Wertpapierprospekt

für die Emission von

6,75 % Inhaberteilschuldverschreibung

zum Gesamtbetrag von bis zu EUR 30.000.000,00 der

Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH, Kassel

Die Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH (die "**Emittentin**") wird voraussichtlich am 6. Dezember 2012 bis zu 30.000 mit 6,75 % verzinslichen Inhaberteilschuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1.000,00 zum Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 30.000.000,00 (die „**Anleihe**" oder „**Inhaberschuldverschreibung**") begeben. Die Anleihe wird bezogen auf ihren Nennbetrag ab dem 6. Dezember 2012 (einschließlich) bis zum 6. Dezember 2019 (ausschließlich) mit nominal 6,75 % p.a. verzinst. Die Zinsen werden jährlich nachträglich am 6. Dezember eines jeden Jahres und erstmals am 6. Dezember 2013 gezahlt. Die Anleihen werden am 6. Dezember 2019 zum Nennbetrag zurückgezahlt.

Die Anleihe begründet unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige und über Treuhänder dinglich und schuldrechtlich besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin

Ausgabepreis: 100 %

International Securities Identification Number (ISIN): DE000A1RFBP5

Wertpapier-Kenn-Nummer (WKN): A1RFBP

22. November 2012

Dieses Dokument (der „**Prospekt**") ist ein Prospekt zum Zwecke einer Emission der Inhaberschuldverschreibung in der Bundesrepublik Deutschland, dem Großherzogtum Luxemburg und der Republik Österreich. Weiterhin werden die Inhaberteilschuldverschreibungen im Rahmen von Privatplatzierungen unter Beachtung des jeweils anwendbaren Rechts institutionellen Investoren in Deutschland sowie international, jedoch insbesondere nicht in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada und Japan, zum Erwerb angeboten. Es stellt darüber hinaus einen Prospekt im Sinne von Artikel 5 der Prospektrichtlinie dar. Dieser Prospekt wurde gemäß § 5 Wertpapierprospektgesetz (das „**WpPG**") von der Emittentin erstellt und von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (die „**BaFin**") gemäß § 13 WpPG gebilligt und gegenüber der luxemburgische Wertpapieraufsichtsbehörde (Commission de Surveillance du Secteur Financier) und der Österreichischen Finanzmarktaufsicht gemäß §§ 17, 18 WpPG notifiziert. Die European Securities and Markets Authority („**ESMA**") wurde von der Billigung dieses Prospektes gemäß Art. 18 der Richtline 2003/71/EG informiert. Der Prospekt ist gemäß § 14 WpPG bei der BaFin hinterlegt. Die BaFin hat gemäß § 13 WpPG über die Billigung nach Abschluss einer Vollständigkeitsprüfung dieses Prospekts einschließlich einer Prüfung der Kohärenz und Verständlichkeit der vorgelegten Informationen entschieden.

Lead Manager und Bookrunner

equinet Bank AG

Inhaltsverzeichnis

1. ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS 6

2. RISIKOFAKTOREN 22

2.1. Anleihebezogene Risiken 23

2.2. Branchen- und marktbezogene Risiken und unternehmensspezifische Risiken 29

3. ALLGEMEINE INFORMATIONEN 44

3.1. Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospekts 44

3.2. Gegenstand des Prospekts 44

3.3. Lead Manager 44

3.4. Clearing 45

3.5. Zahlstelle 45

3.6. Emissionskosten 45

3.7. Zukunftsgerichtete Aussagen 45

3.8. Informationen von Seiten Dritter, Erklärungen von Seiten Sachverständiger und Interessenerklärungen 46

3.9. Einsehbare Dokumente 46

3.10. Hinweis zu Währungs- und Finanzangaben sowie Zahlenangaben 47

3.11. Weitere Angaben zur Verwendung des Prospekts durch Finanzintermediäre 47

4. AUSGEWÄHLTE FINANZINFORMATIONEN ÜBER DIE VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE DER EMITTENTIN 48

4.1. Finanzinformationen 48

4.2. Wesentliche Veränderungen der Finanzlage und Handelspositionen der Emittentin 50

5. BESCHREIBUNG DER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT 51

5.1. Geschichte und Geschäftsentwicklung 51

5.2. Beschreibung der Geschäftstätigkeit, Haupttätigkeitsbereiche 52

5.3. Markt und Wettbewerb 52

5.3.1. Marktüberblick 52

5.3.2. Wettbewerb und Wettbewerber 54

5.3.3. Strategie 55

5.3.4. Stärken 56

5.4. Wichtigste Märkte 56
5.5. Mitarbeiter 57
5.6. Investitionen 58
5.7. Geschäfte und Rechtsbeziehungen mit nahestehenden Personen 58
5.8. Wesentliche Verträge 59
5.9. Versicherungen 64
5.10. Gerichts- und Schiedsverfahren 65
5.11. Trendinformationen und Ausblick 65

6. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ÜBER DIE EMITTENTIN 68
6.1. Gründung, Handelsregister, Rechtsform, Rechtsordnung, Firma, Sitz, Kontaktadresse, Geschäftsjahr, Dauer der Gesellschaft 68
6.2. Gesellschaftsvertrag der Emittentin 68
6.3. Gegenstand des Unternehmens 68
6.4. Stammkapital 68
6.5. Hauptgesellschafter 69
6.6. Organisationsstruktur und Abhängigkeiten 69
6.7. Abschlussprüfer 71

7. ANGABEN ÜBER DIE ORGANE DER EMITTENTIN 72
7.1. Geschäftsführung 72
7.2. Aufsichtsrat/Beirat 73
7.3. Potentielle Interessenkonflikte 73
7.4. Gesellschafterversammlung 74
7.5. Audit Ausschuss und Corporate Governance 75

8. DAS ANGEBOT 76
8.1. Gegenstand des Angebots 76
8.2. Gründe für das Angebot und Verwendung der Erlöse 78
8.3. Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen, die an der Emission/dem Angebot beteiligt sind 79
8.4. Angaben über die Anleihe 79
8.4.1. Anleihebedingungen 79
8.4.2. Wertpapiertyp, WKN, ISIN 79
8.4.3. Rechtsgrundlage für die Emission der Anleihe 79
8.4.4. Inhaberschuldverschreibungen, Verbriefung 79
8.4.5. Währung der Emission 80
8.4.6. Rang der Wertpapiere 80
8.4.7. Beschreibung der Rechte, die an die Anleihe gebunden sind 80

8.4.8. Fälligkeitstermin, Tilgungsvereinbarung und Rückzahlungsverfahren ... 80
8.4.9. Besicherung der Anleihe ... 81
8.4.10. Nominaler Zinssatz, Zinsschuld und Rendite ... 82
8.4.11. Vertretung der Inhaber von Anleihen ... 83
8.4.12. Grundlage der Emission/Beschlussfassung der Emittentin ... 83
8.4.13. Emissionstermin ... 83
8.4.14. Übertragbarkeit/Vererbung/Verkauf der Anleihe ... 83
8.4.15. Anwendbares Recht, Gerichtsstand, Bekanntmachungen ... 83
8.5. Bedingungen und Voraussetzungen für das Angebot ... 83
8.5.1. Öffentliches Angebot ... 83
8.5.2. Zeichnungsangebot über die Zeichnungsfunktionalität ... 84
8.5.3. Privatplatzierung ... 85
8.5.4. Angebotszeitraum ... 85
8.5.5. Zuteilung ... 85
8.5.6. Lieferung und Abrechnung ... 86
8.5.7. Anzahl der zu emittierenden Anleihen und Ergebnis des Öffentlichen Angebots ... 87
8.5.8. Preisfestsetzung, Nennbetrag und Einteilung ... 87
8.5.9. Übernahme ... 87
8.5.10. Aufnahme in das Handelssegment einer Börse ... 87
8.5.11. Zeitplan ... 87
8.5.12. Rating ... 88
8.5.13. Verjährung ... 88
8.5.14. Verkaufsbeschränkungen ... 88
9. BESTEUERUNG IN DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND . 89
9.1. Allgemeine Hinweise ... 89
9.2. Unbeschränkt steuerpflichtige Schuldscheininhaber ... 89
9.2.1. Im Privatvermögen gehaltene Anleihen ... 89
9.2.2. Im Betriebsvermögen gehaltene Anleihen ... 91
9.3. Steuerausländer ... 92
9.4. Erbschaft- und Schenkungssteuer ... 92
9.5. Sonstige Steuern ... 92
9.6. Zinsinformationsverordnung ... 92
10. BESTEUERUNG IM GROSSHERZOGTUM LUXEMBURG ... 93
10.1. Quellensteuer ... 93
10.2. Einkommensteuer ... 94
10.3. Vermögensteuer ... 95
10.4. Stempelgebühren ... 95

10.5. Erbschaft- und Schenkungssteuer 95

10.6. Umsatzsteuer 96

11. BESTEUERUNG IN DER REPUBLIK ÖSTERREICH 97

11.1. Allgemeine Hinweise 97

11.2. Steuerliche Rahmenbedingungen in Österreich 97

11.2.1. In Österreich ansässige Anleger 97

11.2.2. Erbschafts- und Schenkungssteuer 99

11.2.3. Österreichische Steuern für in Österreich nicht ansässige Anleger 100

12. FINANZINFORMATIONEN ..... F

13. ANLEIHEBEDINGUNGEN ..... A

14. TREUHANDVERTRAG ..... T

15. IMMOBILIENBEWERTUNGSGUTACHTEN I

16. GLOSSAR ..... G

17. UNTERSCHRIFTEN ..... U

1. ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS

Die Zusammenfassung setzt sich aus einzelnen Offenlegungspflichten zusammen, die „Elemente“ genannt werden. Die Elemente sind durchnummeriert und in die Abschnitte A-E eingeteilt (A1-E7). Die Zusammenfassung enthält alle Elemente, die in einer Zusammenfassung für diesen Typ von Wertpapier und Emittent erforderlich sind. Da einige Elemente nicht genannt werden müssen, können Lücken in der Nummerierung auftreten. Wenn keine Information für ein einschlägiges Element genannt werden kann, erfolgt die Angabe „entfällt“.

Abschnitt A – Einführung und Warnungen	
Warnhinweise (A.1)	Diese Zusammenfassung sollte als Einführung zum Prospekt verstanden werden und ist im Zusammenhang mit den an anderer Stelle dieses Prospekts enthaltenen detaillierten Informationen sowie den Finanzinformationen zu lesen. Der Anleger sollte jede Entscheidung zur Anlage in die Anleihe auf die Prüfung des gesamten Prospekts und etwaiger Nachträge gemäß § 16 WpPG stützen. Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche aufgrund der in einem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, kann es nicht ausgeschlossen werden, dass der als Kläger auftretende Anleger in Anwendung der einzelstaatlichen Rechtsvorschriften der Mitgliedstaaten des Europäischen Wirtschaftsraums die Kosten für die Übersetzung des Prospekts vor Prozessbeginn zu tragen haben könnte. Die Emittentin kann für die Zusammenfassung 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 anderen Teilen des Prospektes gelesen wird, nicht alle erforderlichen Schlüsselinformationen vermittelt. Es wird empfohlen, zum vollen Verständnis der Anleihe die Anleihebedingungen sowie die steuerlichen und die anderen bei der Entscheidung über eine Anlage in die Wertpapiere wichtigen Gesichtspunkte sorgfältig zu prüfen und sich gegebenenfalls von einem Rechts-, Steuer-, Finanzberater und/oder einem anderen Berater hierüber beraten zu lassen. Die Anleger sollten insbesondere den Abschnitt „Risikofaktoren“ ab Seite 22 dieses Prospekts sorgfältig durchlesen, um zu entscheiden, ob die Anleihe eine für sie geeignete Anlage sind. Dieser Abschnitt hebt bestimmte, mit der Anlage in die Anleihe sowie mit der Emittentin verbundene Risiken hervor.
Zustimmung der Emittentin zur weiteren Verwendung des Prospekts (A.2)	Die Emittentin stimmt der Verwendung dieses Prospekts, einschließlich etwaiger Nachträge, durch Institute im Sinne von § 3 Abs. 3 WpPG (Deutschland) sowie von § 3 Abs. 3 KMG (Österreich) bzw. Art. 5 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10. Juli 2005 betreffend den Prospekt über Wertpapiere (Luxemburg) als Finanzintermediären (die „**Finanzintermediäre**“) für die Zwecke des öffentlichen Angebotes der unter diesem Prospekt begebenen Schuldverschreibungen im Rahmen der geltenden Verkaufsbeschränkungen in Deutschland, Österreich und Luxemburg innerhalb der Angebotsfrist (voraussichtlich) vom 28. November 2012 bis 28. Februar 2013 zu und übernimmt die Haftung für den Inhalt dieses Prospekts auch hinsichtlich einer späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung der Inhaberteilschuldverschreibungen durch diese Finanzintermediäre, die die Zustimmung zur Verwendung des Prospekts

	erhalten. Die Zustimmung ist an keine weiteren Bedingungen geknüpft. **Für den Fall, dass ein Finanzintermediär ein Angebot macht, wird er die Anleger zum Zeitpunkt der Angebotsvorlage über die Angebotsbedingungen unterrichten.**
Abschnitt B – Emittent und etwaige Garantiegeber	
Name (B.1)	Der juristische Name der Emittentin ist Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH. Der kommerzielle Name der Emittentin lautet „IPSAK“ (“**Emittentin**“).
Sitz, Rechtsform, geltendes Recht und Land der Gründung (B.2)	Die Emittentin ist eine in Deutschland gegründete Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH). Sie wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 23. Dezember 2009 nach deutschem Recht gegründet. Gründerin der Emittentin war die IMMOVATION Immobilien Handels AG mit Sitz in Kassel. Die Eintragung der Emittentin in das Handelsregister des Amtsgerichts Kassel erfolgte am 13. Januar 2010 unter HRB 15033. Die Emittentin hat ihren Sitz in Kassel, Druseltalstraße 31, 34131 Kassel. Sie ist unter der Telefonnummer +49 561 816194 0 zu erreichen. Für sie gilt die deutsche Rechtsordnung.
Trends, die sich auf die Emittentin und die Branchen, in denen sie tätig ist, auswirken (B.4b)	Das Bundeswirtschaftsministerium (BMWi) stellt in seiner Pressemitteilung vom 10. Oktober 2012 (www.bmwi.de, „Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Oktober 2012“) fest, dass sich die deutsche Wirtschaft in einem schwachen europäischen und weltwirtschaftlichen Umfeld als relativ widerstandsfähig erweist. Die wirtschaftliche Erholung in wichtigen Industriestaaten wie den USA und Japan verläuft schleppender als erwartet. Auch für den Euroraum sieht das BMWi eine leichte Rezession, die neben den Peripheriestaaten zunehmend auch die Kernländer betrifft. Dank ihrer hohen Wettbewerbsfähigkeit können sich die deutschen Exporte in diesem Umfeld jedoch behaupten und zeigen eine klar positive Tendenz. Die wirtschaftlichen Stimmungsindikatoren zeigten für das zweite Quartal einen verlangsamten Anstieg des Bruttoinlandsprodukts. Für das zweite Halbjahr wird insgesamt eine langsamere Wirtschaftsentwicklung erwartet. Die schwächere konjunkturelle Dynamik wirkt sich auch auf den Arbeitsmarkt aus. Die Zahl der Arbeitslosen hat seit einem halben Jahr leicht zugenommen. Die weiterhin steigenden Löhne und Gehälter und das nach wie vor ruhige Preisklima in Deutschland stabilisieren jedoch das private Konsumverhalten. Der private Konsum wird nach Ansicht des BMWi daher auch in der zweiten Jahreshälfte die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland stützen. Immobilien in Deutschland haben sich als Kapitalanlage positiv entwickelt und die Zinsen für Kredite sind zur Zeit vergleichsweise niedrig (http://news.financescout24.de, 23.10.2012, "Studie: Immobilien hoch im Kurs"). Dieser Trend spiegelt sich in steigenden Immobilien-Kaufpreisen wider (www.immobilienscout24.de, Immobilienindex, Preisentwicklung 09.2011 – 09.2012).
Beschreibung der Gruppe und der Stellung der Emittentin in der Gruppe (B.5)	Die Emittentin ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der IMMOVATION Immobilien Handels AG, Kassel. Die IMMOVATION Immobilien Handels AG ist an sieben weiteren Gesellschaften mehrheitlich beteiligt. Zwischen der IMMOVATION Immobilien Handels AG und der Emittentin besteht ein Ergebnisabführungsvertrag mit Datum vom 29. November 2010.
Gewinnprognosen oder -schätzungen (B.9)	Entfällt. Es liegen keine Gewinnprognosen oder -schätzungen vor.
Beschränkungen im Bestätigungs-	Entfällt. Die Abschlüsse für die Geschäftsjahre 2010 und 2011 der Emittentin wurden vom Wirtschaftsprüfer Herrn Wolfgang Annecke, Hofgeismar, mit einem uneinge-

vermerk zu den historischen Finanzinformationen (B.10)	schränkten Bestätigungsvermerk versehen. Über die Prüfung der Kapitalflussrechnungen für die Geschäftsjahre 2011 und 2010 wurde vom Wirtschaftsprüfer Herrn Wolfgang Annecke, Hofgeismar, eine Bescheinigung ausgestellt.
Ausgewählte historische Finanzinformationen (B.12)	**Ausgewählte Finanzinformation der Emittentin nach HGB (in TEUR)** Die nachfolgende Tabelle beinhaltet ausgewählte Finanzangaben der Emittentin, welche aus folgenden Finanzinformationen stammen: • Ungeprüfter Zwischenabschluss der Emittentin zum 30. Juni 2012 und ungeprüfte Kapitalflussrechnung der Emittentin für das 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2012, jeweils nach den Vorschriften des HGB • Geprüfter Jahresabschluss der Emittentin zum 31. Dezember 2011 und geprüfte Kapitalflussrechnung der Emittentin für das Geschäftsjahr 2011, jeweils nach den Vorschriften des HGB • Geprüfter Jahresabschluss der Emittentin zum 31. Dezember 2010 und geprüfte Kapitalflussrechnung der Emittentin für das Geschäftsjahr 2010, jeweils nach den Vorschriften des HGB Die geprüften Jahresabschlüsse der Emittentin wurden vom Wirtschaftsprüfer Herrn Wolfgang Annecke, Hofgeismar, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Über die Prüfung der Kapitalflussrechnungen für die Geschäftsjahre 2011 und 2010 wurde vom Wirtschaftsprüfer Herrn Wolfgang Annecke, Hofgeismar, eine Bescheinigung ausgestellt. Die Interimsfinanzinformationen der Emittentin für den Zeitraum vom 1. Januar 2012 bis zum 30. Juni 2012 wurden weder einer Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die folgenden Zahlenangaben wurden kaufmännisch gerundet. Aus diesem Grund ist es möglich, dass die Summe der in einer Tabelle genannten Zahlen nicht exakt die ebenfalls in der Tabelle genannten Summen ergeben.

Ausgewählte Finanzinformationen

	Interimszeitraum		Geschäftsjahr	
	Jan.-Juni 2012 ungeprüft	Jan.-Juni 2011 ungeprüft	2011 geprüft	2010 geprüft
Ausgewählte Bilanzdaten (in TEUR bzw. %)				
Eigenkapital [1)]	7.745	7.678	6.528	6.848
Bilanzsumme	33.656	22.222	28.022	21.088
Eigenkapitalquote [2)]	23,0	34,6	23,3	32,5
Fremdkapitalquote [3)]	77,0	65,4	76,7	67,5
Ausgewählte Daten zur GuV (in TEUR)				
Gesamtleistung	1.584	2.809	6.326	5.255
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	241	1.239	3.209	2.145
Jahresüberschuss [4)]	237	1.180	0	3
Ausgewählte Angaben zur Kapitalflussrechnung (in TEUR)				
Cash flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-6.260	467	-1.560	-18.353
Cash flow aus der Investitionstätigkeit	-48	0	-1	-13
Cash flow aus der Finanzierungstätigkeit	6.405	-248	2.111	18.343
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	97	219	550	-23

1) selbst berechnet und ungeprüft
2) selbst berechnet und ungeprüft: Bilanzielles Eigenkapital / Bilanzsumme
3) selbst berechnet und ungeprüft: Rückstellungen und Verbindlichkeiten / Bilanzsumme
4) es besteht ein Ergebnisabführungsvertrag.

Wesentliche negative Veränderun-	Entfällt. Seit dem letzten geprüften Abschluss zum 31. Dezember 2011 haben sich die Aussichten der Emittentin nicht verändert.

gen seit der Veröffentlichung der letzten Jahresabschlüsse (B.12)	
Wesentliche Veränderungen der Finanzlage oder der Handelsposition, die nach dem von den historischen Finanzinformationen abgedeckten Zeitraum eingetreten sind (B.12)	Die Emittentin hat ihre Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von 11.243 TEUR am 31. Dezember 2011 auf 16.621 TEUR am 30. Juni 2012 erhöht. Die Emittentin hat am 1. Oktober 2012 Verbindlichkeiten gegenüber einer typisch stillen Beteiligung in Höhe von 900 TEUR getilgt. Darüber hinaus sind seit dem 31. Dezember 2011 keine weiteren wesentlichen Veränderungen der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin eingetreten.
Jüngste Ereignisse, die für die Bewertung der Zahlungsfähigkeit im hohen Maße relevant sind (B.13)	Entfällt. Es liegen keine Ereignisse in der Geschäftstätigkeit der Emittentin aus jüngster Zeit vor, welche für die Bewertung der Zahlungsfähigkeit der Emittentin im hohen Maße relevant sind.
Abhängigkeit der Emittentin von anderen Unternehmen der Gruppe (B.14)	Die IMMOVATION Immobilien Handels AG ist alleinige Gesellschafterin der Emittentin. Sie hält 100 % der Geschäftsanteile. Die Emittentin ist damit ein abhängiges Unternehmen der IMMOVATION Immobilien Handels AG im Sinne von § 17 Abs. 1 AktG.
Haupttätigkeit der Emittentin (B.15)	Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der Emittentin besteht in der Entwicklung, dem teilweisen Abverkauf sowie der Vermietung/Verpachtung und Bewirtschaftung der Liegenschaft Salamander-Areal, Kornwestheim. Die Emittentin beabsichtigt den Emissionserlös für die Weiterentwicklung ihrer allgemeinen Geschäftstätigkeit zu verwenden, insbesondere für Investitionen in neue Immobilienprojekte, ausschließlich außerhalb des Salamander-Areals. Hierzu plant die Emittentin die Gründung von Tochtergesellschaften, denen der Emissionserlös zum obengenannten Zweck zugeführt wird und mit denen jeweils Ergebnisabführungsverträge mit der Emittentin abgeschlossen werden sollen. Hierzu wird die Emittentin eine Satzungsänderung durchführen und ihren Geschäftsgegenstand unverzüglich nach Ende des öffentlichen Angebots erweitern und die Bereiche Gründung und Verwaltung von Tochtergesellschaften mit dem Zweck von "Immobilienprojektentwicklungen" aufnehmen.
Angabe der Tatsache, ob sich die Emittentin in einem direkten oder indirekten Besitz befindet (B.16)	Die IMMOVATION Immobilien Handels AG hält 100 % der Geschäftsanteile der Emittentin. Zwischen der Emittentin und der IMMOVATION Immobilien Handels AG besteht ein Ergebnisabführungsvertrag mit Datum vom 29. November 2010. Die IMMOVATION Immobilien Handels AG ist zur Emittentin herrschendes Unternehmen im Sinne von § 17 Abs. 1 AktG.
Ratings (B.17)	Im Auftrag der Emittentin hat die Scope Credit Rating GmbH, Berlin die Inhaberteil-

	schuldverschreibung mit dem Rating „A“ bewertet. Die Scope Credit Rating GmbH ist als Ratingagentur gemäß EU-Verordnung 1060/2009 registriert und verfügt über eine Zulassung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („**BaFin**“). Für die Emittentin gibt es kein Rating und es ist auch keines geplant.
Abschnitt C – Wertpapiere	
Art und Gattung einschließlich der Wertpapierkennung (C.1)	Die Emittentin begibt voraussichtlich am 6. Dezember 2012 bis zu 30.000 6,75 %ige Inhaberteilschuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1.000,00 zum Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 30.000.000,00 mit Fälligkeit am 6. Dezember 2019. Die Anleihen begründen unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige und über einen Treuhänder hinsichtlich des Anspruchs auf Zahlung von Zinsen und Zahlung des Rückzahlungsbetrags besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin und stehen im gleichen Rang untereinander und mindestens im gleichen Rang mit allen anderen gegenwärtigen und zukünftigen und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin, ausgenommen solche Verbindlichkeiten, denen auf Grund zwingender gesetzlicher Vorschriften Vorrang zukommt. Die Inhaberteilschuldverschreibungen sind durch eine auf den Inhaber lautende Globalurkunde (nachfolgend die „**Globalurkunde**“) ohne Jahreszinsscheine, die bis zu 30.000 Inhaberteilschuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1.000,00 repräsentieren, verbrieft. Die Globalurkunde wird von der Clearstream Banking AG, Mergenthaler Allee 61, 65760 Eschborn, verwahrt. Den Inhabern der Anleihen stehen Miteigentumsanteile an der Globalurkunde zu, die durch Abtretung nach den Bestimmungen der Clearstream Banking AG übertragen werden können. Der Anspruch auf Austausch und Auslieferung effektiver Stücke oder Zinsscheine ist ausgeschlossen. Die Anleihe trägt die folgende Wertpapierkennziffer: International Securities Indentification Number: DE000A1RFBP5 Wertpapierkennnummer: A1RFBP Die Anleihe unterliegt deutschem Recht.
Währung (C.2)	Euro („**EUR**“)
Beschränkungen der Übertragbarkeit (C.5)	Entfällt. Es gibt nach den Anleihebedingungen keine Beschränkungen der freien Übertragbarkeit.
Beschreibung der mit den Wertpapieren verbundenen Rechte einschließlich Rangordnung und Beschränkung dieser Rechte (C. 8)	Die Inhaberteilschuldverschreibungen werden ab Beginn der Laufzeit (einschließlich) bis zum 6. Dezember 2019 (einschließlich) bezogen auf ihren Nennbetrag mit 6,75 % pro Jahr (Nominalzins) verzinst. Die Emittentin ist verpflichtet, die Inhaberteilschuldverschreibungen am 6. Dezember 2019 zum Nennbetrag zurückzuzahlen, soweit die Inhaberteilschuldverschreibungen nicht zuvor bereits ganz oder teilweise zurückbezahlt oder angekauft und entwertet wurden. Die Zahlung der Zinsen und die Rückzahlung ist durch eine Grundschuld an dem Sicherungsgrundstück des Salamander-Areals, Kornwestheim, besichert, die die Rödl Treuhand Hamburg GmbH Steuerberatungsgesellschaft, Kehrwieder 9, 20457 Hamburg (nach folgend der „**Treuhänder**“) als Treuhänder hält. Die Grundschuld steht im Rang nach einer Grundschuld in Höhe von EUR 30.000.000,00 zu Gunsten der Kreissparkasse Ludwigsburg. Die Zahlung der Zinsen und die Rückzahlung ist ferner durch ein Festgeldkonto bei der Kasseler Bank eG, das nach Maßgabe des Treuhandvertrags von der Emittentin mit EUR 2.000.000,00 aus dem Emissionserlös ausgestattet wird, besichert. Das Treuhandkonto wird vom Treuhänder geführt. In dem Fall eines Emissionserlöses aus den Inhaberteilschuldverschrei-

	bungen in einer Höhe von weniger als EUR 30.000.000,00, wird der Treuhänder auf schriftliches Verlangen der Emittentin nach Abschluss des Angebots die Sicherheiten in dem Verhältnis wieder freigeben, in welchem die tatsächliche Höhe des Emissionserlöses aus den Inhaberteilschuldverschreibungen den Betrag von EUR 30.000.000,00 unterschreitet. Die Emittentin verpflichtet sich, während der Laufzeit der Anleihe kein weiteres Fremdkapital über die Grenze von EUR 60.000.000,00 aufzunehmen. Davon ausgenommen ist die Aufnahme von Fremdkapital zum Zwecke der Finanzierung der Befriedigung der Rückzahlungsansprüche und Zinszahlungsansprüche der Anleihegläubiger zum Rückzahlungszeitpunkt der Anleihe. Die Emittentin verpflichtet sich, dafür zu sorgen, dass während der Laufzeit der Anleihe die Eigenkapitalausstattung der Emittentin einen Betrag von EUR 5.000.000,00 nicht unterschreitet. Die Emittentin verpflichtet sich, den mit der IMMOVATION Immobilien Handels AG bestehenden Ergebnisabführungsvertrag vom 29. November 2010 während der Laufzeit dieser Anleihe nicht ordentlich zu kündigen. Die Emittentin ist verpflichtet, solange das Festgeldkonto ein Guthaben von weniger als EUR 2.000.000,00 oder den nach Maßgabe des Treuhandvertrags reduzierten Betrag aufweist, insoweit keine Liquidität an Gesellschafter abzuführen, sondern diese bei der Gesellschaft zu belassen. Bei einem Verstoß gegen diese Verpflichtungen ist die Anleihe durch jeden Anleihegläubiger außerordentlich kündbar. Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, seine sämtlichen Forderungen aus den Inhaberteilschuldverschreibungen durch außerordentliche Kündigung mit sofortiger Wirkung fällig zu stellen und Rückzahlungen zum Nennbetrag einschließlich bis zum Kündigungszeitpunkt aufgelaufener Zinsen zu verlangen, insbesondere wenn die Emittentin Zinsen oder Rückzahlungen aus der Anleihe nicht innerhalb von 45 Tagen nach dem jeweiligen Fälligkeitstermin bezahlt, sie allgemein ihre Zahlungen einstellt oder ihre Zahlungsunfähigkeit bekannt gibt, die Emittentin sich bezüglich von Forderungen in einer Gesamthöhe von mehr als EUR 250.000,00 gegenüber anderen Gläubigern aus einer Finanzverbindlichkeit in Verzug befindet oder ein Kontrollwechsel eintritt. Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechtes weggefallen ist oder geheilt wurde. Es kann gemäß dem Schuldverschreibungsgesetz eine Gläubigerversammlung einberufen werden, welche die Anleihegläubiger vertritt und durch Mehrheitsbeschlüsse nach Maßgabe des Schuldverschreibungsgesetzes Änderungen der Anleihebedingungen zustimmen kann. Die Inhaberteilschuldverschreibungen sind für die Anleihegläubiger und die Emittentin nicht vorzeitig ordentlich kündbar.
Nominalzinssatz; Datum, ab dem die Zinsen fällig werden und Zinsfälligkeitsdatum; Fälligkeitstermin; Tilgung; Rückzahlungsverfahren; Angabe über die Rendite; Name des Vertreters der Anleihegläubiger (C.9)	Die Inhaberteilschuldverschreibungen werden ab Beginn der Laufzeit (einschließlich) bis zum 6. Dezember 2019 (einschließlich) bezogen auf ihren Nennbetrag mit 6,75 % pro Jahr (Nominalzins) verzinst. Der erste Zinslauf beginnt am 6. Dezember 2012. Die Zinsen sind nachträglich jeweils am 6. Dezember eines Jahres zur Zahlung fällig, wobei die Zinsen für das letzte Jahr der Laufzeit zusammen mit der Rückzahlung am 6. Dezember 2019 gezahlt werden. Die erste Zinszahlung ist am 6. Dezember 2013 fällig. Die individuelle Rendite aus einer Inhaberteilschuldverschreibung über die Gesamtlaufzeit muss durch den jeweiligen Anleihegläubiger unter Berücksichtigung der Differenz zwischen dem Rückzahlungsbetrag einschließlich der gezahlten Zinsen und dem ursprünglich gezahlten Betrag für den Erwerb der Anleihe zuzüglich etwaiger Stückzinsen und unter Beachtung der Laufzeit der Anleihe und seiner Transaktionskosten berechnet werden. Die jeweilige Netto-Rendite der Anleihe lässt sich erst am Ende der Laufzeit bestimmen, da sie von eventuell zu zahlenden individuellen Transaktionskosten, wie Depot-Gebühren abhängig ist.

	Bei Annahme eines Erwerbsbetrages von 100 % des Nominalbetrags und vollständigem Erlös dieses Betrags bei der Rückzahlung der Anleihe sowie unter Ausserachtlassung von Stückzinsen und Transaktionskosten ergibt sich eine jährliche Rendite in Höhe des Zinssatzes. Die Emittentin ist verpflichtet, die Inhaberteilschuldverschreibungen am 6. Dezember 2019 zum Nennbetrag zurückzuzahlen, soweit die Inhaberteilschuldverschreibungen nicht zuvor bereits ganz oder teilweise zurückbezahlt oder angekauft und entwertet wurden. Die Emittentin verpflichtet sich, Kapital und Zinsen auf die Inhaberteilschuldverschreibungen bei Fälligkeit in Euro zu zahlen. Die Zahlung von Kapital und Zinsen erfolgt, vorbehaltlich geltender steuerrechtlicher und sonstiger gesetzlicher Regelungen und Vorschriften, über die Hauptzahlstelle zur Weiterleitung an die Clearstream Banking AG oder nach deren Weisung zur Gutschrift für die jeweiligen Kontoinhaber. Es kann gemäß dem Schuldverschreibungsgesetz eine Gläubigerversammlung einberufen werden, die den Anleger vertritt. Die Gläubigerversammlung wird grundsätzlich von der Anleiheschuldnerin einberufen. Die Einberufung ist im Bundesanzeiger bekannt zu machen.
Derivate Komponente bei der Zinszahlung (C.10)	Entfällt. Die Inhaberteilschuldverschreibungen enthalten keine derivative Komponente.
Zulassung zum Handel (C.11)	Die Emittentin beabsichtigt, die Anleihen in die Preisermittlung des Freiverkehrs an der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse, Stuttgart einzubeziehen und in das Handelssegment Bondm aufnehmen zu lassen. Das Handelssegment Bondm ist ein auf dem Freiverkehr basierendes Segment für mittelständische Unternehmensanleihen mit erhöhten Transparenz- und Publizitätspflichten gegenüber dem Freiverkehr. Die Einbeziehung der Inhaberteilschuldverschreibungen wird für den 5. Dezember 2012 erwartet. Eine Einbeziehung in den „geregelten Markt“ im Sinne der Richtline 2004/39 EG („MiFID“) erfolgt nicht. Eine Zurverfügungstellung von Liquidität durch Intermediäre im Sekundärhandel existiert nicht und ist nicht beabsichtigt.
Abschnitt D – Risiken	
Wesentliche Risiken im Hinblick auf die Emittentin (D.2)	**<u>Allgemeine Entwicklung des Immobilienmarktes</u>** Die Emittentin ist von der Entwicklung des Immobilienmarktes, der wirtschaftlichen und politischen Lage sowie der gesellschaftlichen Stimmung abhängig. **<u>Fehlerhafte Immobilienbewertung</u>** Die Emittentin legt bei der Immobilienbewertung ein Immobilienbewertungsgutachten nach Ertragswert basierend auf dem vorläufigen Ertragswert bei einem marktüblich erzielbaren Rohertrag nach endgültiger Fertigstellung bei Vollvermietung zu Grunde. Ändern sich die der Bewertung zugrundeliegenden Annahmen, können sich Bewertungsergebnisse verschlechtern. Einer Bewertung können auch falsche Annahmen zu Grunde liegen. Die Emittentin kann auch nicht ausschließen, dass die wertbildenden Faktoren des Salamander-Areals von ihr oder ihren Organen und/oder Mitarbeitern falsch eingeschätzt werden. **<u>Wirtschaftlicher Abschwung des Standorts des Salamander-Areals</u>** Sofern der Standort des Salamander-Areals an Attraktivität für Mieter und Käufer verliert, könnte sich das erheblich auf die Umsetzung der Projekte der Emittentin auswirken und ihre Geschäftstätigkeit beeinträchtigen.

	Mangelnde Attraktivität des Salamander-Areals Von der Emittentin für das Salamander-Areal geplante Maßnahmen könnten nicht wie erwartet auf dem Markt angenommen werden. **Veränderungen der Mieteinnahmen** Bei einer Reduzierung des Mieterbestandes oder sofern die Emittentin Mietreduzierungen, Mietminderungen, Kündigungen, Mietausfall oder ungeplantem Leerstand ausgesetzt ist, verringern sich die Mieteinnahmen der Emittentin. Zudem könnten Bestimmungen der Mietverträge einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhalten und zu geringeren Einnahmen oder einer Erhöhung des von der Emittentin zu tragenden Aufwands (z.B. aus Instandhaltung und Instandsetzung) führen. Eine Insolvenz von Mietern kann ebenfalls zu einem Sinken der Mieteinnahmen führen. Sofern der Mieter Land Baden-Württemberg alle Ausbaustufen nach dem Mietvertrag auf einmal abruft und die Emittentin diese nicht rechtzeitig fertigstellt, kann dies geringere Mieteinnahmen und ggf. Schadensersatzansprüche nach sich ziehen. Die Ausbaukosten können auch höher sein als nach dem Mietvertrag weiterbelastbar. Ferner könnte der Mieter Land Baden-Württemberg ab dem 1. Januar 2017 Mietflächen reduzieren und die eingeplanten Mieteinnahmen der Emittentin senken. Dies kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben und die Fähigkeit der Emittentin zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus den Anleihen beeinträchtigen. **Risiken aus dem Grundstückskaufvertrag zum Ankauf** Aus dem Grundstückskaufvertrag zum Ankauf können sich Risiken (z.B. aus nicht durch Gewährleistungen abgedeckten Risiken) resultieren, die zu ungeplanten Kosten der Emittentin führen. **Planungsunsicherheit bei Projektentwicklungen** Es besteht das Risiko, dass die Emittentin Projekte insbesondere wegen Veränderungen auf den Märkten oder anderen nicht vorhersehbaren Ereignissen nicht wie geplant umsetzen kann. **Bauleitplanung und Städtebaurecht** Sofern die Bauleitplanung nicht so erfolgt, dass Projekte wie geplant umgesetzt werden können, besteht das Risiko, dass geplante Vorhaben nicht oder nur mit höherem Aufwand realisiert werden können. Aufgrund der Tatsache, dass das Salamander-Areal im Bereich der Anwendbarkeit einer Sanierungssatzung liegt, können die Emittentin ungeplante Kosten aus sanierungsrechtlichen Ordnungsmaßnahmen treffen oder ihre Planungen unvorhergesehen beschränkt werden. **Erteilung von öffentlich-rechtlichen Genehmigungen und Beschränkungen** Sofern erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen der Emittentin oder Mietern nicht wie geplant erteilt werden oder ein Widerruf oder die Rücknahme einer baulichen oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Genehmigung erfolgt, kann die Umsetzung von Projekten verzögert oder gefährdet werden. Dies wirkt sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin aus. **Uneinbringlichkeit von Forderungen** Die Emittentin trägt das Insolvenzrisiko ihrer Vertragspartner und das Risiko, dass Forderungen gegen diese nicht einbringlich sind. **Schlechtleistungen von Bau- und Subunternehmern; Vertragsuntreue weiterer Vertragspartner** Bei der Umsetzung der Projekte kann es zu Schlechtleistungen von Bau- und Subun-

	ternehmern kommen, deren Konsequenzen nicht an Dritte weitergegeben werden können oder indirekte negative Auswirkungen haben können (z.B. Abstandnahme von einer Anmietung oder von einem Erwerb durch Dritte). Ferner können sich Dritte vertragsbrüchig gegenüber der Emittentin verhalten. **Umweltschäden** Umweltbeeinträchtigungen könnten falsch eingeschätzt worden sein oder durch Umweltbeeinträchtigungen könnten Schäden an Personen, angrenzenden Liegenschaften oder der Umwelt verursacht werden und worden sein. Dies kann dazu führen, dass Projekte nicht wie geplant umgesetzt werden können und somit unerwartete Kosten die Emittentin treffen. **Änderung der Gesetzeslage oder Rechtsprechung** Bei der Planung ihrer Projekte geht die Emittentin von der geltenden Rechtsordnung und Rechtsprechung aus. Eine Änderung der Gesetzeslage oder Rechtsprechung könnte sich erheblich negativ auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin, insbesondere auf die Entwicklung von Projekten oder die Vermietung sowie den Verkauf von Immobilien auswirken. **Kostenüberschreitung** Unvorhersehbare, von außen wirkende Ereignisse aber auch fehlerhafte Projektplanung auf Seiten der Emittentin könnten die Kosten für die Projekte erhöhen. **Unterlassungsansprüche** Die Geltendmachung von Unterlassungsansprüchen gegenüber der Emittentin könnte die Umsetzung der Projekte gefährden und/oder vollständig verhindern. **Inanspruchnahme aus Gewährleistungen** Sofern die Emittentin aus Gewährleistungen bei Veräußerungen in Anspruch genommen wird (z.B. bei Mängeln) oder die Emittentin gemäß § 566 BGB haftet, könnten nicht vorhersehbare Ansprüche gegen die Emittentin drohen bzw. entstehen. **Risiken im Zusammenhang mit dem Abverkauf von Teilen des Salamander-Areals** Die Emittentin hat fünf notariell beurkundete Kaufverträge über den Abverkauf von Teilflächen des Salamander-Areals geschlossen. Es besteht die Gefahr, dass die Emittentin von den Verkäufern aus Gewährleistung aus den Kaufverträgen in Anspruch genommen wird, soweit dies nicht wirksam ausgeschlossen worden ist. **Unvermietbarkeit und Unverkäuflichkeit von Immobilien** Die Emittentin plant bestimmte derzeit unvermietete bzw. noch zu errichtende Teile des Salamander-Areals (insbesondere zur Errichtung geplante acht Stadtvillen und eine geplante Wohnanlage für senioren- und altersgerechtes Wohnen) als Ganzes oder in Teilen zu vermieten oder zu veräußern. Die Vermietung oder Veräußerung könnte scheitern. **Risiko aus Bürgschaften und Inanspruchnahme von Bürgschaften** Für den Fall, dass ein Bürge ausfällt, der für die Emittentin haftet, würde allein die Emittentin für die betroffene Forderung haften. Die Emittentin könnte auch selbst aus bestehenden und/oder zukünftig übernommenen Bürgschaften und/oder Garantien bzw. Haftungszusagen in Anspruch genommen werden. **Verlust von wichtigen Unternehmensangehörigen** Sofern es der Emittentin nicht gelingt, Schlüsselmitarbeiter und Mitarbeiter mit spezifischen Fähigkeiten weiterhin zu binden, ist ihr wirtschaftlicher Erfolg gefährdet, wenn

	es nicht gelingt, adäquate neue Unternehmensangehörige zu finden. **Unzureichender Versicherungsschutz** Sofern sich die Emittentin für bestimmte Schäden und Vorfälle nicht oder nur unzureichend versichert hat, kann dies zu negativen Auswirkungen führen. **Reputationsrisiko** Die Geschäftstätigkeit der Emittentin ist vom Vertrauen ihrer Mieter, Käufer und anderen Investoren abhängig. Ein Reputationsverlust der Emittentin könnte sich auf die Entscheidungen der Vertragspartner und damit die Geschäftstätigkeit der Emittentin negativ auswirken. **Nichtgelingen von Transaktionen** Die Geschäftstätigkeit der Emittentin ist davon abhängig, die Verkäufe und die Vermietungen der Immobilien zum richtigen Zeitpunkt und zu angemessenen Konditionen durchzuführen. Sie hat keinen Einfluss darauf, ob sich die Investoren für ihre Objekte entscheiden werden. **Finanzierung und Zinsänderung** Eine negative Entwicklung der Finanzierungsangebote und des Zinsniveaus kann die Möglichkeiten der Emittentin bei der Entwicklung und Vermarktung von Immobilien erheblich einschränken, da sie und potentielle Erwerber ihrer Objekte auf Fremdfinanzierungen angewiesen sind. Eine wesentliche Erhöhung der Finanzierungszinssätze kann erhebliche negative Folgen auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin haben. **Risiko der fehlenden Einflussnahme auf die Mittelverwendung** Die Anleger haben keine Möglichkeit, die Verwendung der Mittel aus dem Angebot zu kontrollieren und keinen Anspruch auf eine bestimmte Verwendung. Es ist zu erwarten, dass die Liquidität aus dem Emissionserlös der Emittentin abfließt. **Sicherheit, Vertraulichkeit und Verfügbarkeit von Daten** Technische Defekte, Fehler sowie der Verlust von Datenbeständen oder der Ausfall des IT-Systems könnten zu einer Beeinträchtigung der Geschäftstätigkeit der Emittentin führen. **Interessenskonflikte auf Grund der Gesellschafterstellung** Die IMMOVATION Immobilien Handels AG hält alle Gesellschaftsanteile der Emittentin und kann damit ihre Interessen bei der Ausübung ihrer Gesellschafterstellung verfolgen. Sollte die IMMOVATION Immobilien Handels AG ihre dominierende Stellung gegenüber der Emittentin ausnutzen, könnte sich dies negativ auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin auswirken. **Ergebnisabführungsvertrag** Zwischen der Emittentin und der IMMOVATION Immobilien Handels AG besteht ein Ergebnisabführungsvertrag. Die IMMOVATION Immobilien Handels AG kann der Emittentin sämtliche Gewinne entziehen und dadurch die Umsetzung der geplanten Projekte der Emittentin gefährden und/oder verhindern. Sofern die IMMOVATION Immobilien Handels AG ihre Verlustausgleichspflichten nicht erfüllt, ist die Emittentin negativen Folgen bis zu einer Insolvenz ausgesetzt. **Wechselseitige Leistungsbeziehungen** Die Emittentin ist im großen Umfang von Leistungen der IMMOVATION Immobilien Handels AG abhängig. Sollte sich dieses Leistungsgeflecht auflösen, müsste die Emittentin selbst Verträge für Leistungen mit Dritten schließen.

	Personelle Verflechtungen Zwischen den einzelnen Unternehmen der IMMOVATION Unternehmensgruppe bestehen personelle Verflechtungen. Es besteht das Risiko, dass auch für andere Gruppengesellschaften tätige Personen, insbesondere Herr Lars Bergmann, Entscheidungen zu Gunsten der Muttergesellschaft oder anderer zu der Unternehmensgruppe gehörenden Gesellschaften treffen, die gleichzeitig zu Lasten der Emittentin gehen. **Risiken aus der Aktionärsstruktur der IMMOVATION Immobilien Handels AG** Der Hauptaktionär der IMMOVATION Immobilien Handels AG, Herr Lars Bergmann, ist aufgrund seines Stimmenanteils in der Lage, in der Hauptversammlung der IMMOVATION Immobilien Handels AG und damit auch auf der Ebene der Emittentin Entscheidungen und Beschlüsse herbeizuführen. Dazu zählen Beschlüsse zur Gewinnverwendung und die Entlastung der Geschäftsführung und wichtige Strukturentscheidungen. Dies könnte sich nachteilig auf die Emittentin auswirken, da Beschlüsse des Aktionärs Lars Bergmann nicht im Interesse der Emittentin stehen müssen. **Prognoserisiko** Zukunftsgerichtete Annahmen und Aussagen unterliegen Risiken. **Wechselseitige Verstärkung von Risikofaktoren** Je mehr Risiken tatsächlich eintreten, desto stärker sind die Anleihe und der Emittent davon betroffen. Eine Konzentration der Risiken könnte bewirken, dass sich andere in diesem Prospekt beschriebene Risiken verstärken.
Wesentliche Risiken im Hinblick auf die Anleihen (D.3)	**Individuelle Entscheidung** Es ist die individuelle Entscheidung jedes Anlegers, sich für oder gegen die Anlage in die Anleihe zu entscheiden, die von den persönlichen Lebens- und Einkommensverhältnissen, den Anlagerwartungen und der langfristigen Bindung des eingezahlten Kapitals abhängt. Eine Investitionsentscheidung – gegebenenfalls unter Einschaltung fachkundiger Berater – sollte vom Anleger nur dann getroffen werden, wenn er mit Kapitalanlagen vertraut und sich der damit zusammenhängenden Risiken bewusst ist. **Fehlerhafte Entscheidung durch die Anleger** Von einer Finanzierung der Investition mit Fremdkapital wird grundsätzlich abgeraten. Sofern sich die Investitionsentscheidung des Anlegers als falsch herausstellt, könnte dies zu einem Verlust des investierten Kapitals führen. Hat der Anleger zur Finanzierung der Anleihe Fremdkapital aufgenommen, könnte dies den Verlust für den Anleger weiter erhöhen. Hierdurch entstünde dem Anleger sowohl ein Wertverlust hinsichtlich der Anleihe als auch ein zusätzlicher finanzieller Nachteil wegen des Kredits. **Insolvenz der Emittentin** Im Insolvenzfall der Emittentin besteht das Risiko, dass weder die Anleihe noch die Zinsen zurückgezahlt werden können. Hiergegen besteht, abgesehen von den Sicherungsmitteln der Anleihebedingungen, keine Absicherung. Insbesondere unterliegt die Anleihe keiner gesetzlich vorgeschriebenen Einlagensicherung. Es besteht das Risiko eines Totalverlusts des angelegten Kapitals. **Vorrangige dingliche Besicherung** Die Besicherung der Zinszahlungen und der Rückzahlung der Anleihe ist nachrangig zu einer Grundschuld, welche der Absicherung eines Bankdarlehens in Höhe von EUR 30.000.000,00 dient. Deshalb wäre im Verwertungsfall, insbesondere im Insolvenzfall, zuerst die Bank aus dem Erlös aus einer Verwertung des Sicherungsgrundstücks zu befriedigen. Nur wenn nach Befriedigung der Bank noch ein Erlös verbleibt, erhalten die Anleger einen Erlös aus der Verwertung. Es besteht das Risiko eines Totalverlusts

	des angelegten Kapitals. In Abteilung II sind Rechte zur Nutzung und zum vorrangigen Erwerb zu Gunsten des Landes Baden-Württemberg bestellt, die auch im Verwertungsfall bestehen bleiben. Ein möglicher Verwertungserlös kann hierdurch gemindert werden. **Abtretung von Miet- und Pachtzinsforderungen** Im Falle der Verwertung von Miet- und Pachtzinsforderungen durch die gesicherte Bank dieser Sicherungsabtretung fließen diese Mieten und Pachten nicht mehr der der Emittentin zu. Dies würde die Geschäftstätigkeit der Emittentin und deren Möglichkeiten, ihren Verpflichtungen aus der Inhaberschuldverschreibung nachzukommen, beeinträchtigen. Es besteht das Risiko eines Totalverlusts des angelegten Kapitals. **Vollstreckung nachrangiger Sicherheiten** Sollten stille Gesellschafter von der Möglichkeit Gebrauch machen, sich nachrangige Grundschulden bestellen zu lassen, können weitere nachrangige Grundschulden entstehen, aus denen die Gläubiger vollstrecken können. Erst wenn die Bank befriedigt ist, hätten die Anleger Ansprüche aus der Sicherheit. Damit könnte es zu einem Totalverlust des angelegten Kapitals kommen. **Treuhänder** Die Sicherheiten für die Anleihe werden vom Treuhänder verwahrt und gegebenenfalls verwertet. Eine Pflichtverletzung des Treuhänders könnte sich erheblich nachteilig für die Anleger auswirken, wenn dieser für die Pflichtverletzung nicht haftet oder Ansprüche gegen den Treuhänder nicht durchsetzbar sind. Darüber hinaus tragen die Anleger das Insolvenzrisiko des Treuhänders. **Verschlechterung der Bonität der Emittentin** Die Bonität der Emittentin wirkt sich erheblich auf den Kurs der Anleihe aus. Dadurch könnten für die Anleger Verluste entstehen, wenn sie die Anleihe während der Laufzeit verkaufen möchten. **Verschlechterung des Börsenkurses** Es wird beabsichtigt, einen Antrag auf Einbeziehung in den Freiverkehr und Aufnahme der Anleihen in das Handelssegment Bondm an der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse, Stuttgart, zu stellen. Sinkt der zukünftige Börsenkurs der Anleihe könnten für die Anleger Verluste entstehen, wenn sie die Anleihe während der Laufzeit verkaufen möchten. **Änderung des Zinsniveaus** Steigende Zinsen führen bei festverzinslichen Wertpapieren (wie der Anleihe) zu einem Rückgang des Börsenkurses. Steigende Zinsen können sich somit nachteilig auf den Kurs der Anleihe auswirken. Dies kann zu Verlusten für die Anleger führen, wenn sie die Anleihe während der Laufzeit verkaufen möchten. **Aufnahme von weiterem Fremdkapital** Die Emittentin verpflichtet sich, während der Laufzeit der Anleihe kein weiteres Fremdkapital über die Grenze von EUR 60.000.000,00 aufzunehmen. Davon ausgenommen ist die Aufnahme von Fremdkapital zum Zwecke der Finanzierung der Befriedigung der Rückzahlungsansprüche und Zinszahlungsansprüche der Anleihegläubiger zum Rückzahlungszeitpunkt der Anleihe. Diese Verschuldungsgrenze limitiert die Möglichkeit der Emittentin, während der Laufzeit der Anleihe Fremdkapital aufzunehmen. Sollte die Aufnahme von Fremdkapital während der Laufzeit der Anleihe aus unternehmerischer Sicht notwendig oder vorteilhaft sein, ist dies der Emittentin unter Umständen nicht möglich.

	Dies kann sich erheblich negativ auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin auswirken. **Ausgabe weiterer Anleihen** Die Emittentin unterliegt innerhalb der Fremdkapitalaufnahmegrenze von EUR 60.000.000,00 keinen Beschränkungen bezüglich der Ausgabe weiterer Anleihen. Erhöht sich die Verschuldung der Emittentin, so verschlechtert sich ihre Bonität. Dies kann zu Kursverlusten und damit zu Verlusten für Anleger führen, wenn sie die Anleihe während der Laufzeit verkaufen möchten. **Bestehen eines Markts für die Anleihe** Die Emittentin beabsichtigt, einen Antrag auf Aufnahme der Anleihe in das Handelssegment Bondm an der Baden Württembergischen Wertpapierbörse zu stellen. Es gibt jedoch keine Sicherheit, dass ein liquider Markt für die Handelbarkeit der Anleihe entsteht. In einem illiquiden Markt ist es unter Umständen nicht möglich, die Anleihe zu jedem Zeitpunkt bzw. zu einem günstigen Preis zu verkaufen. Es besteht für die Anleger die Gefahr, dass sie die Anleihe während der Laufzeit nicht oder nur zu einem schlechteren Marktpreis veräußern können. **Geringerer Erlös bei Verkauf der Anleihe** Sofern der Anleger die Anleihe während der Laufzeit zu einem geringeren Wert verkauft, als er sie erworben hat und keine Möglichkeit der Wiederanlage findet, die besser als oder zumindest gleichwertig zu der Anleihe ist, könnte dies erhebliche nachteilige Auswirkungen für den Anleger haben. **Platzierung** Sofern die Anleihe nicht vollständig am Markt platziert werden kann und der Mittelzufluss der Emittentin niedriger ist, können Projekte nicht wie geplant durchgeführt werden. Dadurch könnte die Erfüllung der Verpflichtungen der Emittentin aus der Anleihe beeinträchtigt werden. **Renditeminderung durch Kosten und Steuerlast** Der Mittelzufluss wird durch die zu tragenden Kosten der Emittentin bei der Emission beeinträchtigt. Sofern Zinszahlungen auf die Anleihe oder beim Verkauf oder bei der Rückzahlung der Anleihe realisierte Gewinne für einen Anleger steuerpflichtig sind, hat dies negative Auswirkung auf die Rendite der Anleihe. **Währungsrisiko** Anleger, die Erträge aus der Investition in die Anleihe nicht in Euro benötigen, sind Wechselkurschwankungen ausgesetzt. Hierdurch könnte sich die Rendite der Anleihe verringern. **Änderung der Anleihebedingungen** Die Anleihebedingungen können eventuell gegen den Willen des einzelnen Anlegers geändert werden. Es kann zudem auch gegen den Willen des einzelnen Anlegers ein gemeinsamer Vertreter für alle Anleger benannt werden. Dies könnte erhebliche nachteilige Auswirkungen für den Anleger haben. **Änderung von wirtschaftlichen, politischen und gesellschaftlichen Faktoren** Die Anleihe ist von zahlreichen wirtschaftlichen, politischen und gesellschaftlichen Faktoren, insbesondere einer Änderung des Immobilienmarktes in Deutschland, der Zinssätze, Devisenkurse oder Inflationsraten, abhängig. Schwankungen können die Anleihe und den Börsenkurs negativ beeinträchtigen.

	<u>Änderung der Gesetzeslage oder Rechtsprechung</u> Eine Änderung der auf die Anleihe anzuwendenden Gesetze, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis kann negative Auswirkungen auf die Anleihe und die Anleger haben. **<u>Steuerliche Risikofaktoren</u>** Die Änderung der auf die Anleihe anzuwendenden Steuergesetze, der Rechtsprechung oder der Praxis der Finanzverwaltung während der Laufzeit der Anleihe kann signifikante Korrekturen in der Besteuerung der Emittentin oder der Anleihegläubiger zur Folge haben. Sollten Steuerbescheide der Emittentin auf Grundlage einer steuerlichen Außenprüfung (Betriebsprüfung) zu deren Nachteil abgeändert werden, kann es zu Steuernachzahlungen kommen. Steuernachzahlungen sind mit 6 % p.a. zu verzinsen. Die Emittentin haftet für die Körperschaft-, die Gewerbe- sowie die Umsatzsteuer der IMMOVATION Immobilien Handels AG. Bei einer Realsierung der Haftung wirkt sich das negativ auf das wirtschaftliche Ergebnis der Emittentin aus und kann dazu führen, dass Anleihegläubiger keine oder nur geringere Zinszahlungen erhalten und/oder die investierten Mittel nicht oder nicht vollständig zurückgezahlt werden.
Abschnitt E – Angebot	
Gründe für das Angebot und Verwendung des Emissionserlöses (E.2b)	Unter der Voraussetzung, dass alle Inhaberteilschuldverschreibungen vollständig platziert werden, fließt der Emittentin, nach Abzug der Emissionskosten von voraussichtlich ca. 5,3 %, des Gesamtnennbetrags der Inhaberteilschuldverschreibungen ein Emissionserlös in Höhe von ca. EUR 28.410.000,00 zu. Die Emittentin beabsichtigt, den Emissionserlös für die Weiterentwicklung ihrer allgemeinen Geschäftstätigkeit zu verwenden. Die Emissionserlöse sollen insbesondere für Investitionen in neue Immobilienprojekte, ausschließlich außerhalb des Salamander-Areals verwendet werden. Hierzu plant die Emittentin die Gründung von Tochtergesellschaften, denen der Emissionserlös zum obengenannten Zweck zugeführt wird. Diesem Verwendungszweck wird der gesamte Emissionserlös (abzüglich EUR 2.000.000,00 zur Befüllung des Treuhandkontos) zugeführt, wobei eine Aufschlüsselung auf einzelne Projekte der Emittentin zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich ist. Der Emissionserlös wird nicht ausreichen, um die Weiterentwicklung der allgemeinen Geschäftstätigkeit zu finanzieren. Daneben wird der Einsatz von weiterem Fremdkapital benötigt. Das weitere Fremdkapital soll nach derzeitigem Planungsstand der Emittentin durch die Aufnahme von Bankdarlehen durch die geplanten Tochtergesellschaften zufließen. Eine Angabe der Höhe der noch aufzubringenden weiteren Fremdmittel ist der Emittentin zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich.
Angebotsbedingungen (E.3)	Die Inhaberteilschuldverschreibungen einschließlich der Zinsansprüche sind für die gesamte Laufzeit der Anleihe in einer Globalurkunde verbrieft. Ein Anspruch auf Ausdruck und Auslieferung effektiver Stücke oder Zinsscheinen ist während der gesamten Laufzeit der Anleihe ausgeschlossen. Den Anleihegläubigern stehen Miteigentumsanteile an der Globalurkunde zu, die gemäß den Regelungen und Bestimmungen der Clearstream Banking AG übertragbar sind. Die Emittentin ist berechtigt, am Markt oder in sonstiger Weise zu erwerben oder zu veräußern. Zurückerworbene Inhaberteilschuldverschreibungen können entwertet, gehalten oder wieder veräußert werden. Die Inhaberteilschuldverschreibungen werden durch ein öffentliches Angebot in der

	Zeit ab dem 28. November 2012 bis zum 4. Dezember 2012 über die Baden-Württembergische Börse im Handelssystem XONTRO zur Zeichnung angeboten. Bei Überzeichnung kann die Anleihe vorzeitig geschlossen werden. Sollte bis zum 4. Dezember 2012, 17.00 Uhr, keine Vollplatzierung eingetreten sein, werden diese ab ihrer Einbeziehung in den Handel im Handelssegment Bondm an der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse, Stuttgart, durch die Emittentin ab dem 5. Dezember 2012 bis zur Vollplatzierung der Anleihe in Deutschland, Österreich sowie Luxemburg im Wege des öffentlichen Abverkaufs öffentlich angeboten, längstens jedoch bis zum 28. Februar 2013. Dies geschieht, indem die Emittentin Inhaberteilschuldverschreibungen nach freiem Ermessen über die Zahlstelle als Finanzkommissionärin im Freiverkehr, Handelssegment Bondm der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse verkauft. Die Emittentin wird über die Zahlstelle als Finanzkommissionärin Erwerbsangebote von Anlegern auf Erwerb von Inhaberteilschuldverschreibungen, die im Freiverkehr, Handelssegment Bondm der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse eingestellt sind, annehmen. Emittentin und Zahlstelle sind nicht verpflichtet, entsprechende Angebote anzunehmen und können den Öffentlichen Abverkauf jederzeit auch aus sonstigen Gründen vorzeitig beenden. Erwerbsangebote im Rahmen des öffentlichen Abverkaufes müssen nach den Regularien der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse erfolgen. An dem Öffentlichen Angebot wirkt die EQUINET nicht mit. Weiterhin werden die Inhaberteilschuldverschreibungen ab dem 28. November 2012 parallel zur Zeichnung über die Zeichnungsfunktionalität und zum öffentlichen Abverkauf im Rahmen von Privatplatzierungen unter Beachtung des jeweils anwendbaren Rechts institutionellen Investoren in Deutschland sowie international, jedoch insbesondere nicht in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada und Japan, zum Erwerb angeboten. Die Inhaberteilschuldverschreibungen werden ab Beginn der Laufzeit am 6. Dezember 2012 (einschließlich) bis zum 6. Dezember 2019 (ausschließlich) bezogen auf ihren Nennbetrag mit 6,75 % pro Jahr (Nominalzins) verzinst. Der erste Zinslauf beginnt am 6. Dezember 2012. Die Zinsen sind nachträglich jeweils am 6. Dezember eines Jahres zur Zahlung fällig. Die erste Zinszahlung ist am 6. Dezember 2013 fällig. Sind Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen, so werden diese taggenau, d. h. nach der Methode „act./act." (der sog. ICMA-Methode 251), berechnet. Die Inhaberteilschuldverschreibungen werden am 6. Dezember 2019 zum Nennbetrag zurückgezahlt, soweit sie nicht zuvor bereits ganz oder teilweise zurückbezahlt oder angekauft und entwertet wurden. Erste Zahlstelle ist die Bankhaus Neelmeyer AG, Am Markt 14-16, 28195 Bremen. Die Emittentin wird dafür sorgen, dass stets eine Zahlstelle ernannt und den Anlegern bekannt ist. Es ist beabsichtigt, die Anleihe in die Preisermittlung des Freiverkehrs der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse im Handelssegment Bondm, aufzunehmen. Die Börsenzulassung der Anleihe an einem regulierten Markt ist nicht geplant.
Wesentliche Interessen, die für das Angebot von Bedeutung sind, einschließlich widerstreitender Interessen (E.4)	Die Emittentin hat die equinet Bank AG („**EQUINET**") zur Unterstützung bei der Emission, u.a. als Lead Manager beauftragt, ohne dass dabei eine Übernahmeverpflichtung eingegangen wurde. Die EQUINET hat daher ein geschäftliches Interesse an der Durchführung des Angebots, da die Höhe der Vergütung u.a. von der Höhe des erzielten Emissionserlöses abhängt. Die EQUINET kann zusätzliche Selling Agents beauftragen, die bei Beauftragung wiederum ein geschäftliches Interesse an der Durchführung des Angebots haben. An dem Angebot sind Herr Peter Mutscher und Herr Lars Bergmann als Geschäftsführer der Emittentin beteiligt. Die an dem Angebot beteiligten Personen haben kein we-

	sentliches eigenes Interesse an dem Angebot. Herr Lars Bergmann ist maßgeblich an Gesellschaften der IMMOVATION Unternehmensgruppe beteiligt. Zwischen den Gesellschaften der IMMOVATION Unternehmensgruppe bestehen Leistungsbeziehungen. Auf Grund dieser Leistungsbeziehungen kann es zu Interessenkonflikten wie unter Dritten kommen, insbesondere bei der (wirtschaftlichen) Vertragsausgestaltung, Leistungserbringung- und Abrechnung und bzgl. möglicher Leistungsfristen. Es bestehen darüberhinaus keine weiteren vertraglichen Verpflichtungen, die für die Interessenkonflikte wesentlich sind. Neben den zuvor dargestellten Verbindungen bestehen für die Geschäftsführer der Emittentin im Hinblick auf ihre privaten Interessen oder sonstigen Verpflichtungen keine potentiellen Interessenskonflikte in Bezug auf Verpflichtungen gegenüber der Emittentin.
Voraussichtliche Kosten, die dem Anleihegläubiger durch die Emittentin in Rechnung gestellt werden (E.7)	Entfällt. Dem Anleger werden durch die Emittentin keine Ausgaben in Rechnung gestellt.

