

# **GOLDEN GATE AG**

**Inhaberschuldverschreibung**

**Wertpapierprospekt**

**GOLDEN GATE AG**  
**München, Bundesrepublik Deutschland**

**Wertpapierprospekt**

vom 28. März 2011

nach Maßgabe von

§ 5 Wertpapierprospektgesetz

für die

bis zu EUR 30.000.000,- – 6,5 %-Anleihe 2011/2014

## Inhaltsverzeichnis

<b>I. Zusammenfassung des Prospekts .....</b>	<b>6</b>
1. Wichtige Hinweise zur Zusammenfassung .....	6
2. Zusammenfassung der Eckdaten der Anleihe .....	6
3. Zusammenfassung in Bezug auf die Emittentin .....	8
4. Zusammenfassung der Risikofaktoren .....	14
<b>II. Risikofaktoren .....</b>	<b>18</b>
1. Risikofaktoren in Bezug auf die Inhaber-Teilschuldverschreibungen .....	18
1.1 Bonitätsrisiko .....	18
1.2 Volatilität des Börsenkurses .....	18
1.3 Veräußerbarkeit der Anleihen .....	18
1.4 Rechtliche Stellung der Anleger .....	19
1.5 Weitere Verschuldung der Emittentin .....	19
1.6 Steuerliche Risiken .....	19
1.7 Inflationsrisiko .....	20
1.8 Pflichtverletzung des Treuhänders .....	20
1.9 Ausfall von Sicherheiten .....	20
1.10 Zinsänderungsrisiko .....	20
2. Risikofaktoren in Bezug auf die Emittentin .....	20
2.1 Risiken aus der Abhängigkeit der Immobilienwerte vom Erfolg der Nutzung der Gebäude .....	20
2.2 Risiken im Zusammenhang mit fehlenden geeigneten Erwerbsmöglichkeiten .....	20
2.3 Risiken im Zusammenhang mit der Veräußerung von (Gesundheits-)Immobilien .....	21
2.4 Risiken aufgrund der Veränderung von Immobilienpreisen .....	21
2.5 Risiken des Wohnimmobilienprojekts Mittelweg 9 in Hamburg .....	21
2.6 Risiken aus der fehlenden Aufnahme der Krankenhäuser in Amberg und Leipzig in den Krankenhausbedarfsplan des jeweiligen Bundeslandes und dem fehlenden Abschluss eines Versorgungsvertrages mit den Landesverbänden der Krankenkassen und den Verbänden der Ersatzkassen .....	21
2.7 Risiken des neuen Geschäftsmodells „Gesundheitsimmobilien“ .....	22
2.8 Risiken aus Akquisitionen .....	22
2.9 Risiken aus dem regulatorischen Umfeld von Gesundheitsimmobilien, insbesondere Krankenhäusern .....	22
2.10 Risiken aus Änderungen der politischen und gesetzlichen Rahmenbedingungen sowie des Gesundheitsmarkts .....	23
2.11 Risiken aus der Abhängigkeit dauerhaft rentabler Entgeltvereinbarungen mit den Sozialleistungsträgern .....	24
2.12 Risiko aus der Abhängigkeit der Preisfestsetzung .....	24
2.13 Abhängigkeit von der Finanzlage der Sozialleistungsträger .....	24
2.14 Risiken aufgrund des Betriebs von Einrichtungen der medizinischen Versorgung .....	25
2.15 Risiken aus der Abhängigkeit von der Nachfrage nach medizinischen Leistungen und dem Wettbewerb um Patienten .....	25
2.16 Risiken aus dem Reputationsverlust .....	25
2.17 Risiken aus einer gesetzlichen Beschränkung der Erzielung von Gewinnen .....	25
2.18 Risiken aus erhöhten Personalkosten .....	25
2.19 Risiken aus der Verringerung des Privatisierungsdrucks öffentlich-rechtlicher Krankenhäuser .....	26
2.20 Wettbewerbsrisiko .....	26
2.21 Risiken im Zusammenhang mit der Organisation und dem Wachstum .....	26
2.22 Risiko des Verlusts von Vorstandsmitgliedern .....	26
2.23 Risiko eines fehlenden Versicherungsschutzes .....	27
2.24 Risiken aus einer abgegebenen Patronatserklärung gegenüber der Sturmhaube Betriebsgesellschaft mbH i.L. ....	27
<b>III. Allgemeine Information .....</b>	<b>28</b>
1. Verantwortung für den Prospekt .....	28
2. Hinweise zu Zahlenangaben und Euroangaben .....	28
3. Hinweise zu Quellen der Branchen, Markt- und Kundendaten .....	28
4. Zukunftsbezogene Aussagen .....	28

5. Einsehbare Dokumente.....	29
<b>IV. Ausgewählte historische Finanzinformationen.....</b>	<b>30</b>
<b>V. Angaben über die Emittentin .....</b>	<b>32</b>
1. Firma, Sitz und Handelsregisterdaten.....	32
2. Abschlussprüfer.....	32
3. Land und Datum der Gründung, Rechtsordnung und Existenzdauer.....	32
4. Gegenstand des Unternehmens und Kontaktinformation.....	32
5. Grundkapital und Geschäftsjahr.....	32
6. Ereignisse aus jüngster Zeit.....	33
7. Hauptaktionäre.....	33
8. Organisationsstruktur und Stellung der Emittentin innerhalb der Gruppe.....	34
8.1 Struktur der GOLDEN GATE-Gruppe.....	34
8.2 Stellung der Emittentin innerhalb der GOLDEN GATE-Gruppe.....	34
8.3 Tochtergesellschaften.....	35
9. Geschäftstätigkeit.....	41
9.1 Überblick.....	41
9.2 Geschäftsbereich „Gesundheitsimmobilien“.....	41
9.3 Geschäftsbereich „Wohnimmobilien“.....	42
9.4 Wichtige neue Produkte und/oder Dienstleistungen.....	43
10. Investitionen.....	44
10.1 Die wichtigsten Investitionen seit dem Datum der Veröffentlichung des letzten Jahresabschlusses.....	44
10.2 Die wichtigsten künftigen Investitionen.....	44
11. Marktumfeld und Wettbewerb.....	45
11.1 Gesundheitsimmobilien.....	45
11.2 Wohnimmobilien.....	47
12. Wesentliche Verträge.....	49
13. Verwaltungs-, Geschäftsführungs- und Aufsichtsorgane; Interessenkonflikte.....	51
13.1 Vorstand.....	51
13.2 Aufsichtsrat.....	52
13.3 Potentielle Interessenkonflikte.....	54
14. Praktiken der Geschäftsführung.....	54
15. Gerichts- und Schiedsverfahren.....	54
16. Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin.....	55
<b>VI. Gründe für das Angebot und Verwendung des Emissionserlöses .....</b>	<b>56</b>
<b>VII. Angaben zur Anleihe .....</b>	<b>57</b>
1. Allgemeine Information.....	57
2. Rechtsgrundlage für die Emission der Wertpapiere.....	57
3. Wertpapiertyp; ISIN, WKN.....	58
4. Erwerb der Anleihe / Lieferung der Teil-Schuldverschreibungen.....	58
5. Ausgabebetrag.....	58
6. Zeichnungsfrist / Schließungs- und Kürzungsmöglichkeiten / Emissionstermin.....	58
7. Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen, die an der Emission beteiligt sind.....	59
8. Übertragbarkeit / Verkauf / Vererbung der Anleihen.....	59
9. Verbriefung.....	59
10. Einbeziehung in den Börsenhandel.....	59
11. Rendite.....	59
12. Voraussichtlicher Zeitplan der Emission.....	60
13. Das Sicherungskonzept der Anleihe.....	60
13.1 Sicherung des jeweils nächsten Zinszahlungstermins.....	60
13.2 Sicherung des Rückzahlungsanspruchs.....	60
13.3 Treuhandvertrag.....	62
14. Anleihebedingungen.....	66
<b>VIII. Besteuerung .....</b>	<b>73</b>
1. Allgemeiner Hinweis.....	73
2. Im Inland ansässige Anleger.....	73
3. Nicht in der Bundesrepublik Deutschland ansässiger Anleger.....	74
<b>IX. Verkehrswertgutachten .....</b>	<b>76</b>

<b>X. Finanzinformationen</b> .....	<b>107</b>
1. Jahresabschluss der GOLDEN GATE AG (HGB) für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2010 bis 30. Juni 2010 (geprüft) .....	109
2. Jahresabschluss der GOLDEN GATE AG (HGB) für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2009 bis zum 31. Dezember 2009 geprüft).....	122
3. Jahresabschluss der GOLDEN GATE AG (HGB) für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2008 bis zum 31. Dezember 2008 geprüft).....	134
<b>XI. Trendinformation</b> .....	<b>147</b>
<b>XII. Glossar</b> .....	<b>148</b>
<b>Unterschriftsseite</b> .....	<b>U-1</b>

# I. Zusammenfassung des Prospekts

## 1. Wichtige Hinweise zur Zusammenfassung

In der nachfolgenden Zusammenfassung werden die wesentlichen Merkmale sowie die bestehenden Risiken der Emittentin und der Inhaber-Teilschuldverschreibungen dargestellt. Die Zusammenfassung ist als Einleitung zum Prospekt zu verstehen. Die Zusammenfassung ist keine vollständige Darstellung. Sie ist aus an anderer Stelle in diesem Prospekt enthaltenen detaillierten Informationen zusammengestellt worden und daher im Zusammenhang mit dem Prospekt insgesamt zu lesen. Der Anleger sollte jede Entscheidung über eine Anlage in die Anleihe auf der Grundlage des gesamten Prospekts einschließlich etwaiger Nachträge treffen. Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche aufgrund der in diesem Prospekt oder etwaigen Nachträgen enthaltene Informationen gerichtlich geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger aufgrund einzelstaatlicher Rechtsvorschriften der Staaten des Europäischen Wirtschaftsraums die Kosten für die Übersetzung dieses Prospekts oder etwaiger Nachträge vor Prozessbeginn zu tragen haben. Die Emittentin, die diese Zusammenfassung erstellt hat, kann haftbar gemacht werden, wenn diese Zusammenfassung irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist, wenn sie zusammen mit anderen Teilen des Prospekts gelesen wird.

## 2. Zusammenfassung der Eckdaten der Anleihe

Angeboten wird ein festverzinsliches Wertpapier zur Unternehmensfinanzierung in verbriefter Form von der GOLDEN GATE AG (nachfolgend auch „**Emittentin**“ oder „**Gesellschaft**“, gemeinsam mit ihren verbundenen Unternehmen auch „**GOLDEN GATE-Gruppe**“). Es handelt sich um eine Anleihe in Form einer Inhaber-Teilschuldverschreibung mit einem Anlagevolumen in Höhe von insgesamt bis zu EUR 30.000.000,-. Die Anleihe ist eingeteilt in bis zu 30.000 auf den Inhaber lautende und untereinander gleichberechtigte Schuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1.000,- (nachfolgend die „**Anleihe**“ oder „**Inhaber-Teilschuldverschreibungen**“).

Anders als bei Aktien wird bei Anleihen keine gewinnabhängige Dividende, sondern ein fester Zinssatz für die gesamte Laufzeit gezahlt. Die Zeichner der Anleihe sind aufgrund der zeitlich begrenzten Laufzeit nicht auf den Verkauf der Wertpapiere angewiesen – der Anspruch auf Rückzahlung des Kapitals am Ende der Laufzeit in voller Höhe, d.h. zum Nennwert, unterliegt somit auch keinem Kursrisiko. Bei Verkäufen vor dem Ende der Laufzeit ergeben sich dagegen Kursschwankungen.

Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen und die Zinsansprüche werden in einer Globalurkunde verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, Neue Börsenstraße 1, 60487 Frankfurt, hinterlegt wird. Ein Ausgabeaufschlag (Agio) wird nicht erhoben. Für die Verwaltung der Wertpapiere fallen von Seiten der Emittentin keine Gebühren für den Anleihegläubiger an.

Nachfolgend ein tabellenartiger Überblick betreffend die Eckdaten der Anleihe:

Emittentin:	GOLDEN GATE AG mit Sitz in München, Bundesrepublik Deutschland
Gesamtnennbetrag:	bis zu EUR 30.000.000,-
Laufzeit:	11. April 2011 bis 10. Oktober 2014 (3 Jahre und 6 Monate)
Ausgabepreis:	100 % des Nennbetrages; es wird kein Ausgabeaufschlag (Agio) erhoben.
Stückelung:	Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen werden im Nennbetrag von je EUR 1.000,- begeben.
Verzinsung:	6,5 % pro Jahr
Zinszeiträume:	11. April 2011 - 10. Oktober 2011 11. Oktober 2011 - 10. Oktober 2012 11. Oktober 2012 - 10. Oktober 2013

	11. Oktober 2013 - 10. Oktober 2014
Fälligkeit der Zinsen:	jeweils am 11. Oktober, erstmals am 11. Oktober 2011
Mindestzeichnungsbetrag:	Mindestzeichnungsbetrag ist EUR 1.000,-
Zeichnungsfrist:	4. April bis 8. April (einschließlich)
Emissionstermin	voraussichtlich der 11. April 2011
Rückzahlung:	11. Oktober 2014
Zahlstelle:	Bankhaus Neelmeyer AG, Am Markt 14-16, 28195 Bremen
Kündigungsrechte:	Eine vorzeitige ordentliche Kündigung durch Anleihegläubiger ist nicht möglich. Unter bestimmten Voraussetzungen sind Anleihegläubiger aber zur außerordentlichen Kündigung berechtigt.
Rendite:	Die individuelle Rendite über die Gesamtlaufzeit berechnet sich aus der Differenz zwischen dem Rückzahlungsbetrag einschließlich der bezahlten Zinsen und dem ursprünglich bezahlten Betrag sowie der Laufzeit der Anleihe und den Transaktionskosten. Die jeweilige Nettorendite der Anleihe lässt sich erst am Ende der Laufzeit bestimmen, da sie von eventuell zu zahlenden individuellen Transaktionskosten (z.B. Depotgebühren an die vom Anleger beauftragte Bank) abhängig ist.
Sicherheit:	Die Zinszahlungsverpflichtungen werden bis zur Höhe von maximal TEUR 1.950 durch Abtretung von laufenden sowie künftigen Mieterträgen des Objektes Bahnhofstraße 86, Leipzig, abgesichert, wobei die derzeitigen Bruttomieteinkünfte den Betrag von ca. TEUR 840 pro Jahr umfassen; der Rückzahlungsanspruch wird durch sechs Briefgrundschulden in Höhe von jeweils EUR 5 Mio. (fünf erstrangige, untereinander gleichrangige und nicht vollstreckbare Briefgrundschulden in Höhe von jeweils EUR 5 Mio. und eine zweitrangige vollstreckbare Briefgrundschuld in Höhe von EUR 5 Mio.), also in der Gesamthöhe von EUR 30 Mio., am Objekt Bahnhofstraße 86, Leipzig, oder im Falle der Veräußerung des Objektes Bahnhofstraße 86, Leipzig, durch den Veräußerungserlös über einen Treuhänder abgesichert.
Emissionskosten:	Die Emissionskosten für die Anleiheemission belaufen sich auf bis zu EUR 1 Mio.
Verwendung des Erlöses:	<p>Der Nettoerlös aus der Anleiheemission beläuft sich – je nach Umfang der Platzierung – auf bis zu EUR 29 Mio. und soll wie folgt verwendet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Investitionen in Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen für das medizinische Zentrum der Liegenschaft des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses in Leipzig;</li> <li>- Investitionen in Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen für das medizinische Zentrum der Liegenschaft des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses in Amberg;</li> <li>- Investitionen in den Neubau der Wohnimmobilie Mittelweg 9 in Hamburg, sofern die Emittentin die ihr eingeräumte Option zum Erwerb von 90 % des Kommanditkapitals der Mittelweg 9 GmbH &amp; Co. KG ausübt</li> <li>- Investitionen in den Neubau von zwei Landhäusern im Friesenstil in Kampen auf Sylt über die Golden Gate Haus Heydorn GmbH &amp; Co. KG;</li> <li>- Investitionen in neue Projekte aus dem Bereich der Gesundheits- und/oder Wohnimmobilien.</li> </ul> <p>Die Emittentin plant, die Erlöse aus der Anleihe zu etwa gleichen Teilen in die Bereiche „Gesundheitsimmobilien“ und „Wohnimmobilien“ zu investieren.</p>

Börsenzulassung:	Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen sind zur Einbeziehung in den Teilbereich Entry Standard im Open Market an der Frankfurter Wertpapierbörse vorgesehen. Die Zulassung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen zum Handel in einem organisierten Markt ist nicht vorgesehen.
WKN/ISIN:	A1KQXX/DE000A1KQXX5

Für das öffentliche Angebot ist folgender Zeitplan vorgesehen:

Kalenderwoche 13 in 2011	Billigung des Prospekts durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin)
31. März 2011	Veröffentlichung des gebilligten Prospekts auf der Internetseite der Gesellschaft <a href="http://www.goldengate.ag">www.goldengate.ag</a>
4. April 2011	Beginn der Zeichnungsfrist
8. April 2011	Ende der Zeichnungsfrist
11. April 2011	Beginn der Laufzeit der Anleihe
11. April 2011	Voraussichtliche Einbeziehung der Anleihe in den Teilbereich Entry Standard im Open Market an der Frankfurter Wertpapierbörse
10. Oktober 2014	Ende der Laufzeit der Anleihe

### 3. Zusammenfassung in Bezug auf die Emittentin

Die Firma der Gesellschaft lautet „GOLDEN GATE AG“. Die Gesellschaft hat ihren Sitz in München und ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 171876 eingetragen.

Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Entwicklung, die Verwaltung und der Verkauf von Immobilien, insbesondere von Gesundheits- und Wohnimmobilien.

Die Dauer der Gesellschaft ist unbeschränkt. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft dauert vom 1. Juli eines Jahres bis zum 30. Juni des Folgejahres. Die Änderung auf den vorgenannten Zeitraum wurde auf der Hauptversammlung vom 17. Juni 2010 beschlossen und 23. Juni 2010 in das Handelsregister der Gesellschaft eingetragen. Daher ist das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2010 bis zum 30. Juni 2010 ein Rumpfgeschäftsjahr. Vor dem 1. Januar 2010 entsprach das Geschäftsjahr dem Kalenderjahr.

Die Emittentin ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht. Maßgebliche Rechtsordnung ist das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 10.000.000,- und ist eingeteilt in 10.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Die Gesellschaft verfügt über ein genehmigtes Kapital in Höhe von bis zu EUR 5.000.000,- sowie über bedingte Kapitalia in der Gesamthöhe von EUR 5.000.000,-.

**Vorstand** Uwe Rampold (Vorstandsvorsitzender)  
Stephan Krä  
Aribert Wolf

**Aufsichtsrat** Emmerich G. Kretzenbacher (Vorsitzender des Aufsichtsrats)  
Wulf Suhr (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)  
Dr. Klaus Wagner

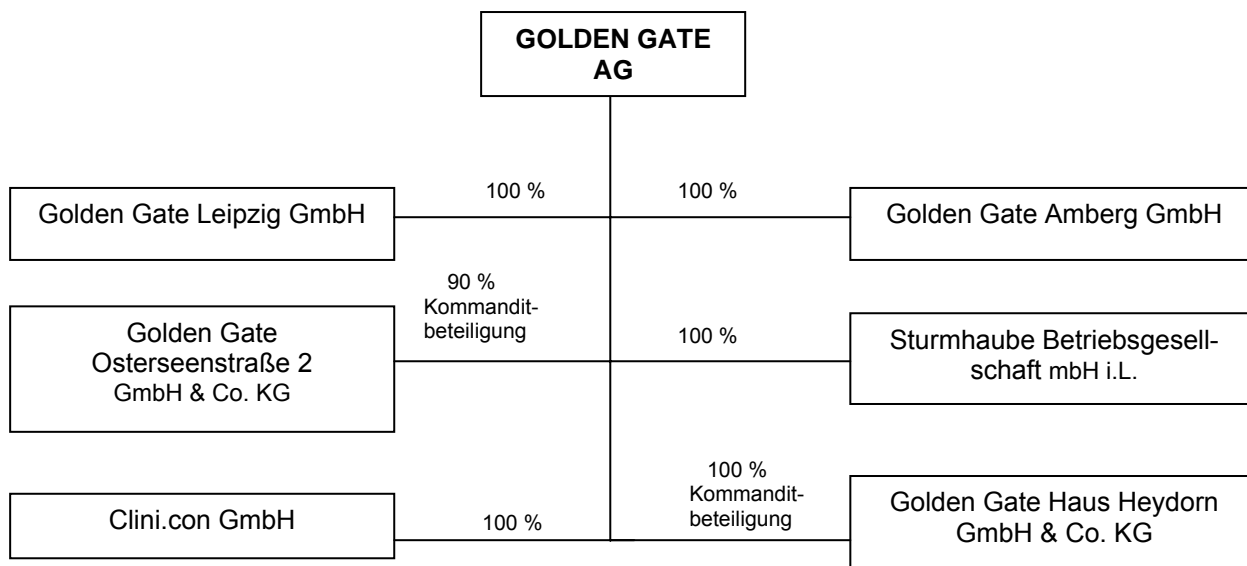


## Abschlussprüfer

CM Treuhandgesellschaft Regensburg mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Ludwig-Eckert-Straße 5-7, 93049 Regensburg

## Struktur der GOLDEN GATE-Gruppe

Aus nachfolgendem Schaubild ist die Struktur der GOLDEN GATE-Gruppe ersichtlich:



Innerhalb der GOLDEN GATE-Gruppe übernimmt die Emittentin die operative Führung.

## Hauptaktionäre

Aktionär	Anzahl der gehaltenen Aktien	Prozent der Stimmrechte
Uwe Rampold, München*	5.000.000	50 %
Rampold AG, Hamburg**	5.000.000	50 %
<b>Gesamtaktienanzahl</b>	<b>10.000.000</b>	<b>100 %</b>

\* Herr Rampold ist Vorstandsvorsitzender der Gesellschaft.

\*\* Der Vorstandsvorsitzende Uwe Rampold ist alleiniger Aktionär und einzelvertretungsberechtigter Vorstand der Rampold AG.

## Geschäftstätigkeit

Die Emittentin erwirbt, entwickelt und realisiert Gesundheits- und Wohnimmobilien in der Bundesrepublik Deutschland. Sie entwickelt hierzu für die Immobilien zukunftsgerichtete Nutzungskonzepte, erwirbt die Liegenschaften, realisiert die Entwicklungsprojekte und veräußert die Immobilien wieder an langfristig orientierte Betreiber, Investoren oder im Bereich der Wohnimmobilien auch an Endverbraucher.

