001

Gutachten

Objektadresse	Immobilie-Nr. 001	Mandat:	Indikatives Kurzgutachten
Shopping Ost		Bewertungsstichtag:	29.05.2013
		Angefertigt für Eigentümer:	

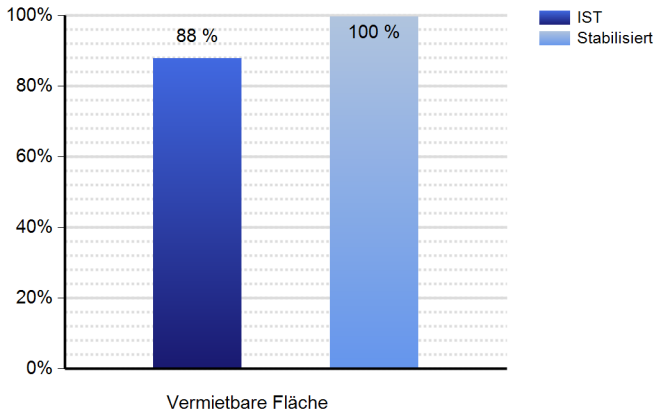
Objektkennzahlen

Gebäudetyp:		**Einkaufszentrum**	
Baujahr/Jahr der Modernisierung		/keine	
Grundstücksgröße	in m²	4.890	
Eigentumsverhältnis		Eigentum	
Vermietbare Fläche	in m²	5.545	
Leerstandsrate		12,08%	
Hauptmieter		H & M	
Gewichtete Restmietvertragslaufzeit (Jahre)		2,27	
Anteil gesicherter Mietzahlungen (Jahr 1-10)		19,30 %	
Under-/Over-rented	Marktkonform	2,54 %	
Ist-Vertragsmiete	gesamt p.a.		**712.500 €**
(Monat 1 x 12)	pro m²/Monat		12,18 €
Potentielle Miete	gesamt p.a.		**736.258 €**
(Monat 1 x 12 inkl. struk. Leerstand)	pro m²/Monat		11,10 €
Marktmiete	gesamt p.a.		**718.036 €**
	pro m²/Monat		10,83 €
Nicht umlegbare Nebenkosten	gesamt p.a.		**26.294 €**
(Monat 1 x 12)	pro m²/Monat		**3,69 %**
Laufender Mietertrag	**gesamt p. a.**		**686.206 €**

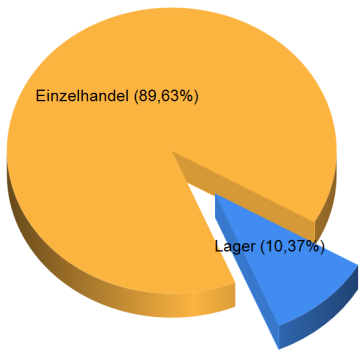
Flächen- und Mietaufteilung

		Vermietbare Fläche			Leer-	Mietrohertrag				Over-/Under-Rented	
		Gesamt	Vermietet	Leerstehend	standsrate	IST	IST	Markt	Markt		
Name		m²/Einheiten	m²/Einheiten	m²/Einheiten	%	€/m² /Monat	€ p. a.	€/m² /Monat	€ p. a.	%	Indi-kation
Einzelhandel	m²	4.970	4.300	670	13,48 %	11,25	580.320	11,81	701.962	-4,80 %	▸
Lager	m²	575	575	0	0,00 %	8,78	60.600	2,33	16.074	277,01 %	▾
Gesamt	**m²**	**5.545**	**4.875**	**670**	**12,08 %**	**10,96**	**640.920**	**10,83**	**718.036**	**1,19 %**	▸

