



Aktualisierung Portfolio-Bewertung

Zum Stichtag 31.10.2017 hat die Gesellschaft eine Aktualisierung des Verkehrswertgutachtens sämtlicher AGROB-Liegenschaften mit Ausnahme der außerhalb der Gemarkung Ismaning gelegenen Grundstücke beauftragt.

Über das Ergebnis dieser Aktualisierung informiert detailliert die nachstehende Aufstellung, die im Einzelnen insbesondere auch die jeweiligen Veränderungen zur letzten Portfolio-Bewertung per 10/2016 aufzeigt.

Gegenüberstellung Marktwerte/Verkehrswerte 10/2016 und 10/2017

Bauquartier	Marktwert/ Verkehrswert 10/2016 in €	Marktwert/ Verkehrswert 10/2017 in €	Differenz in €
GE A2 Geb. 01, 04, 03	4.500.000,00	4.530.000,00	+ 30.000,00
GE A4.2 Geb. 6.12	9.340.000,00	9.225.000,00	./ 115.000,00
GE A4.1 Geb. 2, 6, 7, 11, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 37	27.450.000,00	27.370.000,00	./ 80.000,00
GE A4.1 Geb. 10	6.375.000,00	6.330.000,00	./ 45.000,00
GE A4.1 Geb. 14,15,16	9.820.000,00	9.815.000,00	./ 5.000,00
GE A7 Geb. 36, Parkhaus	5.520.000,00	5.770.000,00	+ 250.000,00
Geb. 39	4.950.000,00	5.250.000,00	+ 300.000,00
GE N1 Geb. 08 und Erweiterungsgebäude	9.065.000,00	9.085.000,00	+ 20.000,00
GE N1 Geb. 09	13.300.000,00	13.260.000,00	./ 40.000,00
GE N1 Geb. 30	13.950.000,00	14.025.000,00	+ 75.000,00
GE N2 unbebaut	4.700.000,00	5.270.000,00	+ 570.000,00
GE N7 Satellitenanlage	550.000,00	600.000,00	+ 50.000,00
GE A1 Geb. 05	2.425.000,00	2.700.000,00	+ 275.000,00
GE A5 Geb. 25, 29, 29.1, 41, 42	4.160.000,00	4.020.000,00	./ 140.000,00
GE A6 Geb. 38	6.100.000,00	6.420.000,00	+ 320.000,00
GE N4 unbebaut	1.160.000,00	1.250.000,00	+ 90.000,00
GE N11/ GE N12 unbebaut	5.400.000,00 ¹⁾	7.200.000,00	+ 1.800.000,00
Wert Baurechtsreserve	465.000,00	1.000.000,00	+ 535.000,00
Landwirtsch. Gelände	1.180.000,00	1.190.000,00	+ 10.000,00
Zwischensumme:	130.410.000,00	134.310.000,00	+ 3.900.000,00

Abschlag für Altlasten	500.000,00	500.000,00	--,--
Abschlag für noch notwendige Erschließungsaufwendungen	500.000,00	500.000,00	--,--
Abschlag für Nutzungseinschränkung durch den städtebaulichen Vertrag	1.000.000,00	1.000.000,00	--,--
<u>Endsumme</u>	<u>128.410.000,00</u>	<u>132.310.000,00</u>	<u>+ 3.900.000,00</u>

¹⁾ nach Erschließungskosten T€ 400

Nach Berücksichtigung der entsprechend dem Vorsichtsprinzip in unveränderter Höhe von € 2,0 Mio. beibehaltenen pauschalierten Abschläge ergibt sich zum aktuellen Bewertungsstichtag 31.10.2017 ein Portfoliowert in Höhe von € 132,2 Mio. Dieser stellt gegenüber dem Vorjahresstichtag eine Mehrung von ca. € 3,9 Mio. dar.

Der Wertzuwachs resultiert in erster Linie aus der erstmaligen Berücksichtigung der neuen Bodenwerte. Diese sehen für den Bereich des AGROB-Medien- und Gewerbeparks entsprechend der vor kurzem veröffentlichten aktualisierten Bodenrichtwerttabelle einen Wertansatz von € 400,00 pro m² vor.

Die sonstigen Änderungen bei den übrigen Bauquartieren im Vergleich zum Vorjahr ergeben sich aus dem zwischenzeitlichen Verbrauch von Baurechten, aus mietvertraglichen Anpassungen in der Konditionengestaltung sowie aus der um ein weiteres Jahr verminderten Restnutzungsdauer der diversen Objekte.