2. RISIKOFAKTOREN

Der Anleger investiert sein Kapital in ein Unternehmen. Diese Anlage stellt an sich ein Risiko dar, da die Geschäftstätigkeit der Emittentin betrieblichen, konjunkturellen und marktbedingten Schwankungen unterliegt. Anleger sollten bei der Entscheidung über einen Kauf von Anleihen der Emittentin zusätzlich zu den übrigen in diesem Prospekt enthaltenen Informationen insbesondere die nachfolgenden Risikofaktoren beachten. Der Eintritt eines Risikos oder mehrerer der beschriebenen Risiken kann dazu führen, dass in künftigen Berichtsperioden die Ergebnisse der Emittentin hinter den Erwartungen zurückbleiben, wodurch es zu Kursrückgängen der Anleihen, die Gegenstand dieses Prospektes sind, kommen kann. Auch ein Totalverlust des eingesetzten Kapitals kann nicht ausgeschlossen werden.

Die gewählte Reihenfolge der Risikofaktoren enthält weder eine Aussage über die Eintrittswahrscheinlichkeit noch über das Ausmaß oder die Bedeutung der einzelnen Risiken. Weitere Risiken und Unsicherheiten, die der Emittentin gegenwärtig nicht bekannt sind, könnten die Geschäftstätigkeit der Emittentin beeinträchtigen und wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben und damit auf den Wert der Anleihen oder die Fähigkeit der Emittentin zu Zinszahlung oder zur Rückzahlung der Anleihen Einfluss haben. Dies kann die Fähigkeit der Emittentin, ihren Verpflichtungen aus der Anleihe nachzukommen, wesentlich beeinträchtigen oder sogar dazu führen, dass die Emittentin keine Zahlungen aus der Anleihe leisten kann.

Der Börsenkurs der Anleihe könnte aufgrund des Eintritts jeder dieser Risiken fallen und Anleger könnten ihr eingesetztes Kapital ganz oder teilweise verlieren. Bei Unsicherheiten im Bezug auf diesen Prospekt und die nachstehenden Risikofaktoren sollten Anleger eigene Berater (Finanzberater, Steuerberater, Rechtsanwälte) hinzuziehen. Die in diesem Prospekt und den nachstehenden Risikohinweisen enthaltenen Informationen können professionelle und individuelle Beratung nicht ersetzen. Anleger, welche die Anleihe und die mit ihr verbundenen Risiken oder ihre Ausstattung nicht verstehen oder das damit verbundene Risiko nicht abschätzen können oder gar beabsichtigen, den Erwerb der Anleihe durch Aufnahme von Fremdkapital zu finanzieren, sollten zuvor jedenfalls fachkundige Beratung einholen und erst dann über die Anlage entscheiden.

Anleger werden aufgefordert, sich vor dem Kauf oder Verkauf von Anleihen über die konkrete Kostenbelastung in Bezug auf Provisionen, Gebühren, Spesen und andere Transaktionskosten zu informieren.

2.1. Anleihebezogene Risiken

- **Individuelle Entscheidung**

Es ist die individuelle Entscheidung jedes Anlegers, sich für oder gegen die Anlage in die Anleihe zu entscheiden. Dabei muss er sich an seinen persönlichen Lebens- und Einkommensverhältnissen, den Anlageerwartungen und der langfristigen Bindung des eingezahlten Kapitals orientieren. Nicht jede Anleihe ist für jeden Anleger geeignet. Die Anleger sollten davon überzeugt sein, dass die Anleihe hinsichtlich der persönlichen Bedürfnisse das Richtige ist. Sollten die Anleger die Anleihe oder die Anleihebedingungen nicht verstehen oder die mit der Anleihe verbundenen Risiken nicht erfassen oder abschätzen können, so ist zu raten, sich an einen Berater zu wenden, der das notwendige Wissen hat. Eine selbständige Entscheidung sollte nur dann getroffen werden, wenn sich der jeweilige Anleger mit Kapitalanlagen auskennt und sich der damit zusammenhängenden Risiken bewusst ist. Nur für den Fall einer positiven Bewertung der Umstände, sollte sich der Anleger für eine Anlage in die Anleihe entscheiden.

- **Fehlerhafte Entscheidung durch die Anleger**

Jeder Anleger sollte, insbesondere, wenn er den Erwerb der Anleihe mit Fremdkapital finanzieren möchte, in jedem Fall vor der Investition in die Anleihe einen fachkundigen Berater hinzuziehen und erst dann über den Kauf der Anleihe entscheiden. Von einer Finanzierung der Investition mit Fremdkapital wird grundsätzlich abgeraten. Dies ist deshalb notwendig, weil eine fehlerhafte Entscheidung für den Erwerb einer Anleihe erhebliche Auswirkungen für den Anleger haben kann. Sollte sich die Entscheidung eines Anlegers zur Investition in die Anleihe als falsch herausstellen, könnte dies zu einem Verlust und insbesondere im Fall einer Insolvenz der Emittentin auch zum Totalverlust des investierten Kapitals führen. Hat der Anleger zur Finanzierung der Anleihe Fremdkapital aufgenommen, könnte dies den Verlust für den Anleger weiter erhöhen. Es ist insoweit nicht ausgeschlossen, dass die Kreditverbindlichkeiten nicht mit den (Zins-)Erlösen aus der Anleihe getilgt werden können. Wird der Erwerb der Anleihe mit Kredit finanziert und kommt es anschließend zu einem Zahlungsverzug oder -ausfall der Emittentin oder fällt der Kurs der Anleihe erheblich, müsste der Anleger sowohl den eingetretenen Verlust hinnehmen, als auch eigenständig die Kreditzinsen tragen und den Kredit abbezahlen. Hierdurch entstünde ihm sowohl ein Wertverlust hinsichtlich der Anleihe als auch ein zusätzlicher finanzieller Nachteil wegen des Kredits. Es ist auch möglich, dass einzelne Anleger nicht oder nicht vollständig bedient werden.

- **Insolvenz der Emittentin**

Die Zinszahlungen sowie Rückzahlung der Anleihe hängen davon ab, dass die Emittentin über genügend liquide Mittel für die Zahlung verfügen wird. Das ist nicht der Fall, wenn sie zahlungsunfähig oder überschuldet und infolge dessen insolvent ist. Im Fall der Insolvenz trägt der Anleger das Risiko, dass weder Zinsen gezahlt noch die Anleihe zurückgezahlt werden können. Es käme zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals. Es ist nicht auszuschließen, dass die Emittentin zukünftig die Geschäftstätigkeit nicht erfolgreich fortführt und damit der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin ausbleibt. Hiergegen besteht abgesehen von den Sicherungsmitteln der Anleihebedingungen keine Absicherung. Insbesondere unterliegt die Anleihe keiner gesetzlich vorgeschriebenen Einlagensicherung.

Im Fall der Insolvenz findet die Insolvenzordnung auch für die Anleger Anwendung. Die Anleger werden allen anderen nicht bevorrechtigten Gläubigern gleichgestellt. In der Insolvenz wird das Vermögen der Emittentin verwertet und an die Gläubiger verteilt. Es besteht keine bevorrechtigte Stellung der Anleger.

In Abteilung II sind Rechte zur Nutzung und zum vorrangigen Erwerb zu Gunsten des Landes Baden-Württemberg bestellt, die auch im Verwertungsfall bestehen bleiben. Ein möglicher Verwertungserlös kann hierdurch gemindert werden.

- **Vorrangige dingliche Besicherung**

Die Finanzierung der Geschäftstätigkeit der Emittentin erfolgt mit einer Kontokorrent-Kreditlinie, deren Höhe ursprünglich EUR 30.000.000,00 betrug und ist mit Stand zum 31.10.2012 in Höhe von EUR 18.307.400,00 in Anspruch genommen. Diese ist grundbuchrechtlich mittels einer Grundschuld in Höhe von EUR 30.000.000,00 zugunsten der Kreissparkasse Ludwigsburg besichert, die auf dem Sicherungsgrundstück lastet. Die Zinszahlung sowie die Rückzahlung der Anleihe wird nachrangig zu dieser Grundschuld mit einer Grundschuld in Höhe von EUR 30.000.000,00 besichert. Die Forderung der Bank aus dem Darlehensvertrag ist damit vorrangig gegenüber den Forderungen aus der Anleihe. Deshalb wäre im Verwertungsfall, insbesondere im Insolvenzfall, zuerst die Bank aus dem Erlös aus einem Verkauf des Sicherungsgrundstücks zu befriedigen. Erst wenn diese Befriedigung erfolgt ist, hätten die Anleger Ansprüche aus der Sicherheit. Für den Fall, dass der Erlös nur die Darlehensrückzahlung decken würde, würde nur die Bank als vorrangig besicherte Gläubigerin den Erlös erhalten. Die Gläubiger wären auf die von der Emittentin selbst gehaltenen Vermögenswerte beschränkt. Damit könnte es zu einem Totalverlust des angelegten Kapitals kommen.

- **Abtretung von Miet- und Pachtzinsforderungen**

Zur Besicherung des Kontokorrentkreditvertrags mit der Kreisparkasse Ludwigsburg sind der Kreissparkasse Ludwigsburg. Miet- und Pachtzinsforderungen sowie sämtliche Schadenersatzansprüche, die im Rahmen der Miet- bzw. Pachtverhältnisse betreffend die Vermietung bzw. Verpachtung der in den Grundbüchern von Kornwestheim Blatt 18.417, 18.419 – 18.425 jeweils BV-Nr. 1 eingetragenen Grundstücke gegenwärtig oder zukünftig bestehen, abgetreten. Im Falle der Verwertung dieser Sicherungsabtretung können die Mieter bzw. Pächter mit schuldbefreiender Wirkung nur noch an die Kreissparkasse Ludwigsburg leisten. Eine solche Verwertung könnte sich erheblich auf die Mieteinnahmen der Emittentin auswirken und ihre Geschäftstätigkeit beeinträchtigen. Dies könnte zu einer erheblich nachteiligen Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen.

- **Vollstreckung nachrangiger Sicherheiten**

Im Rahmen aller von ihr abgeschlossenen typisch stillen Beteiligungsverträgen hat sich die Emittentin verpflichtet, zugunsten der stillen Gesellschafter auf deren erste schriftliche Anforderung hin eine Gesamtgrundschuld jeweils in Höhe ihrer Einlage zur Mithaft auf alle Grundstücke des Salamander-Areals im jeweiligen Grundbuch und im jeweils nächstoffenen Rang einzutragen, die alle Ansprüche der stillen Gesellschafter aus diesen typisch stillen Beteiligungsverträgen gegen die Emittentin absichert. Sollten stille Gesellschafter von dieser Möglichkeit Gebrauch machen, können weitere nachrangige Grundschulden entstehen, aus denen die Gläubiger selbstständig und ohne dass die Anleger hierauf Einfluss haben, vollstrecken können. Möglicherweise gelingt es nicht, eine Vereinbarung mit den stillen Gesellschaftern abzuschließen, nach der die stillen Gesellschafter ihr Recht, eine Gesamtgrundschuld eintragen zu lassen, nicht ausüben werden. Dies kann erheblich nachteilige Auswirkungen für die Anleger haben.

- **Treuhänder**

Der eingesetzte Treuhänder hat die Aufgabe, dafür zu sorgen, dass die gegenüber der Grundschuld für die Bank nachrangige Grundschuld zur Sicherheit für die Zinszahlung und die Rückzahlung der Anleihe eingesetzt wird. Der Treuhänder verwahrt die für die Zahlung der Zinsen und Rückzahlung der Anteile gestellten Sicherheiten. Eine Pflichtverletzung des Treuhänders könnte sich erheblich nachteilig für die Anleger auswirken, wenn er für diese Pflichtverletzung nicht haftet oder Ansprüche gegen den Treuhänder nicht durchsetzbar sind.

Darüber hinaus tragen die Anleger auch das Insolvenzrisiko des Treuhänders mit. Im Fall der Insolvenz des Treuhänders könnten die von diesem für die Anleger treuhänderisch gehaltenen Sicherheiten nicht ausschließlich und/oder ohne Zeitverzug für die Bedienung der Ansprüche der Anleihegläubiger zur Verfügung stehen, da der Treuhänder selbst operativ tätig und auch keine Einzweckgesellschaft ist, also auch noch anderes Vermögen hält.

- **Verschlechterung der Bonität der Emittentin**

Die Bonität der Emittentin wirkt sich erheblich auf den Kurs der Anleihe aus. Verschlechtert sich die Bonität der Emittentin, könnte dies zu einem geringeren Kurswert der Anleihen führen. Dadurch könnten für die Anleger Verluste entstehen, wenn sie die Anleihe während der Laufzeit verkaufen möchten.

- **Verschlechterung des Börsenkurses**

Es wird beabsichtigt, einen Antrag auf Einbeziehung in den Freiverkehr und Aufnahme der Anleihen in das Handelssegment Bondm an der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse, Stuttgart, zu stellen. Der Börsenkurs für die Anleihe wird von verschiedenen Faktoren beeinflusst. Hierzu gehören auch die Verschlechterung der Geschäfte der Emittentin und damit ihrer Bonität, eine Verschlechterung des Immobilienmarktes oder der Gesamtwirtschaft, eine Erhöhung des Zinsniveaus und eines generellen Abschwungs am Kapitalmarkt. Durch die Schwankungen kann der zukünftige Börsenkurs der Anleihe sinken. Während der letzten Jahre haben wesentliche Schwankungen bei Börsenkursen und Handelsvolumen an den Wertpapiermärkten stattgefunden. Derartige Schwankungen können erheblich nachteilige Auswirkungen für die Anleger haben.

- **Änderung des Zinsniveaus**

Die Anleihe wird mit einem festen Zinssatz verzinst. Eine Änderung des Zinsniveaus führt bei festverzinslichen Wertpapieren wie der Anleihe zu entgegengesetzten Kursänderungen. Dies bedeutet, dass steigende Zinsen zu fallenden Kursen führen. Sinken hingegen die Zinsen führt dies zu steigenden Kursen. Je länger die Restlaufzeit eines festverzinslichen Wertpapiers ist, umso stärker ist die Kursänderung bei Verschiebungen des Zinsniveaus. Veränderungen des Zinses können sich somit nachteilig auf den Kurs der Anleihe auswirken. Dies kann zu Verlusten für den Inhaber der Anleihe führen, wenn er diese vor dem Ende der Laufzeit verkauft. Dies kann erhebliche nachteilige Auswirkungen für Anleger haben.

- **Aufnahme von weiterem Fremdkapital**

Die Emittentin verpflichtet sich, während der Laufzeit der Anleihe kein weiteres Fremdkapital über die Grenze von EUR 60.000.000,00 aufzunehmen. Davon ausgenommen ist die Aufnahme von Fremdkapital zum Zwecke der Finanzierung der Befriedigung der Rückzahlungsansprüche und Zinszahlungsansprüche der Anleihegläubiger zum Rückzahlungszeitpunkt der Anleihe. Diese Verschuldungsgrenze limitiert die Möglichkeit der Emittentin während der Laufzeit der Anleihe Fremdkapital aufzunehmen. Sollte die Aufnahme von Fremdkapital während der Laufzeit der Anleihe aus unternehmerischer Sicht notwendig oder vorteilhaft sein, ist dies der Emittentin unter Umständen nicht möglich. Dies kann sich erheblich negativ auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin auswirken.

- **Ausgabe weiterer Anleihen**

Der Emittentin ist es erlaubt, weitere Anleihen auszugeben. Die Emittentin unterliegt hierbei innerhalb der Fremdkapitalaufnahmegrenze von EUR 60.000.000,00 keinerlei Einschränkungen. Die Ausgabe weiterer Anleihen, die mit der Anleihe im Wettbewerb stehen, könnte sich auf die Bonität der Emittentin und damit auf den Wert der Anleihe auswirken. Dies könnte zu einem nachteiligen Einfluss auf den Marktpreis und damit dazu führen, dass die Anleger keine oder eine geringere Zurückzahlung erhalten, wenn sie die Anleihe während der Laufzeit verkaufen möchten.

- **Bestehen eines Markts für die Anleihe**

Die Emittentin beabsichtigt, einen Antrag auf Aufnahme der Anleihen in das Handelssegment Bondm, der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse, Stuttgart, zu stellen. Es gibt jedoch keine Sicherheit, dass ein liquider Markt für die Handelbarkeit der Anleihe entsteht. In einem illiquiden Markt ist es einem Anleger unter Umständen nicht möglich, die Anleihe zu jedem Zeitpunkt bzw. zu einem günstigen Preis zu verkaufen. Es besteht für die Anleger die Gefahr, dass sie die Anleihe während der Laufzeit nicht oder nur zu einem schlechteren Marktpreis veräußern können. Sie dürfen daher nicht darauf vertrauen, die Anleihe zu einem bestimmten Zeitpunkt und/oder zu einem bestimmten Wert verkaufen zu können. Die Anleger müssen damit rechnen, bis zum Rückzahlungstag im Besitz der Anleihe bleiben zu müssen. Dies könnte erhebliche nachteilige Auswirkungen für Anleger haben.

- **Geringerer Erlös bei Verkauf der Anleihe**

Im Fall der Veräußerung der Anleihe während ihrer Laufzeit oder der vorzeitigen Tilgung der Anleihe kann der Betrag, den der Anleger, erhält niedriger sein als der Betrag, den er von der Emittentin bei Rückzahlung der Anleihe erhalten würde. Somit könnte der Anleger eine niedrigere als die erwartete Rendite erzielen. Zusätzlich kann er in der Situation sein, keine Möglichkeit der Wiederanlage vorzufinden, die besser als oder zumindest gleichwertig zu der Anleihe ist. Das Risiko der zumindest gleichwertigen Wiederanlage besteht auch bei Tilgung am Ende der Laufzeit. Dies könnte erhebliche nachteilige Auswirkungen für Anleger haben.

- **Platzierung**

Es besteht keine Sicherheit dafür, dass die Anleihe vollständig am Markt platziert werden kann. Wird die Anleihe nicht in vollem Umfang platziert, könnte dies dazu führen, dass die Emittentin Projekte nicht wie von ihr geplant durchführen kann. Dies könnte die Geschäftstätigkeit und den Gewinn der Emittentin erheblich beeinflussen. Dadurch könnte sich die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin verschlechtern und so die Erfüllung der Verpflichtungen aus der Anleihe beeinträchtigt werden.

- **Renditeminderung durch Kosten und Steuerlast**

Bei der Zeichnung, dem späteren Kauf oder Verkauf und bei der Verwahrung der Anleihe könnten neben dem Preis für die Anleihe weitere Kosten, wie Provisionen, Gebühren, Spesen und andere Transaktionskosten anfallen. Diese könnten die Rendite der Anleihe erheblich vermindern oder gar ausschließen.

Es besteht die Möglichkeit, dass Zinszahlungen auf Schuldverschreibungen oder vom Anleihegläubiger beim Verkauf oder bei der Rückzahlung der Schuldverschreibung realisierte Gewinne nach der Rechtsordnung des Heimatlandes des Anleihegläubigers steuerpflichtig sind. Die Emittentin wird den Gläubigern der Anleihe keine zusätzlichen Beträge für derartige Steuern und Abgaben zahlen. Dies könnte sich ebenfalls negativ auf die Rendite der Anleihe auswirken.

- **Währungsrisiko**

Die Anleihe wird in Euro begeben und auch die auf die Anleihe entfallende Verzinsung wird in Euro berechnet und ausbezahlt. Anleger, die über ein Erwerbseinkommen oder Vermögen in einer anderen Währung als Euro verfügen oder die Erträge aus der Investition in die Anleihe nicht in Euro benötigen, sind Wechselkurschwankungen ausgesetzt. Für sie besteht ein Währungsrisiko. Hierdurch könnte sich die Rendite der Anleihe verringern.

- **Änderung der Anleihebedingungen**

Aus den Anleihebedingungen ergibt sich das Recht für die Anleger, die Anleihebedingungen nach den Vorschriften des Schuldverschreibungsgesetzes über dort bestimmte Gegenstände zu ändern. Dieser Beschluss ist für alle Anleger verbindlich. Für einen Anleger besteht so das Risiko, dass die Anleihebedingungen entgegen seinem Willen geändert werden, falls mit der notwendigen Stimmmehrheit die Zustimmung zu der Änderung der Anleihebedingungen erklärt wird.

Es kann zudem auch gegen den Willen des einzelnen Anlegers ein gemeinsamer Vertreter für alle Gläubiger der Anleihe benannt werden. In diesem Fall könnte der einzelne Gläubiger der Anleihe seine Rechte nicht mehr oder nur noch teilweise gegenüber der Emittentin durchsetzen oder geltend machen. Diese Rechte stünden dann nur dem gemeinsamen Vertreter zu. Dies könnte erhebliche nachteilige Auswirkungen für den Anleger haben.

- **Änderung von wirtschaftlichen, politischen und gesellschaftlichen Faktoren**

Die Anleihe ist von zahlreichen wirtschaftlichen, politischen und gesellschaftlichen Faktoren abhängig. Diese unterliegen Schwankungen. Es ist nicht auszuschließen, dass eine Änderung des Immobilienmarktes in Deutschland, der Zinssätze, Devisenkurse oder Inflationsraten sowie politische oder gesellschaftliche Veränderungen, bis hin zu einem Auseinanderbrechen der Gemeinschaftswährung Euro, eintreten werden. Dies könnte die Anleihe und die Börsenkurse negativ beeinträchtigen.

- **Änderung der Gesetzeslage oder Rechtsprechung**

Die Anleihe sowie die Anleihebedingungen unterliegen dem zum Datum des Prospekts geltenden deutschen Recht. Es ist nicht auszuschließen, dass sich die Gesetze, die Rechtsprechung oder die Verwaltungspraxis nach dem Datum dieses Prospektes hinsichtlich der Bestimmungen betreffend die Anleihe ändern werden. Die Anleger sind dem Risiko ausgesetzt, dass diese Änderungen negative Auswirkungen auf die Anleihen und die Anleger haben.

- **Steuerliche Risikofaktoren**

Das dem vorliegenden Beteiligungsangebot zugrunde liegende steuerliche Konzept basiert auf der geltenden Rechtslage, einschlägigen (Gerichts-)Urteilen und der Praxis der Finanzverwaltung, soweit diese ihre Auffassung veröffentlicht hat. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die zugrunde liegende Rechtslage und/oder Verwaltungsauffassung während der Laufzeit der Anleihe ändern und dies signifikante Korrekturen in der Besteuerung der Emittentin oder der Anleihegläubiger zur Folge hat. Über die endgültige Höhe des steuerlichen Ergebnisses der Emittentin wird erst im Rahmen einer steuerlichen Außenprüfung (Betriebsprüfung) abschließend entschieden, so dass Steuerbescheide bis zum Ablauf der jeweiligen Festsetzungsfrist noch geändert werden können. Steuernachzahlungen wären dann gegebenenfalls mit 6 % p.a. zu verzinsen. Darüber hinaus haftet die Emittentin als Organgesellschaft für die Körperschaft-, die Gewerbe- sowie die Umsatzsteuer der IMMOVATION Immobilien Handels AG. Derartige steuerliche Mehrbelastungen können sich daher negativ auf das wirtschaftliche Ergebnis der Emittentin auswirken und dazu führen, dass Anleihegläubiger keine oder nur geringere Zinszahlungen erhalten und/oder Anleihegelder zum Ende der Laufzeit nicht oder nicht vollständig zurückgezahlt werden können.

2.2. Branchen- und marktbezogene Risiken und unternehmensspezifische Risiken

- **Allgemeine Entwicklung des Immobilienmarktes**

Die Emittentin ist eine im deutschen Immobilienmarkt tätige Gesellschaft mit der Geschäftstätigkeit der Projektierung, Sanierung, Verwaltung und Vermietung und dem strukturierten Abverkauf der Liegenschaften auf dem Salamander-Areal. Dabei ist sie nicht nur von der Entwicklung der Emittentin selbst abhängig; entscheidend sind auch die Entwicklung des Immobilienmarktes, die wirtschaftliche und politische Lage sowie die gesellschaftliche Stimmung. Zyklische makroökonomische und demographische Entwicklungen beeinflussen den Immobilienmarkt. Dabei spielen die Entwicklung der Geburtsraten, des Pro-Kopf Nettoeinkommens, des Wirtschaftswachstums, der Zins- und Steuersätze sowie die Nachfrage nach Immobilien eine entscheidende Rolle. Eine negative Entwicklung des Immobilienmarkts könnte die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin erheblich nachteilig beeinflussen und die Fähigkeit der Emittentin zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus den Anleihen beeinträchtigen.

In diesen Bereichen gibt es verschiedene wesentliche Faktoren, die die allgemeine Marktentwicklung mitbestimmen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich all diese Faktoren gegenseitig beeinflussen und vielfältigen Schwankungen unterliegen. Jede Veränderung in diesen Bereichen nimmt Einfluss auf die anderen Faktoren. Zu den Faktoren gehören insbesondere:

- Entwicklung des Standorts Salamander-Areal in wirtschaftlicher und demographischer Hinsicht
- Ausfall wichtiger Mieter
- Bestimmte Merkmale lokaler Märkte
- Zyklische Entwicklung des Immobilienmarktes
- Veränderungen der Renditen des Investmentmarktes
- Entwicklung des Finanzmarktumfeldes
- Beeinflussung durch wesentliche Ereignisse (höhere Gewalt)
- Wirtschaftliche Entwicklung auf allen Märkten
- Entwicklung des Anlageinteresses in Immobilien (insbesondere Veränderungen des Zinsniveaus)
- Entwicklung des Mietangebots
- Allgemeine Konsumhaltung in der Gesellschaft
- Veränderungen des Mieterbestandes, insbesondere durch Kündigungen und Insolvenzen
- Entwicklung der Betriebskosten und der Umlagefähigkeit auf die Mieter
- Veränderungen der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen

All diese Faktoren beeinflussen die Tätigkeit der Emittentin und ihren Erfolg. Eine negative Entwicklung des Immobilienmarktes, der wirtschaftlichen und politischen Lage oder der gesellschaftlichen Stimmung kann sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

- **Fehlerhafte Immobilienbewertung**

Die Emittentin legt der Immobilienbewertung ein Immobilienbewertungsgutachten mit Wertermittlungsstichtag zum 25. September 2012 zu Grunde. Danach hat das Salamander-Areal im Teil des Sicherungsgrundstücks einen Wert von EUR 81.240.000 basierend auf dem vorläufigen Ertragswert bei einem marktüblich erzielbaren Rohertrag nach endgültiger Fertigstellung bei Vollvermietung. Diese Bewertung hängt von einer Vielzahl von Faktoren ab, die fallbezogen, teilweise subjektiv beurteilt werden müssen. Neben der Berücksichtigung der zu erwartenden Mieterlöse, des Zustandes der Immobilie und der Leerstände werden unter anderem folgende Faktoren mit einbezogen: Grundsteuersätze, Renovierungskosten, Betriebskosten, etwaige Ansprüche aufgrund von Altlasten und Risiken in Zusammenhang mit der Verwendung bestimmter Baumaterialien. Eine Veränderung der Annahmen oder der für die Bewertung herangezogenen Faktoren kann zu einer signifikanten Änderung der Bewertungsergebnisse führen. Es ist nicht auszuschließen, dass Bewertungsgutachten falsche Annahmen zu Grunde liegen, eine fehlerhafte Beurteilung erfolgt ist oder die Faktoren unzureichend ermittelt wurden. Zudem kann sich die Immobilienbewertung auch nachträglich verändern (z.B. durch eine Korrektur von Bewertungsansätzen).

Dabei sind entscheidende Faktoren die allgemeine Entwicklung des Immobilienmarktes, die gesamte konjunkturelle Lage sowie bestimmte grundstücksbezogene Faktoren. Die Emittentin kann auch nicht ausschließen, dass sie oder ihre Geschäftsführer oder Mitarbeiter die wertbildenden Faktoren des Salamander-Areals falsch eingeschätzt haben. Eine Abweichung des tatsächlichen Wertes des Salamander-Areals von dem Wert des Gutachtens oder eine nachträgliche Veränderung des Wertes auf Grund anderer Umstände könnten sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken.

- **Wirtschaftlicher Abschwung des Standorts des Salamander-Areals**

Die Emittentin ist als Projektgesellschaft wesentlich vom Standort des Salamander-Areals in Kornwestheim abhängig. Dieser Standort könnte durch eine Veränderung der Gegebenheiten an Attraktivität für Mieter und Käufer verlieren. Hierzu reichen bereits kleinere Veränderungen in der den Standort umgebenden Unternehmenslandschaft aus. Eine solche negative wirtschaftliche Entwicklung könnte sich erheblich auf die Umsetzung der Projekte der Emittentin auswirken und ihre Geschäftstätigkeit beeinträchtigen. Dies könnte zu einer erheblich nachteiligen Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen.

- **Mangelnde Attraktivität des Salamander-Areals**

Die Emittentin strebt durch eine aktive Entwicklung des Salamander-Areals, insbesondere durch Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten die Erhöhung der Attraktivität des Areals an. Es besteht allerdings keine Sicherheit, dass die geplanten Maßnahmen auf dem Markt angenommen werden und erfolgreich sind. Sollten die geplanten Investitionen fehlschlagen, würde sich dies erheblich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin und damit auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken.

- **Veränderungen der Mieteinnahmen**

Ein wesentlicher Teil des Umsatzes der Emittentin sind die Einnahmen aus der Vermietung von Flächen des Salamander-Areals. Die Emittentin hat ca. 70 Mietverträge für Flächen des Salamander-Areal abgeschlossen. Sie unterliegt daher dem Risiko der Veränderung des Mieterbestandes. Insbesondere bestehen für die Emittentin ein Mietreduzierungs-, Mietminderungs-, Kündigungs-, Mietausfallrisiko sowie das Risiko des Leerstandes von Mietflächen. All diese Risiken können zu Ausfällen von Mieteinnahmen führen.

Die Emittentin ist auf die Solvenz ihrer Mieter angewiesen. Eine Insolvenz der Mieter bewirkt, dass die Miete nicht mehr an die Emittentin entrichtet werden kann und damit die Mieteinnahmen sinken. Daneben können der Auslauf, die ordentliche, aber insbesondere die außerordentliche Kündigung von Mietverträgen, die Nichtverlängerung von Mietverträgen oder die Nichtausübung der Verlängerungsoption zu einem Leerstand über einige Dauer führen, wenn eine sofortige neue Vermietung nicht möglich ist. Ein längerer Leerstand, insbesondere von größeren Immobilien, wirkt sich negativ auf die Einnahmen der Emittentin aus. Die Einnahmen könnten auch durch Mietminderungen beeinflusst werden.

Die Vermietung an den Mieter Land Baden-Württemberg ist durch die Regelungen des Mietvertrags zwischen der Emittentin und dem Land Baden-Württemberg Risiken ausge-

setzt. Der Mieter Land Baden-Württemberg kann die Errichtung des Mietobjekts bzgl. noch nicht ausgebauter Flächen gestaffelt abrufen. Das Land Baden-Württemberg mietet sowohl ausgebaute Flächen als auch nicht ausgebaute Flächen an. Nach Übergabe der Grundflächen kann jede weitere Ausbaustufe mit einem zeitlichen Vorlauf von sechs Monaten abgerufen werden. Es besteht das Risiko, dass der Mieter Land Baden-Württemberg alle weiteren Ausbaustufen auf einmal abruft und die Emittentin dann in Kapazitätsengpässe bzgl. des Ausbaus kommt, sowie das Risiko, dass die Emittentin abgerufene Flächen nicht rechtzeitig fertigstellt. Eine zeitliche Verzögerung würde geringere Mieteinnahmen und ggf. Schadensersatzansprüche nach sich ziehen. Die im Mietvertrag definierten Ausbaukosten werden nach dem Ausbau und der Abnahme durch den Mieter Land Baden-Württemberg von diesem an die Emittentin zurückerstattet. Über die definierten Ausbaukosten hinausgehende Ausbaukosten gehen zu Lasten der Emittentin und werden nicht vom Mieter Land Baden-Württemberg erstattet. Es besteht das Risiko, dass die tatsächlichen Ausbaukosten die im Mietvertrag definierten Ausbaukosten übersteigen könnten und die Emittentin diese Kosten zu tragen hat.

Die Emittentin ist verpflichtet, ab dem 1. Januar 2017 Verhandlungen über die Erweiterung oder Reduzierung der Mietfläche mit dem Mieter Land Baden-Württemberg zu führen. Sollte bezüglich einer vom Mieter Land Baden-Württemberg verlangten Reduzierung der Mietflächen keine Einigung mit der Emittentin erlangt werden, ist der Mieter Land Baden-Württemberg berechtigt, alle 12 Monate Teilkündigungen für jeweils 20 % der unausgebauten Mietfläche auszusprechen. Es besteht also das Risiko, dass sich die an das Land Baden-Württemberg vermieteten unausgebauten Flächen ab dem 1. Januar 2017 auf Grund Einigung mit der Emittentin oder auf Grund Teilkündigung durch das Land Baden-Württemberg verringern und damit die eingeplanten Mieteinnahmen der Emittentin sinken.

Auf Grund der Vielzahl von Mietverträgen ist nicht auszuschließen, dass abgeschlossene Mietverträge nicht den gesetzlichen Vorschriften und dazu entwickelten Vorgaben der Rechtsprechung entsprechen. Dies könnten Mieter dafür nutzen, sich vorzeitig von einem langfristigen Vertrag zu lösen. Zudem könnten Bestimmungen der Mietverträge einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhalten. In diesem Fall besteht die Gefahr von Zahlungsausfällen aus diesen Mietverträgen sowie einer Erhöhung des von der Emittentin zu tragenden Aufwands (z.B. aus Instandhaltung und Instandsetzung).

Kommt es auf Grund dieser genannten oder anderer Fälle zum Ausfall von Einnahmen oder Erhöhung von Aufwand, kann dies erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben und die Fähigkeit der Emittentin zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus den Anleihen beeinträchtigen.

- **Risiken aus dem Grundstückskaufvertrag zum Ankauf**

Aus dem Grundstückskaufvertrag zum Ankauf können Risiken (z.B. aus nicht durch Gewährleistungen abgedeckten Risiken) resultieren, die zu ungeplanten Kosten der Emittentin führen.

- **Planungsunsicherheit bei Projektentwicklungen**

Die Unternehmenstätigkeit der Emittentin umfasst derzeit die Projektierung, Sanierung, Verwaltung und den strukturieren Abverkauf der Liegenschaften auf dem Salamander-Areal. Die Emittentin plant in der Zukunft, in neue Projekte außerhalb des Salamander-Areals zu investieren. Es sollen weitere Gebiete erworben werden, auf denen neue Immobilienprojekte entwickelt werden. Die Emittentin zieht zur Umsetzung dieser erweiterten Geschäftstätigkeit die Gründung von Tochtergesellschaften in Erwägung. Hierzu soll der Geschäftsgegenstand durch eine Satzungsänderung erweitert werden.

Die Emittentin unterliegt bei ihrer derzeitigen sowie jeder weiteren Tätigkeit dem Risiko, dass Projekte nicht wie geplant umgesetzt werden können. Dabei können sich insbesondere Veränderungen auf den Märkten oder andere nicht für die Emittentin vorhersehbare Ereignisse (Umweltrisiken, Schlechtleistungen von Subunternehmern, Streitigkeiten mit Baubehörden, Gesetzesänderungen) auf die Umsetzung der Projekte und deren Rendite auswirken.

Vor allem bei neuen Projektentwicklungen unterliegt die Emittentin erhöhten Risiken hinsichtlich der Umsetzung, da es ihr möglicherweise an Erfahrungswerten fehlt oder sie wertbildende Faktoren oder wesentliche Parameter dieser Projekte falsch beurteilt. Insoweit besteht die Gefahr, dass keine oder geringe Rückflüsse aus den neuen Projekten erwirtschaftet werden.

Der Tätigkeit der Emittentin liegt ein Projektplan zu Grunde. Im Rahmen der Projektentwicklung tritt die Emittentin in Vorleistung. Hierdurch entstehen der Emittentin Kosten. Die Rendite wird allerdings erst in einer späteren Phase erwirtschaftet. Sollten sich die Projekte abweichend von der Planung entwickeln, könnte der geplante Ertrag nicht erzielt oder sogar ein Verlust realisiert werden. Diese könnte sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken.

- **Bauleitplanung und Städtebaurecht**

Die Projektentwicklung ist von bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten abhängig. Gegebenenfalls sind für die weitere Projektentwicklung die Änderung bzw. die Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen erforderlich. Die Emittentin hat jedoch keinen Anspruch auf eine bestimmte Bauleitplanung der Gemeinde, insbesondere auch nicht im Rahmen von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen. Darüber hinaus bestimmt die zuständige Gebietskörperschaft die Inhalte der jeweiligen Bauleitplanung. Mithin unterliegt die Emittentin dem Risiko, geplante Vorhaben nicht realisieren zu können. Dieses Risiko könnte sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

Das Areal liegt ganz bzw. teilweise im Geltungsbereich einer Sanierungssatzung. Sanierungsrechtliche Ordnungsmaßnahmen im Sinne des Baugesetzbuchs („**BauGB**“) (z.B. Bodenordnungen, Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen) können auf der Grundlage dieser Sanierungssatzung durchgeführt werden. Diese Maßnahmen zur Verbesserung der städtebaulichen Struktur können Baumaßnahmen faktisch beschränken und haben damit Einfluss auf die Umsetzbarkeit von Projekten.

Diese Risiken könnten sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

- **Erteilung von öffentlich-rechtlichen Genehmigungen und Beschränkungen**

Die Emittentin benötigt zu ihrer Tätigkeit öffentlich-rechtliche, insbesondere baurechtliche Genehmigungen. Bei einer Projektplanung geht sie davon aus, dass ihr diese erteilt werden und richtet ihre Planung danach aus. Dabei unterliegt sie einer gewissen Planungsunsicherheit hinsichtlich der Änderungen betreffend Art und Ausmaß der baulichen Nutzung. Insbesondere kann eine Nichterteilung bzw. der Widerruf oder die Rücknahme einer baulichen oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Genehmigung die Umsetzung von Projekten gefährden. Auch sind gegebenenfalls etwaige Mieter von der Erteilung solcher Genehmigungen abhängig bzw. Mieter machen den Mietbeginn hiervon abhängig.

Sollten erforderliche Genehmigungen nicht erteilt werden, könnte sich dies auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin erheblich nachteilig auswirken. Zudem könnte im Rahmen der Projektumsetzung bei bereits gewährten Genehmigungen gegen Vorschriften, z.B. aus dem Baurecht oder gegen besondere Auflagen verstoßen werden. Dies könnte dazu führen, dass Genehmigungen nachträglich widerrufen bzw. zurückgenommen werden und so die Umsetzung der geplanten Projekte verhindert oder erschwert wird. Aus anwendbaren öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insbesondere des Bau-, Denkmalschutz- Naturschutz- oder Immissionsschutzrechtes ergeben sich ständig Konflikte und baurechtliche Probleme. Dies kann dazu führen, dass Projekte nicht verwirklicht werden können.

Auch andere Auseinandersetzungen mit (Bau-)Behörden könnten die Projektplanung gefährden. Eine Verzögerung bzw. Verhinderung der Projekte auf Grund des Fehlens oder des Entzugs behördlicher Genehmigungen oder andere Auseinandersetzungen mit Behörden könnten geplante Bauprojekte, die anschließende Nutzung oder Weiterentwicklung beeinträchtigen und sich so erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken.

- **Uneinbringlichkeit von Forderungen**

Die Emittentin ist der Gefahr ausgesetzt, dass Vertragspartner (Lieferanten/Mieter/Käufer) ihre Rechnungen nicht bezahlen können und es so zu Zahlungsausfällen kommt. Sie trägt daher das Insolvenzrisiko ihrer Vertragspartner mit. Können Forderungen nicht oder nur zu einem Teil beglichen werden, hat dies auch unmittelbare Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin. Die Fähigkeit der Emittentin zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus den Anleihen könnte dadurch erheblich nachteilig beeinträchtigt sein.

- **Schlechtleistungen von Bau- und Subunternehmern; Vertragsuntreue weiterer Vertragspartner**

Die Emittentin hat zur Umsetzung ihrer Projekte auf dem Salamander-Areal zahlreiche Bau- und Subunternehmer beauftragt und steht in Geschäftsbeziehungen mit vielen weiteren Vertragspartnern. Bei der Ausführung der Verträge kann es zu Schlechtleistungen kommen, die zu finanziellen und zeitlichen Einbußen bei der Emittentin führen könnten. Insbesondere könnte die Emittentin von Dritten, zum Beispiel Käufern oder Mietern, für Schäden der Bau- und Subunternehmer in Anspruch genommen werden. Es besteht dabei die Gefahr, dass Ansprüche gegen Dritte, insbesondere etwaige Regressansprüche gegen die Bau- und Subunternehmer nicht durchsetzbar sind, zum Beispiel weil diese bereits verjährt sind, der Anspruchsgegner insolvent oder vertragsbrüchig ist. Insoweit trägt die Emittentin das Risiko eines nicht vertragsgemäßen Verhaltens sowie das Insolvenzrisiko ihrer Vertragspartner, insbesondere der Bau- und Subunternehmer. Es besteht die Gefahr, dass daneben auch kein Anspruch aus einer etwaigen Gewährleistungsbürgschaft in Betracht kommt, wenn diese nichtig oder ausgelaufen ist.

Des Weiteren könnten durch Schlechtleistungen von Bau- und Subunternehmern auch hohe Gutachterkosten über das Vorliegen von Mängeln und das Verschulden der Mängel verursacht werden. Daneben könnten Projekte auf Grund einer Insolvenz nicht vom beauftragten Unternehmer fertiggestellt werden, so dass es einer neuen Beauftragung eines weiteren Unternehmens bedürfte. Hierdurch würden erhebliche Mehrkosten entstehen, da auf Grund der Insolvenz kein Regress genommen werden könnte.

Wegen der verspäteten oder fehlenden Fertigstellung von Projekten könnten in der Folge Kunden, Investoren und Mieter von einem geplanten Vertragsschluss Abstand nehmen. Die Emittentin versucht bereits vor Fertigstellung der Bauprojekte diese zu vermieten. Die Mietverträge sehen dann einen bestimmten Mietbeginn vor, dieser kann aber bei fehlender Fertigstellung angepasst werden. In diesem Fall könnten hohe Mietausfälle entstehen.

Wenn die geplanten Projekte nicht oder nicht in der vorgegebenen Zeit umgesetzt werden, könnten die Folgen für die Emittentin erheblich nachteilig sein. Dadurch könnte die gesamte Projektentwicklung rund um das Salamander-Areal gefährdet sein. Dies kann sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und die Fähigkeit der Emittentin zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus den Anleihen beeinträchtigen.

- **Umweltschäden**

Umweltschäden (wie z.B. Verunreinigung von Gewässern oder Böden, Verunreinigung von Gebäudeteilen mit z.B. PCB oder Asbest) auf dem Salamander-Areal stellen ein schwer kalkulierbares Risiko für die Emittentin dar. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin, ihre Berater oder Gutachter zum einen Altlasten, gefährliche Stoffe, Kampfmittel oder Umweltschäden bisher auf dem Salamander-Areal nicht erkannt haben und dass diese Schäden erst später auf dem Salamander-Areal oder neu erworbenen Gebieten entdeckt werden, zum anderen, dass erkannte Risiken von der Emittentin, ihren Beratern und Gutachtern falsch eingeschätzt worden sind. Durch die Umweltbeeinträchtigungen könnten

Schäden an Personen, angrenzenden Liegenschaften oder der Umwelt verursacht werden und worden sein.

Würden solche Umweltbeeinträchtigungen oder Schäden ersichtlich, könnte die Emittentin wegen der Pflicht zur Beseitigung dieser Altlasten einer hohen Kostenlast sowie Schadensersatzansprüchen Dritter ausgesetzt sein. Diese Kosten könnte die Emittentin allein tragen müssen, wenn etwaige Rückgriffsansprüche gegen die Veräußerer des Salamander-Areals oder der neu zu erwerbenden Flächen oder Verursacher der Schäden nicht bestehen, nicht ausübbar oder uneinbringlich sind. Dies gilt insbesondere dann, wenn der Anspruchsgegner insolvent ist oder die Ansprüche verjährt sind. Dabei könnten die Verjährungsfristen gegen den Anspruchsgegner kürzer sein als die der Ansprüche gegen die Emittentin. Es besteht die Gefahr, dass die Emittentin allein für die Umweltschäden von Umweltbehörden oder Dritten in Anspruch genommen wird ohne Regress erlangen zu können. Die Umweltschäden könnten daher die finanzielle Lage der Emittentin erheblich beeinträchtigen.

Daneben könnten sich durch solche Umweltbeeinträchtigungen die Möglichkeiten der Emittentin, die Immobilien auf dem Salamander-Areal zu verkaufen, zu vermieten oder zu verpfänden, erheblich verschlechtern und damit das Planungskonzept der Emittentin gefährden. Beides könnte sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und die Fähigkeit der Emittentin zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus den Anleihen auswirken.

- **Änderung der Gesetzeslage oder Rechtsprechung**

Die Emittentin unterliegt der deutschen Rechtsordnung und Rechtsprechung. Bei der Planung ihrer Projekte geht die Emittentin von der geltenden Rechtsordnung und Rechtsprechung aus. Sie nimmt dabei an, dass es zu keiner wesentlichen Änderung der Gesetze und der Rechtsprechung hinsichtlich der Entwicklung, Vermietung und dem Verkauf von Immobilien kommt. Eine Änderung der Gesetzeslage oder Rechtsprechung könnte sich erheblich negativ auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin, insbesondere auf die Entwicklung von Projekten oder die Vermietung sowie den Verkauf von Immobilien auswirken. Dadurch könnte es zu einer Verschlechterung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin kommen.

- **Kostenüberschreitung**

Unvorhersehbare, von außen wirkende Ereignisse aber auch eigene fehlerhafte Projektplanung auf Seiten der Emittentin könnten die Kosten für die Projekte erhöhen. Diese Kosten sind für die Emittentin unter Umständen nicht kalkulierbar. Sie können anfallen, weil beauftrage Unternehmen nicht sorgfältig gearbeitet haben und eine Überarbeitung auf Grund von Umweltschäden, wegen geänderter Rechtslage und steuerlichen Rahmenbedingungen oder wegen der Nichterteilung öffentlich-rechtlicher Genehmigungen notwendig ist. Auch kann eine falsche Kostenkalkulation der Emittentin ein Grund für eine Kostensteigerung sein. Diese Kostensteigerung könnte die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin erheblich nachteilig beeinflussen.

- **Unterlassungsansprüche**

Gegenüber der Emittentin könnten Unterlassungsansprüche bestehen. Insbesondere bei gestalterischen Baumaßnahmen an einem Objekt könnten Dritte, wie z.B. Architekten, solche Ansprüche geltend machen.

Auch die Salamander-GmbH könnte Ansprüche wegen der Verletzung von Urheberrechten haben. Die Emittentin führt die Firma Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH. Die Salamander-GmbH hat sich mit der Verwendung des Namensteils „Salamander“ in dieser Form im Firmennamen einverstanden erklärt. Allerdings erfolgte dies ohne Anerkenntnis einer Rechtspflicht. Daher ist nicht auszuschließen, dass in Zukunft die Verwendung des Wortes „Salamander“ zu Streitigkeiten zwischen der Emittentin und der Salamander-GmbH führt.

Die Geltendmachung derartiger Ansprüche könnte die Umsetzung der Projekte gefährden und auch vollständig verhindern. Dies könnte sich erheblich nachteilig auf die Vermögens- Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

- **Inanspruchnahme aus Gewährleistungen**

Gewährleistungsansprüche bestehen beim Verkauf und der Vermietung der Liegenschaften wegen Sach- und Rechtsmängeln. Es ist nicht auszuschließen, dass die Emittentin deshalb in Anspruch genommen wird. Solche Ansprüche können sich zum einen wegen bereits vorhandener Mängel ergeben und auch solcher, die erst im Rahmen der Weiterentwicklung der Liegenschaften durch Bau- oder Subunternehmer entstanden sind. Das gilt insbesondere für solche Mängel an den Objekten, von denen die Emittentin zwar nicht aktiv wusste, sie aber hätte erkennen können. In diesem Fall und bei Nichtbestehen eines Regressanspruchs gegen Dritte oder sofern dieser nicht durchsetzbar ist, hätte die Emittentin allein die Gewährleistung zu tragen.

Im Fall des Verkaufs einer vermieteten Wohnimmobilie könnte für die Emittentin eine Art Bürgenhaftung gemäß § 566 BGB entstehen. Danach tritt im Falle des Verkaufs von Wohnraum der Käufer an Stelle des Verkäufers und Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein. Erfüllt der Erwerber die Pflichten nicht, so haftet der Verkäufer für den von dem Erwerber zu ersetzenden Schaden wie ein Bürge, der auf die Einrede der Vorausklage verzichtet hat. Das bedeutet, der Mieter kann sich sofort an die Emittentin wegen des Ersatzes seiner Schäden wenden, wenn die Erwerber ihre Pflichten aus den übergegangenen Mietverträgen nicht erfüllen. Hiervon kann sich die Emittentin nur im eingeschränkten Umfang freizeichnen. Dadurch könnten nicht voraussehbare Ansprüche gegen die Emittentin entstehen.

Eine Inanspruchnahme aus Gewährleistungsrechten oder andere Ansprüche aus dem Verkauf und der Vermietung von Immobilien könnte sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

- **Risiken im Zusammenhang mit dem Abverkauf von Teilen des Salamander-Areals**

Die Emittentin hat fünf notariell beurkundete Kaufverträge über den Abverkauf von Teilflächen des Salamander-Areals geschlossen. Es besteht die Gefahr, dass die Emittentin von den Käufern aus Gewährleistung aus den Kaufverträgen in Anspruch genommen wird, soweit diese nicht wirksam ausgeschlossen worden ist.

Sowohl die Pflicht zur Zurückzahlung der Kaufpreise als auch die Ansprüche aus Gewährleistung könnten sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

- **Unvermietbarkeit und Unverkäuflichkeit von Immobilien**

Die Emittentin plant bestimmte derzeit unvermietete bzw. noch zu errichtende Teile des Salamander-Areals (insbesondere zur Errichtung geplante acht Stadtvillen und eine geplante Wohnanlage für senioren- und altersgerechtes Wohnen) als ganzes oder in Teilen zu vermieten oder zu veräußern. Eine Vermietung oder Veräußerung ist nicht gewährleistet. Ein Fehlschlagen der Vermietung oder Veräußerungsbemühungen der Emittentin könnte erheblich nachteilige Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

- **Risiko aus Bürgschaften und Inanspruchnahme von Bürgschaften**

Für die Emittentin wurden verschiedene Bürgschaften übernommen. Für den Fall, dass einer der Bürgen ausfällt, würde allein die Emittentin für die betroffene Forderung haften. Der Bürge könnte nicht vorrangig in Anspruch genommen werden. Die Emittentin könnte zukünftig für Projektentwicklungen Bürgschaften und/oder Garantien bzw. Haftungszusagen, insbesondere für Tochtergesellschaften übernehmen. Damit ist die Emittentin dem Risiko einer Inanspruchnahme bzw. zukünftigen Inanspruchnahme ausgesetzt. Dies könnte die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin verschlechtern und die Fähigkeit der Emittentin zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus den Anleihen beeinträchtigen.

- **Verlust von wichtigen Unternehmensangehörigen**

Der Emittentin gehören Geschäftsführer und Schlüsselmitarbeiter an, die spezifische Branchenkenntnisse aufweisen. Sie verfügen über wichtige Kenntnisse und Kontakte in der Immobilienwirtschaft. Diese Unternehmensangehörigen tragen dazu bei, dass die Projekte der Emittentin in dieser Form geplant und umgesetzt werden können. Von ihnen und ihrem Know-How hängen der geschäftliche Erfolg der Emittentin, die Umsetzung der Unternehmensziele sowie die Weiterentwicklung der Tätigkeit der Emittentin in nicht unerheblichem Maße ab. Sollten diese Unternehmensangehörigen sich entscheiden, die Gesellschaft zu verlassen, könnte dies den Erfolg der Emittentin negativ beeinflussen, wenn es nicht gelingt adäquate neue Unternehmensangehörige zu finden. Ein Verlust solcher Unternehmensangehörigen könnte dann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben und die Fähigkeit der Emittentin zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus den Anleihen beeinträchtigen.

- **Unzureichender Versicherungsschutz**

Die Emittentin hat versucht, sich durch einen umfangreichen Versicherungsschutz abzusichern. Insbesondere besteht eine individuelle Kautionsversicherung, eine Feuer-Industrieversicherung, eine EC-Sachversicherung, eine Bauherren- u. Haus- u. Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung und eine Mietverlustversicherung. Die Versicherungen sehen die üblichen Haftungsausschlüsse und Haftungsbeschränkungen (Obergrenzen und Selbstbehalte) vor. Diese betreffen zum einen die Höhe der Haftung, zum anderen die versicherten Schadensereignisse. Bestimmte Schäden, insbesondere solche aufgrund von Naturkatastrophen wie Erdbeben, Flut, Krieg oder Terrorismus, sind nicht oder nur zu unwirtschaftlichen Bedingungen versicherbar. Ebenfalls ist keine generelle Absicherung der unternehmerischen Tätigkeit der Emittentin möglich.

Es ist deshalb möglich, dass die Emittentin für bestimmte Schäden und Vorfälle keinen oder nur einen unzureichenden Versicherungsschutz hat. Treten solche Umstände ein, kann sich dies erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

- **Reputationsrisiko**

Die Geschäftstätigkeit der Emittentin ist von ihren Mietern, Käufern und anderen Investoren abhängig. Ein Schaden in der Reputation der Emittentin auf Grund negativer Berichterstattung – selbst wenn diese ungerechtfertigt ist – könnte sich auf die Entscheidungen der Vertragspartner negativ auswirken. Dies könnte die Geschäftstätigkeit der Emittentin wesentlich beeinträchtigen und so zu einer Verschlechterung der Vermögens, Finanz- und Ertragslage führen.

- **Nichtgelingen von Transaktionen**

Die Geschäftstätigkeit der Emittentin ist davon abhängig, die Verkäufe und Vermietungen der Immobilien zum richtigen Zeitpunkt und zu angemessenen Konditionen durchzuführen. Dabei ist sie von zahlreichen Einflüssen von außen abhängig, wie z.B. Nachfrage nach Gewerbemietflächen, Finanzierungsmöglichkeiten für die Käufer sowie dem Wettbewerb. Die Emittentin befindet sich mit zahlreichen weiteren Immobiliengesellschaften auf dem Markt, gegen die sie sich durchsetzen muss. Ihr muss es für eine weitere positive Entwicklung gelingen, das Salamander-Areal sowie die neu zu erwerbenden Gebiete und geplanten Immobilienprojekte gegenüber den anderen Mitbewerbern positiv zu vermarkten. Dennoch hat sie keinen Einfluss darauf, ob sich die Investoren für Ihre Objekte entscheiden werden. Fehlende Verkaufsmöglichkeiten sowie eine schlechte Vermietungslage könnten sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken.

- **Finanzierung und Zinsänderung**

Die Emittentin benötigt zur Umsetzung ihrer Geschäftstätigkeit Finanzierungen und ist daher auf die Bereitschaft der Kreditinstitute angewiesen, für ihre Projekte zu angemessenen Konditionen (einschließlich der Sicherheitenbestellung) Finanzierungen zu gewinnen. Dies gilt gleichermaßen im Falle anstehender Prolongationen von Darlehen. Die Emittentin schließt in der Regel Kreditverträge mit mittlerer Laufzeit und variablem Zins (Floating) ab. Insoweit besteht ein besonderes Risiko bei Zinsänderungen, wenn der Verkauf von Immobilien nicht wie vorgesehen gelingt. Auch ist die Emittentin indirekt darauf angewiesen, dass einem potentiellen Erwerber die Finanzierung der Akquisition zu angemessenen Konditionen ermöglicht wird. Die Rahmenbedingungen für die Finanzierung von Immobilienakquisitionen unterliegen einem ständigen Wandel. Die Attraktivität der Finanzierungsmöglichkeiten hängt von vielfältigen, sich stetig ändernden Faktoren ab, welche die Emittentin nicht beeinflussen kann. Dazu zählen zum Beispiel die Höhe der Finanzierungszinsen, das Finanzierungsvolumen, die steuerlichen Rahmenbedingungen, aber auch die Einschätzung der Kreditinstitute über die Werte und die Werthaltigkeit der Immobilien als Sicherheiten für Kredite oder deren Einschätzung des gesamtwirtschaftlichen Umfelds. Eine negative Entwicklung der Finanzierungsangebote kann die Möglichkeiten der Emittentin bei der Entwicklung und Vermarktung von Immobilien erheblich einschränken.

Insbesondere eine wesentliche Erhöhung der Finanzierungszinssätze könnte eine erhebliche Verknappung des Fremdkapitals für die Finanzierung von Immobilienprojekten auslösen. Stehen dem lokalen und nationalen Immobilienmarkt im Allgemeinen, der Emittentin oder einem potentiellen Erwerber im Besonderen nicht ausreichend Mittel zur Fremdkapitalfinanzierung zur Verfügung, könnte dies die Durchführung von notwendigen Investitionen zur Entwicklung der Immobilien, Finanzierungen oder Darlehensverlängerungen behindern. Dies könnte erhebliche negative Folgen auf die Geschäftstätigkeit sowie auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

- **Risiko der fehlenden Einflussnahme auf die Mittelverwendung**

Die Emittentin plant, den Erlös aus dem Angebot der Anleihe für die Weiterentwicklung ihrer allgemeinen Geschäftstätigkeit zu verwenden. Die Emissionserlöse sollen insbesondere für Investitionen in neue Immobilienprojekte ausschließlich außerhalb des Salamander-Areals verwendet werden. Hierzu plant die Emittentin die Gründung von Tochtergesellschaften, denen der Emissionserlös zum obengenannten Zweck zugeführt wird. Die Emittentin ist jedoch in ihrer Entscheidung über die Verwendung des Kapitals frei. Die Anleger haben keine Möglichkeit, die Verwendung der investierten Mittel zu kontrollieren und keinen Anspruch gegen die Emittentin auf eine bestimmte Verwendung des eingeworbenen Kapitals. Es ist zu erwarten, dass die Liquidität aus dem Emissionserlös aus der Emittentin abfließt. Es besteht daher das Risiko, dass das eingeworbene Kapital von der Emittentin anders als geplant eingesetzt wird und dass diese anderweitige Verwendung des Kapitals die Fähigkeit der Emittentin, Zinsen und Rückzahlung zu leisten, beeinträchtigt, nachteilig beeinflusst oder ausschließt.

- **Sicherheit, Vertraulichkeit und Verfügbarkeit von Daten**

Die Emittentin unterliegt bei der Nutzung Ihres IT-Systems den damit zusammenhängenden gewöhnlichen Risiken betreffend die Sicherheit, Vertraulichkeit und Verfügbarkeit von Daten und elektronischen Systemen. Das Auftreten von technischen Defekten, Fehlern sowie der Verlust von Datenbeständen oder gar der Ausfall des gesamten IT-Systems könnte zu einer Beeinträchtigung der Geschäftstätigkeit der Emittentin führen. Dies könnte sich wiederum auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin erheblich nachteilig auswirken und die Fähigkeit der Emittentin zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus den Anleihen erheblich nachteilig beeinträchtigen.

- **Interessenskonflikte auf Grund der Gesellschafterstellung**

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG hat maßgeblichen Einfluss auf die Emittentin, da sie alle Gesellschaftsanteile der Emittentin hält. Die IMMOVATION Immobilien Handels AG ist daher in der Lage, Beschlüsse als Alleingesellschafterin für die Emittentin zu treffen. Die Emittentin unterliegt einer umfassenden Weisungsbefugnis der IMMOVATION Immobilien Handels AG. Damit besteht die Gefahr, dass die IMMOVATION Immobilien Handels AG in erster Linie ihre Interessen bei der Ausübung ihrer Gesellschafterstellung verfolgt. Sollte die IMMOVATION Immobilien Handels AG ihre dominierende Stellung gegenüber der Emittentin ausnutzen, könnte sich dies erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

- **Ergebnisabführungsvertrag**

Zwischen der Emittentin und der IMMOVATION Immobilien Handels AG besteht ein Ergebnisabführungsvertrag, wonach die Emittentin verpflichtet ist, ihr Ergebnis vollständig an die IMMOVATION Immobilien Handels AG abzuführen. Damit besteht für die IMMOVATION Immobilien Handels AG die Möglichkeit, der Emittentin alle in der Laufzeit entstehenden Gewinne zu entziehen. Im Gegenzug ist die IMMOVATION Immobilien Handels AG zwar grundsätzlich zum Ausgleich von Verlusten der Emittentin verpflichtet – zu einem solchen Ausgleich könnte es aber auf Grund der Beendigung des Ergebnisabführungsvertrages (worauf die Anleger keinen Einfluss haben) oder eigener finanzieller Schwierigkeiten nicht kommen. Verstärkt wird dieses Risiko auf Grund der Stellung der IMMOVATION Immobilien Handels AG als Alleingesellschafterin der Emittentin, da sie der Emittentin hinsichtlich ihrer Geschäftstätigkeit Weisungen erteilen kann. Durch die Weisungsbefugnis und die bestehende Gewinnabführung besteht die Möglichkeit, dass die IMMOVATION Immobilien Handels AG die Geschäftstätigkeit der Emittentin ausschließlich zu ihren Gunsten und zu Lasten der Emittentin beeinflusst. Dies könnte sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

- **Wechselseitige Leistungsbeziehungen**

Die Emittentin ist im großen Umfang von Leistungen der IMMOVATION Immobilien Handels AG abhängig. Bestimmte Dienstleistungen, wie das Rechnungswesen und administrative Leistungen, Management-Dienstleistungen sowie Kompetenzen und Leistungen, die für den Bereich der Weiterentwicklung von Immobilien erforderlich sind, werden von der IMMOVATION Immobilien Handels AG gestellt und von der Emittentin in Anspruch genommen. Insbesondere der Geschäftsführer, Herr Lars Bergmann, hat ausschließlich einen Anstellungsvertrag mit der IMMOVATION Immobilien Handels AG. Sollte sich dieses Leistungsgeflecht auflösen, müsste die Emittentin selbst die Verträge für die Leistungen mit Dritten schließen. Dies würde die Ausgaben der Emittentin wesentlich erhöhen und so die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin erheblich nachteilig beeinträchtigen.

- **Personelle Verflechtungen**

Zwischen den einzelnen Unternehmen der IMMOVATION Unternehmensgruppe bestehen personelle Verflechtungen. Der Geschäftsführer der Emittentin Lars Bergmann ist auch Vorstand und Gesellschafter bei der IMMOVATION Immobilien Handels AG, der 100%igen Muttergesellschaft der Emittentin. Daneben ist Herr Lars Bergmann auch Gesellschafter und Vorstand bzw. Geschäftsführer bei anderen zu der IMMOVATION Unternehmensgruppe gehörenden Gesellschaften. Der zweite Geschäftsführer der Emittentin, Herr Peter Mutscher, ist ebenfalls im Vorstand der IMMOVATION Immobilien Handels AG. Es besteht das Risiko, dass Herr Lars Bergmann und Herr Peter Mutscher Entscheidungen zu Gunsten der Muttergesellschaft oder anderer zu der Unternehmensgruppe gehörenden Gesellschaften treffen, die gleichzeitig zu Lasten der Emittentin gehen. Die sich daraus ergebenden Interessenskonflikte könnten sich erheblich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin und ihre Gewinne auswirken.

- **Risiken aus der Aktionärsstruktur der IMMOVATION Immobilien Handels AG**

Herr Lars Bergmann hält alle Aktien an der IMMOVATION Immobilien Handels AG. Als Hauptaktionär und als Vorstand der IMMOVATION Immobilien Handels AG hat Herr Lars Bergmann damit wesentlichen Einfluss auf die Hauptversammlung der Emittentin.

