mit der Hagebauzentrum Bolay GmbH & Co. KG als Baumarkt entwickelt wird.

## alstria office REIT-AG: Marktwert nach Bundesländern

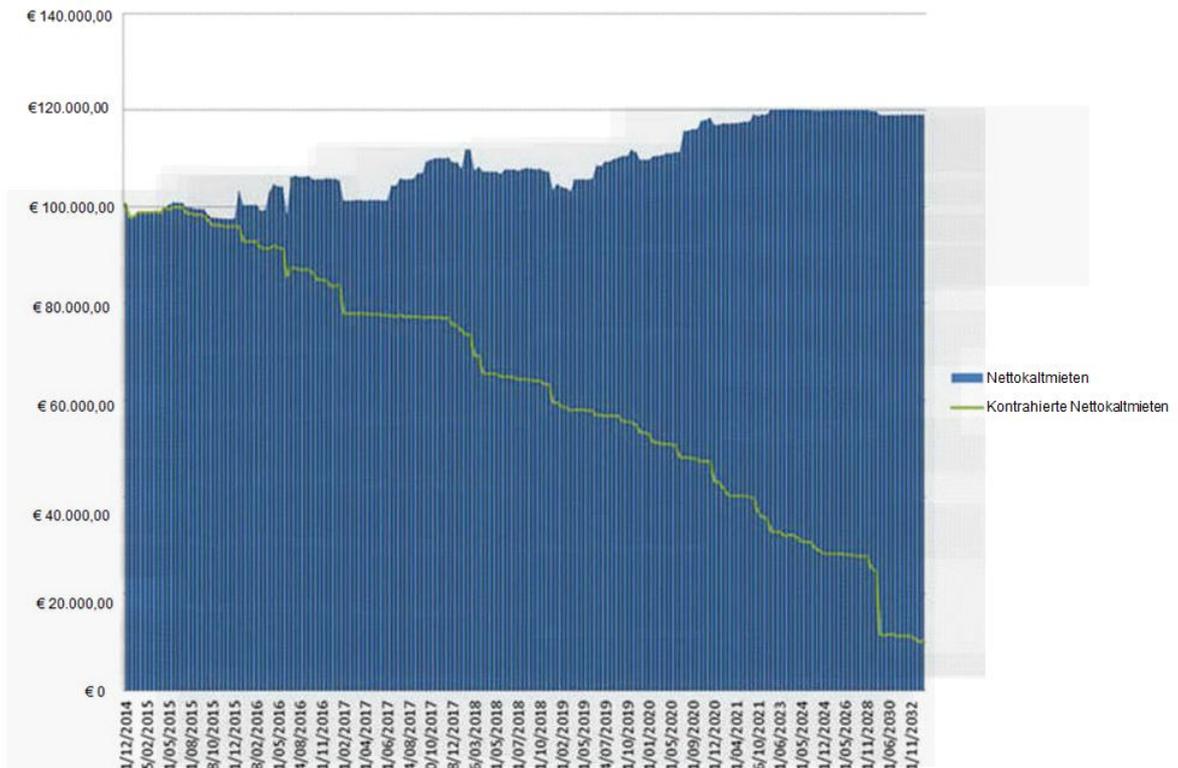
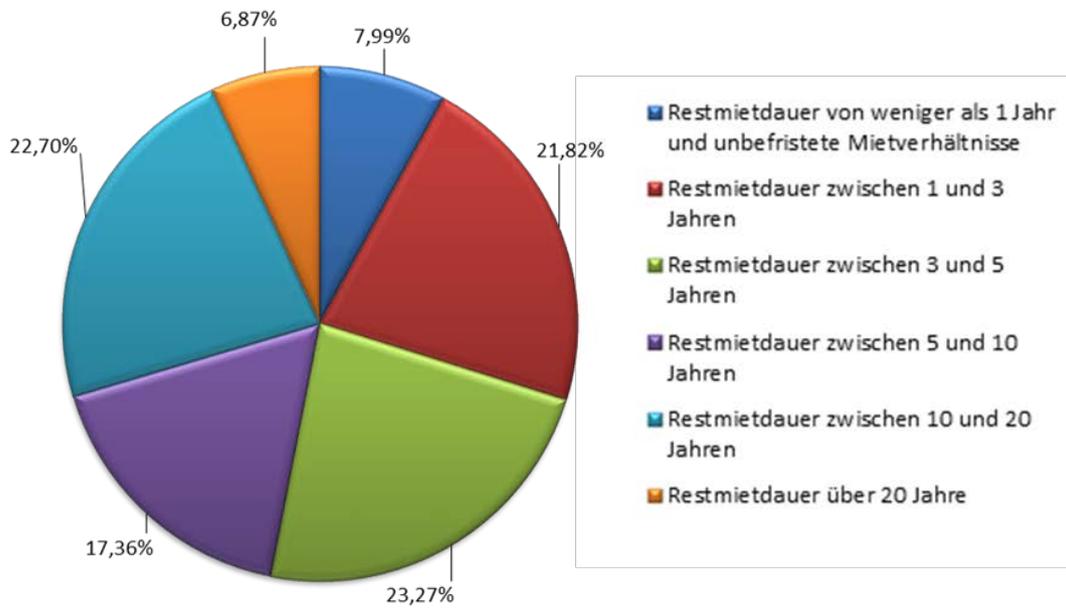


## Analyse der Restmietdauer

Eine Analyse der Restmietdauer zeigt, dass die Einnahmen zum überwiegenden Teil für die folgenden Zeiträume gesichert sind:

Restmietdauerprofil des Portfolios	Nettokaltemieteinnahmen (€)	Prozentsatz %
Restmietdauer von weniger als 1 Jahr und unbefristete Mietverhältnisse	8.030.556	7,99
Restmietdauer zwischen 1 und 3 Jahren	21.937.308	21,82
Restmietdauer zwischen 3 und 5 Jahren	23.395.824	23,27
Restmietdauer zwischen 5 und 10 Jahren	17.457.096	17,36
Restmietdauer zwischen 10 und 20 Jahren	22.820.196	22,70
Restmietdauer über 20 Jahre	6.904.284	6,87

alstria office REIT-AG Dezember 2014



In der Grafik ist zur Illustration der Ertragskraft über die Lebensdauer des Portfolios der Einnahmenfluss aus den derzeit bestehenden Mietverhältnissen bis November 2032 dargestellt, wobei die grüne Linie anzeigt, wie die Einnahmen abnehmen würden, wenn kein Mietverhältnis verlängert würde. Die positive Erkenntnis aus dieser Analyse besteht darin, dass die Abnahme weitgehend gleichmäßig verläuft und bis 2026 in den Einnahmen keine abrupten Rückgänge eintreten würden.

## FLÄCHEN

Entsprechend dem Auftragsschreiben haben wir keine Vermessung der Objekte durchgeführt und auf die Angaben zu Flächen und Parkplätzen in der jüngsten von der Gesellschaft bereitgestellten Mieterliste vertraut. Dennoch haben wir im Rahmen unserer Besichtigungen nach Möglichkeit versucht nachzuvollziehen, ob die Flächenangaben mit den besichtigten Räumlichkeiten übereinstimmen. Es sind uns diesbezüglich keine wesentlichen Abweichungen aufgefallen. Wir möchten jedoch hervorheben, dass wir für die Richtigkeit der Flächenangaben keine Gewähr übernehmen können.

## EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Bei der Wertermittlung haben wir uns auf die folgenden uns vorgelegten Berichte gestützt.

Titel	Datum
Due-Diligence-Bericht ( <i>Due Diligence Report</i> )	12. Dezember 2005
Due-Diligence-Bericht – Entwurf ( <i>Draft Due Diligence Report</i> )	26. September 2006
Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse ( <i>Summary of Major Findings</i> )	27. September 2005
Bericht über die rechtliche Due-Diligence-Prüfung ( <i>Legal Due Diligence Report</i> )	26. September 2006
Vorläufiger Bericht über die rechtliche und steuerliche Due-Diligence-Prüfung ( <i>Preliminary Legal and tax Due Diligence Report</i> )	28. September 2006
Bericht über die rechtliche Due-Diligence-Prüfung ( <i>Legal Due Diligence Report</i> )	24. Oktober 2006

Titel	Datum
Bericht über die rechtliche Due-Diligence-Prüfung ( <i>Legal Due Diligence Report</i> )	16. Juli 2007
Bericht über die rechtliche Due-Diligence-Prüfung ( <i>Legal Due Diligence Report</i> )	31. Oktober 2007
Vorläufiger Bericht über Kernthemen für die rechtliche Due-Diligence-Prüfung – Entwurf ( <i>Draft Preliminary Key Issues Report for Legal Due Diligence</i> )	14. November 2007
Liste besonders beachtenswerter Punkte aus der rechtlichen Due-Diligence-Prüfung ( <i>Red Flag List of Legal Due Diligence</i> )	14. Dezember 2007
Vorläufiger Bericht über die rechtliche Due-Diligence-Prüfung ( <i>Preliminary Legal Due Diligence Report</i> )	1. April 2008
Vorläufige Liste der Kernthemen – Entwurf ( <i>Draft Preliminary Key Issues List</i> )	8. Dezember 2010
Vorläufige Liste der Kernthemen – Entwurf ( <i>Draft Preliminary Key Issues List</i> )	25. Januar 2011
Bericht über die rechtliche Due-Diligence-Prüfung – dritter Entwurf ( <i>Legal Due Diligence Report – third draft</i> )	6. Juni 2011
Vorläufige Liste der Kernthemen ( <i>Preliminary Key Issues List</i> )	18. Juli 2011
Bericht über die rechtliche Due-Diligence-Prüfung ( <i>Legal Due Diligence Report</i> )	12. Februar 2012
Abschließende Liste der Kernthemen ( <i>Final Key Issues List</i> )	21. Mai 2013
Due-Diligence-Bericht ( <i>Due Diligence Report</i> )	24. Juni 2013
Bericht über die rechtliche Due-Diligence-Prüfung ( <i>Legal Due Diligence Report</i> )	16. September 2014

