



Zusammenfassender Bewertungsbericht

Auftrags-Nr. 2958-P-20 / 2959-P-20

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

2 Bürogebäudekomplexe

PLZ, Ort	61352 Bad Homburg vor der Höhe
Straße	Hewlett-Packard-Str. 4
Bundesland	Hessen
Auftraggeber	publity AG, Bockenheimer Landstraße 2-4, 60306 Frankfurt a.M.
Objektbesichtigungstag	10.09.2020
Besichtigungsumfang	Innen- und Außenbe- sichtigung
Wertermittlungsstichtag	30.09.2020



PLZ, Ort	63263 Neu-Isenburg
Straße	Martin-Behaim-Str. 4, 4a, 6
Bundesland	Hessen
Auftraggeber	publity AG, Bockenheimer Landstraße 2-4, 60306 Frankfurt a.M.
Objektbesichtigungstag	10.09.2020
Besichtigungsumfang	Innen- und Außenbe- sichtigung
Wertermittlungsstichtag	30.09.2020



PDF-Fassung ohne Unterschrift

1 Auftrag

Gutachtauftrag

Gemäß schriftlich erteiltem Sachverständigenauftrag vom 03.08.2020 erfolgte eine Wertaktualisierung der Gutachten vom 18.06.2018 / 25.06.2018 betreffend die Liegenschaften:

- Hewlett-Packard-Straße 4 in 61352 Bad Homburg vor der Höhe und
- Martin-Behaim-Straße 4, 4a, 6 in 63263 Neu-Isenburg

Der Auftraggeber war jeweils die publicity AG, Bockenheimer Landstraße 2-4 in 60306 Frankfurt am Main.

Auftragnehmer

Die on-wert Sachverständigen GbR, Weserstr. 2a in 31303 Burgdorf wurde als unabhängiger Gutachter von dem Auftraggeber mit der Erstellung von schriftlichen Einzelgutachten über den Marktwert gemäß § 194 BauGB der genannten Liegenschaften beauftragt.

Der Auftragnehmer beschäftigt öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige sowie durch die HypZert GmbH gem. DIN EN/ISO 17024 zertifizierte Immobiliensachverständige.

Qualifikation

Das Bewertungsmandat wurde durch erfahrene Sachverständige betreut, welche über eine ausreichende Kenntnis des deutschen Immobilienmarkts sowie über die notwendige fachliche Qualifikation verfügen, um den Bewertungsauftrag kompetent durchzuführen.

Unabhängigkeit und Objektivität

Innerhalb dieses Mandats agierte die on-wert Sachverständigen GbR als externer Sachverständiger für den Auftraggeber. Die Bewertung wurde unparteiisch, weisungsfrei, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen mit objektiver Sorgfalt erstellt.

Weder die on-wert Sachverständigen GbR noch die im Rahmen des Mandats tätigen Sachverständigen stehen in einem direkten oder indirekten persönlichen oder geschäftlichen Verhältnis zum Bewertungsgegenstand oder dem Auftraggeber, welches zu einem potenziellen Interessenskonflikt führen könnte. Der Auftragnehmer profitiert von diesem Auftrag in keiner anderen Weise als durch die Vereinnahmung des vereinbarten Honorars. Die Höhe dieser Vergütung wurde vor Projektbeginn fest vereinbart und war in keinerlei Hinsicht abhängig vom Bewertungsergebnis.

Bewertungsobjekte

- Bei der Hewlett-Packard-Straße 4 in 61352 Bad Homburg vor der Höhe handelt es sich um ein Büro- und Verwaltungsgebäude mit Baujahr 1991, belegen in einem Gewerbegebiet von Bad Homburg.
- Bei der Martin-Behaim-Straße 4, 4a, 6 in 63263 Neu-Isenburg handelt es sich um ein Ensemble von 3 Bürogebäuden mit Baujahr 1993, belegen in einem Gewerbegebiet von Neu-Isenburg.

Bewertungsstichtag

Der Bewertungsstichtag ist auftragsgemäß der 30.09.2020 (Qualitätsstichtag).

Objektbesichtigung

Am 10.09.2020 wurden die Bewertungsobjekte besichtigt.

Verfahrenswahl mit Begründung

Die zu bewertenden Objekte sind nach den Grundsätzen des § 8 ImmoWertV als Ertragswertobjekte zu bewerten, da für eine Geschäftsimmobilie der Ertrag von vorrangiger Wertbedeutung ist. Das wertbestimmende Verfahren ist damit das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV).

Bewertungszweck

Dieser zusammenfassende Bewertungsbericht soll informationsgemäß dazu dienen, dem Vorstand des Auftraggebers den Marktwert des Bewertungsgegenstands zum Wertermittlungstichtag anzuzeigen. Der Bericht soll ferner zur Anlage zu Wertpapierprospekten (hiernach: die „Prospekte“) gemacht werden und der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“) zur Billigung der Prospekte vorgelegt werden. Gegenstand der Prospekte sind (i) eine noch unbestimmte Anzahl von auf den Namen lautenden Stückaktien der PREOS Global Office Real Estate & Technology AG sowie (ii) eine noch unbestimmte Anzahl von auf den Inhaber lautenden Blockchain basierten Wertpapieren *sui generis*, die treuhänderisch vermittelte Aktionärsrechte und einen Umtauschanspruch in Bezug auf den Namen lautende Stückaktien der PREOS Global Office Real Estate & Technology AG verkörpern. Die Prospekte stellen die Grundlage für die Investitionsentscheidungen von Anlegern dar.