Im Bereich „Gesundheitsimmobilien“ konzentriert sich die Emittentin auf Projekte im Zusammenhang mit akut-stationären Kliniken. Dazu erwirbt die Emittentin oder eine Gesellschaft der GOLDEN GATE-Gruppe die Immobilien ganz oder teilweise und entwickelt integrierte Nutzungskonzepte für die fachmedizinische Ausrichtung, den wirtschaftlichen Betrieb und für die potenzialoptimierte Nutzung der Immobilie. Der besondere Schwerpunkt liegt derzeit auf der Entwicklung sog. septischer Zentren der Kliniken in Amberg und Leipzig. Beide Kliniken wurden vollständig aus vorhandenen Eigenmitteln erworben. Da die Emittentin beide Kliniken ohne laufenden Betrieb vollständig neu konzipieren kann,

ergibt sich die Chance, septische Fachzentren zu schaffen, wie es sie in der Bundesrepublik Deutschland bislang nicht gibt.

Innerhalb des Geschäftsbereichs Gesundheitsimmobilien erbringt die Emittentin zudem Beratungsdienstleistungen für Dritte. Schwerpunkt ist die Beratung von Klinikbetreibern hinsichtlich der Optimierung ihrer Immobiliennutzung.

Im Geschäftsbereich „Wohnimmobilien“ erwirbt die Emittentin Liegenschaften mit einem deutlichen Wertsteigerungspotenzial. Der spezielle Fokus liegt auf dem mittelpreisigen bis hochwertigen Segment. Beispiele sind Immobilien mit zukunftsweisenden energetischen Konzepten oder Wohnimmobilien in ausgefallener Lage. Derzeit entwickelt die Emittentin über die Golden Gate Haus Heydorn GmbH & Co. KG ein Wohnimmobilienprojekt von zwei Landhäusern im Friesenstil in Kampen auf der Insel Sylt, dessen Bezugsfertigstellung in 2011 erwartet wird. Darüber hinaus steht der Emittentin ein Recht zum Erwerb von 90 % des Kommanditkapitals an der Mittelweg 9 GmbH & Co. KG zu, die ihrerseits ein Wohnimmobilienprojekt am Mittelweg in Hamburg realisiert. Mit dem Baubeginn wird in den nächsten Monaten gerechnet.

### **Marktumfeld, Wettbewerbsposition**

Für den Bereich akut-stationärer Klinikimmobilien besteht derzeit nach Ansicht der Gesellschaft noch kein eigenständiger Markt. Der Gesundheitsmarkt im Allgemeinen gehört zu den wichtigen Märkten in der deutschen Volkswirtschaft. Im Jahr 2008 betragen die Gesundheitsausgaben ca. EUR 263,2 Mrd. und machten damit etwa 10,5 % des Bruttoinlandsprodukts aus (Quelle: Statistisches Bundesamt 2010, Gesundheit - Ausgaben 2008, S. 13, 34), wobei der größte Anteil auf die Krankenhäuser entfällt (in 2008 ca. 25,34 %). Zu den Wettbewerbern im Bereich von Klinikimmobilien sind nach Ansicht der Emittentin insbesondere die privaten, meist überregional agierenden Klinikbetreiber zu sehen. Zu diesen gehören insbesondere die RHÖN-KLINIKUM AG (Bad Neustadt/Saale), die HELIOS Kliniken GmbH (Berlin), die Asklepios Kliniken GmbH (Hamburg), die Sana Kliniken AG (München), die Paracelsus-Kliniken Deutschland GmbH & Co. KGaA (Osnabrück) und die Schön Klinik Verwaltung GmbH (Prien a. Chiemsee).

Das Marktumfeld für Wohnimmobilien im mittelpreisigen bis hochwertigen Segment in den wirtschaftlichen Ballungszentren wird weiterhin positiv bewertet (Quelle: Immobilienmarkt Deutschland 2010/2 der DG HYP, September 2010, S. 4). Neben dem sich weiter fortsetzenden Trend der Zuwanderung in prosperierende Wirtschaftszentren ermöglicht die schwache Bautätigkeit der vergangenen Jahre die über dem langjährigen Durchschnitt liegenden Mietsteigerungen für neugebaute Wohnungen. So bewegt sich die Nachfrage nach Wohn- und Anlageimmobilien in Hamburg weiterhin auf einem sehr hohen Niveau (Quelle: Engel & Völkers, Marktinformationen Wohnimmobilien Hamburg-Alster/Elbe/Hafencity 2010, S. 1). Der Wohnimmobilienmarkt auf Sylt zählt weiterhin zu den beliebtesten und teuersten Lagen in der Bundesrepublik Deutschland und wird auch für das Jahr 2011 als sehr attraktiv eingestuft (Quelle: Dahler & Company Immobilien, Marktbericht Sylt vom 10. Februar 2011). Das Wettbewerbsumfeld von Wohnimmobilien ist insbesondere durch regional tätige Gesellschaften geprägt, so dass die Wettbewerbssituation auch wesentlich geprägt wird durch den Standort des Immobilienprojekts.

**Wesentliche Verträge außerhalb der normalen Geschäftstätigkeit**

<b>Vertragspartner</b>	<b>Vertrag</b>	<b>Vertragsgegenstand/Besonderheiten</b>
GOLDEN GATE AG und VedaSan Holding GmbH	Kaufvertrag vom 25. März 2009	Erwerb des einzigen Geschäftsanteils an der Golden Gate Amberg GmbH (vormals firmierend VedaSan Amberg Besitzgesellschaft mbH) in Höhe von EUR 25.000,-
Golden Gate Amberg GmbH, Golden Gate Klinik Management GmbH sowie Bundesrepublik Deutschland	Kauf- und Übertragungsvertrag vom 31. März 2009	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erwerb der Liegenschaft des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses in Amberg</li> <li>▪ Erwerb von Grundstücken und baulichen Anlagen durch die Golden Gate Amberg GmbH, von Vermögensgegenständen für den Betrieb eines Krankenhauses durch die Golden Gate Klinik Management GmbH</li> </ul>
Golden Gate Klinik Management GmbH und Golden Gate Amberg GmbH	Kaufvertrag vom 30. November 2009	Erwerb von Gegenständen, die zum Geschäftsbetrieb des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses in Amberg gehören, durch die Golden Gate Amberg GmbH
GOLDEN GATE AG und VedaSan Holding GmbH	Kaufvertrag vom 25. März 2009	Erwerb des einzigen Geschäftsanteils an der Golden Gate Leipzig GmbH (vormals firmierend VedaSan Leipzig Besitzgesellschaft mbH) in Höhe von EUR 25.000,-
Golden Gate Leipzig GmbH, Golden Gate Klinik Management GmbH sowie Bundesrepublik Deutschland	Kauf- und Übertragungsvertrag vom 31. März 2009	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erwerb der Liegenschaft des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses in Leipzig</li> <li>▪ Erwerb von Grundstücken und baulichen Anlagen durch die Golden Gate Amberg GmbH, von Vermögensgegenständen für den Betrieb eines Krankenhauses durch die Golden Gate Klinik Management GmbH</li> </ul>
Golden Gate Klinik Management GmbH und Golden Gate Leipzig GmbH	Kaufvertrag vom 30. November 2009	Erwerb von Gegenständen, die zum Geschäftsbetrieb des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses in Leipzig gehören, durch die Golden Gate Leipzig GmbH
GOLDEN GATE AG und Golden Gate Klinik Management GmbH	Abtretungsvertrag vom 30. November 2009	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erwerb von Kaufpreisforderungen der Golden Gate Klinik Management GmbH gegenüber der Golden Gate Amberg GmbH und der Golden Gate Leipzig GmbH durch die GOLDEN GATE AG aus am 30. November 2009 abgeschlossenen Kaufverträgen über den Verkauf von Vermögensgegenständen, die zum Geschäftsbetrieb der ehemaligen Bundeswehrkrankenhäuser Amberg und Leipzig erforderlich sind</li> <li>▪ Rangrücktrittserklärung der GOLDEN GATE AG vom 30. November 2009 hinsichtlich der abgetretenen Kaufpreisforderungen</li> </ul>

GOLDEN GATE AG und IFC AG (jetzt Golden Gate Venture AG)	Geschäftsanteilsverkauf- und -abtretungsvertrag vom 26. Januar 2010	Verkauf sämtlicher Geschäftsanteile der GOLDEN GATE AG an der Sturmhaube GmbH in Höhe von nominal EUR 12.250,- und EUR 232.750,-, bestehender Darlehensrückzahlungsforderungen gegen die Sturmhaube GmbH sowie der Wort-Bildmarke „Sturmhaube“ an die IFC AG (nun firmierend Golden Gate Venture AG; die Golden Gate Venture AG ist eine außerhalb der GOLDEN GATE-Gruppe stehende Gesellschaft)
GOLDEN GATE AG und Rampold AG und Mittelweg 9 GmbH & Co. KG	Kauf- und Abtretungsoption über einen Kommanditanteil vom 25./28. Februar 2011	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einräumung einer Call-Option zugunsten der GOLDEN GATE AG zum Erwerb eines Kommanditanteils in Höhe von EUR 1.350.000,- (das entspricht 90 % der Kommanditeinlagen)</li> <li>▪ Call-Option ist befristet bis zum Ablauf des 30. April 2011</li> <li>▪ Der Kaufpreis beträgt 90 % des auf den 31. Dezember 2010 zu ermittelnden Eigenkapitals, wobei der Kaufpreis auch an die zum dinglichen Übertragungszeitpunkt bestehenden wirtschaftlichen Bedingungen angepasst werden kann</li> </ul>

### Ausgewählte historische Finanzinformationen

Die im Folgenden aufgeführten ausgewählten Finanzinformationen sind den geprüften Jahresabschlüssen der Emittentin nach HGB für die Geschäftsjahre vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2008, vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2009 sowie vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2010 entnommen, wobei die mit \* gekennzeichneten Positionen aus den geprüften Abschlüssen von der Emittentin abgeleitet wurden und ungeprüft sind:

Zeitraum	1.1.-31.12.2008 (HGB) TEUR	1.1.-31.12.2009 (HGB) TEUR	1.1.-30.06.2010 (HGB) TEUR
Umsatzerlöse	3.011	37	500
Gesamtleistung*	4.446	1.539	678
Finanzergebnis (ohne Zinsaufwand) *	73	2.712	1.142
EBITDA* <sup>1</sup>	-247	970	571
EBIT* <sup>2</sup>	-399	867	527
EBT* <sup>3</sup>	-137	423	5.013 <sup>4</sup>
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-108	424	4.586
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit <sup>5</sup>	-737	-1.727	-347
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.475	-4.482	-16
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	2.500	16.471	-9.971
Stichtag	31.12.2008 (HGB) TEUR	31.12.2009 (HGB) TEUR	30.06.2010 (HGB) TEUR
Eigenkapital	9.159	13.183	17.768
davon Bilanzverlust	-7.341	-6.917	-2.332
Eigenkapitalquote	82 %	30,3 %	50,5 %
Langfristiges Vermögen <sup>6*</sup>	8.477	5.469	4.931
Langfristiges Fremdkapital <sup>6*</sup>	603	940	611
Bilanzsumme	11.167	43.549	35.190
Mitarbeiter Ø	17	21	25

- 1) Die Abkürzung „EBITDA“ stammt aus dem Englischen und steht für „*Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization*“. Das bedeutet „Gewinn vor Zinsen (einschließlich Zinsertrag, aber ohne Zinsaufwand), Ertragssteuern, Abschreibungen (auf Sachanlagen) und Abschreibungen (auf immaterielle Vermögensgegenstände) und vor außerordentlichen Ergebnissen“.
- 2) Die Abkürzung „EBIT“ stammt aus dem Englischen und steht für „*Earnings before interest and taxes*“ und meint den „Gewinn vor Zinsen (einschließlich Zinsertrag, aber ohne Zinsaufwand), Ertragssteuern und außerordentlichen Ergebnissen“.
- 3) Die Abkürzung „EBT“ stammt aus dem Englischen und steht für „*Earnings before taxes*“ und meint den Gewinn vor Ertragssteuern.
- 4) Das EBT für das Rumpfgeschäftsjahr 2010 ergibt sich aus dem EBIT mit TEUR 527 abzüglich Zinsaufwendungen mit TEUR 674 zuzüglich außerordentliches Ergebnis mit TEUR 5.160.
- 5) Einschließlich Ein- und Auszahlungen Darlehen Projektfinanzierungen, die nicht über Kreditinstitute erfolgten.
- 6) Bei der Zuordnung zum langfristigen/kurzfristigen Vermögen bzw. langfristigen/kurzfristigen Fremdkapital wurde die vertraglich vereinbarte Laufzeit bzw. die vertraglich vereinbarte Kündbarkeit zugrunde gelegt. Es wird darauf hingewiesen, dass kurzfristiges Vermögen und/oder

kurzfristiges Fremdkapital insbesondere dem Verbundbereich/die Gesellschafter betreffend, teilweise auch faktische Laufzeiten von mehr als einem Jahr haben kann.

### **Trendinformationen**

Das Rumpfgeschäftsjahr zum 30. Juni 2010 sowie das bisherige Geschäftsjahr 2010/2011 waren geprägt durch den Verkauf weiteren Beteiligungen, deren Unternehmensgegenstände nicht mehr zur Umsetzung der strategischen Neuausrichtung der Gesellschaft geeignet waren. Auf einer außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft vom 9. Juli 2010 wurde u.a. eine Ermächtigung zur Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen, eine Ermächtigung zur Ausgabe von Aktienoptionen, die Schaffung eines neuen genehmigten Kapitals sowie eine Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien beschlossen.

In Bezug das Objekt Leipzig wurden seit dem 30. Juni 2010 u.a. weitere Teilflächen vermietet (u. a. An die Bundespolizei), Umbaumaßnahmen, die an die Bundeswehr vermietet sind, fertig gestellt sowie das Baugenehmigungsverfahren für geplante weitere Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen abgeschlossen. Ein wesentliches Ereignis war darüber hinaus die Ausschreibung des Freistaates Sachsen für ein septisches Zentrum. Die Emittentin hat hierzu ein Konzept entwickelt und wird sich in den nächsten Monaten an der Ausschreibung zusammen mit einem Betreiberpartner beteiligen.

Am Objekt Amberg sind seit dem 30. Juni 2010 durch Abrisse von nicht mehr benötigten Gebäudeteilen freie Baufenster entstanden. Zugleich wurde die gesamte baurechtliche Genehmigung vorangetrieben. Die Emittentin geht davon aus, dass bis zum Ende des laufenden Kalenderjahres konkrete Baufenster im Rahmen eines Bebauungsplanes entstehen werden. Darüber hinaus wurden die Gebäude mit den Nummern 14 und 15 für die Fachuntersuchungsstelle der Bundeswehr fertiggestellt. Mit einem Umzug in die fertiggestellten Gebäude ist in den kommenden Monaten zu rechnen.

Parallel hat die Emittentin für den Betrieb und die Gründung von Zentren für besondere Chirurgie die Clini.con GmbH mit Sitz in Leipzig und einem Stammkapital in Höhe von EUR 50.000,- gegründet. Mit der Eintragung der Clini.con GmbH in das Handelsregister wird in den nächsten Wochen gerechnet.

Im Hinblick auf das Immobilienprojekt der Golden Gate Haus Heydorn GmbH & Co. KG von zwei Landhäusern im Friesenstil in Kampen auf Sylt geht die Emittentin von einer Bezugsfertigstellung im Laufe des Jahres 2011 aus.

Beim Wohnimmobilienprojekt Haus Mittelweg in Hamburg werden voraussichtlich noch in 2011 die Baumaßnahmen beginnen.

## **4. Zusammenfassung der Risikofaktoren**

Der Inhaber der Anleihe wird Gläubiger der Emittentin; er ist nicht an dem Unternehmen der Emittentin als Gesellschafter beteiligt. Die Emittentin verpflichtet sich u.a., während der Laufzeit die vereinbarten Zinsen zu bezahlen und die Anleihe am Ende der Laufzeit zurückzubezahlen. Die Erfüllung der Zinsverpflichtungen und der Verpflichtung zur Rückzahlung der Anleihe am Ende der Laufzeit ist abhängig von der Geschäftstätigkeit und dem Erfolg des Unternehmens. Der Eintritt eines oder mehrerer wertpapierbezogener oder unternehmensbezogener Risiken kann erhebliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben und damit auf deren Fähigkeit, ihren Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen aus der hier angebotenen Anleihe nachzukommen. Unter Umständen könnten Anleger hierdurch das in Anleihen der Emittentin investierte Kapital ganz oder teilweise verlieren.

Sämtliche Ausführungen des vorliegenden Prospekts müssen Grundlage einer Kaufentscheidung sein. Eine ausführliche Beschreibung der Risiken befindet sich unter Ziff. II des Prospekts. Nachfolgend werden die wesentlichen Risiken kurz dargestellt.

**a) Zusammenfassung der Risikofaktoren in Bezug auf die Inhaber-Teilschuldverschreibungen**

- Die Einhaltung der Zahlungsverpflichtungen durch die Emittentin ist von ihrer Bonität abhängig. Mit dem Erwerb der Inhaber-Teilschuldverschreibungen ist generell das Risiko des Teil- oder sogar Totalverlustes der Kapitalanlage und der Zinsansprüche verbunden.
- Es besteht das Risiko, dass der Kurs der Teil-Schuldverschreibungen starken Schwankungen unterliegt und Anleger bei der Veräußerung vor Ende der Laufzeit Verluste realisieren.
- Die Veräußerbarkeit der Inhaber-Teilschuldverschreibungen könnte stark eingeschränkt oder nicht möglich sein. Es ist nicht sichergestellt, dass nach Einbeziehung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen in den Teilbereich Entry Standard im Open Market an der Frankfurter Wertpapierbörse ein liquider Sekundärmarkt besteht.
- Inhaber der angebotenen Inhaber-Teilschuldverschreibungen haben keine Mitwirkungsrechte bei unternehmerischen Entscheidungen der Emittentin.
- Es gibt keine gesetzliche, vertragliche oder sonstige Beschränkung in Bezug auf die gesamte Höhe der Verbindlichkeiten, welche die Emittentin oder Unternehmen der GOLDEN GATE-Gruppe aufnehmen dürfen. Jede Aufnahme zusätzlicher Verschuldung kann den Betrag reduzieren, den die Inhaber der Inhaber-Teilschuldverschreibungen im Falle einer Liquidation oder Insolvenz der Emittentin erhalten.
- Es besteht die Möglichkeit von zukünftigen nachteiligen Änderungen des Steuerrechts oder eine Änderung der Auffassung der Finanzverwaltung. Dies kann sowohl für die Emittentin als auch für die Anleger zu erheblichen steuerlichen Mehrbelastungen führen. Ferner können sich für diejenigen Zeiträume, für die noch keine steuerlichen Betriebsprüfungen erfolgten, aufgrund von steuerlichen Außenprüfungen Steuernachzahlungen ergeben.
- Bei einer Anleihe mit einer vertraglich festgeschriebenen Laufzeit wie im vorliegenden Fall besteht ein Inflationsrisiko, welches zur Folge haben kann, dass der Inhaber der Anleihe möglicherweise hierdurch einen Wertverlust erleidet.
- Der Treuhänder könnte seine Pflichten aus dem Treuhandvertrag zulasten der Anleihegläubiger verletzen.
- Mietausfälle am Objekt Leipzig könnten die Zinszahlungsverpflichtungen der Emittentin beeinträchtigen. Im Falle der Insolvenz der Emittentin könnte bei einer Verwertung der Grundschuld aufgrund von Wertverlusten der Immobilie nicht der besicherte Anleihebetrag erzielt werden.
- Es besteht ein Zinsänderungsrisiko.

**b) Zusammenfassung der Risikofaktoren in Bezug auf die Emittentin**

- Die Immobilienwerte, insbesondere im Geschäftsbereich Gesundheitsimmobilien, sind teilweise abhängig vom Geschäftserfolg der Nutzung der Gebäude.
- Die Emittentin könnte keine oder zu wenige Erwerbsmöglichkeiten für Gesundheits- und/oder Wohnimmobilien realisieren.
- Die Emittentin realisiert Erträge aus der Veräußerung von Immobilien nicht oder nicht in dem geplanten Umfang.
- Die Immobilienpreise könnten sich negativ entwickeln.
- Die beabsichtigte baurechtliche Ausnutzung des Grundstücks Mittelweg 9 in Hamburg ist aufgrund noch fehlender Baugenehmigungen noch nicht gesichert. Die veranschlagten Bau- und Baunebenkosten könnten höher als geplant ausfallen. Auch ist die Gesamtfinanzierung des Wohnimmobilienprojekts bis zur Fertigstellung und Vermarktung derzeit noch nicht gesichert.

- Die durch Unternehmen des GOLDEN GATE-Gruppe erworbenen Krankenhäuser in Amberg und Leipzig sind bislang nicht in den Krankenhausbedarfsplan des jeweiligen Bundeslandes aufgenommen und haben auch keinen Versorgungsvertrag mit den Landesverbänden der Krankenkassen und Verbänden der Ersatzkassen abgeschlossen.
- Das neue Geschäftsmodell „Gesundheitsimmobilien“ konnte in der Praxis bislang noch nicht umgesetzt werden.
- Akquisitionen können ein nicht unerhebliches unternehmerisches Risiko bedeuten.
- Änderungen des regulatorischen Umfelds von Gesundheitsimmobilien, insbesondere Krankenhäusern, könnten mittelbar die Veräußerungsmöglichkeiten der Gesundheitsimmobilien der Emittentin negativ beeinträchtigen.
- Änderungen der politischen und gesetzlichen Rahmenbedingungen sowie des Gesundheitsmarkts könnten mittelbar die Veräußerungsmöglichkeiten der Gesundheitsimmobilien der Emittentin negativ beeinträchtigen.
- Änderungen der Entgeltvereinbarungen mit den Sozialleistungsträgern könnten mittelbar die Veräußerungsmöglichkeiten der Gesundheitsimmobilien der Emittentin negativ beeinträchtigen.
- Änderungen in den Preisen aus Leistungen gegenüber den gesetzlich Krankenversicherten könnten mittelbar die Veräußerungsmöglichkeiten der Gesundheitsimmobilien der Emittentin negativ beeinträchtigen.
- Änderungen in der Finanzlage der Sozialleistungsträger könnten mittelbar die Veräußerungsmöglichkeiten der Gesundheitsimmobilien der Emittentin negativ beeinträchtigen.
- Risiken aus dem Betrieb von Einrichtungen der medizinischen Versorgung könnten mittelbar die Veräußerungsmöglichkeiten der Gesundheitsimmobilien der Emittentin negativ beeinträchtigen.
- Eine Abschwächung der Nachfrage nach medizinischen Leistungen könnte mittelbar die Veräußerungsmöglichkeiten der Gesundheitsimmobilien der Emittentin negativ beeinträchtigen.
- Ein Reputationsverlust in Gesundheitsimmobilien der Emittentin könnte sich negativ auch auf die Reputation der Emittentin auswirken.
- Eine gesetzliche Beschränkung der Erzielung von Gewinnen in Einrichtungen der medizinischen Versorgung könnte mittelbar die Veräußerungsmöglichkeiten der Gesundheitsimmobilien der Emittentin negativ beeinträchtigen.
- Erhöhte Personalkosten in Einrichtungen der medizinischen Versorgung, insbesondere Krankenhäusern, könnten mittelbar die Veräußerungsmöglichkeiten der Gesundheitsimmobilien der Emittentin negativ beeinträchtigen.
- Politischer Widerstand gegen die Veräußerung von Gesundheitsimmobilien könnte negative Auswirkungen auf die Emittentin im Hinblick auf die Erwerbsmöglichkeiten von Gesundheitsimmobilien haben.
- Die Emittentin unterliegt im Hinblick auf den Erwerb von Gesundheits- und Wohnimmobilien einem Wettbewerbsrisiko.
- Gelingt es der Gesellschaft nicht, ihre internen Planungs-, Steuerungs- und Kontrollsysteme zeitig angemessen weiterzuentwickeln oder sollte es zu Fehlern bei der Anpassung dieser Systeme kommen, könnte es zu unternehmerischen und administrativen Fehlentwicklungen oder Fehlentscheidungen kommen.
- Es ist nicht sichergestellt, dass es der Emittentin jederzeit gelingen wird, die derzeitigen Vorstandsmitglieder im Unternehmen zu halten oder erforderlichenfalls neue zu gewinnen.
- Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Emittentin nicht ausreichend versichert ist.