IST-Vermietungsquote und stabilisierte Vermietungsquote

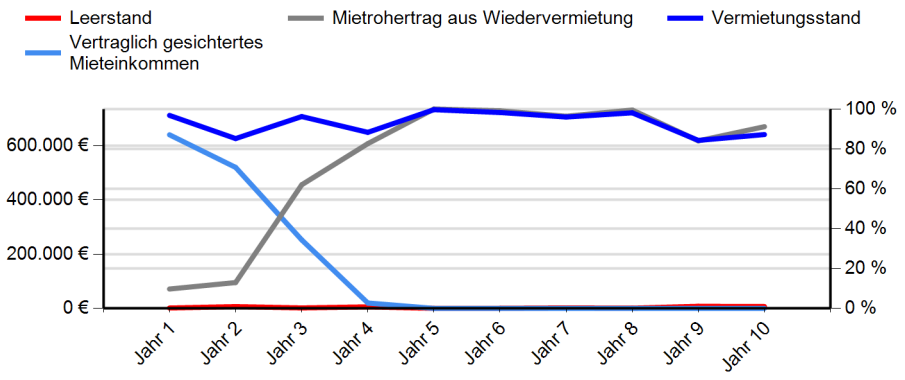


Aufteilung der vermietbaren Fläche nach Nutzungsarten



Vermietungsstand und vertraglich gesicherter Mietrohertrag

	Vermietung	Vertragl. Mietertrag
Jahr 1	96,80%	87,07 %
Jahr 2	85,17%	70,71 %
Jahr 3	96,22%	34,37 %
Jahr 4	88,29%	2,70 %
Jahr 5	99,67%	0,00 %
Jahr 6	98,24%	0,00 %
Jahr 7	95,97%	0,00 %
Jahr 8	98,09%	0,00 %
Jahr 9	84,26%	0,00 %
Jahr 10	87,19%	0,00 %



Objektadresse	Immobilie-Nr. 001	Mandat	Indikatives Kurzgutachten
Shopping Ost		Bewertungsstichtag:	29.05.2013
		angefertigt für Eigentümer:	