Der Hauptaktionär Lars Bergmann ist aufgrund seines Stimmenanteils in der Lage, in der Hauptversammlung der IMMOVATION Immobilien Handels AG und damit auch auf der Ebene der Emittentin Entscheidungen und Beschlüsse herbeizuführen. Dazu zählen Beschlüsse zur Gewinnverwendung und die Entlastung der Geschäftsführung, soweit keine gesetzlichen Stimmverbote bestehen. Eine solche Mehrheit erlaubt es Herrn Lars Bergmann, auch wichtige Strukturentscheidungen durchzusetzen. Hierzu gehört unter anderem die Erhöhung des Stammkapitals, die Zustimmungen zu Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträgen und deren Beendigung, die Änderung des Unternehmensgegenstands und sonstige Satzungsänderungen, sowie Verschmelzungen, Spaltungen und formwechselnde Umwandlungen, Unternehmenszusammenschlüsse oder Verkäufe von Vermögen

der IMMOVATION Immobilien Handels AG und der Emittentin. Dies kann unter Umständen ein Recht zur vorzeitigen Beendigung der Anleihe begründen. Dies könnte sich nachteilig auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der Emittentin auswirken, da Beschlüsse des Aktionärs Lars Bergmann nicht im Interesse der Emittentin stehen müssen.

- **Prognoserisiko**

Dieser Prospekt enthält zukunftsgerichtete Annahmen und Aussagen. Dabei handelt es sich vorwiegend um Meinungen und Prognosen der Geschäftsführung der Emittentin, die sich nicht auf historische oder gegenwärtige Ereignisse bzw. Tatsachen beziehen. Sie geben die gegenwärtige Auffassung der Geschäftsführung im Hinblick auf zukünftige mögliche Ereignisse wieder. Diese unterliegen Ungewissheiten und Risiken. Die Aussagen beruhen auf Schätzungen, Prognosen, Plänen und Erwartungen der Emittentin, die sich allesamt als falsch erweisen könnten. Eine Vielzahl von Faktoren könnte dazu führen, dass die tatsächlich eintretenden Ereignisse wesentlich von der prognostizierten Lage abweichen. Dies könnte zu möglicherweise erheblich nachteiligen Änderungen in der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und in der Folge zu erheblich nachteiligen Auswirkungen für Anleger führen.

- **Wechselseitige Verstärkung von Risikofaktoren**

Je mehr Risiken tatsächlich eintreten, desto stärker sind die Anleihe und die Emittentin davon betroffen. Eine Konzentration der Risiken könnte bewirken, dass sich andere in diesem Prospekt beschriebene Risiken verstärken. Dies könnte einen erheblich nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben. Dadurch könnte die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigt werden, ihren Verpflichtungen aus den Anleihen nachzukommen.

3. ALLGEMEINE INFORMATIONEN

3.1. Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospekts

Die Emittentin, die Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH mit Sitz in Kassel, übernimmt gemäß § 5 Abs. 4 WpPG für den Inhalt des Wertpapierprospekts die Verantwortung.

Die Emittentin erklärt, dass die in diesem Prospekt genannten Angaben ihres Wissens nach richtig sind und keine wesentlichen Umstände ausgelassen worden sind. Desweiteren erklärt die Emittentin, dass sie die erforderliche Sorgfalt hat walten lassen, um sicherzustellen, dass die in diesem Wertpapierprospekt genannten Angaben ihres Wissens nach richtig sind und keine Tatsachen ausgelassen worden sind, die die Aussage des Wertpapierprospekts wahrscheinlich verändern könnten.

3.2. Gegenstand des Prospekts

Gegenstand des Prospekts ist das Öffentliche Angebot in Deutschland, Österreich und Luxemburg von bis zu 30.000 Inhaberteilschuldverschreibungen im Sinne von § 793 BGB im Nennbetrag von EUR 1.000,00 durch die Emittentin (die zugleich Anbieterin ist). Weiterhin werden die Inhaberteilschuldverschreibungen im Rahmen von Privatplatzierungen unter Beachtung des jeweils anwendbaren Rechts institutionellen Investoren in Deutschland sowie international, jedoch insbesondere nicht in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada und Japan, zum Erwerb angeboten. Die Anleihe hat ein Gesamtvolumen von bis zu EUR 30.000.000,00. Die Anleihe wird mit 6,75 % fest verzinst. Die Übertragbarkeit erfolgt durch Abtretung und nach den Bestimmungen der Clearstream Banking AG und ist nicht beschränkt. Sie werden zu 100 % ihres Nennbetrages begeben. Die Schaffung und Begebung der Anleihen wurde durch die Gesellschafterversammlung der Emittentin am 1. November 2012 beschlossen. Der Tag der Begebung der Anleihen wird voraussichtlich der 6. Dezember 2012 sein. Die Anleihe wird zum Nominalbetrag begeben und zum Nominalbetrag zurückgezahlt. Die Rendite entspricht der Höhe der Verzinsung und beträgt damit 6,75 % p.a.

Die Anleihen tragen die folgenden Wertpapierkennziffern:

International Securities Indentification Number: DE000A1RFBP5

Wertpapierkennnummer: A1RFBP

3.3. Lead Manager

Der Lead Manager ist die equinet Bank AG, Gräfstr. 97, 60487 Frankfurt am Main („**Lead Manager**“ oder „**EQUINET**“). Die EQUINET berät die Emittentin nicht in rechtlichen, steuerrechtlichen, bilanziellen und buchhalterischen Fragen.

3.4. Clearing

Clearingstelle ist die Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, Deutschland („**Clearstream**“).

Die Inhaberschuldverschreibungen werden für ihre gesamte Laufzeit durch eine auf den Inhaber lautende Globalschuldverschreibung (nachfolgend die „**Globalurkunde**“) ohne Zinsscheine verbrieft. Ein Anspruch auf Ausdruck und Auslieferung effektiver Stücke ist ausgeschlossen.

3.5. Zahlstelle

Erste Zahlstelle der Emittentin ist die Bankhaus Neelmeyer AG, Am Markt 14-16, 28195 Bremen.

3.6. Emissionskosten

Die Höhe der gesamten durch die Ausgabe der Anleihen entstehenden Kosten wird bei voller Platzierung auf rund 5,3 % des Gesamtnennbetrages der Inhaberschuldverschreibungen oder bis zu EUR 1.590.000,00 geschätzt. Daraus errechnet sich ein Nettoemissionserlös bei voller Platzierung von EUR 28.410.000,00.

3.7. Zukunftsgerichtete Aussagen

Dieser Prospekt enthält bestimmte zukunftsgerichtete Aussagen, die sich auf das Geschäft, die finanzielle Entwicklung und die Erträge der Emittentin beziehen. Zukunftsgerichtete Aussagen betreffen zukünftige Tatsachen, Ereignisse sowie sonstige Umstände, die keine historischen Tatsachen sind. Angaben unter Verwendung von Worten wie „nach Ansicht der Emittentin“, „können“, „erwarten“, „prognostizieren“, „planen“, „voraussehen“, „voraussichtlich“, „sollen“, „glauben“, „dürfen“ oder ähnliche Formulierungen deuten auf solche Aussagen hin. Diese geben nur die Auffassung der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektveröffentlichung hinsichtlich zukünftiger Ergebnisse wieder und unterliegen daher Risiken und Ungewissheiten, die dazu führen können, dass die tatsächlichen zukünftigen Ergebnisse, die Finanzlage, die Entwicklungen oder Leistungen der Emittentin in relevanten Branchen wesentlich von denjenigen abweichen, die in diesen Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen werden.

Diese zukunftsgerichteten Aussagen beruhen auf gegenwärtigen Plänen, Schätzungen und Erwartungen der Emittentin sowie auf bestimmten Annahmen, die unzutreffend sein können. Zahlreiche Faktoren können dazu führen, dass die tatsächliche Entwicklung insbesondere hinsichtlich der erzielten Erträge und Leistungen wesentlich von der Entwicklung, den Erträgen oder den Leistungen abweichen, die in den zukunftsgerichteten Aussagen zum Ausdruck kommen oder diesen implizit zu Grunde gelegt wurden.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die Emittentin keine Verpflichtung übernimmt, über ihre gesetzliche Verpflichtung (insbesondere zur Veröffentlichung von Nachträgen gem. § 16 WpPG) hinaus derartige zukunftsgerichtete Aussagen oder Branchen- und Kun-

deninformationen zu aktualisieren oder an zukünftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen.

3.8. Informationen von Seiten Dritter, Erklärungen von Seiten Sachverständiger und Interessenerklärungen

Dieser Wertpapierprospekt enthält von Dritten übernommene Informationen („**Externe Daten**“). Der Prospekt enthält darüber hinaus aus externen Daten abgeleitete Informationen, die weder Veröffentlichungen von Marktforschungsinstituten noch anderen unabhängigen Quellen entnommen werden können. Diese Informationen beruhen auf internen Einschätzungen der Emittentin oder innerbetrieblichen Auswertungen und können daher von den Einschätzungen der Wettbewerber der Emittentin oder von zukünftigen Erhebungen durch Marktforschungsinstitute oder anderen unabhängigen Quellen abweichen.

Soweit Angaben von Seiten Dritter übernommen wurden, bestätigt die Emittentin, dass diese Angaben korrekt wiedergegeben wurden und dass – soweit es der Emittentin bekannt ist und sie dies aus den von Dritten veröffentlichten Informationen ableiten konnte – keine Tatsachen unterschlagen wurden, die die wiedergegebenen Informationen unkorrekt oder irreführend gestalten würden. Quellen der Informationen von Seiten Dritter sind jeweils angegeben.

Die Emittentin ist in einem Markt tätig, für den es nach Kenntnis der Emittentin keine einheitlichen und vollständigen Quellen gibt. Daher hat die Emittentin zum Teil auf eigene Einschätzungen des Marktes zurückgegriffen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die tatsächlichen Marktverhältnisse von dieser Einschätzung abweichen oder dass andere Marktteilnehmer den Markt anders einschätzen. Anleger sollten berücksichtigen, dass Marktstudien häufig auf Informationen und Annahmen beruhen, die möglicherweise weder exakt noch sachgerecht und häufig von Natur aus vorausschauend und spekulativ sind.

Das im Prospekt unter Ziffer 15 aufgenommene Immobilienbewertungsgutachten wurde von der DIA Consulting AG, Eisenbahnstraße 56, 79098 Freiburg, durch Herrn Dr. Martin Ingold, Dipl.-Sachverständiger, und Herrn Jörn Busche, Dipl.-Sachverständiger, als Sachverständige erstellt. Die DIA Consulting AG, Herr Dr. Martin Ingold und Herr Jörn Busche haben kein eigenes Interesse an der Anleihe. Das Immobilienbewertungsgutachten, das auf Ersuchen der Emittentin erstellt wurde, hat in der Form und in dem Zusammenhang in den es aufgenommen wurde, die Zustimmung zur Aufnahme in den Prospekt durch die DIA Consulting AG, Herrn Dr. Martin Ingold und Herrn Jörn Busche erhalten.

3.9. Einsehbare Dokumente

Dieser Prospekt ist am Sitz der Emittentin, Druseltalstraße 31, 34131 Kassel, Deutschland, während der üblichen Geschäftszeiten in gedruckter Form unentgeltlich erhältlich. Dieser Prospekt ist auch auf der Website der Emittentin (http://www.salamander-areal.com) veröffentlicht.

Am Sitz der Emittentin können auch zu üblichen Geschäftszeiten (i) die geprüften Abschlüsse (nach HGB) der Emittentin zum 31. Dezember 2011 und zum 31. Dezember 2010, (ii) der ungeprüfte Zwischenabschluss (nach HGB) der Emittentin zum 30. Juni 2012

sowie (iii) ein aktueller Handelsregisterauszug, (iv) der Gesellschaftsvertrag der Emittentin, (v) der Treuhandvertrag und (vi) das Immobilienbewertungsgutachten in Papierform unentgeltlich eingesehen werden.

3.10. Hinweis zu Währungs- und Finanzangaben sowie Zahlenangaben

Soweit nicht anders angegeben, wurden die in diesem Prospekt enthaltenen Finanzdaten und -kennzahlen der Emittentin den geprüften Abschlüssen nach HGB der Emittentin zum 31. Dezember 2011 und 31. Dezember 2010 entnommen. Diese wurden nach dem HGB, wie es in Deutschland anzuwenden ist, aufgestellt.

Sofern in den in diesem Prospekt enthaltenen Tabellen Finanzdaten als "geprüft" angegeben werden, bedeutet dies, dass diese Finanzdaten aus den geprüften Abschlüssen zum 31. Dezember 2011 und 2010 entnommen wurden. Nicht aus den angeführten geprüften Abschlüssen entnommene Finanzdaten werden in den in diesem Prospekt enthaltenen Tabellen als "ungeprüft" bezeichnet.

3.11. Weitere Angaben zur Verwendung des Prospekts durch Finanzintermediäre

Die Emittentin stimmt der Verwendung dieses Prospekts, einschließlich etwaiger Nachträge, durch Institute im Sinne von § 3 Abs. 3 WpPG (Deutschland) sowie von § 3 Abs. 3 KMG (Österreich) und Art. 5 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10. Juli 2005 betreffend den Prospekt über Wertpapiere (Luxemburg) als Finanzintermediären (die „**Finanzintermediäre**“) für die Zwecke des öffentlichen Angebotes der unter diesem Prospekt begebenen Inhaberschuldverschreibungen im Rahmen der geltenden Verkaufsbeschränkungen in Deutschland Österreich und in Luxemburg innerhalb der Angebotsfrist (voraussichtlich) 28. November 2012 bis 28. Februar 2013 zu und übernimmt die Haftung für den Inhalt dieses Prospekts auch hinsichtlich einer späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung der Inhaberschuldverschreibungen durch diese Finanzintermediäre, die die Zustimmung zur Verwendung des Prospekts erhalten. Die Zustimmung ist an keine weiteren Bedingungen geknüpft. Diese Zustimmung entbindet die Finanzintermediäre ausdrücklich nicht von der Einhaltung der Verkaufsbeschränkungen und sämtlicher anderer anwendbarer Vorschriften.

Falls ein Finanzintermediär ein Angebot macht, wird er die Anleger zum Zeitpunkt der Angebotsvorlage über die Angebotsbedingungen unterrichten.

Jeder Finanzintermediär, der diesen Prospekt verwendet, hat auf seiner Website anzugeben, dass er den Prospekt mit Zustimmung der Emittentin und gemäß den Bedingungen, an die die Zustimmung gebunden ist, verwendet.

4. AUSGEWÄHLTE FINANZINFORMATIONEN ÜBER DIE VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE DER EMITTENTIN

4.1. Finanzinformationen

Die nachfolgenden Tabellen beinhalten ausgewählte Finanzangaben der Emittentin, welche aus folgenden Finanzinformationen stammen:

- Ungeprüfter Zwischenabschluss der Emittentin zum 30. Juni 2012 und ungeprüfte Kapitalflussrechnung der Emittentin für das 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2012, jeweils nach den Vorschriften des HGB
- Geprüfter Jahresabschluss der Emittentin zum 31. Dezember 2011 und geprüfte Kapitalflussrechnung der Emittentin für das Geschäftsjahr 2011, jeweils nach den Vorschriften des HGB
- Geprüfter Jahresabschluss der Emittentin zum 31. Dezember 2010 und geprüfte Kapitalflussrechnung der Emittentin für das Geschäftsjahr 2010, jeweils nach den Vorschriften des HGB

Die geprüften Jahresabschlüsse der Emittentin wurden vom Wirtschaftsprüfer Herrn Wolfgang Annecke, Hofgeismar, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Über die Prüfung der Kapitalflussrechnungen für die Geschäftsjahre 2011 und 2010 wurde vom Wirtschaftsprüfer Herrn Wolfgang Annecke, Hofgeismar, eine Bescheinigung ausgestellt.

Die Interimsfinanzinformationen der Emittentin für den Zeitraum vom 1. Januar 2012 bis zum 30. Juni 2012 wurden weder einer Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

Im Geschäftsjahr 2011 erfolgte eine Änderung des Ausweises von Aufwendungen in der GuV. Demnach werden sämtliche Aufwendungen betreffend die vermieteten oder zum Verkauf stehenden Grundstücks- und Gebäudeteile statt im sonstigen betrieblichen Aufwand nun im Materialaufwand ausgewiesen. Die Vorjahreszahlen in der GuV wurden diesbezüglich angepasst.

Die folgenden Zahlenangaben wurden kaufmännisch gerundet. Aus diesem Grund ist es möglich, dass die Summe der in einer Tabelle genannten Zahlen nicht exakt die ebenfalls in der Tabelle genannten Summen ergeben.

Ausgewählte Bilanzdaten der Emittentin nach HGB (in TEUR)

	Interimszeitraum endend am		Geschäftsjahr endend am	
	30.06.2012 ungeprüft	30.06.2011 ungeprüft	31.12.2011 geprüft	31.12.2010 geprüft
Anlagevermögen				
Sachanlagen	50	8	7	10
Umlaufvermögen				
Vorräte	32.448	21.779	27.113	20.777
davon Anschaffungskosten Areal Kornwestheim[1)]	16.863	17.117	16.863	17.268
davon Herstellungskosten Areal Kornwestheim[1)]	15.585	4.662	10.250	3.510
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	349	170	274	136
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	652	221	602	2
Rechnungsabgrenzungsposten	156	44	25	163
Bilanzsumme Aktiva	33.656	22.222	28.022	21.088
Eigenkapital[2)]	7.745	7.678	6.528	6.848
Rückstellungen	684	430	693	205
Verbindlichkeiten	25.226	14.114	20.801	14.036
davon Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.621	8.222	11.243	9.620
davon typisch stille Beteiligungen[1)]	4.900	3.400	4.900	1.900
Bilanzsumme Passiva	33.656	22.222	28.022	21.088

1) ungeprüfte Daten aus dem Rechnungswesen der Emittentin

2) selbst berechnet und ungeprüft

Ausgewählte Daten zur Gewinn- und Verlustrechnung der Emittentin nach HGB (in TEUR)

	Interimszeitraum		Geschäftsjahr	
	Jan.-Juni 2012 ungeprüft	Jan.-Juni 2011 ungeprüft	2011 geprüft	2010 geprüft
Umsatzerlöse	1.584	2.809	6.326	5.255
Sonstige betriebliche Erträge	2	2	57	0
Materialaufwand	-748	-1.016	-2.215	-2.389
Personalaufwand	-44	0	0	0
Abschreibungen	-5	-1	-3	-3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-173	-138	-226	-231
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0	0	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-375	-417	-730	-488
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	241	1.239	3.209	2.145
Außerordentliche Aufwendungen	-4	0		
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	-2		
Sonstige Steuern	0	-57		
auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne			-3.209	-2.142
Jahresüberschuss	237	1.180	0	3

Ausgewählte Angaben zur Kapitalflussrechnung der Emittentin nach HGB (in TEUR)

	Interimszeitraum		Geschäftsjahr	
	Jan.-Juni 2012 ungeprüft	Jan.-Juni 2011 ungeprüft	2011 geprüft	2010 geprüft
Cash flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-6.260	467	-1.560	-18.353
Cash flow aus der Investitionstätigkeit	-48	0	-1	-13
Cash flow aus der Finanzierungstätigkeit	6.405	-248	2.111	18.343
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	97	219	550	-23

Weitere ausgewählte Finanzinformation der Emittentin nach HGB (selbst berechnet und ungeprüft)

	Interimszeitraum endend am		Geschäftsjahr endend am	
	30.06.2012	30.06.2011	31.12.2011	31.12.2010
Eigenkapitalquote [1)]	23,0%	34,6%	23,3%	32,5%
Fremdkapitalquote [2)]	77,0%	65,4%	76,7%	67,5%

1) selbst berechnet und ungeprüft: Bilanzielles Eigenkapital / Bilanzsumme

2) selbst berechnet und ungeprüft: Rückstellungen und Verbindlichkeiten / Bilanzsumme

4.2. Wesentliche Veränderungen der Finanzlage und Handelspositionen der Emittentin

Die Emittentin hat ihre Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von 11.243 TEUR am 31. Dezember 2011 auf 18.307 TEUR am 31. Oktober 2012 erhöht. Die Emittentin hat am 1. Oktober 2012 Verbindlichkeiten gegenüber einer typisch stillen Beteiligung in Höhe von 900 TEUR getilgt.

Im Gegensatz zum Geschäftsjahr 2011 wurden im Geschäftsjahr 2012 keine Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Immobilien aus dem Bestand der Emittentin erzielt. Die Erlöse aus dem angestrebten Kerngeschäft der Emittentin betreffend ihren derzeitigen Immobilienbestand, der Verwaltung und der Vermietung des Salamander-Areals, haben sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum verbessert.

Darüber hinaus sind keine wesentlichen Veränderungen der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin seit dem 31. Dezember 2011 eingetreten.

5. BESCHREIBUNG DER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

5.1. Geschichte und Geschäftsentwicklung

Die Emittentin wurde am 23. Dezember 2009 unter der Firma „Salamander Kornwestheim Projektgesellschaft mbH“ gegründet. Gegenstand des Unternehmens der Emittentin ist der Ankauf, die Projektierung, die Sanierung, die Verwaltung und der strukturierte Abverkauf der Liegenschaft Salamander-Areal in Kornwestheim.

Das Salamander-Areal, Kornwestheim, ist ein denkmalgeschützter Gebäudekomplex. Das Salamander-Areal diente jahrzehntelang als Produktionsstätte für Schuhe. Auf Grund wirtschaftlicher Probleme wurde das Areal Ende des letzten Jahrhunderts immer weniger für den ursprünglichen Zweck genutzt und nach dem Jahr 2000 wechselte das Salamander-Areal mehrfach den Eigentümer.

Um den Jahreswechsel 2009/2010 erwarb die Emittentin das Salamander-Areal. Nach zwischenzeitlichen Veräußerungen (siehe nachstehend) hat der innerhalb der Emittentin verbliebene Gebäude- und Grundstücksteil derzeit eine Gesamtgrundstücksfläche von ca. 41.000 m² und eine Gesamtbruttogeschossfläche von ca. 79.000 m² nach BauNVO. Die noch nicht bebaute Grundstücksfläche beträgt ca. 13.000 m². Die Emittentin wurde eigens für den Ankauf des Objektes gegründet.

Insgesamt wurden seit diesem Erwerb ca. 11.800 m² Grundstücksflächen anteilig an die Städtische Wohnbau Kornwestheim GmbH, an die neuapostolische Gemeinde in Kornwestheim sowie zwei Kommanditgesellschaften der IMMOVATION-Gruppe verkauft und übertragen. Auf diesen Flächen ist der Bau von Mietwohnungen, einer Kirche, einer Kindertagesstätte und eines Einzelhandelsmarktes durch die neuen Eigentümer ergänzend zur Planung der Emittentin vorgesehen.

Das Land Baden-Württemberg unterzeichnete im März 2011 einen Mietvertrag über rund 19.000 m² Nettogrundfläche für das Grundbuchzentralarchiv auf dem Salamander-Areal. Nach rund einem Jahr Umbauzeit wurde der 1. Bauabschnitt des Archivs im März 2012 eröffnet. Mit diesem Vertrag wurde ein großer Teil der bisher unvermieteten Gewerbeflächen einer weiteren Nutzung zugeführt.

Auf einem ca. 8.500 m² großen Grundstück westlich des Salamander-Areals sollen durch die Emittentin acht Stadtvillen errichtet werden. Diese Stadtvillen sollen eine Wohnfläche von ca. 43 m² bis ca. 210 m² haben. Insgesamt sind 64 Eigentumswohnungen vorgesehen. Der Baubeginn der ersten Stadtvillen ist im 1. Quartal 2013 vorgesehen. Auf einem weiteren ca. 4.200 m² großen Grundstück des Salamander-Areals soll durch die Emittentin eine Wohnanlage für senioren- und altersgerechtes Wohnen errichtet werden. Insgesamt sind ca. 50-60 Eigentumswohnungen vorgesehen. Der Baubeginn dieser Wohnanlage ist für das Jahr 2014 vorgesehen. Der weitere geplante Ausbau des Salamander-Areals durch die Emittentin wird durch Sanierung und Ausbau der bestehenden Liegenschaft erfolgen, insbesondere der Ausbau des Grundbuchzentralarchives des Mieters Land Baden-Württemberg steht dabei im Vordergrund.

5.2. Beschreibung der Geschäftstätigkeit, Haupttätigkeitsbereiche

Im Zentrum der Geschäftstätigkeit der Emittentin steht die Wiederbelebung des gesamten Salamander-Areals mit einer vielfältigen Nutzung aus Wohnen und Einkaufen, Dienstleistungen und Gewerbe. Die Emittentin vermietet die unvermieteten Teile der Liegenschaft an gewerbliche Mieter und sucht zu diesem Zweck potentielle Mieter. Die Emittentin saniert und renoviert die Liegenschaft und baut die einzelnen Gebäude in Abstimmung mit den Mietern aus. Insbesondere die Sanierung und der Ausbau der Flächen, die für das Grundbuchzentralarchiv des Mieters Land Baden-Württemberg vorgesehen sind, bildeten einen Haupttätigkeitsbereich der Emittentin. Weiterhin baut die Emittentin auch selbst neue Gebäude auf dem Salamander-Areal. Einen weiteren Haupttätigkeitsbereich der Emittentin bildet die Verwaltung der vermieteten Flächen.

Die Emittentin beabsichtigt, den Emissionserlöses für die Weiterentwicklung ihrer allgemeinen Geschäftstätigkeit zu verwenden. Die Emissionserlöse sollen insbesondere für Investitionen in neue Immobilienprojekte ausschließlich außerhalb des Salamander-Areals verwendet werden. Hierzu plant die Emittentin die Gründung von Tochtergesellschaften, denen der Emissionserlös zum obengenannten Zweck zugeführt wird.

Hierzu wird die Emittentin eine Satzungsänderung durchführen und ihren Geschäftsgegenstand erweitern. Durch die Satzungsänderung wird die Haupttätigkeit der Emittentin erweitert und werden auch die Bereiche Gründung und Verwaltung von Tochtergesellschaften mit dem Zweck von „Immobilienprojektentwicklungen“ umfasst.

5.3. Markt und Wettbewerb

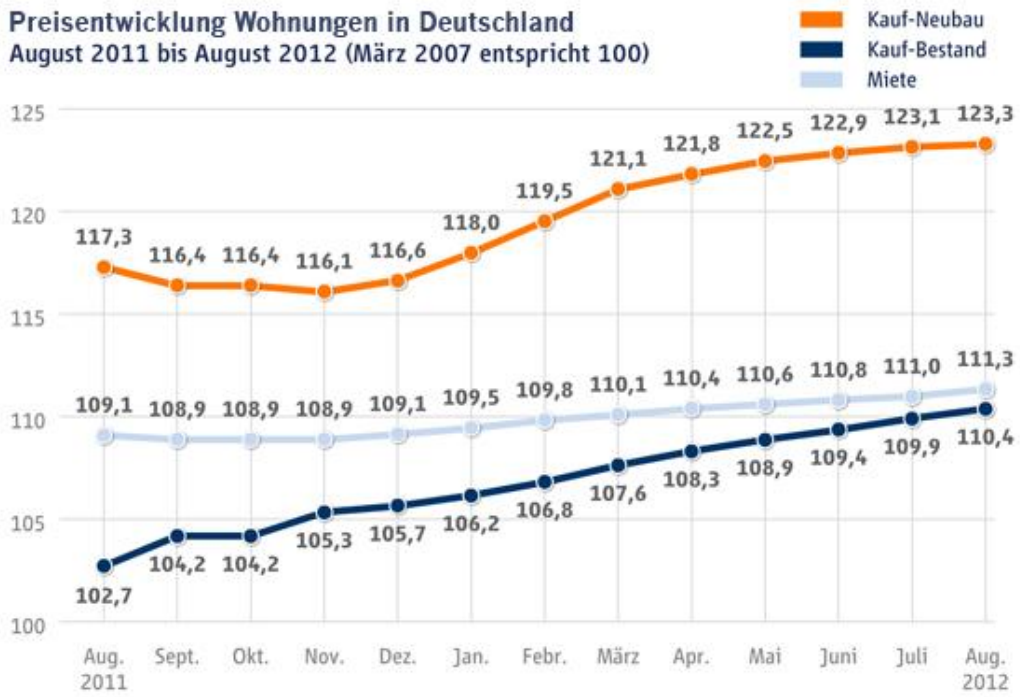
Die Emittentin ist auf dem Markt für die Vermietung von Gewerbe- und Wohnimmobilien im Raum Kornwestheim in der Region Stuttgart tätig. Die Gesellschaft erwirtschaftet keine Auslandsumsätze.

5.3.1. Marktüberblick

Einer Umfrage von Ernst & Young Real Estate („Immobilien-Investmentmarkt 2012“) zufolge gilt Deutschland unter Großanlegern als der stabilste Immobilienmarkt in Europa. 99 % der rund 540 befragten Akteure schätzen den deutschen Markt als attraktiv ein. Dies gilt sowohl absolut als auch im europäischen Vergleich. Besonders deutsche Wohn- und Einzelhandelsimmobilien erfreuen sich ungebrochener Beliebtheit bei allen befragten Investoren (cash-online.de, 11. Januar 2012, „Standort Deutschland“ noch attraktiver).

Die hohe Nachfrage nach Wohnungen, insbesondere in Großstädten, folgt dem allgemeinen Trend der Re-Urbanisierung (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2011 09.2011 (Hrsg.), BBSR-Berichte Kompakt „Renaissance der Großstädte – eine Zwischenbilanz“, ISBN 978-3-87994-615-0). Viele Wohnungssuchende, gerade die wachsende Zahl der älteren Bürger, favorisieren laut BSSR-Bericht zunehmend die Stadt als Wohnort. Dafür sprechen nach Ansicht der Emittentin viele Gründe: Das Einkaufen erfordert keine langen Anfahrten und der Zugang zu medizinischer Versorgung sowie Kultur und Freizeitangeboten ist einfacher und vielfältiger. Die steigenden Mobilitätskosten erhöhen zudem die Investitionsbereitschaft für zentrale Lagen.

Immobilien bieten anhaltend gute Voraussetzungen für Investitionen. Die Kaufpreise für Häuser und Eigentumswohnungen sowie die Mieten sind erneut gegenüber dem Vorjahr gestiegen (www.immobilienscout24.de, Immobilienindex).



Quelle: immobilienscout24.de, Immobilienindex IMX ®

Eigentumswohnungen sind – ebenso wie die Mieten – im Durchschnitt um 3,1 Prozent teurer als im Jahr 2011 (Wohnpreisspiegel 2012/2013, Immobilienverband Deutschland (IVD) 09.2012). Überdurchschnittliche Preis- und Mietanstiege sind dagegen in den Großstädten, vor allem in begehrten Lagen mit gutem und sehr gutem Wohnwert, zu beobachten. Von einer Blasenbildung bei Immobilienpreisen kann daher nach Ansicht der IVD-Experten in Deutschland keine Rede sein: „Die Preisanstiege sind Bestandteil eines längst überfälligen Aufholprozesses der deutschen Wohnungsmärkte."

Wesentliche Ursachen für die kontinuierlich steigenden Preise sind eine hohe Nachfrage in den Städten und Ballungsräumen bei gleichzeitig geringem Wohnungsangebot sowie niedrige Bauzinsen, die spärliche Anzahl von Neubauten sowie das wachsende Interesse an Immobilien als bewährte Anlageform.

Dieses Interesse spiegelt sich in der Zunahme des Transaktionsvolumens von gewerblichen und privaten Immobilien in Deutschland um rund 13,1 Prozent auf 165,84 Milliarden Euro in 2011 gegenüber 2010. Dies hat eine Hochrechnung des IVD ergeben, die auf Basis des vom Bundesministerium für Finanzen erhobenen Grunderwerbsteueraufkommens erstellt wurde.

5.3.2. Wettbewerb und Wettbewerber

Im Raum Stuttgart sind mehrere Projektentwickler vertreten. Das Portal www.immoportal.de listet neunzehn Projektentwickler auf. Die Tätigkeitsprofile lassen nach Ansicht der Emittentin erkennen, dass der Schwerpunkt nicht in der Entwicklung denkmalgeschützter bzw. sanierungsbedürftiger Objekte und Areale liegt. Im Fokus steht überwiegend die Entwicklung von Neubauprojekten mit Büro- und Gewerbeimmobilien, Einkaufszentren, Wohnanlagen, Hotels, öffentliche Gebäude und Stadtentwicklungen sowie Verkehrsprojekte.

Die Emittentin sowie die geplanten Projektgesellschaften der Emittentin werden einen ihrer Tätigkeitsschwerpunkte dagegen u.a. auf das Marktsegment der Projektierung und Entwicklung denkmalgeschützter und historischer Objekte bzw. Areale legen. Objekte dieser Art werden aufgrund des aufwendigen Sanierungsbedarfs überwiegend zu günstigen Konditionen angeboten. Aufgrund ihrer Spezialisierung ist die Emittentin der Ansicht im Unterschied zu vielen anderen Projektentwicklern in der Lage zu sein, das Potenzial solcher Objekte unter wirtschaftlichen Bedingungen zu erschließen.

Alleinstellungsmerkmale

Mit der Emittentin wurde für den Ankauf und die Revitalisierung des Industriedenkmals Salamander-Areal in Kornwestheim, eine eigene Tochtergesellschaft gegründet. Mit dem Ankauf, der Vermietung eines Großteils der Gewerbeflächen, dem denkmalschutzgerechten Umbau der historischen Gebäude sowie der Projektierung von Neubauten hat die Emittentin seit Ankauf des Salamander-Areals Ende 2009 nach eigener Einschätzung nicht nur ihre Kompetenzen im Bereich der Sanierung und Entwicklung denkmalgeschützter Gebäude und Areale belegt, sondern für die gesamte Immobilien-Wertschöpfungskette unter Beweis gestellt.

Mit ihrer Expertise in der Sanierung und Vermarktung denkmalgeschützter Immobilien geht die Emittentin, im Vergleich zu anderen Projektentwicklern im Raum Stuttgart, davon aus, über ein Alleinstellungsmerkmal mit großem Entwicklungspotenzial zu verfügen. Mit diesem Wettbewerbsvorteil soll eine lukrative Marktnische erschlossen werden.

Wettbewerbsvorteil Unternehmensgruppe

Über ihr Alleinstellungsmerkmal hinaus sieht die Emittentin nach Ihrer Auffassung in ihrer Integration in die IMMOVATION Unternehmensgruppe, einen weiteren Vorteil gegenüber anderen Projektentwicklern im Raum Stuttgart: Das Geschäftsmodell der Unternehmensgruppe basiert auf einem umfassenden Leistungsangebot rund um die Immobilie. Viele Wettbewerbsunternehmen decken dagegen nur einen Teil des Immobiliengeschäftes ab, wie z. B. die Projektentwicklung oder den Handel oder das Bestandsmanagement (Liste der Projektentwickler (o.J.), www.immoportal.de).

Nach Erfahrung der Emittentin führt dies bei Projektentwicklungen dazu, dass Wettbewerbsunternehmen auf die Zusammenarbeit mit in der Regel wechselnden externen Dienstleistern angewiesen sind. Dies ist nach Ansicht der Emittentin meistens mit einem zeit- und kostenintensiven Projektmanagement verbunden. Im Gegensatz dazu können Immobilien-

Projekte der Emittentin, nach eigener Erfahrung durch aufeinander abgestimmte Prozesse innerhalb der Unternehmensgruppe, effizient wie auch kostenextensiv realisiert werden.

5.3.3. Strategie

Der Schwerpunkt des Objektankaufs der künftigen Immobilien-Projektgesellschaften wird auf die Projektentwicklung von Eigentumswohnungen (Neubau oder Denkmalschutz) sowie auf die Revitalisierung komplexer urbaner Developments mit einer Mischung aus Wohnen und Gewerbe gelegt (Beispiel: Salamander-Areal).

Hier sieht die Emittentin das beste Potenzial für eine positive Geschäftsentwicklung und für ein hohes Wertschöpfungspotenzial.

Das Wertschöpfungspotenzial kann insbesondere abseits der Metropolen aus Sicht der Emittentin attraktive und nachhaltige Renditechancen eröffnen. Ausgewählt werden Lagen in großen und mittleren Städten sowie die Peripherie von Ballungsräumen mit prognostizierter positiver Wirtschaftsentwicklung. Im Fokus des Objekt-Ankaufs stehen dabei Städte und Regionen ab 20.000 Einwohnern.

Die gezielte Diversifizierung bei der Standortwahl künftiger Projekte ist dabei nach Ansicht der Emittentin ein wesentlicher Faktor zur Minimierung möglicher Risiken, falls die Marktentwicklung nicht den Prognosen entsprechend verlaufen sollte. Die aus Sicht der Emittentin eng gefassten Qualitätskriterien des Immobilien-Anforderungsprofils sind ein wesentlicher Bestandteil der Portfolio-Strategie. Die Portfolio-Strategie beinhaltet unter anderem folgende Auswahlkriterien:

Industrieanlagen
Denkmalobjekte zwischen 2.000 m² und 90.000 m² Bruttogeschossfläche (BGF)

Denkmalobjekte
ab 2.000 m² BGF, gerne sanierungsbedürftig und leerstehend

Gewerbeimmobilien
Einzelhandels- und Büronutzung, Einzelverkehrswert zwischen EUR 5.000.000 und EUR 30.000.000

Wohn- und Geschäftshäuser
mit Büroräumen und Ärztehäusern, maximal 50 % Gewerbeanteil

Wohnanlagen
ab 30 Wohneinheiten (keine Hochhäuser und Plattenbauten)

Projektierungen
urbane Brachen, Abrissobjekte und Baugrundstücke

Auf der Grundlage der Auswahlkriterien, welche einen Fokus auf Sicherung der Qualität des zugeflossenen Kapitals in Kombination mit passenden Finanzierungsparametern haben, sieht sich die Unternehmensleitung der Emittentin in der Lage, schnell und flexibel auf Gelegenheiten zum Immobilienankauf zu reagieren und Objekte zu erwerben, die aus Sicht der Emittentin eine attraktive Rendite erwirtschaften können.

5.3.4. Stärken

Zu den besonderen Stärken der IMMOVATION Unternehmensgruppe zählen aus Sicht der Emittentin Kostenvorteile durch die Abdeckung der gesamten Wertschöpfungskette des Immobiliengeschäftes (Scope Analysis GmbH, 19.04.2012, Management Rating IMMOVATION Immobilien Handels AG (Detailfassung)).

Nach Analysen der Ratingagentur Scope (Scope Analysis GmbH, 23.04.2012, „Scope bewertet die Management Qualität der IMMOVATION Unternehmensgruppe mit A“) verfügt die Unternehmensführung „über eine langjährige, hohe Kompetenz“ und kann zudem „über dem Marktdurchschnitt liegende Immobilienverkaufsrenditen vorweisen”. Die Geschäftsführer der einzelnen Gesellschaften verfügen über „langjährige Berufserfahrung, so dass die wesentlichen zur Durchführung der Investitionen erforderlichen Kompetenzen inhouse vorhanden sind” (Quelle: Scope Analysis GmbH, 19.04.2012, Management Rating IMMOVATION Immobilien Handels AG (Detailfassung)).

5.4. Wichtigste Märkte

Der Markt für die Vermietung von Gewerbe- und Wohnimmobilien im Raum Kornwestheim in der Metropolregion Stuttgart ist zum Zeitpunkt der Prospekterstellung der einzige Markt der Emittentin. Der Markt für die geplanten Tochtergesellschaften, für deren Immobilien-Projekte die Mittel aus der Anleihe verwendet werden sollen, sind große und mittlere Städte sowie die Peripherie von Ballungsräumen mit prognostizierter positiver Wirtschaftsentwicklung in ganz Deutschland.

Das aus Sicht der Emittentin herausragende Potenzial der Region Stuttgart für die Vermietung von Immobilien wird u.a. in einer Beschreibung der Stadt Stuttgart (www.stuttgart.de, (ohne Datum), „Stuttgart in Zahlen“) hervorgehoben: „Die Stärke Stuttgarts als Wirtschaftsstandort beruht auf der Vielseitigkeit seiner Wirtschaftsstruktur, einem Mix aus Global Playern und lebendigem Mittelstand, hervorragend qualifizierten Arbeitskräften und einer der führenden Forschung- und Entwicklungslandschaften. Unternehmen aus allen Branchen und Wirtschaftszweigen operieren in Stuttgart, jeder einzelne Zweig stützt den Wirtschaftsstandort und trägt zu seiner Prosperität bei. Nicht umsonst platzieren daher verschiedene Standort- und Städterankings unterschiedlicher Institute den Wirtschaftsraum Stuttgart immer wieder auf die vorderen Plätze“.

Im Vergleich der wirtschaftlichen Zukunftsperspektiven deutscher Städte rangiert Stuttgart im vorderen Feld. Die Region Stuttgart – eine von derzeit elf ausgewiesenen Metropolregionen in Deutschland – gilt als die exportstärkste in ganz Deutschland. Der „Zukunftsatlas Regionen 2010” (Quelle: Prognos AG, Berlin, 15.11.2010 „Der Zukunftsatlas 2010 – Deutschlands Regionen im Zukunftswettbewerb) attestiert der Region im bundesdeutschen Ranking die höchste wirtschaftliche Stärke neben der Region München.

Kennzahlen der Region Stuttgart

- 4,6 Millionen Einwohner im Ballungsraum, Tendenz steigend
- Höchste Exportrate aller deutschen Städte: 61 Prozent
- Anteil hoch qualifizierter Beschäftigter: 20,2 Prozent
- Kaufkraft je Einwohner: 21.161 Euro
- Kaufindex 112,6 (100 ist Bundesdurchschnitt, GfK)

  (Quelle: Stadt Stuttgart – www.stuttgart.de – (ohne Datum), „Stuttgart in Zahlen“)

Die Umsatzzahlen der in der Region stark vertretenen Automobilfirmen wie z. B. Daimler und Porsche sowie deren Zulieferer, wie z. B. Bosch, ziehen weitere qualifizierte und kaufkräftige Arbeitnehmer in die Region. Hinzu kommt, dass die grün-rote Landesregierung die Kombination von Mobilität und regenerative Energien forciert und subventioniert. Wenn diese Pläne aufgehen, werden zusätzliche Arbeitsplätze in der Region Stuttgart entstehen und noch mehr Menschen in die Stadt drängen (Quelle: Capital.de, 05.2012, Immobilien-Kompass Stuttgart, „Schwäbisches Hoch - Die besten Wohnlagen in Stuttgart“).

Nach einer Erhebung des Statistischen Amts Stuttgart (2012) hat die Bevölkerung 2011 um 7.000 Personen auf 573.104 Einwohner zugelegt (Tagblatt.de, 31.05.2012, „Einwohnerzahl in Stuttgart gestiegen“). Eine Umfrage der Stadt Stuttgart (Stadt Stuttgart, 09.2011 (newsroom.stuttgart.de), „Städtische Analyse zeigt Lebensstile und Wohnwünsche der Stuttgarter“) unter 7.000 Einwohnern ergab, dass das Wohnen in Innenstadtlagen besonders gefragt ist. Doch ist das Wohnungsangebot begrenzt. Die Preise für Wohneigentum in Großstädten ab 500.000 Einwohner sind zwischen 2010 und 2011 um bis zu 4,4 Prozent gestiegen. Bei einem Preisvergleich für eine durchschnittliche Eigentumswohnung mit 3 Zimmern und 70 Quadratmetern Wohnfläche in den zehn größten deutschen Städten erzielt Stuttgart nach dem Spitzenreiter München die zweithöchsten Preise (München 2.850 Euro/m², Stuttgart: 2.100 Euro/m², Düsseldorf: 1.900 Euro/m² (Immobilienverband Deutschland (IVD, 23.08.2012), „IVD-Immobilienkaufklima 2012: Münchner müssen die meisten Jahreseinkommen für Wohneigentum ausgeben“). Eine Entwicklung, die Wohn- und auch Gewerbe-Immobilien mit guter Verkehrsanbindung in der preisgünstigeren Peripherie Stuttgarts zu einer attraktiven Alternative macht.

5.5. Mitarbeiter

Die Emittentin beschäftigt einen Geschäftsführer, Herrn Peter Mutscher. Der zweite Geschäftsführer der Emittentin, Herr Lars Bergmann, verfügt nicht über einen Geschäftsführeranstellungsvertrag bei der Emittentin, sondern nimmt seine Aufgaben als Geschäftsführer der Emittentin als Tochtergesellschaft der IMMOVATION Immobilien Handels AG im Rahmen seines Vorstandsvertrags bei der IMMOVATION Immobilien Handels AG wahr.

Die Emittentin beschäftigt desweitern drei Arbeitnehmer (einen Verkäufer und zwei Architekten).

5.6. Investitionen

Seit dem Stichtag (31. Dezember 2011) des letzten Jahresabschlusses sind wesentliche neue Investitionen erfolgt. Die Emittentin hat in den Ausbau der Gebäude, die das Grundbuchzentralarchiv des Mieters Land Baden-Württemberg aufnehmen, vom 1. Januar 2012 bis zum 31. Oktober 2012 ca. EUR 3.360.000,00 investiert. Die Emittentin hat in den Ausbau von Mietobjekten und in übrige Flächen des Salamander-Areals vom 1. Januar 2012 bis zum 31. Oktober 2012 ca. EUR 3.300.000,00 investiert. Die jeweiligen Investitionen wurden durch Fremdkapital aus dem Kontokorrentkreditvertrag bei der Kreissparkasse Ludwigsburg finanziert.

Die Geschäftsführung der Emittentin hat fest beschlossen, auf einem ca. 8.500 m² großen Grundstück westlich des Salamander-Areals acht Stadtvillen mit insgesamt 64 Eigentumswohnungen zu errichten. Diese Stadtvillen sollen eine Wohnfläche von ca. 43 m² bis ca. 210 m² haben. Mit dem Bau der Stadtvillen setzt die Emittentin einen weiteren Teil ihrer Planung zur Revitalisierung des Salamander-Areals um. Der Baubeginn der ersten Stadtvillen ist im 1. Quartal 2013 vorgesehen. Die Investitionssumme für das Erstellen beträgt ca. EUR 10.000.000,00. Die Finanzierung des Projekts „Stadtvillen“ erfolgt nur durch Eigenkapital. In Bezug auf das Baugrundstück erfolgte die Finanzierung über Eigenkapital der Emittentin. In Bezug auf den Baufortschritt für die acht Stadtvillen mit insgesamt 64 Eigentumswohnungen erfolgt die Finanzierung ebenfalls über Eigenkapital und über die Vergütungsregelungen gemäß Makler- und Bauträgerverordnung („**MaBV**“). Die Vorfinanzierung der Bauleistungen erfolgt damit durch Eigenkapital. Fremdkapital wird nicht eingesetzt. Die Vergütungsregelungen nach MaBV erlauben eine Abrechnung von Teilsummen der Gesamtsumme eines Bauprojekts nach festgelegten Fertigstellungsquoten. Insoweit muss die Investitionssumme eines Bauprojekts nicht durch den Bauträger vorfinanziert werden, sondern der Bauträger kann Teilrechnungen stellen.

Die Geschäftsführung der Emittentin hat fest beschlossen auf einem weiteren ca. 4.200 m² großen Grundstück auf dem Salamander-Areal eine Wohnanlage mit ca. 50-60 Eigentumswohnungen für senioren- und altersgerechtes Wohnen zu errichten. Der Baubeginn ist für das Jahr 2014 geplant. Die Investitionssumme beträgt ca. EUR 5.400.000,00 und wird über Eigenkapital der Emittentin und über Vergütungsregelungen gemäß MaBV finanziert.

5.7. Geschäfte und Rechtsbeziehungen mit nahestehenden Personen

Neben den in Ziffer 7.3 „Potenzielle Interessenkonflikte“ dargestellten Rechtsbeziehungen zwischen der Emittentin und ihren Geschäftsführern bestehen keine Geschäfte oder Rechtsbeziehungen der Emittentin mit nahestehenden Personen der Organe oder Gesellschafter der Emittentin.

5.8. Wesentliche Verträge

Im Rahmen ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit hat die Emittentin eine Vielzahl von Mietverträgen und Werkverträgen über Gewerke zur Revitalisierung des Salamander-Areals abgeschlossen. Darüberhinaus wurden von der Emittentin keine wesentlichen Verträge abgeschlossen, die nicht im Rahmen der normalen Geschäftstätigkeit liegen und die für die Fähigkeit, den Verpflichtung der Emittentin gegenüber den Wertpapierinhabern in Bezug auf die ausgegebenen Wertpapiere nachzukommen, von wesentlicher Bedeutung sind.

- **Mietverträge**

Zur Geschäftstätigkeit der Emittentin gehört die Vermietung der Liegenschaften auf dem Salamander-Areal. Die Emittentin hat ca. 70 Gewerbemietverträge mit Mietern des Salamander-Areals abgeschlossen. Beim Abschluss der Mietverträge für das Salamander-Areal wird die Emittentin durch die ex ante Beratungsgesellschaft in Liegenschaften mbH auf Grund Vollmacht vom 18. Juni 2010 vertreten. Insgesamt sind zum 13. September 2012 von ca. 56.000 m² vermietbarer Fläche des Salamander-Areals ca. 43.000 m² an gewerbliche Mieter vermietet.

Von dieser vermieteten Fläche sind ca. 19.000 m² Nettogrundfläche in drei Gebäuden des Salamander-Areals an das Land Baden-Württemberg vermietet. Die Emittentin und das Land Baden-Württemberg haben hierüber am 24. März 2011 einen Mietvertag geschlossen. Das Mietobjekt wird vom Vermieter schrittweise auf Abruf des Mieters ausgebaut und übergeben. Für jeweils ausgebaute und übergebene Flächen ist ein anderer Mietzins zu zahlen, als für noch nicht ausgebaute und übergebene Flächen. Die an das Land Baden-Württemberg vermietete Fläche soll bis 31. Dezember 2017 vollständig ausgebaut und übergeben werden. Als vertraglich vereinbarter Zweck nach vollständiger Übergabe des gesamten Mietobjekts ist die gewerbliche Nutzung als Grundbuchzentralarchiv vereinbart. Das Mietverhältnis begann am 1. Januar2012 und hat eine Festmietzeit bis zum 31. Dezember 2031. Es kann vom Mieter einseitig um drei mal 5 Jahre verlängert werden (Option). Nach Ablauf der Festlaufzeit bzw. Optionszeit verlängert sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit und ist dann jederzeit unter Einhaltung einer Frist von 36 Monaten zum Ende eines jeden Monats kündbar. Der Vermieter stattet die Archivräume des Mietobjekts schrittweise auf Abruf des Mieters mit einer Regalanlage mit bis max. 182.000 Regalmetern aus, deren Kosten nach Abnahme durch den Mieter direkt vom Mieter an den Hersteller der Regalanlagen gezahlt werden. Die veranschlagten Kosten für den Ausbau sind im Mietvertrag definiert. Darüber hinausgehende etwaige Ausbaukosten sind von der Emittentin zu tragen und werden nicht vom Mieter erstattet. Dem Mieter ist ein Vor- und Ankaufsrecht an den vermieteten Flächen zum Ende der Festlaufzeit des Mietverhältnisses eingeräumt. Der Mieter kann verlangen, ab dem 1. Januar 2017 über eine Vergrößerung oder Verkleinerung der Mietflächen zu verhandeln. Sollte es bzgl. einer Verkleinerung zu keiner Einigung mit dem Vermieter kommen, ist der Mieter berechtigt, Teilkündigungen für wiedervermietbare unausgebaute Mietflächen im Mietobjekt auszusprechen. Eine sol-

che Teilkündigung ist nur alle 12 Monate für max. 20 % der wiedervermietbaren unausgebauten Mietflächen zulässig.

Nach den Bedingungen des Mietvertrages hat der Vermieter dem Mieter als Sicherheit eine Bürgschaft zu stellen für die Erfüllung sämtlicher Verpflichtungen zur bezugsfertigen Herstellung der Mietsache, insbesondere die vertragsgemäße Ausführung und Mängelfreiheit der Bauleistung. Die R + V Versicherung AG hat daher am 9. Juni 2011 für die Emittentin eine Bürgschaftserklärung gegenüber dem Land Baden-Württemberg abgegeben. Die Bürgschaftssumme beträgt EUR 700.000,00. Es handelt sich um eine selbstschuldnerische Bürgschaft. Die R + V Versicherung AG verzichtet auf die Einrede der Anfechtbarkeit sowie der Aufrechenbarkeit, es sei denn die Forderung des Vermieters ist unbestritten oder rechtskräftig festgestellt. Die Bürgschaft ist unbefristet. Sie endet mit der Rückgabe der Bürgschaftsurkunde.

- **Bau- und Werkverträge gemäß Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen („VOB“)**

Die Emittentin hat mit verschiedenen Unternehmen VOB-Verträge und andere Werkverträge für Gewerke geschlossen. Für die erbrachten Leistungen wird ein Abschlag in Höhe von 95 % bezahlt. Für die Restforderung in Höhe von 5 % des Bruttoschlussrechnungbetrages wird ein Einbehalt für die Dauer der Gewährleistungsfrist vereinbart. Dieser Einbehalt dient zur Sicherung aller Ansprüche des Auftraggebers aus Nichterfüllung von vertraglichen Leistungen, aus Schadensersatz oder aus Gewährleistung. Der Auftragnehmer ist aber berechtigt, den Sicherheitseinbehalt durch Übergabe einer unbedingten, unbefristeten, unwiderruflichen und selbstschuldnerischen Bürgschaft eines in der EU zugelassenen Kreditinstituts oder Kreditversicherers abzulösen. In dieser Bürgschaftserklärung muss die Verpflichtung des Bürgen enthalten sein, auf sämtliche Einreden und das Recht zur Hinterlegung zu verzichten. Daneben wird in den Verträgen teilweise eine Vorauszahlung vereinbart. Zur Sicherung dieser Vorauszahlungen der Emittentin an Werkunternehmen wird grundsätzlich in den Verträgen eine Vorauszahlungsbürgschaft gefordert. Danach wird eine Vorauszahlung erst getätigt, wenn eine solche Bürgschaft für die Forderung gegenüber dem Werkunternehmen übernommen wird.

- **An- und Verkauf von Grundstücken**

Die Emittentin hat die Grundstücke des Salamander-Areals am 29. Dezember 2009 durch einen notariellen Kaufvertrag mit 10 Gesellschaften der Vivacon-Gruppe erworben. Der Kaufvertrag wurde durch drei notarielle Nachträge vom 12. Januar 2010 und 26. Februar 2010 (zwei Nachträge) ergänzt.

Der Kaufvertrag bezieht sich auf die folgenden Grundstücke, die jeweils im Grundbuch von Kornwestheim wie folgt eingetragen sind:

- Blatt 18.412, Flst. 4185 (teilweise weiterveräußert; kein Sicherungsgrundstück),
- Blatt 18.413, Flst. 4185/4 (kein Sicherungsgrundstück),
- Blatt 18.414, Flst. 4186/1 (teilweise weiterveräußert; kein Sicherungsgrundstück),

- Blatt 18.415, Flst. 4191/2 (teilweise weiterveräußert; kein Sicherungsgrundstück),
- Blatt 18.416, Flst. 4190/1 (teilweise weiterveräußert; kein Sicherungsgrundstück),
- Blatt 18.417, Flst. 3785,
- Blatt 18.418, Flst. 3785/2 (kein Sicherungsgrundstück),
- Blatt 18.419, Flst. 3785/3,
- Blatt 18.420, Flst. 3785/4,
- Blatt 18.421, Flst. 3785/5,
- Blatt 18.422, Flst. 3785/6,
- Blatt 18.423, Flst. 3785/7,
- Blatt 18.424, Flst. 3785/8,
- Blatt 18.425, Flst. 3785/9,
- Blatt 18.426, Flst. 3785/10 (teilweise weiterveräußert; kein Sicherungsgrundstück)
- Blatt 18.427, Flst. 3785/11 (teilweise weiterveräußert; kein Sicherungsgrundstück),
- Blatt 18.428, Flst. 3934 (teilweise weiterveräußert; kein Sicherungsgrundstück),
- Blatt 18.428, Flst 3934/2
- Blatt 18.429, Flst. 3934/1 (teilweise weiterveräußert; kein Sicherungsgrundstück)

Diese Grundstücke zusammen werden als „**Salamander-Areal**“ bezeichnet. Der Kaufpreis für die Grundstücke wurde vollständig erbracht.

Die Emittentin hat Teilflächen des Salamander-Areals bereits verkauft. Hierzu wurden fünf Kauf- und Auflassungsverträge geschlossen:

Die Emittentin hat am 1. März 2011 einen Kauf- und Auflassungsvertrag mit der **Städtische Wohnbau Kornwestheim GmbH** geschlossen. Verkaufsgegenstand waren Grundstücke, jeweils im Grundbuch von Kornwestheim: Teilfläche des Grundstücks Blatt 18.416, Flst. 4190/1 mit einer Fläche von 1.232 m²; Teilfläche des Grundstücks Blatt 18.412, Flst. 4185 mit einer Fläche von 654 m² sowie das Grundstück Blatt 18.415, Flst. 4191/2.

Die Emittentin hat am 1. März 2011 einen Kauf- und Auflassungsvertrag mit der **Neuapostolische Kirche Süddeutschland** geschlossen. Verkaufsgegenstand waren Grundstücke, jeweils im Grundbuch von Kornwestheim: Teilfläche des Grundstücks Blatt 18.416, Flst. 4190/1 mit einer Fläche von 9 m²; Teilfläche des Grundstücks Blatt 18.412, Flst. 4185 mit einer Fläche von 1.292 m² sowie das Grundstück Blatt 18.414, Flst. 4186/1.

Die Emittentin hat am 19. August 2010 einen Kauf- und Auflassungsvertrag mit der **IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG** geschlossen. Verkaufsgegenstand war das Grundstück, im Grundbuch von Kornwestheim, Blatt 18.429, Flst. 3934/1 mit einer Fläche von insgesamt 3.557 m².

Die Emittentin hat am 24. Oktober 2011 einen Kauf- und Auflassungsvertrag mit der **IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG** geschlossen. Verkaufsgegenstand waren Grundstücke, jeweils im Grundbuch von Kornwestheim: Teilfläche der Grundstücke Blatt 18.426, Flst. 3785/10; Blatt 18.427, Flst. 3785/11 in Größe von 3.688 m².

Die Emittentin hat am 24. Oktober 2011 einen Kauf- und Auflassungsvertrag mit der **IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG** geschlossen. Verkaufsgegenstand war eine Teilfläche des Grundstücks, im Grundbuch von Kornwestheim, Blatt 18.428, Flst. 3934 in Größe von 1400 m².

- **Darlehensvertrag mit der Kreissparkasse Ludwigsburg**

Die Emittentin hat mit der Kreissparkasse Ludwigsburg („**KSK**“) am 25. August 2011 einen Kontokorrentkreditvertrag mit einem Kreditbetrag von bis zu EUR 30.000.000,00 abgeschlossen. Das Darlehen wird variabel verzinst und ändert sich bei Änderung des Referenzzinssatzes (1-Monats-EURIBOR) um 0,01 Prozentpunkte zum Stand bei Abschluss des Vertrages. Derzeit beträgt der Zinssatz 1,51 % p.a. Die Darlehenssumme dient zur Ablösung der Erwerbsfinanzierung des Salamander-Areals und zur Finanzierung der Sanierungs- und Ausbaukosten des Salamander-Areals. Zum 31.10.2012 valutierte diese Kreditlinie mit EUR 18.307.400,00. Die Rückführung des Kreditbetrags erfolgt durch schrittweise Reduzierung der Kreditlinie und der damit verbundenen Pflicht zur Tilgung der reduzierten Linie. Nach den Bestimmungen des Vertrags ist die Kreditlinie am 30. September 2040 auf EUR 0,00 reduziert. Die Emittentin ist – ggf. gegen Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung – zu einer vorzeitigen Tilgung berechtigt. Als Sicherheiten zugunsten der KSK ist eine Grundschuld über EUR 30.000.000,00, lastend auf dem Objekt Salamander-Areal, Kornwestheim, in den Grundbüchern von Kornwestheim, Blatt 18.417, 18.419 bis 18.425 und Blatt 18.428, Flst. 3934/2, Abt. III Nr. 1a, 1b und 2, eingetragen.

Als weitere Sicherheiten hat die IMMOVATION Immobilien Handels AG, die Muttergesellschaft der Emittentin, am 25. August 2011 eine Bürgschaft über EUR 30.000.000,00 gegenüber der KSK abgegeben. Sicherungszweck ist die Sicherung aller Forderungen der Sparkasse gegen die Emittentin – übernommen aus dem Kontokorrentkredit über EUR 30.000.000,00. Es handelt sich um eine selbstschuldnerische Bürgschaft. Die IMMOVATION Immobilien Handels AG verzichtet auf die Einrede der Anfechtbarkeit sowie der Aufrechenbarkeit, es sei denn die Forderung der Emittentin ist unbestritten oder rechtskräftig festgestellt.

Des Weiteren hat die IMMOVATION Immobilien Handels AG eine Kapitalbelassungserklärung über EUR 5.000.000,00 gegenüber der KSK unterzeichnet.

Zudem hat die Emittentin am 25. August 2011 eine Vereinbarung mit der KSK zur sicherungsweisen Abtretung von derzeitigen und zukünftigen Mietzinsen/Pacht sowie sämtlicher Schadenersatzansprüche aus den Miet-/Pachtverhältnissen geschlossen. Die Vereinbarung zur Abtretung der Miet- und Pachtzinsforderungen bezieht sich auf vermietete/verpachtete Flächen der in den Grundbüchern von Kornwestheim, Bl. 18.417, 18.419 bis 18.425 jeweils nach Bestandsverzeichnis Nr.1 eingetragenen Grundstücke des Salamander-

Areals. Der Sicherungszweck dieser Vereinbarung ist begrenzt auf die Sicherung von Forderungen der KSK aus zuvor beschriebenem Kontokorrentkreditvertrag über einen Kreditbetrag von bis zu EUR 30.000.000,00 vom 25. August 2011. Die Abtretung wurde nicht gegenüber den Mietern/Pächtern offengelegt. Nach Offenlegung ist die Emittentin verpflichtet, die Mieter/Pächter zur Zahlung an die KSK anzuhalten.

- **Stille Beteiligungen**

Die Emittentin hat insgesamt vier typisch stille Beteiligungsverträge als Inhaberin des Handelsgeschäfts abgeschlossen, über die stille Gesellschafter an der Emittentin beteiligt sind. Jeweils zwei stille Gesellschaften wurden mit der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG und der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG abgeschlossen.

Mit der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG wurde am 15. Februar 2010 ein Vertrag über eine stille Beteiligung in Höhe von EUR 1.000.000,00 und am 25. Juni 2010 ein Vertrag über eine stille Beteiligung in Höhe von EUR 900.000,00 geschlossen. Beide Verträge sind durch Nachträge unbefristet verlängert worden.

Mit der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG wurde am 7. Februar 2011 ein Vertrag über eine stille Beteiligung in Höhe von EUR 1.000.000,00 und am 8. Juli 2011 ein Vertrag über eine stille Beteiligung in Höhe von EUR 2.000.000,00 geschlossen. Beide Verträge sind bis zum 31. Dezember 2012 befristet, der Vertrag über EUR 1.000.000,00 wurde hierzu verlängert.

Im Rahmen aller typisch stillen Beteiligungsverträge hat sich die Emittentin verpflichtet, zugunsten der stillen Gesellschafter auf deren erste schriftliche Anforderung hin eine Gesamtgrundschuld jeweils in Höhe ihrer Einlage zur Mithaftung auf alle Grundstücke des Salamander-Areals im jeweiligen Grundbuch und im jeweils nächstoffenen Rang einzutragen, die alle Ansprüche der stillen Gesellschafter aus diesen typisch stillen Beteiligungsverträgen gegen die Emittentin absichert.

- **Ergebnisabführungsvertrag mit IMMOVATION Immobilien Handels AG**

Mit der IMMOVATION Immobilien Handels AG, der 100%igen Gesellschafterin der Emittentin, hat die Emittentin am 29. November 2010 einen unbefristeten Ergebnisabführungsvertrag geschlossen, der am 9. Dezember 2010 im Handelsregister eingetragen wurde. In dem Ergebnisabführungsvertrag verpflichtet sich die Emittentin während der Dauer des Vertrags, ihr gesamtes nach den maßgeblichen handelsrechtlichen Vorschriften ermitteltes Ergebnis, an die IMMOVATION Immobilien Handels AG abzuführen. Die IMMOVATION Immobilien Handels AG ist im Gegenzug verpflichtet, jeden während der Vertragsdauer entstehenden Jahresfehlbetrag der Emittentin auszugleichen, soweit dieser nicht dadurch ausgeglichen ist, dass den freien Rücklagen – soweit rechtlich zulässig – Beträge entnommen werden, die in diese eingestellt worden sind. Die IMMOVATION Immobilien Handels AG hat sich mit Schreiben vom 8. November 2012 gegenüber der Emittentin verpflichtet, den Ergebnisabführungsvertrag mit der Emittentin nicht vor dem 6. Dezember 2019 ordentlich zu kündigen.

- **Treuhandvertrag mit der Rödl Treuhand Hamburg GmbH Steuerberatungsgesellschaft,**

Zwischen der Emittentin und der Rödl Treuhand Hamburg GmbH Steuerberatungsgesellschaft, Kehrwieder 9, 20457 Hamburg, wurde am 7. November 2012 ein Treuhandvertrag hinsichtlich der Bestellung, Verwaltung und Abwicklung der Sicherheiten zur Besicherung der Ansprüche auf Zinszahlung und der Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger unterzeichnet.