- Verpflichtungen aus einer am 16. August 2010 abgegebenen Patronatserklärung zur Zahlung sämtlicher gegenwärtiger Verbindlichkeiten der Sturmhaube Betriebsgesellschaft mbH i.L. könnte zu Zahlungen in Höhe von bis zu EUR 50.000,- führen.

## **II. Risikofaktoren**

Im Folgenden sind die Risiken dargestellt, die mögliche Anleger vor einer Entscheidung zum Kauf der Inhaber-Teilschuldverschreibungen berücksichtigen sollten. Die Realisierung eines oder mehrerer dieser Risiken kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben. Bei den nachfolgend beschriebenen Risiken handelt es sich um Risiken, die einen spezifischen Bezug zum Geschäftsbetrieb und zum Geschäftsumfeld der Gesellschaft haben. Allgemeine Risiken, denen jedes Unternehmen ausgesetzt ist, könnten ebenso wie Risiken und Unsicherheiten, die der Gesellschaft gegenwärtig nicht bekannt sind oder welche die Emittentin gegenwärtig für unwesentlich erachtet, nachteilige Auswirkungen auf ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben. Die hier angebotenen Inhaber-Teilschuldverschreibungen stellen eine Kreditgewährung an eine Aktiengesellschaft gegen Verzinsung dar. Das bedeutet, dass sich für die Anleihegläubiger sowohl Risiken aus dem Bereich der Emittentin als auch Risiken in Bezug auf die Inhaber-Teilschuldverschreibungen ergeben können.

Bei den nachfolgend dargestellten Risiken handelt es sich um die wesentlichen Risiken. Die Abfolge, in der die nachfolgend aufgeführten Risiken dargestellt sind, ist kein Hinweis auf den wahrscheinlichen Eintritt der Risiken oder auf den Umfang der wirtschaftlichen Auswirkungen. Anleger sollten sämtliche in diesem Prospekt enthaltenen Informationen in Erwägung ziehen und, soweit erforderlich, ihre Berater konsultieren.

### **1. Risikofaktoren in Bezug auf die Inhaber-Teilschuldverschreibungen**

#### **1.1 Bonitätsrisiko**

Die Emittentin wird mit der Emission, die Gegenstand des vorliegenden Prospekts ist, Inhaber-Teilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 30 Mio. ausgeben. Die Rückzahlung des Anleihebetrags und die Erfüllung der Verpflichtungen zur Zahlung von Zinsen hängen davon ab, dass die Emittentin im Rahmen ihrer geschäftlichen Aktivitäten die Mittel aus der Emission der Inhaber-Teilschuldverschreibungen mit wirtschaftlichem Erfolg verwendet. Werden die Mittel aus der Emission nicht in dieser Weise verwendet oder wird die Bonität der Emittentin aus anderen Gründen in Mitleidenschaft gezogen, besteht das Risiko eines teilweisen oder sogar vollständigen Verlusts der Kapitaleinlagen der Anleger sowie der Zinsen.

#### **1.2 Volatilität des Börsenkurses**

Da es sich bei der angebotenen Anleihe um eine relativ kleine Emission mit einem begrenzten Volumen handelt, ist nicht auszuschließen, dass ungeachtet der Finanzlage der Emittentin oder der allgemeinen Zinsentwicklung erhebliche Preisschwankungen für die Inhaber-Teilschuldverschreibungen eintreten. Es kann keine Gewähr übernommen werden, dass sich ein nennenswerter aktiver Handel mit Inhaber-Teilschuldverschreibungen der Emittentin ergibt. Die allgemeine Kursvolatilität an den Börsen könnte den Kurs der Inhaber-Teilschuldverschreibungen der Emittentin ebenfalls beeinträchtigen, ohne dass dies in einem direkten Zusammenhang mit der Emittentin oder ihrer Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder ihren Geschäftsaussichten steht. Die Kurse der Inhaber-Teilschuldverschreibungen könnten daher aus den geschilderten Gründen erheblichen Schwankungen unterliegen, die nicht der wirtschaftlichen Lage der Emittentin entsprechen müssen. Eine negative wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin könnte darüber hinaus zu einer Überreaktion der Kurse nach unten und zu Veräußerungsverlusten der Anleger führen.

#### **1.3 Veräußerbarkeit der Anleihen**

Die hier angebotenen Inhaber-Teilschuldverschreibungen sind frei übertragbar. Zwar ist beabsichtigt, die Inhaber-Teilschuldverschreibungen während der Laufzeit in den Teilbereich Entry Standard im Open Market an der Frankfurter Wertpapierbörse einbeziehen zu lassen. Zum Datum des Prospekts besteht eine solche Einbeziehung noch nicht. Sollte die Anleihe nicht in einen Handel an einer Börse einbezogen werden, wäre ihre Veräußerbarkeit stark eingeschränkt oder gar nicht möglich. Im ungünstigsten Fall muss der Anleger daher damit rechnen, seine Inhaber-Teilschuldverschreibungen nicht verkaufen zu können, so dass er das Ende der Laufzeit der Anleihe abwarten muss. Außerdem

wird in diesem Fall für die Inhaber-Teilschuldverschreibungen keinen an der Börse ermittelten Kurs geben.

Selbst bei der Einbeziehung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen in den Teilbereich Entry Standard im Open Market an der Frankfurter Wertpapierbörse ist nicht sichergestellt, dass ein liquider Sekundärmarkt besteht. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass der Anleger seine Inhaber-Teilschuldverschreibungen nicht, nicht zum gewünschten Zeitpunkt oder nur zu einem Preis veräußern kann, der deutlich unter dem Ausgabepreis liegt.

#### **1.4 Rechtliche Stellung der Anleger**

Anleger der angebotenen Inhaber-Teilschuldverschreibungen werden Gläubiger der Emittentin und stellen dieser einen Kredit zur Verfügung. Als Kreditgeber haben die Anleger ausschließlich schuldrechtliche Ansprüche auf Zinszahlung und Rückzahlung des Nominalbetrags gegen die Emittentin. Sie besitzen keine Mitwirkungsrechte bei unternehmerischen Entscheidungen. Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen vermitteln insbesondere keine gesellschaftsrechtliche oder unternehmerische Beteiligung. Sie sind auch nicht mit Stimmrechten ausgestattet und gewähren keinerlei Mitgliedsrechte, Geschäftsführungsbefugnisse oder Mitspracherechte. Unternehmerische Entscheidungen werden immer vor dem Hintergrund bestimmter Annahmen über zukünftige Entwicklungen getroffen. Im Nachhinein kann sich dann herausstellen, dass die Entwicklungen anders verlaufen sind und deshalb die unternehmerische Entscheidung nicht die gewünschte Auswirkung hatte oder sogar negative Auswirkungen hat. Dies könnte negativen Einfluss auf die wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin haben mit der Folge, dass die Zinszahlungen sowie die Rückzahlung der Anleihe aufgrund fehlender Zahlungsmittel nicht erfolgen können.

#### **1.5 Weitere Verschuldung der Emittentin**

Es gibt keine gesetzliche, vertragliche oder sonstige Beschränkung in Bezug auf die gesamte Höhe der Verbindlichkeiten, welche die Emittentin oder Unternehmen der GOLDEN GATE-Gruppe aufnehmen dürfen. Weitere Verbindlichkeiten können mit den Inhaber-Teilschuldverschreibungen gleichrangig oder ihnen gegenüber sogar vorrangig sein. Jede Aufnahme zusätzlicher Verbindlichkeiten (Fremdkapital) erhöht die Verschuldung der Emittentin und kann den Betrag reduzieren, den die Inhaber der Inhaber-Teilschuldverschreibungen im Falle einer Liquidation oder Insolvenz der Emittentin erhalten. Gleichzeitig kann durch eine weitere Zinsbelastung im Zusammenhang mit der Aufnahme von weiterem Fremdkapital und die Verpflichtung zur Rückzahlung dieses weiteren Fremdkapitals die Fähigkeit der Emittentin gemindert oder vollständig beseitigt sein, die Anleihe sowie die Zinsen zurückzubezahlen.

#### **1.6 Steuerliche Risiken**

Die Entwicklung des geltenden deutschen Steuerrechts unterliegt einem stetigen Wandel. Die Emittentin hat keinen Einfluss darauf, dass die im Zeitpunkt der Prospekterstellung geltenden steuerlichen Gesetzesvorschriften und die zu ihrer Ausführung erlassenen steuerlichen Anweisungen der Finanzverwaltung, Erlasse und Verordnungen in unveränderter Form während der Gesamtlaufzeit der Anleihe fortbestehen. Die im vorliegenden Prospekt dargestellten steuerlichen Angaben geben deshalb ausschließlich die derzeitige Rechtslage unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung sowie einschlägigen juristischen Kommentare im Zeitpunkt der Veröffentlichung des vorliegenden Prospekts wieder. Es besteht die Möglichkeit von zukünftigen Änderungen des Steuerrechts oder einer Änderung der Verwaltungsauffassung. Auch eine geänderte Rechtsprechung der Finanzgerichte kann nicht ausgeschlossen werden. Im Fall der Änderung der steuerlichen Gesetze oder der Auslegung der bestehenden steuerlichen Gesetze können sowohl die geschäftliche Tätigkeit der Emittentin als auch die steuerlichen Bedingungen für die Anleger in Bezug auf die Anleihe negativ beeinflusst werden. Dies kann sowohl für die Emittentin als auch für die Anleger zu erheblichen steuerlichen Mehrbelastungen führen. Für die vom Zeichner der Anleihe mit dem Kauf dieser Anleihe beabsichtigten oder geplanten steuerlichen Ziele ist allein der Zeichner verantwortlich.

Für die Zeiträume, für die noch keine steuerlichen Betriebsprüfungen erfolgt sind, können sich für die Emittentin aufgrund von steuerlichen Außenprüfungen Steuernachzahlungen ergeben. Sollten die hierfür gebildeten Steuerrückstellungen nicht ausreichend sein, könnten derartige Nachzahlungen die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin negativ beeinflussen.

## **1.7 Inflationsrisiko**

Durch eine Inflation vermindert sich der Wert des von den Anlegern mit der Anleihe eingesetzten Kapitals. Bei einer Unternehmensanleihe mit einer vertraglich festgeschriebenen Laufzeit wie im vorliegenden Fall besteht ein Inflationsrisiko, das zur Folge haben kann, dass der Inhaber der Anleihe möglicherweise hierdurch einen Verlust erleidet. Gleichzeitig kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Möglichkeiten der Veräußerung der Anleihe eingeschränkt sind, so dass der Anleger damit rechnen muss, die Anleihe bis zum Ende der Laufzeit zu halten und damit einen Wertverlust durch die Inflation in voller Höhe zu realisieren.

## **1.8 Pflichtverletzung des Treuhänders**

Aufgrund der Sicherungskonstruktion der Anleihe nimmt der Treuhänder wichtige Aufgaben wahr, um die Werthaltigkeit der Anleihe zu gewährleisten. Verletzt der Treuhänder seine Pflichten, kann dies zu Nachteilen für die Anleihegläubiger führen, wenn der Treuhänder nicht für seine Pflichtverletzungen haftet oder entsprechende Ansprüche gegen den Treuhänder nicht durchsetzbar sind.

## **1.9 Ausfall von Sicherheiten**

Die Sicherung des nächsten Zinszahlungsanspruchs durch Abtretung von Mietforderungen aus dem Objekt Leipzig könnte beeinträchtigt werden, wenn Mieter des vorgenannten Objektes ihren jeweiligen Mietvertrag beenden bzw. es zu verzögerten Zahlungen der vereinbarten Miete kommt. Im Hinblick auf die Sicherung des Rückzahlungsanspruchs durch Bestellung einer Grundschuld kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Falle einer Insolvenz der Emittentin bei einer Verwertung der Grundschuld aufgrund von Wertverlusten der Immobilie nicht der besicherte Anleihebetrag erzielt wird. Ein Totalverlust des eingesetzten Kapitals kann dabei eintreten, wenn so nicht ausreichend Mittel zur Verfügung stehen und die Anleihegläubiger keine oder allenfalls geringe Zahlungen auf ihre Forderungen erhalten.

## **1.10 Zinsänderungsrisiko**

Es besteht das Risiko, dass im Falle einer Erhöhung des allgemeinen Zinsniveaus während der Laufzeit der Anleihe sich der gehandelte Kurs mindert und ein sofortiger Verkauf nur auf diesem geringeren Niveau und mit Verlust gegenüber den Anschaffungskosten möglich ist.

## **2. Risikofaktoren in Bezug auf die Emittentin**

### **2.1 Risiken aus der Abhängigkeit der Immobilienwerte vom Erfolg der Nutzung der Gebäude**

Die Geschäftstätigkeit der Emittentin umfasst den Erwerb von Gesundheits- und Wohnimmobilien mit dem Ziel, die Immobilie gewinnbringend weiter zu veräußern. Insbesondere die Gesundheitsimmobilien sind auf spezifische Bedürfnisse des Betriebs der Gesundheitsimmobilie ausgerichtet. Daher besteht eine nicht unerhebliche Abhängigkeit der jeweiligen Gebäudewerte von den aufgrund der Marktgegebenheiten erzielbaren Erträgen aus der Nutzung dieser Gebäude. So sind insbesondere die Immobilien in Amberg und Leipzig speziell auf die Bedürfnisse des Betriebs eines Krankenhauses ausgerichtet. Die Immobilienwerte dieser Liegenschaften sind teilweise vom Geschäftserfolg der Nutzung dieser Gebäude für den Betrieb eines Krankenhauses abhängig. Eine abweichende Nutzung ist jedenfalls nicht ohne umfassende Umbaumaßnahmen möglich. Daher besteht eine nicht unerhebliche Abhängigkeit der jeweiligen Gebäudewerte von den aufgrund der Marktgegebenheiten erzielbaren Erträgen aus der Nutzung dieser Gebäude als Krankenhausimmobilie. In diesem Zusammenhang ist von Bedeutung, dass die ehemaligen Bundeswehrkrankenhäuser in Amberg und Leipzig bislang weder in den Krankenhausbedarfsplan des jeweiligen Bundeslandes aufgenommen wurden noch bestehen Versorgungsverträge mit den jeweiligen Landesverbänden der Krankenkassen und den Verbänden der Ersatzkassen.

### **2.2 Risiken im Zusammenhang mit fehlenden geeigneten Erwerbsmöglichkeiten**

Zur erfolgreichen Umsetzung ihres Geschäftsmodells ist die Emittentin darauf angewiesen, Gesundheits- oder/und Wohnimmobilien zu einem Preis zu erwerben, der nach Durchführung von Maßnahmen zur Entwicklung und Wertsteigerung der jeweiligen Immobilie eine spätere Wiederveräußerung mit einem Veräußerungsgewinn erlaubt. Dazu muss es der Emittentin gelingen, geeignete Gesund-

heits- und/oder Wohnimmobilien zu identifizieren und zu einem von ihr als angemessen erachteten Preis zu erwerben. Sollten sich bei der Umsetzung dieses Geschäftsmodells keine oder zu wenige Erwerbsmöglichkeiten für Gesundheits- und/oder Wohnimmobilien realisieren lassen, könnte dies die Fähigkeit der Emittentin, ihre Zinszahlungs- und Rückzahlungsverpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern zu erfüllen, erheblich beeinträchtigen.

### **2.3 Risiken im Zusammenhang mit der Veräußerung von (Gesundheits-)Immobilien**

Die Geschäftstätigkeit der Emittentin umfasst den Erwerb von Gesundheits- und Wohnimmobilien mit dem Ziel, die Immobilie gewinnbringend weiter zu veräußern. Es muss daher der Emittentin gelingen, Käufer zu finden, die bereit und auch finanziell in der Lage sind, einen aus Sicht der Emittentin angemessenen Preis zu zahlen. Sollte die Emittentin nicht oder nicht in genügendem Umfang Käufer für ihre Immobilien finden, würde dies die Geschäftstätigkeit und damit die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage negativ beeinträchtigen.

Die erfolgreiche Veräußerbarkeit von Immobilien ist von vielen Faktoren abhängig, auf die die Gesellschaft überwiegend keinen Einfluss hat, wie z. B. die Entwicklung der allgemeinen Konjunktur sowie der Branchenkonjunktur, die politische Lage oder die Verfassung der Kapitalmärkte. Ein Risiko aus der beabsichtigten Weiterveräußerung von Krankenhausimmobilien besteht auch darin, dass es – im Gegensatz zu Rehabilitations-, Pflege- und Ärztehäusern – bislang keinen nennenswerten Markt und damit auch keine Erfahrungswerte für Krankenhausimmobilien gibt. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass die Emittentin geplante Erträge aus einer Veräußerung nicht oder nicht in dem geplanten Umfang realisieren kann, etwa aufgrund eines zum entsprechenden Zeitpunkt ungünstigen Kapitalmarktumfeldes. Eine oder mehrere unterbliebene Veräußerungen von Immobilien, deren Erträge hinter den Erwartungen der Emittentin zurückbleiben, könnten sich nachteilig auf deren Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage auswirken.

### **2.4 Risiken aufgrund der Veränderung von Immobilienpreisen**

Aufgrund des Geschäftsmodells der Emittentin, Gesundheits- und Wohnimmobilien zu erwerben, zu entwickeln und wieder gewinnbringend zu veräußern, ist die Werthaltigkeit der Inhaber-Teilschuldverschreibungen auch abhängig von der Entwicklung der Immobilienpreise. Die Werthaltigkeit der Inhaber-Teilschuldverschreibungen kann deshalb von der Entwicklung der Verkehrswerte der Immobilien stark beeinflusst werden, falls diese sich während der Laufzeit der Anleihe ändern. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin aufgrund der Veränderung der Immobilienpreise ihre Gesundheits- und Wohnimmobilien nicht gewinnbringend wieder veräußern kann. Dies würde die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin negativ beeinträchtigen.

### **2.5 Risiken des Wohnimmobilienprojekts Mittelweg 9 in Hamburg**

Neben den zuvor unter Ziff. 2.1 bis 2.5 genannten allgemeinen Risiken im Zusammenhang mit der Entwicklung eines Immobilienprojekts besteht bei dem Wohnimmobilienprojekt Mittelweg 9 in Hamburg der Mittelweg 9 GmbH & Co. KG darüber hinaus das besondere Risiko, dass derzeit noch nicht sämtliche Baugenehmigungen vorliegen, so dass die beabsichtigte baurechtliche Ausnutzung des Grundstücks noch nicht gesichert ist. Auch besteht das Risiko, dass die veranschlagten Bau- und Baunebenkosten höher als geplant ausfallen. Auch ist die Gesamtfinanzierung des Wohnimmobilienprojekts bis zur Fertigstellung und Vermarktung derzeit noch nicht gesichert. Jeder dieser Risiken kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Mittelweg 9 GmbH & Co. KG und damit auch mittelbar der Emittentin negativ beeinflussen, sofern die Emittentin die ihr eingeräumte Option zum Erwerb von 90 % der Kommanditeinlagen an der Mittelweg 9 GmbH & Co. KG ausübt.

### **2.6 Risiken aus der fehlenden Aufnahme der Krankenhäuser in Amberg und Leipzig in den Krankenhausbedarfsplan des jeweiligen Bundeslandes und dem fehlenden Abschluss eines Versorgungsvertrages mit den Landesverbänden der Krankenkassen und den Verbänden der Ersatzkassen**

Die durch Unternehmen der GOLDEN GATE-Gruppe erworbenen Krankenhäuser in Amberg und Leipzig sind bislang nicht in den Krankenhausbedarfsplan des jeweiligen Bundeslandes aufgenommen und haben auch keinen sonstigen Versorgungsvertrag mit den Landesverbänden der Krankenkassen und Verbänden der Ersatzkassen abgeschlossen. Diese Krankenhäuser können daher derzeit für die gesetzlichen Krankenkassen keine Behandlungen erbringen. 90 % der Bundesbürger sind ge-

gesetzlich krankenversichert (Quelle: Angabe des GKV-Spitzenverbandes unter [http://www.gkv-spitzenverband.de/GKV\\_was\\_ist\\_das.gkvnet](http://www.gkv-spitzenverband.de/GKV_was_ist_das.gkvnet)). Sollte es den vorgenannten Krankenhäusern nicht gelingen, in den Krankenhausbedarfsplan des jeweiligen Bundeslandes aufgenommen zu werden oder Versorgungsverträge mit den jeweiligen Landesverbänden der Krankenkassen und den Verbänden der Ersatzkassen abzuschließen, wäre der Geschäftsbetrieb des jeweils betroffenen Krankenhauses und damit auch die die beabsichtigte Veräußerung wesentlich beeinträchtigt.