Die genannten Berichte wurden von den Rechtsberatern der Gesellschaft, Alpers & Stenger, Hogan Lovells, Freshfields Bruckhaus Deringer und trüon Rechtsanwälte, erstellt. Für die Zwecke unserer Bewertung sind wir davon ausgegangen, dass über die in den genannten Berichten

offengelegten Angelegenheiten hinaus im Hinblick auf das Eigentumsrecht an den Objekten keine unüblichen, belastenden oder einschränkenden Vereinbarungen bestehen, die sich mit einiger Wahrscheinlichkeit wertbeeinträchtigend auswirken könnten.

## MIETVERHÄLTNISSE

Wir haben uns auf die Angaben zu Mietverhältnissen in den folgenden, von den Rechtsberatern der Gesellschaft, Alpers & Stenger, Hogan Lovells, Freshfields Bruckhaus Deringer und trûon Rechtsanwälte, erstellten Berichte gestützt.

Titel	Datum
Due-Diligence-Bericht ( <i>Due Diligence Report</i> )	12. Dezember 2005
Due-Diligence-Bericht – Entwurf ( <i>Draft Due Diligence Report</i> )	26. September 2006
Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse ( <i>Summary of Major Findings</i> )	27. September 2005
Bericht über die rechtliche Due-Diligence-Prüfung ( <i>Legal Due Diligence Report</i> )	26. September 2006
Vorläufiger Bericht über die rechtliche und steuerliche Due-Diligence-Prüfung ( <i>Preliminary Legal and tax Due Diligence Report</i> )	28. September 2006
Bericht über die rechtliche Due-Diligence-Prüfung ( <i>Legal Due Diligence Report</i> )	24. Oktober 2006
Bericht über die rechtliche Due-Diligence-Prüfung ( <i>Legal Due Diligence Report</i> )	16. Juli 2007
Bericht über die rechtliche Due-Diligence-Prüfung ( <i>Legal Due Diligence Report</i> )	31. Oktober 2007
Vorläufiger Bericht über Kernthemen für die rechtliche Due-Diligence-Prüfung – Entwurf ( <i>Draft Preliminary Key Issues Report for Legal Due Diligence</i> )	14. November 2007
Liste besonders beachtenswerter Punkte aus der rechtlichen Due-Diligence-Prüfung ( <i>Red Flag List of Legal Due Diligence</i> )	14. Dezember 2007

Titel	Datum
Vorläufiger Bericht über die rechtliche Due-Diligence-Prüfung ( <i>Preliminary Legal Due Diligence Report</i> )	1. April 2008
Vorläufige Liste der Kernthemen – Entwurf ( <i>Draft Preliminary Key Issues List</i> )	8. Dezember 2010
Vorläufige Liste der Kernthemen – Entwurf ( <i>Draft Preliminary Key Issues List</i> )	25. Januar 2011
Bericht über die rechtliche Due-Diligence-Prüfung – dritter Entwurf ( <i>Legal Due Diligence Report – third draft</i> )	6. Juni 2011
Vorläufige Liste der Kernthemen ( <i>Preliminary Key Issues List</i> )	18. Juli 2011
Bericht über die rechtliche Due-Diligence-Prüfung ( <i>Legal Due Diligence Report</i> )	12. Februar 2012
Abschließende Liste der Kernthemen ( <i>Final Key Issues List</i> )	21. Mai 2013
Due-Diligence-Bericht ( <i>Due Diligence Report</i> )	24. Juni 2013
Bericht über die rechtliche Due-Diligence-Prüfung ( <i>Legal Due Diligence Report</i> )	16. September 2014

Soweit Mieterwechsel stattgefunden haben, haben wir uns ausschließlich auf die von der Gesellschaft bereitgestellten zusammenfassenden Angaben zu den entsprechenden Mietverhältnissen gestützt. Wir haben angenommen, dass sämtliche bereitgestellten Angaben über Mieter richtig, aktuell und vollständig sind.

## MIETERLISTEN (RENT-ROLLS)

Bei unserer Ermittlung des Marktwerts haben wir uns auf die uns vorgelegten Mieterlisten (*rent-rolls*) zum 31. Dezember 2014 gestützt. Wir haben dabei angenommen, dass sämtliche bereitgestellten Angaben richtig, aktuell und vollständig sind.

Im Hinblick auf die beiden Objekte, in welchen die Gesellschaft eigene Büros unterhält, also Bäckerbreitergang 75, Hamburg, und Friedrichstraße 19, Düsseldorf, wurden wir gebeten, die Bewertung unter der Annahme vorzunehmen, dass die Gesellschaft die Räumlichkeiten im

Rahmen eines auf fünf Jahre abgeschlossenen Mietvertrags mit Laufzeitbeginn am Bewertungsstichtag nutzt und die volle Marktmiete zahlt.

## GEBÄUDEZUSTAND

Wir haben in Bezug auf die Objekte weder eine bauliche Bestandsaufnahme noch eine Prüfung der Abwasser- oder Versorgungsanlagen in den Gebäuden durchgeführt, da dies nicht Gegenstand unserer Beauftragung war. Soweit für einzelne Objekte Investitionsaufwendungen in wesentlicher Höhe erforderlich sind, wurden die entsprechenden Beträge anhand der nachstehend aufgeführten Berichte über technische Due-Diligence-Prüfungen ermittelt oder uns von der Gesellschaft mitgeteilt und von dem ausgewiesenen Brutto-Gebäudewert in Abzug gebracht. Insgesamt haben wir bei unserer Bewertung Investitionsaufwendungen in Höhe von € 58.514.914 in Abzug gebracht.

Uns wurden die folgenden, von der URS Deutschland GmbH ("URS") für die Gesellschaft erstellten Berichte vorgelegt:

Titel	Datum
Bericht über die technische Due-Diligence-Prüfung ( <i>Technical Due Diligence Report</i> )	19. Dezember 2005
Ergebnisse der technischen und Umwelt-Due-Diligence-Prüfung ( <i>Technical and Environmental Due Diligence Assessment</i> )	25. August 2006
Zwischenbericht (in Stichpunkten) über Umweltangelegenheiten ( <i>Intermediate Environmental Bullet Point Report</i> )	9. Oktober 2006
Bauaufnahmebericht ( <i>Structural Property Survey</i> )	19. Oktober 2006
Bericht über die technische Due-Diligence-Prüfung ( <i>Technical Due Diligence Report</i> )	29. Dezember 2006
Ergebnisse der technischen und Umwelt-Due-Diligence-Prüfung – Überarbeiteter abschließender Bericht ( <i>Technical and Environmental Due Diligence Assessment Revised Final Report</i> )	7. November 2007
Ergebnisse der technischen und Umwelt-Due-Diligence-Prüfung ( <i>Technical and Environmental Due Diligence Assessment</i> )	13. November 2007
Berichte über die Ergebnisse der technischen und Umwelt-Due- Diligence-Prüfung ( <i>Technical and Environmental Due Diligence Assessment Reports</i> )	21. Dezember 2007
Ergebnisse der technischen und Umwelt-Due-Diligence-Prüfung ( <i>Technical and Environmental Due Diligence Assessments</i> )	22. Dezember 2007

Ergebnisse der technischen und Umwelt-Due-Diligence-Prüfung ( <i>Technical and Environmental Due Diligence Assessments</i> )	31. August 2010
---	-----------------

Daneben wurden uns die folgenden Berichte vorgelegt, die von der ARGOS Projektmanagement GmbH, Arcadis, Valteq bzw. Drees & Sommer für die Gesellschaft erstellt wurden.