Der Treuhandvertrag ist unter Ziffer 14 im vollständigen Wortlaut abgedruckt. Folgende Sicherheiten sind vorgesehen:

- Buchgrundschuld in Höhe von EUR 30.000.000,00 im Rang nach der zugunsten der KSK bestellten Grundschuld in Höhe von EUR 30.000.000,00, die vom Treuhänder verwaltet und ggf. verwertet wird.
- Einzahlung eines Betrages in Höhe von EUR 2.000.000,00 aus dem Emissionserlös auf ein Festgeldkonto des Treuhänders. Dieses wird vom Treuhänder verwaltet und ggf. verwertet.

In dem Fall eines Emissionserlöses aus den Inhaberteilschuldverschreibungen in einer Höhe von weniger als EUR 30.000.000,00 wird der Treuhänder auf schriftliches Verlangen der Emittentin nach Abschluss des Angebots die Sicherheiten in dem Verhältnis wieder freigeben, in welchem die tatsächliche Höhe des Emissionserlöses aus den Inhaberteilschuldverschreibungen den Betrag von EUR 30.000.000,00 unterschreitet. Sollte die Emittentin gegenüber den Anleihegläubigern ihrer Verpflichtung aus den Anleihebedingungen zur Zahlung von Zinsen (einschließlich Verzugszinsen) sowie zur Rückzahlung der Inhaberteilschuldverschreibungen bei Fälligkeit nicht nachkommen, hat der Treuhänder die Möglichkeit, die bestellten Sicherheiten zu verwerten. Die Verwertungserlöse werden den Anlegern (abzüglich etwaiger Verwertungskosten) bis zur Höhe ihrer gesamten Forderungen bzgl. ihrer Ansprüche auf Zinszahlung und ihres Rückzahlungsanspruchs aus den Anleihebedingungen zufließen. Der Treuhänder ist zur Rückgabe bzw. Mitwirkung bei der Löschung der Sicherungsrechte verpflichtet, soweit die Emittentin die Anleihegläubiger vollständig gemäß den Anleihebedingungen in Bezug auf die Ansprüche auf Zinszahlung und den Rückzahlungsbetrag befriedigt hat.

Solange die Ansprüche der Anleger aus der Anleihe in Bezug auf die Ansprüche auf Zinszahlung und den Rückzahlungsbetrag nicht vollständig befriedigt worden sind, stehen die Sicherheiten weiterhin zur Verfügung.

5.9. Versicherungen

Nach Auffassung der Emittentin ist ihr Versicherungsschutz für ihre Geschäftstätigkeit angemessen. Insbesondere verfügt die Emittentin über eine individuelle Kautionsversicherung, eine Feuer-Industrieversicherung, eine EC-Sachversicherung, eine Bauherren- u. Haus- u. Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung und eine Mietverlustversicherung. Es besteht aber dennoch die Möglichkeit, dass der Emittentin Verluste entstehen oder Ansprüche erhoben werden, die über den Umfang des bestehenden Versicherungsschutzes hinausgehen.

5.10. Gerichts- und Schiedsverfahren

Staatliche Interventionen, Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren (einschließlich derjenigen Verfahren, die nach Kenntnis der Emittentin noch anhängig sind oder eingeleitet werden könnten), die im Zeitraum der mindestens zwölf letzten Monate bestanden/abgeschlossen wurden, und die sich erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Emittenten und/oder der Gruppe auswirken bzw. in jüngster Zeit ausgewirkt haben, liegen nicht vor.

5.11. Trendinformationen und Ausblick

- **Allgemeine Trends**

In der Pressemitteilung des Bundeswirtschaftsministeriums von 11. September 2012 („Die Wirtschaftliche Lage in Deutschland im September 2012"; veröffentlicht auf der Website des Bundeswirtschaftsministeriums (www.bmwi.de)) stellt das Ministerium fest, dass sich die deutsche Wirtschaft in einem weltwirtschaftlich schwierigen Umfeld als robust und widerstandsfähig erweist. Die deutsche Wirtschaft wächst trotz rezessiver Tendenzen weiter, wenn auch mit spürbar gedämpfter Dynamik. Den aktuellen Konjunkturindikatoren folgend dürfte die Entwicklung in der zweiten Jahreshälfte weiter recht stabil verlaufen. Wirtschaftliche Stimmungsindikatoren konnten sich nach deutlichen Eintrübungen in den vorangegangenen Monaten wieder leicht erholen. Trotzdem sind Rückschläge nicht ausgeschlossen, da die Abwärtsrisiken für die Konjunktur nach wie vor überwiegen.

Die im bisherigen Jahresverlauf schwächere konjunkturelle Dynamik wird in ihren Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt sichtbar. Trotz des Aufbaus der Beschäftigung ist seit dem Frühjahr ein allmählicher Anstieg der Arbeitslosenquote zu verzeichnen. Trotz Abnahme der Dynamik ist der Arbeitsmarkt weiterhin eine Stütze der Konjunktur. Das Bundeswirtschaftsministerium rechnet mit einer fortlaufenden Zunahme der verfügbaren Einkommen und einer damit einhergehenden positiven Entwicklung der privaten Konsumausgaben. Das Bundeswirtschaftsministerium stellt in seiner Pressemitteilung vom 10. Oktober 2012 (www.bmwi.de, „Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Oktober 2012") fest, dass sich die deutsche Wirtschaft in einem schwachen europäischen und weltwirtschaftlichen Umfeld als relativ widerstandsfähig erweist.

Die wirtschaftliche Erholung in wichtigen Industriestaaten wie den USA und Japan verläuft trotz einiger positiver Nachrichten schleppender als erwartet. Auch für den Euroraum sieht das BMWi eine leichte Rezession, die neben den Peripheriestaaten zunehmend auch die Kernländer betrifft. Dank ihrer hohen Wettbewerbsfähigkeit können sich die deutschen Exporte in diesem Umfeld jedoch behaupten und zeigen eine klar positive Tendenz.

Die wirtschaftlichen Stimmungsindikatoren zeigten für das zweite Quartal einen verlangsamten Anstieg des Bruttoinlandsprodukts. Einzelne Indikatoren haben sich nach Angaben des BMWi im September nach teilweise deutlichen Eintrübungen in den vorangegangenen Monaten wieder verbessert. Das produzierende Gewerbe befindet sich weiterhin auf einem moderaten Wachstumspfad. Für das zweite Halbjahr wird jedoch insgesamt eine langsamere Wirtschaftsentwicklung erwartet.

Die schwächere konjunkturelle Dynamik wirkt sich auch auf den Arbeitsmarkt aus. Die Zahl der Arbeitslosen hat seit einem halben Jahr leicht zugenommen. Die weiterhin steigenden Löhne und Gehälter und das nach wie vor ruhige Preisklima in Deutschland stabilisieren jedoch nach Ansicht des BMWi das private Konsumverhalten. Diese Entwicklung wirkt sich nach Einschätzung der Emittentin positiv auf die Märkte aus in denen die Emittentin ihre Geschäfte tätigt.

- **Trendinformationen der Emittentin**

Es hat keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen in den Aussichten der Emittentin seit dem Stichtag des letzten geprüften Jahresabschlusses (31. Dezember 2011) gegeben. Ereignisse aus jüngster Zeit in der Geschäftstätigkeit des Emittenten, die in erheblichem Maße für die Bewertung der Solvenz des Emittenten relevant sind, liegen nicht vor.

Die im internationalen Vergleich nach Ansicht der Emittentin wirtschaftlich stabile Lage in Deutschland bietet eine solide Grundlage für die weitere positive Entwicklung der Emittentin. Als Reaktion auf diese Bedingungen und die Staatsschuldenkrise mehrerer europäischer Länder haben sich Immobilien in Deutschland bei Kapitalanlegern und Investoren aus dem In- und Ausland zu einer nach Meinung der Emittentin gefragten Kapitalanlage entwickelt (Ernst & Young Real Estate, „Immobilien-Investmentmarkt 2012“). Die Nachfrage für den Sachwert Immobilie wird zudem durch niedrige Zinsen für Kredite begünstigt (http://news.financescout24.de, 23.10.2012, "Studie: Immobilien hoch im Kurs").

Markttrends im Geschäftsgebiet der Emittentin

Eine Studie zum Immobilienstandort Baden-Württemberg der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG (DG HYP Hamburg, April 2011 (Hrsg.), Studie „Immobilienstandort Baden-Württemberg“) zeigt, dass die Stadt und die Region Stuttgart gute Entwicklungschancen für die Emittentin bietet: „In Stuttgart trifft ein begrenztes Wohnungsangebot in Folge des geringen Neubauvolumens der vergangenen Jahre auf eine große Nachfrage. Die Lücke fällt sogar noch höher aus, als es der Anstieg der Einwohnerzahl zum Ausdruck bringt, da viele Wohnungssuchende auf das Umland ausweichen.“

Auch im Bürobereich ragt laut DG-Hyp-Studie Stuttgart unter Deutschlands Top-Immobilienstandorten als derjenige mit der niedrigsten Leerstandsquote hervor. Nur 5,9 Prozent der Flächen waren im Jahre 2010 unvermietet, deutlich weniger als im Schnitt der sieben Top-Standorte.

Für die umliegenden Landkreise fällt die Analyse ebenfalls positiv aus. Den höchsten Mietzuwachs sieht die DG-Hyp-Studie für den Landkreis Ludwigsburg, dem Standort der Emittentin bzw. des Salamander-Areals. Der Landkreis Ludwigsburg „übertrifft ohnehin günstigen Vorgaben der Region“. „Das Bevölkerungswachstum fällt hier am stärksten aus, die Arbeitslosenquote ist mit unter 5 Prozent am niedrigsten“(DG HYP Hamburg, April 2011 (Hrsg.), Studie „Immobilienstandort Baden-Württemberg“).

Die Trendanalyse der DG HYP von 2011 wird durch den aktuellen IVD Marktbericht Stuttgart (Immobilienverband Deutschland, 2. Mai 2012, „IVD Marktbericht: In Stuttgart weitere Preisanstiege sowohl bei den Kauf- als auch Mietobjekten“) bestätigt: „Die Nach-

frage nach Wohnimmobilien in Stuttgart ist ungebremst hoch“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, „das Angebot dünnt sich trotz einiger großvolumiger Neubauprojekte zunehmend aus. Dies macht sich in der Preisentwicklung bemerkbar. So verzeichnen sowohl Kauf- als auch Mietobjekte erneut Höchstpreise.“

Im Einzelnen beschreibt der IVD Marktbericht Stuttgart u.a. folgende Trends:

„2011 wurden in Baden-Württemberg Immobilienumsätze in Höhe von 25,1 Mrd. Euro verzeichnet. Die Veränderung zum Vorjahr lag dabei bei +11,3 %. Historisch gesehen ist dies der höchste Wert der letzten 10 Jahre.“

„Der Stuttgarter Immobilieninvestmentmarkt hatte 2011 ein Transaktionsvolumen in Höhe von insgesamt 500 Mio. Euro zu verzeichnen. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen leichten Rückgang von -7,4 %. Zwischen Januar und März 2012 wurden auf dem Stuttgarter Investmentmarkt dagegen beachtliche 730 Mio. Euro investiert. Der hohe Wert des ersten Quartals lässt auf ein überdurchschnittlich hohes Jahresergebnis 2012 hoffen, das auf dem Niveau der Ausnahmejahre 2006 und 2007 liegen könnte.“

Steigende Mieten und ein auch in Zukunft wachsender Bedarf an Wohn- und Gewerbeimmobilien in Stuttgart und der Region bieten nach Ansicht der Emittentin gute Rahmenbedingungen für die Emittentin sowie künftige Immobilien-Projekte der geplanten Projektgesellschaften.

6. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ÜBER DIE EMITTENTIN

6.1. Gründung, Handelsregister, Rechtsform, Rechtsordnung, Firma, Sitz, Kontaktadresse, Geschäftsjahr, Dauer der Gesellschaft

Die Emittentin wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 23. Dezember 2009 nach deutschem Recht gegründet. Gründerin der Emittentin ist die IMMOVATION Immobilien Handels AG mit Sitz in Kassel. Die Eintragung der Emittentin in das Handelsregister des Amtsgerichts Kassel erfolgte am 13. Januar 2010 unter HRB 15033. Die Emittentin ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) nach deutschem Recht. Maßgeblich für die Emittentin ist daher die deutsche Rechtsordnung.

Zunächst lautete der juristische Name der Emittentin „Salamander Kornwestheim Projektgesellschaft mbH“. Am 20. Mai 2010 wurde in der Gesellschafterversammlung beschlossen, den juristischen Namen in „Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH“ zu ändern. Diese Änderung wurde am 17. Juni 2010 in das Handelsregister des Amtsgerichts Kassel eingetragen. Der kommerzielle Name der Emittentin lautet „IPSAK“.

Der Sitz der Emittentin ist in Kassel. Die Geschäftsanschrift der Emittentin lautet: Druseltalstraße 31, 34131 Kassel. Die Emittentin ist unter der Telefonnummer +49 561 816194 0 zu erreichen.

Das Geschäftsjahr der Emittentin entspricht dem Kalenderjahr und läuft vom 1. Januar bis zum 31. Dezember eines jeden Jahres. Die Emittentin ist auf unbestimmte Zeit errichtet.

6.2. Gesellschaftsvertrag der Emittentin

Der Gesellschaftsvertrag der Emittentin („**Gesellschaftsvertrag**“) wurde durch notarielle Urkunde vom 23. Dezember 2009 festgestellt. Er wurde durch Gesellschafterbeschluss vom 20. Mai 2010 geändert. Die Änderung bezog sich ausschließlich auf § 1 der Satzung, der „Firma, Sitz“ festlegt und umfasste eine Umfirmierung von „Salamander Kornwestheim Projektgesellschaft mbH“ in „Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH“.

6.3. Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist gemäß § 2 des Gesellschaftsvertrags der Ankauf, die Projektierung, die Sanierung, die Verwaltung und der strukturierte Abverkauf der Liegenschaft Salamander-Areal, Kornwestheim. Die Emittentin ist berechtigt, den Gegenstand des Unternehmens auf verwandte oder ähnliche Geschäfte zu erweitern.

6.4. Stammkapital

Das Stammkapital der Emittentin beträgt EUR 25.000,00 und wurde von der IMMOVATION Immobilien Handels AG voll in bar erbracht.

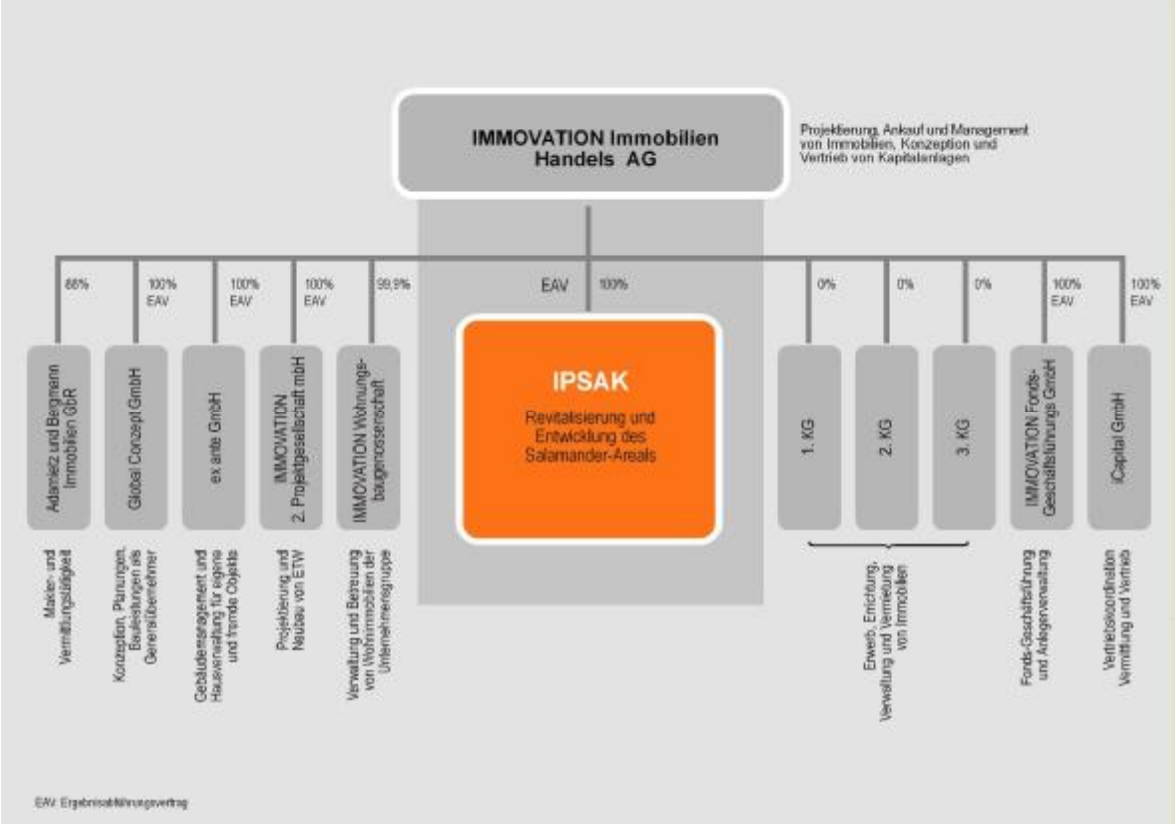
6.5. Hauptgesellschafter

Einzige Gesellschafterin der Emittentin ist die IMMOVATION Immobilien Handels AG mit Sitz in Kassel, eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichts Kassel unter HRB 6062. Sie hält 100 % der Geschäftsanteile an der Emittentin.

6.6. Organisationsstruktur und Abhängigkeiten

Die nachfolgende Übersicht stellt die Struktur der IMMOVATION Unternehmensgruppe vereinfacht dar. Die Unternehmensgruppe besteht aus zwölf Gesellschaften. Die IMMOVATION Immobilien Handels AG ist jeweils alleinige Gesellschafterin der Emittentin, der ex ante Beratungsgesellschaft in Liegenschaften mbH, der GLOBAL CONZEPT GmbH, der iCapital Vertriebsgesellschaft mbH, der IMMOVATION Fonds Geschäftsführungsgesellschaft mbH und der IMMOVATION Zweite Projektgesellschaft mbH, sowie persönlich haftende Gesellschafterin der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co.KG 1. KG, der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co.KG 2. KG, der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co.KG 3. KG. Die IMMOVATION Immobilien Handels AG ist mit 88 % der Geschäftsanteile an der ADAMIETZ & BERGMANN IMMOBILIEN GbR sowie als Genossin mit 99,9 % der Genossenschaftsanteile an der IMMOVATION Wohnungsbaugenossenschaft e.G. beteiligt.

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG ist alleinige Gesellschafterin der Emittentin. Sie hält 100 % der Geschäftsanteile. Die Emittentin ist damit ein abhängiges Unternehmen der IMMOVATION Immobilien Handels AG im Sinne von § 17 Abs. 1 AktG. Die Kontrolle über die Emittentin wird durch die IMMOVATION Immobilien Handels AG mittels der Geschäftsführer der Emittentin ausgeübt, denen die Gesellschafterin der Emittentin Weisungen erteilen kann.



Die IMMOVATION Immobilien Handels AG ist innerhalb der Unternehmensgruppe die Muttergesellschaft. Die Emittentin ist eine von acht Gesellschaften, an der die IMMOVATION Immobilien Handels AG mehrheitlich beteiligt ist. Zwischen der Konzernobergesellschaft und der Emittentin wurde am 29. November 2010 ein Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen. Diesem hat die Gesellschafterversammlung der Emittentin vom 29. November 2010 sowie die Hauptversammlung der IMMOVATION Immobilien AG vom 29. November 2010 zugestimmt. Die Eintragung hierzu in das Handelsregister der Emittentin erfolgte am 9. Dezember 2010. Die IMMOVATION Immobilien Handels AG hat sich mit Schreiben vom 8. November 2012 gegenüber der Emittentin verpflichtet, den Ergebnisabführungsvertrag mit der Emittentin nicht vor dem 6. Dezember 2019 ordentlich zu kündigen.

Die Emittentin selbst hält derzeit keine Beteiligungen an anderen Unternehmen. Die Emittentin plant die Gründung von Tochtergesellschaften, um den Emissionserlös für die Weiterentwicklung ihrer allgemeinen Geschäftstätigkeit zu verwenden, insbesondere für Investitionen in neue Immobilienprojekte ausschließlich außerhalb des Salamander-Areals.

Innerhalb der IMMOVATION Unternehmensgruppe erbringen die folgenden Gesellschaften jeweils folgende Leistungen für die weiteren Gesellschaften der Unternehmensgruppe, soweit benötigt: Die Adamietz & Bergmann Immobilien GbR leistet Immobilien-Makler- und Vermittlungsgeschäft, Projektbetreuung und –abwicklung. Die Global Conzept GmbH agiert als Generalübernehmerin, zuständig für Konzeption, Planung, Baubetreuung und die Realisierung von Bauleistungen. Die ex ante Beratungsgesellschaft in Liegenschaften mbH erbringt Hausverwaltungs- und Facility Managementleistungen. Die IMMOVATION Fonds-Geschäftsführungsgesellschaft mbH übernimmt die Fonds-Geschäftsführung und

Anleger-Verwaltung der KG-Fond-Gesellschaften. Die iCapital Vertriebsgesellschaft mbH übernimmt Tätigkeiten und Dienstleistungen im Sinne von § 34 c GewO (Makler-, Anlageberater-, Bauträger-, Baubetreuertätigkeiten), sowie Consulting und Vertriebskoordination.

6.7. Abschlussprüfer

In diesem Prospekt wurden die geprüften Jahresabschlüsse zum 31. Dezember 2010 und 31. Dezember 2011 wiedergegeben. Abschlussprüfer war jeweils die Kanzlei „Annecke Wirtschaftsprüfer Steuerberater, Annecke/Pflug/Annecke“, Bahnhofstraße 42a, 34369 Hofgeismar („**Abschlussprüfer**“). Der Abschlussprüfer hat die Jahresabschlüsse geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Abschlussprüfer ist Mitglied der Steuerberaterkammer Hessen, Gutleutstraße 175, 60327 Frankfurt am Main, sowie der Wirtschaftsprüferkammer, Rauchstraße 26, 10787 Berlin. Seit Aufnahme der Geschäftstätigkeit durch die Emittentin erfolgte weder eine Abberufung, noch eine Wiederbestellung von Wirtschaftsprüfern, noch eine Niederlegung der Tätigkeit durch den Wirtschaftsprüfer.

Der Zwischenabschluss zum 30. Juni 2012 der Emittenten wurde keiner prüferischen Durchsicht und keiner Prüfung durch den Abschlussprüfer unterzogen.

7. ANGABEN ÜBER DIE ORGANE DER EMITTENTIN

Die Organe der Emittentin sind die Geschäftsführung und die Gesellschafterversammlung. Die Kompetenzen dieser Organe sind im Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung sowie im Gesellschaftsvertrag der Emittentin geregelt.

7.1. Geschäftsführung

Die Geschäftsführer vertreten als organschaftliche Vertreter die Emittentin gerichtlich und außergerichtlich gemäß § 35 Abs. 1 S. 1 GmbHG. Die Emittentin hat zur Zeit zwei Geschäftsführer. Diese sind Herr Lars Bergmann und Herr Peter Mutscher.

Soweit nicht anders geregelt, sind gemäß § 35 Abs. 2 Satz 1 GmbHG die Geschäftsführer einer GmbH nur alle gemeinschaftlich zur Vertretung der Emittentin befugt. Davon abweichend wird in § 4 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags der Emittentin bestimmt, dass die Emittentin einen oder mehrere Geschäftsführer hat und dass jeder Geschäftsführer einzelvertretungsberechtigt ist. Zudem erfolgt in § 4 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags der Emittentin eine Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, so dass jeder Geschäftsführer befugt ist, im Namen der Emittentin für sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte vorzunehmen.

Herr Lars Bergmann, geboren am 6. Mai 1964, wohnhaft in Kassel, ist zugleich Gründer der IMMOVATION Immobilien Handels AG und bis zum heutigen Tag deren alleiniger Aktionär. Seit Gründung der Emittentin ist er deren Geschäftsführer.

Herr Lars Bergmann ist Diplom-Kaufmann. Er studierte Rechtswissenschaften und Betriebswirtschaftlehre an der Universität Marburg. Seit 1991 ist Herr Lars Bergmann Mitglied im Ring Deutscher Makler (RDM), dem heutigen Immobilienverband Deutschland (IVD) und seit 2003 ehrenamtlicher Handelsrichter am Landgericht Kassel. Von 1995 bis 2004 war er Mitglied der IHK-Vollversammlung Kassel für die Wahlgruppe Grundstücks- und Wohnungswesen.

Herr Lars Bergmann ist neben seiner Tätigkeit als Geschäftsführer bei der Emittentin Vorstand bei der IMMOVATION Immobilien Handels AG verantwortlich für die Bereiche Inneres, Konzeption und Strategien, Rechnungswesen und Finanzierung sowie Vertrieb und Marketing, sowie bei der IMMOVATION Wohnungsbaugenossenschaft e.G. Er ist geschäftsführender Gesellschafter bei der Adamietz & Bergmann Immobilien GbR. Darüber hinaus ist Herr Bergmann Geschäftsführer bei der ex-ante Beratungsgesellschaft in Liegenschaften mbH, IMMOVATION Zweite Projekt GmbH, iCapital GmbH, IMMOVATION Fond-Geschäftsführungs-GmbH und Global Conzept GmbH. Herr Lars Bergmann ist auch geschäftsführender Kommanditist bei der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG sowie 2. KG. Herr Bergmann verfügt nicht über einen Geschäftsführeranstellungsvertrag bei der Emittentin, sondern nimmt seine Aufgaben als Geschäftsführer der Emittentin als Tochtergesellschaft der IMMOVATION Immobilien Handels AG im Rahmen seines Vorstandsvertrags bei der IMMOVATION Immobilien Handels AG wahr.

Herr Peter Mutscher, geboren am 5. Oktober 1960, wohnhaft in Kornwestheim, ist seit dem 11. April 2012 Geschäftsführer bei der Emittentin. Herr Peter Mutscher studierte Bauingenieurwesen in Wuppertal und schloss das Studium als Diplom-Ingenieur ab. Von 1986 bis 1991 arbeitete er als wissenschaftlicher Angestellter am Institut für Tragwerksentwurf und Konstruktion an der Universität Stuttgart. Anschließend war er bis Anfang 2012 freiberuflich als Tragwerksplaner, Sachverständiger für Brand- und Wärmeschutz, Gutachter für Honorare der Architekten und Ingenieure sowie Gebäudeschäden und als Gutachter bei Gericht tätig. Daneben war er Fachautor und beratender Ingenieur in der Ingenieurkammer Baden-Württemberg.

Neben seiner Tätigkeit als Geschäftsführer bei der Emittentin ist Herr Peter Mutscher seit dem 2. Quartal 2012 auch Vorstand bei der IMMOVATION Immobilien Handels AG. Herr Peter Mutscher ist Lehrbeauftragter für das integrierte Projekt im 4. Semester am Institut für Tragkonstruktion und konstruktives Entwerfen an der Universität Stuttgart.

Die Mitglieder der Geschäftsführung sind unter der Geschäftsanschrift der Emittentin, Druseltalstraße 31, 34131 Kassel, zu erreichen.

7.2. Aufsichtsrat/Beirat

Ein Aufsichtsrat bzw. Beirat besteht bei der Emittentin nicht.

7.3. Potentielle Interessenkonflikte

An dem Angebot sind Herr Peter Mutscher und Herr Lars Bergmann als Geschäftsführer der Emittentin beteiligt. Die an dem Angebot beteiligten Personen haben kein wesentliches eigenes Interesse an dem Angebot. Die Emittentin hat die EQUINET zur Unterstützung bei der Emission, u.a. als Lead Manager beauftragt, ohne dass dabei eine Übernahmeverpflichtung eingegangen wurde. Die EQUINET hat daher ein geschäftliches Interesse an der Durchführung des Angebots, da die Höhe der Vergütung u.a. von der Höhe des erzielten Emissionserlöses abhängt. Die EQUINET kann Selling Agents beauftragen, die bei Beauftragung wiederum ein geschäftliches Interesse an der Durchführung des Angebots haben.

Herr Lars Bergmann ist maßgeblich an Gesellschaften der IMMOVATION Unternehmensgruppe beteiligt. Er hält neben seiner Geschäftsführertätigkeit bei der Emittentin 100% der Aktien an der IMMOVATION Immobilien Handels AG, deren 100%ige Tochtergesellschaft die Emittentin ist und ist Vorstand der IMMOVATION Immobilien Handels AG sowie bei der IMMOVATION Wohnungsbaugenossenschaft e.G. Zudem ist er geschäftsführender Gesellschafter bei der Adamietz & Bergmann Immobilien GbR. Darüber hinaus ist Herr Bergmann Geschäftsführer bei der ex-ante Beratungsgesellschaft in Liegenschaften mbH, IMMOVATION Zweite Projekt GmbH, iCapital GmbH, IMMOVATION Fond-Geschäftsführungs-GmbH und Global Conzept GmbH. Herr Lars Bergmann ist auch geschäftsführender Kommanditist bei der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG sowie 2. KG. Zwischen der Emittentin und der IMMOVATION Immobilien Handels AG besteht ein Ergebnisabführungsvertrag, so dass es zu Interessenskonflikten kommen kann. Zwischen den Gesellschaften der IMMOVATION Unternehmensgruppe bestehen Leistungsbeziehungen wie unter Ziffer 6.6 dargestellt. Die Leis-

tungsbeziehungen in der IMMOVATION Unternehmensgruppe sind u.a. die Erbringung von Immobilien-Makler- und Vermittlungsgeschäft, Projektbetreuung und –abwicklung, Konzeption, Planung, Baubetreuung und die Realisierung von Bauleistungen. Hausverwaltung- und Facility Management. Tätigkeiten und Dienstleistungen im Sinne von § 34 c GewO (Makler-, Anlageberater-, Bauträger-, Baubetreuertätigkeiten), sowie Consulting und Vertriebskoordination. Auf Grund dieser Leistungsbeziehungen kann es zu Interessenkonflikten wie unter Dritten kommen, insbesondere bei der (wirtschaftlichen) Vertragsausgestaltung, Leistungserbringung- und Abrechnung und bzgl. möglicher Leistungsfristen. Es bestehen darüberhinaus keine weiteren vertraglichen Verpflichtungen, die für die Interessenkonflikte wesentlich sind.

Neben den zuvor dargestellten Verbindungen bestehen für die Geschäftsführer der Emittentin im Hinblick auf ihre privaten Interessen oder sonstigen Verpflichtungen keine potentiellen Interessenskonflikte in Bezug auf Verpflichtungen gegenüber der Emittentin.

7.4. Gesellschafterversammlung

Die Gesamtheit der Gesellschafter stellt die Gesellschafterversammlung dar. Sie ist das oberste Gesellschaftsorgan. Die Gesellschafterversammlung kann umfassenden Einfluss auf die Emittentin nehmen. Sie trifft die Entscheidungen durch Beschlüsse. Die Gesellschaftsversammlung stellt den Gesellschaftsvertrag fest. Die Zuständigkeiten der Gesellschafterversammlung ergeben sich aus § 46 GmbHG. Danach haben die Gesellschafter folgende Aufgaben:

- die Feststellung des Jahresabschlusses und die Verwendung des Ergebnisses;
- die Entscheidung über die Offenlegung eines Einzelabschlusses nach internationalen Rechnungslegungsstandards (§ 325 Abs. 2a des Handelsgesetzbuchs) und über die Billigung des von den Geschäftsführern aufgestellten Abschlusses;
- die Billigung eines von den Geschäftsführern aufgestellten Konzernabschlusses;
- die Einforderung der Einlagen;
- die Rückzahlung von Nachschüssen;
- die Teilung, die Zusammenlegung sowie die Einziehung von Geschäftsanteilen;
- die Bestellung und die Abberufung von Geschäftsführern sowie die Entlastung derselben;
- die Maßregeln zur Prüfung und Überwachung der Geschäftsführung;
- die Bestellung von Prokuristen und von Handlungsbevollmächtigten zum gesamten Geschäftsbetrieb;
- die Geltendmachung von Ersatzansprüchen, welche der Gesellschaft aus der Gründung oder Geschäftsführung gegen Geschäftsführer oder Gesellschafter zustehen, sowie die Vertretung der Gesellschaft in Prozessen, welche sie gegen die Geschäftsführer zu führen hat.

Zur Teilnahme an der Gesellschafterversammlung sind nur die Gesellschafter berechtigt. Dies ist hier allein die IMMOVATION Immobilien Handels AG.

7.5. Audit Ausschuss und Corporate Governance

Die Emittentin ist keine börsennotierte Aktiengesellschaft. Sie wendet daher die Empfehlungen der Regierungskommission „Deutscher Corporate Governance Kodex“ nicht an.

Die Emittentin hat keinen Audit Ausschluss.

8. DAS ANGEBOT

8.1. Gegenstand des Angebots

Die Emittentin bietet nicht nachrangige und über Treuhänder dinglich und schuldrechtlich-besicherte Inhaberteilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 30.000.000,00 in Deutschland, Österreich und Luxemburg im Wege eines Öffentlichen Angebots an. Das Angebot richtet sich an Privatanleger und institutionelle Anleger. An dem Öffentlichen Angebot wirkt die EQUINET nicht mit. Weiterhin werden die Inhaberteilschuldverschreibungen im Rahmen von Privatplatzierungen unter Beachtung des jeweils anwendbaren Rechts institutionellen Investoren in Deutschland sowie international, jedoch insbesondere nicht in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada und Japan, zum Erwerb angeboten. Anleger können die Inhaberteilschuldverschreibungen in globalverbriefter Form erwerben. Der Ausgabepreis, zu dem die Inhaberteilschuldverschreibungen erworben werden können, beträgt vom 28. November 2012 bis zum 4. Dezember 2012 100% des Nennbetrags, d.h. je EUR 1.000, und wird nach dem 4. Dezember 2012 nach dem aktuellen Börsenkurs festgelegt. Ein Mindest- oder Höchstbetrag der Zeichnung besteht nicht. Die Zinsen der Inhaberteilschuldverschreibungen können nach der ICMA-Methode 251 (International Capital Marktes Association) ermittelt werden. Diese ermittelt die Effektivverzinsung von Schuldverschreibungen unter Berücksichtigung der täglichen Stückzinsen. Für die Berechnung der individuellen Rendite sind zudem die Transaktionskosten (z.B. Depotgebühren der Globalverbriefung) des Anlegers relevant.

Die Inhaberteilschuldverschreibungen sind durch eine auf den Inhaber lautende Globalurkunde ohne Jahreszinsscheine, die bis zu 30.000 Inhaberteilschuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1.000,00 repräsentieren, verbrieft. Die Globalurkunde wird von der Clearstream Banking AG, Neue Börsenstraße 1, 60487 Frankfurt am Main, Deutschland, verwahrt.

Die Laufzeit der Inhaberteilschuldverschreibungen wird voraussichtlich am 6. Dezember 2012 beginnen und die Inhaberteilschuldverschreibungen werden am 6. Dezember 2019 („**Fälligkeitstag**“) zu ihrem jeweiligen Nennbetrag zurückgezahlt, soweit sie nicht vorher zurückgezahlt oder zurückgekauft und entwertet wurden. Die Inhaberteilschuldverschreibungen werden bezogen auf ihren Nennbetrag verzinst, und zwar ab dem 6. Dezember 2012 („**Verzinsungsbeginn**“) (einschließlich) bis zum 6. Dezember 2019 (ausschließlich) mit 6,75 % p.a. Die Zinsen sind nachträglich am 6. Dezember eines jeden Jahres zu zahlen (jeweils „**Zinszahlungstag**“). Die erste Zinszahlung erfolgt am 6. Dezember 2013 und beläuft sich auf EUR 67,30 für die Inhaberteilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von EUR 1.000,00. Die Ansprüche auf Zahlung der Zinsen und Rückzahlung des jeweiligen Nennbetrags verjähren gemäß den gesetzlichen Vorschriften.

- **Zeichnung über die Zeichnungsfunktionalität**

Um die Inhaberteilschuldverschreibungen in Deutschland, Österreich und Luxemburg im Wege des Öffentlichen Angebots zu kaufen, müssen die Anleger über die von der EUWAX AG, Stuttgart, im Handelssystem XONTRO bereitgestellte Zeichnungsfunktionalität („**Zeichnungsfunktionalität**“) zeichnen. Der Anleger muss hierzu über seine Depotbank einen Kaufantrag stellen. Dies setzt voraus, dass (i) die Depotbank als Handelsteilnehmer an der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse zugelassen ist oder über einen an der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse zugelassenen Handelsteilnehmer Zugang zum Handel hat, (ii) über einen XONTRO-Anschluss verfügt und (iii) zur Nutzung der XONTRO-Zeichnungsfunktionalität „Bondm-Zeichnung“ berechtigt und (iv) in der Lage ist (der „**Handelsteilnehmer**“). Die Zeichnung über die Zeichnungsfunktionalität erfolgt in der Zeit vom 28. November 2012 bis zum 4. Dezember 2012, 17.00 Uhr. Ist bis zum 4. Dezember 2012, 17.00 Uhr, keine Vollplatzierung eingetreten beginnt am 5. Dezember 2012 der Öffentliche Abverkauf. Der Kaufpreis für die vom Anleger zu erwerbenden Inhaberteilschuldverschreibungen ist am Valutatag („Geld gegen Anleihe/Stücke“) der Zahlstelle zur Verfügung zu stellen. Während der Angebotsfrist zur Zeichnung über die Zeichnungsfunktionalität stellt der Handelsteilnehmer für den Anleger auf dessen Aufforderung Kaufanträge über die Zeichnungsfunktionalität. Kaufanträge über die Zeichnungsfunktionalität gelten als zugegangen, sobald die Zahlstelle gegenüber der EUWAX eine Mitteilung gemacht hat, welche den Kaufantrag während der maßgeblichen Angebotsfrist berücksichtigt. Die Zahlstelle nimmt diese Kaufanträge im Namen und für Rechnung der Emittentin entgegen und teilt der Emittentin die eingegangenen Kaufanträge mit. Die Emittentin behält sich vor, vor Annahme der Kaufanträge diese abzulehnen oder die Angebotsfrist zu verkürzen oder zu verlängern oder eine oder weitere Angebotsfristen festzulegen.

- **Öffentlicher Abverkauf**

Die Inhaberteilschuldverschreibungen werden zudem, wenn bis zum 4. Dezember 2012, 17.00 Uhr, keine Vollplatzierung eingetreten ist, ab ihrer Aufnahme in die Preisermittlung im Freiverkehr an der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse, Stuttgart, durch die Emittentin ab dem 5. Dezember 2012 bis zur Vollplatzierung der Anleihe öffentlich in Deutschland, Österreich und Luxemburg angeboten, längstens jedoch bis zum 28. Februar 2013. Dies geschieht, indem die Emittentin Inhaberteilschuldverschreibungen nach freiem Ermessen über die Zahlstelle als Finanzkommissionärin im Freiverkehr, Handelssegment Bondm, der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse verkauft („**Öffentlicher Abverkauf**“). Die Emittentin wird über die Zahlstelle als Finanzkommissionärin Erwerbsangebote von Anlegern auf Erwerb von Inhaberteilschuldverschreibungen, die im Freiverkehr, Handelssegment Bondm, der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse eingestellt sind, annehmen. Emittentin und Zahlstelle sind nicht verpflichtet, entsprechende Angebote anzunehmen und können den Öffentlichen Abverkauf jederzeit auch aus sonstigen Gründen vorzeitig beenden. Erwerbsangebote im Rahmen des Öffentlichen Abverkaufes müssen nach den Regularien der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse erfolgen.

Mit Abgabe des Kaufantrags verzichtet der Anleger auf eine explizite Annahme des Kaufantrags gemäß § 151 Satz 1 BGB. Die Emittentin beabsichtigt, die Ergebnisse des Angebots der Inhaberteilschuldverschreibungen innerhalb von zwei Wochen nach Ablauf der Zeichnungsfrist auf ihrer Website zu veröffentlichen. Der Anleger erlangt Kenntnis von der Zuteilung durch Einbuchung der Inhaberteilschuldverschreibungen in sein Depot, die in der Regel am Valutatag erfolgt. Jedwede Verkürzung oder Verlängerung der Angebotsfrist sowie die Festlegung weiterer Angebotsfristen wird auf der Website des Selling Agents und der Emittentin bekannt gegeben. Jeder wichtige neue Umstand oder jede wesentliche Unrichtigkeit in Bezug auf die im Prospekt enthaltenen Angaben, welche die Beurteilung der Inhaberteilschuldverschreibungen beeinflussen könnten und die zwischen Billigung des Prospekts und vor dem endgültigen Schluss des Öffentlichen Angebots auftreten bzw. festgestellt werden, werden in einem Nachtrag zu diesem Prospekt veröffentlicht, der nach seiner Billigung durch die BaFin auf der Webseite der Emittentin bekannt gemacht wird.

- **Privatplatzierung**

Weiterhin werden die Inhaberteilschuldverschreibungen ab dem 28. November 2012 parallel zur Zeichnung über die Zeichnungsfunktionalität und zum Öffentlichen Abverkauf, sowie darüber hinaus im Rahmen von Privatplatzierungen unter Beachtung des jeweils anwendbaren Rechts institutionellen Investoren in Deutschland sowie international, jedoch insbesondere nicht in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada und Japan, zum Erwerb angeboten. Der Erwerb im Wege der Privatplatzierung erfolgt über den Lead Manager mit Abwicklung in der Regel über die Zahlstelle.

8.2. Gründe für das Angebot und Verwendung der Erlöse

Unter der Voraussetzung, dass alle Inhaberteilschuldverschreibungen platziert werden, fließt der Emittentin nach Abzug der Emissionskosten von voraussichtlich ca. 5,3 % des Gesamtnennbetrags der Inhaberteilschuldverschreibungen ein Emissionserlös in Höhe von ca. EUR 28.410.000,00 zu. Von diesem zugeflossenen Emissionserlös werden EUR 2.000.000,00 zur Einzahlung auf das Festgeldkonto verwendet.

Die Emittentin beabsichtigt den übrigen Emissionserlös für die Weiterentwicklung ihrer allgemeinen Geschäftstätigkeit zu verwenden. Die Emissionserlöse sollen insbesondere für Investitionen in neue Immobilienprojekte ausschließlich außerhalb des Salamander-Areals verwendet werden. Hierzu plant die Emittentin die Gründung von Tochtergesellschaften, denen der Emissionserlös zum obengenannten Verwendungszweck zugeführt wird. Diesem Verwendungszweck wird der gesamte Emissionserlös zugeführt, wobei eine Aufschlüsselung auf einzelne Projekte der Emittentin zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich ist. Die Emittentin geht davon aus, dass neben dem Emissionserlös weitere Fremdmittel für die Weiterentwicklung der allgemeinen Geschäftstätigkeit eingesetzt werden. Der Emissionserlös allein wird nicht ausreichen, um die beabsichtigten Verwendungszwecke zu erreichen. Die weiteren Fremdmittel sollen nach derzeitigem Planungsstand der Emittentin durch die Aufnahme von Bankdarlehn durch die geplanten Tochtergesellschaften zuflie-

ßen. Eine Angabe der Höhe der noch aufzubringenden weiteren Fremdmittel ist der Emittentin zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich.

8.3. Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen, die an der Emission/dem Angebot beteiligt sind

Die an dem Angebot beteiligten juristischen Personen haben kein eigenes Interesse an dem Angebot. Die Emittentin hat die equinet Bank AG, Gräfstr. 97, 60487 Frankfurt, zur Unterstützung bei der Emission, u.a. als Lead Manager, beauftragt, ohne dass die EQUINET dabei eine Übernahmeverpflichtung eingegangen ist. Die EQUINET und ggf. weitere Selling Agents haben daher ein geschäftliches Interesse an der Durchführung des Angebots, da die Höhe der Vergütung u.a. von der Höhe des erzielten Emissionserlöses abhängt.

Neben den in diesem Gliederungspunkt dargestellten Interessen und den in Ziffer 7.3 „Potenzielle Interessenkonflikte“ dargestellten Rechtsbeziehungen zwischen der Emittentin und ihren Geschäftsführern bestehen keine Interessen natürlicher und juristischer Personen an dem Angebot.

8.4. Angaben über die Anleihe

8.4.1. Anleihebedingungen

Die Konditionen der Anleihe ergeben sich aus den Anleihebedingungen, die unter Ziffer 13 in diesem Prospekt abgedruckt sind, und die Rechtsgrundlage einer Zeichnung der Inhaberteilschuldverschreibungen darstellen. Im Folgenden sollen wesentliche Ausstattungsmerkmale der Anleihe zusammenfassend dargestellt werden.

8.4.2. Wertpapiertyp, WKN, ISIN

Wertpapiertyp: Die Anleihe wird als Inhaberteilschuldverschreibung ausgegeben.

International Securities Indentification Number: DE000A1RFBP5

Wertpapierkennnummer: A1RFBP

8.4.3. Rechtsgrundlage für die Emission der Anleihe

Form und Inhalt der Inhaberteilschuldverschreibungen sowie die Anleihebedingungen unterliegen deutschem Recht. Zu Inhaberteilschuldverschreibungen ist in § 793 BGB grundsätzlich geregelt, dass der Inhaber einer Inhaberschuldverschreibung von der Emittentin die versprochene Leistung verlangen kann. Die versprochene Leistung wird in den Anleihebedingungen konkretisiert. Rechtsgrundlage der Emission der Anleihe sind damit die Anleihebedingungen, die unter Ziffer 13 in diesem Prospekt abgedruckt sind.

8.4.4. Inhaberschuldverschreibungen, Verbriefung

Die Inhaberteilschuldverschreibungen einschließlich der Zinsansprüche sind für die gesamte Laufzeit der Anleihe in einer Globalurkunde verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, hinterlegt wird. Den Anleihegläubigern stehen entsprechend ihren jeweiligen Inhaberteilschuldverschreibungen Miteigentumsanteile an der Globalurkunde zu, die in Übereinstimmung mit den Geschäftsbedingungen der Clearstream Banking AG übertragen werden können. Ein Anspruch auf Ausdruck und

Auslieferung effektiver Stücke oder Zinsscheine ist während der gesamten Laufzeit der Anleihe ausgeschlossen.

8.4.5. Währung der Emission

Die Inhaberteilschuldverschreibungen lauten auf Euro.

8.4.6. Rang der Wertpapiere

Die Verpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern stellen unmittelbare, unbedingte und über einen Treuhänder dinglich sowie schuldrechtlich besicherte Verpflichtungen der Emittentin dar und stehen im gleichen Rang mit allen anderen, derzeitigen und künftigen Verbindlichkeiten der Emittentin, sofern diese nicht kraft Gesetzes Vorrang haben. Die Emittentin behält sich vor, jederzeit ohne Zustimmung der Anleihegläubiger weitere Inhaberteilschuldverschreibungen zu begeben.

8.4.7. Beschreibung der Rechte, die an die Anleihe gebunden sind

Die Inhaber der Inhaberteilschuldverschreibungen haben das Recht auf Zahlung der gemäß den Anleihebedingungen vorgesehenen Zinszahlungen. Außerdem haben die Inhaber der Inhaberteilschuldverschreibungen das Recht auf Rückzahlung des Kapitals zum Nennbetrag am 6. Dezember 2019 oder, sofern die Inhaberteilschuldverschreibungen davor gekündigt werden, zu einem früheren Zeitpunkt. Die in § 801 Abs. 1 Satz 1 BGB bestimmte Vorlegungsfrist wird für die Inhaberteilschuldverschreibungen auf fünf Jahre verkürzt. Die Verjährungsfrist für Ansprüche aus den Inhaberteilschuldverschreibungen, die innerhalb der Vorlegungsfrist zur Zahlung vorgelegt wurden, beträgt zwei Jahre von dem Ende der Vorlegungsfrist an.

8.4.8. Fälligkeitstermin, Tilgungsvereinbarung und Rückzahlungsverfahren

Die Laufzeit der Inhaberteilschuldverschreibungen beginnt mit 6. Dezember 2012 und endet mit Ablauf des 5. Dezember 2019. Die Inhaberteilschuldverschreibungen sind am 6. Dezember 2019 zum Nennwert zur Rückzahlung fällig. Seitens der Inhaberteilschuldverschreibungsgläubiger ist eine vorzeitige Kündigung nur bei Eintritt der in § 8 der Anleihebedingungen genannten Kündigungsgründe möglich. Auf die nähere Regelung in § 8 Absätze 3 und 4 der Anleihebedingungen wird verwiesen. Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechtes weggefallen ist oder geheilt wurde. Eine Kündigung ist vom Anleihegläubiger durch eingeschriebenen Brief ausschließlich an die Adresse der Emittentin zu richten und wird mit Zugang bei dieser wirksam. Der Kündigung muss ein nach deutschem Recht wirksamer Eigentumsnachweis (z. B. aktueller Depotauszug) in deutscher Sprache beigefügt sein.

Die Emittentin ist nach § 3 Absatz 1 der Anleihebedingungen verpflichtet, die Inhaber-Teilschuldverschreibungen zum Nennbetrag am 6. Dezember 2019 zurückzuzahlen und die letzte Zinszahlung auch am 6. Dezember 2019 (dem „**Fälligkeitstag**“) zu leisten, soweit die Inhaberteilschuldverschreibungen nicht zuvor bereits ganz oder teilweise zurückgezahlt oder angekauft wurden. Die Emittentin verpflichtet sich, Kapital und Zinsen auf die Inhaberteilschuldverschreibungen bei Fälligkeit in Euro zu zahlen. Die Zahlung von Kapital und Zinsen erfolgt, vorbehaltlich geltender steuerrechtlicher und sonstiger gesetzlicher Regelungen und Vorschriften, über die Hauptzahlstelle zur Weiterleitung an die

Clearstream Banking AG oder nach deren Weisung zur Gutschrift für die jeweiligen Kontoinhaber. Die Zahlung an die Clearstream Banking AG oder nach deren Weisung befreit die Emittentin in Höhe der geleisteten Zahlung von ihren entsprechenden Verbindlichkeiten aus den Inhaberteilschuldverschreibungen.

8.4.9. Besicherung der Anleihe

Die Ansprüche der Anleihegläubiger auf Zahlung der Zinsen und Rückzahlung der Inhaberteilschuldverschreibungen werden durch Eintragung einer Buchgrundschuld in Höhe von EUR 30.000.000,00 auf dem Sicherungsgrundstück des Salamander-Areals zu Gunsten des Treuhänders im Rang nach der Grundschuld in Höhe von EUR 30.000.000,00, die zu Gunsten der Kreissparkasse Ludwigsburg bestellt ist, besichert. Die zu bestellende Buchgrundschuld wird auf dem Objekt Salamander-Areal, Kornwestheim, in den Grundbüchern von Kornwestheim, Blätter 18.417, 18.419 bis 18.425, 18.428 bzgl. Flurstück 3934/2 (2.215 m²) lasten („**Sicherungsgrundstück**"). Die Bestellung der Buchgrundschuld soll im Zeitraum zwischen Beendigung des öffentlichen Angebots und Einzahlung der angeforderten Mittel erfolgen. Die Eintragung erfolgt dann im Rahmen des Vollzugs dieser Urkunde durch den beurkundenden Notar. Die für die Sicherung der Ansprüche des Anlegers einzutragende Grundschuld gibt dem Inhaber im Sicherungsfall das Recht, die Grundstücke zu verwerten, welches durch Zwangsvollstreckung in die Grundstücke und etwaig mithaftende Gegenstände oder durch die Verwertung der Sicherungsrechte ohne Zustimmung Dritter und ohne vollstreckbaren Titel freihändig mit Unterstützung der Emittentin oder durch öffentliche Versteigerung vornehmen kann.

Die Zahlung der Zinsen und die Rückzahlung ist durch ein Festgeldkonto bei der Kasseler Bank eG, das nach Maßgabe des Treuhandvertrags von der Emittentin mit EUR 2.000.000,00 aus dem Emissionserlös ausgestattet wird, besichert. Das Treuhandkonto wird vom Treuhänder treuhänderisch geführt. Die Emittentin verpflichtet sich, während der Laufzeit der Anleihe kein weiteres Fremdkapital über die Grenze von EUR 60.000.000,00 aufzunehmen. Davon ausgenommen ist die Aufnahme von Fremdkapital zum Zwecke der Finanzierung der Befriedigung der Rückzahlungsansprüche und Zinszahlungsansprüche der Anleihegläubiger zum Rückzahlungszeitpunkt der Anleihe. Die Emittentin verpflichtet sich, dafür zu sorgen, dass während der Laufzeit der Anleihe die Eigenkapitalausstattung der Emittentin einen Betrag von EUR 5.000.000,00 nicht unterschreitet.

Die Emittentin verpflichtet sich, den mit der IMMOVATION Immobilien Handels AG bestehenden Ergebnisabführungsvertrag vom 29. November 2010 während der Laufzeit dieser Anleihe nicht ordentlich zu kündigen. Die Emittentin ist verpflichtet, solange das Festgeldkonto ein Guthaben von weniger als EUR 2.000.000,00 oder dem nach Maßgabe des Treuhandvertrags reduzierten Betrags aufweist, insoweit keine Liquidität an Gesellschafter abzuführen, sondern diese bei der Gesellschaft zu belassen.

Die Emittentin verpflichtet sich, solange Inhaberteilschuldverschreibungen ausstehen, jedoch nur bis zu dem Zeitpunkt, an dem alle Beträge an Kapital und Zinsen der Zahlstelle zur Verfügung gestellt worden sind, keine Grundpfandrechte, Pfandrechte, Belastungen oder sonstigen Sicherungsrechte in Bezug auf das Sicherungsgrundstück des Salamander-Areal zur Sicherung von anderen Kapitalmarktverbindlichkeiten (oder zur Sicherung einer

von der Emittentin oder einer ihrer Tochtergesellschaften gewährten Garantie oder Freistellung bezüglich einer Kapitalmarktverbindlichkeit einer anderen Person) zu bestellen. Diese Verpflichtung gilt jedoch nicht, sofern die Emittentin zur Stellung der Sicherheit gesetzlich verpflichtet ist oder solche Sicherheiten kraft Gesetzes entstehen (z.B. Vermieterpfandrechte).

Ein zu leistendes Sicherungsrecht kann auch zu Gunsten der Person eines Treuhänders der Anleihegläubiger bestellt werden.

8.4.10. Nominaler Zinssatz, Zinsschuld und Rendite

Die Inhaberteilschuldverschreibungen werden ab Beginn der Laufzeit gemäß § 3 Absatz 1 der Anleihebedingungen (einschließlich) bis zum 6. Dezember 2019 (ausschließlich) bezogen auf ihren Nennbetrag mit 6,75 % pro Jahr (Nominalzins) verzinst. Der erste Zinslauf beginnt am 6. Dezember 2012. Die Zinsen sind nachträglich jeweils am 6. Dezember eines Jahres zur Zahlung fällig, wobei die Zinsen für das letzte Jahr der Laufzeit zusammen mit der Rückzahlung am 6. Dezember 2019 gezahlt werden (jeweils ein „**Zinszahlungstag**“). Die erste Zinszahlung ist am 6. Dezember 2013 fällig. Fällt ein Zinszahlungstag auf einen Tag, der kein Bankarbeitstag (wie nachstehend definiert) ist, so ist Zinszahlungstag der nächstfolgende Bankarbeitstag. Sind Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen so werden diese taggenau, d. h. nach der Methode „act./act.“ (der sog. ICMA-Methode 251), berechnet. Dabei wird die tatsächliche Anzahl von Tagen im Zinsberechnungszeitraum durch die tatsächliche Anzahl von Tagen im jeweiligen Zinsjahr geteilt. Bankarbeitstag im Sinne der Anleihebedingungen ist jeder Tag (außer Samstag und Sonntag), an dem die Clearstream Banking AG und die Geschäftsbanken in Stuttgart Zahlungen abwickeln.

Die individuelle Rendite aus einer Inhaberteilschuldverschreibung über die Gesamtlaufzeit muss durch den jeweiligen Anleihegläubiger unter Berücksichtigung der Differenz zwischen dem Rückzahlungsbetrag einschließlich der gezahlten Zinsen und dem ursprünglich gezahlten Betrag für den Erwerb der Anleihe zuzüglich etwaiger Stückzinsen und unter Beachtung der Laufzeit der Anleihe und seiner Transaktionskosten berechnet werden. Die jeweilige Netto-Rendite der Anleihe lässt sich erst am Ende der Laufzeit bestimmen da sie von eventuell zu zahlenden individuellen Transaktionskosten, wie Depot-Gebühren, abhängig ist.

Bei Annahme eines Erwerbsbetrages von 100 % des Nominalbetrags und vollständigem Erlös dieses Betrags bei der Rückzahlung der Anleihe sowie unter Ausserachtlassung von Stückzinsen und Transaktionskosten ergibt sich eine jährliche Rendite in Höhe des Zinssatzes.

Soweit die Emittentin die Inhaberteilschuldverschreibungen nicht am Fälligkeitstag zurückzahlt, werden diese ab dem Fälligkeitstag (einschließlich) bis zum Tag der tatsächlichen Rückzahlung (ausschließlich) in Höhe des jeweils gesetzlich geltenden Satzes für Verzugszinsen verzinst.

8.4.11. Vertretung der Inhaber von Anleihen

Gemäß dem Schuldverschreibungsgesetz kann eine Gläubigerversammlung einberufen werden, die den Anleger vertritt. Die Gläubigerversammlung wird grundsätzlich von der Emittentin einberufen. Die Einberufung ist im Bundesanzeiger bekannt zu machen.

8.4.12. Grundlage der Emission/Beschlussfassung der Emittentin

Grundlage der Emission ist der Beschluss der Gesellschafterversammlung der Emittentin vom 1. November 2012.

8.4.13. Emissionstermin

Emissionstermin ist der 6. Dezember 2012.

8.4.14. Übertragbarkeit/Vererbung/Verkauf der Anleihe

Den Anleihegläubigern stehen Miteigentumsanteile an der Globalurkunde zu, die gemäß den Regelungen und Bestimmungen der Clearstream Banking AG durch Abtretung übertragbar sind. Es gibt nach den Anleihebedingungen keine Beschränkungen der freien Übertragbarkeit.

8.4.15. Anwendbares Recht, Gerichtsstand, Bekanntmachungen

Die Inhaberteilschuldverschreibungen unterliegen deutschem Recht. Gerichtsstand ist der Sitz der Emittentin. Bekanntmachungen erfolgen nach Maßgabe des § 10 der Anleihebedingungen ausschließlich im elektronischer Bundesanzeiger.

8.5. Bedingungen und Voraussetzungen für das Angebot

8.5.1. Öffentliches Angebot

Das Angebot besteht aus bis zu 30.000 Inhaberteilschuldverschreibungen zu einem Nennbetrag von je EUR 1.000,00 als Teil einer Anleihe der Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH („**Emittentin**“) in Höhe eines Gesamtnennbetrages von bis zu EUR 30.000.000,00 („**Gesamtnennbetrag**“) fällig am 6. Dezember 2019 („**Angebot**“). Die Inhaberteilschuldverschreibungen begründen unmittelbare, unbedingte, nichtnachrangige und dinglich sowie schuldrechtlich besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin. Diese Verbindlichkeiten stehen im Verhältnis zueinander im gleichen Rang und sind auch im Verhältnis zu allen anderen gegenwärtigen und zukünftigen besicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin gleichrangig, es sei denn, solchen Verbindlichkeiten kommt aufgrund zwingender gesetzlicher Vorschriften Vorrang zu. Das Angebot besteht aus einem Öffentlichen Angebot ausschließlich durch die Emittentin in der Bundesrepublik Deutschland, in Österreich sowie Luxemburg. An dem Öffentlichen Angebot wirkt die EQUINET nicht mit. Die Zeichnung erfolgt über die von der EUWAX AG, Stuttgart, im Handelssystem XONTRO bereitgestellte Zeichnungsfunktionalität XONTRO für die Sammlung und Abwicklung von Zeichnungsaufträgen. Die Inhaberteilschuldverschreibungen werden zudem, wenn bis zum 4. Dezember 2012, 17.00 Uhr, keine Vollplatzierung eingetreten ist, ab ihrer Einbeziehung in den Handel im Handelssegment Bondm an der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse, Stuttgart, durch die Emittentin ab dem 5. Dezember 2012 bis zur Vollplatzierung der Anleihe in Deutschland, Österreich sowie Luxemburg im Wege des öffentlichen Abverkaufs öffentlich angeboten, längstens jedoch

bis zum 28. Februar 2013. Dies geschieht, indem die Emittentin Inhaberteilschuldverschreibungen nach freiem Ermessen über die Zahlstelle als Finanzkommissionärin im Freiverkehr, Handelssegment Bondm, der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse verkauft. Die Emittentin wird über die Zahlstelle als Finanzkommissionärin Erwerbsangebote von Anlegern auf Erwerb von Inhaberteilschuldverschreibungen, die im Freiverkehr, Handelssegment Bondm, der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse eingestellt sind, annehmen. Emittentin und Zahlstelle sind nicht verpflichtet, entsprechende Angebote anzunehmen und können den Öffentlichen Abverkauf jederzeit auch aus sonstigen Gründen vorzeitig beenden. Erwerbsangebote im Rahmen des Öffentlichen Abverkaufes müssen nach den Regularien der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse erfolgen.

Es gibt keine festgelegten Tranchen der Inhaberteilschuldverschreibungen. Der Ausgabepreis, zu dem die Inhaberteilschuldverschreibungen angeboten werden, beträgt vom 21. November 2012 bis zum 4. Dezember 2012 100 % des Nennbetrags der Inhaberteilschuldverschreibungen und wird nach dem 4. Dezember 2012 nach dem aktuellen Börsenkurs festgelegt. Die Mindestanlagesumme beträgt EUR 1.000,00. Eine Höchstanlagesumme existiert nicht.

Die Emittentin wird dem Anleger keine Kosten oder Steuern in Rechnung stellen. Anleger sollten sich über die allgemein im Zusammenhang mit Inhaberteilschuldverschreibungen anfallenden Kosten und Steuern, einschließlich etwaiger Gebühren ihrer Depotbanken im Zusammenhang mit dem Erwerb und dem Halten von Inhaberteilschuldverschreibungen, informieren.

8.5.2. Zeichnungsangebot über die Zeichnungsfunktionalität

Um die Inhaberteilschuldverschreibungen in Deutschland, Österreich und Luxemburg im Wege des Öffentlichen Angebots zu kaufen, müssen die Anleger über die von der EUWAX AG, Stuttgart, im Handelssystem XONTRO bereitgestellte Zeichnungsfunktionalität zeichnen. Der Anleger muss hierzu über seine Depotbank einen Kaufantrag stellen. Dies setzt voraus, dass (i) die Depotbank als Handelsteilnehmer an der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse, Stuttgart, zugelassen ist oder über einen an der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse, Stuttgart, zugelassenen Handelsteilnehmer Zugang zum Handel hat, (ii) über einen XONTRO-Anschluss verfügt und (iii) zur Nutzung der XONTRO-Zeichnungsfunktionalität „Bondm-Zeichnung“ berechtigt und (iv) in der Lage ist.

Der Handelsteilnehmer stellt für den Anleger auf dessen Aufforderung Kaufanträge über die Zeichnungsfunktionalität ein. Kaufanträge über die Zeichnungsfunktionalität gelten als zugegangen, sobald die Zahlstelle gegenüber der EUWAX eine Mitteilung gemacht hat, welche den Kaufantrag während der maßgeblichen Angebotsfrist berücksichtigt.

8.5.3. Privatplatzierung

Weiterhin werden die Inhaberteilschuldverschreibungen im Rahmen von Privatplatzierungen ab dem 28. November 2012 parallel zur Zeichnung über die Zeichnungsfunktionalität und zum Öffentlichen Abverkauf, sowie darüber hinaus institutionellen Investoren in Deutschland sowie international, jedoch insbesondere nicht in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada und Japan, zum Erwerb angeboten. Der Erwerb im Wege der Privatplatzierung erfolgt über den Lead Manager oder den/die Selling Agents mit Abwicklung in der Regel über die Zahlstelle.

8.5.4. Angebotszeitraum

Der Zeitraum während dessen die Anleger die Möglichkeit erhalten, Kaufanträge über die Zeichnungsfunktionalität abzugeben, beginnt am 28. November 2012 und endet am 4. Dezember 2012 um 17.00 Uhr. Der Zeitraum des Öffentlicher Abverkaufs beginnt ab Einbeziehung der Inhaberteilschuldverschreibungen in das Handelssegment Bondm an der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse, der für den 5. Dezember 2012 geplant ist und läuft bis zur Vollplatzierung der Anleihe, längstens jedoch bis zum 28. Februar 2013. Der Zeitraum der Privatplatzierung beginnt am 28. November 2012 und ist nicht durch die Emittentin begrenzt.