## **2.7 Risiken des neuen Geschäftsmodells „Gesundheitsimmobilien“**

Der wirtschaftliche Erfolg des neuen Geschäftsbereichs „Gesundheitsimmobilien“ ist bislang noch nicht nachhaltig bewiesen. Die Emittentin verfügt bislang über keine Erfahrungen im Hinblick auf die erfolgreiche Umsetzung dieses neuen Geschäftsmodells. Sie befindet sich derzeit in der Phase der strategischen Neuausrichtung. Die ersten Gesundheitsimmobilien wurden in 2009 in Amberg sowie in Leipzig übernommen. Sollte es nicht gelingen, die erworbenen Gesundheitsimmobilien so zu entwickeln, dass diese gewinnbringend an Investoren oder Betreibergesellschaften veräußert werden können, würde dies die Geschäftstätigkeit der Emittentin negativ beeinträchtigen und so die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der Emittentin.

## **2.8 Risiken aus Akquisitionen**

Die Emittentin plant, ihre Präsenz durch gezielte Akquisitionen von Gesundheits- und Wohnimmobilien auszubauen. Da durch Akquisitionen grundsätzlich ein erhebliches unternehmerisches Risiko entsteht, kann nicht sichergestellt werden, dass etwaige Akquisitionen erfolgreich verlaufen werden. Insbesondere birgt die Begründung und der Integrationsprozess erworbener Gesundheitsimmobilien in der Regel das Risiko, dass Führungskräfte und Mitarbeiter in Schlüsselpositionen abwandern und bestehende Vertragspartner mit den Gesundheitsimmobilien verloren gehen. Auch erfolgen im Rahmen der Akquisitionen oftmals Investitionszusagen der erwerbenden Gesellschaft gegenüber dem Veräußerer. Für die Finanzierung dieser Investitionszusagen, der Zahlung des Kaufpreises und für weitere Investitionen könnte die Emittentin teilweise auf eine Finanzierung mit Fremdkapital angewiesen sein. Dabei besteht die Gefahr, dass eine Fremdfinanzierung nicht oder nur zu ungünstigeren Konditionen erhältlich ist. Jeder dieser Risiken kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin negativ beeinflussen.

## **2.9 Risiken aus dem regulatorischen Umfeld von Gesundheitsimmobilien, insbesondere Krankenhäusern**

Die Emittentin erwirbt im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit neben Wohn- auch Gesundheitsimmobilien und strukturiert diese neu mit dem Ziel, diese wieder gewinnbringend zu veräußern. Der Erfolg des Geschäftsbereichs „Gesundheitsimmobilien“ hängt mittelbar auch von dem regulatorischen Umfeld für Gesundheitsimmobilien ab. Je mehr das regulatorische Umfeld für Investoren und Betreibergesellschaften von Gesundheitsimmobilien die Möglichkeiten der Gewinnerzielung einschränkt, umso geringer ist das Interesse von Investoren und Betreibergesellschaften, Gesundheitsimmobilien zu erwerben. Der Erfolg der Emittentin ist damit auch mittelbar von dem regulatorischen Umfeld für Gesundheitsimmobilien, insbesondere im Krankenhausbereich, abhängig.

So bedürfen Krankenhäuser zur Ausübung ihrer Tätigkeit verschiedener behördlicher Zulassungen: Die Krankenhäuser müssen zur Ausübung ihrer Tätigkeit zunächst über eine Erlaubnis nach § 30 Abs. 1 Satz 1 der Gewerbeordnung (GewO) für den Betrieb von Krankenhäusern verfügen. Des Weiteren müssen die Krankenhäuser in den Krankenhausbedarfsplan eines Landes aufgenommen sein oder einen Versorgungsvertrag mit den jeweiligen Landesverbänden der Krankenkassen und den Verbänden der Ersatzkassen abgeschlossen haben, damit sie für die gesetzlichen Krankenkassen Krankenhausbehandlungen erbringen können. Ca. 90 % der Bevölkerung sind gesetzlich krankenversichert (Quelle: Angabe des GKV-Spitzenverbandes unter [http://www.gkv-spitzenverband.de/GKV\\_was\\_ist\\_das.gkvnet](http://www.gkv-spitzenverband.de/GKV_was_ist_das.gkvnet)). Der Krankenhausbedarfsplan wird nach Maßgabe des jeweiligen Landesrechts für einen Zeitraum von in der Regel ein oder zwei Jahren aufgestellt oder in einem entsprechenden Turnus überprüft und – dem aktuellen Versorgungsbedarf entsprechend – fortgeschrieben. Erst durch Bescheid der zuständigen Landesbehörde des jeweiligen Bundeslandes erfolgt die Aufnahme in den Krankenhausbedarfsplan. Durch die Aufnahme wird der Abschluss eines Versorgungsvertrages fingiert. Damit entsteht ein Anspruch des jeweiligen Krankenhauses auf Abschluss einer Budget- bzw. Entgeltvereinbarung. Darüber hinaus ist die Aufnahme in den Krankenhausbedarfsplan auch Voraussetzung für die Inanspruchnahme der staatlichen Investitionsförderung. Derzeit ist weder die durch die Golden Gate Amberg GmbH gehaltene Krankenhausimmobilie des

ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses in Amberg noch die durch die Golden Gate Leipzig GmbH gehaltene Krankenhausimmobilie des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses in Leipzig in den Krankenhausbedarfsplan des jeweiligen Bundeslandes aufgenommen. Auch bestehen insoweit keine Versorgungsverträge mit den jeweiligen Landesverbänden der Krankenkassen und den Verbänden der Ersatzkassen.

Sollte künftig vor der Veräußerung der Krankenhausimmobilie ein Feststellungsbescheid über die Aufnahme in den Krankenhausbedarfsplan nicht wirksam erteilt worden sein, aufgehoben bzw. entzogen werden oder infolge eines Wechsels des Trägers weggefallen sein oder sollte ein Versorgungsvertrag mit den jeweiligen Landesverbänden der Krankenkassen und den Verbänden der Ersatzkassen aufgehoben bzw. gekündigt werden, besteht das Risiko, dass das betreffende Krankenhaus ganz oder teilweise aus dem Krankenhausbedarfsplan herausgenommen wird bzw. über keinen Versorgungsvertrag verfügt. Würde sich dieses Risiko verwirklichen, wäre das entsprechende Krankenhaus in der Folge zumindest vorübergehend bis zur Wiederaufnahme in den Krankenhausbedarfsplan oder dem Neuabschluss eines Versorgungsvertrages nicht in der Lage, seinen Geschäftsbetrieb im gewohnten Umfang aufrechtzuerhalten. Falls eine Wiederaufnahme in den Krankenhausbedarfsplan oder der Neuabschluss eines Versorgungsvertrages nicht erfolgt, wäre der Geschäftsbetrieb des entsprechenden Krankenhauses dauerhaft wesentlich beeinträchtigt.

Auch unterliegt der Betrieb eines Krankenhauses zahlreichen behördlichen Auflagen und Überprüfungen. So darf insbesondere keine Unzuverlässigkeit des Unternehmers in Bezug auf die Leitung oder Verwaltung des Krankenhauses vorliegen oder eine qualifizierte ärztliche Leitung des Krankenhauses sowie ausreichendes qualifiziertes Pflegepersonal fehlen. Besondere bauliche, technische- und gesundheitsrechtliche Anforderungen sowie spezielle Qualitätsanforderungen, die insbesondere in den Landesbauordnungen und Krankenhausbetriebsvorschriften normiert sind und regelmäßig einen besonderen Investitionsbedarf zur Folge haben, müssen beachtet werden. Die Betreiber eines Krankenhauses könnten durch neue gesetzliche Anforderungen zu unerwartet hohen Investitionen gezwungen werden. Auch sind die zuständigen Behörden zu regelmäßigen Überprüfungen der Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen befugt. Sofern hierbei Mängel festgestellt werden, kann von den Behörden die Beseitigung bzw. Abhilfe angeordnet werden. Bei Nichtbefolgung der Anordnung bzw. Nichtabhilfe kann es zu einer Belegungssperre oder sogar zur Schließung der Einrichtung kommen. Darüber hinaus droht den Krankenhäusern in solchen Fällen der Entzug ihrer gewerberechtlichen Erlaubnis.

Jedes dieser Faktoren könnte nachteilige Auswirkungen für Inhaber und Betreiber von Gesundheitsimmobilien, insbesondere von Krankenhäusern, haben und so auch negativ die Veräußerungsmöglichkeiten von Gesundheitsimmobilien durch die Emittentin beeinträchtigen.

## **2.10 Risiken aus Änderungen der politischen und gesetzlichen Rahmenbedingungen sowie des Gesundheitsmarkts**

Politische, rechtliche und gesetzliche Rahmenbedingungen wie eine staatliche Budgetierung, Krankenhausplanung und ein Finanzierungsdefizit der Kranken- und Pflegekassen haben erheblichen Einfluss auf die Entwicklung des Gesundheitswesens. Im Gesundheitsbereich besteht daher stets das Risiko, dass die Ausgaben durch Änderungen in der Gesetzgebung reduziert bzw. gedeckelt werden. Dies umso mehr, als diese Ausgaben regelmäßig neu festgesetzt werden. Eine Kürzung bzw. Begrenzung von Erstattungsleistungen einzelner oder sämtlicher Sozialleistungsträger könnte die Geschäftstätigkeit von Krankenhausbetreibern erheblich beeinträchtigen.

Neue bauliche, technische oder gesundheitsrechtliche Anforderungen an den Betrieb eines Krankenhauses durch den Gesetzgeber könnten unerwartet hohe Investitionen bis hin zur behördlichen Schließung von Einrichtungen zur Folge haben.

Die Regulierungsdichte im Bereich von Krankenhausimmobilien ist hoch und zukünftige, den Geschäftsbetrieb von Krankenhäusern belastende Regelungen könnten die Ertragsfähigkeit der jeweiligen Betreiber mindern. Insbesondere die Finanzierung des laufenden Geschäftsbetriebs und der erforderlichen Investitionen sowie die Erlössituationen sind über ein Budgetsystem stark reglementiert. Somit ist die Möglichkeit des organischen Wachstums durch die gesetzlichen Regelungen begrenzt.

Der Umsatz von Krankenhausbetreibern hängt entscheidend von der Finanzlage der Sozialleistungsträger ab, die ihrerseits maßgeblich von der Entwicklung der Versicherungsbeiträge und damit in

sämtlichen Versicherungszweigen von der Arbeitsmarktlage beeinflusst wird. Wie sich die Arbeitsmarktlage in der Zukunft entwickeln wird, ist ungewiss.

Jedes dieser Faktoren könnte nachteilige Auswirkungen für Inhaber und Betreiber von Gesundheitsimmobilien, insbesondere von Krankenhäusern, haben und so auch negativ die Veräußerungsmöglichkeiten von Gesundheitsimmobilien durch die Emittentin beeinträchtigen.

### **2.11 Risiken aus der Abhängigkeit dauerhaft rentabler Entgeltvereinbarungen mit den Sozialleistungsträgern**

Der mögliche zu erzielende Umsatz im Bereich des Betriebs von Krankenhäusern ist systematisch begrenzt. Aufgrund gesetzlicher Regelungen sollen bei Krankenhäusern die laufenden Betriebskosten von den Krankenkassen gedeckt werden. Grundlage der Vergütung von voll- und teilstationären allgemeinen Krankenhausleistungen ist ein zwischen dem Krankenhausträger und dem Sozialleistungsträger in dem jeweiligen Bundesland gemeinsam vereinbartes Erlösbudget. Dieses Erlösbudget wird jeweils für das kommende Kalenderjahr vereinbart und wird leistungsorientiert ermittelt. Dem Abschluss solcher Erlösbudgetvereinbarungen gehen oft langwierige Verhandlungen voraus. Damit hängen die Umsatzerlöse der Betreiber von Krankenhäusern ganz entscheidend von den jeweiligen Budgets und Entgeltvereinbarungen ab. Zwar haben die Betreiber von Krankenhäusern einen gesetzlichen Anspruch auf eine angemessene Vergütung. Hinsichtlich dessen, was als angemessen angesehen wird, bestehen jedoch Spielräume. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass es den jeweiligen Krankenhausbetreibern nicht gelingt, in diesen Verhandlungen ihre Vorstellungen vollständig durchzusetzen bzw. rentable oder wenigstens kostendeckende Entgeltvereinbarungen abzuschließen. Dies gilt insbesondere, wenn der Gesetzgeber Begrenzungen einführt, die dazu führen, dass die Vergütung lediglich kostendeckend oder nur geringfügig rentabel sein darf. Jedes dieser Faktoren könnte nachteilige Auswirkungen für Inhaber und Betreiber von Gesundheitsimmobilien, insbesondere von Krankenhäusern, haben und so auch negativ die Veräußerungsmöglichkeiten von Gesundheitsimmobilien durch die Emittentin beeinträchtigen.

### **2.12 Risiko aus der Abhängigkeit der Preisfestsetzung**

Ein wesentlicher Anteil der in den Krankenhäusern zu erzielenden Erträge stammt aus Leistungen an Mitglieder der gesetzlichen Krankenversicherungen. Ca. 90 % der Bevölkerung sind gesetzlich krankenversichert (Quelle: Angabe des GKV-Spitzenverbandes unter [http://www.gkv-spitzenverband.de/GKV\\_was\\_ist\\_das.gkvnet](http://www.gkv-spitzenverband.de/GKV_was_ist_das.gkvnet)). Die Preise bilden sich in diesem Bereich nicht über den freien Markt, sondern sind gesetzlich vorgegeben und insbesondere von der angespannten Finanzlage der gesetzlichen Krankenversicherungen und der Lage der kommunalen und anderen öffentlichen Häusern geprägt. Die Betreiber von Krankenhäusern haben keinen Einfluss auf die Festsetzung der Preise. Diese Preise können auch kurzfristig durch Gesetzesänderungen zum Nachteil der Krankenhäuser geändert werden, und Änderungen in den Preisen können womöglich nicht oder nicht vollständig durch Mehrleistungen und Kosteneinsparungen kompensiert werden. Solche Änderungen könnten erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Betreiber von Krankenhäusern haben. Dies könnte auch negative Auswirkungen auf die Veräußerungsmöglichkeiten von Krankenhausimmobilien durch die Emittentin haben.

### **2.13 Abhängigkeit von der Finanzlage der Sozialleistungsträger**

Der Erfolg von Krankenhausbetreibern hängt entscheidend auch von der Finanzlage der Sozialleistungsträger ab, die ihrerseits maßgeblich von der Entwicklung der Versicherungsbeiträge und damit in sämtlichen Versicherungszweigen von der Arbeitsmarktlage und damit von der allgemeinen wirtschaftlichen Lage beeinflusst wird. Dabei können Änderungen der realwirtschaftlichen Lage sich auch erst zeitverzögert auf die Finanzlage der Sozialleistungsträger auswirken. Mögliche nachteilige Veränderungen der Finanzlage der Sozialleistungsträger könnten nicht durch andere staatliche Maßnahmen kompensiert werden und zu einer Minderung der Entgelte für Krankenhäuser führen. Auch könnten die Sozialleistungsträger nach Ansätzen suchen, Leistungen geringer, gar nicht oder nur mit Zeitverzögerung zu vergüten. Das Ausfallen einzelner Sozialleistungsträger, insbesondere gesetzlicher Krankenversicherungen, könnte erhebliche Zahlungsausfälle zur Folge haben. Jeder dieser Faktoren könnte erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Betreiber von Krankenhäusern haben. Dies könnte auch negative Auswirkungen auf die Veräußerungsmöglichkeiten von Krankenhausimmobilien durch die Emittentin haben.



## **2.14 Risiken aufgrund des Betriebs von Einrichtungen der medizinischen Versorgung**

Der Geschäftsbetrieb eines Krankenhauses hat wesentliche Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit als besonders empfindliches Gut, so dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass Menschen in Folge von Fehlern zu Schaden kommen oder sterben. Neben möglichen Klagen auf Schadenersatz kann dies einerseits durch Einschränkungen oder Entzug der behördlichen Zulassungen und Genehmigungen direkt zu einer Einschränkung der Geschäftstätigkeit von Krankenhäusern führen, andererseits über einen Reputationsverlust indirekt eine geringere Auslastung der Krankenhäuser des betreffenden Betreibers zur Folge haben. Jeder dieser Faktoren könnte erheblich nachteilige Folgen für die Belegung der Krankenhäuser, Nachfragen teilstationärer Behandlungen und die Nachfragen ambulanter Behandlungen und damit negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Betreiber von Krankenhäusern haben. Dies könnte auch negative Auswirkungen auf die Veräußerungsmöglichkeiten von Krankenhausimmobilien durch die Emittentin haben.

## **2.15 Risiken aus der Abhängigkeit von der Nachfrage nach medizinischen Leistungen und dem Wettbewerb um Patienten**

Die Anzahl der zu behandelnden Patienten hängt von der Nachfrage nach medizinischen Leistungen und dem Wettbewerb um Patienten ab. Die Nachfrage auf dem Gesundheitsmarkt ist zwar weitgehend konjunkturunabhängig, so dass Einbrüche bei den Gesundheitsausgaben unwahrscheinlich sind. Der Bedarf an medizinischen Leistungen ist aber nur begrenzt steuerbar. Derzeit gibt es zwei Trends, die einen erhöhten medizinischen Leistungsbedarf erwarten lassen: die ansteigende Lebenserwartung der Bevölkerung und die zunehmende Ausweitung des medizinischen Angebots. Sollten sich diese Trends jedoch nicht fortsetzen oder sollte die Nachfrage sogar sinken, beispielsweise aufgrund des Einsatzes alternativer Heilmethoden, könnte dies nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Betreiber von Krankenhäusern haben. Dies könnte auch negative Auswirkungen auf die Veräußerungsmöglichkeiten von Krankenhausimmobilien durch die Emittentin haben.

## **2.16 Risiken aus dem Reputationsverlust**

Die Emittentin ist im Bereich der Gesundheitsimmobilien auf einem Geschäftsfeld tätig, das sehr stark im Fokus des öffentlichen Interesses liegt. Ein etwaiger Reputationsverlust (z.B. aufgrund medizinischer Fehlbehandlung oder Infektionstatbestände neu Erkrankter oder des Verdachts solcher Fälle) in Gesundheitsimmobilien der Emittentin könnte sich aufgrund dieses starken öffentlichen Interesses auch auf die Reputation der Emittentin erstrecken. Der Eintritt eines Reputationsverlustes könnte nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und damit auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

## **2.17 Risiken aus einer gesetzlichen Beschränkung der Erzielung von Gewinnen**

Die Privatisierung von Krankenhäusern setzt ein grundsätzlich privatisierungsfreundliches politisches Umfeld voraus. Insofern kann die Gesellschaft nicht ausschließen, dass beispielsweise politisch argumentiert wird, dass Profite von Krankenhausbetreibern durch Kostensenkungen bei der Behandlung an die Patienten weitergegeben werden sollten und nicht an die Betreiber. In diesem Fall kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Privatisierung von Krankenhäusern nicht oder nicht in dem erwarteten Umfang oder erst zu einem späteren Zeitpunkt eintreten wird. Das Geschäftsmodell der Gesellschaft ist auf die Erzielung von Gewinnen ausgerichtet. Im Zuge einer solchen Grundsatzdiskussion um die Privatisierung von Krankenhäusern kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Gewinnerzielungsabsicht als solche bei Krankenhausbetreibern in Frage gestellt wird. Schlimmstenfalls könnte sogar das gesamte Geschäftsmodell aller privaten Krankenhausbetreiber in Frage gestellt werden, wenn gesetzlich vorgeschrieben würde, dass Krankenhausbetreiber ausschließlich oder im Wesentlichen kostendeckend arbeiten und keine oder nur sehr begrenzte Gewinne erwirtschaften dürfen. Jedes dieser Faktoren könnte nachteilige Auswirkungen für Inhaber und Betreiber von Gesundheitsimmobilien, insbesondere von Krankenhäusern, haben und so auch negativ die Veräußerungsmöglichkeiten von Gesundheitsimmobilien durch die Emittentin beeinträchtigen.

## **2.18 Risiken aus erhöhten Personalkosten**

Der Betrieb von Einrichtungen der medizinischen Versorgung, insbesondere Krankenhäusern, erfordert umfangreiches medizinisches und pflegerisches Fachpersonal. Der Personalaufwand stellt in Krankenhäusern den größten Aufwandsposten dar. So hatten in deutschen Krankenhäusern die Personalkosten in 2008 mit EUR 43,4 Mrd. einen Anteil von 60,9 % an den Gesamtkosten der Kranken-

häuser (Quelle: Statistisches Bundesamt 2010, Gesundheit – Kostennachweis der Krankenhäuser 2008, S. 11). Seit der Reform des Krankenhausentgeltgesetzes im März 2009 fließen Tarifierhöhungen für Löhne und Gehälter nur noch teilweise in die Berechnung der Krankenhausentgelte ein. Da die Personalkosten den größten Aufwandsposten bei der Leistungserbringung darstellen, können hohe Tarifabschlüsse oder Steigerungen des Aufwands für solche Dienstleistungen Dritter, die nicht durch Personalabbau oder anderweitige Einsparmöglichkeiten bzw. durch erhöhte Erstattungsleistungen der Kostenträger ausgeglichen werden, nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Betreiber von Krankenhäusern haben. Dies könnte auch negative Auswirkungen auf die Veräußerungsmöglichkeiten von Krankenhausimmobilien durch die Emittentin haben.

### **2.19 Risiken aus der Verringerung des Privatisierungsdrucks öffentlich-rechtlicher Krankenhäuser**

Aufgrund der angespannten Haushaltslage von Bund, Ländern und Gemeinden geht die Emittentin von einem steigenden Angebot an Krankenhäusern seitens der öffentlich-rechtlichen Krankenhausträger aus. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass trotz dieser finanziell angespannten Situation der politische Widerstand gegen den Verkauf von Krankenhäusern, die im Eigentum öffentlich-rechtlicher Träger oder Gesellschaften stehen, überwiegt. In diesem Falle wären die Wachstumsmöglichkeiten in der angestrebten Entwicklung von Gesundheitsimmobilien entsprechend eingeschränkt. Dies könnte nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

### **2.20 Wettbewerbsrisiko**

Die Emittentin befindet sich in der Phase des Aufbaus eines neuartigen Konzepts zur Optimierung von Gesundheitsimmobilien. Am Markt sind bereits zahlreiche private Krankenhausbetreiber aktiv, die ebenso an der Kosteneffizienz im Hinblick auf Gesundheitsimmobilien arbeiten und die über teils erheblich größere personelle und finanzielle Ressourcen verfügen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass gerade solch privaten Krankenhausbetreiber ebenso neuartige Konzepte zur Optimierung von Gesundheitsimmobilien entwickeln, die dem Konzept der Emittentin vergleichbar sein. Aufgrund teils größerer personeller und finanzieller Ressourcen kann nicht ausgeschlossen werden, dass konkurrierende private Krankenhausbetreiber in der Lage sein könnten, eine aggressivere Preispolitik und ein intensiveres Marketing zu betreiben und daher möglicherweise Gesundheitsimmobilien, an denen die Emittentin ebenfalls interessiert ist, zu besseren Konditionen oder früher zu erwerben. Sollte es der Emittentin nicht gelingen, einen relevanten Marktanteil aufzubauen und dabei eine ausreichende Gewinnmarge zu erzielen, könnte dies die Entwicklung der Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der Emittentin negativ beeinträchtigen.