Titel	Datum
Ergebnisse der technischen Due-Diligence-Prüfung ( <i>Technical Due Diligence Assessment</i> )	1. April 2008
Bericht über die technische und Umwelt-Due-Diligence-Prüfung – Entwurf ( <i>Technical and Environmental Due Diligence Draft Report</i> )	28. Juli 2011
Kurzprüfung – Bericht über die technische Due-Diligence-Prüfung ( <i>Quick Check – Technical Due Diligence Report</i> )	2. April 2011
Technische Due-Diligence-Prüfung – Bericht über die Kurzprüfung ( <i>Technical Due Diligence Quick Check Report</i> )	5. April 2011
Plan für die technische Due-Diligence-Prüfung ( <i>Technical Due Diligence Schedule</i> )	6. April 2011
Plan für die technische Due-Diligence-Prüfung ( <i>Technical Due Diligence Schedule</i> )	7. April 2011
Bericht über die technische Due-Diligence-Prüfung (Prüfung besonders beachtenswerter Punkte) ( <i>Technical Due Diligence Report (Red-Flag-DD)</i> )	12.,13. und 14. Februar 2012
Bericht über die technische Due-Diligence-Prüfung (Bericht über besonders beachtenswerte Punkte) ( <i>Technical Due Diligence Report (Red Flag Report)</i> )	24. April 2013
Bericht über die technische Due-Diligence-Prüfung ( <i>Technical Due Diligence Report</i> )	26. Juni 2013
Bericht über die technische Due-Diligence-Prüfung ( <i>Technical Due Diligence Report</i> )	28. Juli 2013
Bericht über die technische Due-Diligence-Prüfung ( <i>Technical Due Diligence Report</i> )	4. September 2014

## UMWELTANGELEGENHEITEN

Bei der Wertermittlung haben wir uns auf die folgenden uns vorgelegten Berichte gestützt, die von der URS Deutschland GmbH (URS) für die Gesellschaft erstellt wurden.

Titel	Datum
Bericht über die technische Due-Diligence-Prüfung ( <i>Technical Due Diligence Report</i> )	19. Dezember 2005
Ergebnisse der technischen und Umwelt-Due-Diligence-Prüfung ( <i>Technical and Environmental Due Diligence Assessment</i> )	25. August 2006
Zwischenbericht (in Stichpunkten) über Umweltangelegenheiten ( <i>Intermediate Environmental Bullet Point Report</i> )	9. Oktober 2006
Baufaufnahmebericht ( <i>Structural Property Survey</i> )	19. Oktober 2006
Bericht über die technische Due-Diligence-Prüfung ( <i>Technical Due Diligence Report</i> )	29. Dezember 2006
Ergebnisse der technischen und Umwelt-Due-Diligence-Prüfung – Überarbeiteter abschließender Bericht ( <i>Technical and Environmental Due Diligence Assessment Revised Final Report</i> )	7. November 2007
Ergebnisse der technischen und Umwelt-Due-Diligence-Prüfung ( <i>Technical and Environmental Due Diligence Assessment</i> )	13. November 2007
Berichte über die Ergebnisse der technischen und Umwelt-Due- Diligence-Prüfung ( <i>Technical and Environmental Due Diligence Assessment Reports</i> )	21. Dezember 2007
Ergebnisse der technischen und Umwelt-Due-Diligence-Prüfung ( <i>Technical and Environmental Due Diligence Assessments</i> )	22. Dezember 2007
Ergebnisse der technischen und Umwelt-Due-Diligence-Prüfung ( <i>Technical and Environmental Due Diligence Assessments</i> )	31. August 2010

Daneben wurden uns die folgenden Berichte vorgelegt, die von der ARGOS Projektmanagement GmbH, Arcadis, DEKRA bzw. Drees & Sommer für die Gesellschaft erstellt wurden.

<b>Titel</b>	<b>Datum</b>
Ergebnisse der technischen Due-Diligence-Prüfung ( <i>Technical Due Diligence Assessment</i> )	1. April 2008
Bericht über die technische und Umwelt-Due-Diligence-Prüfung – Entwurf ( <i>Technical and Environmental Due Diligence Draft Report</i> )	28. Juli 2011
Kurzprüfung – Bericht über die technische Due-Diligence-Prüfung ( <i>Quick Check – Technical Due Diligence Report</i> )	2. April 2011
Technische Due-Diligence-Prüfung – Bericht über die Kurzprüfung ( <i>Technical Due Diligence Quick Check Report</i> )	5. April 2011
Plan für die technische Due-Diligence-Prüfung ( <i>Technical Due Diligence Schedule</i> )	6. April 2011
Plan für die technische Due-Diligence-Prüfung ( <i>Technical Due Diligence Schedule</i> )	7. April 2011
Bericht über die technische Due-Diligence-Prüfung (Prüfung besonders beachtenswerter Punkte) ( <i>Technical Due Diligence Report (Red-Flag-DD)</i> )	12., 13. und 14. Februar 2012
Umwelt-Due-Diligence-Prüfung, Phase I ( <i>Environmental Due Diligence, Phase I</i> )	23. August 2012

## PLANUNGSRECHT

Wir haben in Bezug auf die Objekte keine Recherchen in amtlichen Registern vorgenommen oder Erkundigungen eingeholt und können daher in diesem Zusammenhang keine Verantwortung übernehmen. Wir haben uns jedoch auf die folgenden Berichte gestützt:

<b>Titel</b>	<b>Datum</b>
Due-Diligence-Bericht ( <i>Due Diligence Report</i> )	12. Dezember 2005
Due-Diligence-Bericht – Entwurf ( <i>Draft Due Diligence Report</i> )	26. September 2006
Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse ( <i>Summary of Major Findings</i> )	27. September 2005
Bericht über die rechtliche Due-Diligence-Prüfung ( <i>Legal Due Diligence Report</i> )	26. September 2006

Titel	Datum
Vorläufiger Bericht über die rechtliche und steuerliche Due-Diligence-Prüfung ( <i>Preliminary Legal and tax Due Diligence Report</i> )	28. September 2006
Bericht über die rechtliche Due-Diligence-Prüfung ( <i>Legal Due Diligence Report</i> )	24. Oktober 2006
Bericht über die rechtliche Due-Diligence-Prüfung ( <i>Legal Due Diligence Report</i> )	16. Juli 2007
Bericht über die rechtliche Due-Diligence-Prüfung ( <i>Legal Due Diligence Report</i> )	31. Oktober 2007
Vorläufiger Bericht über Kernthemen für die rechtliche Due-Diligence-Prüfung – Entwurf ( <i>Draft Preliminary Key Issues Report for Legal Due Diligence</i> )	14. November 2007
Liste besonders beachtenswerter Punkte für die rechtliche Due-Diligence-Prüfung ( <i>Red Flag List of Legal Due Diligence</i> )	14. Dezember 2007
Vorläufiger Bericht über die rechtliche Due-Diligence-Prüfung ( <i>Preliminary Legal Due Diligence Report</i> )	1. April 2008
Vorläufige Liste der Kernthemen – Entwurf ( <i>Draft Preliminary Key Issues List</i> )	8. Dezember 2010
Vorläufige Liste der Kernthemen – Entwurf ( <i>Draft Preliminary Key Issues List</i> )	25. Januar 2011
Bericht über die rechtliche Due-Diligence-Prüfung – dritter Entwurf ( <i>Legal Due Diligence Report – third draft</i> )	6. Juni 2011
Vorläufige Liste der Kernthemen ( <i>Preliminary Key Issues List</i> )	18. Juli 2011
Bericht über die rechtliche Due-Diligence-Prüfung ( <i>Legal Due Diligence Report</i> )	12. Februar 2012
Abschließende Liste der Kernthemen ( <i>Final Key Issues List</i> )	21. Mai 2013
Due-Diligence-Bericht ( <i>Due Diligence Report</i> )	24. Juni 2013
Bericht über die rechtliche Due-Diligence-Prüfung ( <i>Legal Due Diligence Report</i> )	16. September 2014

Die vorstehenden Berichte wurden von den Rechtsberatern der Gesellschaft, Alpers & Stenger, Hogan Lovells, Freshfields Bruckhaus Deringer und trüon Rechtsanwälte, in Bezug auf Recherchen in amtlichen Registern sowie planungs- und genehmigungsrechtliche Fragen erstellt, und die darin enthaltenen Informationen sind in unsere Marktwertermittlung eingeflossen.

## MARKTANSATZ

Bei der Wertermittlung haben wir örtliche Markttrends berücksichtigt, und außer soweit wir von Ihnen gegenteilige Informationen erhalten haben oder unsere sonstigen Erkundigungen etwas Gegenteiliges nahegelegt haben, sind wir davon ausgegangen, dass seit dem Zeitpunkt unserer Besichtigung keine wesentlichen Änderungen in Bezug auf die Objekte oder ihre Umgebung eingetreten sind, die sich in wesentlicher Hinsicht auf den Wert auswirken könnten.

Bei der Wertermittlung haben wir für die Bestimmung der Nettoanfangsrendite (*net initial yield*)<sup>2</sup> und der Durchschnittsrendite (*equivalent yield*), die wir bei der Kapitalisierung der aktuellen Einnahmenströme angesetzt haben, vergleichbare Anlagetransaktionen herangezogen. Bei Objekten mit einer festen Restmietdauer von weniger als 5 Jahren haben wir Leerstands- und somit Einnahmefälligkeiten von 6 bis 18 Monaten vor einer Neuvermietung angesetzt, abhängig von der Art des Objekts. Bei unbefristeten Mietverträgen haben wir die Verlängerung des Mietverhältnisses um ein weiteres Jahr gefolgt von einer angemessenen Leerstandsperiode unterstellt. Bei bestimmten Großobjekten haben wir eine strukturelle Leerstandsquote zwischen 5 % und 10 % angesetzt, die jeweils abhängig vom Leerstand zum Bewertungsstichtag ist. Generell haben wir für das gesamte Portfolio eine Einnahmefälligkeit von 2 bis 6 Monaten für Parkplätze angesetzt. Darüber hinaus haben wir, sofern sachgerecht, entweder Investitionsaufwendungen für nach Beendigung eines Mietverhältnisses und vor einer Neuvermietung anfallende Arbeiten oder für etwaige außerordentliche Instandsetzungsmaßnahmen, für die der Vermieter zuständig ist, berücksichtigt.