Im Falle einer Überzeichnung endet der Angebotszeitraum jedoch bereits an dem Tag, an dem eine Überzeichnung eingetreten ist. Eine Überzeichnung liegt vor, wenn der Gesamtnennbetrag der angebotenen Inhaberteilschuldverschreibungen durch den Gesamtbetrag der im Wege des Öffentlichen Angebots über die Zeichnungsfunktionalität beantragten und bestätigten Kaufanträge und der über die Privatplatzierung erworbenen Anleihen überstiegen wird („**Überzeichnung**“).

Die Emittentin behält sich vor, Kaufanträge abzulehnen und die Angebotsfrist zu verkürzen oder zu verlängern oder eine oder weitere Angebotsfristen festzulegen. Jedwede Verkürzung oder Verlängerung der Angebotsfrist sowie die Festlegung weiterer Angebotsfristen wird auf der Website des Selling Agents sowie der Emittentin bekannt gegeben. Jeder wichtige neue Umstand oder jede wesentliche Unrichtigkeit in Bezug auf die im Prospekt enthaltenen Angaben, die die Beurteilung der Inhaberteilschuldverschreibungen beeinflussen könnten und die zwischen Billigung des Prospekts und vor dem endgültigen Schluss des Öffentlichen Angebots auftreten bzw. festgestellt werden, werden in einem Nachtrag zu diesem Prospekt veröffentlicht, der nach seiner Billigung durch die BaFin auf der Webseite der Emittentin bekannt gemacht wird.

8.5.5. Zuteilung

Die Zuteilung der Inhaberteilschuldverschreibungen wird in Abstimmung zwischen der Emittentin und der Zahlstelle festgelegt. Die Emittentin behält sich vor, Kaufanträge abzulehnen. Im Falle einer Überzeichnung endet die Zuteilung an dem Tag, an dem die Überzeichnung eingetreten ist. Anleger erlangen Kenntnis von der Zuteilung der Inhaberteilschuldverschreibungen durch Einbuchung der Inhaberteilschuldverschreibungen in ihr Depot, die in der Regel am Valutatag erfolgt, und für im Rahmen der Privatplatzierung platzierte Stücke durch Mitteilung der Zahlstelle.

8.5.6. Lieferung und Abrechnung

Die Lieferung der Inhaberteilschuldverschreibungen erfolgt über die Clearstream Banking AG durch die Zahlstelle. Ein Anspruch auf Auslieferung effektiver Stücke besteht nicht. Die bis zum 4. Dezember 2012 über die Zeichnungsfunktionalität gezeichneten und zugeteilten Teilschuldverschreibungen werden voraussichtlich am 6. Dezember 2012 geliefert und abgerechnet. Die später über den Öffentlichen Abverkauf oder im Rahmen der Privatplatzierung begebenen Inhaberteilschuldverschreibungen werden voraussichtlich spätestens 5 Liefertage nach Zugang der Zeichnungserklärung bei der Emittentin gegen Zahlung des Ausgabebetrags zuzüglich Stückzinsen und gegebenenfalls zuzüglich einer Effektenprovision der Hausbank geliefert. Die Inhaberschuldverschreibungen, für die bis zum 4. Dezember 2012 Kaufanträge gestellt und zugeteilt wurden, werden voraussichtlich am 6. Dezember 2012 geliefert. Soweit für Inhaberschuldverschreibungen nach dem 4. Dezember 2012 Kaufanträge gestellt bzw. Erwerbsangebote im Öffentlichen Abverkauf abgegeben wurden, erfolgt die Lieferung grundsätzlich innerhalb von fünf Bankarbeitstagen (Stuttgart) nach Zuteilung bzw. nach Annahme des Erwerbsangebotes im Öffentlichen Abverkauf. Für Inhaberschuldverschreibungen, für die die Kaufanträge über die Zeichnungsfunktionalität gestellt wurden, ist der Ausgabepreis nach Zuteilung Zug um Zug gegen Übertragung der Inhaberschuldverschreibungen zu zahlen. Für die Erwerbsangebote, die im Rahmen des Öffentlichen Abverkaufs angenommen wurden, ist der Ausgabepreis innerhalb von zwei Börsentagen nach Annahme des Erwerbsangebotes Zug um Zug gegen Übertrag der Inhaberschuldverschreibungen zu zahlen. Nach Zuteilung von Kaufanträgen durch die Emittentin wird die Zahlstelle die Inhaberschuldverschreibungen, für die über die Zeichnungsfunktionalität Kaufanträge für Inhaberschuldverschreibungen gestellt und zugeteilt wurden, im Sinne eines Finanzkommissionärs für Rechnung der Emittentin übernehmen. Die Zahlstelle wird die Inhaberschuldverschreibungen, für die Erwerbsangebote im Öffentlichen Abverkauf angenommen wurden, ebenfalls im Sinne eines Finanzkommissionärs für Rechnung der Emittentin übernehmen. Die Zahlstelle hat sich verpflichtet, die übernommenen Inhaberschuldverschreibungen (betrifft Zeichnung über die Zeichnungsfunktionalität bzw. Erwerb im Öffentlichen Abverkauf) an die zeichnenden bzw. erwerbenden Anleger entsprechend der Zuteilung bzw. der angenommenen Erwerbsangebote im Öffentlichen Abverkauf über die jeweilige Depotbank zu übertragen. Die Übertragung von Inhaberschuldverschreibungen durch Einbuchung in das Bankdepot des Anlegers (Lieferung) erfolgt unverzüglich nach Zuteilung bzw. nach Annahme der Erwerbsangebote im Öffentlichen Abverkauf Zug um Zug gegen Zahlung des Ausgabepreises für die Inhaberschuldverschreibungen. Die Zahlstelle ist verpflichtet, den erhaltenen Ausgabebetrag nach Abzug von Kosten und Gebühren an die Emittentin weiterzuleiten. Die Lieferung sämtlicher Inhaberschuldverschreibungen an die Anleger erfolgt entsprechend der Zuteilung bzw. der angenommenen Erwerbsangebote im Öffentlichen Abverkauf, sobald die Zahlstelle die Inhaberschuldverschreibungen in Form der Globalurkunde zur Weiterübertragung von der Emittentin erhalten hat

8.5.7. Anzahl der zu emittierenden Anleihen und Ergebnis des Öffentlichen Angebots

Die Inhaberteilschuldverschreibungen werden voraussichtlich am 6. Dezember 2012 ausgegeben. Die Anzahl der auszugebenden Inhaberteilschuldverschreibungen und der Gesamtnennbetrag der Anleihe werden nach dem Ende des Angebotszeitraums auf Grundlage der erhaltenen Kaufanträge festgelegt und auf der Webseite der Emittentin bekanntgegeben.

8.5.8. Preisfestsetzung, Nennbetrag und Einteilung

Die Anleihe ist in bis zu 30.000 Inhaberteilschuldverschreibungen im Nennbetrag von EUR 1.000,00 eingeteilt. Die Anleihe hat ein Gesamtvolumen von bis zu EUR 30.000.000,00. Dem Anleger werden durch die Emittentin keine Ausgaben in Rechnung gestellt.

8.5.9. Übernahme

Nach der Mandatsvereinbarung mit der EQUINET findet keine Übernahme der Inhaberteilschuldverschreibungen durch die EQUINET statt.

8.5.10. Aufnahme in das Handelssegment einer Börse

Die Einbeziehung der Inhaberteilschuldverschreibungen in die Preisermittlung des Freiverkehr der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse, Stuttgart, sowie die zeitgleiche Aufnahme in das Handelssegment Bondm der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse, Stuttgart, wurden beantragt. Das Handelssegment Bondm ist ein auf den Freiverkehr basierendes Segment für mittelständische Unternehmensanleihen mit erhöhten Transparenz- und Publizitätspflichten gegenüber dem Freiverkehr. Die Einbeziehung der Inhaberteilschuldverschreibungen wird für den 5. Dezember 2012 erwartet. Eine Einbeziehung der Inhaberteilschuldverschreibungen ist vor dem 5. Dezember 2012 möglich, wenn die Anleihe vorzeitig überzeichnet ist .Eine Einbeziehung in den „geregelten Markt“ im Sinne der Richtline 2004/39 EG („**MiFID**“) erfolgt nicht. Eine Zurverfügungstellung von Liquidität durch Intermediäre im Sekundärhandel existiert nicht und ist nicht beabsichtigt.

8.5.11. Zeitplan

Die Anleihe soll in der Zeit vom 28. November 2012 bis zum 4. Dezember 2012 in Deutschland, Österreich und Luxemburg öffentlich zum Kauf angeboten und ausgegeben werden. Der Zeitraum des Öffentlicher Abverkaufs beginnt ab Einbeziehung der Inhaberteilschuldverschreibungen in das Handelssegment Bondm an der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse, der für den 5. Dezember 2012 geplant, ist und läuft bis zur Vollplatzierung der Anleihe, längstens jedoch bis zum 28. Februar 2013. Weiterhin werden die Inhaberteilschuldverschreibungen im Rahmen von Privatplatzierungen ab dem 28. November 2012 parallel zur Zeichnung über die Zeichnungsfunktionalität und zum Öffentlichen Abverkauf, sowie darüber hinaus bis zu einer vollständigen Platzierung der Anleihe institutionellen Investoren in Deutschland sowie international, jedoch insbesondere nicht in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada und Japan, zum Erwerb angeboten. Sollte bereits zu einem früheren Zeitpunkt die Anleihe vollständig platziert sein, wird das Angebot vorzeitig beendet.

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

8.5.12. Rating

Die Anleihe wurde von der Rating Agentur Scope mit einem Credit-Rating „A“ bewertet.

Die Rating Agentur Scope definiert ein Rating der Note „A“ wie folgt: Gut: überdurchschnittliche Bonität – geringes Ausfallrisiko – vereinzelt Risikoelemente vorhanden, die sich bei Veränderung des wirtschaftlichen Umfelds negativ auswirken.

Für die Emittentin gibt es kein Rating und es ist auch kein Rating geplant.

8.5.13. Verjährung

Die in § 801 Abs. 1 Satz 1 BGB bestimmte Vorlegungsfrist wird für die Inhaberteilschuldverschreibungen auf fünf Jahre verkürzt. Die Verjährungsfrist für Ansprüche aus den Inhaberteilschuldverschreibungen, die innerhalb der Vorlegungsfrist zur Zahlung vorgelegt wurden, beträgt zwei Jahre von dem Ende der Vorlegungsfrist an.

8.5.14. Verkaufsbeschränkungen

Die Teilschuldverschreibungen werden nur in der Bundesrepublik Deutschland, der Republik Österreich und dem Großherzogtum Luxemburg öffentlich angeboten. Weiterhin werden die Inhaberteilschuldverschreibungen im Rahmen von Privatplatzierungen unter Beachtung des jeweils anwendbaren Rechts institutionellen Investoren in Deutschland sowie international, jedoch insbesondere nicht in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada und Japan, zum Erwerb angeboten.

Mit Ausnahme der Verpflichtung zur Einhaltung der Bestimmungen der Clearstream Banking AG bestehen keine Verkaufsbeschränkungen.

9. BESTEUERUNG IN DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND

9.1. Allgemeine Hinweise

Nachfolgend werden die wesentlichen steuerlichen Folgen des Erwerbs, des Besitzes und der Veräußerung der angebotenen Inhaberteilschuldverschreibungen für in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige sowie im Ausland ansässige Personen dargestellt. Die Ausführungen sind hierbei nur allgemeiner Natur und sollen lediglich einen Überblick über die zum Datum dieses Prospekts geltende Rechtslage sowie die einschlägige Verwaltungspraxis geben. Für mögliche Abweichungen aufgrund künftiger Gesetzesänderungen oder sich ändernder Auslegung durch die Finanzverwaltung oder Rechtsprechung kann keine Gewährleistung übernommen werden. Darüber hinaus erheben die nachfolgenden Ausführungen nicht den Anspruch einer vollumfänglichen Darstellung aller möglichen steuerlichen Erwägungen, die für die Investitionsentscheidung von Bedeutung sein können.

Es wird daher empfohlen, vorweg die rechtlichen und steuerlichen Aspekte im Zusammenhang mit der in diesem Prospekt angebotenen Inhaberteilschuldverschreibung unter Einbeziehung des individuellen Steuerstatus mit dem eigenen Berater sorgfältig zu prüfen.

Die Emittentin übernimmt nicht die Verantwortung für die Einbehaltung der Steuern an der Quelle.

9.2. Unbeschränkt steuerpflichtige Schuldscheininhaber

Natürliche und juristische Personen, die in Deutschland ihren Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt bzw. die ihren Sitz oder ihre Geschäftsleitung in Deutschland haben, sind in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig. Diese unterliegen mit ihren Einkünften aus der Anleihe der Einkommen- oder der Körperschaftsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag sowie gegebenenfalls Kirchensteuer und Gewerbesteuer.

9.2.1. Im Privatvermögen gehaltene Anleihen

Soweit Anleger ihre gezeichnete Anleihe im steuerlichen Privatvermögen halten, stellen die Zinszahlungen aus den Inhaberteilschuldverschreibungen Einkünfte aus Kapitalvermögen i.S.d. § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG dar. Zu den Einnahmen gehören hierbei lediglich die Zinszahlungen, nicht jedoch die Tilgung der Inhaberteilschuldverschreibung. Die Einnahmen gelten dem Anleger nach dem Zufluss-/Abflussprinzip als zugeflossen, sobald diese auf seinem angegebenen Einzahlungskonto gutgeschrieben werden. Bei der Ermittlung der Einkünfte aus Kapitalvermögen werden als Werbungskosten lediglich ein Sparer-Pauschbetrag i.H.v. EUR 801 bzw. EUR 1.602 für zusammen veranlagte Ehegatten berücksichtigt. Ein Abzug tatsächlich angefallener Werbungskosten ist nicht möglich (§ 20 Abs. 9 EStG).

Die Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich dem besonderen Steuersatz des § 32d Abs. 1 EStG von 25 % (Abgeltungsteuer). Zuzüglich wird ein Solidaritätszu-

schlag i.H.v. 5,5 % der Einkommensteuerschuld und, sofern der Darlehensgeber Mitglied einer anerkannten Religionsgemeinschaft ist, Kirchensteuer erhoben. Im Fall der Kirchensteuerpflicht ermäßigt sich die Einkommensteuer um 25 % der auf die Kapitalerträge entfallenden Kirchensteuer. Der Anleger kann jedoch beantragen, dass seine Kapitaleinkünfte stattdessen seinen übrigen Einkünften hinzugerechnet und diese insgesamt der tariflichen Einkommensteuer zzgl. Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer unterworfen werden, wenn dies zu einer niedrigeren Steuerbelastung führt (Günstigerprüfung). Der Antrag kann für den jeweiligen Veranlagungszeitraum für sämtliche Kapitalerträge nur einheitlich gestellt werden. Bei zusammenveranlagten Ehegatten kann der Antrag nur gemeinsam gestellt werden. In diesem Fall kann wiederum nur der Sparer-Pauschbetrag berücksichtigt werden.

Die von der Emittentin geleisteten Zinsen unterliegen bei Auszahlung an den Anleger der Kapitalertragsteuer. Die die Kapitalerträge auszahlende Stelle hat den Steuerabzug für Rechnung des Gläubigers der Kapitalerträge vorzunehmen. Die Kapitalertragsteuer beträgt 25 % zuzüglich des Solidaritätszuschlags von 5,5 % der Steuerschuld und gegebenenfalls Kirchensteuer.

Die Kapitalertragsteuer wird nicht einbehalten, wenn der Anleger der auszahlenden Stelle einen Freistellungsauftrag nach amtlich vorgeschriebenem Muster erteilt, jedoch nur soweit die Kapitalerträge den maximalen Freistellungsbetrag von EUR 801 bzw. EUR 1.602 bei zusammenveranlagten Ehegatten nicht überschreiten. Darüber hinaus wird keine Kapitalertragsteuer einbehalten, wenn der Anleger der auszahlenden Stelle eine Nichtveranlagungs-Bescheinigung des für den Anleger zuständigen Wohnsitzfinanzamtes vorgelegt hat. Falls und soweit von dem Auszahlungsbetrag Kapitalertragsteuer einbehalten wird, ist die Einkommensteuer auf die Einkünfte aus Kapitalvermögen mit dem Steuerabzug grundsätzlich abgegolten (§ 43 Abs. 5 S. 1 EStG). Sofern von der auszahlenden Stelle keine Kapitalertragsteuer einbehalten wurde und dies nicht lediglich auf die Stellung eines Freistellungsauftrages zurückzuführen ist sowie in bestimmten anderen Fällen, ist der Anleger weiterhin verpflichtet, die Einkünfte aus der Schuldverschreibung in seiner Steuererklärung anzugeben. Die Besteuerung erfolgt sodann im regulären Veranlagungsweg.

Veräußert der Anleger seine Forderung gegenüber der Emittentin aus der Inhaberteilschuldverschreibung, gehört der hierdurch erzielte Gewinn oder Verlust ebenfalls zu den Einkünften aus Kapitalvermögen (§ 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 7 EStG). Als Veräußerung gilt auch die Einlösung, Zurückzahlung, Abtretung oder verdeckte Einlage der Forderung in eine Kapitalgesellschaft. Der Gewinn oder Verlust ermittelt sich hierbei aus dem Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungspreis sowie den Anschaffungskosten für die Inhaberteilschuldverschreibung (im Wesentlichen der Kaufpreis der Anleihe) abzüglich im Zusammenhang mit der Veräußerung entstandener Kosten. Soweit hierdurch ein Verlust entsteht, kann dieser lediglich mit positiven Einkünften aus Kapitalvermögen und nicht mit solchen aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden. Verluste aus Kapitalvermögen mindern jedoch die Einkünfte, die der Steuerpflichtige in den folgenden Veranlagungszeiträumen aus Kapitalvermögen erzielt (§ 20 Abs. 6 EStG).

Auch im Falle der Veräußerung wird ein Kapitalertragsteuereinbehalt in der beschriebenen Form vorgenommen. Werden der auszahlenden Stelle in diesem Fall keine Anschaffungs-

kosten mitgeteilt und sind diese der auszahlenden Stelle nicht bekannt, bemisst sich der Steuerabzug mit 30 % der Einnahmen aus der Veräußerung oder der Einlösung.

9.2.2. Im Betriebsvermögen gehaltene Anleihen

Soweit der Anleger seine Forderung aus der Inhaberteilschuldverschreibung im Betriebsvermögen hält, zählen die vereinnahmten Zinsen nicht mehr zu den Kapitaleinkünften, sondern werden als Betriebseinnahmen in der jeweiligen Einkunftsart erfasst (z.B. Einkünfte aus Gewerbebetrieb). Die Einnahmen unterliegen dann bei natürlichen Personen dem tariflichen Einkommensteuersatz von maximal 45 % zuzüglich Solidaritätszuschlag von 5,5 % der Steuerschuld sowie gegebenenfalls Kirchensteuer und bei juristischen Personen dem linearen Körperschaftsteuersatz von 15 % ebenfalls zuzüglich Solidaritätszuschlag.

Der Gewinn wird regelmäßig durch den sogenannten Betriebsvermögensvergleich ermittelt, so dass die Zinseinnahmen im Zeitpunkt ihrer handelsrechtlichen Bilanzierung zu erfassen sind. Darüber hinaus ist ein Abzug von Aufwendungen nicht mehr auf den Sparer-Pauschbetrag begrenzt.

Auch soweit die Zahlungen aus der Schuldverschreibung zu den Betriebseinnahmen gehören, findet grundsätzlich ein Kapitalertragsteuerabzug in der oben beschriebenen Form statt, so dass die einbehaltene und abgeführte Steuer als Vorauszahlung auf die tatsächliche Einkommen- oder Körperschaftsteuerschuld behandelt wird. Sofern der Anleger durch eine Bescheinigung des für diesen zuständigen Finanzamtes nachweist, dass die einbehaltene und abgeführte Kapitalertragsteuer auf Dauer höher wäre als die gesamte festzusetzende Einkommen- oder Körperschaftsteuer, ist der Kapitalertragsteuerabzug nicht vorzunehmen.

Soweit der Anleger seine Forderung aus der Inhaberteilschuldverschreibung veräußert, zählt der hierdurch erzielte Gewinn ebenfalls zu der jeweiligen Einkunftsart und nicht zu den Kapitaleinkünften. Der Gewinn ermittelt sich auch hierbei aus dem Differenzbetrag zwischen dem Veräußerungspreis und den Anschaffungskosten abzüglich der Veräußerungskosten. Bei den Einkünften aus Gewerbebetrieb, aus selbständiger Arbeit sowie aus Land- und Forstwirtschaft ist ein Verlustausgleich mit anderen Einkunftsarten sowie ein Verlustvor- bzw. -rücktrag grundsätzlich möglich.

Soweit die Einnahmen zu den Einkünften aus Gewerbebetrieb gehören, unterliegen diese beim Anleger auch der Gewerbesteuer. Deren Bemessungsgrundlage ermittelt sich ebenfalls nach den Vorschriften des Einkommensteuer- sowie des Körperschaftsteuergesetzes. Der so ermittelte Gewerbeertrag ist – gegebenenfalls um Hinzurechnungen und Kürzungen i.S.d. §§ 8 und 9 GewStG korrigiert und unter Berücksichtigung eines Freibetrags von EUR 24.500 für natürliche Personen und Personengesellschaften – mit der Steuermesszahl von 3,5 % zu multiplizieren. Durch Anwendung des Gewerbesteuer-Hebesatzes der jeweils hebeberechtigten Gemeinde auf das so ermittelte Ergebnis ergibt sich die Gewerbesteuerschuld des Anlegers. Diese ist nicht als Betriebsausgabe abziehbar.

9.3. Steuerausländer

Soweit ein Anleger weder seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt noch seinen Sitz oder seine Geschäftsleitung in Deutschland hat und die Forderung aus der angebotenen Schuldverschreibung nicht zu einer in Deutschland befindlichen Betriebsstätte gehört, zählen die Einnahmen nicht z.B. zu den inländischen Einkünften i.S.d. § 49 Abs. 1 EStG, so dass diese in Deutschland nicht der Besteuerung unterliegen. Eine Besteuerung im Ansässigkeitsstaat bzw. im Sitzstaat des Zahlungsempfängers bleibt hiervon jedoch unberührt. Gleiches gilt für Gewinne aus der Veräußerung der Kapitalforderung des Anlegers. Andernfalls unterliegen die Einnahmen aus der Schuldverschreibung der beschränkten Steuerpflicht in Deutschland gemäß den vorstehend dargestellten Prinzipien.

9.4. Erbschaft- und Schenkungssteuer

Im Falle einer unentgeltlichen Übertragung der Anleihe durch Schenkung oder durch Erwerb von Todes wegen unterliegt diese der Erbschaft- und Schenkungsteuer, wenn der Erblasser/Schenker oder der Erwerber zum Zeitpunkt der Vermögensübertragung im Inland einen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt hatte oder deutscher Staatsangehöriger ist, der sich nicht länger als fünf Jahre im Ausland aufgehalten hat, ohne im Inland einen Wohnsitz zu haben (§ 1 Abs. 1 ErbStG). Das übertragene Vermögen ist mit dem gemeinen Wert anzusetzen. Auf den ermittelten Wert des Vermögens ist ein Freibetrag zwischen EUR 2.000 und EUR 500.000 zu gewähren. Der auf den verbleibenden Betrag anwendbare Steuersatz richtet sich nach der jeweiligen Steuerklasse und ist damit abhängig vom Verwandtschaftsgrad zwischen dem Erblasser/Schenker sowie dem Erwerber und beträgt zwischen 7 % und 50 %.

9.5. Sonstige Steuern

Sonstige Steuern sind vom Anleger nicht zu entrichten. Insbesondere liegt durch den Erwerb der angebotenen Inhaberteilschuldverschreibung keine umsatzsteuerpflichte Leistung vor. Soweit Steuern von der Emittentin zu entrichten sind (insb. Körperschaftsteuer und Umsatzsteuer), werden die Steuern von dieser gezahlt und müssen nicht durch den Anleger geleistet werden.

9.6. Zinsinformationsverordnung

Soweit der Anleger in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union ansässig ist, hat die Emittentin dessen Identität, seine Kontodaten und den Gesamtbetrag der jährlichen Zinsen an das Bundeszentralamt für Steuern zu übermitteln.

10.BESTEUERUNG IM GROSSHERZOGTUM LUXEMBURG

Die nachstehenden Informationen zur Besteuerung in Luxemburg beruhen auf den im Großherzogtum Luxemburg am Tage der Erstellung dieses Prospektes geltenden Gesetzen und können gesetzlichen Änderungen unterliegen wobei Änderungen ggf. auch rückwirkend erfolgen können.

Die nachfolgende Zusammenfassung stellt keine abschließende Beschreibung aller steuerlichen Erwägungen, welche eine Entscheidung über den Erwerb, das Halten oder die Veräußerung von Wertpapieren betreffen können, dar. Jeder zukünftige Inhaber der Teilschuldverschreibung oder jeder wirtschaftliche Eigentümer der Teilschuldverschreibung sollte einen Steuerberater zu den steuerlichen Konsequenzen des Erwerbs, des Haltens und der Übertragung von Wertpapieren in Luxemburg hinzuziehen.

Potenzielle Investoren sollten zur Kenntnis nehmen, dass die nachstehenden Informationen andere Rechtsordnungen nicht umfassen.

10.1. Quellensteuer

Außer aufgrund der Gesetze vom 21. Juni 2005, welche die EU-Zinsrichtlinie 2003/48/EG („EU Zinsrichtlinie“) sowie einige ähnliche Vereinbarungen in nationales Recht umsetzen, und vom 23. Dezember 2005, welches eine Quellensteuer auf Zinsen, die von luxemburgischen Zahlstellen an nicht in Luxemburg ansässige Privatpersonen gezahlt werden, einführt, unterliegen Zinszahlungen hinsichtlich der Inhaberschuldverschreibung keiner Quellensteuerbesteuerung. Dies gilt auch im Falle der Rückzahlung des Nennbetrages und des Rückkaufs oder Tauschs der Inhaberschuldverschreibung.

Nach den Gesetzen vom 21. Juni 2005 ist eine luxemburgische Zahlstelle dazu verpflichtet, Steuern auf Zinsen und ähnliche Einkünfte einzubehalten, welche an eine (oder unter gewissen Voraussetzungen zugunsten einer) in einem anderen Mitgliedsstaat der EU oder in bestimmten von der EU abhängigen oder assoziierten Gebieten[1] („Gebiete“) ansässige Privatperson oder niedergelassene Einrichtung gezahlt werden. Eine Ausnahme hierzu gilt, soweit sich der Begünstigte für den Austausch von Informationen oder die Erstellung einer Bescheinigung gemäß Artikel 13 Absatz 2 der EU-Zinsrichtlinie entscheidet. Falls die Quellensteuer anfällt, wird sie zu einem Satz von 35 % erhoben.

Für die Zwecke dieser Zusammenfassung werden die Begriffe „Zinszahlung“, „niedergelassene Einrichtung“ und „Zahlstelle“ im Sinne der Gesetze vom 21. Juni 2005 und falls einschlägig im Sinne des Gesetzes vom 23. Dezember 2005 verwendet. Als Zinszahlung gelten auch aufgelaufene oder kapitalisierte Zinsen, die bei der Veräußerung, Rückzahlung

[1] Gemeint sind Aruba, Guernsey, Jersey, Isle of Man, Montserrat, Britische Jungferninseln, ehemalige niederländische Antillen (d.h. Bonaire, Curacao, Sint Eustatius und Sint Maarten).

oder Einlösung der Inhaberschuldverschreibung realisiert werden. Als niedergelassene Einrichtungen gelten im Allgemeinen in einem Mitgliedstaat der EU oder einem Gebiet ansässige Gesellschaften, ausgenommen juristische Personen, Organismen für gemeinsame Anlagen in Wertpapieren gemäß der Richtlinie 85/611/EG des Rates (inzwischen neu gefasst durch die Richtlinie 2009/65/EG des Europäischen Parlaments und des Rates) und Gesellschaften, die einer Unternehmensbesteuerung unterliegen. Als Zahlstelle gilt in dieser Hinsicht jeder Wirtschaftsbeteiligte, der dem wirtschaftlichen Eigentümer oder niedergelassenen Einrichtung aufgrund der Inhaberschuldverschreibung Zinsen zahlt oder diesbezüglich eine Zinszahlung zu dessen (deren) unmittelbaren Gunsten einzieht, und zwar unabhängig davon, ob dieser Wirtschaftsbeteiligte der Inhaberschuldverschreibungsschuldner ist oder vom diesem oder dem wirtschaftlichen Eigentümer mit der Zinszahlung oder deren Einziehung beauftragt ist.

Des Weiteren unterliegen dem Gesetz vom 23. Dezember 2005 zufolge Zinszahlungen von luxemburgischen Zahlstellen an in Luxemburg ansässige Privatpersonen einer Quellensteuer von 10 % (die „10 % Zinsabschlagsteuer“).

In Luxemburg ansässige Privatpersonen können sich auch entscheiden, selbst eine Erklärung über ihre Zinseinkünfte hinsichtlich der Inhaberschuldverschreibung abzugeben und so eine Steuer von 10 % (die „10 % Abgeltungssteuer“) auf Zinszahlungen zu entrichten.

Die 10 % Abgeltungssteuer oder die 10 % Zinsabschlagsteuer stellen die abschließende Steuerpflicht von in Luxemburg ansässigen Privatpersonen dar, soweit sie die Inhaberschuldverschreibung im Privatvermögen halten.

Zinszahlungen von luxemburgischen Zahlstellen auf die Inhaberschuldverschreibung an in Luxemburg ansässige Gesellschaften unterliegen in Luxemburg keiner Quellensteuer.

10.2. Einkommensteuer

In Luxemburg ansässige Personen haben Einkünfte aus der Inhaberschuldverschreibung sowie Gewinne aus der Veräußerung oder der Einlösung der Inhaberschuldverschreibung zu versteuern, je nachdem, ob sie im Rahmen des Privatvermögens oder Betriebsvermögens gehalten wird. Wird die Inhaberschuldverschreibung von einer in Luxemburg ansässigen Gesellschaft gehalten, gilt sie immer als Teil des Betriebsvermögens.

Falls die Inhaberschuldverschreibung im Betriebsvermögen gehalten wird, sind jedwede Zinsen, Veräußerungsgewinne oder Währungsgewinne hinsichtlich der Inhaberschuldverschreibung zu versteuern, unabhängig davon ob diese realisiert oder nur verbucht sind. Dieses Einkommen unterliegt der Einkommensteuer zum progressiven Steuersatz sowie Gewerbesteuer für Privatpersonen, und Körperschaftsteuer sowie Gewerbesteuer für Gesellschaften. In Luxemburg ansässige Privatpersonen, die Zinszahlungen im Rahmen der Betriebstätigkeit erzielen, können die 10 % Zinsabschlagsteuer von ihrer Steuerpflicht absetzen.

Falls die Inhaberschuldverschreibung im Rahmen der privaten Vermögensverwaltung gehalten wird, sind Zinszahlungen zum progressiven Einkommensteuersatz zu versteuern, es

sei denn, die 10 % Zinsabschlagsteuer oder die 10 % Abgeltungssteuer finden Anwendung. Darüber hinaus sind Veräußerungsgewinne zum progressiven Einkommensteuersatz zu versteuern, wenn sie innerhalb von 6 Monaten nach dem Erwerb der Inhaberschuldverschreibung realisiert werden oder sie dem Erwerb der Inhaberschuldverschreibung vorhergehen. Bei der Einlösung der Inhaberschuldverschreibung durch in Luxemburg ansässige Personen sind die aufgelaufenen aber noch nicht gezahlten Zinsen zu berücksichtigen, sofern keine 10 % Zinsabschlagsteuer oder 10 % Abgeltungssteuer Anwendung findet.

Nicht ansässige Inhaber unterliegen nur dann der luxemburgischen Einkommensteuer, wenn sie eine Betriebstätte in Luxemburg haben, der die Inhaberschuldverschreibung zugeordnet werden kann. Trifft dies zu, sind sämtliche erzielten Gewinne aus der Inhaberschuldverschreibung (einschließlich der aufgelaufenen aber noch nicht gezahlten Zinsen) in Luxemburg für Privatpersonen zum progressiven Einkommensteuersatz sowie Gewerbesteuersatz und für Gesellschaften zum Körperschaftsteuersatz sowie Gewerbesteuersatz, zu versteuern.

10.3. Vermögensteuer

In Luxemburg ansässige Gesellschaften unterliegen hinsichtlich der von ihnen gehaltenen Inhaberschuldverschreibung der Vermögensteuer, die zu einem Steuersatz von 0,5 % pro Jahr erhoben wird. Nicht in Luxemburg ansässige Gesellschaften unterliegen hinsichtlich der von ihnen gehaltenen Inhaberschuldverschreibung der Vermögensteuerpflicht nur, soweit sie in Luxemburg eine Betriebstätte oder einen ständigen Vertreter unterhalten, der/dem die Inhaberschuldverschreibung zugeordnet werden kann. Privatpersonen unterliegen keiner luxemburgischen Vermögensteuerpflicht.

10.4. Stempelgebühren

Für die Inhaber unterliegt die Ausgabe, der Rückkauf, die Übertragung oder die Veräußerung der Inhaberschuldverschreibung in Luxemburg keinen Stempelgebühren oder ähnlichen Steuern, es sei denn, der Vorgang wird notariell beurkundet oder anderweitig in Luxemburg registriert (in der Regel ist dieses nicht zwingend und geschieht daher freiwillig). Es können jedoch Stempelgebühren für Verhandlungen vor einem luxemburgischen Gericht anfallen, sofern die Inhaberschuldverschreibung vor dem Gericht verwendet wird.

10.5. Erbschaft- und Schenkungssteuer

Erbschaftsteuer wird in Luxemburg zu progressiven Steuersätzen, je nach dem Wert der vererbten Vermögensbestandteile und dem Verwandtschaftsgrad, erhoben. Erbschaftsteuer fällt hinsichtlich der Inhaberschuldverschreibung nur dann an, wenn der Erblasser zum Todeszeitpunkt in Luxemburg ansässig ist.

Schenkungsteuer kann auf die Schenkung einer Inhaberschuldverschreibung erhoben werden, sofern die Schenkung in Luxemburg notariell beurkundet oder in Luxemburg registriert wird.

10.6. Umsatzsteuer

In Luxemburg fällt Umsatzsteuer weder auf Zahlungen auf Grundlage der Ausgabe der Inhaberschuldverschreibung durch den Emittenten an Anleger, noch im Zusammenhang mit der Zahlung von Zinsen oder des Nominalwertes der Inhaberschuldverschreibung, noch anlässlich der Übertragung der Inhaberschuldverschreibungen, an.

11. BESTEUERUNG IN DER REPUBLIK ÖSTERREICH

11.1. Allgemeine Hinweise

Eine umfassende Darstellung sämtlicher steuerlicher Überlegungen, die für den Erwerb, das Halten, die Veräußerung oder für eine allfällige sonstige Verfügung über die Anleihen maßgeblich sein können, ist nicht Gegenstand dieses Überblicks. Die nachfolgende Darstellung soll einen Überblick über die zum Datum dieses Prospekts geltende Rechtslage sowie die einschlägige Verwaltungspraxis der Finanzverwaltung geben. Für mögliche Abweichungen auf Grund künftiger Änderungen von Gesetzen oder der Rechtsprechung oder der Auslegung durch die Finanzverwaltung kann keine Gewähr übernommen werden. Aspekte der Doppelbesteuerungsabkommen zwischen Österreich und dem jeweiligen Ansässigkeitsland ausländischer Anleihezeichner sowie allfällige Vermögens- und Sozialabgaben werden im Rahmen dieser Darstellung nicht behandelt. In bestimmten Situationen können Ausnahmen von der hier dargestellten Rechtslage zur Anwendung kommen. Es wird empfohlen, vorweg die rechtlichen und steuerlichen Aspekte im Zusammenhang mit dem Erwerb, dem Halten, der Veräußerung und der Einlösung der Anleihen unter Einbeziehung des individuellen Steuerstatus mit dem eigenen Berater sorgfältig zu prüfen. Die Darstellung geht davon aus, dass die Anleihen öffentlich angeboten werden.

11.2. Steuerliche Rahmenbedingungen in Österreich

Mit der am 30. Dezember 2010 und am 1. August 2011 veröffentlichten Gesetzesänderungen und des Budgetbegleitgesetzes 2012 ("**BBG 2012**") wurde die Besteuerung von in Österreich ansässigen Anlegern, die ab 1. April 2012 Anleihen erwerben, geändert. Zu dieser neuen Rechtslage existieren gegenwärtig weder Judikatur noch eine gesicherte Anwendungspraxis der auszahlenden und/oder depotführenden Stellen, sodass sich noch Änderungen der Rechtslage oder der tatsächlichen Umsetzung und der Praxis gegenüber der unten dargestellten Rechtslage ergeben können.

11.2.1. In Österreich ansässige Anleger

Eine neue Rechtslage gilt grundsätzlich für Anleihen, die durch den Anleger nach dem 31. März 2012 angeschafft werden. Grundsätzlich stellen sowohl die laufenden Zinszahlungen als auch realisierte Wertsteigerungen aus der Veräußerung oder Einlösung Einkünfte aus Kapitalvermögen dar. Bei realisierten Wertsteigerungen ist der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös oder Einlösungsbetrag und den Anschaffungskosten, jeweils inklusive anteiliger Stückzinsen, als Einkünfte aus Kapitalvermögen anzusetzen. Sowohl von den laufenden Zinszahlungen als auch von realisierten Wertsteigerungen werden bei Zufluss über eine inländische auszahlende oder depotführende Stelle 25 Prozent Kapitalertragsteuer ("**KESt**") einbehalten und an die Finanzbehörde abgeführt. Auszahlende Stelle ist jenes Kreditinstitut, das dem Anleger die Kapitalerträge aus den Anleihen auszahlt oder gutschreibt. Für Auszahlungen an bestimmte Anleger kann ein KESt-Abzug unterbleiben.

Die Emittentin übernimmt keine Verantwortung für die Einbehaltung von Steuern an der Quelle.

- **Natürliche Personen**

Der KESt-Abzug führt grundsätzlich zur Endbesteuerung der zugeflossenen Kapitalerträge, wenn sie von einer inländischen auszahlenden Stelle an unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen ausbezahlt werden und zwar unabhängig davon, ob die Anleihe im Privat- oder Betriebsvermögen gehalten wird. Dies gilt allerdings nicht für Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen, soweit diese zu den Haupteinkunftsarten i.S.d. § 2 Abs 3 Z 1 bis 4 EStG (betriebliche Einkünfte oder Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit) gehören. Die Kapitalerträge unterliegen diesfalls im Veranlagungsweg dem besonderen Steuersatz von 25 Prozent und sind bei der Berechnung der Einkommensteuer des Anlegers grundsätzlich weder beim Gesamtbetrag der Einkünfte noch beim Einkommen zu berücksichtigen (keine progressionserhöhende Wirkung). Erfolgt die Auszahlung über eine ausländische auszahlende Stelle an eine im Inland unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Person, so unterliegen sämtliche zugeflossenen Kapitaleinkünfte beim Anleger im Veranlagungsweg der Einkommensteuer zum besonderen Steuersatz von 25 Prozent und sind bei der Berechnung der Einkommensteuer des Anlegers grundsätzlich weder beim Gesamtbetrag der Einkünfte noch beim Einkommen zu berücksichtigen (keine progressionserhöhende Wirkung). In beiden Fällen ist ein Werbungskostenabzug (etwa Depotgebühr) ausgeschlossen.

Ein Verlustausgleich ist im außerbetrieblichen Bereich nur eingeschränkt mit gewissen Kapitaleinkünften möglich. Durch das BBG 2012 wurde eine Verlustausgleichsregelung eingeführt, wonach die depotführende Stelle verpflichtet ist, einen (laufenden) Verlustausgleich nach Maßgabe des § 27 Abs 8 EStG für sämtliche Depots des Steuerpflichtigen durchzuführen. Für 2012 gilt eine Sonderbestimmung, wonach die depotführende Stelle den Verlustausgleich nachträglich bis zum 30. April 2013 durchzuführen hat. Bei verschiedenen Depots unterschiedlicher depotführender Stellen sieht das EStG eine Verlustausgleichsoption vor (§ 97 Abs 2 EStG). Der besondere Steuersatz von 25 Prozent bleibt auch bei Ausübung der Verlustausgleichsoption erhalten. Im betrieblichen Bereich ist die Verrechenbarkeit von Verlusten mit den übrigen Einkünften auf die Hälfte eingeschränkt, mit Zinsen aus Sparbüchern und sonstigen Geldeinlagen bei Kreditinstituten können solch Verluste grundsätzlich nicht verrechnet werden, außer im Falle der Ausübung der Regelbesteuerungsoption (siehe gleich unten).

Beträgt die tatsächliche Einkommensteuerbelastung einer natürlichen Person weniger als 25 Prozent, kann eine Regelbesteuerungsoption nach § 27a Abs 5 EStG ausgeübt und die KESt auf die Einkommensteuer angerechnet und der übersteigende Betrag rückerstattet werden.

Bei Verlegung des Wohnsitzes durch den Steuerpflichtigen in das Ausland kommt es zu einer Wegzugsbesteuerung. Bei Wegzug in einen anderen EU-Mitgliedsstaat oder bestimmte EWR-Staaten besteht die Möglichkeit eines Steueraufschubs.

- **Körperschaften**

Werden die Anleihen von einer im Inland unbeschränkt steuerpflichtigen Kapitalgesellschaft gehalten, entfaltet die einbehaltene KESt keine Endbesteuerungswirkung. Die Gesellschaft unterliegt mit den Kapitalerträgen der Körperschaftsteuer zum Tarifsteuersatz von derzeit 25 Prozent. Bei Abgabe einer Befreiungserklärung im Sinne des § 94 Z 5 EStG durch die empfangende Kapitalgesellschaft unterbleibt der KESt-Abzug. Eine allenfalls einbehaltene KESt kann auf die eigene Körperschaftsteuerschuld der Kapitalgesellschaft angerechnet werden.

Für Kapitalgesellschaften als Anleger gelten die Einschränkungen zum Verlustausgleich nicht. Ein Verlustausgleich kann auch mit anderen Einkünften erfolgen. Ein Verlustvortrag in spätere Veranlagungszeiträume ist zulässig.

Für Österreichische Privatstiftungen kommt eine "Zwischensteuer" von 25 Prozent zur Anwendung, wenn die Anleihen außerhalb des Betriebsvermögens der Privatstiftung gehalten werden. Dies gilt sowohl für die laufenden Zinszahlungen als auch für realisierte Wertsteigerungen aus der Veräußerung oder Einlösung der Inhaberschuldverschreibung. In diesem Fall wird kein KESt-Abzug bei der Auszahlung der Kapitalerträge an die Privatstiftung bzw. bei Veräußerung/Einlösung vorgenommen (wenn dem Abzugsverpflichteten eine Befreiungserklärung vorliegt). Die Zwischensteuerpflicht entfällt in jenem Umfang, in dem im selben Kalenderjahr KESt-pflichtige Zuwendungen an Begünstigte getätigt werden. Übersteigen die KESt-pflichtigen Zuwendungen die zwischensteuerpflichtigen Erträge ist im Ausmaß der Überschreitung eine Gutschrift der Zwischensteuer aus Vorjahren möglich, sofern eine Deckung im Evidenzkonto gegeben ist.

11.2.2. Erbschafts- und Schenkungssteuer

Erbschafts- und Schenkungssteuer wird in Österreich für ab dem 1. August 2008 verwirklichte Tatbestände nicht mehr erhoben. An die Stelle der Erbschafts- und Schenkungssteuer trat mit 1. August 2008 das Schenkungsmeldegesetz. Demnach sind Schenkungen grundsätzlich dem Finanzamt anzuzeigen. Diese Meldeverpflichtung gilt für Schenkungen unter Lebenden, wenn der Schenker oder der Erwerber zur Zeit der Ausführung der Schenkung einen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt in Österreich hat. Bei juristischen Personen sind der Sitz oder die Geschäftsleitung im Inland maßgeblich. Von der Anzeigepflicht befreit sind Schenkungen zwischen nahen Angehörigen, wenn der Wert aller Schenkungen innerhalb eines Jahres EUR 50.000 nicht übersteigt sowie Schenkungen zwischen anderen Personen, wenn der Wert aller Schenkungen innerhalb eines Zeitraumes von fünf Jahren insgesamt EUR 15.000 nicht übersteigt. Diese Meldeverpflichtung löst keine Besteuerung der Schenkung in Österreich aus; eine Verletzung der Meldeverpflichtung stellt jedoch eine Finanzordnungswidrigkeit dar, die mit einer Geldstrafe von bis zu 10 Prozent des Wertes des durch die nicht angezeigten Schenkungen übertragenen Vermögens geahndet wird.

11.2.3. Österreichische Steuern für in Österreich nicht ansässige Anleger

Allgemein

Für Anleger, die in Österreich mangels Wohnsitz, gewöhnlichen Aufenthalts, Sitz oder Geschäftsleitung nur beschränkt steuerpflichtig sind, entfällt der KESt-Abzug, wenn sich die Anleihen auf dem Depot eines österreichischen Kreditinstituts befinden und die Ausländereigenschaft der auszahlenden Stelle nachgewiesen oder glaubhaft gemacht wird. Im Falle einer ausländischen kuponauszahlenden Stelle wird keine österreichische Kapitalertragsteuer einbehalten. Im Übrigen sind ertragsteuerliche Konsequenzen im Ausland individuell zu klären.

- **EU-Quellensteuer**

Das EU-Quellensteuergesetz (EU-QuStG) sieht in Umsetzung der Richtlinie 2003/48/EG des Rates vom 3. Juni 2003 im Bereich der Besteuerung von Zinserträgen die Erhebung einer EU-Quellensteuer vor. Der EU-Quellensteuer unterliegen Zinsen aus Anleihen, die eine österreichische Zahlstelle an einen wirtschaftlichen Eigentümer mit Wohnsitz in einem anderen EU-Mitgliedsstaat zahlt oder zu dessen Gunsten einzieht. Zinsen unterliegen nur dann der EU-Quellensteuer, wenn der wirtschaftliche Eigentümer eine natürliche Person ist. Es ist gleichgültig, ob die natürliche Person die Anleihen im Privatvermögen oder im Betriebsvermögen hält. EU-Quellensteuer ist für Zinszahlungen seit 1. Juli 2005 einzubehalten und beträgt seit 1. Juli 2011 35 Prozent.

Die Einbehaltung der EU-Quellensteuer kann jedoch dadurch vermieden werden, dass der wirtschaftliche Eigentümer eine Bescheinigung gemäß § 10 EU-QuellenStG seines ausländischen Wohnsitzfinanzamtes vorlegt, aus welcher hervorgeht, dass die Zinsen in seinem Ansässigkeitsstaat deklariert werden.

12. FINANZINFORMATIONEN

Ungeprüfter Zwischenabschluss (HGB) zum 30. Juni 2012

Bilanz **F-2**

Gewinn- und Verlustrechnung **F-4**

Verkürzter Anhang **F-6**

Ungeprüfte Kapitalflussrechnung für den Zeitraum 01.01.-30.06.2012 F-8

Geprüfter Jahresabschluss (HGB) zum 31. Dezember 2011

Bilanz **F-10**

Gewinn- und Verlustrechnung **F-12**

Anhang **F-13**

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers **F-17**

Geprüfte Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2011 F-19

Bescheinigung des Abschlussprüfers zur Ableitung der Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2011 F-21

Geprüfter Jahresabschluss (HGB) zum 31. Dezember 2010

Bilanz **F-22**

Gewinn- und Verlustrechnung **F-24**

Anhang **F-25**

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers **F-28**

Geprüfte Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2010 F-30

Bescheinigung des Abschlussprüfers zur Ableitung der Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2010 F-32

Ungeprüfter Zwischenabschluss (HGB) zum 30. Juni 2012

der Immobilien Projektgesellschaft Salamander Areal Kornwestheim mbH, Kassel

Bilanz

AKTIVA

	EUR	30.06.2012 EUR	30.06.2011 EUR
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. technische Anlagen und Maschinen	22.651,50		0,00
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	27.570,45		8.464,03
		50.221,95	8.464,03
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. fertige Erzeugnisse und Waren		32.447.951,40	21.778.807,75
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	38.131,74		39.094,88
2. sonstige Vermögensgegenstände	311.130,38		130.695,46
		349.262,12	169.790,34
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		652.373,35	221.289,80
C. Rechnungsabgrenzungsposten		155.711,56	43.644,55
		33.655.520,38	22.221.996,47

Ungeprüfter Zwischenabschluss (HGB) zum 30. Juni 2012

der Immobilien Projektgesellschaft Salamander Areal Kornwestheim mbH, Kassel

Bilanz

PASSIVA

	EUR	30.06.2012 EUR	30.06.2011 EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		25.000,00	25.000,00
II. Kapitalrücklage		7.483.000,00	6.473.000,00
III. Jahresüberschuss		237.076,71	1.180.167,35
B. Rückstellungen			
1. sonstige Rückstellungen		684.045,62	429.644,73
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.620.710,65		8.222.000,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	478.626,67		2.178.416,42
3. sonstige Verbindlichkeiten	8.127.060,73		3.713.767,97
		25.226.398,05	14.114.184,39
		33.655.520,38	22.221.996,47

Ungeprüfter Zwischenabschluss (HGB) zum 30. Juni 2012

der Immobilien Projektgesellschaft Salamander Areal Kornwestheim mbH, Kassel

Gewinn- und Verlustrechnung

	EUR	01.01.-30.06.2012 EUR	01.01.-30.06.2011 EUR
1. Umsatzerlöse		1.584.184,26	2.809.135,91
2. Gesamtleistung		1.584.184,26	2.809.135,91
3. sonstige betriebliche Erträge			
a) ordentliche betriebliche Erträge			
aa) sonstige ordentliche Erträge	1.520,58		0,00
b) sonstige Erträge im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	0,00	1.520,58	2.152,36
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	746.879,60		1.016.376,74
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	1.209,40	748.089,00	0,00
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	38.434,85		0,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	5.850,33	44.285,18	0,00
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.823,14	1.079,97
7. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) ordentliche betriebliche Aufwendungen			
aa) Raumkosten	9.184,36		2.533,63
ab) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	4.770,22		200,00
ac) Reparaturen und Instandhaltungen	537,00		0,00
ad) Fahrzeugkosten	1.066,75		0,00
Übertrag	15.558,33-	788.507,52	1.791.097,93

Ungeprüfter Zwischenabschluss (HGB) zum 30. Juni 2012

der Immobilien Projektgesellschaft Salamander Areal Kornwestheim mbH, Kassel

Gewinn- und Verlustrechnung

	EUR	01.01.-30.06.2012 EUR	01.01.-30.06.2011 EUR
Übertrag	15.558,33-	788.507,52	1.791.097,93
ae) Werbe- und Reisekosten	8.589,18		26.301,77
af) verschiedene betriebliche Kosten	87.464,77		108.751,98
b) Verluste aus Wertminderungen oder aus dem Abgang von Gegenständen des Umlaufvermögens und Einstellungen in die Wertberichtigung zu Forderungen	29.478,18		0,00
c) sonstige Aufwendungen im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	31.817,88	172.908,34	0,00
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	109,79
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		374.608,31	417.424,55
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		240.990,87	1.238.729,42
11. außerordentliche Aufwendungen		3.914,16	0,00
12. außerordentliches Ergebnis		3.914,16-	0,00
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00		1.528,95
14. sonstige Steuern	0,00	0,00	57.033,12
15. Jahresüberschuss		237.076,71	1.180.167,35

Ungeprüfter Zwischenabschluss (HGB) zum 30. Juni 2012
der Immobilien Projektgesellschaft Salamander Areal Kornwestheim mbH, Kassel

Verkürzter Anhang

1. Allgemeine Angaben

Der Zwischenabschluss der Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellt.

Ergänzend zu diesen Vorschriften waren die Regelungen des GmbH-Gesetzes zu beachten.

Angaben, die wahlweise in der Bilanz, in der Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang gemacht werden können, sind insgesamt im Anhang aufgeführt.

Der Zwischenabschluss wurde entsprechend den Gliederungsvorschriften der §§ 266 ff. HGB aufgestellt. Größenabhängige Erleichterungen bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurden in Anspruch genommen (§§ 266 Abs. 1, 276, 288 HGB).

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren und die Staffelform gewählt.

Nach den in § 267 HGB angegebenen Größenklassen ist die Gesellschaft eine kleine Kapitalgesellschaft.

Bei der Bilanzierung und Bewertung wurde vom Fortbestand des Unternehmens ausgegangen (going-concern-Prinzip).

2. Angaben zur Bilanzierung und Bewertung einschließlich steuerrechtlicher Maßnahmen

2.1 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die Vorräte wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet.

Flüssige Mittel sind zum Nennwert bilanziert.

Die sonstigen Rückstellungen wurden für alle ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt. Sie sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Verkürzter Anhang

3. Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

3.1 Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit > 5 Jahre und der Sicherungsrechte

Sämtliche Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren beträgt Euro 0,00 (Vorjahr: Euro 0,00).

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, beträgt Euro 16.620.710,65. Hierfür haften Grundschulden auf dem Objekt in Kornwestheim, Stammheimer Straße (Salamanderareal) gemäß Bürgschaftserklärung.

Weiterhin sind die Verbindlichkeiten besichert durch die Abtretung von Miet- und Pachtzinsforderungen gemäß Abtretungserklärung.

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin, der IMMOVATION Immobilien Handels AG, in Höhe von Euro 3.195.712,39 (Vorjahr. Euro 0,00).

4. Sonstige Pflichtangaben

4.1 Namen der Geschäftsführer

Während der Zeit vom 01. Januar 2012 bis zum 30. Juni 2012 wurden die Geschäfte des Unternehmens durch folgende Personen geführt:

Herr Dipl.-Kfm. Lars Bergmann	ausgeübter Beruf:	Immobilienkaufmann
Herr Dipl.-Ing. Peter Mutscher (ab 1.4.2012)	ausgeübter Beruf	Ingenieur
Herr Dipl.-Ing. Achim Westermann (ab 3.8.2011 bis 10.4.2012)	ausgeübter Beruf:	Architekt

4.2 Unterschrift der Geschäftsleitung

Kassel, den

Dipl.-Kfm. Lars Bergmann

Dipl.-Ing. Peter Mutscher

Ungeprüfte Kapitalflussrechnung für den Zeitraum 01.01.-30.06.2012

der Immobilien Projektgesellschaft Salamander Areal Kornwestheim mbH, Kassel

		01.01.-30.06.2012 EUR	01.01.-30.06.2011 EUR
	Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten und vor Ergebnisabführung	240.990,87	1.180.167,35
+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.823,14	1.079,97
- / +	Abnahme / i.Vj. Zunahme der Rückstellungen	-8.846,99	225.074,17
-	Zunahme der Vorräte	-5.335.084,84	-1.001.380,75
+	Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	72.164,16	11.975,49
- / +	Abnahme / i.Vj. Zunahme anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-267.896,20	221.410,44
-	Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-943.887,82	-221.595,59
-	Abnahme anderer Passiva, die nicht der Investitions oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-18.335,30	50.699,55
-	Auszahlungen aus außerordentlichen Posten	-3.914,16	0,00
	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	**-6.259.987,14**	**467.430,63**

Ungeprüfte Kapitalflussrechnung für den Zeitraum 01.01.-30.06.2012

der Immobilien Projektgesellschaft Salamander Areal Kornwestheim mbH, Kassel

		01.01.-30.06.2012 EUR	01.01.-30.06.2011 EUR
-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-45.219,09	0,00
-	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-2.442,00	0,00
	Cashflow aus der Investitions-tätigkeit	**-47.661,09**	**0,00**
+ / -	Saldo aus Einzahlungen und Auszahlungen in die Kapitalrücklage	980.000,00	-350.000,00
+	Saldo aus Einzahlungen und Rückzahlungen von stillen Beteiligungen	11.535.000,00	1.500.000,00
-	Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-6.110.000,00	-1.398.000,00
	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**6.405.000,00**	**-248.000,00**
	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe der Cashflows)	97.351,77	219.430,63
+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	551.710,93	1.859,17
	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	**649.062,70**	**221.289,80**

Geprüfter Jahresabschluss (HGB) zum 31. Dezember 2011

der Immobilien Projektgesellschaft Salamander Areal Kornwestheim mbH, Kassel

Bilanz

AKTIVA

	31.12.2011 EUR	31.12.2010 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.384,00	9.544,00
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. fertige Erzeugnisse und Waren	27.112.866,56	20.777.427,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	101.456,55	46.720,47
2. sonstige Vermögensgegenstände	172.426,49	89.503,65
	273.883,04	136.224,12
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	602.097,08	1.859,17
C. Rechnungsabgrenzungsposten	25.448,72	163.348,38
	28.021.679,40	21.088.402,67

Geprüfter Jahresabschluss (HGB) zum 31. Dezember 2011

der Immobilien Projektgesellschaft Salamander Areal Kornwestheim mbH, Kassel

Bilanz

PASSIVA

	31.12.2011 EUR	31.12.2010 EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
II. Kapitalrücklage	6.503.000,00	6.823.000,00
III. Gewinnvortrag	0,00	3.000,00
IV. Jahresüberschuss	0,00	3.000,00
B. Rückstellungen		
1. sonstige Rückstellungen	692.892,61	204.570,56
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.242.786,15	9.620.000,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 1.421.443,96 (Euro 258.205,09)	1.421.443,96	258.205,09
3. sonstige Verbindlichkeiten davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 8.136.556,68 (Euro 4.157.627,02)	8.136.556,68	4.157.627,02
	20.800.786,79	14.035.832,11
	28.021.679,40	21.088.402,67

Geprüfter Jahresabschluss (HGB) zum 31. Dezember 2011

der Immobilien Projektgesellschaft Salamander Areal Kornwestheim mbH, Kassel

Gewinn- und Verlustrechnung

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse		6.326.314,37	5.255.475,36
2. Gesamtleistung		6.326.314,37	5.255.475,36
3. sonstige betriebliche Erträge			
sonstige Erträge im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		56.785,96	0,00
4. Materialaufwand			
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren		2.214.954,91	2.389.312,02
5. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.662,00	3.217,53
6. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) ordentliche betriebliche Aufwendungen			
aa) Raumkosten		3.050,61	5.185,31
ab) Versicherungen, Beiträge und Abgaben		1.844,96	200,00
ac) Reparaturen und Instandhaltungen		0,00	386,56
ad) Werbe- und Reisekosten		49.474,42	65.408,73
ae) Kosten der Warenabgabe		142,50	0,00
af) verschiedene betriebliche Kosten		170.914,33	158.755,75
b) Verluste aus Wertminderungen oder aus dem Abgang von Gegenständen des Umlaufvermögens und Einstellungen in die Wertberichtigung zu Forderungen		700,00	600,00
		226.126,82	230.536,35
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		216,10	0,00
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		730.389,21	487.602,54
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		3.209.183,49	2.144.806,92
10. auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne		3.209.183,49	2.141.806,92
11. Jahresüberschuss		0,00	3.000,00

Anhang

1. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellt.

Ergänzend zu diesen Vorschriften waren die Regelungen des GmbH-Gesetzes zu beachten.

Angaben, die wahlweise in der Bilanz, in der Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang gemacht werden können, sind insgesamt im Anhang aufgeführt.

Der Jahresabschluss wurde entsprechend den Gliederungsvorschriften der §§ 266 ff. HGB aufgestellt. Größenabhängige Erleichterungen bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurden in Anspruch genommen (§§ 266 Abs. 1, 276, 288 HGB).

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren und die Staffelform gewählt.

Nach den in § 267 HGB angegebenen Größenklassen ist die Gesellschaft eine kleine Kapitalgesellschaft.

Bei der Bilanzierung und Bewertung wurde vom Fortbestand des Unternehmens ausgegangen (going-concern-Prinzip).

Anhang

2. Angaben zur Bilanzierung und Bewertung einschließlich steuerrechtlicher Maßnahmen

2.1 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die Vorräte wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet.

Flüssige Mittel sind zum Nennwert bilanziert.

Die sonstigen Rückstellungen wurden für alle ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt. Sie sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Im Berichtsjahr erfolgte eine Ausweisänderung in der Gewinn- und Verlustrechnung. Es wurden sämtliche Aufwendungen betreffend der vermieteten oder zum Verkauf stehenden Grundstücks- und Gebäudeteile des Salamanderareals statt in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Materialaufwand ausgewiesen. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

Anhang

3. Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

3.1 Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit > 5 Jahre und der Sicherungsrechte

Sämtliche Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren beträgt Euro 0,00 (Vorjahr: Euro 0,00).

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, beträgt Euro 11.242.786,15. Hierfür haften Grundschulden auf dem Objekt in Kornwestheim, Stammheimer Straße (Salamanderareal) gemäß Bürgschaftserklärung.

Weiterhin sind die Verbindlichkeiten besichert durch die Abtretung von Miet- und Pachtzinsforderungen gemäß Abtretungserklärung.

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin, der IMMOVATION Immobilien Handels AG, in Höhe von Euro 3.209.126,49 (Vorjahr. Euro 2.141.806,92).

3.2 Beschluss über die Verwendung des Ergebnisses

Das Jahresergebnis der Gesellschaft wird auf Grund des am 29.11.2010 geschlossenen Ergebnisabführungsvertrages an die IMMOVATION Immobilien Handels AG abgeführt.

Anhang

4. Sonstige Pflichtangaben

4.1 Namen der Geschäftsführer

Während des abgelaufenen Geschäftsjahrs wurden die Geschäfte des Unternehmens durch folgende Personen geführt:

Herr Dipl.-Kfm. Lars Bergmann	ausgeübter Beruf:	Immobilienkaufmann
Herr Dipl.-Ing. Peter Mutscher (ab 1.4.2012)	ausgeübter Beruf	Ingenieur
Herr Dipl.-Ing. Achim Westermann (ab 3.8.2011 bis 10.4.2012)	ausgeübter Beruf:	Architekt
Herr Matthias Adamietz (bis 3.8.2011)	ausgeübter Beruf:	Immobilienkaufmann

4.2 Unterschrift der Geschäftsleitung

Kassel, den 5. Juli 2012

_____ _____

Dipl.-Kfm. Lars Bergmann Dipl.-Ing. Peter Mutscher

Geprüfter Jahresabschluss (HGB) zum 31. Dezember 2011
der Immobilien Projektgesellschaft Salamander Areal Kornwestheim mbH, Kassel

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH:

Ich habe den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2011 bis 31. Dezember 2011 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Meine Aufgabe ist es, auf Grundlage der von mir durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.

Ich habe meine 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 Erkenntnisse 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. Ich bin der Auffassung, dass meine Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für meine Beurteilung bildet.

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Meine Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Schlussbemerkung:
Den vorstehenden Prüfungsbericht, einschließlich des im Prüfungsbericht wiedergegebenen Bestätigungsvermerks, erstatte ich in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und dem Prüfungsstandard zu den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450). Eine Verwendung des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichtes bedarf meiner vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen und/oder Weitergabe des Jahresabschlusses in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form bedarf es zuvor meiner erneuten Stellungnahme, sofern hierbei mein Bestätigungsvermerk zitiert oder auf meine Prüfung hingewiesen wird. Auf § 328 HGB wird verwiesen.

Hofgeismar, den 23. August 2012

ANNECKE
Wirtschaftsprüfer ● Steuerberater

Dipl.-Kaufmann
Wolfgang Annecke
Wirtschaftsprüfer

Geprüfte Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2011

der Immobilien Projektgesellschaft Salamander Areal Kornwestheim mbH, Kassel

		01.01.-31.12.2011 EUR	01.01.-31.12.2010 EUR
	Periodenergebnis vor Ergebnisabführung	3.209.183,49	2.144.806,92
+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.662,00	3.217,53
+	Zunahme der Rückstellungen	488.322,05	201.570,56
-	Zunahme der Vorräte	-6.335.439,56	-20.227.427,00
-	Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-45.086,14	-43.162,03
+ / -	Abnahme / i.Vj. Zunahme anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	53.976,82	-251.852,03
+	Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.163.238,87	258.205,09
-	Abnahme anderer Passiva, die nicht der Investitions oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-97.096,85	-438.738,34
	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	**-1.560.239,32**	**-18.353.379,30**

Geprüfte Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2011

der Immobilien Projektgesellschaft Salamander Areal Kornwestheim mbH, Kassel

		01.01.-31.12.2011 EUR	01.01.-31.12.2010 EUR
+ / -	Saldo aus Einzahlungen und Auszahlungen in die Kapitalrücklage	-320.000,00	6.823.000,00
-	Auszahlungen an Unternehmenseigener (Ergebnisabführung)	-2.141.806,92	0,00
+	Saldo aus Einzahlungen und Rückzahlungen von stillen Beteiligungen	3.000.000,00	1.900.000,00
+	Einzahlung aus der Aufnahme von Finanzkrediten	12.117.600,00	12.000.000,00
-	Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-10.545.200,00	-2.380.000,00
	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**2.110.593,08**	**18.343.000,00**
	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe der Cashflows)	549.851,76	-23.140,83
+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.859,17	25.000,00
	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	**551.710,93**	**1.859,17**

Bescheinigung des Abschlussprüfers zur Ableitung der
Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2011
der Immobilien Projektgesellschaft Salamander Areal Kornwestheim mbH, Kassel

An die Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH:

Ich habe die von der Gesellschaft aus dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011 sowie der zugrunde liegenden Buchführung abgeleitete Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2011 geprüft. Die Kapitalflussrechnung ergänzt den auf Grundlage der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellten Jahresabschluss der Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH für das Geschäftsjahr 2011.