2 Leistungsabgrenzung**Einholung und Würdigung von Informationen**

Die Beschaffung schriftlicher Auskünfte war nicht Gegenstand der Beauftragung. Die Informationen, welche die Basis der Wertermittlung bilden, wurden von dem Auftraggeber in elektronischer Form zur Verfügung gestellt. Die relevanten Dokumente wurden im Bewertungsprozess gesichtet und stichprobenartig auf Plausibilität geprüft. Sofern keine offensichtlichen Inkonsistenzen vorlagen, wurden die übergebenen Unterlagen als richtig und unabhängig von ihrem Datum als zum Wertermittlungstichtag gültig vorausgesetzt.

Aufmaß

Die Erstellung eines Flächenaufmaßes war nicht Gegenstand der Beauftragung. Die von dem Auftraggeber zur Verfügung gestellten Flächen- und Einheitsinformationen wurden überschlägig plausibilisiert.

Baumängel und -schäden

Eine Statikprüfung sowie eine Schadensbegutachtung der baulichen Anlagen waren nicht Gegenstand der Beauftragung. Zerstörende Untersuchungen und Funktionsprüfungen technischer Einrichtungen (insbesondere Brandschutz-, Sanitär-, Elektro- und Heizungsinstallationen) wurden nicht durchgeführt. Der Auftragnehmer setzte, sofern nicht gegenteilige Informationen aus der Besichtigung bzw. den übergebenen Dokumenten ersichtlich waren, deren bestimmungsgemäße Funktionsfähigkeit voraus. Es wurden lediglich solche Bauschäden / Baumängel berücksichtigt, wie sie zerstörungsfrei, d.h. bei bloßer Inaugenscheinnahme zweifelsfrei als solche identifiziert werden konnten bzw. aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen (Technical Due Diligence Berichte) ersichtlich waren. Die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Wert der Immobilien sind nur pauschal berücksichtigt worden und sind lediglich als Hinweis zu werten. Die Berücksichtigung baulicher Mängel im Rahmen der gegenständlichen Wertermittlung schließt daher das Vorhandensein weiterer Mängel nicht aus. Insofern stellen die angefertigten Marktwertgutachten keine Fachgutachten über bauliche Mängel und Schäden dar.

Schadstoffe und Schädlinge

Untersuchungen über das Vorhandensein von pflanzlichen oder tierischen Schädlingen sowie auf Stoffe, die die dauernde Gebrauchsfähigkeit des Bewertungsgegenstands einschränken oder von denen ggf. Gefahren für Dritte oder die Umwelt ausgehen sowie Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes wurden nicht durchgeführt.

Baugrund

Baugrunduntersuchungen wurden nicht vorgenommen. Im Rahmen der Wertermittlung wurde eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Sofern nicht explizit anderweitig kommentiert, wurde von normal tragfähigem Baugrund ausgegangen.

Bauordnungsrecht

Eine Prüfung der bau- und genehmigungsrechtlichen Zulässigkeit und Genehmigungsfähigkeit der vorhandenen Bebauung (einschließlich Genehmigungen, Auflagen, Abnahmen, Konzessionen und dergleichen) war nicht Auftragsgegenstand. Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durch-

geführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Im Rahmen dieser Wertermittlung wurde die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen unterstellt.

Steuern, öffentliche Abgaben und Finanzierungskosten

Steuerverbindlichkeiten und aus dem Kauf bzw. Verkauf einer Immobilie resultierende Kosten wurden insoweit berücksichtigt, wie sie implizit Eingang in die verwendeten Marktdaten (Liegenschaftszinssätze) gefunden haben. Ein expliziter Kostenansatz erfolgte nicht. Eine Berücksichtigung von ggf. aufgrund des Verkaufs zu leistender Rückzahlungen staatlicher oder sonstiger Zuschüsse oder Steuervergünstigungen erfolgte nicht.

Die im Bericht genannten Marktmieten und -werte wurden in Euro exklusive der jeweils geltenden gesetzlichen Mehrwertsteuer ausgewiesen.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III der Grundbücher verzeichnet waren, wurden in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Es wurde davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

3 Objektanalyse

Eigentumsverhältnisse

Alle Liegenschaften, welche Teil des Bewertungsgegenstands sind, befanden sich zum Zeitpunkt der Bewertung im Eigentum der PREOS Global Office Real Estate & Technology AG bzw. einer Tochtergesellschaft. Das Eigentum wurde durch einen Auszug aus dem jeweiligen Grundbuch nachgewiesen. Alle Liegenschaften wurden im Volleigentum gehalten, Erbbaurechte waren nicht bestellt.