Unserer Einschätzung nach stellen sowohl das Portfolio als Ganzes als auch jedes der darin enthaltenen Objekte für einen großen Käuferkreis in Deutschland, darunter Fonds, Immobiliengesellschaften und institutionelle Anleger, eine interessante Anlagemöglichkeit dar. Auch für ausländische Anleger wäre die Kombination aus langfristig stabilen Erträgen und Objekten, mit welchen durch aktives Asset Management Wertzuwächse erzielt werden können, durchaus von Interesse. Unserer Einschätzung nach dürfte das Käuferinteresse in Bezug auf das Portfolio hoch sein.

<sup>2</sup> Nettoanfangsrendite entspricht den Netto-Mieteinnahmen im Verhältnis zum Bruttowert des Gebäudes (Marktwert zzgl. Transaktionsnebenkosten und Investitionen).

## NICHT UMLAGEFÄHIGE BETRIEBSKOSTEN

Bei unserer Wertermittlung haben wir einen Abzug von der Marktmiete von insgesamt 5 % für nicht umlagefähige Betriebskosten vorgenommen. Diese Kosten betreffen Posten, die nicht auf die Mieter umgelegt werden können; hierzu gehören in der Regel Aufwendungen für die Instandhaltung und Instandsetzung der baulichen Bestandteile der Objekte sowie der Zufahrten sowie die finanzielle Verantwortung für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, Verwaltungsaufwendungen etc. Nicht umfasst sind dagegen Mieterausbauten, die in unserer Bewertung berücksichtigt sind. Darüber hinaus hat uns die Gesellschaft in diesem Jahr Angaben zu geplanten Investitionsaufwendungen zur Verfügung gestellt; den betreffenden Betrag haben wir von dem von uns ermittelten Wert auf Basis eines "Tag-1-Abzugs" (*day 1 deduction*) in Abzug gebracht.

## ERWERBSNEBENKOSTEN

Hierunter fallen die in dem jeweiligen Bundesland erhobene Grunderwerbsteuer in Höhe von 3,5 % bis 6,5 % (in Nordrhein-Westfalen seit Januar 2015 in Kraft) sowie Maklerprovisionen und Notargebühren in Höhe von insgesamt 1,5 %. In der Praxis würden Makler für die größeren Objekte eine geringere Provision als von uns in unseren Bewertungsmodellen angesetzt akzeptieren. Angesichts der praktischen Schwierigkeiten der Bestimmung einer angemessenen Provision für die einzelnen Objekte sind wir jedoch der Auffassung, dass unsere Herangehensweise einen konservativen Ansatz für die Ermittlung der Erwerbskosten darstellt. Ausgenommen von diesem Ansatz haben wir lediglich die als Finanzinvestition gehaltene Immobilie, in der sich die Zentrale von Daimler in Stuttgart befindet. Der Wert dieses Objekts ist so hoch, dass unserer Überzeugung nach die Maklerprovisionen und Notargebühren bei einem Verkauf zusammen weniger als 1,5 % betragen würden.

## MARKTMIETE

Bei der Erstellung unseres Wertgutachtens haben wir die Marktmiete des Portfolios analysiert und mit den kontrahierten Mieteinnahmen verglichen. Etwaige Abweichungen zwischen der Marktmiete und den kontrahierten Mieteinnahmen haben wir in unserer Bewertung berücksichtigt.

Wir wurden von alstria informiert, dass bei 12 Objekten in Hamburg, deren Hauptmieter oder alleiniger Mieter die FHH ist, die Indexierungsgrenze im Jahr 2015 erreicht werden wird. Folglich wird die laufende Miete, die die FHH für diese Objekte zahlt, mit Wirkung zum 1. April 2016 um 4,5 % steigen. Unserer Auffassung nach würden die meisten Verkäufer die "Tag-1-Einnahmen" (*day 1 income*) für einen Zeitraum von 15 Monaten erhöhen, damit das Renditeprofil die aktuelle

Marktsituation besser widerspiegelt. In unserem Bewertungsmodell haben wir daher "Tag-1-Kosten" (*day 1 income*) in Höhe der Differenz zwischen den tatsächlich erzielten Mieteinnahmen und der Indexmiete berücksichtigt.

Objekt Nummer	Objekt	Stadt
2020	Alter Steinweg 4 / Wexstraße 7	Hamburg
2021	Drehbahn 36	Hamburg
2023	Steinstraße 10	Hamburg
2024	Alte Königstraße 29-39	Hamburg
2027	Basselweg 73	Hamburg
2029	Buxtehuder Straße 9, 9a, 11, 11a	Hamburg
2033	Garstedter Weg 13	Hamburg
2036	Grindelberg 62-66	Hamburg
2037	Hammer Steindamm 129	Hamburg
2039	Johanniswall 4	Hamburg
2041	Kattunbleiche 19	Hamburg
2045	Max-Brauer-Allee 89-91	Hamburg

## MARKTWERT

Unserer Einschätzung nach beträgt der Gesamtmarktwert dieser 75 als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum 31. Dezember 2014 **€1.756.575.000 (eine Milliarde siebenhundertsechsfünfzig Millionen fünfhundertfünfsiebzigttausend Euro)**. Die Gesamtnettorenditen belaufen sich auf:

Rendite	%
Nettoanfangsrendite ( <i>net initial yield</i> )	4,94
Durchschnittsrendite ( <i>equivalent yield</i> )	5,66
Anpassungsrendite (Dez. 2020) ( <i>reversion yield</i> )	5,83

Wir bestätigen, dass in allen vorstehenden Wertangaben die aktuelle Grunderwerbsteuer berücksichtigt ist, die in Abhängigkeit von dem Bundesland, in dem das jeweilige Objekt gelegen ist, zwischen 3,5 % und 6,5 % liegt.

Der Marktwert des Portfolios entspricht der Summe der Marktwerte der einzelnen Objekte. Bei der Berechnung dieser Summe wurde nicht berücksichtigt, dass eine Platzierung des Portfolios als Ganzes im Markt Auswirkungen auf den insgesamt erzielbaren Erlös haben könnte. Würde das Portfolio als Ganzes im Rahmen einer einzigen Transaktion veräußert, müsste sein Marktwert nicht zwingend der vorstehend angegebenen Summe der Einzelmarktwerte entsprechen.

## OFFENLEGUNGEN

Nach Maßgabe von Ziffer 4.3 der Bewertungsstandards für das Vereinigte Königreich geben wir die folgenden Bestätigungen ab:

- i. Colliers International bewertet dieses Portfolio seit 2006.
- ii. Die im letzten Geschäftsjahr insgesamt von der Gesellschaft an uns gezahlten Honorare beliefen sich auf deutlich unter 5 % unseres Unternehmensumsatzes.
- iii. Wir erbringen für die Gesellschaft keine bezahlten Leistungen außer Bewertungsdienstleistungen.

## HAFTUNG UND VERÖFFENTLICHUNG

Dieser Bericht ist vertraulich und zur ausschließlichen Nutzung durch die alstria office REIT-AG zur Veröffentlichung in ihren Berichten und ihrer Rechnungslegung bestimmt.

Wir übernehmen Dritten gegenüber keine Verantwortung für seinen gesamten Inhalt oder Teile davon.

Ohne unsere vorherige schriftliche Zustimmung hinsichtlich der Form und des Zusammenhangs, in dem es erscheinen soll, darf dieses Wertgutachten weder ganz noch in Teilen in ein veröffentlichtes Dokument oder Rundschreiben oder in eine veröffentlichte Erklärung eingefügt werden, noch darf darin auf dieses Wertgutachten oder Teile davon verwiesen werden. Für den Fall einer Nichtbeachtung dieser Bedingung übernehmen wir keine Verantwortung gegenüber Dritten für in diesem Bericht enthaltene Ausführungen oder Beratungsinhalte.

Zur Klarstellung weisen wir darauf hin, dass dieser Bericht von der Colliers International Valuation UK LLP vorgelegt wird und kein Partner, Gesellschafter oder Mitarbeiter diesbezüglich eine Haftung übernimmt oder einer Sorgfaltspflicht unterliegt.

Mit freundlichen Grüßen

**Christopher J. Fowler-Tutt** BSc MRICS  
*Director*  
**RICS Registered Valuer**  
Für Colliers International Valuation UK LLP

**Adrian Camp** BSc (Hons) MRICS  
*Director*  
**RICS Registered Valuer**  
Für Colliers International Valuation UK LLP

# **ANHANG I: ALLGEMEINE ANNAHMEN UND DEFINITIONEN**

## ALLGEMEINE ANNAHMEN & DEFINITIONEN

Die Bewertungen wurden gemäß den (die *International Valuation Standards* enthaltenden) *RICS Valuation – Professional Standards* der *Royal Institution of Chartered Surveyors* vom Januar 2014 durchgeführt.