### **2.21 Risiken im Zusammenhang mit der Organisation und dem Wachstum**

Eine kontinuierliche Weiterentwicklung angemessener interner Organisationsstrukturen und Management-Prozesse stellt die Emittentin vor neue Herausforderungen und bindet einen erheblichen Teil ihrer Management-Ressourcen. Die bei der Gesellschaft vorhandenen Systeme zur Planung, Steuerung und Kontrolle der Geschäftstätigkeit entsprechen derzeit nur eingeschränkt den Anforderungen und die Organisation, die für die beabsichtigte Größe und Geschäftstätigkeit angemessen wären. Insofern müssen diese Systeme aufgebaut oder – soweit sie vorhanden sind – angepasst und erweitert werden.

Gelingt es der Emittentin nicht, ihre internen Planungs-, Steuerungs- und Kontrollsysteme zeitig angemessen weiterzuentwickeln oder sollte es zu Fehlern bei der Anpassung dieser Systeme kommen, könnte es zu unternehmerischen und administrativen Fehlentwicklungen oder Fehlentscheidungen kommen, die erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin zur Folge haben könnten.

### **2.22 Risiko des Verlusts von Vorstandsmitgliedern**

Die erfolgreiche Umsetzung der Geschäftsstrategie und Unternehmensziele und damit der Erfolg der Emittentin basiert insbesondere auf den Kenntnissen, Fähigkeiten und Erfahrungen des derzeitigen Vorstands der Gesellschaft. Es ist nicht sichergestellt, dass es der Emittentin jederzeit gelingen wird, die derzeitigen Vorstandsmitglieder im Unternehmen zu halten oder erforderlichenfalls neue zu gewinnen. Sollten Mitglieder des Vorstands das Unternehmen verlassen, besteht die Gefahr, dass wertvolle Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrungen für die Gesellschaft verloren gehen und/oder Mitbe-

werben zugänglich gemacht werden. Auch Schwierigkeiten bei der Suche nach geeigneten neuen Vorstandsmitgliedern können sich nachteilig auf die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens auswirken und dementsprechend mit nachteiligen Folgen für den wirtschaftlichen Erfolg der Emittentin verbunden sein. Sowohl der Verlust von Vorstandsmitgliedern als auch Schwierigkeiten bei einer etwa erforderlichen Suche nach neuen Vorstandsmitgliedern könnten sich jeweils nachteilig auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin und damit auf ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken.

### **2.23 Risiko eines fehlenden Versicherungsschutzes**

Die Emittentin geht davon aus, dass sie derzeit in angemessenem Umfang gegen betriebliche Risiken versichert ist. Über Art und Umfang des Versicherungsschutzes wird auf der Grundlage einer kaufmännischen Kosten-Nutzen-Analyse entschieden. Die Emittentin kann allerdings nicht ausschließen, dass Schäden eintreten oder Ansprüche erhoben werden, die über die Art oder den Umfang des bestehenden Versicherungsschutzes hinausgehen, dass der bestehende Versicherungsschutz nicht bzw. nicht zu wirtschaftlich attraktiven Konditionen verlängert wird oder dass die Kosten der Versicherungen in Zukunft nicht steigen werden. Die Realisierung von Risiken, ohne dass Versicherungsschutz besteht, das Eintreten von Schäden/Verlusten, die die Versicherungssummen/-grenzen der Versicherungspolicen übersteigen sowie eine weitere wesentliche Erhöhung der Versicherungsprämien können sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin negativ auswirken.

### **2.24 Risiken aus einer abgegebenen Patronatserklärung gegenüber der Sturmhaube Betriebsgesellschaft mbH i.L.**

Die Emittentin hat sich mit Erklärung vom 16. August 2010 unwiderruflich zur Zahlung sämtlicher gegenwärtiger Verbindlichkeiten der Sturmhaube Betriebsgesellschaft mbH i.L. in Höhe von bis zu EUR 50.000,- verpflichtet. Eine Inanspruchnahme der Emittentin aus der Patronatserklärung könnte sich in dieser Höhe negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

### **III. Allgemeine Information**

#### **1. Verantwortung für den Prospekt**

Anbieterin und Emittentin der mit diesem Prospekt angebotenen Anleihe ist die GOLDEN GATE AG mit Sitz in München (Geschäftsadresse: Osterseenstraße 2, 82402 Seeshaupt, Bundesrepublik Deutschland). Die Emittentin übernimmt gemäß § 5 Abs. 4 Wertpapierprospektgesetz die Verantwortung für den Inhalt des Prospekts und erklärt hiermit, dass ihres Wissens die Angaben richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen worden sind.

#### **2. Hinweise zu Zahlenangaben und Euroangaben**

Die Finanzangaben der Emittentin beziehen sich in diesem Prospekt, soweit nicht anders angegeben, auf die nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) für die Emittentin erstellten und geprüften Jahresabschlüssen für die Geschäftsjahre zum 31. Dezember 2008, zum 31. Dezember 2009 und zum 30. Juni 2010. Einzelne Zahlenangaben (darunter auch Prozentangaben) in diesem Prospekt können kaufmännisch gerundet sein. In Tabellen addieren sich solche kaufmännisch gerundeten Zahlenangaben unter Umständen nicht genau zu den in der Tabelle ggf. gleichfalls enthaltenen Gesamtsummen.

#### **3. Hinweise zu Quellen der Branchen, Markt- und Kundendaten**

Dieser Prospekt enthält Branchen, Markt- und Kundendaten sowie Berechnungen, die aus Branchenberichten, Marktforschungsberichten, öffentlich erhältlichen Informationen und kommerziellen Veröffentlichungen entnommen sind (nachfolgend „externe Daten“). Externe Daten wurden insbesondere für Angaben zu Märkten und Marktentwicklungen verwendet. Der Prospekt enthält darüber hinaus Schätzungen von Marktdaten und daraus abgeleitete Informationen, die weder aus Veröffentlichungen von Marktforschungsinstituten noch aus anderen unabhängigen Quellen entnommen werden können. Diese Informationen beruhen auf internen Schätzungen der Emittentin, die auf der langjährigen Erfahrung ihrer Know-how-Träger, Auswertungen von Fachinformationen (Fachzeitschriften, Messebesuche, Fachgespräche) oder innerbetrieblichen Auswertungen beruhen und können daher von den Einschätzungen der Wettbewerber der Emittentin oder von zukünftigen Erhebungen durch Marktforschungsinstitute oder anderen unabhängigen Quellen abweichen. Es wurden – soweit es der Emittentin bekannt ist und sie dies aus den von Quellen veröffentlichten Informationen ableiten konnte – keine Tatsachen unterschlagen, die die wiedergegebenen Informationen unkorrekt oder irreführend gestalten würden. Die von Seiten Dritter übernommenen Angaben wurden korrekt wiedergegeben; soweit es der Emittentin bekannt ist und sie aus den von dieser dritten Partei veröffentlichten Informationen ableiten konnte, wurden keine Tatsachen unterschlagen, die die wiedergegebenen Informationen unkorrekt oder irreführend gestalten würden.

#### **4. Zukunftsbezogene Aussagen**

Dieser Prospekt enthält in die Zukunft gerichtete Aussagen. Zukunftsgerichtete Aussagen betreffen zukünftige Tatsachen, Ereignisse sowie sonstige Umstände, die keine historischen Tatsachen sind. Dies gilt insbesondere für Aussagen in diesem Prospekt über die zukünftige finanzielle Ertragsfähigkeit der Emittentin, Pläne und Erwartungen in Bezug auf das Geschäft der Emittentin, über Wachstum und Profitabilität sowie über wirtschaftliche Rahmenbedingungen, denen die Emittentin ausgesetzt ist sowie in Bezug auf allgemeine und branchenspezifische Marktentwicklungen und sonstige für die Geschäftstätigkeit relevante Rahmenbedingungen. Solche Aussagen basieren auf der gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen, Einschätzung der Emittentin hinsichtlich zukünftiger Ereignisse zum gegenwärtigen Zeitpunkt. Sie unterliegen daher Risiken und Unsicherheiten, deren Eintritt bzw. Ausbleiben dazu führen kann, dass tatsächliche Ergebnisse, die Finanzlage und die Profitabilität der Emittentin wesentlich von denjenigen abweichen oder negativer ausfallen als diejenigen, die in diesen Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen oder beschrieben werden. Entsprechendes gilt für die in diesem Prospekt wiedergegebenen zukunftsgerichteten Aussagen und Prognosen aus Studien Dritter. Es wird darauf hingewiesen, dass die Emittentin nicht die Verpflichtung übernimmt, derartige zukunftsgerichtete Aussagen zu aktualisieren und an zukünftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen. Die Verpflichtung der Emittentin nach § 16 WpPG bleibt unberührt.

## 5. Einsehbare Dokumente

Folgende Unterlagen können während der Gültigkeitsdauer dieses Prospekts, das heißt bis zum Ablauf von zwölf Monaten nach seiner Veröffentlichung, während der üblichen Geschäftszeiten in den Geschäftsräumen der Emittentin, Osterseenstraße 2, 82402 Seeshaupt, eingesehen werden:

- Satzung der Emittentin;
- Handelsregisterauszug der Emittentin;
- sämtliche Berichte, Schreiben, sonstige Dokumente und historische Finanzinformationen, soweit diese in diesen Prospekt eingeflossen sind oder in ihm darauf verwiesen wird;
- Immobilienwertgutachten von Herrn Dipl.-Ing. Volker Grünes von Dr.-Ing. Keunecke & Partner, Berlin, betreffend das Objekt Bahnhofstraße 86 in 04158 Leipzig
- Jahresabschluss der Emittentin nach HGB für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2008 einschließlich Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers nebst Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie Kapitalflussrechnung nebst Bescheinigung des Abschlussprüfers
- Jahresabschluss der Emittentin nach HGB für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2009 nebst Kapitalflussrechnung einschließlich Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
- Jahresabschluss der Emittentin nach HGB für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2010 nebst Kapitalflussrechnung einschließlich Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers.

#### IV. Ausgewählte historische Finanzinformationen

Die im Folgenden aufgeführten ausgewählten Finanzinformationen sind den geprüften Jahresabschlüssen der Emittentin nach HGB für die Geschäftsjahre vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2008, vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2009 sowie vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2010 entnommen, wobei die mit \* gekennzeichneten Positionen aus den geprüften Abschlüssen von der Emittentin abgeleitet wurden und ungeprüft sind:

Zeitraum	1.1.-31.12.2008 (HGB) TEUR	1.1.-31.12.2009 (HGB) TEUR	1.1.-30.06.2010 (HGB) TEUR
Umsatzerlöse	3.011	37	500
Gesamtleistung*	4.446	1.539	678
Finanzergebnis (ohne Zinsaufwand) *	73	2.712	1.142
EBITDA* <sup>1</sup>	-247	970	571
EBIT* <sup>2</sup>	-399	867	527
EBT* <sup>3</sup>	-137	423	5.013 <sup>4</sup>
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-108	424	4.586
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit <sup>5</sup>	-737	-1.727	-347
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.475	-4.482	-16
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	2.500	16.471	-9.971
Stichtag	31.12.2008 (HGB) TEUR	31.12.2009 (HGB) TEUR	30.06.2010 (HGB) TEUR
Eigenkapital	9.159	13.183	17.768
davon Bilanzverlust	-7.341	-6.917	-2.332
Eigenkapitalquote	82 %	30,3 %	50,5 %
Langfristiges Vermögen <sup>6*</sup>	8.477	5.469	4.931
Langfristiges Fremdkapital <sup>6*</sup>	603	940	611
Bilanzsumme	11.167	43.549	35.190
Mitarbeiter Ø	17	21	25

- 1) Die Abkürzung „EBITDA“ stammt aus dem Englischen und steht für „*Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization*“. Das bedeutet „Gewinn vor Zinsen (einschließlich Zinsertrag, aber ohne Zinsaufwand), Ertragssteuern, Abschreibungen (auf Sachanlagen) und Abschreibungen (auf immaterielle Vermögensgegenstände) und vor außerordentlichen Ergebnissen.“
- 2) Die Abkürzung „EBIT“ stammt aus dem Englischen und steht für „*Earnings before interest and taxes*“ und meint den „Gewinn vor Zinsen (einschließlich Zinsertrag, aber ohne Zinsaufwand), Ertragssteuern und außerordentlichen Ergebnissen.“
- 3) Die Abkürzung „EBT“ stammt aus dem Englischen und steht für „*Earnings before taxes*“ und meint den Gewinn vor Ertragssteuern.
- 4) Das EBT für das Rumpfgeschäftsjahr 2010 ergibt sich aus dem EBIT mit TEUR 527 abzüglich Zinsaufwendungen mit TEUR 674 zuzüglich außerordentliches Ergebnis mit TEUR 5.160.
- 5) Einschließlich Ein- und Auszahlungen Darlehen Projektfinanzierungen, die nicht über Kreditinstitute erfolgten.

- 6) Bei der Zuordnung zum langfristigen/kurzfristigen Vermögen bzw. langfristigen/kurzfristigen Fremdkapital wurde die vertraglich vereinbarte Laufzeit bzw. die vertraglich vereinbarte Kündbarkeit zugrunde gelegt. Es wird darauf hingewiesen, dass kurzfristiges Vermögen und/oder kurzfristiges Fremdkapital insbesondere dem Verbundbereich/die Gesellschafter betreffend, teilweise auch faktische Laufzeiten von mehr als einem Jahr haben kann.

## **V. Angaben über die Emittentin**

### **1. Firma, Sitz und Handelsregisterdaten**

Die Firma der Emittentin lautet „GOLDEN GATE AG“. Daneben tritt die Gesellschaft nicht unter einer kommerziellen Bezeichnung auf.

Sitz der Gesellschaft ist München. Die Hauptversammlung vom 15. Oktober 2007 mit Nachtrag vom 04. Dezember 2007 hat u.a. die Sitzverlegung von Hamburg nach München beschlossen. Die Sitzverlegung wurde am 22. Januar 2008 in das Handelsregister beim Amtsgericht eingetragen.

Die Emittentin ist unter der Nummer HRB 171876 beim Amtsgericht München im Handelsregister eingetragen.

### **2. Abschlussprüfer**

Die Jahresabschlüsse der Emittentin (jeweils nach HGB) wurden durch die CM Treuhandgesellschaft Regensburg mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Ludwig-Eckert-Straße 5-7, 93049 Regensburg, geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die CM Treuhandgesellschaft Regensburg mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft ist Mitglied der Wirtschaftsprüferkammer.

### **3. Land und Datum der Gründung, Rechtsordnung und Existenzdauer**

Die Emittentin ist entstanden durch formwechselnde Umwandlung der Textile Pressing GmbH mit dem Sitz in Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 11626. Die formwechselnde Umwandlung der Gesellschaft unter der neuen Firmierung GOLDEN GATE AG wurde am 22. Juni 2006 beschlossen (URNr. 752/2006 P des Notars Prof. Dr. Priester, Notar in Hamburg) und am 07. September 2006 in das Handelsregister beim Amtsgericht Hamburg unter HRB 98427 eingetragen.

Die Emittentin ist eine Aktiengesellschaft nach den Gesetzen der Bundesrepublik Deutschland. Maßgeblich für die Emittentin ist die deutsche Rechtsordnung.

Die Gesellschaft ist auf unbestimmte Zeit errichtet.

### **4. Gegenstand des Unternehmens und Kontaktinformation**

Gegenstand des Unternehmens ist nach § 2 der Satzung der Erwerb, die Entwicklung, die Verwaltung und der Verkauf von Immobilien, insbesondere von Gesundheits- und Wohnimmobilien. Die Gesellschaft ist zur Vornahme aller Geschäfte berechtigt, die den Geschäftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern geeignet sind, insbesondere auch zum Abschluss von Interessengemeinschaftsverträgen und Unternehmensverträgen. Die Gesellschaft darf andre Unternehmen gleicher oder ähnlicher Art übernehmen, sich an ihnen beteiligen oder ihre Geschäfte führen. Die Gesellschaft darf ferner Zweigniederlassungen errichten.

Die Geschäftsanschrift lautet Osterseenstraße 2, 82402 Seeshaupt. Telefonisch ist die Gesellschaft unter +49-8801 911 301 erreichbar.

### **5. Grundkapital und Geschäftsjahr**

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt derzeit EUR 10.000.000,- und ist eingeteilt in 10.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,- je Aktie. Sämtliche ausgegebenen 10.000.000 Aktien sind voll eingezahlt.



Sämtliche Aktien der Emittentin sind Bestandteil des Eigenkapitals der Gesellschaft.

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft war in 2008 und 2009 das Kalenderjahr. Auf der Hauptversammlung vom 17. Juni 2010 wurde die Umstellung des Geschäftsjahres auf den 30. Juni beschlossen. Diese Satzungsänderung wurde am 23. Juni 2010 in das Handelsregister der Gesellschaft beim Amtsgericht München eingetragen und damit wirksam. Das letzte Geschäftsjahr war somit ein Rumpfgeschäftsjahr und dauerte vom 1. Januar 2010 bis zum 30. Juni 2010. Auf der außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft vom 28. September 2010 wurde zwar erneut die Umstellung des Geschäftsjahres auf das Kalenderjahr beschlossen. Auf der Hauptversammlung vom 23. November 2010, eingetragen im Handelsregister der Gesellschaft am 29. November 2011, wurde diese Umstellung des Geschäftsjahres auf das Kalenderjahr wieder zurückgenommen. Das laufende Geschäftsjahr dauert daher vom 1. Juli 2010 bis zum 30. Juni 2011.

## 6. Ereignisse aus jüngster Zeit

Seit dem Geschäftsjahr 2009 hat die Gesellschaft eine neue strategische Ausrichtung begonnen. Diese zielt auf den Gesundheitsimmobilien- und Wohnimmobilienbereich. Vor dem Hintergrund der strategischen Neuausrichtung des Unternehmens hat die Emittentin seither Beteiligungen an Unternehmen, die für diesen neuen Unternehmensgegenstand keine strategische Bedeutung haben, veräußert. Bisherige Meilensteine im Hinblick auf die neue strategische Ausrichtung war der Erwerb der Golden Gate Amberg GmbH sowie Golden Gate Leipzig GmbH im Geschäftsjahr 2009, die ihrerseits die Liegenschaften der Bundeswehrkrankenhäuser in Amberg und Leipzig übernommen haben. Diese Kliniken werden seither neu entwickelt, umgebaut sowie modernisiert. Der besondere Schwerpunkt liegt dabei auf der Entwicklung sog. septischer Zentren. Parallel hat die Emittentin für den Betrieb und die Gründung von Zentren für besondere Chirurgie die Clini.con GmbH mit Sitz in Leipzig und einem Stammkapital in Höhe von EUR 50.000,- gegründet. Mit der Eintragung der Clini.con GmbH in das Handelsregister wird in den nächsten Wochen gerechnet. Die Gründung erfolgte vor dem Hintergrund der Beteiligung an Ausschreibungen des Freistaates Sachsen zur Errichtung und dem Betrieb medizinischer Fachzentren. Hierzu bedarf es einer Gesellschaft, die ausschließlich auf die Gründung und den Betrieb besonderer medizinischer Fachzentren ausgerichtet ist. Das Wohnimmobilienprojekt „Zwei Landhäuser im Friesenstil“ der Golden Gate Haus Heydorn GmbH & Co. KG in Kampen auf Sylt wurde in jüngster Zeit soweit fortentwickelt, dass mit der Bezugsfertigkeit im Laufe des Jahres 2011 gerechnet werden kann. Das Wohnimmobilienprojekt Mittelweg 9 in Hamburg wurde in den letzten Monaten weiter konzipiert, so dass mit den Bauarbeiten voraussichtlich noch im Jahr 2011 begonnen werden kann.

## 7. Hauptaktionäre

Die Gesellschaft fällt derzeit nicht in den Anwendungsbereich des Wertpapierhandelsgesetzes, so dass keine Verpflichtung der Aktionäre besteht, der Gesellschaft das Erreichen, Über- oder Unterschreiten der dort genannten Schwellen mitzuteilen. Mitteilungspflichten bestehen lediglich im Rahmen des § 20 AktG. Der Emittentin sind derzeit die nachstehenden Personen bekannt, die unmittelbar mit 3 % oder mehr an der Gesellschaft beteiligt sind:

Aktionär	Anzahl der gehaltenen Aktien	Prozent der Stimmrechte
Uwe Rampold, München*	5.000.000	50 %
Rampold AG, Hamburg**	5.000.000	50 %
<b>Gesamtaktienanzahl</b>	<b>10.000.000</b>	<b>100 %</b>

\* Herr Rampold ist Vorstandsvorsitzender der Gesellschaft.

\*\* Der Vorstandsvorsitzende Uwe Rampold ist alleiniger Aktionär und einzelvertretungsberechtigter Vorstand der Rampold AG.

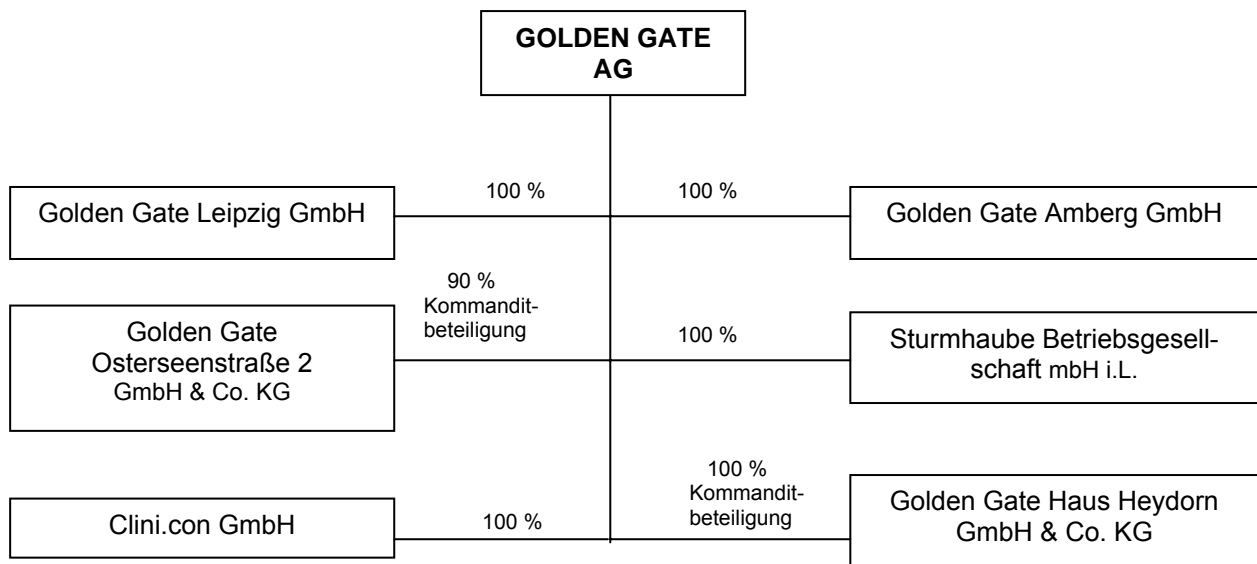
Es existieren keine Vereinbarungen, deren Ausübung zu einem späteren Zeitpunkt zu einer Veränderung bei der Kontrolle der Emittentin führen könnte.