Nutzung

Die vorherrschende Nutzungsart der Objekte war eine Büronutzung.

Mietflächen

Die Liegenschaften des Portfolios wiesen zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag eine Gesamtmietfläche von rd. 21.059 m² sowie 269 Pkw-Innen- sowie 29 Pkw-Außenstellplätze auf. Diese verteilte sich wie folgt auf die Einzelobjekte:

- Hewlett-Packard-Straße 4 in 61352 Bad Homburg vor der Höhe: 5.176 m² Mietfläche, davon rd. 4.526 m² vermietbarer Hauptmietfläche (Büro, tlw. im 1. UG) und rd. 650 m² Nebenmietfläche (Lager), sowie mit 77 Tiefgaragen- und 6 Außenstellplätzen.
- Martin-Behaim-Straße 4, 4a, 6 in 63263 Neu-Isenburg: 15.883 m² Mietfläche, davon rd. 14.185 m² vermietbarer Hauptmietfläche (Büro, 1 Kantine) und rd. 1.698 m² Nebenmietfläche (Lager), sowie mit 192 Garagen- und 23 Außenstellplätzen.

Restlaufzeiten der Mietverträge

- Bei dem Bürogebäude der Hewlett-Packard-Straße 4 in 61352 Bad Homburg vor der Höhe läuft der Mietvertrag des verbleibenden Hauptmieters bis zum 30.09.2021. Die Mietvertragsrestlaufzeit beläuft sich folglich zum Bewertungsstichtag auf 1 Jahr.
- Bei der Martin-Behaim-Straße 4, 4a, 6 in 63263 Neu-Isenburg liegt die ertragsgewichtete Mietvertragsrestlaufzeit („WAULT“) der vermieteten Flächen bei 8,6 Jahren.

Leerstand

Der Bewertungsgegenstand wies zum Wertermittlungsstichtag einen flächenbezogenen Leerstand von 44,7 % auf. Die bestehenden Leerstände (Mietflächen, ohne Stellplätze) verteilen sich wie folgt:

- Hewlett-Packard-Straße 4 in 61352 Bad Homburg vor der Höhe: 27,5 %
- Martin-Behaim-Straße 4, 4a, 6 in 63263 Neu-Isenburg: 50,3 %

Die bestehenden Leerstände werden als temporär bzw. im Rahmen von marktüblichen Vertriebszeiten als abbaubar eingeschätzt, sie erfordern allerdings ein aktives Vermietungsmanagement. Der letzte Hauptmieter

der Hewlett-Packard-Straße 4 ist ein Reiseveranstalter, dessen Verbleib bis zum Mietvertragsende angesichts der staatlichen Reise-Restriktionen als kritisch zu betrachten ist. Die Stadt Neu-Isenburg ist darüber hinaus ein Flughafenstandort, der ebenfalls unter den politischen Corona-Maßnahmen leidet. Folglich hängt jede Marktprognose für die vorliegenden Standorte von dem künftigen Maß an politischem Verantwortungsbewusstsein ab.

Ist- und Marktmieten

Die Objekte des Bewertungsgegenstands wiesen zum Wertermittlungsstichtag leerstandbedingt eine Ist-Nettokaltmiete von rd. 1.288.220 EUR p.a. auf. Die Marktmiete der Liegenschaften wurde mit rd. 2.438.412 EUR p.a. (Vollvermietung) ermittelt. Hinsichtlich der vermieteten Flächen liegt die Marktmiete rd. +5,5 % über der vertraglich vereinbarten Ist-Miete.

4 Bewertungsergebnisse

Definition des Marktwertes

Der Marktwert wird in § 194 Baugesetzbuch (BauGB) wie folgt definiert:

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

Marktwert

Die on-wert Sachverständigen GbR hat für den Bewertungsgegenstand zum Wertermittlungsstichtag 30.09.2020 den folgenden Marktwert ermittelt, welcher sich aus den Marktwerten der beiden Einzelliegenschaften zusammensetzt:

34.500.000 EUR
(vierunddreißig Millionen und fünfhundert Tausend Euro)

Grundlage dieser Einschätzung sind die in diesem Bericht aufgeführten Annahmen, Vorbehalte und Hinweise sowie die Voraussetzung, dass keine ungewöhnlichen Gegebenheiten vorliegen, die der on-wert Sachverständigen GbR zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts unbekannt waren.

Anlage

Übersicht wertrelevanter Parameter der Liegenschaften des Bewertungsgegenstands

Stadt	Neu-Isenburg	Bad-Homburg v.d. Höhe
PLZ	63263	61352
Adresse	Martin-Behaim-Str. 4, 4a, 6	Hewlett-Packard-Str. 4
Besichtigung	10.09.2020	10.09.2020
Flur	5	4
Flurstücke	252/5, 252/6, 253/1, 252/7, 253/2	219
Fläche	8.829	3.192
Hauptnutzung	Büro	Büro
Mietfläche	15.883	5.176
Leerstand	50,3%	27,5%
WAULT Jahre	8,6	1,0
IST-Miete p.a.	836.403	451.817
Marktwert	24.800.000	9.700.000