Die Bewertungen wurden von einem Gutachter mit geeigneter Qualifikation, wie in PS 2.3 der *Professional Standards* definiert, auf der nachfolgend beschriebenen Grundlage durchgeführt, soweit nicht unter "Besondere Hinweise" ausdrücklich auf Abweichungen hingewiesen wurde:

### MARKTWERT

Soweit wir beauftragt wurden, die Objekte auf Grundlage des Marktwerts zu bewerten, haben wir die Bewertung gemäß VPS 4.1.2 der *Professional Standards* der *Royal Institution of Chartered Surveyors* durchgeführt; "Marktwert" ist darin definiert als:

*"Der geschätzte Betrag, zu dem ein Vermögenswert oder eine Schuld am Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessener Vermarktung in einer Transaktion auf Basis von Marktpreisen gehandelt werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt."*

Der vom *International Valuation Standards Council* (IVSC) veröffentlichte Kommentar zur Auslegung des Begriffs "Marktwert" wurde berücksichtigt.

### BEIZULEGENDER ZEITWERT (FAIR VALUE)

Bewertungen auf Basis des beizulegenden Zeitwerts ist eine der beiden Definitionen gemäß VPS 4.1.5 der *Professional Standards* zugrunde zu legen.

1. Die in den *International Valuation Standards* (IVS) in *IVS Framework*, Absatz 38, festgelegte Definition:

*"Der geschätzte Preis für die Übertragung eines Vermögenswerts oder einer Schuld zwischen bestimmten sachverständigen und vertragswilligen Parteien, der die jeweiligen Interessen dieser Parteien widerspiegelt."*

2. Die vom *International Accounting Standards Board* (IASB) in IFRS 13 festgelegte Definition:

*"Der Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt würde."*

Es ist wichtig zu erkennen, dass sich die beiden Definitionen von "beizulegender Zeitwert" unterscheiden. Bewertungen, die für die Finanzberichterstattung nach IFRS durchgeführt werden, muss die IASB-Definition zugrunde gelegt werden, wobei IFRS 13 Anwendung findet.

In den Leitlinien zu IFRS 13 heißt es wie folgt:

*"Die Zielsetzung einer Bemessung des beizulegenden Zeitwerts besteht darin, den Preis zu schätzen, zu dem unter aktuellen Marktbedingungen am Bemessungsstichtag ein geordneter Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern stattfinden würde, im Zuge dessen der Vermögenswert verkauft oder die Schuld übertragen würde. Bei einer Bemessung des beizulegenden Zeitwerts muss ein Unternehmen Folgendes bestimmen:*

- (a) den jeweiligen Vermögenswert oder die Schuld, die Gegenstand der Bemessung ist (in Übereinstimmung mit dessen Bilanzierungseinheit),*
- (b) die für die Bewertung sachgerechte Bewertungsprämisse, wenn es sich um einen nicht finanziellen Vermögenswert handelt (in Übereinstimmung mit dessen höchster und bester Verwendung),*
- (c) den Hauptmarkt oder vorteilhaftesten Markt für den Vermögenswert oder die Schuld und*
- (d) die für die Bemessung sachgerechten Bewertungstechniken. Zu berücksichtigen ist hierbei die Verfügbarkeit von Daten zur Entwicklung von Inputfaktoren zur Darstellung der Annahmen, die Marktteilnehmer bei der Preisbildung für den Vermögenswert oder die Schuld, zugrunde legen würden. Zu berücksichtigen ist außerdem die Stufe in der Bemessungshierarchie, in der diese Inputfaktoren eingeordnet sind."*

Die Bezugnahmen in IFRS 13 auf Marktteilnehmer und einen Verkauf verdeutlichen, dass der beizulegende Zeitwert in der Praxis meist mit dem Begriff des Marktwerts übereinstimmt.

## **MARKTMIETE**

Bewertungen auf Basis der Marktmiete, wie in VPS 4.1.3 der *Professional Standards* angegeben, ist die vom *International Valuation Standards Committee* festgelegte Definition zugrunde zu legen, die wie folgt lautet:

*"Der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie am Bewertungsstichtag zu angemessenen Mietvertragsbedingungen von einem zur Vermietung bereiten Vermieter an einen zur Anmietung bereiten Mieter nach angemessener Vermarktung in einer Transaktion auf Basis von Marktpreisen vermietet werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt."*

Bei der Marktmiete kann es in Abhängigkeit von den Bedingungen des angenommenen Mietvertrags zu starken Abweichungen kommen. Die angemessenen Mietvertragsbedingungen spiegeln in der Regel die gängige Praxis des Marktes wider, in dem das Objekt gelegen ist, wobei jedoch unter Umständen für bestimmte Zwecke ungewöhnliche Bedingungen vereinbart werden müssen. Faktoren wie die Dauer des Mietverhältnisses, die Häufigkeit von Mietanpassungen und die Pflichten der Parteien zur Instandhaltung und Kostenübernahme wirken sich alle auf die Marktmiete aus. In bestimmten Jurisdiktionen können gesetzliche Bestimmungen Einschränkungen dahingehend vorsehen, welche Bedingungen vereinbart werden können, oder sich auf den Einfluss von vertraglich vereinbarten Bedingungen auswirken. Diese Bestimmungen müssen gegebenenfalls berücksichtigt werden. Auf die wichtigsten Mietvertragsbedingungen, die im Zusammenhang mit der angegebenen Marktmiete angenommen werden, wird in dem Bericht deutlich hingewiesen.

Mietwerte werden für die in diesem Bericht beschriebenen Zwecke angegeben und dürfen nicht von Dritten für andere Zwecke als verlässliche Grundlage herangezogen werden.

## **ERWERBS- UND VERÄUSSERUNGSKOSTEN**

Bei der Wertermittlung haben wir Erwerbskosten zwischen 5 % und 8 %, in Abhängigkeit von der Lage der einzelnen Vermögenswerte, berücksichtigt. Darin enthalten sind Grunderwerbssteuern<sup>3</sup> zwischen 3,5 % und 6,5 % sowie im Übrigen Maklerprovisionen und Notargebühren.

## **BEWERTUNG VON MIETVERHÄLTNISSEN**

Bei der Wertermittlung haben wir uns auf ein aktuelles Verzeichnis der Mietverträge und Mieten („Mieterliste“ – *rent-roll*) gestützt, das uns zur Verfügung gestellt wurde.

## **VERMESSUNGEN**

Entsprechend Ihrem Auftrag haben wir keine Vermessung der betreffenden Objekte vorgenommen, sondern haben auf die von der Gesellschaft zur Verfügung gestellten Flächenangaben vertraut.

Flächenangaben werden für die in diesem Bericht beschriebenen Zwecke angegeben und dürfen nicht von Dritten für andere Zwecke als verlässliche Grundlage herangezogen werden.

## **ZUSTAND**

Soweit in diesem Bericht nicht etwas anderes angegeben ist, haben wir keine bauliche Bestandsaufnahme durchgeführt und keine Überprüfung des Gebäudes oder anderer Teile der Bausubstanz, die verdeckt sind, nicht frei liegen oder nicht zugänglich sind, vorgenommen und können daher nicht angeben, dass diese Teile der Objekte frei von Hausschwamm, Schädlingsbefall oder sonstigen Mängeln sind.

Soweit wir bei unseren Besichtigungen Instandsetzungsbedarf festgestellt haben, haben wir dies in unseren Bewertungen berücksichtigt, soweit nicht etwas anderes angegeben ist.

Wir sind davon ausgegangen, dass in den Objekten keine Materialien verbaut wurden, die allgemein als schädlich angesehen werden. Hierzu zählen u.a.:

- Tonerdezementbeton
- Asbest
- Calciumchlorid als Trocknungsmittel
- Holzwolleplatten als verlorene Schalung

<sup>3</sup> Vorliegend heißt es im englischen Originaltext "*land tax*", was mit "*Grundsteuer*" zu übersetzen wäre. Da die in diesem Satz an den Begriff hintenangestellten Zinsen von 3,5% bis 6,5% sich aber offensichtlich auf die Grunderwerbssteuer beziehen und auch der Kontext der Erwerbskosten dafür spricht, dass hier Grunderwerbssteuer gemeint ist, wird in der Übersetzung mit dem Begriff Grunderwerbssteuer gearbeitet.

- Polystyrol und Polyurethan zur Fassadendämmung

Da die Gebäudetechnik und die Abwasser- und Versorgungsanlagen nicht überprüft wurden, können wir keine Aussagen über ihren Zustand treffen.

## **UMWELTANGELEGENHEITEN**

Soweit in dem Bericht nicht etwas anderes angegeben ist, haben wir keine Boden-, geologischen oder sonstigen Untersuchungen durchgeführt, um den Zustand des Grundstücks oder den Zustand der Objekte im Hinblick auf sonstige Umweltaspekte zu ermitteln. Außer soweit in dem Bericht etwas anderes angegeben ist, liegt unserer Bewertung die Annahme zugrunde, dass keine ungewöhnlichen Bodenverhältnisse vorherrschen, keine Kontamination oder Verschmutzungen bestehen und keine sonstigen Substanzen vorhanden sind, die möglicherweise umweltschädlich sind.