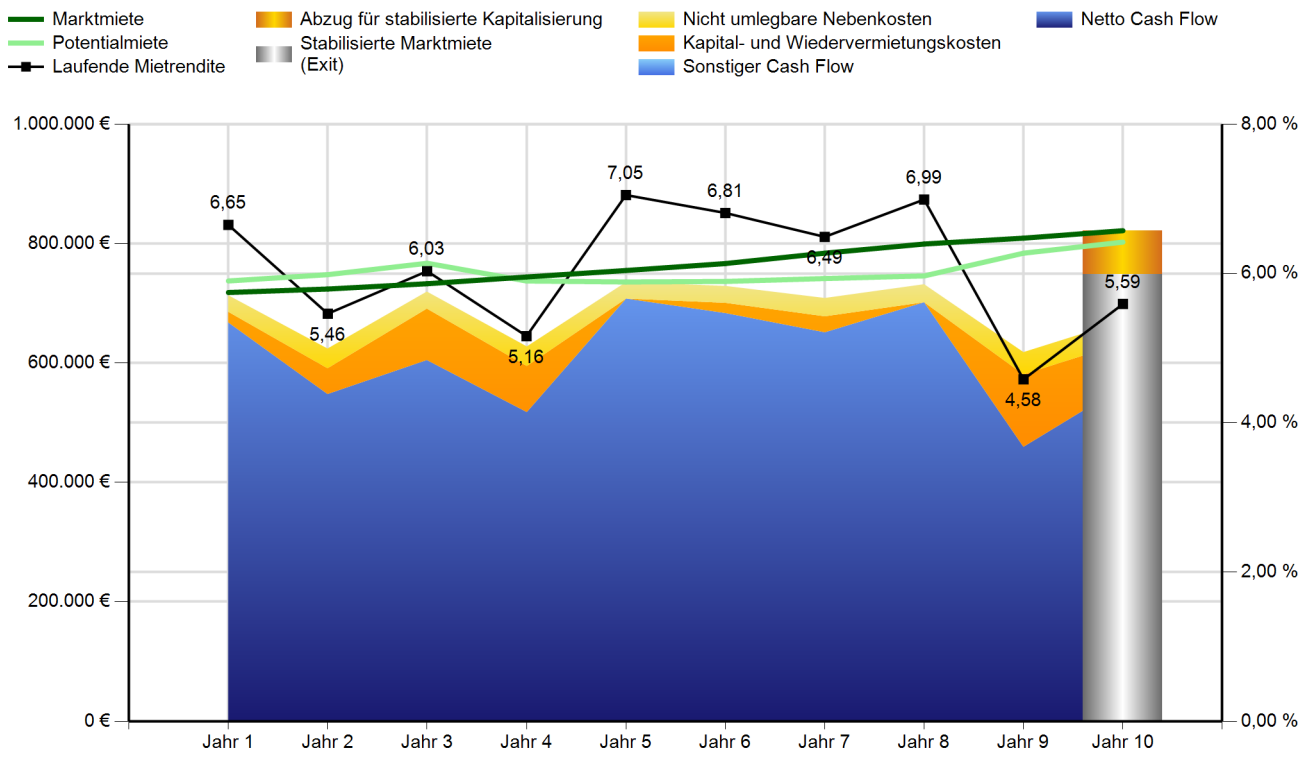
Cash Flow Analyse

	Pot. Miet-rohertrag €	Mietausfall €	Mietroh-ertrag €	Nicht um-legbare Kosten €	Mietrein-ertrag €	Mieter-ausbauten €	Weitere Kosten & Erträge €	Netto-Cash Flow €	Laufende Mietrendite	Discounted Cash Flow
Jahr 1	737.358	-23.835	713.524	-27.746	685.777	-9.849	-7.945	667.984	6,65%	624.284
Jahr 2	747.915	-123.707	624.208	-33.022	591.187	-18.118	-25.045	548.024	5,46%	478.665
Jahr 3	767.027	-47.314	719.713	-28.582	691.131	-31.899	-54.266	604.966	6,03%	493.833
Jahr 4	737.305	-109.514	627.792	-32.860	594.932	-34.855	-42.302	517.774	5,16%	395.007
Jahr 5	735.682	0	735.682	-27.725	707.957	0	0	707.957	7,05%	504.763
Jahr 6	736.582	-7.451	729.131	-28.340	700.791	-500	-16.653	683.638	6,81%	455.537
Jahr 7	741.387	-32.508	708.879	-30.695	678.183	-14.814	-11.950	651.420	6,49%	405.672
Jahr 8	745.801	-13.827	731.974	-30.189	701.785	0	0	701.785	6,99%	408.445
Jahr 9	783.894	-165.643	618.250	-37.316	580.934	-51.237	-70.095	459.602	4,58%	249.993
Jahr 10	802.431	-131.946	670.485	-36.921	633.564	-31.589	-41.249	560.725	5,59%	285.044

Kennzahlen Kapitalisierung		
Stabilisierte Vermietungssituation Jahr 10 (inkl. struk. Leerstand)		**829.712 €**
Abzug Leerstand		-50.813 €
Abzug nicht umlegbarer Kosten		-30.474 €
Nachhaltiger laufender Mietertrag (Basis Kapitalisierung)		748.425 €
Kapitalisierungsrate	**6,50%**	
Kapitalisierter nachhaltiger laufender Mietertrag/Bruttokapitalwert (Jahr 10)		11.514.223 €
Abzug durchschnittlicher Transaktionskosten (10 Jahre)		-225.769 €
Kapitalwert Jahr 10		**11.288.454 €**

Renditeprofil (Jahr 10)	Ist	Potentiell	Markt
Bruttorendite	7,23%	7,23%	7,35%
Vervielfältiger	13,8	13,8	13,6
Nettorendite	6,83%	6,83%	6,94%

Cash Flow Gesamt	**6.103.875 €**	
Diskontierungsrate (Cash Flow)	**7,00%**	
Discounted Cash Flow		**4.301.243 €**
Kapitalwert Jahr 10	**11.288.454 €**	
Diskontierungsrate (Bruttokapitalwert)	**7,00%**	
Diskontierter Kapitalwert Jahr 10/Exitwert (barwertiger Bruttokapitalwert)		**5.738.478 €**
(Brutto-)Barwert d. Cash Flow inkl. Exitwert Jahr 10		**10.039.721 €**
(Brutto-)Barwert		10.039.721 €
Abzug Erwerbsnebenkosten in Höhe von	3,50%	339.507 €
Nettobarwert		9.700.214 €
Nettobarwert (gerundet) entspricht Marktwert		**9.700.000 €**