Die Aufstellung der Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2011 nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Meine Aufgabe ist es, auf Grundlage der von mir durchgeführten Prüfung ein Urteil darüber abzugeben, ob die Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2011 ordnungsgemäß aus dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011 sowie der zugrunde liegenden Buchführung nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften abgeleitet wurde. Nicht Gegenstand dieses Auftrages ist die Prüfung des zugrunde liegenden Jahresabschlusses sowie der zugrunde liegenden Buchführung.

Ich habe meine 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 aus dem Jahresabschluss sowie der zugrunde liegenden Buchführung mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse wurde die Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2011 ordnungsgemäß aus dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011 sowie der zugrunde liegenden Buchführung nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften abgeleitet.

Hofgeismar, den 01. Oktober 2012

ANNECKE
Wirtschaftsprüfer ● Steuerberater

Dipl.-Kaufmann
Wolfgang Annecke
Wirtschaftsprüfer

Geprüfter Jahresabschluss (HGB) zum 31. Dezember 2010

der Immobilien Projektgesellschaft Salamander Areal Kornwestheim mbH, Kassel

Bilanz

AKTIVA

	31.12.2010 EUR	31.12.2009 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.544,00	0,00
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. fertige Erzeugnisse und Waren	20.777.427,00	550.000,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	46.720,47	0,00
2. sonstige Vermögensgegenstände	89.503,65	0,00
	136.224,12	0,00
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	1.859,17	25.000,00
C. Rechnungsabgrenzungsposten	163.348,38	0,00
	21.088.402,67	575.000,00

Geprüfter Jahresabschluss (HGB) zum 31. Dezember 2010

der Immobilien Projektgesellschaft Salamander Areal Kornwestheim mbH, Kassel

Bilanz

PASSIVA

	31.12.2010 EUR	31.12.2009 EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
II. Kapitalrücklage	6.823.000,00	0,00
III. Verlustvortrag	3.000,00-	0,00
IV. Jahresüberschuss	3.000,00	3.000,00-
B. Rückstellungen		
1. sonstige Rückstellungen	204.570,56	3.000,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.620.000,00	0,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 258.205,09 (Euro 0,00)	258.205,09	0,00
3. sonstige Verbindlichkeiten davon gegenüber Gesellschaftern Euro 2.141.806,92 (Euro 550.000,00) davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 4.157.627,02 (Euro 550.000,00)	4.157.627,02	550.000,00
	14.035.832,11	550.000,00
	21.088.402,67	575.000,00

Geprüfter Jahresabschluss (HGB) zum 31. Dezember 2010

der Immobilien Projektgesellschaft Salamander Areal Kornwestheim mbH, Kassel

Gewinn- und Verlustrechnung

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse		5.255.475,36	0,00
2. Gesamtleistung		5.255.475,36	0,00
3. Materialaufwand			
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren		2.389.312,02	0,00
4. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.217,53	0,00
5. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) ordentliche betriebliche Aufwendungen			
aa) Raumkosten		5.185,31	0,00
ab) Versicherungen, Beiträge und Abgaben		200,00	0,00
ac) Reparaturen und Instandhaltungen		386,56	0,00
ad) Werbe- und Reisekosten		65.408,73	0,00
ae) verschiedene betriebliche Kosten		158.755,75	3.000,00
b) Verluste aus Wertminderungen oder aus dem Abgang von Gegenständen des Umlaufvermögens und Einstellungen in die Wertberichtigung zu Forderungen		600,00	0,00
		230.536,35	3.000,00
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		487.602,54	0,00
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.144.806,92	3.000,00-
8. auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne		2.141.806,92	0,00
9. Jahresüberschuss		3.000,00	3.000,00-

Anhang

1. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellt.

Erstmals sind die Vorschriften des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) angewandt worden, Auswirkungen auf die Aufwendungen und Erträge haben sich nicht ergeben.

Ergänzend zu diesen Vorschriften waren die Regelungen des GmbH-Gesetzes zu beachten.

Angaben, die wahlweise in der Bilanz, in der Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang gemacht werden können, sind insgesamt im Anhang aufgeführt.

Der Jahresabschluss wurde entsprechend den Gliederungsvorschriften der §§ 266 ff. HGB aufgestellt. Größenabhängige Erleichterungen bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurden in Anspruch genommen (§§ 266 Abs. 1, 276, 288 HGB).

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren und die Staffelform gewählt.

Nach den in § 267 HGB angegebenen Größenklassen ist die Gesellschaft eine kleine Kapitalgesellschaft.

Bei der Bilanzierung und Bewertung wurde vom Fortbestand des Unternehmens ausgegangen (going-concern-Prinzip).

Anhang

2. Angaben zur Bilanzierung und Bewertung einschließlich steuerrechtlicher Maßnahmen

2.1 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten angesetzt und soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die Vorräte wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet. Die flüssigen Mittel sind zu Nennwerten bilanziert.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet insbesondere ein Disagio.

Die sonstigen Rückstellungen wurden für alle ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt. Sie sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

3. Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

3.1 Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit > 5 Jahre und der Sicherungsrechte

Sämtliche Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren beträgt Euro 0,00 (Vorjahr: Euro 0,00).

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, beträgt Euro 9.620.000,00. Die IMMOVATION Immobilien Handels AG hat für das Darlehen eine Bürgschaftshaftung in Höhe von 2,0 Mio. Euro übernommen.

In den ausgewiesen sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus stillen Beteiligungen in Höhe von Euro 1.900.000,00 enthalten.

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin, der IMMOVATION Immobilien Handels AG, in Höhe von Euro 2.141.806,92 (Vorjahr. Euro 0,00).

Anhang

3.2 Entwicklung der Kapitalrücklagen

In die Kapitalrücklagen wurde im Geschäftsjahr ein Betrag von Euro 6.823.000,00 eingestellt.

3.3 Beschluss über die Verwendung des Ergebnisses

Das Jahresergebnis der Gesellschaft wird auf Grund des am 29.11.2010 geschlossenen Ergebnisabführungsvertrages an die IMMOVATION Immobilien Handels AG abgeführt.

4. Sonstige Pflichtangaben

4.1 Namen der Geschäftsführer

Während des abgelaufenen Geschäftsjahrs wurden die Geschäfte des Unternehmens durch folgende Personen geführt:

Herr Dipl.-Kfm. Lars Bergmann	ausgeübter Beruf:	Immobilienkaufmann
Herr Matthias Adamietz	ausgeübter Beruf:	Immobilienkaufmann

4.2 Unterschrift der Geschäftsleitung

Kassel, den 5. Juli 2011

_____

Dipl.-Kfm. Lars Bergmann

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH:

Ich habe den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Meine Aufgabe ist es, auf Grundlage der von mir durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.

Ich habe meine 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 Erkenntnisse 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. Ich bin der Auffassung, dass meine Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für meine Beurteilung bildet.

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Meine Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Schlussbemerkung:
Den vorstehenden Prüfungsbericht, einschließlich des im Prüfungsbericht wiedergegebenen Bestätigungsvermerks, erstatte ich in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und dem Prüfungsstandard zu den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450). Eine Verwendung des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichtes bedarf meiner vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen und/oder Weitergabe des Jahresabschlusses in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form bedarf es zuvor meiner erneuten Stellungnahme, sofern hierbei mein Bestätigungsvermerk zitiert oder auf meine Prüfung hingewiesen wird. Auf § 328 HGB wird verwiesen.

Hofgeismar, den 17. August 2012

ANNECKE
Wirtschaftsprüfer • Steuerberater

Dipl.-Kaufmann
Wolfgang Annecke
Wirtschaftsprüfer

Geprüfte Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2010

der Immobilien Projektgesellschaft Salamander Areal Kornwestheim mbH, Kassel

		01.01.-31.12.2010 EUR	1.01.-31.12.2009 EUR
	Periodenergebnis vor Ergebnisabführung	2.144.806,92	-3.000,00
+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.217,53	0,00
+	Zunahme der Rückstellungen	201.570,56	3.000,00
-	Zunahme der Vorräte	-20.227.427,00	-550.000,00
-	Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-43.162,03	0,00
-	Zunahme anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-251.852,03	0,00
+	Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	258.205,09	0,00
- / +	Abnahme / i.Vj. Zunahme anderer Passiva, die nicht der Investitions oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-438.738,34	550.000,00
	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	**-18.353.379,30**	**0,00**

Geprüfte Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2010

der Immobilien Projektgesellschaft Salamander Areal Kornwestheim mbH, Kassel

		01.01.-31.12.2010 EUR	1.01.-31.12.2009 EUR
-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-12.761,53	0,00
	Cashflow aus der Investitions-tätigkeit	**-12.761,53**	**0,00**
+	Einzahlungen und Auszahlungen in die Kapitalrücklage	6.823.000,00	25.000,00
+	Einzahlung aus stillen Beteiligungen	1.900.000,00	0,00
+	Einzahlung aus der Aufnahme von Finanzkrediten	12.000.000,00	0,00
-	Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-2.380.000,00	0,00
	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**18.343.000,00**	**25.000,00**
	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe der Cashflows)	-23.140,83	25.000,00
+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	25.000,00	0,00
	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	**1.859,17**	**25.000,00**

Bescheinigung des Abschlussprüfers zur Ableitung der
Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2010
der Immobilien Projektgesellschaft Salamander Areal Kornwestheim mbH, Kassel

An die Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH:

Ich habe die von der Gesellschaft aus dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2010 sowie der zugrunde liegenden Buchführung abgeleitete Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2010 geprüft. Die Kapitalflussrechnung ergänzt den auf Grundlage der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellten Jahresabschluss der Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH für das Geschäftsjahr 2010.

Die Aufstellung der Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2010 nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Meine Aufgabe ist es, auf Grundlage der von mir durchgeführten Prüfung ein Urteil darüber abzugeben, ob die Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2010 ordnungsgemäß aus dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2010 sowie der zugrunde liegenden Buchführung nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften abgeleitet wurde. Nicht Gegenstand dieses Auftrages ist die Prüfung des zugrunde liegenden Jahresabschlusses sowie der zugrunde liegenden Buchführung.

Ich habe meine 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 aus dem Jahresabschluss sowie der zugrunde liegenden Buchführung mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse wurde die Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2010 ordnungsgemäß aus dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2010 sowie der zugrunde liegenden Buchführung nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften abgeleitet.

Hofgeismar, den 01. Oktober 2012

ANNECKE
Wirtschaftsprüfer ● Steuerberater

Dipl.-Kaufmann
Wolfgang Annecke
Wirtschaftsprüfer

13. ANLEIHEBEDINGUNGEN

6,75%-Anleihe 2012/2019 der

Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH

ISIN DE000A1RFBP5

WKN A1RFBP

§ 1

Nennbetrag, Stückelung, Verbriefung, Übertragung, Zeichnung, Rückerwerb

1. Die Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH (nachstehend die „**Emittentin**“) begibt eine Anleihe in Form einer Inhaberteilschuldverschreibung (nachstehend auch „**Anleihe**“) mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 30.000.000,00 (in Worten: Euro dreißig Millionen) zu den nachfolgenden Bedingungen. Die Anleihe ist eingeteilt in bis zu 30.000 auf den Inhaber lautende und untereinander gleichberechtigte Inhaberteilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von je EUR 1.000,00 (nachstehend auch „**Inhaberteilschuldverschreibungen**“).

2. Die Inhaberteilschuldverschreibungen einschließlich der Zinsansprüche sind für die gesamte Laufzeit der Anleihe in einer Globalurkunde verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, hinterlegt wird bis alle Verpflichtungen der Emittentin aus den Inhaberteilschuldverschreibungen erfüllt sind. Ein Anspruch auf Ausdruck und Auslieferung effektiver Stücke oder Zinsscheine ist während der gesamten Laufzeit der Anleihe ausgeschlossen.

3. Den Anleihegläubigern stehen Miteigentumsanteile an der Globalurkunde zu, die gemäß den Regelungen und Bestimmungen der Clearstream Banking AG übertragbar sind.

4. Die Emittentin ist berechtigt, Inhaberteilschuldverschreibungen (auch über beauftragte Dritte) am Markt oder in sonstiger Weise zu erwerben oder zu veräußern. Zurückerworbene Inhaberteilschuldverschreibungen können entwertet, gehalten oder wieder veräußert werden.

§ 2

Verzinsung

1. Die Inhaberteilschuldverschreibungen werden vom Beginn der Laufzeit gemäß § 3 Abs. 1 dieser Anleihebedingungen (einschließlich) bis zum 5. Dezember 2019 bezogen auf ihren Nennbetrag mit 6,75 % pro Jahr (Nominalzins) verzinst. Der erste Zinslauf beginnend am 6. Dezember 2012 (einschließlich) und endend am 6. Dezember 2013 (ausschließlich); und jeder Zeitraum beginnend an einem Zinszahlungstag (einschließlich) und endend am nächsten Zinszahlungstag (ausschließlich) wird nachstehend als **„Zinsperiode“** bezeichnet

2. Die Zinsen sind nachträglich jeweils am 6. Dezember eines Jahres zur Zahlung fällig, wobei die Zinsen für das letzte Jahr der Laufzeit zusammen mit der Rückzahlung am 6. Dezember 2019 gezahlt werden (jeweils ein „**Zinszahlungstag**“). Die erste Zinszahlung ist am 6. Dezember 2013 fällig. Fällt ein Zinszahlungstag auf einen Tag, der kein Bankarbeitstag (wie nachstehend definiert) ist, so ist Zinszahlungstag der nächstfolgende Bankarbeitstag.

3. Die Verzinsung wird berechnet auf der Grundlage der tatsächlich abgelaufenen Tage im relevanten Zeitraum (gerechnet vom letzten Zinszahlungstag (einschließlich) dividiert durch die Anzahl der Tage in der jeweiligen Zinsperiode (365 Tage bzw. 366 Tage in einem Schaltjahr). Sind Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen so werden diese taggenau, d. h. nach der Methode „act./act.“ (der sog. ICMA-Methode 251), berechnet.

4. Bankarbeitstag im Sinne dieser Anleihebedingungen ist jeder Tag (außer Samstag und Sonntag), an dem die Clearstream Banking AG und die Geschäftsbanken in Stuttgart Zahlungen abwickeln.

§ 3

Laufzeit, Fälligkeit, Rückzahlung

1. Die Laufzeit der Inhaberteilschuldverschreibungen beginnt am 6. Dezember 2012 und endet mit Ablauf des 5. Dezember 2019. Die Emittentin verpflichtet sich, die Inhaberteilschuldverschreibungen am 6. Dezember 2019 (der „**Fälligkeitstag**“) zum Nennbetrag zurückzuzahlen, soweit die Inhaberteilschuldverschreibungen nicht zuvor bereits ganz oder teilweise zurückbezahlt oder angekauft und entwertet wurden.

2. Soweit die Emittentin die Inhaberteilschuldverschreibungen nicht am Fälligkeitstag zurückzahlt, werden diese ab dem Fälligkeitstag (einschließlich) bis zum Tag der tatsächlichen Rückzahlung (ausschließlich) in Höhe des jeweils gesetzlich geltenden Satzes für Verzugszinsen verzinst. Weitergehende Ansprüche der Anleihegläubiger, insbesondere Ansprüche auf einen Verzugsschaden, sind ausgeschlossen.

§ 4

Zahlstelle, Zahlungen

1. Die Emittentin ist verpflichtet, während der gesamten Laufzeit der Anleihe mindestens eine Zahlstelle zu benennen, die ihren Sitz in Deutschland hat (nachfolgend auch „**Zahlstelle**“). Erste Zahlstelle ist die Bankhaus Neelmeyer AG, Am Markt 14-16, 28195 Bremen.

2. Die Emittentin behält sich das Recht vor, jederzeit die Benennung der Zahlstelle zu verändern oder zu beenden und Nachfolger bzw. zusätzliche Zahlstellen zu benennen. Den Anleihegläubigern werden Änderungen in Bezug auf die Zahlstelle und deren angegebene Geschäftsstelle umgehend gemäß § 10 bekanntgemacht. Die Emittentin wird dafür sorgen, dass stets eine Zahlstelle ernannt ist.

3. Die Emittentin verpflichtet sich, alle nach diesen Anleihebedingungen geschuldeten Beträge in frei verfügbarer und konvertierbarer gesetzlicher Währung der Bundesrepublik Deutschland an die Zahlstelle zu zahlen, ohne dass, abgesehen von der Beachtung anwendbarer gesetzlicher Vorschriften, von den Anleihegläubigern die Abgabe einer gesonderten Erklärung oder die Erfüllung irgendeiner anderen Förmlichkeit verlangt werden darf.

4. Die Zahlstelle wird die zu zahlenden Beträge der Clearstream Banking AG zur Zahlung an die Anleihegläubiger überweisen. Die Zahlstelle übernimmt Zahlungen nur soweit ihr die entsprechenden Beträge von der Emittentin zur Verfügung gestellt wurden. Sämtliche Zahlungen der Emittentin über die Zahlstelle an die Clearstream Banking AG befreien die Emittentin in Höhe der geleisteten Zahlungen von ihren Verbindlichkeiten aus den Inhaberteilschuldverschreibungen gegenüber den Anleihegläubigern.

5. Sämtliche auf die Inhaberteilschuldverschreibungen zu zahlende Zinsen werden zu den jeweils zum Fälligkeitszeitpunkt geltenden gesetzlichen Bestimmungen ausgezahlt.

6. Die Zahlstelle in ihrer Eigenschaft als solche handelt ausschließlich als Beauftragte der Emittentin und steht nicht in einem Auftrags- oder Treuhandverhältnis zu den Anleihegläubigern.

§ 5

Börsennotierung

Es ist beabsichtigt, die Einbeziehung der Anleihe in die Preisermittlung des Freiverkehrs der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse im Handelssegment Bondm, zu beantragen. Die Börsenzulassung der Anleihe an einem regulierten Markt ist zum heutigen Zeitpunkt nicht geplant.

§ 6

Rang, Verpflichtungen

1. Die Verpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern stellen unmittelbare, unbedingte und über einen Treuhänder dinglich sowie schuldrechtlich besicherte Verpflichtungen der Emittentin dar und stehen im gleichen Rang mit allen anderen, derzeitigen und künftigen Verbindlichkeiten der Emittentin, sofern diese nicht kraft Gesetzes Vorrang haben.

2. Die Emittentin verpflichtet sich, während der Laufzeit der Anleihe kein weiteres Fremdkapital über die Grenze von EUR 60.000.000,00 aufzunehmen. Davon ausgenommen ist die Aufnahme von Fremdkapital zum Zwecke der Finanzierung der Befriedigung der Rückzahlungsansprüche und Zinszahlungsansprüche der Anleihegläubiger zum Rückzahlungszeitpunkt der Anleihe.

3. Die Emittentin verpflichtet sich, dafür zu sorgen, dass während der Laufzeit der Anleihe die Eigenkapitalausstattung der Emittentin einen Betrag von EUR 5.000.000,00 nicht unterschreitet.

4. Die Emittentin verpflichtet sich, den mit der IMMOVATION Immobilien Handels AG bestehenden Ergebnisabführungsvertrag vom 29. November 2010 während der Laufzeit dieser Anleihe nicht ordentlich zu kündigen.

5. Die Emittentin ist verpflichtet, solange das Festgeldkonto ein Guthaben von weniger als EUR 2.000.000,00 oder dem nach Maßgabe des Treuhandvertrags reduzierten Betrags aufweist, insoweit keine Liquidität an Gesellschafter zu zahlen, sondern diese bei der Gesellschaft zu belassen.

6. Die Emittentin verpflichtet sich, solange Inhaberteilschuldverschreibungen ausstehen, jedoch nur bis zu dem Zeitpunkt, an dem alle Beträge an Kapital und Zinsen der Zahlstelle zur Verfügung gestellt worden sind, keine Grundpfandrechte, Pfandrechte, Belastungen oder sonstigen Sicherungsrechte (die „**Sicherheiten**“) in Bezug auf das Sicherungsgrundstück zur Sicherung von anderen Kapitalmarktverbindlichkeiten (wie nachstehend definiert) oder zur Sicherung einer von der Emittentin oder einer ihrer Tochtergesellschaften gewährten Garantie oder Freistellung bezüglich einer Kapitalmarktverbindlichkeit einer anderen Person zu bestellen.

   Diese Verpflichtung gilt jedoch nicht, sofern die Emittentin zur Stellung der Sicherheit gesetzlich verpflichtet ist, solche Sicherheiten kraft Gesetzes entstehen (z.B. Vermieterpfandrechte) oder im gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Emittentin oder einer Tochtergesellschaft bestellt werden (z.B. Pfandrechte in Allgemeinen Geschäftsbedingungen von Kreditinstituten).

7. Im Sinne dieser Anleihebedingungen bedeutet „**Kapitalmarktverbindlichkeit**“ jede gegenwärtige oder zukünftige Verbindlichkeit hinsichtlich der Rückzahlung geliehener Geldbeträge, die durch (a) besicherte oder ungesicherte Schuldverschreibungen, Anleihen oder sonstige Wertpapiere, die an einer Börse oder in einem anderen anerkannten Wertpapiermarkt oder außerbörslichen Markt zugelassen sind, notiert oder gehandelt werden oder zugelassen, notiert oder gehandelt werden kön-

nen, oder durch (b) einen deutschem Recht unterliegenden Schuldschein verbrieft, verkörpert oder dokumentiert sind.

8. Ein nach diesem § 6 zu leistendes Sicherungsrecht kann auch zu Gunsten der Person eines Treuhänders der Anleihegläubiger bestellt werden.

§ 7

Steuern

1. Alle Zahlungen, insbesondere Kapitalrückzahlungen und Zahlungen von Zinsen, erfolgen unter Abzug und Einbehaltung von Steuern, Abgaben und sonstigen Gebühren, soweit die Emittentin oder die Zahlstelle zum Abzug und/oder zur Einbehaltung gesetzlich verpflichtet ist. Weder die Emittentin noch die Zahlstelle sind verpflichtet, den Anleihegläubigern zusätzliche Beträge als Ausgleich für auf diese Weise abgezogene oder einbehaltene Beträge zu zahlen.

2. Soweit die Emittentin oder die Zahlstelle nicht gesetzlich zum Abzug und/oder zur Einbehaltung von Steuern, Abgaben oder sonstigen Gebühren verpflichtet ist, trifft sie keinerlei Verpflichtung im Hinblick auf abgabenrechtliche Verpflichtungen der Anleihegläubiger.

§ 8

Kündigungsrechte

1. Die Inhaberteilschuldverschreibungen sind für die Anleihegläubiger und die Emittentin nicht vorzeitig ordentlich kündbar.

2. Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, seine sämtlichen Forderungen aus den Inhaberteilschulverschreibungen durch außerordentliche Kündigung mit sofortiger Wirkung fällig zu stellen und Rückzahlungen zum Nennbetrag einschließlich bis zum Kündigungszeitpunkt aufgelaufener Zinsen zu verlangen, wenn:

    a. die Emittentin Zinsen oder Rückzahlungen aus der Anleihe nicht innerhalb von 45 Tagen nach dem jeweiligen Fälligkeitstermin bezahlt;

    b. die Emittentin allgemein ihre Zahlungen einstellt oder ihre Zahlungsunfähigkeit bekannt gibt;

    c. die Emittentin sich bezüglich von Forderungen in einer Gesamthöhe von mehr als EUR 250.000,00 gegenüber anderen Gläubigern aus einer Finanzverbindlichkeit in Verzug befindet; Finanzverbindlichkeit im Sinne dieser Vorschrift sind ohne Doppelerfassung, Verbindlichkeiten aufgrund von oder in Bezug auf (i) aufgenommene Darlehen und Kredite (ii) aufgenommene Beträge im Rahmen der Ausgabe von Schuldscheinen oder der Emission von festverzinslichen Schuldverschreibungen, Dividenden-Schuldtiteln, Anleihen oder vergleichbaren Instrumenten, (iii) Verbindlichkeiten aus Leasing- oder Ratenkreditverträgen, die gemäß der allgemein anerkannten Bilanzierungsrichtlinien als Finanzleasingverträge (capital lease) oder Finan-

zierungsleasing (finance lease) auszuweisen sind.

d. ein Kontrollwechsel (wie nachstehend definiert) eintritt. Ein „**Kontrollwechsel**“ im Sinne dieser Anleihebedingungen liegt bei Eintritt einer der folgenden Sachverhalte vor:

   i. Die Emittentin erlangt Kenntnis davon, dass eine Person oder gemeinsam handelnde Gruppe von Personen im Sinne von § 2 Abs. 5 des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes der rechtliche oder wirtschaftliche Eigentümer von mehr als 50 % der Stimmrechte der Emittentin geworden ist; oder

   ii. die Verschmelzung der Emittentin mit einer oder auf eine dritte Person (wie nachfolgend definiert) oder die Verschmelzung mit einer dritten Person mit der oder auf die Emittentin oder der Verkauf aller oder im Wesentlichen aller Vermögensgegenstände (konsolidiert betrachtet) der Emittentin an eine dritte Person, außer im Zusammenhang mit Rechtsgeschäften, in deren Folge (1) im Falle einer Verschmelzung die Inhaber von 100 % der Stimmrechte der Emittentin wenigstens die Mehrheit der Stimmrechte an dem überlebenden Rechtsträger unmittelbar oder nach einer solchen Verschmelzung halten oder (2) im Falle eines Verkaufs von allen oder im Wesentlichen allen Vermögensgegenständen der erwerbende Rechtsträger ein Tochterunternehmen der Emittentin ist oder wird und Garantin bezüglich der Teilschuldverschreibungen wird; „**dritte Person**“ im Sinne dieser Bestimmung ist jede Person außer einem Tochterunternehmen der Emittentin und der IMMOVATION Immobilien Handels AG. Übergänge von Stimmrechten im Wege der Erbfolge begründen keinen Kontrollwechsel;

e. gegen die Emittentin ein Insolvenzverfahren gerichtlich eröffnet wird, das nicht innerhalb von 60 Tagen nach dessen Eröffnung aufgehoben oder ausgesetzt wird oder die Emittentin selbst ein solches Verfahren beantragt oder ihre Zahlungen einstellt oder einen generellen Vergleich mit der Gesamtheit ihrer Gläubiger anbietet oder durchführt;

f. die Emittentin gegen die Verpflichtung aus § 6 Ziffer 2 bis einschließlich Ziffer 5 verstößt und dieser Verstoß nicht innerhalb von 60 Tagen geheilt wird.

3. Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechtes weggefallen ist oder geheilt wurde.

4. Eine Kündigung ist vom Anleihegläubiger durch eingeschriebenen Brief ausschließlich an die Adresse der Emittentin zu richten und wird mit Zugang bei dieser wirksam. Der Kündigung muss ein nach deutschem Recht wirksamer Eigentumsnachweis (z. B. aktueller Depotauszug) in deutscher Sprache beigefügt sein.

§ 9

Ausgabe weiterer Anleihen

Die Emittentin ist ohne Einschränkungen durch die diesen Bedingungen unterliegende Anleihe berechtigt, weitere Schuldverschreibungen (einschließlich solcher, die mit Options- oder Wandlungsrechten ausgestattet sind) oder andere Schuldtitel sowie Finanzprodukte zu begeben.

§ 10

Bekanntmachungen

1. Bekanntmachungen der Emittentin erfolgen im elektronischen Bundesanzeiger, auf der Internetseite der Emittentin oder durch Mitteilung an die Clearingstelle zur Weiterleitung durch die Clearingstelle an die Gläubiger, soweit gesetzlich nicht etwas anderes bestimmt ist. Jede derartige Mitteilung gilt am siebten Tag nach dem Tag der Veröffentlichung bzw. nach dem Tag der Mitteilung an die Clearingstelle als den Gläubigern bekanntgemacht. Einer besonderen Benachrichtigung der einzelnen Anleihegläubiger bedarf es nicht. Sofern die Anleihegläubiger der Emittentin namentlich bekannt sind, darf die Emittentin statt einer der genannten Veröffentlichungsarten Erklärungen und Bekanntmachungen per eingeschriebenen Brief an die Anleihegläubiger richten.

2. Mitteilungen, die von einem Gläubiger gemacht werden, müssen schriftlich und zusammen mit einem Nachweis in Form einer Bescheinigung der Depotbank oder einer anderen geeigneten Weise, dass der Mitteilende zum Zeitpunkt der Mitteilung Gläubiger der betreffenden Inhaberteilschuldverschreibung ist, an die Zahlstelle erfolgen.

§ 11

Besicherung der Anleihe

1. Die Ansprüche der Anleihegläubiger auf Zahlung von Zinsen einschließlich Verzugszinsen nach § 2 der Anleihebedingungen sowie Rückzahlung der Inhaberteilschuldverschreibungen gemäß § 2, § 3 Abs. 1 der Anleihebedingungen werden durch Bestellung einer Buchgrundschuld in Höhe von EUR 30.000.000,00 auf dem Grundstück Salamander-Areal, Kornwestheim, eingetragen in den Grundbüchern von Kornwestheim, Blätter 18.417, 18.419 bis 18.425, 18.428 bzgl. Flurstück 3934/2 (2.215 m²) („**Sicherungsgrundstück**“) zu Gunsten des Treuhänders Rödl Treuhand Hamburg GmbH Steuerberatungsgesellschaft, Kehrwieder 9, 20457 Hamburg (nachfolgend der „**Treuhänder**“) im Rang nach der Grundschuld in Höhe von EUR 30.000.000,00, die zu Gunsten der Kreissparkasse Ludwigsburg bestellt ist, besichert.

2. Die Ansprüche der Anleihegläubiger auf Zahlung von Zinsen einschließlich Verzugszinsen nach § 2 der Anleihebedingungen sowie Rückzahlung der Inhaberteilschuldverschreibungen gemäß § 2, § 3 Abs. 1 der Anleihebedingungen werden

durch ein Festgeldkonto bei der Kasseler Bank eG, das nach Maßgabe des Treuhandvertrags von der Emittentin mit EUR 2.000.000,00 aus dem Emissionserlös ausgestattet und während der Laufzeit der Anleihe nach Maßgabe des Treuhandvertrags aufrecht erhalten wird, besichert. Das Treuhandkonto wird von dem Treuhänder treuhänderisch nach Maßgabe des Treuhandvertrags geführt.

3. Die nach vorstehendem Abs. 1 und Abs. 2 bestellten Sicherungsrechte werden zugunsten der Anleihegläubiger vom Treuhänder auf Grundlage des am 7. November 2012 abgeschlossenen Treuhandvertrages verwaltet.

4. Im Rahmen der Bestellung der Sicherungsrechte wird sichergestellt, dass der Treuhänder die Verwertung der Sicherungsrechts nach Abs. 1 durch Zwangsvollstreckung in das Sicherungsgrundstück und etwaig mithaftende Gegenstände oder ohne Zustimmung Dritter und ohne vollstreckbaren Titel freihändig mit Unterstützung der Emittentin oder durch öffentliche Versteigerung vornehmen kann.

§ 12

Treuhänder

1. Die Emittentin hat nach Maßgabe eines gesondert abgeschlossenen Treuhandvertrages einen Treuhänder bestellt, dessen Aufgabe es ist, die in § 11 Abs. 1/Abs. 2 und 3 der Anleihebedingungen genannten Verpflichtungen wahrzunehmen, sie ausschließlich im Interesse der Anleihegläubiger zu verwalten sowie, falls die Voraussetzungen hierfür vorliegen, freizugeben oder zu verwerten. Sollte das Treuhandverhältnis mit dem Treuhänder vorzeitig beendet werden, ist die Emittentin verpflichtet, neue Treuhänder zu bestellen.

2. Die dinglichen und schuldrechtlichen Sicherungsrechte werden von der Emittentin zu Gunsten des Treuhänders bzw. hinsichtlich im Interesse der Anleihegläubiger bestellt. Der Treuhänder wird im Außenverhältnis Inhaber der schuldrechtlichen und dinglichen Sicherungsrechte, verwaltet diese im Innenverhältnis jedoch ausschließlich für die Anleihegläubiger.

3. Die Einzelheiten der Aufgaben des Treuhänders und die Einzelheiten der Rechtsbeziehungen zwischen jedem Anleger und den Treuhändern richten sich alleine nach dem zwischen der Emittentin und dem Treuhänder zu Gunsten jedes Anlegers (Vertrag zu Gunsten Dritter) abgeschlossenen Treuhandvertrag (nachfolgend der „**Treuhandvertrag**“).

§ 13

Vorlegefrist, Verjährung

Die in § 801 Abs. 1 Satz 1 BGB bestimmte Vorlegungsfrist wird für die Inhaberteilschuldverschreibungen auf fünf Jahre verkürzt. Die Verjährungsfrist für Ansprüche aus den Inhaberteilschuldverschreibungen, die innerhalb der Vorlegungsfrist zur Zahlung vorgelegt wurden, beträgt zwei Jahre von dem Ende der Vorlegungsfrist an.

§ 14

Änderungen der Anleihebedingungen

1. Änderungen der Anleihebedingungen können durch Rechtsgeschäft durch einen gleichlautenden Vertrag mit sämtlichen Anleihegläubigern erfolgen.
2. Die Emittentin ist ausschließlich im folgenden Fall berechtigt, die Anleihebedingungen durch einseitige Willenserklärung zu ändern bzw. anzupassen: Änderung der Fassung, wie z.B. Wortlaut und Reihenfolge.
3. Änderungen der Anleihebedingungen sind ferner mit Zustimmung der Gläubigerversammlung durch Mehrheitsbeschluss nach Maßgabe des Gesetzes über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen (das „**Schuldverschreibungsgesetz - SchVG**“), insbesondere §§ 5 ff. SchVG, möglich. Die Anleihegläubiger können nach Maßgabe des Schuldverschreibungsgesetzes einen gemeinsamen Vertreter für alle Anleihegläubiger bestellen.

§ 15

Schlussbestimmungen

1. Form und Inhalt der Inhaberteilschuldverschreibungen sowie die Rechte und Pflichten der Anleihegläubiger und der Emittentin bestimmen sich ausschließlich nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.
2. Erfüllungsort ist der Sitz der Emittentin.
3. Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus den Inhaberteilschuldverschreibungen oder im Zusammenhang mit diesen Anleihebedingungen ist - soweit gesetzlich zulässig - der Sitz der Emittentin.
4. Sollte eine der vorstehenden Bestimmungen in diesen Anleihebedingungen unwirksam sein oder werden, so bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt. Die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung ist von der Emittentin nach billigem Ermessen durch eine solche Bestimmung zu ersetzen, die den von der Emittentin und den Anlagegläubigern erstrebten wirtschaftlichen Auswirkungen am nächsten kommt. Sollten sich diese Anleihebedingungen als lückenhaft erweisen, so gilt im Wege der ergänzenden Auslegung für die Ausfüllung der Lücke ebenfalls eine solche Bestimmung als vereinbart, die den von der Emittentin und den Anleihegläubigern erstrebten wirtschaftlichen Auswirkungen am nächsten kommt.

14. TREUHANDVERTRAG

TREUHANDVERTRAG

zwischen

Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH
- als „**Treugeberin**“ bzw. „**Emittentin**“ -

und

Rödl Treuhand Hamburg GmbH Steuerberatungsgesellschaft
Kehrwieder 9, 20457 Hamburg
- als „**Treuhänder**“ -

Dieser **Treuhandvertrag** (nachfolgend der „**Treuhandvertrag“**) wurde am 7. November 2012 abgeschlossen zwischen:

(1) Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH mit Sitz in Kassel, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Kassel unter HRB 15033 (nachfolgend der „**Treugeberin**“ bzw. die „**Emittentin**“),

(2) Rödl Treuhand Hamburg GmbH Steuerberatungsgesellschaft, Kehrwieder 9, 20457 Hamburg (nachfolgend der „**Treuhänder**“)

PRÄAMBEL

(A) Die Emittentin beabsichtigt, eine Anleihe in Form einer Inhaberteilschuldverschreibung mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 30.000.000,00 (ISIN: DE000A1RFBP5, nachfolgend auch die „**Anleihe**“) zu begeben. Die Anleihe ist eingeteilt in bis zu 30.000 auf den Inhaber lautende und untereinander gleichberechtigte Inhaberteilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von je EUR 1.000,00 (nachfolgend einzeln auch die „**Inhaberteilschuldverschreibung“** und zusammen „**Inhaberteilschuldverschreibungen**“).

(B) Grundlage der Anleihe sind die hier als **Anlage 1** beigefügten Anleihebedingungen (nachfolgend die „**Anleihebedingungen**“). Jedem Inhaber einer Inhaberteilschuldverschreibung (nachfolgend einzeln und gemeinsam „**Anleihegläubiger**“) stehen daraus die in den Anleihebedingungen bestimmten Rechte zu. Für die Zwecke des öffentlichen Angebots der Inhaberteilschuldverschreibungen in Deutschland, Österreich und Luxemburg wird die Emittentin nach Billigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (nachfolgend „**BaFin**”) einen Wertpapierprospekt veröffentlichen (nachfolgend der “**Wertpapierprospekt**”).

(C) Die Emittentin hat mit der Kreissparkasse Ludwigsburg am 25. August 2011 einen Kontokorrentkreditvertrag mit einem Kreditrahmen von bis zu EUR 30.000.000,00 abgeschlossen. Als Sicherheiten zugunsten der Kreissparkasse Ludwigsburg ist ein Grundschuldbetrag aus Grundschulden über insgesamt EUR 30.000.000,00, lastend auf dem Objekt Salamander-Areal, Kornwestheim, in den Grundbüchern von Kornwestheim, Blatt 18.417, 18.419 bis 18.425, 18.428 bzgl. Flurstück 3934/2 (2.215 m²) (nachfolgend das „**Sicherungsgrundstück**“), eingetragen (nachfolgend die „**Bankgrundschuld**“).

(D) Die Ansprüche der Anleihegläubiger auf Zahlung von Zinsen (einschließlich Verzugszinsen) und Rückzahlung des eingesetzten Kapitals am Ende der Laufzeit (nachfolgend die „**Zahlungsansprüche**“) sollen durch die Bestellung einer nur zur Bankgrundschuld nachrangigen Buchgrundschuld über EUR 30.000.000,00 an dem Sicherungsrundstück (nachfolgend die „**Grundschuld**“) zu Gunsten des Treuhänders besichert werden.

(E) Ferner sollen die Zahlungsansprüche durch ein treuhänderisch von dem Treuhänder geführtes Festgeldkonto über bis zu EUR 2.000.000,00 bei der Kasseler Bank eG (nachfolgend die „**Barsicherheit**“) besichert werden.
Die Grundschuld und die Barsicherheit werden nachfolgend einzeln als „**Anleihe-Sicherheit**“ und zusammen als die „**Anleihe-Sicherheiten**“ benannt.

Dies vorausgeschickt **VEREINBAREN** die Treugeberin sowie der Treuhänder das Folgende:

§ 1

Aufgaben des Treuhänders

1. Aufgabe des Treuhänders ist es,
   (a) die ordnungsgemäße Bestellung der Grundschuld durch Eintragung der Grundschuld an nächster rangoffener Stelle nach der Bankgrundschuld festzustellen durch Annahme der betreffenden Urkunden über die Bestellung der Grundschuld,
   (b) das Festgeldkonto bei der Kasseler Bank eG, BLZ 520 900 00, Kto Nr. 178209 (nachfolgend das „**Festgeldkonto**“) treuhänderisch zu eröffnen und treuhänderisch zu führen sowie die ordnungsgemäße Bestellung der Barsicherheit festzustellen, diese nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Treuhandvertrages im Interesse der Anleihegläubiger zu halten, zu verwalten, sowie, falls die Voraussetzungen hierfür vorliegen, freizugeben oder zu verwerten, sowie gegebenenfalls einen Anspruch auf Wiederauffüllung der Barsicherheit nach § 2 Ziffer 3 lit. (b) gegenüber der Emittentin geltend zu machen und durchzusetzen,
   (c) an der Bestellung der Anleihe-Sicherheiten mitzuwirken und die Anleihe-Sicherheiten nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Treuhandvertrages im Interesse der Anleihegläubiger zu halten, zu verwalten sowie, falls die Voraussetzungen hierfür vorliegen, freizugeben oder zu verwerten.
2. Es ist nicht Aufgabe des Treuhänders, den Verkehrswert der Anleihe-Sicherheiten im Zeitpunkt der Stellung dieser Sicherheiten oder während der Laufzeit der Anleihe zu überprüfen.
3. Die Anleihe-Sicherheiten werden vom Treuhänder jeweils zugunsten der Anleihegläubiger verwaltet. Im Außenverhältnis wird der Treuhänder Inhaber der von ihm verwalteten Grundschuld, verwaltet diese aber im Innenverhältnis ausschließlich für die einzelnen Anleihegläubiger. Im Außenverhältnis wird der Treuhänder Inhaber der von ihnen verwalteten Barsicherheit, verwaltet diese aber im Innenverhältnis ausschließlich für die einzelnen Anleihegläubiger.
4. Der Treuhänder ist verpflichtet, die Anleihe-Sicherheiten zu jedem Zeitpunkt von seinem sonstigen Vermögen getrennt zu halten und nicht mit seinem sonstigen Vermögen zu vermischen.
5. In dem Fall eines Emissionserlöses aus den Inhaberteilschuldverschreibungen in einer Höhe von weniger als EUR 30.000.000,00 wird der Treuhänder auf schriftliches Verlangen der Emittentin nach Abschluss des Angebots die Anleihe-Sicherheiten in dem Verhältnis wieder freigeben, in welchem die tatsächliche Höhe des Emissionserlöses aus den Inhaberteilschuldverschreibungen den Betrag von EUR 30.000.000,00 unterschreitet.

§ 2

Aufgaben und Gewährleistungen der Treugeberin

1. Die Treugeberin garantiert dem Treuhänder im Wege eines verschuldensunabhängigen, selbständigen Garantieversprechens im Sinne von § 311 Abs. 1 BGB, dass zum Zeitpunkt der Unterzeichnung dieses Treuhandvertrages und der Ausgabe der Inhaberteilschuldverschreibungen
   (a) die Treugeberin rechtswirksam errichtet und eingetragen ist und über ihr Vermögen kein Insolvenzverfahren eröffnet ist,
   (b) diese Vereinbarung und die im Zusammenhang damit abzuschließenden Vereinbarungen nicht mit dem geltenden Recht, ihren sie konstituierenden Verträgen oder jeglichen übrigen Vereinbarungen, die sie als Vertragspartei oder ihr Vermögen verpflichten, in Widerspruch steht,
   (c) die Treugeberin Eigentümerin bzw. Inhaberin der jeweiligen Anleihe-Sicherheit ist bzw. bei Bestellung sein wird,
   (d) die Treugeberin über die jeweilige Anleihe-Sicherheit frei verfügen kann, und
   (e) die Anleihe-Sicherheiten mit Ausnahme der im Wertpapierprospekt genannten Einschränkungen nicht mit Rechten Dritter belastet sind.

2. Die Treugeberin verpflichtet sich gegenüber dem Treuhänder, bis spätestens 6. Dezember 2012 die Grundschuld an dem Sicherungsgrundstück auf eigene Kosten zu bestellen und die Eintragung in das Grundbuch herbeizuführen. Die Begründung der Grundschuld erfolgt durch Erstellung grundbuchtauglicher Pfandbestellungsurkunden zwischen der Treugeberin und dem Treuhänder, und deren Vollzug hinsichtlich des Grundstücks nach den Bestimmungen dieses Vertrags.

   Die Treugeberin verpflichtet sich gemeinsam mit dem Treuhänder die Bestellungsurkunde für die Grundschuld beglaubigt und in grundbuchrechtlich vollziehbarer Form zu unterfertigen und die Eintragung in das Grundbuch zu veranlassen. Vorsorglich **bewilligt** und **beantragt** die Treugeberin die Eintragung der Grundschuld in das Grundbuch des Sicherungsgrundstücks.

3. Die Treugeberin verpflichtet sich ferner gegenüber dem Treuhänder,
   (a) durch eine entsprechende Weisung gegenüber der gemäß den Anleihebedingungen als Zahlstelle fungierenden Stelle sicherzustellen, dass die Barsicherheit in Höhe von EUR 2.000.000,00 bis spätestens sieben Bankarbeitstage nach Zufluss des Emissionserlöses bei der Zahlstelle aus dem Emissionserlös auf das Festgeldkonto eingezahlt wird. Im Fall eines Emissionserlöses aus den Inhaberteilschuldverschreibungen von weniger als EUR 30.000.000,00 gilt § 1 Abs. 5 entsprechend. Sollte die Barsicherheit nicht oder nicht vollumfänglich von der Zahlstelle aus dem Emissionserlös auf das Festgeldkonto einbezahlt werden, ist die Treugeberin auf erstes Anfordern des Treuhänders verpflichtet, die Barsicherheit einmalig in Höhe von bis zu EUR 2.000.000,00 auf das Festgeldkonto einzuzahlen.
   (b) für den Fall, dass das Festgeldkonto ein Guthaben von weniger als EUR 2.000.000,00 oder dem nach § 2 Abs. 3 a Satz 1 und 2 eingezahlten Betrag aufweist, ist die Barsicherheit bis zu einem Guthaben in Höhe von insgesamt EUR 2.000.000,00 oder dem nach § 2 Abs. 3 a Satz 1 und 2 eingezahlten Betrag auf das Festgeldkonto einzuzahlen. Diese Verpflichtung besteht nur in der Höhe, sofern und soweit sichergestellt ist, dass die Mittel der Emittentin ausreichen werden, um die Zinszahlungsansprüche gegenüber den Anleihegläubigern an dem jeweils nächsten Zinszahlungstermin zu erfüllen.

   Das Recht des Treugebers, nach § 1 Ziff. 5 eine anteilige Freigabe der Anleihe-Sicherheiten zu verlangen, bleibt von vorstehenden Buchstaben (a) und (b) unberührt.

4. Die Treugeberin sichert dem Treuhänder für die Laufzeit der Anleihe ihre volle und uneingeschränkte Unterstützung dahingehend zu, dass sie alles in ihrer Macht stehende unternehmen und veranlassen wird, um die Bestellung und die uneingeschränkte Wirksamkeit der Anleihe-Sicherheiten sicherzustellen und aufrechtzuerhalten, soweit dies der Treugeberin billigerweise zuzumuten ist.
5. Die Treugeberin ist verpflichtet, bei Ausscheiden – aus welchem Grund auch immer – des Treuhänders aus diesem Vertrag oder bei Beendigung dieses Vertrags als Ganzes aus anderen als in § 9 Absatz 2 und Absatz 3 dieses Vertrags genannten Gründen, unverzüglich den ausscheidenden Treuhänder zu ersetzten oder bei Beendigung als Ganzes einen neuen Treuhandvertrag abzuschließen. Die Treugeberin ist verpflichtet, dem ersetzenden Treuhänder die gleichen Verpflichtungen wie dem ersetzen Treuhänder aus diesem Vertrag aufzuerlegen. Ebenso ist die Treugeberin verpflichtet bei Abschluss eines neuen Treuhandvertrags den Treuhänder des neuen Treuhandvertrags die gleichen Verpflichtungen wie in diesem Vertrag aufzuerlegen.

§ 3

Verwertung der Anleihe-Sicherheiten

1. Im Falle einer Nichterfüllung oder einer teilweisen Nichterfüllung der Zahlungsansprüche durch die Treugeberin ist der Treuhänder nach Maßgabe dieses Treuhandvertrages verpflichtet, die Anleihe-Sicherheiten entsprechend den jeweils anwendbaren rechtlichen Vorschriften zu verwerten, sofern sie von einem der Anleihegläubiger hierzu schriftlich aufgefordert werden.
2. Vor der Einleitung von Verwertungsmaßnahmen wird der Treuhänder der Treugeberin unter Ankündigung der konkret beabsichtigten Verwertungsmaßnahmen eine angemessene Frist von mindestens 30 Tagen setzen, damit die Treugeberin gemeinsam mit den Anleihegläubigern Gelegenheit hat, eine gütliche Einigung über die Verpflichtung zur Zahlung der Zinsen (einschließlich Verzugszinsen) und über die Rückzahlungsverpflichtungen aus den Inhaberteilschuldverschreibungen zu erzielen. Der Zugang des Ankündigungsschreibens des Treuhänders gilt als erfolgt mit Ablauf des 3. Werktages nach Absendung des Ankündigungsschreibens an die letzte bekannt gegebene Anschrift der Treugeberin. Die Fristsetzung ist entbehrlich, wenn die Treugeberin die Erfüllung der besicherten Ansprüche endgültig ablehnt bzw. mitteilt nicht leisten zu können, sowie für den Fall, dass ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Treugeberin gestellt wurde.
3. Sämtliche Erlöse aus der Verwertung der Anleihe-Sicherheiten sind auf einem dazu vom Treuhänder eröffneten Treuhandkonto zu hinterlegen. Nach Abschluss der Verwertung wird der Treuhänder – nach Abzug der durch die Verwertung entstandenen Kosten und der Vergütung des Treuhänders, soweit diese nicht von der Treugeberin getragen werden – den Verwertungserlös an die Anleihegläubiger im Verhältnis ihrer nominellen Beteiligung an der Anleihe untereinander in Bar auskehren.

§ 4

Freigabe der Gesamtsicherheiten

1. Der Treuhänder ist zur Freigabe der Anleihe-Sicherheiten auf Kosten der Treugeberin verpflichtet, wenn ihm die Treugeberin die vollständige Befriedigung sämtlicher Zahlungsansprüche nachweist. § 1 Ziffer 2 bleibt unberührt.
2. Für den Fall, dass die Treugeberin beabsichtigt, die Zahlungsansprüche ganz oder teilweise aus Fremdmitteln zu befriedigen und dem Fremdmittelgeber dazu Sicherheiten zu gewähren hat, wird der Treuhänder von den Anleihe-Sicherheiten nur Gebrauch machen, wenn die vollständige Befriedigung aller Zahlungsansprüche sichergestellt ist. Damit verbundene Kosten sind von der Treugeberin zu tragen.
3. Der Treuhänder ist nur für den Fall, dass die Zahlungsansprüche der Anleger endgültig befriedigt sind, berechtigt, die Löschung der Grundschuld zu bewilligen. Der Treuhänder ist jedoch berechtigt, im Rahmen des geplanten Abverkaufs von Teilflächen des Areals bzw. einzelnen Grundstücken des Areals Pfandfreigaben in angemessenem Umfang zu bewilligen. Er ist dabei verpflichtet, sich vorab von der Treugeberin jeweils Nachweise eines Sachverständigen darüber vorlegen zu lassen, dass der Wert der Anleihe-Sicherheiten nach Pfandfreigabe für die Besicherung der Zahlungsansprüche ausreicht. § 1 Ziffer 2 bleibt unberührt.

§ 5

Rechte des Treuhänders und der Anleihegläubiger

1. Jedem einzelnen Anleihegläubiger stehen die Rechte gegen den Treuhänder aus diesem Treuhandvertrag aus eigenem Recht zu (§ 328 BGB, Vertrag zugunsten Dritter). Die Anleihegläubiger sind verpflichtet, die sich aus dem Treuhandvertrag ergebenden Beschränkungen zu beachten. Der Treuhänder ist nicht verpflichtet, für die Anleihegläubiger deren Rechte aus den Anleihebedingungen gegenüber der Emittentin geltend zu machen oder durchzusetzen.
2. Von etwaigen Beschlüssen einer Anleihegläubigerversammlung ist der Treuhänder von der Treugeberin zu informieren.
3. Der Treuhänder ist gegenüber der Treugeberin berechtigt, jederzeit, nach vorheriger Ankündigung, die Unterlagen der Treugeberin einzusehen, welche die Anleihe, sowie die von ihm jeweils verwalteten Anleihe-Sicherheiten betreffen, soweit dies für die Erfüllung seiner Verpflichtungen aus diesem Treuhandvertrag und zur Wahrung der Rechte der Anleihegläubiger nach seinem freien Ermessen notwendig ist. Auf Verlangen des Treuhänders hat die Treugeberin auf ihre Kosten dem Treuhänder außerdem Abschriften der vorgenannten Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Die Treugeberin ist verpflichtet, den Treuhändern die Ausübung dieser Rechte auch gegenüber verbundenen Gesellschaften der Treugeberin zu ermöglichen.
4. Die Treugeberin ist darüber hinaus verpflichtet, den Treuhänder unverzüglich über solche Umstände und Tatsachen zu informieren, die Auswirkungen auf die Erfüllung der Pflichten des Treuhänders aus diesem Treuhandvertrag, die Erfüllung der Verpflichtungen der Treugeberin aus der Anleihe oder auf die von dem Treuhänder verwalteten Anleihe-Sicherheiten haben können.
5. Der Treuhänder ist nicht verpflichtet, den Anleihegläubigern Einsichtnahme in Unterlagen zu gestatten.

§ 6

Vergütung

1. Der Treuhänder erhält für seine Tätigkeit von der Treugeberin eine pauschale Vergütung in Höhe von EUR 7.000,00 jährlich zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer, die zum 31.12. eines Jahres fällig ist. Beginnt oder endet der Treuhandauftrag unterjährig, entsteht der Vergütungsanspruch zeitanteilig nach begonnenen Monaten.
2. Auslagen, die im Zusammenhang mit der Erfüllung seiner Verpflichtungen aus diesem Vertrag anfallen, werden dem Treuhänder von der Treugeberin gegen Nachweis jeweils gesondert erstattet.
3. Sollte es zur Verwertung der Anleihe-Sicherheiten kommen, erhält der Treuhänder von der Treugeberin für diese Verwertungsmaßnahmen ein Stundenhonorar in Höhe von jeweils EUR 250,00 für Geschäftsführer, EUR 200,00 für Mitarbeiter mit Zulassung als Rechtsanwalt und/oder Steuerberater, EUR 175,00 für akademische Mitarbeiter und EUR 100,00 für sonstige Mitarbeiter jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer. Dieses Honorar ist monatlich gegen Zeitnachweis zur Zahlung fällig.
4. Sollten die im Rahmen der Verwertung der Anleihe-Sicherheiten entstandenen Kosten (einschließlich des Honorars des Treuhänders gemäß obigen § 6 Abs. 3) bis zum Zeitpunkt der Auskehrung des Verwertungserlöses an die Anleihegläubiger nicht von der Treugeberin getragen werden, so ist der Treuhänder berechtigt, diese Kosten von dem an die Anleihegläubiger auszukehrenden Verwertungserlös für sich in Abzug zu bringen.

§ 7

Haftung

1. Der Treuhänder haftet nicht für Verbindlichkeiten, welche die Treugeberin gegenüber den Anleihegläubigern oder sonstigen Dritten eingeht bzw. eingegangen ist. Der Treuhänder übernimmt insbesondere auch keine Haftung für den von der Treugeberin veröffentlichten Wertpapierprospekt. Die Anleihegläubiger haben keine Prospekthaftungsansprüche gegen den Treuhänder.
2. Die Haftung des Treuhänders wegen der Verletzung von Vertragspflichten ist gegenüber der Treugeberin und den Anleihegläubigern auf den Höchstbetrag von EUR 4.000.000,00 beschränkt. Hiervon unberührt bleibt jeweils die Haftung wegen der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Treuhänder oder ein Erfüllungsgehilfe die Verletzung zu vertreten hat, sowie auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Treuhänders oder eines Erfüllungsgehilfen beruhen.
3. Der Treuhänder stellt auf eigene Kosten sicher, dass seine Haftung nach diesem Treuhandvertrag bis zu dem in § 8 Absatz 2 genannten Höchstbetrag für die Laufzeit dieses Treuhandvertrages von seiner berufsständischen Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung abgedeckt ist.

§ 8

Laufzeit und Kündigung

1. Dieser Treuhandvertrag tritt mit Billigung des Wertpapierprospektes durch die BaFin in Kraft.
2. Dieser Treuhandvertrag endet ohne weitere Erklärungen der Parteien
   (a) mit vollständiger Befriedigung aller Zahlungsansprüche und Freigabe der Anleihesicherheiten durch die Treuhänder;

   (b) mit Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Treugeberin und der vollständigen Verwertung der Anleihesicherheiten und Herausgabe des Verwertungserlöses an die Anleihegläubiger;

   (c) mit vollständiger Verwertung der Anleihesicherheiten auch außerhalb eines Insolvenzverfahren und Herausgabe des Verwertungserlöses an die Anleihegläubiger („**Laufzeit**“).
3. Die Treugeberin kann diesen Treuhandvertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn bis spätestens 28. Februar 2013 keine Zuteilung der Anleihe an die Anleihegläubiger erfolgt ist. Es wird klargestellt, dass der Treuhänder im Falle einer Kündigung nach diesem Absatz 2 verpflichtet ist, etwaige bereits bestellte Anleihe-Sicherheiten unverzüglich zu Gunsten der Treugeberin freizugeben.
4. Während der Laufzeit der Anleihe ist eine ordentliche Kündigung des Treuhandvertrages durch die Treugeberin ausgeschlossen.
5. Der Treuhänder ist berechtigt, den Treuhandvertrag ohne Angabe von Gründen unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist jeweils zum Monatsletzten mittels eingeschriebenen Briefes an die Treugeberin aufzukündigen. In diesem Fall vermindert sich die pauschale Vergütung des Treuhänders jeweils entsprechend der ausstehenden Laufzeit, und die Treugeberin hat unverzüglich einen neuen Treuhänder zugunsten der Anleihegläubiger zu benennen und zu beauftragen. Die Kündigung des Treuhänders nach diesem Absatz 5 wird erst in dem Zeitpunkt wirksam, an dem ein neuer Treuhänder an Stelle des ausscheidenden Treuhänders rechtswirksam bestellt ist. Der Treuhänder ist verpflichtet, bei der Übertragung der

Anleihe-Sicherheiten auf den neuen Treuhänder mitzuwirken. Die Kosten für die Übertragung der Gesamtsicherheiten auf neue Treuhänder trägt die Treugeberin.

Eine jederzeitige Aufkündigung des Treuhandverhältnisses gemäß vorstehendem Absatz 5 aus wichtigen Gründen ist sowohl durch den einzelnen Anleihegläubiger als auch durch die Treugeberin und den Treuhänder gegenüber jedem einzelnen Anleihegläubiger möglich. Als solch wichtiger Grund gilt für den Treuhänder und die Anleihegläubiger insbesondere, aber nicht ausschließlich, eine grobe Pflichtverletzung der Treugeberin. Das Nichteintreten eventueller von einem Anleihegläubiger angestrebter wirtschaftlicher Vorteile stellt keinen wichtigen Grund im Sinne dieser Bestimmung dar.

§ 9

Schlussbestimmungen

1. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für das Schriftformerfordernis.
2. Form und Inhalt dieses Treuhandvertrages sowie sämtliche sich aus daraus ergebenden Rechte und Pflichten bestimmen sich ausschließlich nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.
3. Die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag unterliegen – soweit nichts anderes geregelt ist - einem Abtretungsverbot.
4. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so soll dies die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berühren. Die Parteien verpflichten sich, die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Ergebnis des von den Parteien gewollten möglichst nahe kommt. Sollte der Vertrag eine Regelungslücke aufweisen, insbesondere einen offensichtlich regelungsbedürftigen Punkt nicht regeln, so werden die Parteien die Lücke durch eine wirksame Bestimmung ausfüllen, deren wirtschaftliches Ergebnis dem entspricht, was die Parteien vereinbart hätten, wenn sie die Lückenhaftigkeit erkannt hätten.
5. Erfüllungsort ist der Sitz der Treugeberin. Gerichtsstand für alle sich aus den in diesem Treuhandvertrag geregelten Rechtsverhältnissen ergebenden Rechtsstreitigkeiten mit der Treugeberin ist – soweit gesetzlich zulässig – der Sitz der Treugeberin.

15. IMMOBILIENBEWERTUNGSGUTACHTEN

Die DIA Consulting AG in 79098 Freiburg, Eisenbahnstraße 56, erstellt folgendes

GUTACHTEN
über den Verkehrswert des
Salamander-Areals
(Büro- und Einzelhandelsobjekt)
Stammheimer Straße 10
70806 Kornwestheim

unter Mitarbeit von

Dr. Martin Ingold
Diplom Volkswirt (Universität Freiburg)
Diplom Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA)
DIN EN ISO/IEC 17024

und

Jörn Busche
Diplom Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten

Auftraggeber: **Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH, Druseltalstraße 31 34131 Kassel**

Wertermittlungsstichtag: 25. September 2012
Qualitätsstichtag: Zeitpunkt nach endgültiger Fertigstellung
Ermittelter Verkehrswert: **81.240.000,00 €**

INHALTSVERZEICHNIS

ÜBERSICHTSBLATT 4

VERGLEICHSZAHLEN 5

VORBEMERKUNGEN 6

1. ALLGEMEINE ANGABEN 7

1.1 Grundbuchdaten 7

1.2 Baulastenverzeichnis 16

1.3 Zweck 16

1.4 Ortsbesichtigung/Teilnehmer 16

1.5 Unterlagen 17

2. LAGE 17

2.1 Makrolage 17

2.2 Mikrolage 18

2.3 Demografische Entwicklung 19

2.4 Verkehrsanbindung 20

2.5 Immisonen/Beeinträchtiguingen 21

2.6 Parkmöglichkeiten 21

3. GRUNDSTÜCK 21

3.1 Grundstücksbeschreibung 21

3.2 Erschließung 22

3.3 Baurechtliche Situation 22

3.4 Altlasten 22

3.5 Denkmalschutz 25

4. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 25

4.1 Nutzungsart / Vorhandene Bebauung 25

4.2 Flächen- und Stellplatzübersicht 25

4.3 Geschossflächenzahl 26

4.4 Grundflächenzahl 26

4.5 Gesamt-/Restnutzungsdauer 26

5. GEBÄUDE 27

5.1 Vorbemerkungen 27

5.2 Bau 1,2,3,4,5,6,7 und 8 28

5.2.1 Konstruktion 28

5.2.2 Ausbau 28

5.3 Bau 10 29

5.3.1 Konstruktion 29

5.3.2 Ausbau 30

5.4 Fabrikverkauf 30
5.4.1 Konstruktion 30
5.4.2 Ausbau 31
5.5 Grundriss 31
5.6 Energetischer Zustand 32
5.7 Instandhaltungsrückstand 32
5.8 Garagen/Stellplätze 32
5.9 Außenanlagen 32
6. BEURTEILUNG 33
6.1 Lage 33
6.2 Bauweise 33
6.3 Ausstattung 33
6.4 Grundrisslösung 33
6.5 Drittverwendungsfähigkeit / Nutzungsunabhängiges Gesamturteil 33
7. BODENWERT 34
7.1 Vergleichspreise 34
7.2 Bodenrichtwert 34
7.3 Marktkonformer Bodenwert 35
8. ERTRAGSWERT 41
8.1 Rohertrag 41
8.2 Bewirtschaftungskosten 43
8.3 Liegenschaftszinssatz 45
8.4 Ertragswertberechnung 46
9. VERKEHRSWERT 47
10. ANHANG 48
10.1 Anlage 1: Übersichtsplan 48
10.2 Anlage 2: Lageplan 49
10.3 Anlage 3: Übersichtsplan Stadtwerke Wasser, Abwasser, Gas 50
10.4 Anlage 4: Auszug aus dem Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) 51
10.5 Anlage 5: Auszug aus der Regiokarte 52
10.6 Anlage 6: Auszug aus der Stadtkarte 53
10.7 Anlage 7: Ist-Rohertrag 54
10.8 Anlage 8: Wesentliche mietvertragliche Vereinbarungen 57
10.9 Anlage 9: Fotos des Objektes 63

ÜBERSICHTSBLATT

Adresse:	Büro- und Einzelhandelsobjekt Stammheimer Straße 10 70806 Kornwestheim	
Objektinformationen:	Fiktives Baujahr:	2002
	Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre
	Restnutzungsdauer:	50 Jahre
Grundstück:	Gemarkung:	k.A.
	Flur-Nr.:	k.A.
	Flurstück-Nr.:	3785, 3785/3, 3785/4, 3785/5 3785/6, 3785/7, 3785/8, 3785/9, 3934/2
Flächen:	Grundstücksgröße:	40.931 m²
	Geschossfläche:	79.251 m²
	Bruttogrundfläche:	87.024 m²
	Gesamtmietfläche:	59.064 m²
	Außenstellplätze:	477 Stück
	Garagenstellplätze:	0 Stück
Bewertungszweck:	Ermittlung des Verkehrswertes zu Verkaufszwecken	
Wertermittlungsstichtag:	25. September 2012	
Erstellungsdatum:	30. Oktober 2012	
Wertbestimmendes Verfahren:	Ertragswert	
	Ergebnis:	81.240.000,00 €
	Bodenrichtwert pro m²:	360,00 €
	Bodenwert:	14.740.000,00 € (360,12 €/m²)
	Jahresrohertrag:	5.623.172,00 €
	Liegenschaftszinssatz:	5,50 %
Verkehrswert:		**81.240.000,00 €**

VERGLEICHSZAHLEN

Verkehrswert:		81.240.000,00 €
Instandhaltungsrückstand:		0,00 €
Kalkulatorischer Basiswert:		
Verkehrswert zzgl. Instandhaltungsrückstand		81.240.000,00 €
Bodenwertanteil am Basiswert:		18,14 %
Bodenwert pro m²:		360,12 €
Rohertrag (RoE) verzinst den Basiswert mit:		6,92 %
Reinertrag verzinst den Basiswert mit:		5,83 %
Basiswert/Jahresrohertrag:		14,45 - fach
Bewirtschaftungskosten (gesamt):	14,98 €/m² MF	15,74 % RoE
Verwaltungskosten:	2,86 €/m² MF	3,00 % RoE
Betriebskosten:	0,00 €/m² MF	0,00 % RoE
Instandhaltungskosten:	8,31 €/m² MF	8,74 % RoE
Mietausfallwagnis:	3,80 €/m² MF	4,00 % RoE
Preis pro m² Mietfläche:		1.375,45 €
Flächenrelationen:		
Mietfläche/Bruttogrundfläche:		0,68
Grundflächenzahl (GRZ):		0,41
Geschossflächenzahl (GFZ):		1,94

Im letzten geprüften Jahresabschluss zum 31.12.2011 wird das Salamander-Areal innerhalb des Vorratsvermögens nach HGB zu Anschaffungs- bzw. Herstellkosten unter Berücksichtigung aller erkennbarer Risiken bewertet. Das Bewertungsgutachten bewertet das Salamander-Areal nach Ertragswert im Zustand nach endgültiger Fertigstellung und nach Vollvermietung.