## **EINBAUTEN UND ZUBEHÖR**

Bei der Wertermittlung haben wir den Wert sämtlicher prozessbezogener Anlagen, Maschinen, Einbauten und Zubehör sowie die Gegenstände, die der Art nach zur Betriebs- und Geschäftsausstattung der Mieter gehören, unberücksichtigt gelassen. Die vermietetseitigen Einbauten wie Aufzüge, Rolltreppen, Zentralheizung und Klimatechnik, die einen wesentlichen Bestandteil der Gebäude bilden, wurden von uns berücksichtigt.

Soweit die Objekte als eine betriebliche Einheit bewertet sind und Einbauten und Zubehör darin enthalten sind, wurde angenommen, dass diese nicht Gegenstand von Mietkauf- oder Leasingverträgen sind und diesbezüglich auch kein anderer Eigentumsanspruch besteht. Ausstattung, Einbauten und Zubehör wurden nicht auf die Einhaltung der Bestimmungen zum Betrieb elektrischer Anlagen und der Sicherheitsbestimmungen für Gasanlagen hin überprüft, und wir sind davon ausgegangen, dass die betreffende Ausstattung die jeweils geltenden erforderlichen gesetzlichen Bestimmungen erfüllt. Soweit nicht ausdrücklich etwas anderes angegeben ist, wurde bei der Bewertung kein auf Anlagen und Maschinen entfallender Wert berücksichtigt.

## **EIGENTUMSVERHÄLTNISSE, MIETVERHÄLTNISSE UND GUTACHTEN ÜBER EIGENTUMSANSPRÜCHE UND/ODER MIETVERTRÄGE**

Soweit nicht etwas anderes angegeben ist, haben wir keine Einsicht in die Eigentumsurkunden, Mietverträge und diesbezüglichen rechtlichen Dokumente genommen, und soweit uns gegenüber keine anderen Informationen offengelegt wurden, sind wir davon ausgegangen, dass in Bezug auf das Eigentumsrecht oder die Mietverhältnisse keine belastenden oder einschränkenden Vereinbarungen bestehen, die den Wert beeinträchtigen würden.

Wir sind davon ausgegangen, dass sich hinsichtlich der Auslegung der in den Mietverträgen enthaltenen Bestimmungen über Mietanpassungen keine Zweifelsfragen ergeben.

Vermietungen an Gesellschaften der Unternehmensgruppe haben wir außer Acht gelassen und die betreffenden Räumlichkeiten für unsere Bewertung wie leerstehende Objekte behandelt.

Soweit uns von Rechtsberatern erstellte Gutachten über Eigentumsansprüche und/oder Mietverträge zur Verfügung gestellt wurden, haben wir die darin behandelten Angelegenheiten berücksichtigt. Für den Fall, dass ein Gutachten über Eigentumsansprüche und/oder Mietverträge zu erstellen ist, schlagen wir vor, uns dieses in Kopie zukommen zu lassen, damit wir prüfen können, ob sich die darin behandelten Angelegenheiten auf unser Wertgutachten auswirken.

## **BESTEUERUNG**

Wir haben zwar die allgemeinen Auswirkungen der Besteuerung auf den Marktwert berücksichtigt, nicht jedoch Verbindlichkeiten aufgrund von Steuern, die auf eine Veräußerung (tatsächlich oder fiktiv) erhoben werden; ferner haben wir keine Abzüge für Kapitalertrag-, Mehrwert- und sonstige Steuern vorgenommen.

## **GRUNDPFANDRECHTE**

Etwaige Hypotheken, Grundschulden oder sonstige Belastungen in Bezug auf die Objekte haben wir außer Acht gelassen.

## **BETRIEBLICHE EINHEITEN**

Soweit die Objekte als eine betriebliche Einheit bewertet werden und auf die Handelsgeschichte oder das Handlungspotential des Objekts hingewiesen wurde, haben wir auf die uns zur Verfügung gestellten Informationen vertraut. Sollten sich diese Informationen im Nachhinein als unrichtig oder unzuverlässig erweisen, könnte sich dies nachteilig auf die ausgewiesenen Bewertungen auswirken.

In unseren Bewertungen wurde kein Goodwill berücksichtigt.

## **ÖRTLICHE BEHÖRDEN, VERSORGUNGSUNTERNEHMEN UND RECHTLICHE RECHERCHEN**

Wir haben in Bezug auf die Objekte keine Recherchen in amtlichen Registern vorgenommen oder Erkundigungen eingeholt und können daher in diesem Zusammenhang keine Verantwortung übernehmen. Wir haben jedoch formlose Anfragen an die für das Gebiet, in dem die Objekte belegen sind, zuständigen örtlichen Baubehörden gerichtet, um herauszufinden, ob die Objekte Gegenstand von Planungsvorhaben betroffen sind. Da wir keine schriftliche Antwort erhalten haben, mussten wir auf die mündlich erteilten Auskünfte vertrauen.

Wir sind davon ausgegangen, dass sämtliche Zustimmungen, Genehmigungen und Erlaubnisse (einschließlich u. a. Brandschutzbescheinigungen) erteilt wurden, aufgrund derer die Objekte für die zum Tag unserer Besichtigung festgestellten Zwecke genutzt werden können, und dass keine

von Vermietern oder gesetzlich zuständigen, örtlichen oder sonstigen Behörden verlangten Arbeiten oder erteilten Auflagen mehr durchzuführen bzw. zu erfüllen sind.

### **ZAHLUNGRÜCKSTÄNDE**

Wir sind davon ausgegangen, dass alle bisher zu leistenden Mieten und sonstigen im Rahmen der Mietverhältnisse zu leistenden Zahlungen gezahlt wurden. Im Fall von Miet- oder sonstigen Rückständen schlagen wir vor, uns diese mitzuteilen, damit wir eine eventuelle Anpassung unserer Bewertung prüfen können.

### **VERSICHERUNGEN**

Bei unserer Bewertung sind wir davon ausgegangen, dass die Gebäude bei anerkannten Versicherern zu angemessenen Marktpreisen versichert werden können. Falls es sich aus irgendeinem Grund als schwierig gestalten sollte, Versicherungen abzuschließen, oder falls Versicherungen nur für einen ungewöhnlich hohen Versicherungsbeitrag abgeschlossen werden könnten, kann sich dies auf den Wert auswirken.

### **HAFTUNGSOBERGRENZE**

Wir weisen darauf hin, dass die Haftung des Wertgutachters wie hierin definiert in einem einzelnen Schadensfall bei durch einfache Fahrlässigkeit verursachten Schäden gleich aus welchem Rechtsgrund auf einen Betrag von €50.000.000 (fünfzig Millionen Euro) begrenzt ist. "Einzelner Schadensfall" ist definiert als der Gesamtbetrag aller Schadensersatzansprüche sämtlicher anspruchsberechtigter Personen, die sich aus ein und demselben beruflichen Fehler (Verstoß) ergeben. Bei Schäden aufgrund von mehreren Verstößen, die auf denselben technischen Fehler im Rahmen verschiedener zusammenhängender Dienstleistungen vergleichbarer Art zurückzuführen sind, kann der Wertgutachter ebenfalls nur in Höhe eines Betrags von €50.000.000 haftbar gemacht werden.

### **ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN**

Wir bestätigen, dass dieses Wertgutachten gemäß unseren Allgemeinen Geschäftsbedingungen erstellt wurde.