Nicht umlegbare Nebenkosten

	Instandhaltungskosten			Managementkosten			Leerstands-/sonstige Kosten			Gesamt p. a.	
	€/m²	Gesamt €	% des MRoE	€/m²	Gesamt €	% des MRoE	€/m²	Gesamt €	% des MRoE	Gesamt €	% des MRoE
Jahr 1	0,00	0	0,00 %	3,43	19.033	2,67 %	1,57	8.713	1,22 %	27.746	3,89 %
Jahr 2	0,00	0	0,00 %	3,46	19.188	3,07 %	2,49	13.834	2,22 %	33.022	5,29 %
Jahr 3	0,00	0	0,00 %	3,50	19.423	2,70 %	1,65	9.159	1,27 %	28.582	3,97 %
Jahr 4	0,00	0	0,00 %	3,56	19.723	3,14 %	2,37	13.137	2,09 %	32.860	5,23 %
Jahr 5	0,00	0	0,00 %	3,61	20.010	2,72 %	1,39	7.715	1,05 %	27.725	3,77 %
Jahr 6	0,00	0	0,00 %	3,66	20.318	2,79 %	1,45	8.021	1,10 %	28.340	3,89 %
Jahr 7	0,00	0	0,00 %	3,75	20.780	2,93 %	1,79	9.915	1,40 %	30.695	4,33 %
Jahr 8	0,00	0	0,00 %	3,82	21.186	2,89 %	1,62	9.003	1,23 %	30.189	4,12 %
Jahr 9	0,00	0	0,00 %	3,87	21.447	3,47 %	2,86	15.870	2,57 %	37.316	6,04 %
Jahr 10	0,00	0	0,00 %	3,93	21.777	3,25 %	2,73	15.144	2,26 %	36.921	5,51 %

Übersicht Bewertungsannahmen

Generelle Bewertungsannahmen		Min	Max	Mittel
Struktureller Leerstand	%	0,0%	2,0%	0,8%
Vermarktungszeitdauer	Monate	0	4	4
Mietfreie Zeiten	Monate	0	1	1
Mieterspez. Ausbauten	€/m²	0	17	14,99
Vermarktungskosten	Monatsmieten	0,0	2,0	1,8
Mietvertragsdauer	Jahre	1,0	6,0	5,4

Kapitalausgaben	Gesamt €	% des MRohE	€/m²
Jahr 1	0 €	0,00%	0,00 €
Jahr 2 - 10	29.653 €	0,48%	5,35 €
Vermietungskosten			
Jahr 1	17.794 €	2,49%	3,21 €
Jahr 2 - 10	414.919 €	6,73%	76,26 €
Sonstige Zahlungsströme			
Jahr 1	0 €	0,00%	0,00 €
Jahr 2 - 10	0 €	0,00%	0,00 €

Bewertungsergebnis

Bewertungsmethodik Bei der Marktwertermittlung wurde die Discounted Cash Flow-Methode (DCF) mit einem 10 Jahres Betrachtungszeitraum angewendet. Der Marktwert der Immobilien wurde nach Definition des 'Market Values' des Red Book, Absatz PS 3.2. ermittelt.