VORBEMERKUNGEN

Die Sachverständigen wurden beauftragt das Salamander-Areal in Kornwestheim im Zustand nach endgültiger Fertigstellung und nach Vollvermietung zu bewerten. Insofern ist der Qualitätsstichtag der Tag nach endgültiger Fertigstellung. Die zum Wertermittlungsstichtag noch nicht fertig gestellten Mietbereiche wurden anhand der vorgegebenen Planung und der sich daraus ergebenden Flächenarten im Soll-Rohertrag berücksichtigt.

Vom Auftraggeber wurden Flächenaufstellungen und Mieterlisten mit den Eckdaten aus den Mietverträgen und den zum Wertermittlungsstichtag aktuell erzielten Mieten bereitgestellt.

Die Erstellung von Flächenaufmaßen, die Durchführung von Altlastenuntersuchungen und technischen Überprüfungen liegen nicht innerhalb des üblichen Umfangs von Verkehrswertgutachten. Die Sachverständigen haben auf Basis aller verfügbaren Informationen die Angaben des Auftraggebers auf Plausibilität geprüft.

Die Altlastensituation wurde anhand der Informationen aus dem Altlastenkataster im Rahmen der Bewertung berücksichtigt.

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Grundbuchdaten

Die Grundbuchauszüge datieren zum 9. Oktober 2012. Es wird davon ausgegangen, dass seither keine Eintragungen stattgefunden haben, die den Wert des Grundstücks beeinflussen.

Bestandsverzeichnis Grundbuch Blatt 18417:

Amtsgericht:	Ludwigsburg
Grundbuch von:	Kornwestheim
Band:	k.A
Blatt:	18417
Gemarkung:	k.A.
Flur:	k.A.

Lfd. Nr.	Flurstück Nr.	Grundstücksbezeichnung	Größe
1	3785	Gebäude- und Freifläche Stammheimer Straße 10, 10/002, 10/003, 10/004, 10/005	9.741 m²
		Größe gesamt	9.741 m²

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis:
Keine Eintragungen.

Abteilung I, lfd. Nr. 1:
Eintragung gelöscht.

Abteilung I, lfd. Nr. 2:
Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH, Kassel.

Abteilung II, lfd. Nr. 1:
Lastend auf lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis (früheres Flurstück 3786/3-: 796 m²): Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Kornwestheim betreffend Abwasserleitung.
Bezug: Bewilligung vom 08. November 2006.
Eingetragen am 03. Juli 2007.

Abteilung II, lfd. Nr. 2:
Eintragung gelöscht.

Abteilung II, lfd. Nr. 3:
Lastend auf lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis: Auflösend bedingte, beschränkte persönliche Dienstbarkeit für das Land Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwal-

tung) betreffend Nutzung eines bestimmten Teils des Grundstücks und Gebäudes zur Errichtung, Erhaltung und Betrieb eines Grundbuchzentralarchivs.

Bedingter mehrfach ausübbarer Vorbehalt des Eigentümers, im Rang vor dieser Dienstbarkeit Grundpfandrechte -auch Gesamtgrundpfandrechte-, sofort vollstreckbar gegen den jeweiligen Eigentümer nach § 800 ZPO, in beliebiger Anzahl bis zur Höhe von insgesamt 9.000.000 € (i.W. neun Million Euro) nebst Zinsen bis zu 20% jährlich und einmaliger Nebenleistung in Höhe bis zu 20% des Grundpfandrechtskapitals einzutragen.
Höchstbetrag des Wertansatzes nach § 882 BGB 5.000 € (i.W. fünftausend Euro).
Bezug: Bewilligung vom 24. März 2011.
Eingetragen am 26. April 2011.

Abteilung II, lfd. Nr. 4:
Lastend auf lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis: Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für das Land Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwaltung).
Mehrfach ausübbarer Vorbehalt des Eigentümers, im Rang vor diesem Vorkaufsrecht Grundpfandrechte –auch Gesamtgrundpfandrechte-, sofort vollstreckbar gegen den jeweiligen Eigentümer nach § 800 ZPO, in beliebiger Anzahl bis zur Höhe von insgesamt 60.000.000 € (i.W. sechzig Million Euro) nebst Zinsen bis zu 20% jährlich und einmaliger Nebenleistung in Höhe bis zu 20% des Grundpfandrechtskapitals einzutragen.
Bezug: Bewilligung vom 24. März 2011.
Eingetragen am 26. April 2011.

<u>Hinweis zu den Eintragungen in Abt. II:</u>
<u>Zu lfd. Nr. 1:</u>
Die Leitung verläuft unterirdisch und erfasst das Flurstück 3785 nur an der Nord-Ost-Ecke von Bau 1. Das Leitungsrecht beeinträchtigt daher weder die Nutzung noch die Ertragskraft des zu bewertenden Grundstücks und hat somit keinen Einfluss auf den Verkehrswert. Der Leitungsverlauf ist im Anhang in der Anlage 3 dargestellt.

Zu lfd. Nr. 3:
Das Grundbuchzentralarchiv hat die von dem Archiv genutzten Flächen zu marktüblichen Mieten gemietet. Insofern spiegelt sich die Dienstbarkeit im Ertragswert und aufgrund der Ableitung des Verkehrswerts aus dem Ertragswert auch im Verkehrswert wider.

Zu lfd. Nr. 4:
Das Vorkaufsrecht räumt dem Berechtigten die Möglichkeit ein, im Falle eines Verkaufs an einen Dritten, durch eine einseitige empfangsbedürftige Erklärung, zwischen sich und dem Verkäufer einen Kaufvertrag zu grundsätzlich gleichen Bedingungen abzuschließen. Das Vorkaufsrecht beeinflusst somit den Kaufpreis (Verkehrswert) nicht.

Abteilung III:
Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs dienen i.d.R. der Absicherung der Finanzierung des Objekts. Die Art der Finanzierung (Finanzierung über Eigen- oder Fremdkapital) hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Objekts.

Bestandsverzeichnis Grundbuch Blatt 18419:

Amtsgericht: Ludwigsburg
Grundbuch von: Kornwestheim
Band: k.A
Blatt: 18419
Gemarkung: k.A.
Flur: k.A.

Lfd. Nr.	Flurstück Nr.	Grundstücksbezeichnung	Größe
1	3785/3	Gebäude- und Freifläche Stammheimer Straße 10/007	5.069 m²
		Größe gesamt	**5.069 m²**

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis:
Keine Eintragungen.

Abteilung I, lfd. Nr. 1:
Eintragung gelöscht.

Abteilung I, lfd. Nr. 2:
Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH, Kassel.

Abteilung II, lfd. Nr. 1:
Eintragung gelöscht.

Abteilung II, lfd. Nr. 2 und 3:
Die Eintragungen sind identisch mit denen im Grundbuch Blatt 18417 Abt. II lfd. Nr. 3 und 4.

Hinweis zu den Eintragungen in Abt. II:
Vgl. die diesbezüglichen Hinweise zum Grundbuch Blatt 18417.

Abteilung III:
Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs dienen i.d.R. der Absicherung der Finanzierung des Objekts. Die Art der Finanzierung (Finanzierung über Eigen- oder Fremd-kapital) hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Objekts. .

Bestandsverzeichnis Grundbuch Blatt 18420:

Amtsgericht: Ludwigsburg
Grundbuch von: Kornwestheim
Band: k.A
Blatt: 18420
Gemarkung: k.A.
Flur: k.A.

Lfd. Nr.	Flurstück Nr.	Grundstücksbezeichnung	Größe
1	3785/4	Gebäude- und Freifläche Stammheimer Straße	3.388 m²
		Größe gesamt	**3.388 m²**

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis:
Keine Eintragungen.

Abteilung I, lfd. Nr. 1:
Eintragung gelöscht.

Abteilung I, lfd. Nr. 2:
Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH, Kassel.
Abteilung II:
Abteilung II enthält keine Eintragungen.

Abteilung III:
Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs dienen i.d.R. der Absicherung der Finanzierung des Objekts. Die Art der Finanzierung (Finanzierung über Eigen- oder Fremd-kapital) hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Objekts.

Bestandsverzeichnis Grundbuch Blatt 18421:

Amtsgericht: Ludwigsburg
Grundbuch von: Kornwestheim
Band: k.A
Blatt: 18421
Gemarkung: k.A.
Flur: k.A.

Lfd. Nr.	Flurstück Nr.	Grundstücksbezeichnung	Größe
1	3785/5	Gebäude- und Freifläche Stammheimer Straße 10/006	4.840 m²
		Größe gesamt	**4.840 m²**

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis:
Keine Eintragungen.

Abteilung I, lfd. Nr. 1:
Eintragung gelöscht.

Abteilung I, lfd. Nr. 2:
Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH, Kassel.

Abteilung II, lfd. Nr. 1:
Eintragung gelöscht.

Abteilung III:
Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs dienen i.d.R. der Absicherung der Finanzierung des Objekts. Die Art der Finanzierung (Finanzierung über Eigen- oder Fremdkapital) hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Objekts. .

Bestandsverzeichnis Grundbuch Blatt 18422:

Amtsgericht: Ludwigsburg
Grundbuch von: Kornwestheim
Band: k.A
Blatt: 18422
Gemarkung: k.A.
Flur: k.A.

Lfd. Nr.	Flurstück Nr.	Grundstücksbezeichnung	Größe
1	3785/6	Gebäude- und Freifläche Stammheimer Straße	829 m²
		Größe gesamt	**829 m²**

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis:
Keine Eintragungen.

Abteilung I, lfd. Nr. 1:
Eintragung gelöscht.

Abteilung I, lfd. Nr. 2:
Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH, Kassel.

Abteilung II, lfd. Nr. 1:
Eintragung gelöscht.

Abteilung III:
Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs dienen i.d.R. der Absicherung der Finanzierung des Objekts. Die Art der Finanzierung (Finanzierung über Eigen- oder Fremd-kapital) hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Objekts. .

Bestandsverzeichnis Grundbuch Blatt 18423:

Amtsgericht: Ludwigsburg
Grundbuch von: Kornwestheim
Band: k.A
Blatt: 18423
Gemarkung: k.A.
Flur: k.A.

Lfd. Nr.	Flurstück Nr.	Grundstücksbezeichnung	Größe
1	3785/7	Gebäude- und Freifläche Stammheimer Straße 10/010	2.987 m²
		Größe gesamt	**2.987 m²**

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis:
Keine Eintragungen.

Abteilung I, lfd. Nr. 1:
Eintragung gelöscht.

Abteilung I, lfd. Nr. 2:
Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH, Kassel.

Abteilung II, lfd. Nr. 1:
Eintragung gelöscht.

Abteilung III:
Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs dienen i.d.R. der Absicherung der Finanzierung des Objekts. Die Art der Finanzierung (Finanzierung über Eigen- oder Fremd-kapital) hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Objekts.

Bestandsverzeichnis Grundbuch Blatt 18424:

Amtsgericht: Ludwigsburg
Grundbuch von: Kornwestheim
Band: k.A
Blatt: 18424
Gemarkung: k.A.
Flur: k.A.

Lfd. Nr.	Flurstück Nr.	Grundstücksbezeichnung	Größe
1	3785/8	Gebäude- und Freifläche Stammheimer Straße 10/008	4.468 m²
		Größe gesamt	**4.468 m²**

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis:
Keine Eintragungen.

Abteilung I, lfd. Nr. 1:
Eintragung gelöscht.

Abteilung I, lfd. Nr. 2:
Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH, Kassel.

Abteilung II, lfd. Nr. 1:
Eintragung gelöscht.

Abteilung III:
Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs dienen i.d.R. der Absicherung der Finanzierung des Objekts. Die Art der Finanzierung (Finanzierung über Eigen- oder Fremd-kapital) hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Objekts.

Bestandsverzeichnis Grundbuch Blatt 18425:

Amtsgericht: Ludwigsburg
Grundbuch von: Kornwestheim
Band: k.A
Blatt: 18425
Gemarkung: k.A.
Flur: k.A.

Lfd. Nr.	Flurstück Nr.	Grundstücksbezeichnung	Größe
2	3785/9	Verkehrsfläche Salamanderplatz	7.394 m²
		Größe gesamt	**7.394 m²**

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis:
Keine Eintragungen.

Abteilung I, lfd. Nr. 1:
Eintragung gelöscht.

Abteilung I, lfd. Nr. 2:
Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH, Kassel.

Abteilung II, lfd. Nr. 2 und 3:
Die Eintragungen sind identisch mit denen im Grundbuch Blatt 18417 Abt. II lfd. Nr. 3 und 4.

Hinweis zu den Eintragungen in Abt. II:
Vgl. die diesbezüglichen Hinweise zum Grundbuch Blatt 18417.

Abteilung III:
Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs dienen i.d.R. der Absicherung der Finanzierung des Objekts. Die Art der Finanzierung (Finanzierung über Eigen- oder Fremdkapital) hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Objekts.

Bestandsverzeichnis Grundbuch Blatt 18428:

Amtsgericht: Ludwigsburg
Grundbuch von: Kornwestheim
Band: k.A
Blatt: 18428
Gemarkung: k.A.
Flur: k.A.

Lfd. Nr.	Flurstück Nr.	Grundstücksbezeichnung	Größe
4	3934	Gebäude- und Freifläche Goethestraße	nicht relevant
4	3934/2	Gebäude- und Freifläche Salamanderplatz	2.215 m²
		Größe gesamt	**2.215 m²**

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis:

Keine Eintragungen.
Abteilung I, lfd. Nr. 1:
Eintragung gelöscht.

Abteilung I, lfd. Nr. 2:
Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH, Kassel.

Abteilung II, lfd. Nr. 1 und 2:
Eintragungen gelöscht.

Abteilung III:
Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs dienen i.d.R. der Absicherung der Finanzierung des Objekts. Die Art der Finanzierung (Finanzierung über Eigen- oder Fremdkapital) hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Objekts.

Zusammenfassung:

Das zu bewertende Grundstück besteht aus insgesamt 9 Flurstücken, die unmittelbar aneinander angrenzen. Die Flurstücke bilden somit ein Grundstück mit einer Gesamtgröße von 40.931 m². Der Übersichtlichkeit und Nachvollziehbarkeit wegen sind die einzelnen Flurstücke in der nachstehenden Tabelle einzeln aufgelistet. Dabei bezieht sich die Angabe der lfd. Nr. in der Tabelle nicht auf die lfd. Nr. des jeweiligen Flurstücks im Grundbuch, sondern dient der fortlaufenden Nummerierung der zu bewertenden Flurstücke.

Lfd. Nr.	Flurstück Nr.	Grundstücksbezeichnung	Größe
1	3785	Gebäude- und Freifläche Stammheimer Straße 10, 10/002, 10/003, 10/004, 10/005	9.741 m²
2	3785/3	Gebäude- und Freifläche Stammheimer Straße 10/007	5.069 m²
3	3785/4	Gebäude- und Freifläche Stammheimer Straße	3.388 m²
4	3785/5	Gebäude- und Freifläche Stammheimer Straße 10/006	4.840 m²
5	3785/6	Gebäude- und Freifläche Stammheimer Straße	829 m²
6	3785/7	Gebäude- und Freifläche Stammheimer Straße 10/010	2.987 m²
7	3785/8	Gebäude- und Freifläche Stammheimer Straße 10/008	4.468 m²
8	3785/9	Verkehrsfläche Salamanderplatz	7.394 m²
9	3934/2	Gebäude- und Freifläche Salamanderplatz	2.215 m²
		Grundstücksgröße des Bewertungsobjekts	**40.931 m²**

1.2 Baulastenverzeichnis

Laut schriftlicher Auskunft vom 11.10.2012 der Stadtverwaltung Kornwestheim liegt für das zu bewertende Grundstück keine Eintragung im Baulastenverzeichnis vor. Die Sachverständigen gehen im Rahmen der Wertermittlung davon aus, dass in dem Zeitraum von der Auskunftserteilung bis zum Wertermittlungsstichtag keine weiteren Eintragungen im Baulastenverzeichnis erfolgt sind.

1.3 Zweck

Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) zum Wertermittlungsstichtag 25. September 2012.

1.4 Ortsbesichtigung/Teilnehmer

Die Ortsbesichtigung fand am 25. September 2012 in der Zeit zwischen 10.00 Uhr und 16.00 Uhr statt.

Teilnehmer:

- Frau Martina Hollstein
  (Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH),
- Herr Eugen Hollstein
  (Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH),
- Herr Dr. Martin Ingold (Sachverständiger)
- Herr Jörn Busche (Sachverständiger).

Umfang der Besichtigung:
Bei der Ortsbesichtigung konnten folgende Gebäude besichtigt werden:
Bau 1, Bau 2, Bau 3, Bau 4, Bau 5, Bau 6, Bau 7, Bau 8, Bau 10 und das Gebäude mit der Bezeichnung Fabrikverkauf.

Bei der Ortsbesichtigung konnte der wesentliche Teil der Gebäude und der Mietflächen besichtigt werden. Der Zugang zu den vermieteten Flächen war teilweise nicht in vollem Umfang möglich. Dennoch konnten sich die Sachverständigen ein umfassendes Bild bezüglich der Art, Größe, Beschaffenheit und des Ausstattungsstandards des Bewertungsobjekts machen, weil die Beschaffenheit und die Ausstattungsstandards innerhalb der Mieteinheiten einheitlich gestaltet sind.

1.5 Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden vom Auftraggeber / Eigentümer zur Verfügung gestellt:

- Flurkarte und Lageplan 19. April 2012,
- Grundbuchauszug vom 09. Oktober 2012,
- Grundrisspläne aller Gebäude und Geschosse vom 10. Oktober 2012,
- Übersichtsplan Stadtwerke Wasser, Abwasser, Gas vom 17. Juli 2008,
- Flächenberechnungen vom 10. Oktober 2012,
- Aufstellung über bestehende Mietverträge mit Stand 30. September 2012,
- Mieterliste mit Mieten und Flächenangaben vom 30. September 2012,
- Baulastenauskunft vom 11. Oktober 2011,
- Altlastenkatasterauszüge mit Stand 07. Oktober 2012,
- Denkmalschutzauskunft vom 24. Oktober 2012.

Folgende Informationen wurden zusätzlich vom Gutachter beschafft:

- Auskunft des Gutachterausschusses von Kornwestheim über Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke, Bodenrichtwerte und Liegenschaftszinssätze,
- Recherchen zur Lage auf dem lokalen und regionalen Immobilienmarkt sowie zu Mieten und Verkaufspreisen weitgehend vergleichbarer Objekte,
- Fotoaufnahmen der Sachverständigen, erstellt bei der Ortsbesichtigung am 25. September 2012.
- Aufzeichnungen der Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung am 25. September 2012.

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen - insbesondere auch der Stellplatznachweis - erfüllt sind.

2. LAGE

2.1 Makrolage

Basisdaten von Kornwestheim

Bundesland:	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk:	Stuttgart
Landkreis:	Ludwigsburg
Höhe:	297 m ü. NN
Fläche:	14,645 km²
Einwohner:	31.754 (31. März 2012)
Bevölkerungsdichte:	2.168 Einwohner je km²
Stadtgliederung:	1 Kernstadt und 1 Stadtteil

Kornwestheim liegt direkt zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart und der Kreisstadt Ludwigsburg und bildet zusammen mit Ludwigsburg ein Mittelzentrum innerhalb der Region Stuttgart, deren Oberzentrum ebenfalls Stuttgart ist.

Stadtgliederung und Region:

Das Stadtgebiet Kornwestheim besteht aus der Kernstadt und dem Stadtteil Pattonville, der erst Ende der 1990er Jahre nach dem Abzug der US-Armee Teil der Stadt Kornwestheim wurde. In der Kernstadt Kornwestheim werden gelegentlich geografische Stadtteilbezeichnungen (Oststadt, Weststadt) unterschieden, wobei die Grenzen jedoch nicht genau festgelegt sind. Zum Mittelbereich Ludwigsburg/Kornwestheim gehören noch die Städte und Gemeinden im Süden und Osten des Landkreises Ludwigsburg: Affalterbach, Asperg, Benningen am Neckar, Erdmannhausen, Freiberg am Neckar, Großbottwar, Hemmingen, Marbach am Neckar, Markgröningen, Möglingen, Murr, Oberstenfeld, Pleidelsheim, Remseck am Neckar, Schwieberdingen, und Steinheim an der Murr.

Wirtschaft:

Heute wird die wirtschaftliche Struktur durch die verkehrsgünstige Lage Kornwestheims an BAB 81 und an der Bahnstrecke Mannheim-Stuttgart mit dem Rangierbahnhof Kornwestheim Rbf bestimmt. Eine Fülle von kleinen und mittelständischen Unternehmen, die in Kornwestheim ansässig sind, bieten Arbeitsplätze für Kornwestheim und die Region. Der Einzelhandel in Kornwestheim wird stark durch den Sog der größeren Städte Stuttgart und Kornwestheim beeinflusst. Beide sind mit dem Auto oder der S-Bahn in weniger als 15 Minuten zu erreichen. Die ungebundene Kaufkraft von Kornwestheim beträgt insgesamt rd. 460 Mio. €, der Kaufkraftindex (Land=100) beträgt 96.[2]

2.2 Mikrolage

Das zu bewertende Grundstück liegt im westlichen Stadtteil von Kornwestheim. Es grenzt an vier Straßen an. Im Norden grenzt es an die Salamanderstraße, östlich an die Stammheimer Straße (Landesstraße 1146), südlich an die Max-Levi-Straße und westlich an die Ebertstraße. An der nordöstlichen Grundstücksgrenze befindet sich direkt gegenüberliegend der Zugang zur S-Bahnstation der Linien S4 und S5.

---

[2] Vlg. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg: Stand 2009, Zeitpunkt des Abrufs: 28.10.2012

Die Nachbarbebauung besteht teilweise aus Wohngebäuden (überwiegend Geschosswohnungsbau) und teilweise aus gewerblichen Gebäuden (Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Handelsgebäude). In fußläufiger Entfernung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen und des erweiterten Bedarfs. Direkt angrenzend an das zu bewertende Grundstück ist der Neubau eines Lebensmitteldiscounters nebst Parkhaus geplant. Die Stadtmitte von Kornwestheim ist ca. 500 m vom Bewertungsobjekt entfernt.

2.3 Demografische Entwicklung

Durchschnittsalter der Bevölkerung Kornwestheim, Stadt am 31.12.2001:

Kornwestheim, Stadt	Insgesamt	Männlich	Weiblich
Durchschnittsalter der Bevölkerung in Jahren	41,2	39,6	42,8
	Bevölkerung in der Altersgruppe von .. bis unter .. Jahren in %		
unter 15	15,7	16,6	14,9
15 - 25	10,7	11,1	10,3
25 - 45	31,0	32,7	29,4
45 - 65	25,3	25,5	25,0
65 und mehr	17,3	14,2	20,3

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg
Zeitpunkt des Abrufs: 25.10.2012

Durchschnittsalter der Bevölkerung Kornwestheim, Stadt am 31.12.2011:

Kornwestheim, Stadt	Insgesamt	Männlich	Weiblich
Durchschnittsalter der Bevölkerung in Jahren	42,8	41,5	44,0
	Bevölkerung in der Altersgruppe von .. bis unter .. Jahren in %		
unter 15	14,1	14,7	13,6
15 - 25	11,3	11,8	10,8
25 - 45	27,7	28,5	26,9
45 - 65	26,7	27,1	26,4
65 und mehr	20,1	17,8	22,3

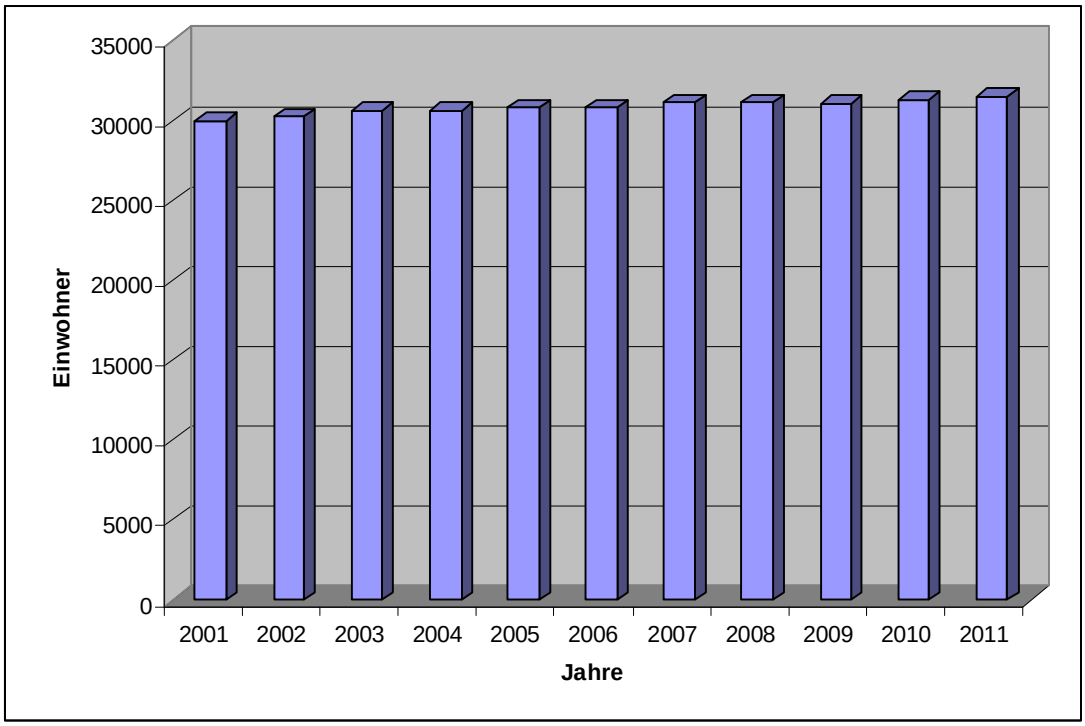
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Zeitpunkt des Abrufs: 25.10.2012

Das Durchschnittsalter der Einwohner von Kornwestheim ist in einem 10-Jahres-Zeitraum (2001 bis 2011) von 41,2 Jahre auf 42,8 Jahre gestiegen. Die Entwicklung zeigt zwar einen demographischen Wandel hin zu einer im Zeitablauf älter

werdenden Bevölkerung, dessen Ausmaß zum Wertermittlungsstichtag keine feststellbaren Auswirkungen auf den Immobilienmarkt in Kornwestheim hat.

Wie die nachstehende Abbildung 1 zeigt, ist die Einwohnerzahl von Kornwestheim im Zeitraum von 2001 bis 2011 leicht, aber stetig angestiegen.



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

2.4 Verkehrsanbindung

Die nächstgelegenen Anschlussstellen an die Bundesautobahn 81 sind Ludwigsburg-Süd und Stuttgart-Zuffenhausen, die jeweils ca. 7,5 km vom Bewertungsobjekt entfernt sind. Ferner führt die Bundesstraße 27 durch die Stadt.

Der S-Bahnhof Kornwestheim schafft über die S-Bahnlinien S4 und S5 Anschluss nach Ludwigsburg (3 Minuten) und Stuttgart Hauptbahnhof (12 Minuten). Den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) bedienen darüber hinaus zahlreiche Buslinien.

Der Flughafen Stuttgart ist in ca. 22 km Entfernung zu erreichen.

2.5 Immissionen/Beeinträchtigungen

Bei der Ortsbesichtigung konnten keine, die gewerbliche Nutzung störenden, Immissionen oder Beeinträchtigungen festgestellt werden. Auch die durch den unmittelbar angrenzenden Schienenverkehr verursachten Lärmimmissionen stellen keine Beeinträchtigung der ausschließlich gewerblichen Nutzung des Bewertungsobjektes dar.

2.6 Parkmöglichkeiten

Auf dem Bewertungsrundstück befinden sich auf den Parkplätzen P2, P3, P4, P6, P7 und dem zur Zeit noch im Bau befindlichen Parkplatz P8 (westlich von Bau 8 gelegen) insgesamt 477 Pkw-Außenstellplätze. Die Lage der Parkplätze ist dem beigefügten Übersichtsplan (im Anhang Nr. 1) zu entnehmen.
Im öffentlichen Verkehrsraum befinden sich in begrenztem Umfang und in unmittelbarer Nähe zum Bewertungsobjekt weitere, teilweise gebührenpflichtige, Parkmöglichkeiten. Auf einem angrenzenden Grundstück ist der Neubau eines Parkhauses geplant.

3. GRUNDSTÜCK

3.1 Grundstücksbeschreibung

Zuschnitt/Form:
Das zu bewertende Areal wird durch die Flurstücke Nrn. 3785, 3785/3, 3785/4, 3785/5, 3785/6, 3785/7, 3785/8, 3785/9 und 3934/2 gebildet. Das Areal hat einen unregelmäßigen Zuschnitt, der keiner geometrischen Standardform gleicht. Die Grenzen verlaufen zumeist gerade (siehe Lageplan im Anhang als Anlage 2).

Topographie:
Das zu bewertende Grundstück ist von der Salamanderstraße aus leicht ansteigend und an das jeweils umliegende Straßenniveau angepasst.

Einfriedung / Zuwegung:
Das zu bewertende Areal hat mehrere Zufahrten, die teilweise über automatische Schranken gesichert sind sowie auch mehrere Zugänge zu den Gebäuden. Eine weitere Einfriedung ist nicht vorhanden.

3.2 Erschließung

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Kornwestheim vom 24.10.2012 ist das zu bewertende Grundstück voll erschlossen und alle Erschließungsbeiträge sind beglichen. Nach aktuellem Kenntnisstand der Stadt Kornwestheim sind zum Wertermittlungsstichtag und in naher Zukunft keine Maßnahmen geplant, die erschließungsbeitragspflichtig sind.

3.3 Baurechtliche Situation

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Kornwestheim liegt das zu bewertende Grundstück im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 07-497. Der Bebauungsplan ist seit dem 09.10.2002 rechtskräftig.
Die Gebietsausweisung erfolgt als Kerngebiet (MK) ausgehend von der Salamanderstraße bis auf Höhe der Hauptzufahrt (siehe Auszug aus dem Bebauungsplan. Daran anschließend ist Mischgebiet (MI) ausgewiesen (siehe Anhang, Anlage 4)
Laut Auskunft des Stadtplanungsamtes befindet sich das Grundstück innerhalb eines Sanierungsgebietes. Die Maßnahme dauert bis Ende 2013, wobei noch nicht entschieden ist, ob eine Verlängerung erfolgt. Ausgleichsbeträge werden laut schriftlicher Auskunft der Stadt Kornwestheim vom 24. Oktober 2012 nicht erhoben.

3.4 Altlasten

Altlasten sind 1. stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) und 2. Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Altlastverdächtige Flächen sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Schädliche Bodenveränderungen sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen werden jeweils von den Umweltämtern der Länder oder auch der Kommunen erfasst und in Datenbanken (Altlastenkataster) gespeichert.

Laut überlassenen Unterlagen des Landkreises Ludwigsburg und des Auftraggebers ist das zu bewertende Areal als altlastenverdächtige Fläche unter „AS Salamander“ und den Flächen-Nrn. 6485 bis 6487 erfasst.

Auszug aus dem Katastereintrag zur Flächen-Nr. 6485:

(1) Begründung des Altlastenverdachts:
„Trotz umfangreicher Recherchen konnte eine exakte Nutzung dieses Teils des Fabrikareals nicht ausfindig gemacht werden. Aufgrund der Kenntnisse der nördlich und südlich angrenzenden Fabrikareale (AS 6484, 6486, 6487, der langjährigen Nutzung zur Schuhfabrikation, der Historie Salamanders und des damit verbundenen großen Betriebsmaßstab empfehlen wir – unabhängig vorhandener schwer durchlässiger Lößlehmschichten – die Durchführung einer Orientierenden Untersuchung.“

(2) Vorschlag für weitere Maßnahmen:
„Wir empfehlen die Durchführung von Sondierungsbohrungen im Bereich ehem. Bau 20, 21 sowie – in Abhängigkeit visueller Auffälligkeiten der Oberflächen – im UG Bau 4C. Ausgewählte Proben sollten auf LCKW, BTEX, MKW-GC analysiert werden.“

Auszug aus dem Katastereintrag zur Flächen-Nr. 6486:

(1) Begründung des Altlastenverdachts:
„Es liegen punktuell Untergrunduntersuchungen vor; jedoch für den überwiegenden Teil nicht. Auf Grund der großen Betriebsgröße, des langen Betriebszeitraums, des umfangreichen Einsatzes wassergefährdender Stoffe, diverser Beanstandungen und intensiver Kriegsschäden/-brände wird die Durchführung einer orientierenden Untersuchung (OU) empfohlen, unabhängig von vorhandenen, schwer durchlässigen Lößlehmschichten. Inwieweit ein Tankausbau bei der ehem. Tankanlage sowie der Tankanlage für Lösemittel erfolgte ist nicht bekannt. In diesem Bereich sowie sämtlicher relevanter ehem. Bauten der chem. Abteilung ist die Oberfläche nicht versiegelt.“

(2) Vorschlag für weitere Maßnahmen:
„Wir empfehlen die Durchführung von Sondierungsbohrungen in einem 1. Schritt an folgenden besonders umweltrelevanten Bereichen: ehem. Bau 13, ehem. Bau 17, ehem. Bau 18 und ehem. Bau 19, unterirdische Tankanlage, Tankanlage für Lösemittel, Entwässerungseinrichtungen. Weiterhin eine rasterförmige Erkundung des ehemaligen Hofbereichs zwischen den jeweils ehemaligen Bauten 13, 18, 17, 19.
In Abhängigkeit der Beschaffenheit des UG Bau 4b ebenfalls RKS. In Abhängigkeit der ehem. Nutzung sowie des angetroffenen Probenmaterials halten wir die Durchführung chemischer Analysen auf BETX, LCKW, MKW-GC, PCP und PAK für empfehlenswert."

Auszug aus dem Katastereintrag zur Flächen-Nr. 6487:

(1) Begründung des Altlastenverdachts:
„Es liegen lediglich im Bereich ehem. Bau 23 und 24 Untergrunduntersuchungen vor; jedoch für den überwiegenden Teil nicht. Aufgrund der großen Betriebsgröße, langen Betriebszeitraums, des umfangreichen Einsatz wassergefährdender Stoffe, diverser Beanstandungen, intensiver Kriegsschäden/-brände wird die Durchführung einer OU empfohlen, unabhängig vorhandener schwer durchlässiger Lößlehmschichten. Eine Oberflächenversiegelung ist größtenteils nicht vorhanden."

(2) Vorschlag für weitere Maßnahmen:
„In einem 1. Schritt empfehlen wir Untergrunduntersuchungen: ehem. Bau 25, Bau 26, ehem. Werkstatt für Gummilösung, ehem. Härterei, Bau 7, UG Bau 10, ehem. Bau 9, ehem. Bau 65-67, ehem. Gleisbereich sowie Lockschuppen (Bau 28), Entwässerung sowie in Abhängigkeit visueller Verunreinigung das jeweils unterste Geschoss von Bau 4, 4a, 5 und 6. Chemische Untersuchungen auf BTEX, LCKW, MKW-GC, PAK, SM."

Technische Untersuchungen des Grund und Bodens hinsichtlich Altlasten liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Die Sachverständigen wurden daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen.

Nach dem Kenntnissand der Sachverständigen und den Eintragungen im Altlastenkataster wurden noch keine Orientierenden Untersuchungen vorgenommen.

Dementsprechend liegen den Sachverständigen zum Wertermittlungsstichtag keine Untersuchungsergebnisse vor, aus denen ein entsprechender Handlungsbedarf hervorgeht und auf deren Basis die damit verbundenen Sanierungsmaßnahmen abgeleitet werden könnten. Die historische Nutzung und die Eintragungen im Altlastenkataster begründen zum Wertermittlungsstichtag einen merkantilen Minderwert, der bei der Bodenwertermittlung wertmäßig zu berücksichtigen ist.

3.5 Denkmalschutz

Laut schriftlicher Auskunft vom 23.10.2012 der Stadtverwaltung Kornwestheim besteht für die Liegenschaft Denkmalschutz gem. § 2 DSchG. Die Sachverständigen gehen im Rahmen der Wertermittlung davon aus, dass in dem Zeitraum von der Auskunftserteilung bis zum Wertermittlungsstichtag sich keine Veränderungen in Bezug auf die Denkmaleinstufung ergeben haben.

Die Denkmaleigenschaft ist in der nachfolgenden Wertermittlung in den Ansätzen zur Gesamt- und Restnutzungsdauer und zu den Instandhaltungskosten wertmäßig berücksichtigt.

4. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

4.1 Nutzungsart / Vorhandene Bebauung

Das zu bewertende Areal ist mit 10, teilweise baulich miteinander verbundenen Gebäuden bebaut. Die Gebäude werden entsprechend des im Anhang beigefügten Übersichtsplanes mit Bau 1 bis 8, Bau 10 und Lagerverkauf bezeichnet.

4.2 Flächen- und Stellplatzübersicht

Flächen und Stellplätze	
Grundstücksgröße	40.931,00 m²
Überbaute Grundfläche	16.905,67 m²
Geschossfläche nach BauNVO	79.250,83 m²
Bruttogrundfläche	87.023,75 m²
Mietfläche	59.064,43 m²
Pkw-Außenstellplätze	477 Stpl.
Garagenstellplätze	0 Stpl.

4.3 Geschossflächenzahl

Die Geschossfläche beträgt ca. 79.250,83 m². Bei einer Grundstücksgröße von 40.931,00 m² entspricht dies einer GFZ von rd. 1,94.

4.4 Grundflächenzahl

Die überbaute Grundfläche beträgt ca. 16.905,67 m². Bei einer Grundstücksgröße von 40.931,00 m² entspricht dies einer GRZ von rd. 0,41.

4.5 Gesamt-/Restnutzungsdauer

Das Salamander-Areal wurde in der Zeit von 1904 bis 1998 als Schuhfabrik Salamander genutzt. Aus den Bauakten, Akten des Wirtschaftsarchivs Baden-Württemberg, Gewerbeaufsichtsamt und Landratsamt Ludwigsburg gehen seit 1904 verschiedene Bauerstellungen, Umbauten, Zerstörungen (Krieg), Abbrüche und Neubauten hervor. Aus der Liste der Kulturdenkmäler sind für die heute noch bestehenden Baulichkeiten folgende Ursprungsbaujahre zu Grunde zu legen:

- Bau 1: 1909/1925
- Bau 2. 1925
- Bau 3: 1912
- Bau 4: 1922
- Bau 5: 1907-1909
- Bau 6: 1904
- Bau 10: 1948
- Schornstein: 1951

Bei den Gebäuden Bau 7 und 8 handelt es sich vermutlich um ehemalige Fabrikationsgebäude aus dem Jahr 1932.

Das Gebäude mit der Bezeichnung „Fabrikverkauf“ wurde im Jahr 2002 umgebaut und seiner jetzigen Nutzung zugeführt.

Die Gebäude Bau 2, 3, und 7 sind teilweise saniert und werden nach Abruf des Mieters (Grundbuchzentralarchiv) abschnittweise endgültig fertig gestellt.

Bau 8 ist bis auf das 1. Obergeschoss und einen kleinen Teil des 2. Obergeschosses fertig saniert. In Bereichen der Außenfassade sind ebenfalls noch Sanierungsarbeiten erforderlich.

Die Gebäude Bau 1, 4, 5 und 6 sind für eine Vermietung weitestgehend hergestellt. Ein genaues Datum der durchgeführten Sanierungsarbeiten ist den Unterlagen nicht zu entnehmen.

Aufgrund der massiven Bausubstanz, des Instandhaltungszustands am Wertermittlungsstichtag und der zwischenzeitlich durchgeführten Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen ist von einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren auszugehen. Unter Berücksichtigung des technischen Fortschritts in Bezug auf die Bau- und Gebäudetechnik haben Gebäude dieser Art eine durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren. Zum Wertermittlungsstichtag ergibt sich somit ein fiktives Baualter von 10 Jahren und als fiktives (bewertungsrelevantes) Baujahr das Jahr 2002. Die Gebäude müssen aufgrund ihrer Denkmaleigenschaft am Ende der Restnutzungsdauer durch entsprechende Investitionen erhalten werden. Dennoch unterliegen die Gebäude der Abnutzung. Daher führt die Denkmaleigenschaft nicht zu einer nicht bestimmbaren oder unendlichen Gesamt- und Restnutzungsdauer.

In der nachfolgenden Tabelle sind die vorstehenden Ansätze als Übersicht zusammengefasst.

Objektteil	Baujahr	GND	Alter	RND
Büro- und Einzelhandelsobjekt	2002	60 Jahre	10 Jahre	50 Jahre

5. GEBÄUDE

5.1 Vorbemerkungen

Die nachfolgenden Ausführungen stützen sich auf die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung. Da keine zerstörerischen Untersuchungen vorgenommen wurden, beruhen die Angaben hinsichtlich der nicht sichtbaren und unzugänglichen Bauteile auf Auskünften und begründeten Vermutungen.

Beschrieben wird die dominierende Ausstattung. Abweichungen in Teilbereichen können durchaus vorhanden sein, haben jedoch keinen wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert.

Auf dem zu bewertenden Grundstück stehen insgesamt 10, teilweise baulich miteinander verbundene, Gebäude, die hinsichtlich ihrer Bauart, Beschaffenheit und Ausstattung wie folgt zusammengefasst werden können:

- Bau 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 und 8 (Büro- und Verwaltungsgebäude mit Einzelhandelsflächen),
- Bau 10 (Einzelhandelsflächen mit Seminar- und Veranstaltungsräumen),
- Fabrikverkauf (Einzelhandelsfläche).

Die Gebäude mit den Bezeichnungen Bau 1 und 2 haben einen 5-geschossigen Mitteltrakt sowie 6-geschossige Eckbauten und sind voll unterkellert.

Bei den Gebäuden Bau 3, 4, 5, 6, 7 und 8 handelt es sich um 5-geschossige Gebäude, die teilweise unterkellert (Bau 4 und 7) bzw. voll unterkellert (Bau 8) sind.

Das Gebäude mit der Bezeichnung Bau 10 ist 3-geschossig und teilunterkellert.

Der Farbrikverkauf ist 1-geschossig. Er ist um einen nicht mehr im Betrieb befindlichen Schornstein errichtet worden.

5.2 Bau 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 und 8

5.2.1 Konstruktion

Bauweise:	Massivbauweise (Mauerwerk und Stahlbeton).
Fassade:	Putzfassade und Ziegelstein.
Dach:	Flach geneigte Satteldächer und Flachdächer.
Decken:	Stahlbetondecken, teilw. mit Faserplatten abgehängt.
Treppen:	Geschlossene Betontreppen mit Steinstufen.

5.2.2 Ausbau

Innenwände:	Massiv gemauert und Leichtbauwände.
Fenster:	Kunststoff- und Stahlfenster mit Isolierverglasung.
Innentüren:	Holztüren in Stahlzargen.

Böden:	Nadelfilz, PVC oder Fliesen (Sanitärräume und Teeküche) belegt.
Sanitärausstattung:	Damen- und Herren WCs entsprechend Arbeitsstättenrichtlinie
Küchen:	Teeküchen, teilw. gemeinschaftliche Nutzung
Elektroinstallation:	Auf Nutzung ausgelegt entsprechend VDE-Vorschriften.
Heizung:	Gaszentralheizung aus dem Jahr 2002 mit 2 Kesseln (3,87 MW und 6,45 MW) für gesamtes Areal.
Warmwasser:	Überwiegend Untertischgeräte, in Teilbereichen mieterspezifisch gesonderte Warmwasserbereitung
Lüftung/Klimatisierung:	Nur im Bereich der Anmietung Grundbuchzentralarchivs vorhanden.
Aufzugsanlagen:	Diverse Aufzüge sowie Paternoster (Bau 1) und Außenaufzüge (Bau6).
Balkon/Terrasse/Loggien:	Nicht vorhanden.

5.3 Bau 10

5.3.1 Konstruktion

Bauweise:	Massivbauweise (Mauerwerk und Stahlbeton).
Fassade:	Ziegelstein und teilw. Putz
Dach:	Flachdach.
Decken:	Stahlbetondecken teilw. abgehängt.
Treppen:	Geschlossene Stahlbetontreppen.

5.3.2 Ausbau

Innenwände:	Überwiegend Leichtbauwände, teilw. variabel
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung.
Innentüren:	Holzglatttüren in Stahlzargen
Böden:	Fliesen, Nadelfilz, Laminat.
Sanitärausstattung:	Damen und Herren WCs.
Küchen:	Teeküche sowie Gastronomieküche im 1. OG
Elektroinstallation:	Auf Nutzung ausgelegt entsprechend VDE-Vorschriften.
Heizung:	Zentral über die Heizung in Bau 7.
Warmwasser:	Untertischgeräte elektrisch.
Lüftung:	Komplett klimatisiert.
Aufzugsanlagen:	1 Aufzug.
Balkon/Terrasse/Loggien:	Nicht vorhanden.

5.4 Fabrikverkauf

5.4.1 Konstruktion

Bauweise:

Fassade:	Metall und Schaufenster.
Dach:	Flachdach mit Begrünung und Lichtkuppeln.
Decke:	Metall

Treppen:	Nicht vorhanden

5.4.2 Ausbau

Innenwände:	Leichtbauwände
Fenster:	Schaufenster
Tür:	Automatische Schiebetür
Böden:	Teppichboden.
Sanitärausstattung:	Damen und Herren WC.
Küchen:	Teeküche
Elektroinstallation:	Auf Nutzung ausgelegt entsprechend VDE-Vorschriften.
Heizung:	Zentral über die Heizung in Bau 7.
Warmwasser:	Untertischgeräte elektrisch.
Lüftung:	Komplett klimatisiert.
Aufzugsanlagen:	Nicht vorhanden.
Balkon/Terrasse/Loggien:	Nicht vorhanden.

5.5 Grundriss

Die Gebäude haben überwiegend eine klassische Grundrisslösung mit zu den Gebäudeaußenseiten liegenden Büro- und Sozialräumen, die jeweils über einen Mittelflur erreichbar sind. Teilweise bestehen noch Verbindungstüren zwischen den Büroräumen. Die Geschosse werden über mehrere Treppenhäuser und Aufzugsanlagen erschlossen. Die Handels- und Ausstellungsflächen haben überwiegend statische Stützelemente im Mittelbereich.

5.6 Energetischer Zustand

Den Sachverständigen lagen zur Zeit der Gutachtenerstellung keine Energieausweise vor. Die Fenster und die Gebäudeeingangstüren haben überwiegend Isolierverglasungen. Nach endgültiger Fertigstellung werden alle Fenster mit Isolierverglasung ausgestattet sein. Während der Ausbaumaßnahmen werden je nach Erfordernis Dämmungen angebracht.

5.7 Instandhaltungsrückstand

Die Gebäude befinden sich in einem, ihrem Sanierungs- und Erbauungsjahr entsprechend guten Instandhaltungszustand in Bezug auf die Bausubstanz. Für die noch nicht fertig gestellten Gebäudeteile in Bau 3, 7, 8 und 10 wird nach endgültiger Fertigstellung ein entsprechend guter Instandhaltungszustand unterstellt, wie er bei den bereits sanierten und modernisierten Bereichen bei der Ortsbesichtigung vorhanden war.

Bei der Ortsbegehung wurden weder zerstörerische Untersuchungen noch Funktionsprüfungen der technischen Anlagen oder Dichtigkeitsprüfungen der in den Gebäuden verlegten Leitungen durchgeführt. Insofern können die Sachverständigen keine Beurteilungen zu verdeckten oder unzugänglichen Bauteilen, technischen Anlagen und Leitungen abgeben.

5.8 Garagen/Stellplätze

Auf dem gesamten Areal werden nach endgültiger Fertigstellung insgesamt 477 mit Bitumen oder Verbundsteinpflaster befestigte Pkw-Außenstellplätze abmarkiert und angelegt sein.

5.9 Außenanlagen

Die unbebauten Flächen des Grundstücks sind überwiegend mit Bitumen befestigt. Es sind in Teilbereichen Grünflächen angelegt, die mit Büschen und Sträuchern bewachsen sind.

6. BEURTEILUNG

6.1 Lage

Die Lage am westlichen Teil von Kornwestheim und die gute Verkehrsanbindung durch die unmittelbar neben dem Grundstück verlaufende S-Bahnlinie S4 und S5, mit Haltestelle schräg gegenüber dem Bewertungsobjekt, ist für die gewerbliche Nutzung als gut einzustufen.

6.2 Bauweise

Die Gebäude sind in Massivbauweise errichtet. Die Bausubstanz ist als gut einzustufen.

6.3 Ausstattung

Die Gebäude haben nach endgültiger Fertigstellung der Entwicklung eine zweckmäßige, auf die jeweilige Nutzung abgestimmte Ausstattung. Der Ausstattungsstandard ist nach endgültiger Fertigstellung für den überwiegenden Teil der Mietflächen der Kategorie „mittel“ zuzuordnen.

6.4 Grundrisslösung

Die Grundrisse aller Gebäude sind nach endgültiger Fertigstellung an die Anforderungen der jeweiligen Nutzungen angepasst. Sie sind zweckmäßig und berücksichtigen die Anforderungen der Mieter entsprechend. Der Ausstattungsstandard ist nach endgültiger Fertigstellung als zeitgerecht einzustufen und entspricht den Anforderungen eines überwiegenden Teils der Nachfrager.

Flächen für spezielle Nutzung wie u. a. das Grundbuchzentralarchiv, das Fitnessstudio oder die Handelsflächen wurden an die nutzungsspezifischen Anforderungen angepasst.

Die Grundrisskonzeption lässt auch nachträgliche Änderungen zu, die mit Ausnahme der Mietbereiche des Grundbuchzentralarchivs mit relativ geringen Umbaukosten umgesetzt werden können.

6.5 Drittverwendungsfähigkeit / Nutzungsunabhängiges Gesamturteil

Eine gute Drittverwendungsfähigkeit ist in Bezug auf Büro- und Einzelhandelsnutzung gegeben. Die Flächen lassen sich ohne großen baulichen Aufwand aufgrund

der gegebenen Konzeptionen und Grundrisslösungen auch in kleinflächige Mieteinheiten aufteilen.

Die an die speziellen Nutzungen angepassten Grundrisse und Ausstattungen, wie z. B. die Mietbereiche des Fitnessstudios und einiger Ausstellungs- und Verkaufsflächen lassen sich mit geringem baulichem Aufwand einer anderen Nutzung zuführen. Insofern haben auch diese speziellen Bereiche eine gute Drittverwendungsfähigkeit.

Für den Bereich des Grundbuchzentralarchivs besteht nur eine eingeschränkte Drittverwendungsmöglichkeit, da hier sowohl Räumlichkeiten als auch Technik speziell für die Anforderungen des Mieters hergestellt wurden. Da der Mietvertrag für diese Flächen eine sehr lange Laufzeit hat und die Nutzung dieser Flächen über eine Dienstbarkeit in Abt. II des Grundbuchs dinglich gesichert ist, führt die eingeschränkte Drittverwendungsfähigkeit nicht zu einer Erhöhung des Objektrisikos.

7. BODENWERT

7.1 Vergleichspreise

Dem Sachverständigen liegen nicht in ausreichender Anzahl Vergleichspreise vor, die mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich der wertrelevanten Grundstücksmerkmale übereinstimmen. Insofern wird gemäß § 16 Abs. 1 ImmoWertV auf Bodenrichtwerte zurückgegriffen.

7.2 Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss von Kornwestheim veröffentlicht für die Zone, in der das zu bewertende Grundstück liegt, keinen Bodenrichtwert. Die Zone ist lediglich mit einem M als Kennzeichnung für gemischte Bauflächen ausgewiesen.

Für die nördlich und westlich angrenzende Wohnbaufläche ist ein Bodenrichtwert von 400 €/m² und für die südlich angrenzende Wohnbaufläche von 440 €/m² angegeben. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf eine 2-geschossige Bauweise und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8.

Die östlich vom Bewertungsgrundstück gelegene Innenstadtzone ist als gemischte Baufläche mit 3-geschossiger Bebauung und einer GFZ von 1,0 und einem Bodenrichtwert von 560 €/m² in der Bodenrichtwertkarte ausgewiesen.

Die beiden an den Innenstadtbereich östlich angrenzenden Zonen sind als gemischte Bauflächen mit 2-geschossiger Bauweise und einer GFZ von 0,8 sowie einem Bodenrichtwert von 490 €/m² angegeben.

Eine weitere, an den Innenstadtbereich nordöstlich angrenzende Zone ist als gemischte Baufläche mit 2-geschossiger Bebauung und einer GFZ von 0,8 und einem Bodenrichtwert von 350 €/m² in der Bodenrichtwertkarte ausgewiesen.

Am Stadtrand gelegene, gewerbliche Bauflächen sind in der Bodenrichtwertkarte mit 220 €/m² angegeben.

In der nachstehenden Tabelle sind die Angaben zu den Bodenrichtwerten der unmittelbar und mittelbar an das zu bewertende Grundstück angrenzenden Richtwertzonen als Übersicht zusammengefasst.

Flächenart	GFZ	Geschosse	Bodenrichtwert
Wohnbauflächen	**0,8**	**II**	**400 €/m²**
Wohnbauflächen	**0,8**	**II**	**440 €/m²**
Gemischte Bauflächen	**1,0**	**III**	**560 €/m²**
Gemischte Bauflächen	**0,8**	**II**	**490 €/m²**
Gemischte Bauflächen	**0,8**	**II**	**490 €/m²**
Gemischte Bauflächen	**0,8**	**II**	**350 €/m²**
Gewerbliche Bauflächen	**k.A.**	**k.A.**	**220 €/m²**

7.3 Marktkonformer Bodenwert

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann je nach Beschaffenheit vom Bodenrichtwert nach oben oder unten abweichen und ist für die Einzelbewertung unter Einbezug objektspezifischer Bewertungsfaktoren zu beurteilen.

Wie in Abschnitt 3.3 detailliert dargestellt, ist das zu bewertende Grundstück bauplanungsrechtlich zum einen Teil als Kerngebiet und zum anderen Teil als Mischgebiet ausgewiesen. Trotz der teilweisen bauplanungsrechtlichen Festsetzung als Kerngebiet, ist das zu bewertende Grundstück aufgrund seiner Größe, dem Maß der baulichen Nutzung (GFZ) und insbesondere auch aufgrund seiner Lage nicht mit den in der Innenstadt gelegenen Grundstücken, die mit einem Bodenrichtwert von 560 €/m² ausgewiesen sind, vergleichbar.

Am ehesten können die Richtwerte für die gemischten Bauflächen zur Ableitung des Bodenrichtwertes herangezogen werden.

Bodenwert und Ertragsfähigkeit eines Grundstücks stehen in einem engen Zusammenhang. Dies gilt zumindest für Grundstücke, die unter Renditegesichtspunkten beurteilt werden. Dieser Zusammenhang wurde empirisch mehrfach nachgewiesen.[3] So haben z. B. Gerady/Höpcke[4] in Zonen mit zentrenrelevanten Mietflächen folgende Abhängigkeit zwischen dem Jahresrohertrag pro m² Grundstücksfläche festgestellt:

$$\textbf{Bodenwert} = 1{,}8691 \times (\textbf{Rohertrag/Grundstücksgröße in m}^2)^{1{,}0897}$$

Ausgehend von dem in Abschnitt 8.1 ermittelten marktüblichen Rohertrag von insgesamt 85.860,00 €/Jahr und der Grundstücksgröße von 40.931 m² ergibt sich ein Rohertrag bezogen auf die Grundstücksgröße in m² von 137,38 €/m². Aus dem vorstehend dargestellten empirisch abgeleiteten Zusammenhang ergibt sich für das zu bewertende Grundstück folgender Bodenwert:

$$\textbf{Bodenwert} = 1{,}8691 \times (137{,}38)^{1{,}0897}$$

$$\textbf{Bodenwert} = 399{,}33\ €/m^2 = \textbf{rd. } 400{,}00\ €/m^2$$

Der auf Basis der empirischen Formel ermittelte Bodenwert liegt zwischen den Bodenrichtwerten für die gemischten Bauflächen, die mit 350 €/m² bzw. 490 €/m² ausgewiesen sind. Der empirisch ermittelte Bodenwert ist somit plausibel und berücksichtigt die Ertragskraft des Grundstücks und den engen Zusammenhang zwischen Ertragskraft und Bodenwert. Da das zu bewertende Grundstück ein höhere bauliche Ausnutzung mit einer GFZ von 1,94 hat als die vergleichbaren Richtwertgrundstücke mit einer GFZ von 0,8, liegt der ermittelte Bodenwert unter Berücksichtigung der höheren baulichen Ausnutzung auch im Bereich der Bodenrichtwerte für gewerbliche Grundstücke.

Gemäß § 4 Abs. 2 ImmoWertV bestimmt sich der Zustand eines Grundstücks „nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks (Grundstücksmerkmale)“.

Kontaminationen und andere Altlasten sind Bestandteil der tatsächlichen Eigenschaften und sonstigen Beschaffenheit eines Grundstücks und aufgrund **ihrer**

---

[3] Vgl. m.w.N. Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Aufl. 2010, S. 1433 ff.

[4] Vgl. Gerady in Nachr. Der nds, Kat.- und VermVw 14,125

wertmindernden Eigenschaften grundsätzlich bei der Immobilienbewertung zu berücksichtigen.

Berücksichtigung der Altlastensituation:

Mit Altlasten belastete Grundstücke oder sanierte Altlastenfläche oder Grundstücke, die mit einem Verdacht auf Altlasten behaftet sind, werden vom Grundstücksmarkt nur mit entsprechenden Kaufpreisabschlägen aufgenommen, weil das Eigentum an solchen Grundstücken mit bestimmten Risiken verbunden ist. Diese Risiken lassen sich wie folgt klassifizieren:[5]

Inanspruchnahmerisiko:

Das Inanspruchnahmerisiko berücksichtigt die Gefahr, aus ordnungsrechtlichen Gründen (Gefahrenabwehr) für die Beseitigung der Altlast in Anspruch genommen zu werden (Zustandsstörerhaftung, Handlungsstörerhaftung).

Nutzungsbezogene Risiken:

Einschränkungen der Nutzbarkeit eines Grundstücks (Nutzbarkeitsrisiko), weil die Bebaubarkeit oder bestimmte Nutzungen aufgrund der Altlast eingeschränkt sind (z.B. dürfen Untergeschosse nicht gebaut werden).

Zusatzkosten, die im Rahmen von Baumaßnahmen entstehen können (Investitionsrisiko). Hierunter fallen z.B. abfallrechtlich begründete oder wasserrechtliche Auflagen sowie Entsorgungskosten für kontaminierten Bodenaushub.

Das Inanspruchnahmerisiko wird im Rahmen der Wertermittlung regelmäßig durch Abzug der für die Sanierung der kontaminierten Flächen entstehenden Kosten berücksichtigt.[6]

Nutzbarkeitsrisiken werden bei der Wertermittlung grundsätzlich durch ertragsorientierte Verfahren berücksichtigt. Hierbei werden die aufgrund der eingeschränkten Nutzbarkeit aus dem Grundstück nicht erzielbaren Erträge kapitalisiert und in Abzug gebracht.

---

[5] Vgl. Grunewald, V.: Bewertungs rechtliche Grundlagen für die Wertermittlung von Grundstücken auf Kontamination verdächtigen Flächen, in: GuG 5/1997, S. 291

[6] Vgl. u.a. Großmann, J./Grunewald, V./Weyers, G.: Grundstückswertermittlung bei Altlastenverdacht, in: GuG 3/1996, S. 154 ff.

Investitionsrisiken werden auf Basis der entstehenden Zusatzkosten berücksichtigt. Hierzu müssen z.B. die Kosten zur Erfüllung von Auflagen oder für die Entsorgung von kontaminiertem Bodenaushub ermittelt werden.

Die vorstehend dargestellten Risiken können i.d.R. objektiv und intersubjektiv nachvollziehbar bewertet werden, weil der Minderwert aufgrund der Altlast auf Basis von Sanierungs- und/oder Zusatzkosten ermittelt wird. Dieser Minderwert wird in der Fachliteratur als „technischer Minderwert“ bezeichnet.[7]

Da für das zu bewertende Grundstück (noch) keine Erkenntnisse aus Orientierenden Untersuchungen vorliegen, kann ein technischer Minderwert nicht ermittelt werden.

Neben dem technischen Minderwert gibt es noch einen psychologischen Minderwert, der in der Fachliteratur und in der Rechtsprechung als merkantiler Minderwert bezeichnet wird. Bereits der bestehende und nahe liegende Verdacht auf die Belastung eines Grundstücks mit Altlasten kann einen Fehler i.S.d. § 459 Abs. 1 BGB a.F. darstellen[8] und sich negativ auf den Marktwert eines Grundstücks auswirken. Die Sensibilität der Marktteilnehmer kann mithin bis zur Unverkäuflichkeit eines Grundstücks führen. Selbst nach erfolgter Sanierung eines mit Altlasten belasteten Grundstücks bleibt regelmäßig ein Minderwert bestehen.

Der merkantile Minderwert liegt somit in der Minderung des Verkaufwertes einer Sache auch nach Durchführung von Reparatur- bzw. im Fall von mit Altlasten behafteten Grundstücken Sanierungsmaßnahmen. Er kann einem Grundstück anhaften, wenn der Verdacht eines evtl. verborgen gebliebenen Schadens oder eines möglicherweise zukünftig eintretenden Schadens besteht. Der merkantile Minderwert ist dabei nicht nach technischen Gesichtspunkten zu berechnen. Es sind lediglich die Auswirkungen des wertmindernden Umstandes auf den Verkehrswert (Marktwert) zu berücksichtigen.

Der BGH hat den merkantilen Minderwert in seinem Urteil v. 08.12.1977 (VII ZR 60/76) wie folgt definiert:

---

[7] Vgl. u.a. Roller, G.: Wertermittlung sanierter Grundstücke – technischer und merkantiler Minderwert, in: GuG 1/2011, S. 18

[8] Vgl. Az 32 U 2088/94 (OLG München), NJW 1955, S. 2566 f.

„Der merkantile Minderwert liegt in der Minderung des Verkaufswertes einer Sache, die trotz völliger und ordnungsgemäßer Instandsetzung deshalb verbleibt, weil bei einem großen Teil des Publikums vor allem wegen des Verdachts verborgen gebliebener Schäden eine den Preis beeinflussende Abneigung gegen den Erwerb besteht. (…) Die Annahme des merkantilen Minderwertes beruht gerade auf der Lebenserfahrung, dass eine einmal mit Mängeln behaftet gewesene Sache trotz sorgfältiger und vollständiger Reparatur im Geschäftsverkehr niedriger bewertet wird."

Ein merkantiler Minderwert ist nach allgemeiner Auffassung demzufolge als derjenige marktrelevante Preisabschlag zu verstehen, der bei einem angenommenen Verkauf eines Grundstücks im allgemeinen Immobiliengeschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse am Wertermittlungsstichtag hinzunehmen wäre. Im vorliegenden Bewertungsfall ist der merkantile Minderwert auf die Informationen im Altlastenkataster zurückzuführen.