# **ANHANG II: AUFTRAGSSCHREIBEN**



# **ANHANG III: AUFSTELLUNG DER MARKTWERTE**

Objekt Az./Ref.	Bezeichnung des Objekts	Marktwert, gerundet (say value) €	Durch- schnitts- rendite (equiva- lent yield)	Anfangs- rendite	Nettomiete €
2004	Zellescher Weg, 21-25a, Südvorstadt und Räcknitz, Dresden, 01217	9.400.000	5,61	6,78	669.112
2009	Ludwig-Erhard-Straße, 49, Leipzig, 04103	9.375.000	5,85	7,35	723.165
2010	Halberstädter Straße, 17, Sudenberg, Magdeburg, 39112	6.500.000	7,36	9,29	642.876
2012	Arnulfstraße, 150, Neuhausen, München, 80634	14.660.000	6,25	6,97	1.073.616
2017	Gathe / Karlstraße / Friedrichstraße, 78 / 13 / 39, Gathe / Karlstraße / Friedrichstraße, Nordstadt, Wuppertal, 42107	10.945.000	6,79	6,69	790.692
2020	Alter Steinweg / Wexstraße, 4 / 7, Hamburg, 20459	86.450.000	4,64	4,50	4.135.253
2021	Drehbahn, 36, Hamburg, 20354	71.315.000	4,46	4,50	3.410.652
2023	Steinstraße, 10, Hamburg, 20095	67.975.000	4,19	4,76	3.440.388
2024	Alte Königsstraße, 29-39, Altona / Ottensen, Hamburg, 22767	10.600.000	4,89	5,25	591.978
2025	28, Amsinckstr., City-Süd Kernbereich, Hamburg, 20097	13.600.000	5,97	6,40	954.000
2026	34, Amsinckstr., City-Süd Kernbereich, Hamburg, 20097	9.850.000	6,30	6,72	728.136
2027	Basselweg, 73, Eppendorf / Harvestehude Rothe, Hamburg, 22527	5.100.000	5,04	5,00	270.840
2028	Besenbinderhof, 41, Östl. Außenalster, Hamburg, 20097	6.950.000	5,94	6,91	509.268
2029	Buxtehuder Straße / Bleicherweg, 9, 9a, 11, 11a / 1, Buxtehuder Straße / Bleicherweg, Harburg / Südlich der Elbe, Hamburg, 21073	9.950.000	5,13	5,62	594.384
2032	Bieberhaus, 9, Ernst-Merck-Str., Östl. Außenalster / St. Georg, Hamburg, 20099	32.835.000	5,85	5,50	1.914.209
2033	Garstedter Weg, 13, Hamburg, 22453	6.550.000	4,99	5,19	361.464
2036	Grindelberg, 62-66, Eppendorf / Harvestehude Rothe, Hamburg, 20144	41.175.000	4,79	5,00	2.190.048
2037	Hammer Steindamm, 129, Östl. Außenalster / St. Georg, Hamburg, 20535	10.400.000	4,97	5,20	574.956
2038	Herthastr., 20, Hamburg, 22179	5.000.000	5,34	5,59	296.304
2039	Johanniswall / Altstädter Str., 4 / 2 / 6, Burchardstr., Hamburg, 20095	38.000.000	4,16	4,23	1.706.457
2040	Kaiser-Wilhelm-Straße, 79-87, Hamburg, 20355	19.550.000	4,84	1,67	358.040

Objekt Az./Ref.	Bezeichnung des Objekts	Marktwert, gerundet (say value) €	Durch- schnitts- rendite (equiva- lent yield)	Anfangs- rendite	Nettomiete €
2041	Kattunbleiche, 19, Wandsbek, Hamburg, 22041	33.400.000	4,23	4,50	1.598.376
2044	Ludwig-Rosenberg-Ring, 41, Bergedorf, Hamburg, 21031	7.780.000	5,57	5,50	453.921
2045	Max-Brauer-Allee, 89-91, Altona / Ottensen, Hamburg, 22765	18.300.000	4,75	4,87	946.470
2046	Öjendorfer Weg, 9-11, Hamburg, 22111	9.165.000	6,23	5,75	558.576
2050	Rahlstedter Straße, 151-157, Hamburg, 22143	4.975.000	5,45	5,51	290.508
2053	Steinstraße, 5-7, Hamburg, 20095	70.000.000	5,43	4,99	3.699.526
2054	Friedrichstraße, 19, Düsseldorf, 40217	4.570.000	6,59	6,71	331.317
2055	Harburger Ring, 17, Hamburg - Harburg, 21073	2.350.000	6,47	0,22	11.657
2056	Wandsbeker Chaussee, 220, Wandsbek, Hamburg, 22089	5.100.000	6,14	6,47	362.583
2057	Arndtstraße, 1, Hannover, 30167	20.750.000	4,98	2,22	552.765
2062	Große Bleichen, 23-27, Hamburg, 20354	105.000.000	4,34	3,46	3.942.540
2063	Daimler Chrysler, 225, Epplestraße, Mohringen, Stuttgart, 70567	225.000.000	5,90	6,57	15.639.710
2065	Siemensstraße, 31-33, Ditzingen/Stuttgart, 71254	17.720.000	7,99	1,68	317.394
2066	Washingtonstraße, 16/16a, Dresden, 01139	18.400.000	8,51	5,49	1.061.203
2067	Max-Eyth-Straße, 2, Dortmund, 44141	3.895.000	0,08	0,07	3.088
2068	Emil-von-Behring-Straße, 2, Frankfurt, 60439	12.665.000	6,81	6,50	942.084
2069	Werner von Siemens Platz, 1, Hannover Latzen, 30880	25.000.000	6,96	6,23	1.658.339
2070	Hofmannstraße, 51, München, 81379	34.000.000	6,37	-0,35	- 136.620
2071	Jagenbergstraße, 1, Neuss, 41468	28.675.000	5,25	8,49	2.630.152
2072	Landshuter Allee, 174, München, Sigmahaus, 80637	14.000.000	7,28	0,07	10.392
2073	Bäckerbreitengang, 75, Hamburg, 20355	8.700.000	5,47	4,58	422.372
2074	Bamlerstraße, 1-5, Essen, 45141	50.700.000	6,27	6,20	3.393.312

Objekt Az./Ref.	Bezeichnung des Objekts	Marktwert, gerundet (say value) €	Durch- schnitts- rendite (equiva- lent yield)	Anfangs- rendite	Nettomiete €
2075	14-18, Darwinstraße, Berlin, 10589	27.800.000	6,38	-0,20	- 73.728
2079	Carl-Reiß-Platz, 1-5, Mannheim, 68165	22.500.000	5,68	6,82	1.633.422
2080	Goldsteinstraße, 114, Frankfurt, 60528	15.250.000	6,08	6,38	1.045.887
2081	Holzhauser Straße, 175-177, Berlin, 13509	6.900.000	7,47	5,92	438.920
2082	Horbeller Straße, 11, Köln, 50858	7.500.000	5,66	6,80	550.823
2085	Gustav-Nachtigal-Straße, 3, Wiesbaden, 65189	28.250.000	4,78	7,43	2.477.866
2086	Carl-Reiß-Platz TG, Carl-Reiß-Platz, Mannheim, 68165	1.500.000	7,67	8,05	128.520
2088	Gustav-Nachtigal-Straße, 4, Wiesbaden, 65189	1.260.000	9,57	1,61	21.744
2089	Nagelsweg, 41-45, Hamburg, 20097	14.475.000	5,77	5,51	845.052
2091	Gereonsdriesch, 13, Köln, 50670	5.300.000	5,50	5,91	338.122
2092	Doktorweg / Bismarckstraße, 2-4 / 3, Detmold, 32756	11.000.000	6,51	6,63	787.183
2096	Friedrich-Scholl-Platz, 1, Karlsruhe	38.600.000	5,32	5,50	2.506.536
2098	Schaartor, 1, Neustadt, Hamburg	15.400.000	5,31	-0,26	- 42.450
2099	Süderstrasse, 24, Hamburg	10.345.000	7,00	5,77	632.638
2100	Mainzer Landstraße, 33a, Frankfurt, 60329	10.000.000	5,93	1,49	160.042
2101	Insterburger Straße, 16, Frankfurt, 60487	26.000.000	5,62	4,70	1.312.944
2102	Emanuel-Leutze-Straße, 11, Düsseldorf	10.600.000	6,95	1,82	219.781
2103	Hans-Böckler-Straße, 36, Düsseldorf	17.500.000	5,23	4,68	885.354
2104	Kaistraße, 16, 16a, Düsseldorf, Deutschland	30.000.000	5,94	2,98	988.572
2105	Rotebuhlstraße, 98-100, Stuttgart	18.430.000	6,34	6,50	1.276.521
2106	Mundsborg Tower, 1-15 Hamburger Straße, Hamburg	24.000.000	6,46	4,66	1.185.685
2107	Hamburger Straße, 1-15, Hamburg, 22083	26.850.000	6,60	4,76	1.646.572

Objekt Az./Ref.	Bezeichnung des Objekts	Marktwert, gerundet (say value) €	Durch- schnitts- rendite (equiva- lent yield)	Anfangs- rendite	Nettomiete €
2109	Am Wehrhahn 33, Düsseldorf, Nordrhein-Westfalen	34.960.000	7,25	4,92	2.351.870
2110	Georg-Glock-Str. 18, Düsseldorf, Nordrhein-Westfalen	27.630.000	5,17	6,52	2.016.888
2111	Ivo-Beucker-Str. 43, Düsseldorf, Nordrhein-Westfalen	11.000.000	7,96	7,83	929.742
2112	Stresemannallee 30, Frankfurt, Hessen	17.000.000	6,04	5,79	1.058.178
2113	Siemensstraße 9, Neu-Isenburg, Hessen	10.000.000	9,49	8,39	901.895
2115	Hauptstätter Str., 65-67, Stuttgart	20.000.000	7,25	7,63	1.624.266
2116	Immermannstraße 40, 100, Charlottenstraße, Düsseldorf	16.765.000	6,16	6,07	1.099.235
2117	Siemensstraße development, 31-33, Siemensstraße , Ditzingen, Ditzingen/Stuttgart	3.100.000	6,98	0,00	-
2118	Elisabethstraße, 5-11, Düsseldorf, 40217	32.050.000	5,56	3,78	1.382.964
2119	Hansaallee, 247, Düsseldorf, 40217	8.285.000	6,85	3,88	385.558
		<b>1.756.575.000</b>			<b>95.342.105</b>