## 8. Organisationsstruktur und Stellung der Emittentin innerhalb der Gruppe

### 8.1 Struktur der GOLDEN GATE-Gruppe

Die Emittentin ist Obergesellschaft der GOLDEN GATE-Gruppe.

Aus nachfolgendem Schaubild ist die Struktur der GOLDEN GATE-Gruppe ersichtlich:



### 8.2 Stellung der Emittentin innerhalb der GOLDEN GATE-Gruppe

Innerhalb der GOLDEN GATE-Gruppe übernimmt die Emittentin die operative Führung. Hierzu zählen insbesondere die folgenden Aufgaben:

- Identifikation und Auswahl geeigneter Investitionsobjekte;
- Übernahme zentraler Verwaltungsaufgaben der GOLDEN GATE-Gruppe (Buchhaltung, Controlling, Recht);
- Finanzierung von Beteiligungsunternehmen;
- Übernahme der Informationstechnologie (sowohl für das Asset-Management als auch die Verwaltung).

Da Herr Rampold unmittelbar sowie mittelbar über die Rampold AG alleiniger Aktionär der Emittentin ist, besteht insoweit eine gesellschaftsrechtlich vermittelte Einflussmöglichkeit von Herrn Rampold auf die Emittentin. Im Übrigen bestehen weder zwischen Herrn Rampold oder der Rampold AG einerseits und der Emittentin andererseits noch zwischen Gesellschaften innerhalb der GOLDEN GATE-Gruppe Beherrschungs- und/oder Ergebnisabführungsverträge.

### 8.3 Tochtergesellschaften

#### a) *Golden Gate Amberg GmbH*

Das nachfolgende Schaubild gibt die wesentlichen Angaben über die Golden Gate Amberg GmbH wieder:

Firma:	Golden Gate Amberg GmbH
Geschäftssitz:	München
Geschäftsanschrift	Osterseenstraße 2, 82402 Seeshaupt
Handelsregister und Nummer:	Amtsgericht München, HRB 180129
Gründung:	27./20. April 2007 (HR-Eintrag: 18. Juli 2007)
Stammkapital:	EUR 25.000,-
Geschäftstätigkeit:	Erwerb, Vermietung und Verwaltung von Immobilien aller Art, soweit hierzu keine behördlichen Genehmigungen notwendig sind, insbesondere in Amberg und Umgebung
Geschäftsführer:	Stephan Krä Wolf Aribert
Beteiligungsquote:	100 % (Erwerb durch Vertrag vom 25. März 2009)
Beteiligungswert per 30. Juni 2010:	EUR 2.085.478,-

**b) Golden Gate Leipzig GmbH**

Das nachfolgende Schaubild gibt die wesentlichen Angaben über die Golden Gate Leipzig GmbH wieder:

Firma:	Golden Gate Leipzig GmbH
Geschäftssitz:	München
Geschäftsanschrift	Osterseenstraße 2, 82402 Seeshaupt
Handelsregister und Nummer:	Amtsgericht München, HRB 181310
Gründung:	27./29. April 2007 (HR-Eintrag: 28. Juli 2007)
Stammkapital:	EUR 25.000,-
Geschäftstätigkeit:	Erwerb, Vermietung und Verwaltung von Immobilien aller Art, soweit hierzu keine behördlichen Genehmigungen notwendig sind, insbesondere in Leipzig und Umgebung
Geschäftsführer:	Stephan Krä Wolf Aribert
Beteiligungsquote:	100 % (Erwerb durch Vertrag vom 25. März 2009)
Beteiligungswert per 30. Juni 2010:	EUR 2.225.478,-

**c) GOLDEN GATE Osterseenstraße 2 GmbH & Co. KG**

Das nachfolgende Schaubild gibt die wesentlichen Angaben über die GOLDEN GATE Osterseenstraße 2 GmbH & Co. KG wieder:

Firma:	GOLDEN GATE Osterseenstraße 2 GmbH & Co. KG
Geschäftssitz:	München
Geschäftsanschrift	Osterseenstraße 2, 82402 Seeshaupt
Handelsregister und Nummer:	Amtsgericht München, HRA 92288
Gründung:	13. Februar 2003
Kommanditeinlagen:	EUR 250.000,-, davon die GOLDEN GATE AG EUR 225.000,-
Geschäftstätigkeit:	Erwerb und Vermietung von Grundstücken, insbesondere in Seeshaupt
Persönlich haftende Gesellschafterin:	Rampold Immobilienmanagement GmbH
Beteiligungsquote:	90 % am Kommanditkapital
Beteiligungswert per 30. Juni 2010:	EUR 407.835,27

**d) Golden Gate Haus Heydorn GmbH & Co. KG**

Firma:	Golden Gate Haus Heydorn GmbH & Co. KG
Geschäftssitz:	München
Geschäftsanschrift	Osterseenstraße 2, 82402 Seeshaupt
Handelsregister und Nummer:	Amtsgericht München, HRA 96314
Gründung:	14. Juni 2010
Kommanditeinlage:	EUR 50.000,-, davon die GOLDEN GATE AG EUR 50.000,-
Geschäftstätigkeit:	Erwerb und Vermietung von Grundstücken, insbe- sondere auf der Insel Sylt
Persönlich haftende Gesellschafterin:	Rampold Immobilienmanagement GmbH
Beteiligungsquote:	100 % am Kommanditkapital in Höhe von EUR 50.000,-
Beteiligungswert per 30. Juni 2010:	EUR 0,-

e) ***Clini.con GmbH***

Firma:	Clini.con GmbH
Geschäftssitz:	Leipzig
Geschäftsanschrift	Bahnhofstraße 86, 04158 Leipzig
Handelsregister und Nummer:	Eintragung im Handelsregister ist noch nicht erfolgt
Gründung:	04.11.2010/09.03.2011
Stammkapital:	EUR 50.000,-
Geschäftstätigkeit:	Betrieb und Gründung von Zentren für besondere Chirurgie, insbesondere der Betrieb von akutstationären Krankenhäusern und Rehakliniken
Geschäftsführer:	Stephan Krä, Aribert Wolf
Beteiligungsquote:	100 % Golden Gate AG
Beteiligungswert per 09. März 2011:	EUR 50.000,-

**f) Sturmhaube Betriebsgesellschaft mbH i.L.**

Firma:	Sturmhaube Betriebsgesellschaft mbH i.L.
Geschäftssitz:	München
Geschäftsanschrift	Osterseenstraße 2, 82402 Seeshaupt
Handelsregister und Nummer:	Amtsgericht München, HRA 179577
Gründung:	19. Oktober 2007
Stammkapital:	EUR 100.000,-
Geschäftstätigkeit:	Nunmehr Abwicklung der Gesellschaft, zuvor war Gegenstand des Unternehmens der Gastronomiebetrieb der Sturmhaube in Kampen/Sylt sowie alle damit im Zusammenhang stehenden Geschäfte
Liquidator:	Stephan Krä
Beteiligungsquote:	100 % Golden Gate AG
Beteiligungswert per 30. Juni 2010:	EUR 1,-



## 9. Geschäftstätigkeit

### 9.1 Überblick

Die Emittentin erwirbt, entwickelt und realisiert Gesundheits- und Wohnimmobilien in der Bundesrepublik Deutschland.

Ausgehend von einer standortindividuellen Markt- und Bedarfsanalyse entwickelt die Emittentin für die Immobilien zukunftsgerichtete Nutzungskonzepte, erwirbt die Liegenschaften, realisiert die Entwicklungsprojekte und veräußert die Immobilien wieder an langfristig orientierte Betreiber, Investoren sowie im Bereich von Wohnimmobilien auch an Endverbraucher. Die besondere Kompetenz der Emittentin liegt in beiden Geschäftsfeldern in der Kombination des Immobilien-Know-hows mit einem tiefen Verständnis für fachspezifische Belange, insbesondere im medizinischen Bereich. Durch interdisziplinäre Experten-Teams wird diese Kompetenz ständig weiter vertieft.

Die Emittentin erzielt ihre Umsätze vorrangig aus der Weiterveräußerung der neu entwickelten Immobilien. Weitere Erlöse werden aus der Vermietung im Zeitraum von dem Erwerb bis zum Verkauf sowie über Beratungsdienstleistungen an Dritte erzielt, speziell im Bereich der Gesundheitsimmobilien. Die Geschäftstätigkeit der Emittentin erstreckt sich auf das gesamte Gebiet der Bundesrepublik Deutschland.

### 9.2 Geschäftsbereich „Gesundheitsimmobilien“

Im Bereich „Gesundheitsimmobilien“ konzentriert sich die Emittentin auf akut-stationäre Kliniken. Dazu erwirbt die Emittentin oder eine Gesellschaft der GOLDEN GATE-Gruppe die Klinikimmobilie ganz oder teilweise und entwickelt integrierte Nutzungskonzepte für die fachmedizinische Ausrichtung, den wirtschaftlichen Betrieb und für die potenzialoptimierte Nutzung der Immobilie. Das Konzept der Emittentin sieht vor, die so entwickelten Immobilien wieder wertsteigernd an langfristig orientierte Betreiber oder Investoren zu veräußern.

Diese Tätigkeit ist vor dem Hintergrund der finanziellen Lage der Bundesländer zu sehen. Diese angespannte finanzielle Lage der Bundesländer beschleunigt das Ende der dualen Krankenhausfinanzierung. Bei diesem derzeit noch gültigen dualen Krankenhausfinanzierungssystem werden die Investitionskosten im Wege öffentlicher Förderung durch die Länder übernommen, sofern das Krankenhaus in den Landeskrankenhausplan aufgenommen wurde (§§ 4 Nr. 1, 8 Abs. 1 Satz 1, 11 Krankenhausfinanzierungsgesetz, kurz „KHG“, i.V.m. landesrechtlichen Vorschriften), während die laufenden Betriebskosten von den Krankenkassen durch sog. Pflegesätze bzw. leistungsorientierte pauschalierte Entgelte (DRG) gedeckt werden. Mit dem Erwerb der vom Betrieb getrennten Immobilie zeigt die Emittentin beispielsweise Kliniken in kommunaler Trägerschaft neue Möglichkeiten auf, die Wirtschaftlichkeit des Klinikbetriebs zu verbessern oder neue medizinische Angebotsfelder auf- und auszubauen ohne die dafür benötigte Investitionen in die Klinikimmobilie selbst finanzieren zu müssen. Sie möchte kommunal geführten Kliniken einen alternativen Weg eröffnen, falls eine Privatisierung des Krankenhausbetriebes nicht gewünscht ist, die notwendige Investitionskraft zum Um- oder Ausbau der Klinikimmobilie im Eigenbetrieb jedoch nicht darstellbar ist.

Der besondere Schwerpunkt liegt derzeit auf der Entwicklung sog. septischer Zentren in den Kliniken in Amberg und Leipzig. Beide Kliniken wurden vollständig aus vorhandenen Eigenmitteln erworben. Da die Emittentin beide Kliniken ohne laufenden Betrieb vollständig neu konzipieren kann, ergibt sich die Chance, septische Fachzentren für die Behandlung und Heilung von Patienten mit medizinisch anspruchsvollen septischen Erkrankungen zu schaffen, wie es sie nach Ansicht der Emittentin in der Bundesrepublik Deutschland bislang nicht gibt.

Die Gefahr septischer Erkrankungen bei oder nach medizinischen Eingriffen in Kliniken ist in der Bundesrepublik Deutschland - auch im Vergleich mit anderen europäischen Ländern - sehr hoch (Quelle: Deutsche Gesellschaft für Krankenhaushygiene, Hinweise des Vorstands in Hygiene & Medizin, 3/2009, S. 34). So werden in der Bundesrepublik Deutschland pro Jahr bei 75.000 Einwohnern eine schwere Sepsis bzw. ein septischer Schock und bei 79.000 eine Sepsis diagnostiziert. Die Dunkelziffer wird jedoch wesentlich höher geschätzt, weil die Krankheit oft nicht als Sepsis erkannt wird. (Quelle: B. Braun Melsungen AG, Fachwissen Sepsis; Link: <http://www.sepsis.bbraun.de/cps/rde/xchg/fw-sepsisde/hs.xsl/Haeufigkeit-und-Schwere.htmlin>). Hier will die Emittentin mit ihren medizinischen Partnern ansetzen. Die Emittentin arbeitet bei der Konzeptentwicklung und -umsetzung von Gesund-

heitsimmobilien eng mit Experten für die medizinischen Fachfragen, für die spezifischen Klinik-Prozesse und den Klinik-Betrieb zusammen.

Im Rahmen der Immobilienentwicklung am Standort Amberg beabsichtigt die Tochtergesellschaft Golden Gate Amberg GmbH weitere Investitionen. Dabei werden die freien Flächen um das medizinische Zentrum herum mit annähernd komplementären Nutzungen beplant. Im hinteren Teil des Grundstückes schafft die Golden Gate Amberg GmbH Wohnraum für Mitarbeiter des Klinikums, sonstige Mitarbeiter und Angehörige der Patienten. Integriert in einem städtebaulichen Gesamtkonzept entwickelt die Golden Gate Amberg GmbH nachhaltige und energetisch optimierte Wohngebäude. Dazu werden einerseits bereits bestehende Gebäude kernsaniert oder aber neu gebaut. Bei der Umsetzung der Wohngebäude verfolgt die Golden Gate Amberg GmbH auch das Konzept drehbarer Häuser mit Ganzdach-Fotovoltaikanlagen. Das gesamte Investitionsvolumen für diesen Bereich ist auf TEUR 5.000 innerhalb der kommenden 3 Jahre zu schätzen. Für den geplanten Bau eines Pflegeheims auf dem Areal wird mit Investitionskosten von TEUR 7.200 bis ins Jahr 2013 kalkuliert.

Das Hauptaugenmerk am Standort Amberg liegt auf der Inbetriebnahme des medizinischen Zentrums als akutstationäre Einrichtung. Das Zentrum wurde in den Jahren 1996 bis 2004 durch die Bundeswehr mit einem Aufwand von TEUR 45.000 generalsaniert. Dennoch sind weitere Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere für Brandschutzmaßnahmen, notwendig. Das weitere Investitionsvolumen beläuft sich hierfür auf ca. TEUR 1.0000. Am Standort Amberg existiert kein funktionierendes Bettenhaus. Die Schaffung der baulichen Voraussetzungen für die Unterbringung von 107 Patientenbetten im Haupthaus zieht weitere Investitionen von TEUR 6.000 nach sich.

Im Rahmen der Immobilienentwicklung am Standort Leipzig sind weitere Investitionen durch die Golden Gate Leipzig GmbH beabsichtigt. Dabei werden die freien Flächen im medizinischen Zentrum und um das medizinische Zentrum herum für potentielle Mieter ertüchtigt. Hierzu zählt die Schaffung eines ambulanten Operationszentrums in Höhe von ca. TEUR 300, die Instandsetzung der Radiologie in Höhe von ca. TEUR 0,4 Mio, Anpassungen in der Physiotherapie in Höhe von ca. TEUR 200 und Umbauten im Bereich der Küche und des Lagers in Höhe von ca. TEUR 350.

Das Hauptaugenmerk am Standort Leipzig liegt auf der Inbetriebnahme des medizinischen Zentrums als akutstationäre Einrichtung. Das Zentrum wurde bis in das Jahr 2005 mit einem hohen Aufwand durch die Bundeswehr erstellt. Dennoch sind weitere Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere für Brandschutzmaßnahmen, notwendig. Das weitere Investitionsvolumen beläuft sich hierfür auf ca. TEUR 1.000. Die künftige individuelle Nutzung des Krankenhauses als Zentrum für spezielle Chirurgie löst weitere Investitionen innerhalb der Immobilie aus. Spezifische Anpassungen der Operationssäle, ein Umbau des Laborbereiches zur Schaffung weiterer intensiv medizinischer Plätze, Anpassungen im Bettenhaus und sonstige Maßnahmen lösen Investitionen in Höhe von ca. TEUR 5.000 aus.

Innerhalb des Geschäftsbereichs „Gesundheitsimmobilien“ erbringt die Emittentin zudem Beratungsdienstleistungen für Dritte. Schwerpunkt ist die Beratung von Klinikbetreibern hinsichtlich der Optimierung ihrer Immobiliennutzung. So entwickelt die Emittentin derzeit ein neues Konzept für das Management von akut-stationären Kliniken, bei dem über die Leistungen des klassischen Facility Managements hinaus die spezifischen Besonderheiten der akut-stationären Kliniken Berücksichtigung finden. Beispielhaft dafür ist die fest eingebaute Medizintechnik, die auf Basis des Medizinproduktegesetzes bestimmten Prüfungsfristen und Dokumentationspflichten unterliegt. Zielsetzung ist es, dass die Emittentin durch das Angebot dieses neuen integrierten Konzeptes klassischen Immobilieninvestoren den Einstieg in die Asset-Klasse der akut-stationären Kliniken ermöglicht und andererseits Klinikbetreibern die Möglichkeit eröffnet, die Klinikimmobilie abzugeben, um sich auf den eigentlichen Betrieb des akut-stationären Hauses zu konzentrieren.

### **9.3 Geschäftsbereich „Wohnimmobilien“**

Im Geschäftsbereich Wohnimmobilien erwirbt die Emittentin Liegenschaften mit einem deutlichen Wertsteigerungspotenzial. Der spezielle Fokus liegt auf dem mittelpreisigen bis hochwertigen Segment. Die Emittentin ist ein Spezialist für Wohnimmobilien, die einen speziellen Nutzungsschwerpunkt besitzen. Beispiele sind Immobilien mit zukunftsweisenden energetischen Konzepten oder Wohnimmobilien in ausgefallener Lage. Die Emittentin entwickelt für die Immobilien zukunftsgerichtete Nutzungskonzepte, erwirbt die Liegenschaften, realisiert die Entwicklungsprojekte und veräußert die Immobilien wieder an langfristig orientierte Betreiber oder Investoren.

Diesem Geschäftsbereich ist derzeit die Tochtergesellschaft Golden Gate Haus Heydorn GmbH & Co. KG zuzurechnen.

Gegenstand der Geschäftstätigkeit der Tochtergesellschaft Golden Gate Haus Heydorn GmbH & Co. KG ist die Projektierung von zwei Landhäusern im Friesenstil im hochwertigen Segment in Kampen auf der Insel Sylt. Die Grundstücksfläche umfasst ca. 4.000 m<sup>2</sup>, die Wohnfläche ca. 660 m<sup>2</sup>. Das Objekt wird im Laufe des Kalenderjahres 2011 bezugsfertig sein.

Die Emittentin hat mit der Rampold AG sowie der Mittelweg 9 GmbH & Co. KG am 25./28. Februar 2011 einen Vertrag über eine Kauf- und Abtretungsoption abgeschlossen. Danach ist der Emittentin das Recht eingeräumt worden, bis zum Ablauf des 30. April 2011 von der Rampold AG die Übertragung ihrer 90 %-igen Kommanditbeteiligung an der Mittelweg 9 GmbH & Co. KG in Höhe von EUR 1.350.000,- (dies entspricht 90 % der Gesamtkommanditeinlagen) zu verlangen. Die Einräumung des Rechts zum Erwerb des Kommanditanteils erfolgte unentgeltlich. Gegenstand der Geschäftstätigkeit der Mittelweg 9 GmbH & Co. KG ist die Projektierung einer Wohnimmobilien am Mittelweg in Hamburg, Stadtteil Rotherbaum, der zu den Top-Wohnstandorten in Hamburg gehört. Vorgesehen ist eine Neubebauung von drei Wohngebäuden inklusive Tiefgarage unter Erhaltung der historischen Straßenfassade. Nach derzeitigem Planungsstand bestehen die Wohngebäude aus sechs Wohnungen im Haupthaus, einem zu sanierenden Remise sowie einem Neubau mit bis zu zwei Wohnungen und einer Tiefgarage mit bis zu 24 Stellplätzen. Die Bruttogeschossfläche aller Baukörper des Projektes Mittelweg 9 beträgt zusammen ca. 4.500 m<sup>2</sup>. Das Gesamtinvestitionsvolumen des Projektes Mittelweg 9 wird derzeit mit ca. EUR 19 Mio. bis EUR 20 Mio. veranschlagt

#### **9.4 Wichtige neue Produkte und/oder Dienstleistungen**

Seit 2009 vollzieht die Gesellschaft eine strategische Neuausrichtung. Die Emittentin, erwirbt, entwickelt und verkauft Gesundheits- und Wohnimmobilien in der Bundesrepublik Deutschland. Die Emittentin entwickelt in Bezug auf Gesundheitsimmobilien derzeit ein neues Konzept für das Management von akut-stationären Kliniken, bei dem über die Leistungen des klassischen Facility Managements hinaus die spezifischen Besonderheiten der akut-stationären Kliniken Berücksichtigung finden. Beispielhaft dafür ist die fest eingebaute Medizintechnik, die auf Basis des Medizinproduktegesetzes bestimmten Prüfungsfristen und Dokumentationspflichten unterliegt. Zielsetzung ist es, dass die Emittentin durch das Angebot dieses neuen integrierten Konzeptes klassischen Immobilieninvestoren den Einstieg in die Asset-Klasse der akut-stationären Kliniken ermöglicht und andererseits Klinikbetreibern die Möglichkeit eröffnet, die Klinikimmobilie abzugeben, um sich auf den eigentlichen Betrieb der akut-stationären Klinik zu konzentrieren.

## **10. Investitionen**

### **10.1 Die wichtigsten Investitionen seit dem Datum der Veröffentlichung des letzten Jahresabschlusses**

Seit dem 30. Juni 2010 wurden im Rahmen der GOLDEN GATE-Gruppe die folgenden wesentlichen Investitionen getätigt:

Im bisherigen Geschäftsjahr 2010/11 wurde die gesamte Informationstechnologie der Gruppe am Standort Seeshaupt konzentriert. Mit dem Umzug verbunden waren Investitionen in notwendige Ersatzbeschaffungen sowie Erweiterungen der Hardwarebasis in einer Größenordnung von TEUR 60. Des Weiteren wurde ein Programm zum Facility Management zum Preis von TEUR 32 angeschafft.