Insofern werden kontaminierte Flächen selbst nach einer technisch einwandfreien Sanierung vom Grundstücksmarkt nicht wie unbelastete Flächen bewertet. Die am Markt wahrgenommenen Risiken im Zusammenhang mit der Entwicklung oder Übertragung vornutzungsbelasteter Grundstücke erfolgen in der Wertermittlung über einen wertmäßigen Abzug vom Bodenwert. Insbesondere die Befürchtung möglicher weiterer Schäden führen dazu, dass solche Grundstücke i.d.R. mit einem niedrigeren Preis bewertet werden. Daher ist in der Verkehrswertermittlung regelmäßig ein technischer sowie ein merkantiler Minderwert zu berücksichtigen, dieser wird als Prozentsatz des Verkehrswertes ausgewiesen. Er orientiert sich üblicherweise am Umfang der Belastung in Relation zum Objektwert und der Marktgegebenheiten.[9]

Laut Altlastenkatasterauskunft steht eine abschließende Bewertung auf Basis einer Orientierenden Untersuchung noch aus.

Der technische Minderwert umfasst, wie vorstehend dargestellt, die sanierungsbedingten Kosten, die sich aus der Kontamination ergeben.[10] Der merkantile Minderwert hingegen berücksichtigt nicht tatsächlich anfallende Kosten der techni-

---

[9] Vgl. u. a. LUBW (Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg): Wertermittlung von kontaminierten Flächen im Spannungsfeld der Bauleitplanung, 1. Auflage, September 2008.

[10] Vgl. u. a. Roller, G.: Wertermittlung sanierter Grundstücke – technischer und merkantiler Minderwert, in: GuG 1/2001, S. 16 ff..

schen Beseitigung einer Belastung. Dieser Wertansatz berücksichtigt vielmehr den trotz einer fachgerecht durchgeführten Sanierung verbleibenden Stigmaeffekt sowie die vom Markt wahrgenommenen Risiken bezüglich vornutzungsbelasteter Grundstücke, so wie sie vorstehend als Inanspruchnahme- und nutzungsbezogene Risiken dargestellt sind.[11]
Die Unsicherheiten, die sich aus diesen Risiken ergeben werden zusammenfassend mit dem technischen und merkantilen Minderwert in der Wertermittlung über einen marktorientierten Risikoabschlag berücksichtigt.

Je sensibler die Folgenutzung ist, desto höher ist bei einer vorhandenen Kontamination auch der Sanierungsaufwand und desto höher ist auch die Sensibilität gegenüber einer ehemals vorhandenen Kontamination. Bei wohnwirtschaftlich genutzten Flächen ist der Wertabschlag in der Regel höher als bei gewerblicher Nutzung. Lockere Wohnbebauung mit Gärten sowie Kinderspielplätze stellen daher den oberen Bereich, versiegelte Industrie- und Gewerbeflächen den unteren Bereich dar. Des Weiteren ist der Wertabschlag von der Höhe der Kontamination und damit einhergehend der Gefahr von möglicherweise verbleibenden Restkontaminationen abhängig. Die Höhe des Minderwerts ist vom Einzelfall abhängig und wird im Wesentlichen durch die Vor- und Nachnutzung sowie die Wahrnehmung einer Fläche in der Öffentlichkeit bestimmt. In der Literatur werden Spannen von 5 bis 20 % des Verkehrswertes genannt. In Einzelfällen kann die Wertminderung auch von den Spannenwerten abweichen.[12]

Im vorliegenden Bewertungsfall ist von einer Altlastenbelastung aufgrund der Historischen Recherche auszugehen. Die zum Wertermittlungsstichtag vermuteten Kontaminationen sind nicht durch Orientierende Untersuchungen genauer erkundet worden. Diesbezüglich lassen sich mit ausreichender Sicherheit keine Rückschlüsse über den genaueren Zustand der Altlastenbelastung ziehen. Entsprechende Bebauungsbeschränkungen sind aufgrund der vorhandenen Gebäudesubstanz nicht gegeben.

Aufgrund der sich aus dem Altlastenstandort ergebenden Risiken einer Kontamination im Boden besteht ein Inanspruchnahmerisiko mit Folgekosten für den Grundstückseigentümer. Unter Berücksichtigung des technischen und merkantilen Minderwertes aufgrund der Vornutzung des zu bewertenden Grundstücks und der

---

[11] Vgl. u. a. Bartke, S. und Schwarze, R.: Marktorientierte Risikobewertung vornutzungsbelasteter Grundstücke, in: GuG 4/2009, S. 195 ff..

[12] Vgl. u. a. Simon, S.: Berücksichtigung von Umweltschafstoffen bei der Wertermittlung, in: GuG 5/2001, S. 257 ff..

geringeren Sensibilität des Grundstücksmarktes hinsichtlich Altlasten bei Gewerbegrundstücken sowie der Gegebenheit, dass die bauliche Nutzung durch den Altlastenverdacht nicht eingeschränkt ist, wird ein Abschlag von 10,00% auf den vorstehend ermittelten Bodenwert als marktkonform begutachtet.
Das zu bewertende Grundstück bietet bezüglich seiner weiteren wertrelevanten Faktoren keinen Anlass, vom empirisch ermittelten Bodenwert abzuweichen. Der marktkonforme Bodenwert wird daher aus dem empirisch ermittelten Bodenwert unter Berücksichtigung eines technischen und merkantilen Minderwerts abgeleitet und wie folgt bewertet:

Bodenwertermittlung	**Fläche**	**Ansatz**	**Bodenwert**
Gebäude- und Freifläche	40.931 m²	400,00 €/m²	16.372.400,00 €
Altlastenbedingter merkantiler Minderwert		10,00%	1.637.240,00 €
Marktkonformer Bodenwert	**40.931 m²**	**360,00 €/m²**	**14.735.160,00 €**
		Bodenwert rund	**14.740.000,00 €**

8. ERTRAGSWERT

8.1 Rohertrag

Ist-Rohertrag:

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag wie folgt vermietet:

Mietfläche nach Flächenarten	**Lage**	**Fläche m²**	**€/m²**	**€/Monat**	**€/Jahr**
Archiv- und Lagerflächen	UG	862,02	2,91	2.511,53	30.138,36
Archiv- und Lagerflächen	ab EG	1.468,91	3,55	5.220,12	62.641,44
Archiv- und Büroflächen	ab EG	20.242,92	4,92	99.572,24	1.194.866,88
Büro-, Sozial- und Nebenflächen	ab EG	11.185,91	7,57	84.731,53	1.016.778,36
Sport- und Gesundheitsflächen	2. OG	1.670,21	10,55	17.623,39	211.480,68
Handelsflächen	ab EG	6.968,05	9,00	62.714,17	752.570,04
Zwischenergebnis Flächenmieten		42.398,02	6,42	272.372,98	3.268.475,76
Kfz-Stellplätze		Stpl.	€/Stpl		
Zwischenergebnis Stellplatzmieten		302	8,79	2.653,81	31845,72
Ist-Rohertrag pro Monat				275.026,79	
Ist-Rohertrag pro Jahr					**3.300.321,48**

Eine detaillierte Aufstellung der Mieten und der einzelnen Mieter befindet sich im Anhang als Anlage 7. Als Anlage 8 im Anhang sind die wesentlichen mietvertraglichen Vereinbarungen wiedergegeben. Die Mieterliste und die Daten aus den Mietverträgen wurden von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellt.

Marktüblicher Rohertrag:

Der Immobilien Verband Deutschland (IVD) gibt als professioneller Marktanalyst in seinem Gewerbepreisspiegel 2012 für Kornwestheim folgende Mietwerte für Handels- und Büroflächen an:

IVD für Kornwestheim	von	€/m²	bis	€/m²	Mitte €/m²
Ladenflächen Nebenkern 1a	von	14,00	bis	17,00	15,50
Ladenflächen Nebenkern 1b	von	8,00	bis	12,00	10,00
Büroflächen	von	6,50	bis	9,00	7,75

Eine Recherche der Sachverständigen bei Kreditinstituten und lokal und regional tätigen Maklerhäusern brachte als Ergebnis folgende Bandbreiten der Marktmieten:

Kreditinstitute und Makler	von	€/m²	bis	€/m²	Mitte €/m²
Ladenflächen Nebenkern 1a	von	14,00	bis	18,00	16,00
Ladenflächen Nebenkern 1b	von	8,00	bis	12,00	10,00
Büroflächen	von	7,00	bis	8,50	7,75

Eine weitere Recherche der Sachverständigen in Print- und digitalen Medien ergab folgende Bandbreiten von Mietpreisangeboten:

Print- und digitale Medien	von	€/m²	bis	€/m²	Mitte €/m²
Ladenflächen Nebenkern 1a	von	15,00	bis	20,00	17,50
Ladenflächen Nebenkern 1b	von	9,00	bis	14,00	11,50
Büroflächen	von	7,50	bis	9,50	8,50

Die Sachverständigen führen eine Datenbank mit Vergleichswerten aus kontrahierten Mieten. Die Datenbankrecherche ergab folgende Vergleichsmieten:

Sachverständigen Datenbank	von	€/m²	bis	€/m²	Mitte €/m²
Ladenflächen Nebenkern 1a	von	12,00	bis	16,00	14,00
Ladenflächen Nebenkern 1b	von	8,50	bis	11,00	9,75
Büroflächen	von	7,50	bis	8,50	8,00
Lagerflächen unterirdisch	von	2,00	bis	3,00	2,50
Lagerflächen oberidisch	von	4,00	bis	5,50	4,75
Pkw-Außenstellplätze	von	10,00	bis	20,00	15,00

Die Istmieten liegen bis auf die Stellplätze und die Archiv- und Büroflächen innerhalb der Bandbreiten der recherchierten Marktmieten und sind daher als marktüblich erzielbar zu begutachten. Die Stellplätze werden zum Teil neu angelegt und

können aufgrund der überwiegend kurzen Kündigungsfristen nach endgültiger Fertigstellung zu einer marktüblichen Miete von 15,00 €/Stpl. vermietet werden.
Die Archiv- und Büroflächen werden gemäß mietvertraglicher Vereinbarung nach endgültiger Fertigstellung für 7,40 €/m² vermietet.

Unter Berücksichtigung der bereits kontrahierten Mietverträge, der Markt- und der Istmieten ergibt sich nach endgültiger Fertigstellung bei Vollvermietung folgender, marktüblich erzielbarer Rohertrag:

Mietfläche nach Flächenarten	**Lage**	**Fläche m²**	**€/m²**	**€/Monat**	**€/Jahr**
Archiv- und Lagerflächen	UG	862,02	2,91	2.511,53	30.138,36
Archiv- und Lagerflächen	ab EG	1.468,91	3,55	5.220,12	62.641,44
Archiv- und Lagerflächen	ab EG	270,39	4,29	1.159,97	13.919,64
Archiv- und Lagerflächen	ab EG	588,00	6,60	3.880,80	46.569,60
Archiv- und Büroflächen	ab EG	20.242,92	7,40	149.797,61	1.797.571,32
Archiv- und Büroflächen	ab EG	174,96	4,29	750,58	9.006,94
Büro-, Sozial- und Nebenflächen	ab EG	11.185,91	7,57	84.731,53	1.016.778,36
Büro-, Sozial- und Nebenflächen	ab EG	5.729,55	7,15	40.966,28	491.595,39
Büro-, Sozial- und Nebenflächen	ab EG	915,94	7,59	6.951,98	83.423,82
Büro-, Sozial- und Nebenflächen	ab EG	525,89	9,68	5.090,62	61.087,38
Büro-, Sozial- und Nebenflächen	ab EG	1.791,78	13,50	24.189,03	290.268,36
Büro-, Sozial- und Nebenflächen	ab EG	3.002,11	8,00	24.016,88	288.202,56
Büro-, Sozial- und Nebenflächen	ab EG	800,00	8,50	6.800,00	81.600,00
Sport- und Gesundheitsflächen	2. OG	1.670,21	10,55	17.623,39	211.480,68
Sport- und Gesundheitsflächen	2. OG	629,79	10,55	6.644,28	79.731,41
Handelsflächen	ab EG	6.968,05	9,00	62.714,17	752.570,04
Handelsflächen	ab EG	138,00	11,55	1.593,90	19.126,80
Mieterabhängige Nutzung	1. OG	2.100,00	8,00	16.800,00	201.600,00
Zwischenergebnis Flächenmieten		59.064,43	7,81	461.442,68	5.537.312,10
Kfz-Stellplätze		Stpl.	€/Stpl		
Zwischenergebnis Stellplatzmieten		477	15,00	7.155,00	85.860,00
Soll-Rohertrag pro Monat				468.597,68	
Soll-Rohertrag pro Jahr					**5.623.172,10**

8.2 Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten:

Die Verwaltungskosten werden durchschnittlich angesetzt. Sie liegen im Rahmen der marktüblichen Bandbreiten und sind mit lokal und regional tätigen Verwaltungsunternehmen abgestimmt.

Betriebskosten:

Entsprechend der am Markt zu beobachtenden Praxis wird im vorliegenden Bewertungsfall unterstellt, dass nach endgültiger Fertigstellung und Vollvermietung

die Betriebskosten nach Betriebskostenverordnung vom Mieter/Nutzer getragen werden.

Instandhaltungskosten:
Die Instandhaltungskosten wurden unter Berücksichtigung der im Objekt vorhandenen Flächenarten und Ausstattungsqualitäten angesetzt. Sie entsprechen durchschnittlichen Ansätzen vergleichbarer Nutzungen und sind durch bestehende Erfahrungswerte statistisch abgesichert.

Mietausfallwagnis:
Zur Berücksichtigung des Mietausfallwagnisses wird ein auf Erfahrungswerten basierender Prozentsatz angesetzt, der auch den Angaben in der führenden Bewertungsliteratur[13] und in den Wertermittlungsrichtlinien[14] entspricht. Es ergeben sich somit folgende Bewirtschaftungskosten:

Verwaltungskosten		RoE in €	% v. RoE	Betrag €
in Prozent des Rohertrags (RoE)		5.623.172,10	3,00	168.695,16
Instandhaltungskosten	Lage	Fläche m²	€/m²	Betrag €
Archiv- und Lagerflächen	UG	862,02	4,00	3.448,08
Archiv- und Lagerflächen	ab EG	2.327,30	6,00	13.963,80
Archiv- und Büroflächen	ab EG	20.417,88	7,00	142.925,16
Büro-, Sozial- und Nebenflächen	ab EG	23.951,18	9,00	215.560,62
Sport- und Gesundheitsflächen	ab EG	2.300,00	9,00	20.700,00
Handelsflächen	ab EG	7.106,05	10,00	71.060,50
Mieterabhängige Nutzung	ab EG	2.100,00	9,00	18.900,00
Zwischenergebnisse		59.064,43	8,24	486.558,16
Kfz-Stellplätze		Stpl.	€/Stpl.	
Pkw-Außenstellplätze		477	10,00	4.770,00
Instandhaltungskosten insgesamt				491.328,16

Mietausfallrisiko	RoE	% v. RoE	Betrag €
in Prozent des Rohertrags	5.623.172,10	4,00	224.926,88

Zusammenfassung der Bewirtschaftungskosten:

Bewirtschaftungskosten	RoE	% v. RoE	Betrag €
Verwaltungskosten	5.623.172,10	3,00	168.695,16
Instandhaltungskosten	5.623.172,10	8,74	491.328,16

[13] Vgl. u. a. Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 6. Aufl., Köln 2010, S. 1587 f. Rz. 202

[14] Vgl. Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006), Nr. 3.5.2.5 i. V. m. Anlage 3 zur WertR 2006

Mietausfallrisiko	5.623.172,10	4,00	224.926,88
Bewirtschaftungskosten insgesamt	5.623.172,10	**15,74**	**884.950,20**

Die Bewirtschaftungskosten liegen mit 15,74 % im unteren Bereich. Dies ist auf den überdurchschnittlich hohen Anteil von Archivflächen (Landesarchiv) zurückzuführen, die zwar eine für Archivflächen relativ hohen Ertrag erwirtschaften aber hinsichtlich der Instandhaltung relativ geringe Kosten verursachen.

Bei der Gesamtbetrachtung werden die Bewirtschaftungskosten der Stellplätze in die Kosten pro m² Gebäudefläche einbezogen.

8.3 Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss von Kornwestheim veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht keine Liegenschaftszinssätze für vergleichbare Objekte.

In der Bewertungsliteratur und in den vom IVD veröffentlichten Empfehlungen für Liegenschaftszinssätze werden keine Liegenschaftszinssätze für vergleichbare Objekte angegeben.

Spezifische Liegenschaftszinssätze für vergleichbare Grundstücke werden nach Kenntnis der Sachverständigen von keinem deutschen Gutachterausschuss ermittelt und veröffentlicht. Die benötigten Fallzahlen sind in einzelnen Städten oder Landkreisen naturgemäß zu gering.

HypZert empfiehlt für innerstädtische Mischnutzungen Liegenschaftszinssätze zwischen 5,25 und 7,50 %. Der Ansatz ist vor dem Hintergrund der Beleihungswertermittlung zu sehen und ist daher eher vorsichtig und kann für gute Objekte durchaus unterschritten werden.

Im Vergleich liegt der Liegenschaftszinssatz bei guter Marktlage i.□d.□R. niedriger, wenn die Objekte erstklassig gelegen und beschaffen sind. Die Spitzenwerte der Nettoanfangsrenditen liegen bei handelsorientierten Nutzungen unter 5 %, was Liegenschaftszinssätzen unter 4,50 % entspricht. Andererseits überschreiten die Liegenschaftszinssätze für Handelsnutzungen jene für Geschäftshäuser in Tophandelslage zumindest leicht.

Das zu bewertende Grundstück ist wegen seiner unterschiedlichen Nutzungen nicht direkt und überschneidungsfrei mit anderen Grundstücken zu vergleichen. Unter Berücksichtigung

- der guten Gewerbelage des Objektes,
- des mittleren Ausstattungsstandards des Objektes und dem Mischnutzungscharakter,
- der als gut unterstellten Bonität der Mieter,
- der Vermietungssituation mit einer normalen Nachfrage nach vergleichbaren Mietflächen,
- der guten Drittverwendungsfähigkeit der Mietflächen und
- der mit dem Objekt aufgrund der Mischnutzung und der guten Drittverwendungsfähigkeit verbundenen Risiken, die im Vergleich zu anderen Objekten geringer sind

ist ein Liegenschaftszinssatz von 5,50% als marktkonform anzusetzen.

8.4 Ertragswertberechnung

Unter Berücksichtigung des vorstehend berechneten Rohertrags und der objektbezogenen Bewirtschaftungskosten sowie dem abgeleiteten Liegenschaftszinssatz ergibt sich folgender Ertragswert:

Ertragswertermittlung		
Marktüblicher Jahresrohertrag		5.623.172 €
Bewirtschaftungskosten		884.950 €
Jahresreinertrag		**4.738.222 €**
Liegenschaftszinssatz	5,50%	
Bodenwertanteil	14.740.000 €	
Bodenwertverzinsung		-810.700 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlage		**3.927.522 €**
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	50 Jahre	
Rentenbarwertfaktor (50 Jahre, 5,5 %)	16,9315	
Ertragswert der baulichen Anlage		66.498.839 €
Bodenwert		14.740.000 €
Vorläufiger Ertragswert		81.238.839 €
Instandhaltungsrückstand		0 €
Sonstige wertbeeinflussende Umstände		0 €
Ertragswert		81.238.839 €
Ertragswert rund		**81.240.000 €**

9. VERKEHRSWERT

Entsprechend den heutigen Marktgegebenheiten sowie der herrschenden Lehre orientiert sich der Verkehrswert bei Gewerbeobjekten am Ertragswert. Da die Berechnungsansätze aus marktüblichen und aktuellen Marktpreisen ermittelt wurden und sich der Ertragswert aus diesem Ansatz berechnet, ist eine zusätzliche Marktanpassung des Ertragswertes nicht erforderlich. Die im vorliegenden Bewertungsfall wertrelevanten Grundstücksmerkmale wurden berücksichtigt. Somit wird ein Verkehrswert begutachtet von:

81.240.000 €

(Einundachtzigmillionenzweihundertvierzigtausend EURO)

Freiburg, den 30. Oktober 2012

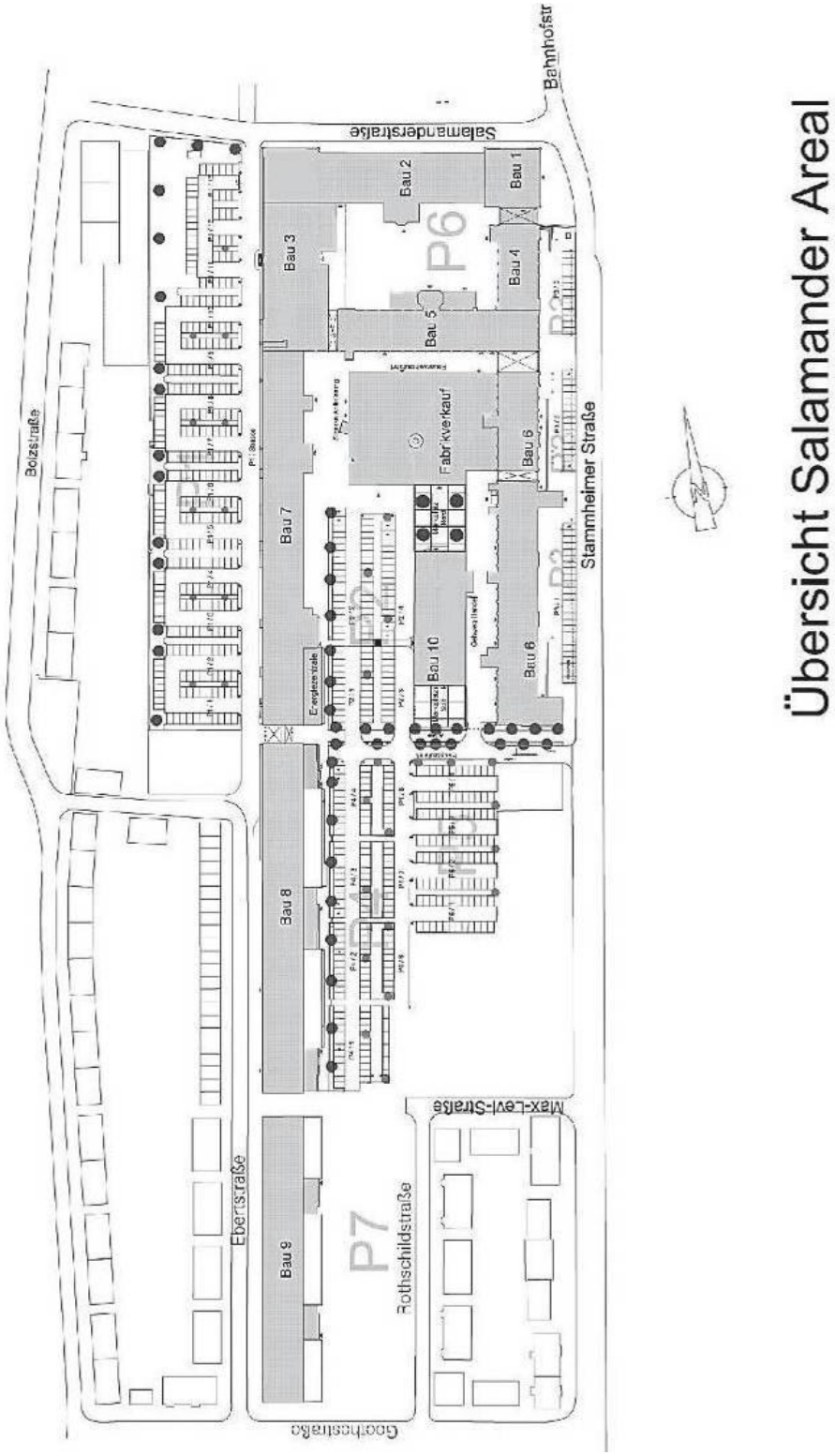
Jörn Busche

Dr. Martin Ingold

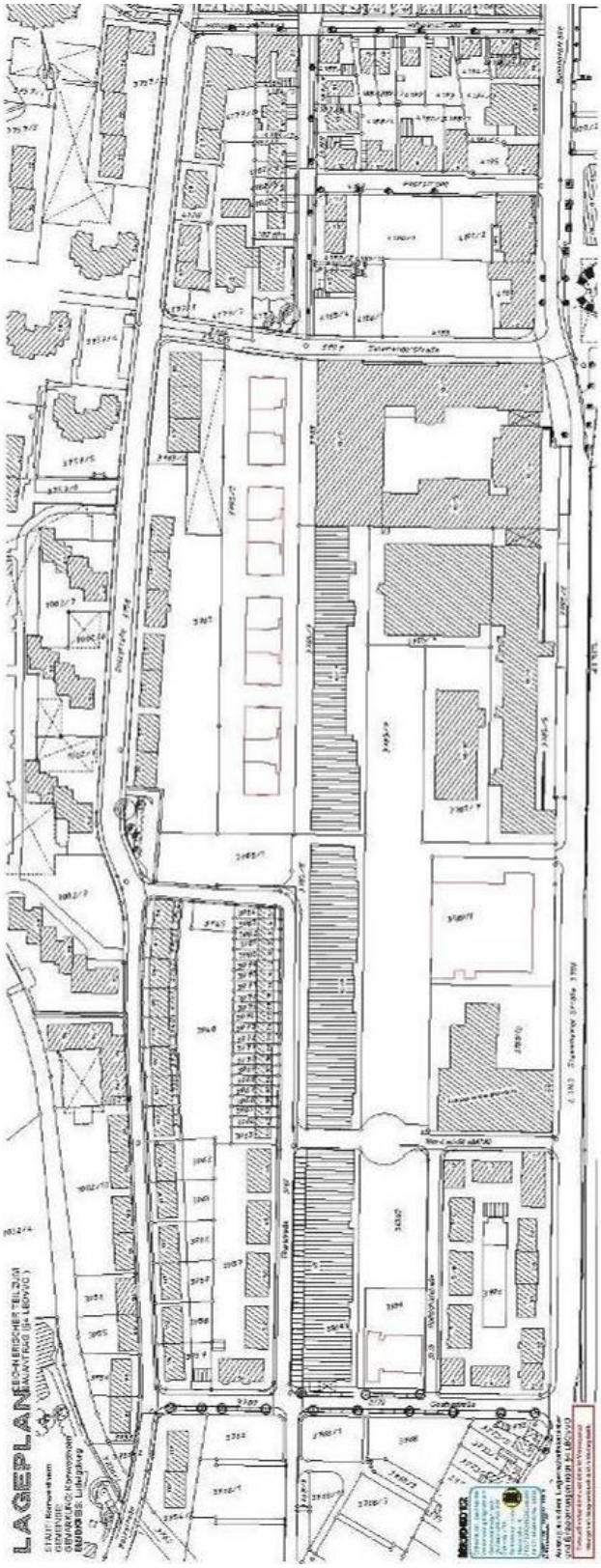
DIA Consulting AG

10. ANHANG

10.1 Anlage 1: Übersichtsplan

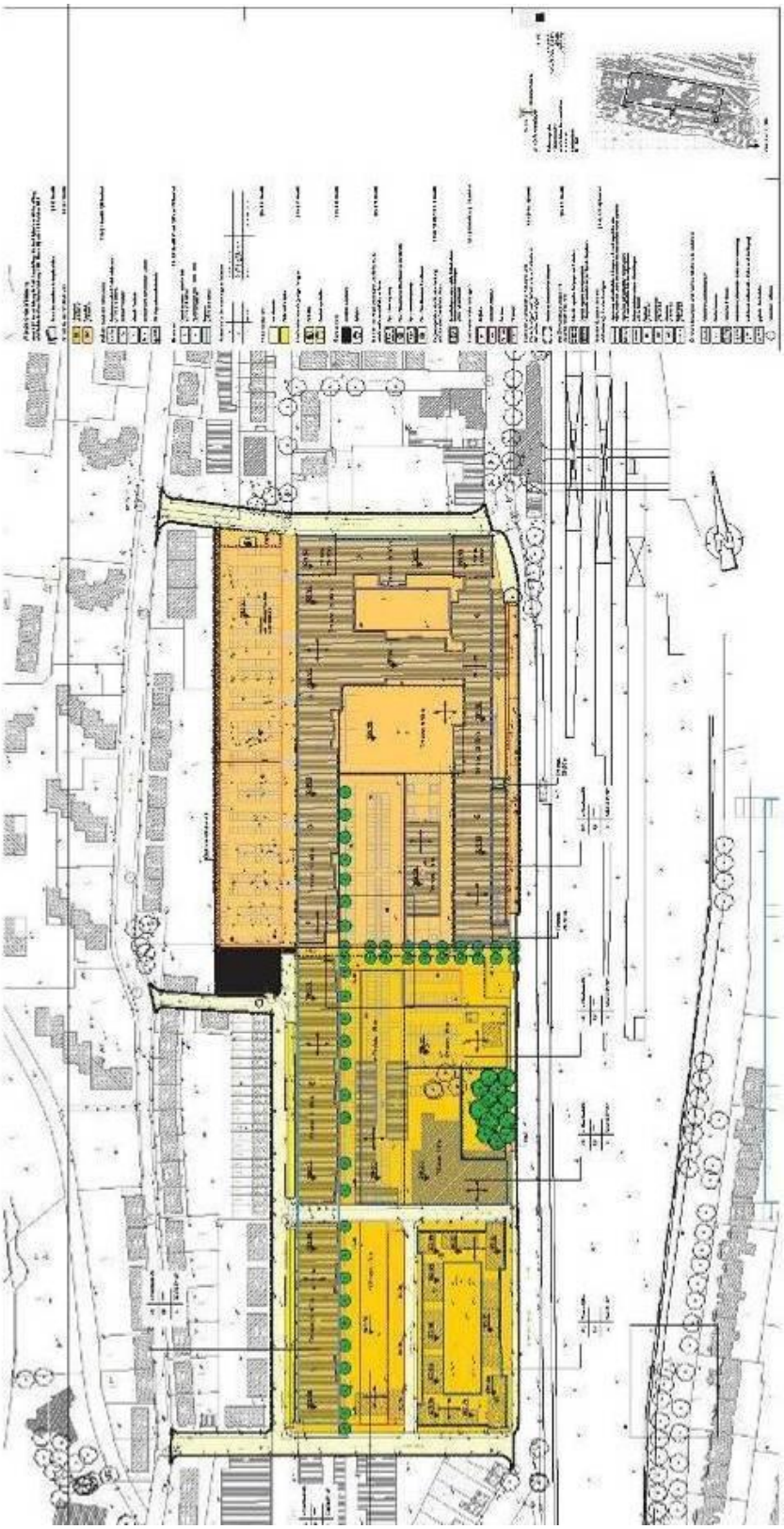


10.2 Anlage 2: Lageplan

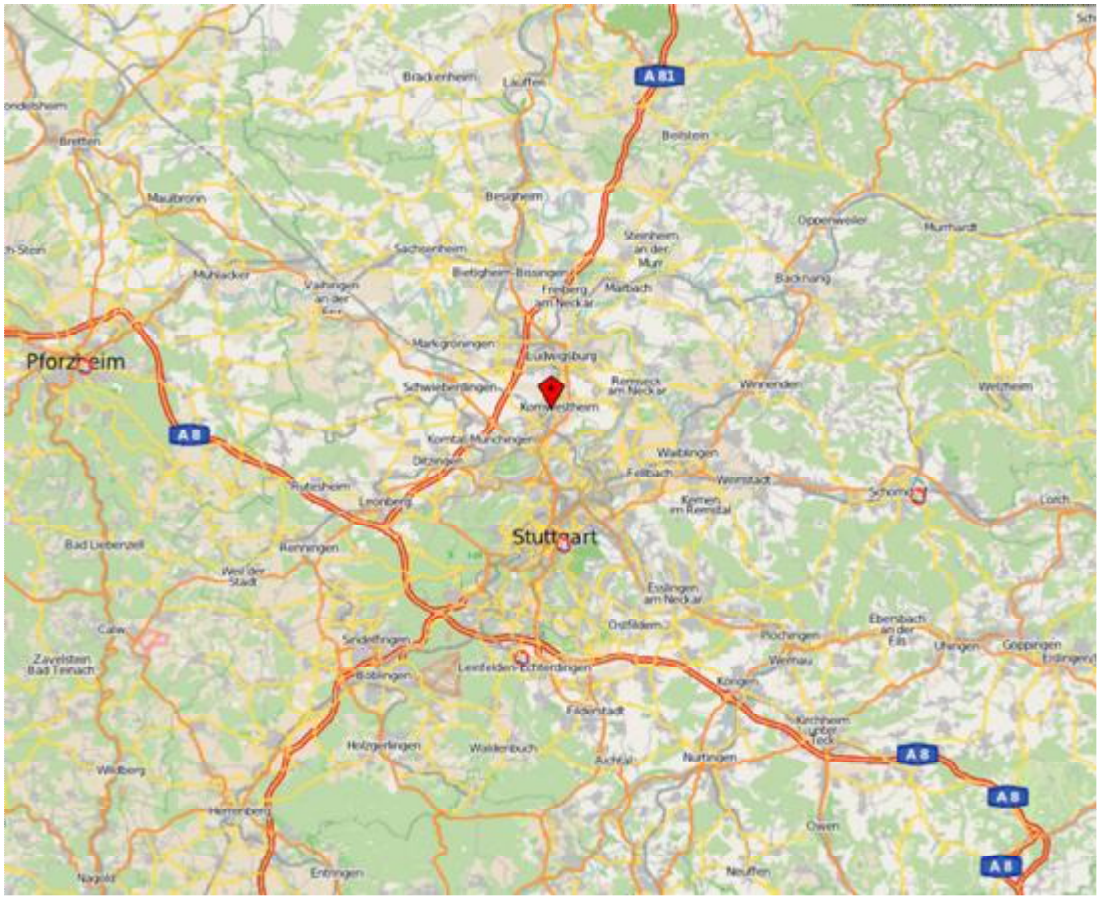


10.3 Anlage 3: Übersichtsplan Stadtwerke Wasser, Abwasser, Gas

10.4 Anlage 4: Auszug aus dem Bebauungsplan (zeichnerischer Teil)



10.5 Anlage 5: Auszug aus der Regiokarte



Quelle: Open Street Map
Aktualität: Oktober 2012

10.6 Anlage 6: Auszug aus der Stadtkarte

Quelle: Open Street Map
Aktualität: Oktober 2012

10.7 Anlage 7: Ist-Rohertrag

Ist-Rohertrag Büro- und Nebenflächen

Mieter	Art	Büro m²	Büro €/m²	Flächenmiete Büro
A. C. A. I. GmbH	Büro	34,70	9,68 €	335,90 €
ADE Print Solutions	Büro	21,60	9,68 €	209,09 €
agosense GmbH	Büro	126,31	8,35 €	1.054,56 €
Aids-Hilfe Baden Württemberg e.V.	Büro	51,92	9,68 €	502,59 €
Annette Berger	Büro	53,92	9,68 €	521,95 €
ARVATO	Büro	3816,67	8,84 €	33.723,54 €
ASV Serviceleistungen	Büro	70,32	11,88 €	835,74 €
August TRUSS GmbH & Co. KG	Büro	31,27	9,08 €	283,78 €
Balfour Beatty Rail GmbH	Büro	49,26	9,68 €	476,84 €
Behindertenhilfe e. V.	Büro	120,74	10,48 €	1.265,00 €
BERGER	Büro	30,90	8,97 €	277,20 €
brand promotion	Büro	38,24	9,68 €	370,16 €
Christina Lötterle	Büro	36,02	9,68 €	348,72 €
Com-Systems GmbH	Büro	107,48	8,35 €	897,35 €
CONTEC	Büro	136,91	8,97 €	1.228,34 €
Coutie GmbH	Büro	28,12	9,68 €	272,21 €
CREDO SERVE	Büro	117,32	9,68 €	1.135,66 €
Dabrowski	Büro	26,73	9,68 €	258,74 €
ENNOVATIS	Büro	74,15	9,68 €	717,77 €
Ercan Bautenschutz GmbH & Co. KG	Büro	24,41	9,68 €	236,29 €
Frisurfabrik Lounge	Büro	23,68	9,68 €	229,22 €
Gegenbauer Holding GmbH & Co. KG	Büro	691,69	8,47 €	5.858,61 €
Ghalib Abdulamir Mohammad	Büro	19,59	9,68 €	189,63 €
Hanke & Bux GmbH	Büro	111,31	8,35 €	929,32 €
Hightec-CAD	Büro	22,24	9,68 €	215,28 €
Holzwarth Ulrike	Büro	34,58	9,68 €	334,73 €
IC Leasing GmbH	Büro	103,11	7,62 €	785,77 €
IEMCA-Giuliani GmbH	Büro	244,12	8,35 €	2.038,16 €
Infopaq	Büro	2570,57	6,71 €	17.248,53 €
Ingenieurbüro Sommer & Sander GmbH	Büro	23,49	9,68 €	227,38 €
INTEGA	Büro	628,81	6,05 €	3.804,31 €
Michael Kothe	Büro	30,77	9,38 €	288,53 €
Milius Edita	Büro	30,38	9,82 €	298,43 €
muellerotte architektur	Büro	160,67	7,59 €	1.219,48 €
music support group GmbH	Büro	346,02	8,35 €	2.888,92 €
Plan_N	Büro	54,60	9,68 €	528,53 €
pure-systems GmbH	Büro	59,36	9,68 €	574,61 €
Q3 UG - Patrick Fath	Büro	25,05	9,68 €	242,48 €
Rechtsanwalt Boris Schmitz	Büro	118,00	8,25 €	973,50 €
Riesinger	Büro	21,21	9,68 €	205,32 €
Sabrina Bianca Betz	Büro	24,46	9,68 €	236,78 €

SeruMin GmbH	Büro	34,64	9,68 €	335,31 €
Shala Services & Barac Shala GmbH	Büro	20,34	9,68 €	196,89 €
Sigune Richter	Büro	34,74	8,59 €	298,38 €
stc Switzerland travel center GmbH	Büro	205,14	8,79 €	1.804,00 €
Straßheim Viktor	Büro	17,22	9,68 €	166,69 €
Thorsten Franz	Büro	52,64	9,68 €	509,55 €
Mieter	**Art**	**Büro m²**	**Büro €/m²**	**Flächenmiete Büro**
Tobias Roese	Büro	23,21	9,68 €	224,68 €
Wech Consulting	Büro	26,18	9,68 €	253,42 €
Will Peter- Druckservice	Büro	30,30	9,08 €	274,98 €
Zengin Murat	Büro	25,13	9,68 €	243,25 €
Zentrum für Mobilität, Technik u Umwelt (TECHMOTEUM)	Büro	1074,80	8,22 €	8.831,82 €
Vodafone D2 GmbH	Antenne			375,00 €
Ist-Rohertrag Büroflächen insgesamt		**11885,04**	**8,23 €**	**97.782,92 €**

Ist-Rohertrag Lagerflächen

Mieter	**Art**	**Lager m²**	**Lager€/m²**	**Flächenmiete Lager**
Abert Wiltrud	Lager	10,94	4,29	46,94 €
ARVATO	Lager	401,93	2,05	825,00 €
ARVATO	Lager	260,00	3,30	858,00 €
Bartesch Erhard - Lager	Lager	109,54	4,29	469,93 €
Coutie GmbH	Lager	383,11	4,89	1.872,79 €
Gegenbauer Holding GmbH & Co. KG	Lager	103,68	3,15	326,96 €
Hafner Pneumatik	Lager	13,38	2,20	29,39 €
Hanke & Bux GmbH	Lager	61,49	4,29	263,79 €
Hightec-CAD	Lager	147,49	6,90	1.016,96 €
Infopaq	Lager	186,71	4,28	799,14 €
INTEGA	Lager	136,56	3,85	525,76 €
Maevis Elektrotechnik GmbH	Lager	133,08	0,00	- €
Mahinda Rajapakse Pathirage	Lager	25,70	4,29	110,25 €
MBS.Plan	Lager	25,71	4,29	110,30 €
Rechtsanwalt Boris Schmitz	Lager	27,31	5,02	137,03 €
Salamander Deutschland GmbH & Co. KG-Lager	Lager	261,47	3,75	980,25 €
Zentrum für Mobilität, Technik u Umwelt (TECHMOTEUM)	Lager	190,32	4,29	816,48 €
Ist-Rohertrag Lagerflächen Insgesamt	**Lager**	**2.478,42**	**3,71**	**9.188,97 €**

Ist-Rohertrag Handelsflächen

Mieter	Art	Handel m²	Handel m²	Flächenmiete Handel
A1 Haarstudios	Handel	322,21	10,90 €	3.511,82 €
Bartesch Erhard - Ausstellung	Handel	757,15	7,70 €	5.830,06 €
BRENNET GmbH & Co. KG	Handel	247,09	13,20 €	3.261,59 €
Gerhard Rösch GmbH	Handel	274,43	11,69 €	3.208,17 €
JCC Ledermoden Vertiebs GmbH	Handel	215,76	11,73 €	2.530,53 €
Küchen Fab GmbH	Handel	361,9	7,70 €	2.786,63 €
Pure Fitness GmbH	Handel	1670,21	10,55 €	17.623,39 €
Salamander Deutschland GmbH & Co. KG	Handel	2924,37	10,34 €	30.250,00 €
Trigema GmbH & Co.KG	Handel	423	9,88 €	4.180,00 €
Wilhelm Gienger GmbH & Co. KG	Handel	978,14	7,70 €	7.531,68 €
Yeans Halle Outlet	Handel	464	11,55 €	5.359,20 €
Ist-Rohertrag Handelsflächen insgesamt	Handel	**8638,26**	**9,96 €**	**86.073,07 €**

Ist-Rohertrag Archiv- und Büroflächen (Landesarchiv)

Mieter	Art	Büro m²	Büro €/m²	Flächenmiete Büro
Grundbuchzentralarchiv - ausgebaut	Büro + Archiv	6293,32	7,40 €	46.570,57 €
Grundbuchzentralarchiv - nicht ausgebaut	Büro + Archiv	13102,98	2,50 €	32.757,45 €
Ist-Rohertrag Büro + Archiv	**Büro + Archiv**	**19396,30**	**4,09 €**	**79.328,02 €**

Zusammenfassung Ist-Rohertrag

Zusammenfassung Ist-Rohertrag	
Ist-Rohertrag Büroflächen insgesamt	97.782,92 €
Ist-Rohertrag Lagerflächen Insgesamt	9.188,97 €
Ist-Rohertrag Handelsflächen insgesamt	86.073,07 €
Ist-Rohertrag Büro + Archiv	79.328,02 €
Ist-Rohertrag Bewertungsobjekt	**272.372,98 €**

10.8 Anlage 8: Wesentliche mietvertragliche Vereinbarungen

Mieter	Flächenart	Mietbeginn	Mietende
A. C. A. I. GmbH	Büro	01.08.2012	unbefristet
ADE Print Solutions	Büro	01.10.2012	unbefristet
Abert Wiltrud	Lager	15.07.2011	unbefristet
Aids-Hilfe Baden Württemberg e.V.	Büro	01.01.2012	unbefristet
agosense GmbH	Büro	01.01.2012	31.12.2013
ARVATO	Büro + Keller (Lager)	01.07.2002	30.06.06 30.06.11
ARVATO	Lager	01.01.2008	unbefristet
ASV Serviceleistungen	Büro	15.10.2010	unbefristet
A1 Haarstudios	Handel	01.11.2012	30.10.2017
Balfour Beatty Rail GmbH	Büro	01.08.2011	unbefristet
Bartesch Erhard - Lager	Lager	01.07.2011	unbefristet
Bartesch Erhard - Ausstellung	Handel	01.10.2012	30.09.2015
Behindertenhilfe e. V.	Büro	01.06.2006	31.05.2008
Annette Berger	Büro	01.05.2012	unbefristet
BERGER	Büro	01.05.2006	unbefristet
Sabrina Bianca Betz	Büro	01.06.2012	unbefristet
brand promotion	Büro	01.04.12	unbefristet
BRENNET GmbH & Co. KG	Handel	01.04.12	31.03.2013
Dabrowski	Büro	01.11.12	unbefristet
Ercan Bautenschutz GmbH & Co. KG	Büro	15.02.12	unbefristet
Thorsten Franz	Büro	01.11.12	unbefristet
Frisurfabrik Lounge	Büro	01.11.12	unbefristet
Gegenbauer Holding GmbH & Co. KG	Büro + Lager	01.05.07	
Ghalib Abdulamir Mohammad	Büro	15.11.11	unbefristet
Wilhelm Gienger GmbH & Co. KG	Handel	01.10.12	30.09.2017
Christina Lötterle	Büro	01.04.11	unbefristet
Grundbuchzentralarchiv - ausgebaut	Büro-, Magazinflächen	01.01.12	31.12.2031
Grundbuchzentralarchiv - nicht ausgebaut	Büro-, Magazinflächen	01.01.12	31.12.2031
Infopaq	Büro + Lager	01.11.2011	31.12.2011
CONTEC	Büro	01.01.2005	unbefristet
Com-Systems GmbH	Büro	01.05.2012	unbefristet
CREDO SERVE	Büro	01.04.2011	unbefristet
ENNOVATIS	Büro	01.11.2012	unbefristet
Hafner Pneumatik	Lager	15.04.2011	unbefristet
Hanke & Bux GmbH	Büro + Lager	01.12.2011	30.11.2013
Hightec-CAD	Büro- und Produktionsflächen	01.12.2011	30.11.2014
Holzwarth Ulrike	Büro	01.06.2012	unbefristet
Coutie GmbH	Büro- und Lagerräume	01.01.2009	31.12.2013
IC Leasing GmbH	Büro	01.03.2006	unbefristet
IEMCA-Giuliani GmbH	Büro	01.05.2012	30.04.2017
INTEGA	Büro + Lager	01.12.2007	30.11.2012

JCC Ledermoden Vertiebs GmbH	Handel	01.02.2012	31.01.2017
Küchen Fab GmbH	Handel	15.10.2012	14.10.2017
Maevis Elektrotechnik GmbH	Lager	01.11.2010	30.11.2012
Mahinda Rajapakse Pathirage	Lager	01.03.2012	unbefristet
MBS.Plan	Lager	01.08.2012	unbefristet
Michael Kothe	Praxisräume	01.12.2009	unbefristet
muellerotte architektur	Büro	15.05.2012	14.05.2014
music support group GmbH	Büro	15.10.2012	30.09.2014
Milius Edita	Büro	01.07.11	unbefristet
Mieter	**Flächenart**	**Mietbeginn**	**Mietende**
Plan_N	Büro	01.01.12	unbefristet
Pure Fitness GmbH	Fitness	01.03.12	28.02.23
pure-systems GmbH	Büro	01.02.12	31.01.14
Q3 UG - Patrick Fath	Büro	01.08.12	unbefristet
Rechtsanwalt Boris Schmitz	Archivräume	01.01.2007	31.12.2016
Rechtsanwalt Boris Schmitz	Büro	01.01.2007	31.12.2016
Riesinger	Büro	01.10.2012	unbefristet
Gerhard Rösch GmbH	Handel	01.09.2011	31.08.2016
Tobias Roese	Büro	01.06.2012	unbefristet
Sigune Richter	Büro	01.02.2009	unbefristet
Salamander Deutschland GmbH & Co. KG	Handel	15.08.2010	31.08.2020
Salamander Deutschland GmbH & Co. KG-Lager	Lager	01.07.2010	unbefristet
SeruMin GmbH	Büro	01.10.2012	unbefristet
Shala Services & Barac Shala GmbH	Büro	01.01.2012	unbefristet
Ingenieurbüro Sommer & Sander GmbH	Büro	15.08.2012	unbefristet
stc Switzerland travel center GmbH	Büro	16.09.2010	31.05.2013
Straßheim Viktor	Büro	01.11.2011	unbefristet
Zentrum für Mobilität, Technik u Umwelt (TECHMOTEUM)	Büro- und Lagerräume	01.01.2012	31.12.2014
Trigema GmbH & Co.KG	Ladenfläche	01.01.2012	31.12.2016
August TRUSS GmbH & Co. KG	Büro	01.09.11	unbefristet
Vodafone D2 GmbH	Funktstation	01.10.11	31.12.26
Wech Consulting	Büro	15.04.12	unbefristet
Will Peter- Druckservice	Büro	01.12.10	unbefristet
Yeans Halle Outlet	Ladenfläche	01.10.2011	30.09.2016
Zengin Murat	Büro	01.02.2012	unbefristet

Mieter	**Laufzeit**	**Kündigung**
A. C. A. I. GmbH		3 Monate zum Monatsende
ADE Print Solutions		3 Monate zum Monatsende
Abert Wiltrud		3 Monate zum 3. Werktag
Aids-Hilfe Baden Württemberg e.V.		3 Monate zum Monatsende
agosense GmbH	2 Jahre	6 Monate zum Vertragsende
ARVATO		12 Monate zum jeweiligen Vertragsende
ARVATO		2 Monate zum Monatsende
ASV Serviceleitsungen		6 Monate zum Monatssende

A1 Haarstudios	5 Jahre	9 Monate zum Vertragsende
Balfour Beatty Rail GmbH		3 Monate zum Monatsende
Bartesch Erhard - Lager		
Bartesch Erhard - Ausstellung	3 Jahre	6 Monate zum Vertragsende
Behindertenhilfe e. V.	danach je 1 Jahr	6 Monate zum Vertragsende
Annette Berger		3 Monate zum Monatsende
BERGER		6 Monate
Sabrina Bianca Betz		3 Monate zum Monatsende
brand promotion		3 Monate zum Monatsende
BRENNET GmbH & Co. KG	1 Jahr	keine ordentl. Kü mögl.
Dabrowski		3 Monate zum Monatsende
Ercan Bautenschutz GmbH & Co. KG		3 Monate zum Monatsende
Thorsten Franz		3 Monate zum Monatsende
Frisurfabrik Lounge		3 Monate zum Monatsende
Gegenbauer Holding GmbH & Co. KG		
Ghalib Abdulamir Mohammad		3 Monate zum Monatsende
Mieter	**Laufzeit**	**Kündigung**
Wilhelm Gienger GmbH & Co. KG	5 Jahre	12 Monate zumVertragsende
Christina Lötterle		3 Monate zum Monatsende
Grundbuchzentralarchiv - ausgebaut		36 Monate zum Monatsende (Nach Ende der Festlaufzeit/Optionsmietzeit)
Grundbuchzentralarchiv - nicht ausgebaut		36 Monate zum Monatsende (Nach Ende der Festlaufzeit/Optionsmietzeit)
Infopaq	je 1 Jahr	9 Monate zum jeweiligen Vertragsende
CONTEC		6 Monate zum Jahresende
Com-Systems GmbH		3 Monate zum Monatsende
CREDO SERVE		3 Monate zum Monatsende
ENNOVATIS		3 Monate zum Monatsende
Hafner Pneumatik		3 Monate zum Monatsende
Hanke & Bux GmbH	2 Jahre	9 Monate zum Vertragsende
Hightec-CAD	3 Jahre	9 Monate zum Vertragsende
Holzwarth Ulrike		3 Monate zum Monatsende
Coutie GmbH		6 Monate zum Monatsende
IC Leasing GmbH		6 Monate zum jew. Vertragsende
IEMCA-Giuliani GmbH	5 Jahre	6 Monate zum Vertragsende
INTEGA		6 Monate zum jew. Vertragsende
JCC Ledermoden Vertiebs GmbH		9 Monate zum jew. Vertragsende
Küchen Fab GmbH	5 Jahre	12 Monate zum Vertragsende
Maevis Elektrotechnik GmbH		3 Monate zum Monatsende
Mahinda Rajapakse Pathirage		3 Monate zum Monatsende
MBS.Plan		3 Monate zum Monatsende
Michael Kothe		3 Monate zum Monatsende
muellerotte architektur	2 Jahre	6 Monate zum Vertragsende
music support group GmbH	ca. 2 Jahre	6 Monate zum Vertragsende
Milius Edita		3 Monate zum Monatsende
Plan_N		3 Monate zum Monatsende

Pure Fitness GmbH	10 Jahre	9 Monate zum Vertragsende
pure-systems GmbH	2 Jahre	6 Monate zum Vertragsende
Q3 UG - Patrick Fath		3 Monate zum Monatsende
Rechtsanwalt Boris Schmitz		6 Monate zum jew. Vertragsende
Rechtsanwalt Boris Schmitz		6 Monate zum jew. Vertragsende
Riesinger		3 Monate zum Monatsende
Gerhard Rösch GmbH	5 Jahre	6 Monate zum Vertragsende
Tobias Roese		
Sigune Richter		3 Monate zum Monatsende
Salamander Deutschland GmbH & Co. KG		9 Monate zum jew. Vertragsende
Salamander Deutschland GmbH & Co. KG-Lager		
SeruMin GmbH		3 Monate zum Monatsende
Shala Services & Barac Shala GmbH		3 Monate zum Monatsende
Ingenieurbüro Sommer & Sander GmbH		3 Monate zum Monatsende
stc Switzerland travel center GmbH		6 Monate zum Vertragsende
Straßheim Viktor		3 Monate zum Monatsende
Mieter	**Laufzeit**	**Kündigung**
Zentrum für Mobilität, Technik u Umwelt (TECHMOTEUM)		6 Monate zum jew. Vertragsende
Trigema GmbH & Co.KG		9 Monate zum jew. Vertragsende
August TRUSS GmbH & Co. KG		3 Monate zum Monatsende
Vodafone D2 GmbH		12 Monate zum Monatsende
Wech Consulting		3 Monate zum Monatsende
Will Peter- Druckservice		3 Monate zum Monatsende
Yeans Halle Outlet		9 Monate zum Vertragsende
Zengin Murat		3 Monate zum Monatsende

Mieter	**Verlängerung**	**Wertsicherung**
A. C. A. I. GmbH		
ADE Print Solutions		
Abert Wiltrud		
Aids-Hilfe Baden Württemberg e.V.		
agosense GmbH	Option: 1 x 3 Jahre	
ARVATO	je 1 Jahr	
ARVATO		
ASV Serviceleitsungen		
A1 Haarstudios	Option: 1 x 5 Jahre	
Balfour Beatty Rail GmbH		
Bartesch Erhard - Lager		
Bartesch Erhard - Ausstellung	Option: 1 x 3 Jahre	
Behindertenhilfe e. V.	Jährliche Verlängerung, wenn nich Kü. 6 Monate zum Vertrags-ende erfolgt	
Annette Berger		
BERGER	Option: 1x10 J. automat. Verlängerung: 1 J.	VPI >5 Punkte; Anpassung 100%

Sabrina Bianca Betz		
brand promotion		
BRENNET GmbH & Co. KG		
Dabrowski		
Ercan Bautenschutz GmbH & Co. KG		
Thorsten Franz		
Frisurfabrik Lounge		
Gegenbauer Holding GmbH & Co. KG		
Ghalib Abdulamir Mohammad		
Wilhelm Gienger GmbH & Co. KG	Option: 2 x 5 Jahre	
Christina Lötterle		
Grundbuchzentralarchiv - ausgebaut	Option: 3x5 J.; automat. Verlängerung: 1 J.	
Grundbuchzentralarchiv - nicht ausgebaut	Option: 3x5 J.; automat. Verlängerung: 1 J.	
Infopaq	Option: 2 x 5 Jahre	
CONTEC		VPI >5 Punkte; Anpassung 100%
Com-Systems GmbH		
CREDO SERVE		
ENNOVATIS		
Hafner Pneumatik		
Hanke & Bux GmbH		
Mieter	**Verlängerung**	**Wertsicherung**
Hightec-CAD	Option: 1x3 J.; automat. Verlängerung: 1 J.	VPI-Änderung um 10% oder mehr erwirkt Anpassung des Mietzinses um 80% der prozent. Veränderung des VPI
Holzwarth Ulrike		
Coutie GmbH	Option: 1x5 J.; automat. Verlängerung: 1 J.	VPI >5 Punkte; Anpassung 100%
IC Leasing GmbH		VPI >5 Punkte; Anpassung 100%
IEMCA-Giuliani GmbH	Option: 1 x 3 Jahre	
INTEGA	Option: 2x3 J.; automat. Verlängerung: 1 J.	VPI >5 Punkte; Anpassung 100%
JCC Ledermoden Vertiebs GmbH	Option: 2x5 J. automat. Verlängerung: 1 J.	VPI-Änderung um 10% oder mehr erwirkt Anpassung des Mietzinses um 80% der prozent. Veränderung des VPI
Küchen Fab GmbH	Option: 1 x 5 Jahre	
Maevis Elektrotechnik GmbH		
Mahinda Rajapakse Pathirage		
MBS.Plan		
Michael Kothe		VPI >5 Punkte; Anpassung 100%
muellerotte architektur	Option: 1 x 2 Jahre	

music support group GmbH	Option: 1 x 12 Monate	
Milius Edita		
Plan_N		
Pure Fitness GmbH		
pure-systems GmbH	Option: 1 x 3 Jahre	
Q3 UG - Patrick Fath		
Rechtsanwalt Boris Schmitz	Automatische Verlängerung um 1 J.	VPI >5 Punkte; Anpassung 100%
Rechtsanwalt Boris Schmitz	Automatische Verlängerung um 1 J.	VPI >5 Punkte; Anpassung 100%
Riesinger		
Gerhard Rösch GmbH	Option: 2 x 3 Jahre	
Tobias Roese		
Sigune Richter		VPI >5 Punkte; Anpassung 100%
Salamander Deutschland GmbH & Co. KG	Option: 2x5 J.; automat. Verlängerung: 5 J.	VPI-Änderung um mind. 10% bewirkt eine 75%-ige Mietzinsänderung im Folgejahr (erst ab dem 15.08.2015)
Salamander Deutschland GmbH & Co. KG-Lager		
SeruMin GmbH		
Shala Services & Barac Shala GmbH		
Ingenieurbüro Sommer & Sander GmbH		
stc Switzerland travel center GmbH	Automatische Verlängerung um 1 J.	
Straßheim Viktor		
Mieter	**Verlängerung**	**Wertsicherung**
Zentrum für Mobilität, Technik u Umwelt (TECHMOTEUM)	Option: 2x1-3 J.; automat. Verlängerung: 1 J.	VPI-Änderung um mind. 10% bewirkt eine 75%-ige Mietzinsänderung im Folgejahr (erst ab dem 01.01.2014)
Trigema GmbH & Co.KG	Automatische Verlängerung um 1 J.	
August TRUSS GmbH & Co. KG		
Vodafone D2 GmbH		
Wech Consulting		
Will Peter- Druckservice		
Yeans Halle Outlet	Option: 1x5 J.; automat. Verlängerung: 1 J.	VPI-Änderung um 10% oder mehr erwirkt Anpassung des Mietzinses um 80% der prozent. Veränderung des VPI
Zengin Murat		

10.9 Anlage 9: Fotos des Objektes

Entfernt.

16. GLOSSAR

BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht in Bonn/Frankfurt. Einheitliche staatliche Aufsicht für alle Bereiche des Finanzwesens.
BGB	Deutsches Bürgerliches Gesetzbuch
BauGB	Deutsches Baugesetzbuch
Cash flow	Zahlungswirksame Veränderung der Finanzmittel. Rein zahlungsstromorientierte Rechnung über die einem Unternehmen in Form von Einzahlungen zufließenden und durch Auszahlungen abfließenden Finanzmittel zwischen zwei Betrachtungszeitpunkten, i.d.R. dem Anfang und dem Ende eines Geschäftsjahres. Nicht zahlungswirksame Geschäftsvorfälle werden dabei ausgeschlossen. Der Cash flow vermittelt ein objektives Bild der Finanzlage eines Unternehmens – unabhängig von etwaigen Periodisierungen oder Bewertungen.
Clearstream	Clearstream Banking AG, Mergenthaler Allee 61, 65760 Eschborn, Deutschland
EQUINET	equinet Bank AG, Gräfstr. 1, 60487 Frankfurt
ErbStG	Deutsches Erbschaftsteuergesetz
EStG	Deutsches Einkommensteuergesetz
ESMA	European Securities and Markets Authority
FMA	Österreichische Finanzmarktaufsicht
Gesellschaftsvertrag	Gesellschaftsvertrag der Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH
GewStG	Deutsches Gewerbesteuergesetz
Globalurkunde	Wertpapier, in welchem einheitlich die Rechte mehrerer Gläubiger einer Anleiheemission verbrieft sind
GmbHG	Deutsches Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung
GuV	Gewinn- und Verlustrechnung

HGB	Deutsches Handelsgesetzbuch
ICMA-Methode 251	International Capital Markets Association-Methode. Act/act Zinsberechnungsmethode. Berücksichtigt die tatsächliche Anzahl der Tage.
IMMOVATION Unternehmensgruppe	IMMOVATION Immobilien Handels AG ex ante Beratungsgesellschaft in Liegenschaften mbH, GLOBAL CONZEPT GmbH, iCapital Vertriebsgesellschaft mbH, IMMOVATION Fonds Geschäftsführungsgesellschaft mbH IMMOVATION Zweite Projektgesellschaft mbH, IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co.KG 1. KG, IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co.KG 2. KG, IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co.KG 3. KG. ADAMIETZ & BERGMANN IMMOBILIEN GbR IMMOVATION Wohnungsbaugenossenschaft e.G. Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH
IPSAK	Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH, Druseltalstr. 31, 34131 Kassel
IVD	Immobilienverband Deutschland
IWF	Internationaler Währungsfonds. Sonderorganisation der Vereinten Nationen mit Sitz in Washington, D.C., USA. Zu seinen Aufgaben gehören: Förderung der internationalen Zusammenarbeit in der Währungspolitik, Ausweitung des Welthandels, Stabilisierung von Wechselkursen, Kreditvergabe, Überwachung der Geldpolitik, Technische Hilfe. Der IWF hat zurzeit 187 Mitgliedstaaten, deren Stimmrecht sich an ihrem Kapitalanteil orientiert.
KSK	Kreissparkasse Ludwigsburg
Lead Manager	equinet Bank AG, Gräfstr. 1, 60487 Frankfurt am Main („**EQUINET**“)

MaBV	Makler- und Bauträgerverordnung
MiFID	Markets in Financial Instruments Directive, deutsch: Richtlinie über Märkte für Finanzinstrumente, Finanzmarktrichtlinie
Neelmayer	Bankhaus Neelmeyer AG, Am Markt 14-16, 28195 Bremen
PCB	giftige und krebsauslösende chemische Chlorverbindungen
RDM	Ring Deutscher Makler
Salamander-Areal	Liegenschaft Salamander-Areal, Stammheimer Straße 10, 70806 Kornwestheim, bestehend aus folgenden Grundstücken: jeweils im Grundbuch von Kornwestheim, • Blatt 18.412, Flst. 4185, • Blatt 18.414, Flst. 4186/1, • Blatt 18.415, Flst. 4191/2, • Blatt 18.416, Flst. 4190/1, • Blatt 18.417, Flst. 3785, • Blatt 18.418, Flst. 3785/2, • Blatt 18.419, Flst. 3785/3, • Blatt 18.420, Flst. 3785/4, • Blatt 18.421, Flst. 3785/5, • Blatt 18.422, Flst. 3785/6, • Blatt 18.423, Flst. 3785/7, • Blatt 18.424, Flst. 3785/8, • Blatt 18.425, Flst. 3785/9, • Blatt 18.426, Flst. 3785/10, • Blatt 18.427, Flst. 3785/11, • Blatt 18.428, Flst. 3934, • Blatt 18.428, Flst. 3934/2, • Blatt 18.429, Flst. 3934/1, • Blatt 18.413, Flst. 4185/4.
SchVG	Schuldverschreibungsgesetz

Sicherungsgrundstück bzw. Sicherungsgrundstück des Salamander-Areals	Teile des Objekts Salamander-Areal, Kornwestheim, die in den Grundbüchern von Kornwestheim, Blatt 18.417, 18.419 bis 18.425, 18.428 bzgl. Flurstück 3934/2 (2.215 m²) verzeichnet sind
TEUR	Abkürzung für „tausend Euro“
Treuhänder	Rödl Treuhand Hamburg GmbH Steuerberatungsgesellschaft, Kehrwieder 9, 20457 Hamburg
Vivacon Gruppe	Verkäufer des Salamander-Areals mit Kaufvertrag vom 29. Dezember 2009: 1. Vivacon Immobilien Portfolio XI./2008 GmbH & Co. KG 2. Vivacon Immobilien Portfolio XII./2008 GmbH & Co. KG 3. Vivacon Immobilien Portfolio XIII./2008 GmbH & Co. KG 4. Vivacon Immobilien Portfolio XIV./2008 GmbH & Co. KG 5. Vivacon Immobilien Portfolio XV./2008 GmbH & Co. KG 6. Vivacon Immobilien Portfolio XVI./2008 GmbH & Co. KG 7. Vivacon Immobilien Portfolio XVII./2008 GmbH & Co. KG 8. Vivacon Immobilien Portfolio XVIII./2008 GmbH & Co. KG 9. Vivacon Immobilien Portfolio XIX./2008 GmbH & Co. KG 10. Vivacon Immobilien Portfolio XX./2008 GmbH & Co. KG
VOB	Deutsches Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen
WpPG	Deutsches Wertpapierprospektgesetz
Zahlstelle	Bankhaus Neelmeyer AG, Am Markt 14-16, 28195 Bremen („**Neelmeyer**“)

17. UNTERSCHRIFTEN

22. November 2012

Lars Bergmann	Peter Mutscher
Geschäftsführer	Geschäftsführer