# **ANHANG IV: AUFSTELLUNG DER MIETWERTE**

Objekt Az./Ref.	Bezeichnung des Objekts	Aktuelle Netto- kaltmiete €	Marktmiete (Netto- kaltmiete) €	Mietanpassung spotenzial („reversion potential“) %
2004	Zellescher Weg 21-25a, Südvorstadt und Räcknitz, Dresden, 01217	699.264	603.050	-13,76
2009	Ludwig-Erhard-Straße 49, Leipzig, 04103	754.464	625.980	-17,03
2010	Halberstädter Straße 17, Sudenberg, Magdeburg, 39112	670.728	557.040	-16,95
2012	Arnulfstraße150, Neuhausen, München, 80634	1.128.156	1.090.800	-3,31
2017	Gathe / Karlstraße / Friedrichstr. 78 / 13 / 39, Nordstadt, Wuppertal, 42107	835.044	887.048	6,23
2020	Alter Steinweg / Wexstraße,4 / 7, Hamburg, 20459	4.364.148	4.577.904	4,90
2021	Drehbahn 36, Hamburg, 20354	3.585.852	3.504.000	-2,28
2023	Steinstraße 10, Hamburg, 20095	3.586.788	2.928.000	-18,37
2024	Alte Königsstraße 29-39, Altona / Ottensen, Hamburg, 22767	619.428	548.996	-11,37
2025	Amsinckstr 28, Süd Kernbereich, Hamburg, 20097	1.003.500	990.000	-1,35
2026	Amsinckstr 34,34, Süd Kernbereich, Hamburg, 20097	766.236	762.000	-0,55
2027	Basselweg 73, Eppendorf / Harvestehude Rothe, Hamburg, 22527	285.420	291.600	2,17
2028	Besenbinderhof 41, Östl. Außenalster, Hamburg, 20097	533.328	481.200	- 9,77
2029	Buxtehuder Straße / Bleicherweg 9, 9a, 11, 11a / 1, , Harburg / Südlich der Elbe, Hamburg, 21073	621.024	532.800	-14,21
2032	Bieberhaus 9, Ernst-Merck-Str., Östl. Außenalster / St. Georg, Hamburg, 20099	2.030.028	2.316.371	14,11
2033	Garstedter Weg 13, Hamburg, 22453	379.464	360.000	-5,13
2036	Grindelberg 62-66,Eppendorf / Harvestehude Rothe, Hamburg, 20144	2.296.848	2.136.000	-7,00
2037	Hammer Steindamm 129, Östl. Außenalster / St. Georg, Hamburg, 20535	602.856	558.000	-7,44
2038	Herthastr. 20, Hamburg, 22179	312.204	318.000	1,86
2039	Johanniswall / Altstädter Str. / Burchardstr. 4 / 2 / 6, Hamburg, 20095	1.791.204	1.694.940	-5,37
2040	Kaiser-Wilhelm-Straße 79-87, Hamburg, 20355	414.432	1.127.842	172,14
2041	Kattunbleiche 19, Wandsbek, Hamburg, 22041	1.670.076	1.434.000	-14,14
2044	Ludwig-Rosenberg-Ring 41, Bergedorf, Hamburg, 21031	479.844	518.460	8,05

Objekt Az./Ref.	Bezeichnung des Objekts	Aktuelle Netto- kaltmiete €	Marktmiete (Netto- kaltmiete) €	Mietanpassung spotenzial („reversion potential“) %
2045	Max-Brauer-Allee 89-91, Altona / Ottensen, Hamburg, 22765	994.320	957.000	-3,75
2046	Öjendorfer Weg 9-11, Hamburg, 22111	592.788	684.240	15,43
2050	Rahlstedter Straße 151-157, Hamburg, 22143	306.708	324.000	5,64
2053	Steinstraße 5-7, Hamburg, 20095	3.922.740	4.464.274	13,80
2054	Friedrichstraße 19, Düsseldorf, 40217	350.664	386.940	10,34
2055	Harburger Ring 17, Hamburg - Harburg, 21073	31.908	405.024	1.169,35
2056	Wandsbeker Chaussee 220, Wandsbek, Hamburg, 22089	382.080	389.940	2,06
2057	Arndtstraße 1, Hannover, 30167	615.516	1.255.020	103,90
2062	Große Bleichen 23-27, Hamburg, 20354	4.210.728	5.363.752	27,38
2063	Daimler Chrysler 225, Epplestraße, Mohringen, Stuttgart, 70567	15.671.052	14.792.904	-5,60
2065	Siemensstraße 31-33, Ditzingen/Stuttgart, 71254	400.884	1.669.800	316,53
2066	Washingtonstraße 16/16a, Dresden, 01139	1.156.836	1.912.657	65,34
2067	Max-Eyth-Straße 2, Dortmund, 44141	3.264	3.528	8,09
2068	Emil-von-Behring-Straße 2, Frankfurt, 60439	996.312	1.084.560	8,86
2069	Werner von Siemens Platz 1, Hannover-Latzen, 30880	1.768.068	2.194.587	24,12
2070	Hofmannstraße 51, München, 81379	-	2.732.400	-
2071	Jagenbergstraße 1, Neuss, 41468	2.720.412	1.805.196	-33,64
2072	Landshuter Allee 174, München, 80637	72.312	1.238.400	1.612,58
2073	Bäckerbreitengang 75, Hamburg, 20355	449.652	545.591	21,34
2074	Bamlerstraße 1-5, Essen, 45141	3.585.216	3.838.080	7,05
2075	Darwinstraße 14-18, Berlin, 10589	59.952	2.673.600	4.359,57
2079	Carl-Reiß-Platz 1-5, Mannheim, 68165	1.708.536	1.502.286	-12,07
2080	Goldsteinstraße 114, Frankfurt, 60528	1.103.592	1.154.092	4,58
2081	Holzhauser Straße 175-177, Berlin, 13509	470.988	641.364	36,17
2082	Horbeller Straße 11, Köln, 50858	575.940	502.350	-12,78
2085	Gustav-Nachtigal-Straße 3, Wiesbaden, 65189	2.615.892	2.351.520	-10,11

Objekt Az./Ref.	Bezeichnung des Objekts	Aktuelle Netto- kaltmiete €	Marktmiete (Netto- kaltmiete) €	Mietanpassung spotenzial („reversion potential“) %
2086	Carl-Reiß-Platz TG, Carl-Reiß-Platz, Mannheim, 68165	141.780	142.020	0,17
2088	Gustav-Nachtigal-Straße 4, Wiesbaden, 65189	29.340	151.920	417,79
2089	Nagelsweg 41-45, Hamburg, 20097	894.912	997.200	11,43
2091	Gereonsdriesch 13, Köln, 50670	355.656	350.685	-1,40
2092	Doktorweg / Bismarckstraße 2-4 / 3, Detmold, 32756	830.640	869.136	4,63
2096	Friedrich-Scholl-Platz 1, Karlsruhe	2.630.916	2.487.600	-5,45
2098	Schaartor 1, Neustadt, Hamburg	3.480	918.600	26.296,55
2099	Süderstraße 24, Hamburg	677.892	905.082	33,51
2100	Mainzer Landstraße 33a, Frankfurt, 60329	196.116	721.481	267,88
2101	Insterburger Straße 16, Frankfurt, 60487	1.397.124	1.683.599	20,50
2102	Emanuel-Leutze-Straße 11, Düsseldorf	267.852	961.416	258,94
2103	Hans-Böckler-Straße 36, Düsseldorf	936.288	1.018.673	8,80
2104	Kaistraße16 16a, Düsseldorf, Deutschland	1.097.712	2.182.800	98,85
2105	Rotebühlstraße, 98-100, Stuttgart	1.345.368	1.376.942	2,35
2106	Mundsburg Tower, 1-15 Hamburger Straße, Hamburg	1.277.244	1.831.178	43,37
2107	Hamburger Straße,1-15, Hamburg, 22083	1.769.052	2.449.599	38,47
2109	Am Wehrhahn 33, Düsseldorf, Nordrhein-Westfalen	2.544.372	3.850.041	51,32
2110	Georg-Glock-Str. 18, Düsseldorf, Nordrhein-Westfalen	2.103.288	1.728.000	- 17,84
2111	Ivo-Beucker-Str. 43, Düsseldorf, Nordrhein-Westfalen	983.652	1.078.200	9,61
2112	Stresemannallee 30, Frankfurt, Hessen	1.119.804	1.232.518	10,07
2113	Siemensstraße 9, Neu-Isenburg, Hessen	958.932	1.140.740	18,96
2115	Hauptstätter Str. 65-67, Stuttgart	1.710.984	1.734.352	1,37
2116	Immermannstraße 40, 100, Charlottenstraße, Düsseldorf	1.162.668	1.268.664	9,12
2117	Siemensstraße development, 31-33, Siemensstraße, Ditzingen, Stuttgart	-	888.000	-
2118	Elisabethstraße 5-11, Düsseldorf, 40217	1.489.908	2.138.872	43,56

Objekt Az./Ref.	Bezeichnung des Objekts	Aktuelle Netto- kaltmiete €	Marktmiete (Netto- kaltmiete) €	Mietanpassung spotenzial („reversion potential“) %
2119	Hansaallee 247, Düsseldorf, 40217	423.588	760.602	79,56
		<b>100.545.264</b>	<b>118.585.056</b>	<b>17,94</b>