Im Rahmen der Immobilienentwicklung am Standort Amberg werden zur Bereitstellung der Mietsache „Fachuntersuchungsstelle der Bundeswehr“ die Gebäude 14+15 kernsaniert. Die Maßnahmen betreffen nicht nur die Gebäudesanierung, sondern auch die Ausstattung an Medizintechnik. Das gesamte Projektvolumen beläuft sich auf TEUR 2.900 wobei TEUR 2.300 über die Sparkasse finanziert werden, die restlichen TEUR 600 über ein Darlehen der Emittentin. Die Maßnahmen dauern noch bis April 2011 an. Verbunden mit der Entwicklung der beiden Gebäude wurden die Dachflächen genutzt, um eine Photovoltaik-Anlage zu installieren. Die Anschaffungskosten betragen TEUR 279 und werden nahezu vollständig durch einen Kredit einer Sparkasse finanziert. Zur Schaffung von freien Entwicklungsgrundstücken werden nicht mehr nutzbare Gebäude abgerissen. Mit einem Kostenaufwand von TEUR 180 wurden bereits drei Gebäude entfernt, weitere Abrissanträge wurden gestellt.

Im Rahmen der Immobilienentwicklung am Standort Leipzig werden zur Bereitstellung der Mietsache „Fachuntersuchungsstelle der Bundeswehr“ die Gebäude 2a und 2b ausgebaut. Die Maßnahmen betreffen nicht nur die Gebäudesanierung, sondern auch die Ausstattung an Medizintechnik. Das gesamte Projektvolumen beläuft sich auf TEUR 1.100 wobei der gesamte Betrag fremdfinanziert wird. Im ersten Quartal des Jahres 2011 konnte der langfristige Mietvertrag mit der Bundespolizei unterschrieben werden. Drei Bestandsgebäude werden derzeit für die Belange des Mieters hergerichtet. Das Investitionsvolumen beträgt TEUR 720, wovon TEUR 600 über Bankdarlehen finanziert sind, der übrigen Betrag über ein Darlehen der Emittentin.

In den Bau und den Ausbau der zwei Landhäuser im Friesenstil in Kampen auf Sylt wurden bereits TEUR 3.000 investiert. Die weiteren Arbeiten bis zur Fertigstellung im April 2011 sind mit ca. TEUR 1.500 zu bewerten. Die gesamten Baukosten werden über Bankdarlehen finanziert.

### **10.2 Die wichtigsten künftigen Investitionen**

Verbindlich beschlossen sind derzeit Investitionen am Standort Amberg in Wohnraum für Mitarbeiter des Klinikums, sonstige Mitarbeiter und Angehörige der Patienten in Höhe von TEUR 1.500. Integriert in ein städtebauliches Gesamtkonzept entwickelt die Golden Gate Amberg GmbH nachhaltige und energetisch optimierte Wohngebäude. Dazu werden bereits bestehende Gebäude kernsaniert. Diese Investitionen sollen durch Bankkredite finanziert werden. Die Emittentin befindet sich derzeit in Verhandlungen mit der Sparkasse über die Bereitstellung der vorgenannten Investitionsmittel.

## 11. Marktumfeld und Wettbewerb

### 11.1 Gesundheitsimmobilien

#### a) *Marktumfeld für akut-stationäre Klinikimmobilien*

Für den Bereich akut-stationärer Klinikimmobilien besteht derzeit nach Ansicht der Gesellschaft im Gegensatz zu den Bereichen Pflege, Reha und Ärztehäuser noch kein eigenständiger Markt. Vielmehr entwickelt sich hierzu erst ein eigenständiger Immobilienmarkt, in den die Emittentin eintreten möchte. Ein wesentlicher Grund für die Annahme der Entwicklung eines eigenständigen Immobilienmarktes für akut-stationäre Kliniken ist in dem derzeitigen Finanzierungskonzept der Kliniken zu sehen. Dieses ist dualistisch dergestalt angelegt, dass Investitionskosten im Wege öffentlicher Förderung durch die Bundesländer übernommen werden, sofern das Krankenhaus in den Landeskrankenhausplan aufgenommen wurde, während die laufenden Betriebskosten von den Krankenkassen durch sogenannte Pflegesätze bzw. leistungsorientierte pauschalierte Entgelte gedeckt werden. Investitionen im Bereich von Klinikimmobilien sind somit derzeit wesentlich von der Finanzlage der Bundesländer abhängig. Aufgrund der angespannten finanziellen Situation der Bundesländer stehen die notwendigen Investitionsmittel zusehends nicht mehr zur Verfügung. Die Fortführung des vorgenannten dualistischen Finanzierungssystems ist nach Ansicht der Gesellschaft zunehmend in Frage gestellt. Hier sieht die Emittentin die Chance der Entwicklung eines eigenständigen Marktes für den Bereich von Klinikimmobilien.

#### b) *Der Gesundheitsmarkt*

Daneben ist der Markt für Gesundheitsimmobilien auch eng verbunden mit dem Gesundheitsmarkt im Allgemeinen.

Der Gesundheitsmarkt gehört zu den wichtigen Märkten in der deutschen Volkswirtschaft. Im Jahr 2008 betragen die Gesundheitsausgaben ca. EUR 263,2 Mrd. und machten damit etwa 10,5 % des Bruttoinlandsprodukts aus (Quelle: Statistisches Bundesamt 2010, Gesundheit - Ausgaben 2008, S. 13, 34; rwi Krankenhaus Rating Report 2010, S. 19). Die größten Ausgabenträger waren in 2008 wie in den Vorjahren die gesetzlichen Krankenversicherungen mit einem Gesamtvolumen von rund EUR 151,5 Mrd. (rund 57,6 % des Gesamtvolumens in Höhe von EUR 263,2 Mrd.).

Der Gesundheitsmarkt teilt sich im Wesentlichen in ambulante und stationäre/teilstationäre Einrichtungen auf. Betrachtet man die Verteilung des Gesamtumsatzvolumens nach Einrichtungen, so weisen ambulante Einrichtungen (Arztpraxen, Zahnarztpraxen, Praxen sonstiger medizinischer Berufe, Apotheken, Gesundheitshandwerk und -einzelhandel, ambulante Pflege und sonstige Einrichtungen) den größten Einzelanteil mit EUR 130,9 Mrd. auf, davon EUR 40,2 Mrd. für Arztpraxen. Daneben kommt den stationären und teilstationären Einrichtungen (Krankenhäuser, Vorsorge- und Rehabilitationseinrichtungen sowie stationäre und teilstationäre Pflege) mit einem Gesamtumsatz von EUR 94,6 Mrd. ein wesentlicher Anteil zu. Den größten Einzelausgabenblock unter den Einrichtungen stellen die Krankenhäuser dar, auf die mit rund EUR 66,7 Mrd. etwa ein Viertel sämtlicher Ausgaben entfielen (Quelle: Statistisches Bundesamt 2010, Gesundheit - Ausgaben 2008, S. 15/16).

Die Entwicklung des Gesundheitsmarktes wird neben der allgemein wachsenden Präferenz der Bevölkerung für Gesundheitsleistungen durch zwei wesentliche Trends geprägt: die steigende Lebenserwartung und der medizinische Fortschritt. Die steigende Lebenserwartung und das damit einhergehende höhere Durchschnittsalter der Gesellschaft wird zukünftig weiterhin einer der wichtigsten Markttreiber des Gesundheitsmarktes sein. Der Anstieg der Lebenserwartung hat bedeutende Auswirkungen auf die Altersstruktur der Bevölkerung. Aufgrund der demographischen Alterung wird in den kommenden Jahrzehnten trotz einer insgesamt rückläufigen Bevölkerung mit einem Anstieg bei den Patientenzahlen in Krankenhäuser und Rehabilitationseinrichtungen sowie bei den Pflegebedürftigen gerechnet. So entstanden im Jahr 2006 mit rund EUR 111,1 Mrd. etwa 47 % der Krankheitskosten bei Personen im Alter ab 65 Jahren (Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, demographischer Wandel in Deutschland, Heft 2, Ausgabe 2008, S. 5, 7). Auch das erhöhte Ausmaß an Zivilisationskrankheiten (wie z.B. Diabetes) sowie die Zunahmen von chronischen Krankheiten sind nach Ansicht der Gesellschaft als weitere Treiber des Gesundheitsmarktes anzusehen. Darüber hinaus schafft die Entwicklung neuer Diagnose- und Therapieformen eine erhöhte Nachfrage von Patienten nach diesen neuen Diagnose- und Therapieformen.

**c) Krankenhausmarkt**

Nach der Definition des statistischen Bundesamtes sind Krankenhäuser Einrichtungen, in denen durch ärztliche und pflegerische Hilfeleistungen Krankheiten, Leiden oder Körperschäden festgestellt, geheilt oder gelindert werden sollen oder Geburtshilfe geleistet wird und die zu versorgenden Personen untergebracht und gepflegt werden können. Bei den Gesundheitsausgaben in Deutschland entfällt der größte Anteil auf die so definierten Krankenhäuser. Dieser belief sich im Jahr 2008 auf ca. EUR 66,7 Mrd. und damit auf ca. 25,34 % aller Gesundheitsausgaben (Quelle: Statistisches Bundesamt 2010, Gesundheit - Ausgaben 2008, S. 15/16). Die gesetzlichen Krankenversicherungen trugen 2008 82 % der Ausgaben des Krankenhaussektors, die privaten 10,5 %. Die restlichen Ausgaben trugen Arbeitgeber, private Haushalte, die gesetzliche Unfallversicherung und öffentliche Haushalte (Quelle: rwi Krankenhaus Rating Report 2010, S. 20).

Im Jahr 2008 standen in insgesamt 2.083 Krankenhäusern Deutschlands 503.000 Betten für die stationäre Versorgung der Bevölkerung zur Verfügung. Die Zahl der Einrichtungen verringerte sich gegenüber 2007 um 4 bzw. 0,2 %, die Zahl der aufgestellten Betten sank um ca. 3.600 bzw. 0,7 % auf ca. 503.000 Betten (Quelle: Statistisches Bundesamt 2010, Gesundheit - Grunddaten der Krankenhäuser 2008, S. 13; rwi Krankenhaus Rating Report 2010, S. 43).

Der Anteil der Krankenhäuser in privater Trägerschaft, der bei Einführung der bundeseinheitlichen Krankenhausstatistik 1991 noch bei 14,8 % lag, steigt seit Jahren kontinuierlich an und hat sich bis zum Jahr 2008 verdoppelt (30,6 %). Zurückgegangen ist im gleichen Zeitraum der Anteil öffentlicher Krankenhäuser von 46 % auf 31,9 %. Der Anteil freigemeinnütziger Krankenhäuser hat sich demgegenüber nur geringfügig geändert auf 37,5 % (1991: 39,1 %) (Quelle: Statistisches Bundesamt 2010, Gesundheit - Grunddaten der Krankenhäuser 2008).

Die Zahl der vollstationär behandelten Patienten stieg um 341.000 bzw. 2 % auf insgesamt 17,5 Mio. an (Quelle: Statistisches Bundesamt 2010, Gesundheit - Grunddaten der Krankenhäuser 2008).

Die Gesamtzahl der in Krankenhäuser beschäftigten Mitarbeiter belief sich im Jahr 2008 auf insgesamt 797.600 als Vollkräfte im Jahresschnitt, wobei sich diese auf 128.100 hauptamtliche Ärzte sowie 669.400 nicht ärztlichem Krankenhauspersonal aufteilt (Quelle: Statistisches Bundesamt 2010, Gesundheit - Grunddaten der Krankenhäuser 2008). Als Anteil an den Gesamtkosten sind die Personalkosten in Krankenhäusern seit einigen Jahren rückläufig und betragen in 2008 noch 60,5 %.

**d) Wettbewerbsposition im Bereich „Gesundheitsimmobilien“**

Da noch kein eigenständiger Markt im Bereich von Immobilien für akut-stationäre Kliniken feststellbar ist, lassen sich Aussagen zur Wettbewerbsposition der Emittentin kaum treffen. Die Emittentin geht davon aus, als einer der ersten Gesellschaften am Markt überhaupt das Immobilienmanagement von akut-stationären Kliniken im Fokus ihrer Geschäftstätigkeit zu haben. Im Zusammenhang mit der Wettbewerbsposition im Bereich „Gesundheitsimmobilien“ ist erwähnenswert, dass die Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft, München, im September 2009 nach eigener Angabe der Kapitalanlagegesellschaft den ersten regulierten europaweit investierenden Gesundheitsimmobilienfonds aufgelegt hat, der u.a. in Klinikimmobilien investiert. Zugleich geht die Emittentin davon aus, auch mit Betreibergesellschaften von Krankenhäusern im Wettbewerb um das Immobilienmanagement von akut-stationären Kliniken zu stehen, auch wenn sie selbst keinen Betrieb von Krankenhäusern anstrebt. Der deutsche Krankenhausmarkt ist sehr fragmentiert. Bei den Anbietern handelt es sich teilweise um Betreibergesellschaften, die privat gehalten werden, teilweise um Einrichtungen in öffentlich-rechtlicher Trägerschaft und teilweise um freigemeinnützige Einrichtungen, die von Träger der kirchlichen und freien Wohlfahrtspflege, Kirchengemeinden, Stiftungen oder Vereinen unterhalten werden. Viele dieser Anbieter unterhalten lediglich eine oder nur wenige Einrichtungen.

Der Wettbewerb im Rahmen des Privatisierungsprozesses findet in der Regel unter privaten, meist überregional agierenden Anbietern statt und äußert sich insoweit, dass private Anbieter als Käufer von Krankenhäusern aus öffentlicher Hand auftreten. Bestimmende Elemente im Wettbewerb um Krankenhäuser der öffentlichen Hand sind nach Einschätzung der Gesellschaft regelmäßig Faktoren, wie die Finanzkraft, das medizinische und ggf. wissenschaftliche Konzept, das bauliche Konzept, vom Käufer gemachte Investitionszusagen, Garantien hinsichtlich der Stabilität im Personalbestand oder Kontinuität in der Weiterführung des Krankenhauses sowie des Kaufpreises.

Zu den wichtigen überregional tätigen privaten Klinikbetreibern gehören insbesondere die RHÖN-KLINIKUM AG (Bad Neustadt/Saale), die HELIOS Kliniken GmbH (Berlin), die Asklepios Kliniken GmbH (Hamburg), die Sana Kliniken AG (München), die Paracelsus-Kliniken Deutschland GmbH & Co. KGaA (Osnabrück) und die Schön Klinik Verwaltung GmbH (Priem a. Chiemsee).

## 11.2 Wohnimmobilien

### a) *Marktumfeld*

Durch die Finanz- und Wirtschaftskrise hat in der Bundesrepublik Deutschland eine Rückbesinnung auf die Wohnimmobilie als eine solide Asset-Klasse stattgefunden. Besonders für die Wirtschaftszentren hat sich durch die schwache Bautätigkeit im Wohnungssegment in den vergangenen Jahren der Ausblick aufgehellt, da einer konstanten Nachfrage ein eher knappes Angebot gegenübersteht (Quelle: Immobilienmarkt Deutschland 2010/2 der DG HYP, September 2010, S. 4). Neben dem sich weiter fortsetzenden Trend der Zuwanderung in prosperierende Wirtschaftszentren ermöglicht die schwache Bautätigkeit der vergangenen Jahre die über dem langjährigen Durchschnitt liegenden Mietsteigerungen für neugebaute Wohnungen. Besonders in Berlin, Hamburg und Frankfurt lag in den vergangenen fünf Jahren die Zahl der neugebauten Wohnungen deutlich unter dem Anstieg der Zahl der privaten Haushalte, so dass in gefragten Lagen eine Angebotsknappheit entstanden ist (Quelle: Immobilienmarkt Deutschland 2010/2 der DG HYP, September 2010, S. 5). Das Niveau der Wohnungsmieten erhöhte sich 2009 im Landesdurchschnitt leicht um 2,2 %, nachdem in den vorangegangenen Jahren jeweils ein ähnlich starker Anstieg verzeichnet worden war (Quelle: Immobilienmarkt Deutschland 2010/2 der DG HYP, September 2010, S. 20). Im Jahr 2010 wurde in der Bundesrepublik Deutschland knapp EUR 3,76 Milliarden in größeren Wohninvestments umgesetzt. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies eine Steigerung um ca. 3 % (Quelle: BNP Paribas Real Estate, Research Bericht Q4 2010, S. 1). Der Markt für Wohninvestments war insbesondere im zweiten Halbjahr 2010 sehr bewegt, was sich aber überwiegend im kleinteiligen und mittleren Segment widerspiegelte (Quelle: BNP Paribas Real Estate, Research Bericht Q4 2010, S. 1).

Mit der fortschreitenden Globalisierung geht ein Zusammenwachsen von Immobilien- und Kapitalmärkten einher. Auf den Wohnimmobilienmärkten kommt es verstärkt zu grenzüberschreitenden Investitionen. Die starke Zunahme der Transaktionen auf dem deutschen Mietwohnungsmarkt hat dabei eine große öffentliche Aufmerksamkeit erlangt. Von 2004 bis Mitte 2008 wurden mehr als 1,9 Mio. Wohnungen gehandelt (Quelle: Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland vom 03. Juni 2009, S. 5). Bei insgesamt weitgehender Marktentspannung verstärkt sich in wirtschaftlich dynamischen Regionen die Wohnungsnachfrage weiter, während es in schrumpfenden Regionen zu einem steigenden Überangebot an Wohnraum kommen kann (Quelle: Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland vom 03. Juni 2009, S. 5).

Die demografische Entwicklung stellt die Wohnungsmärkte vor neue Aufgaben bei der Wohnungsversorgung älterer Menschen. Auch Maßnahmen zur Verbesserung von Energieeffizienz und Klimaschutz im Gebäudebereich schaffen neue Aufgaben (Quelle: Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland vom 03. Juni 2009, S. 7/8). Ein Schwerpunkt liegt in der weiteren Verstärkung der Investitionen zur Anpassung des Gebäudebereichs an die Erfordernisse des Klimaschutzes.

Infolge des ungebrochenen großen Interesses der Investoren sind auch für 2011 umfangreiche Wohninvestments zu erwarten (Quelle: BNP Paribas Real Estate, Research Bericht Q4 2010, S. 1). Vor allem im sog. Core-orientierten Bereich der Projektentwicklungen, die besonders hochwertig sind und sich langfristig zu guten Konditionen vermieten lassen und somit ein vergleichsweise geringes Anlagerisiko bieten, und modernen Beständen besteht eine große Nachfrage der institutionellen Investoren, so dass der Wettbewerb um diese präferierten Investments weiter zunehmen dürfte (Quelle: BNP Paribas Real Estate, Research Bericht Q4 2010, S. 1). Auch der Immobilienverband IVD geht davon aus, dass der gesamte wirtschaftliche Aufwärtstrend 2011 anhalten wird. Preise bei Neuvermietungen sollen deutschlandweit zwischen 1 % und 2,5 % bezogen auf die Nettokaltmieten ansteigen. In besonders guten Innenstadtlagen werden höhere Mietpreissteigerungen erwartet. Diese Entwicklung basiert auf die immer größer werdende Kluft zwischen Wohnungsangebot und -bedarf (Quelle: Immobilienverband IVD, IVD-Marktausblick 2011 vom 15. Dezember 2010, S. 1). Insbesondere nehmen nach Ansicht des IVD der Wohnungsbedarf in den Großstädten durch hohen Zuzug von Arbeitskräften und die zunehmende Zahl an Ein- und Zwei-Personen-Haushalten überproportional zu (Quelle: Immobilienverband IVD, IVD-Marktausblick 2011 vom 15. Dezember 2010, S. 1).

Auch der stabile Arbeitsmarkt in der Bundesrepublik Deutschland hat eine positive Wirkung auf die Nachfrage nach Wohneigentum (Quelle: Immobilienverband IVD, IVD-Marktausblick 2011 vom 15. Dezember 2010, S. 2).

Die Nachfrage nach Wohn- und Anlageimmobilien in Hamburg bewegt sich weiterhin auf einem sehr hohen Niveau (Quelle: Engel & Völkers, Marktinformationen Wohnimmobilien Hamburg-Alster/Elbe/Hafencity 2010, S. 1). Insbesondere werden sichere Anlagemöglichkeiten in Top-Lagen Hamburgs gesucht (Quelle: Engel & Völkers, Marktinformationen Wohnimmobilien Hamburg-Alster/Elbe/Hafencity 2010, S. 1). Insgesamt wird die Marktentwicklung gerade für hochwertige Wohnimmobilien in Hamburg als positiv eingeschätzt (Quelle: Engel & Völkers, Marktinformationen Wohnimmobilien Hamburg-Alster/Elbe/Hafen-City 2010, S. 1).

Der Wohnimmobilienmarkt auf Sylt zählt weiterhin zu den beliebtesten und teuersten Lagen in der Bundesrepublik Deutschland und wird auch für das Jahr 2011 als sehr attraktiv eingestuft (Quelle: Dahler & Company Immobilien, Marktbericht Sylt vom 10. Februar 2011).

**b) *Wettbewerbssituation im Bereich „Wohnimmobilien“***

Im Geschäftsbereich Wohnimmobilien sind in der Bundesrepublik Deutschland sehr viele Akteure aktiv, so dass die Feststellung einer klaren Wettbewerbsposition nicht möglich ist. Gerade im Bereich der mittelpreisigen bis hochwertigen Wohnsegmente besteht eine große Nachfrage der institutionellen Investoren. Die Gesellschaft geht davon aus, dass der Wettbewerb um die präferierten Investments gerade in Top-Lagen der Ballungsräume weiter zunehmen dürfte.

Trotz dieser allgemeinen Trends ist der Wohnimmobilienmarkt sehr regional geprägt. Die Wettbewerbssituation richtet sich daher stets nach dem Standort des Projekts. Im Bereich des gehobenen Wohnungsbaus gehören nach Ansicht der Gesellschaft in Hamburg zu Wettbewerbern die FRANCONIA Eurobau AG, die Peach Property Group AG sowie die Karla Fricke Immobilien KG.