Eckdaten	Standard	RICS, London	Renditeansatz	Wachstumsexplizit
	Mandat	**MARKTWERT**	Detailbetrachtungszeitraum	10 Jahre
			Inflation	0% - 2,5%
	Bewertungsstichtag	29.05.2013	Mietwachstum	entsprechend der Inflationserwartung

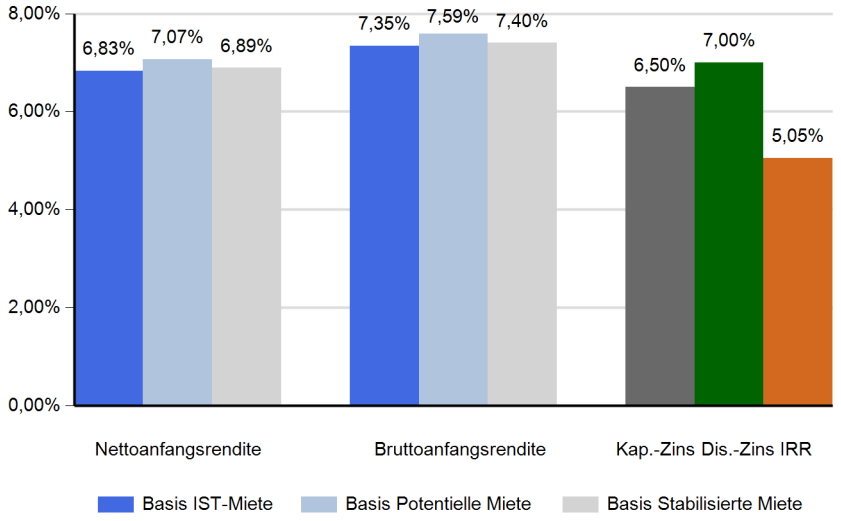
Bruttobarwert	**10.039.721**	**pro m²**	**1.811 €**	**Nettobarwert (gerundet)**
Erwerbsnebenkosten	**-339.507**	**3,50 %**		
Nettobarwert	**9.700.214**	**pro m²**	**1.749,36 €**	**9.700.000 €**

Objektadresse	Immobilie-Nr. 001	Mandat	Indikatives Kurzgutachten
Shopping Ost		Bewertungsstichtag:	29.05.2013
		angefertigt für Eigentümer:	

Rendite Profil

Nettoanfangsrendite	
Auf Basis Ist-Vertragsmiete	6,83 %
Auf Basis potentiellem Mietvertrag	7,07 %
Auf Basis Marktmiete	6,89 %
Bruttoanfangsrendite	
Auf Basis derzeitigem IST-Mietertrag	7,35 %
Auf Basis potentieller Miete	7,59 %
Auf Basis Marktmiete	7,40 %
(Brutto-)Vervielfältiger	
Auf Basis derzeitigem IST-Mietertrag	13,6
Auf Basis potentieller Miete	13,2
Auf Basis Marktmiete	13,5
Kapitalisierungszinssatz	6,50 %
Diskontierungszinssatz	7,00 %
Interner Zinsfuß	5,05 %

Rendite Analyse



Mieterliste (Zusammenfassung)

Mietername	Nutzungskategorie	Mietfläche m² / Einheiten	IST-Mietniveau	Markt-Mietniveau	Struk. Leerst.	Mietbeginn	Mietende	Vermarktungs-zeitraum	Mieter-ausbauten
Babywalz	Lager	340	11,18 €	0,00 €	0 %	01.07.2010	01.07.2016	0 m / 0 m	0 € / 0 €
Babywalz	Einzelhandel	1400	11,50 €	11,75 €	0 %	01.07.2010	30.06.2016	4 m / 4 m	17 € / 17 €
H & M	Lager	235	5,32 €	5,70 €	0 %	01.03.2010	28.02.2015	3 m / 3 m	2 € / 2 €
Kamps	Einzelhandel	250	12,00 €	12,10 €	2 %	01.02.2013	30.01.2016	3 m / 3 m	15 € / 15 €
Leerstand	Einzelhandel	120	8,46 €	12,10 €	2 %			3 m / 3 m	15 € / 15 €
Hugendubel	Einzelhandel	1050	10,34 €	11,75 €	0 %	15.11.2008	31.12.2014	4 m / 4 m	17 € / 17 €
H & M	Einzelhandel	1600	11,50 €	11,75 €	0 %	01.03.2010	28.02.2015	4 m / 4 m	17 € / 17 €
Leerstand 02	Einzelhandel	550	9,00 €	12,10 €	2 %			3 m / 3 m	15 € / 15 €