## 12. Wesentliche Verträge

Im Nachfolgenden sind die außerhalb der normalen Geschäftstätigkeit abgeschlossenen wesentlichen Verträge zusammengefasst:

### Kaufvertrag zwischen der VedaSan Holding GmbH und der GOLDEN GATE AG vom 25. März 2009

Die GOLDEN GATE AG hat mit notariellem Kaufvertrag vom 25. März 2009 (URNr. M565/2009 des Notars Dr. Thilo Morhard, Notar in Aschaffenburg) den einzigen voll eingezahlten Geschäftsanteil im Nennbetrag von EUR 25.000,- an der Golden Gate Amberg GmbH, zum Zeitpunkt des Vertragschlusses firmierend als VedaSan Amberg Besitzgesellschaft mbH, zum Kaufpreis von EUR 2.025.000,- erworben. Der Kaufpreis war am 01. August 2009 zur Zahlung fällig unter der Voraussetzung, dass die VedaSan Holding GmbH im Namen der GOLDEN GATE AG die Gebäude und die technische Gebäudeausstattung des Objektes „Bundeswehrkrankenhaus“ in Amberg von der VedaSan Holding GmbH zum 01. Juli 2009 vollständig und ordnungsgemäß abgenommen hat und diese übergeben worden sind. Die vorgenannte Voraussetzung ist eingetreten.

### Kauf- und Übertragungsvertrag über die Liegenschaft des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses in Amberg zwischen der Bundesrepublik Deutschland (Bundeswehrverwaltung) und der Golden Gate Amberg GmbH sowie der Golden Gate Klinik Management GmbH vom 31. März 2009

Die Golden Gate Amberg GmbH (vormals firmierend VedaSan Amberg Besitzgesellschaft mbH) und die Golden Gate Klinik Management GmbH (vormals firmierend VedaSan Management GmbH) haben mit notariellem Kauf- und Übertragungsvertrag vom 31. März 2009 (URNr. M-610/2009 des Notars Dr. Thilo Morhard, Notar in Aschaffenburg) die Liegenschaft des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses in Amberg von der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die Grundstücksgesellschaft g.e.b.b., erworben. Die Golden Gate Amberg GmbH hat dabei Grundstücke einschließlich baulicher Anlagen übernommen, die Golden Gate Management GmbH näher bezeichnete Vermögensgegenstände zum Betrieb eines Krankenhauses. Der Kaufpreis für sämtliche nach diesem Vertrag veräußerten Vermögensgegenstände betrug EUR 4.380.718,16. Der Kaufpreis war in zwei Raten zum 03. April 2009 sowie zum 03. Juni 2009 zur Zahlung fällig. Neben dem Erwerb von Grundstücken und Vermögensgegenständen haben sich die Golden Gate Amberg GmbH und die Golden Gate Management GmbH gegenüber der Bundesrepublik Deutschland darüber hinaus verpflichtet, ein detailliert aufgeschlüsseltes Betreiberkonzept, das neben dem Betrieb eines medizinischen Zentrums auch die Vermietung an die Bundesrepublik Deutschland zur Unterbringung von Fachuntersuchungsstellen beinhaltet, umzusetzen. Dazu gehörten auch die Verpflichtungen auf Seiten der Golden Gate Management GmbH zur Anstellung von insgesamt 30 bislang im Bundeswehrkrankenhaus beschäftigter Arbeitnehmer sowie der Nachweis einer ausreichenden Kapitalausstattung in Höhe von EUR 2.400.000,- bis spätestens zum 27. Juni 2009.

### Kaufvertrag zwischen der Golden Gate Klinik Management GmbH und der Golden Gate Amberg GmbH vom 30. November 2009

Die Golden Gate Klinik Management GmbH hat mit der Golden Gate Amberg GmbH am 30. November 2009 einen Kaufvertrag abgeschlossen. Gegenstand des Kaufvertrages ist der Erwerb von näher bezeichneten Vermögensgegenständen, die zum Geschäftsbetrieb des Bundeswehrkrankenhauses Amberg gehören, durch die Golden Gate Amberg GmbH. Der Kaufpreis beträgt EUR 1.770.331,06. Der Kaufpreis war sofort zur Zahlung fällig.

### Kaufvertrag zwischen der VedaSan Holding GmbH und der GOLDEN GATE AG vom 25. März 2009

Die GOLDEN GATE AG hat mit notariellem Kaufvertrag vom 25. März 2009 (URNr. M566/2009 des Notars Dr. Thilo Morhard, Notar in Aschaffenburg) den einzigen voll eingezahlten Geschäftsanteil im Nennbetrag von EUR 25.000,- an der Golden Gate Leipzig GmbH, zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses firmierend als VedaSan Leipzig Besitzgesellschaft mbH, zum Kaufpreis von EUR 2.025.000,- erworben. Der Kaufpreis war am 01. August 2009 zur Zahlung fällig unter der Voraussetzung, dass die VedaSan Holding GmbH im Namen der GOLDEN GATE AG die Gebäude und die technische Gebäudeausstattung des Objektes „Bundeswehrkrankenhaus“ in Leipzig zum 01. Juli 2009 vollständig und ordnungsgemäß abgenommen hat und diese übergeben worden sind. Die vorgenannte Voraussetzung ist eingetreten.

Kauf- und Übertragungsvertrag über die Liegenschaft des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses in Leipzig zwischen der Bundesrepublik Deutschland (Bundeswehrverwaltung) und der Golden Gate Leipzig GmbH sowie der Golden Gate Klinik Management GmbH vom 31. März 2009

Die Golden Gate Leipzig GmbH (vormals firmierend VedaSan Leipzig Besitzgesellschaft mbH) und die Golden Gate Klinik Management GmbH (vormals firmierend VedaSan Management GmbH) haben mit notariellem Kauf- und Übertragungsvertrag vom 31. März 2009 (URNr. M-611/2009 des Notars Dr. Thilo Morhard, Notar in Aschaffenburg) die Liegenschaft des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses in Leipzig von der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die Grundstücksgesellschaft g.e.b.b., erworben. Die Golden Gate Leipzig GmbH hat dabei Grundstücke einschließlich baulicher Anlagen übernommen, die Golden Gate Management GmbH näher bezeichnete Vermögensgegenstände zum Betrieb eines Krankenhauses. Der Kaufpreis für sämtliche nach diesem Vertrag veräußerten Vermögensgegenstände betrug EUR 5.904.945,39. Der Kaufpreis war in zwei Raten zum 01. Juni 2009 sowie zum 30. Juni 2009 zur Zahlung fällig. Neben dem Erwerb von Grundstücken und Vermögensgegenständen haben sich die Golden Gate Leipzig GmbH und die Golden Gate Management GmbH gegenüber der Bundesrepublik Deutschland darüber hinaus verpflichtet, ein detailliert aufgeschlüsseltes Betreiberkonzept, das neben dem Betrieb eines medizinischen Zentrums auch die Vermietung an die Bundesrepublik Deutschland zur Unterbringung von Fachuntersuchungsstellen beinhaltet, umzusetzen. Dazu gehörten auch die Verpflichtungen auf Seiten der Golden Gate Management GmbH zur Anstellung von insgesamt 40 bislang im Bundeswehrkrankenhaus beschäftigter Arbeitnehmer sowie der Nachweis einer ausreichenden Kapitalausstattung in Höhe von EUR 3.200.000,- bis spätestens zum 27. Juni 2009

Kaufvertrag zwischen der Golden Gate Klinik Management GmbH und der Golden Gate Leipzig GmbH vom 30. November 2009

Die Golden Gate Klinik Management GmbH hat am 30. November 2009 einen weiteren Kaufvertrag mit der Golden Gate Leipzig GmbH über die Veräußerung von näher bezeichneten Vermögensgegenständen, die zum Geschäftsbetrieb des Bundeswehrkrankenhauses Leipzig gehören, abgeschlossen. Der Gesamtkaufpreis für die von der Golden Gate Leipzig GmbH erworbenen Vermögensgegenstände betrug EUR 2.631.287,60 und war sofort zur Zahlung fällig.

Abtretungsvertrag zwischen der Golden Gate Klinik Management GmbH und der GOLDEN GATE AG

Die GOLDEN GATE AG hat mit Abtretungsvertrag vom 30. November 2009 Ansprüche der Golden Gate Klinik Management GmbH gegen die Golden Gate Amberg GmbH sowie die Golden Gate Leipzig GmbH in Höhe eines Teilbetrages von EUR 4.136.601,75 aus am 30. November 2009 abgeschlossenen Kaufverträgen über Vermögensgegenstände, die zum Geschäftsbetrieb der ehemaligen Bundeswehrkrankenhäuser Amberg und Leipzig erforderlich sind, erworben. Die Abtretung erfolgte in Erfüllung und an Zahlung statt von Darlehensrückzahlungs- und Verzinsungsansprüchen, die der GOLDEN GATE AG gegenüber der Golden Gate Klinik Management GmbH aus im Geschäftsjahr 2009 gewährten Darlehen zustehen.

Hinsichtlich der abgetretenen Kaufpreisforderungen gegenüber der Golden Gate Amberg GmbH sowie Golden Gate Leipzig GmbH hat die GOLDEN GATE AG am 30. November 2009 jeweils Rangrücktrittserklärungen abgegeben.

Geschäftsanteilsverkauf- und -abtretungsvertrag zwischen der GOLDEN GATE AG und IFC AG (jetzt firmierend Golden Gate Venture AG) über die Geschäftsanteile an der Sturmhaube GmbH vom 26. Januar 2010

Die GOLDEN GATE AG hat mit Geschäftsanteilsverkauf- und -abtretungsvertrag vom 26. Januar 2010 ihre gesamten Geschäftsanteile in Höhe von nominal EUR 12.250,- und EUR 232.750,- an der Sturmhaube GmbH mit Sitz in Kampen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Flensburg unter HRB 7472 FL, an die IFC AG (nun firmierend Golden Gate Venture AG) verkauft und abgetreten. Die Golden Gate Venture AG ist eine außerhalb der GOLDEN GATE-Gruppe bestehende Gesellschaft. Neben den Geschäftsanteilen wurden mit gleichem Vertrag auch bestehende Darlehensrückzahlungsforderungen der GOLDEN GATE AG gegenüber der Sturmhaube GmbH sowie die Wort-Bildmarke „Sturmhaube“ an die IFC AG (jetzt Golden Gate Venture AG) verkauft. Der Gesamtkaufpreis belief sich auf EUR 326.683,37.

Kauf- und Abtretungsoption über einen Kommanditanteil zwischen der GOLDEN GATE AG, der Rampold AG und der Mittelweg 9 GmbH & Co. KG vom 25./28. Februar 2011

Die GOLDEN GATE AG hat mit der Rampold AG sowie der Mittelweg 9 GmbH & Co. KG am 25./28. Februar 2011 einen Vertrag über die Gewährung einer Kauf- und Abtretungsoption über einen Kommanditanteil abgeschlossen. Danach erhält die GOLDEN GATE AG bis zum Ablauf des 30. April 2011 eine Call-Option zum Erwerb eines Kommanditanteils in Höhe von EUR 1.350.000,- (dies entspricht 90 % der Kommanditeinlagen) an der Mittelweg 9 GmbH & Co. KG mit Sitz in Hamburg, die ihrerseits ein Wohnimmobilienprojekt am Mittelweg in Hamburg realisiert. Die Einräumung des Rechts zum Erwerb des Kommanditanteils erfolgte ungentlich. Die Option kann von Seiten der GOLDEN GATE AG durch schriftliche Erklärung ausgeübt werden. Der Kaufpreis zum Erwerbs des Kommanditanteils im Falle der Ausübung der Option bemisst sich nach einer besonderen Bewertung der Mittelweg 9 GmbH & Co. KG. Diese Bewertung wird auf den 31. Dezember 2010 vorgenommen. Das Immobilienanlagevermögen der Mittelweg 9 GmbH & Co. KG wird im Rahmen dieser Bewertung mit EUR 9,65 Mio. angesetzt. Die übrigen Vermögensgegenstände und Schulden der Mittelweg 9 GmbH & Co. KG werden mit ihrem Buchwert auf den 31. Dezember 2010 angesetzt. Das sich infolge dieser Wertansätze rechnerisch ergebende Eigenkapital bildet den Unternehmenswert für Zwecke der Übertragung. Der Kaufpreis für den Kommanditanteil beträgt 90 % des so ermittelten Eigenkapitals, wobei sich die Vertragsparteien vorbehalten haben, den Kaufpreis an die zum Zeitpunkt der dinglichen Wirksamkeit der Abtretung des Kommanditanteils bestehenden wirtschaftlichen Bedingungen auf Basis einer aktuellen Betriebswirtschaftlichen Auswertung der Mittelweg 9 GmbH & Co. KG. anzupassen

### **13. Verwaltungs-, Geschäftsführungs- und Aufsichtsorgane; Interessenkonflikte**

Organe der Emittentin sind der Vorstand, der Aufsichtsrat und die Hauptversammlung. Die Aufgabenfelder dieser Organe sind im Aktiengesetz, in der Satzung und in den Geschäftsordnungen des Vorstands und des Aufsichtsrats geregelt.

#### **13.1 Vorstand**

Der Vorstand der Gesellschaft besteht derzeit aus drei Mitgliedern:

##### ***Uwe Rampold***

*- Vorsitzender des Vorstands -*

Herr Uwe Rampold gründete nach Abschluss einer Lehre als Groß- und Außenhandelskaufmann 1973 eine eigene Gesellschaft im Bereich des Groß- und Außenhandels. Schwerpunkt der Tätigkeit dieser Gesellschaft war der Im- und Export von Nahrungs- und Nahrungsergänzungsmitteln. Herr Rampold erwarb im Zeitraum von der Gründung bis 1983 weitere Gesellschaften im Bereich des Imports und Exports insbesondere von Nahrungs- und Nahrungsergänzungsmitteln und übernahm deren Führung. Darüber hinaus beteiligte sich Herr Rampold an Produktionsgesellschaften für Nahrungsmittel in Europa. Von 1984 bis 2005 erweiterte Herr Rampold seine unternehmerischen Aktivitäten durch den Erwerb und die Führung von Gesellschaften im Textil- und Gebrauchsgüterbereich bis hin zu einer Unternehmensgruppe mit einem Gesamtumsatz in Höhe von ca. EUR 250 Mio. pro Jahr und weltweit mehr als 100 Mitarbeitern. Seit 2006 ist die Unternehmensgruppe von Herrn Rampold um den Erwerb und die Entwicklung von Immobilien erweitert. Wesentliches Ereignis aus diesem Bereich war bisher der Erwerb der ehemaligen Bundeswehrkrankenhäuser in Amberg und Leipzig über Gesellschaften der GOLDEN GATE-Gruppe in 2009. 2010 gründete Herr Rampold die Rampold AG, eine außerhalb der GOLDEN GATE-Gruppe befindende Gesellschaft, die als Family Office tätig ist.

Herr Rampold ist mit Beschlussfassung des Aufsichtsrats der Gesellschaft vom 20. Januar 2011 bis zum 31. Dezember 2014 zum Vorstand der Gesellschaft bestellt worden. Zugleich ist er zum Vorstandsvorsitzenden ernannt worden. Der Dienstvertrag von Herrn Rampold wurde ebenso am 20. Januar 2011 abgeschlossen. Herr Rampold verantwortet die Bereiche Strategie, Unternehmenskommunikation sowie Vertrieb.

Herr Rampold ist derzeit Mitglied des Verwaltungs-, Management- oder Aufsichtsorgans bzw. Partner folgender weiterer Gesellschaften und Unternehmen:

seit 04/2002	Rampold AG, Hamburg, Vorstand (zuvor Golden Gate Living GmbH, München, Geschäftsführer)
seit 06/2006	Rampold Objektgesellschaft mbH, Hamburg, Geschäftsführer

**Stephan Krä**  
- Vorstand -

Herr Krä ist mit Beschlussfassungen des Aufsichtsrats der Gesellschaft vom 25. Februar 2008, nochmals genehmigt am 8. Oktober 2009, sowie vom 30. März 2010 bis zum 30. Juni 2013 zum Vorstand der Gesellschaft bestellt worden. Der Dienstvertrag von Herrn Krä wurde ebenso am 25. Februar 2008 abgeschlossen und mit Ergänzungsvereinbarung vom 21. April/ 10. Mai 2010 bis zum 30. Juni 2013 verlängert. Herr Krä verantwortet die Bereiche Finanz- und Rechnungswesen sowie Operations.

Herr Krä ist derzeit Mitglied des Verwaltungs-, Management- oder Aufsichtsorgans bzw. Partner folgender weiterer Gesellschaften und Unternehmen:

seit 03/2008	Golden Gate Verwaltungs GmbH, Seeshaupt, Geschäftsführer
seit 03/2009	Golden Gate Amberg GmbH, München, Geschäftsführer
seit 03/2009	Golden Gate Leipzig GmbH, München, Geschäftsführer

**Aribert Wolf**  
- Vorstand -

Herr Wolf ist mit Beschlussfassung des Aufsichtsrats der Gesellschaft vom 17. Juli 2009, nochmals genehmigt am 8. Oktober 2009, sowie vom 30. März 2010 bis zum 30. Juni 2013 zum Vorstand der Gesellschaft bestellt worden. Der Dienstvertrag von Herrn Wolf wurde ebenso am 17. Juli 2009 abgeschlossen und mit Ergänzungsvereinbarung vom 21. April 2010 bis zum 30. Juni 2013 verlängert. Herr Wolf verantwortet die Bereiche Personal und Recht.

Herr Wolf ist derzeit Mitglied des Verwaltungs-, Management- oder Aufsichtsorgans bzw. Partner folgender weiterer Gesellschaften und Unternehmen:

seit 11/2005	WS+P Rechtsanwälte Partnerschaftsgesellschaft, München, Partner
--------------	---

Der Vorstandsvorsitzende Uwe Rampold hält unmittelbar und mittelbar über die Rampold AG insgesamt alle 10.000.000 Aktien der Emittentin. Die übrigen Mitglieder des Vorstands halten keine Aktien an der Emittentin.

Die Mitglieder des Vorstands sind unter der Geschäftsanschrift der Gesellschaft, Osterseenstraße 2, 82402 Seeshaupt, erreichbar.

### 13.2 Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft besteht derzeit aus drei Mitgliedern.

**Emmerich G. Kretzenbacher**  
- Vorsitzender des Aufsichtsrats -

Herr Kretzenbacher absolvierte nach dem Studium der Volkswirtschaftslehre an der Universität Kiel 1979 das Steuerberater- und 1983 das Wirtschaftsprüferexamen. Seit 1983 war Herr Kretzenbacher als Steuerberater und Wirtschaftsprüfer in verschiedenen Sozietäten und Wirtschaftsprüfungsgesellschaft in Hamburg tätig. Derzeit ist Herr Kretzenbacher als Einzelunternehmer tätig und berät u.a. kapitalmarktorientierte mittelständische Gesellschaften sowie mittelständische Unternehmer in Gestaltungs-, Vermögens- und Erbfragen.

Herr Kretzenbacher ist derzeit Mitglied des Verwaltungs-, Management- oder Aufsichtsorgans bzw. Partner folgender weiterer Gesellschaften und Unternehmen:

seit 2007	BKN Biostrom AG, Vechta, Mitglied des Aufsichtsrats
seit 12/2009	RREIT Retail Real Estate Investment Team AG, Buxtehude, Mitglied des Aufsichtsrats
seit 10/2010	Rampold AG, Hamburg, Mitglied des Aufsichtsrats
seit 12/2010	AVW Grund AG, Hamburg, Mitglied des Aufsichtsrats (Vorsitzender)

#### **Wulf Suhr**

*- Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats -*

Herr Wulf Suhr absolvierte nach Ausbildung als Finanzbeamter und Ableistung des Grundwehrdienstes von 1964 bis 1967 das Studium der Betriebswirtschaft. Seine berufliche Laufbahn begann er im Anschluss hieran 1968 als Generalsekretär der Großeinkaufsgesellschaft Deutscher Konsumgenossenschaften mbH, Hamburg, wo er bis 1972 tätig war. Von 1973 bis 1976 war Herr Suhr Leiter der Forschung und Entwicklung sowie der kaufmännischen und technischen Lehrinstitute im HFL Walter Schultz Verlag GmbH, Hamburg, ehe er von 1977 bis 1981 Geschäftsführer der Verlag B&W GmbH, Hamburg, wurde. Von 1982 bis 1984 übernahm Herr Suhr die Marketing- und Werbeleitung im Verlag Max Hueber GmbH, München. Im Anschluss daran war Herr Suhr geschäftsführender Gesellschafter der URASIA GmbH, Hamburg, tätig. 1997 wurde Herr Suhr geschäftsführender Gesellschafter der EXBOX GmbH, Hamburg, wo er bis 2005 tätig war. Seit 1995 ist Herr Suhr daneben Inhaber der EAT Wulf Suhr, Bendestorf.

Herr Suhr ist derzeit Mitglied des Verwaltungs-, Management- oder Aufsichtsorgans bzw. Partner folgender weiterer Gesellschaften und Unternehmen:

seit 02/2005	EAT Wulf Suhr, Bendestorf, Inhaber
seit 10/2010	Rampold AG, Hamburg, Mitglied des Aufsichtsrats (stellvertretender Vorsitzender)

#### **Dr. Klaus Wagner**

*- Mitglied des Aufsichtsrats -*

Herr Dr. Klaus Wagner absolvierte nach Abschluss einer Banklehre das Studium der Rechtswissenschaften an der Julius-Maximilians-Universität Würzburg. Nach Abschluss des Zweiten Juristischen Staatsexamens wurde Herr Dr. Wagner promoviert. Seine berufliche Laufbahn begann Herr Dr. Wagner 1982 bei der Bayerische Vereinsbank AG, München. Dort war er bis 1992 tätig, zuletzt als Abteilungsdirektor Corporate Finance. Von 1992 bis 1993 war Herr Dr. Wagner in der Stellung eines Abteilungsdirektors mit der Leitung des Privatkundengeschäfts bei der Merck Finck & Co., München, beschäftigt. Im Anschluss daran war Herr Dr. Wagner von 1994 bis 2000 Direktor und Leiter der Niederlassung der Sal. Oppenheim jr. & Cie. KGaA, München, ehe er von 2001 bis 2002 als Alleinvorstand der Partner Equity Management AG, München, tätig war. Seit 2000 ist Herr Dr. Wagner als Rechtsanwalt in München tätig.

Herr Dr. Wagner ist derzeit Mitglied des Verwaltungs-, Management- oder Aufsichtsorgans bzw. Partner folgender weiterer Gesellschaften und Unternehmen:

seit 06/2000	Partnerpool AG, München, Mitglied des Aufsichtsrats (Vorsitzender)
seit 08/2009	[formula] Müller-Wohlfahrt Health & Fitness AG, München, Mitglied des Aufsichtsrats (stellvertretender Vorsitzender)
seit 11/2009	Corum Vermögensverwaltungsgesellschaft AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats
seit 01/2003	PVA Media GmbH, München, Geschäftsführer
seit 10/2010	Rampold AG, Hamburg, Mitglied des Aufsichtsrats (Vorsitzender)

Die amtierenden Mitglieder des Aufsichtsrats Dr. Klaus Wagner und Wulf Suhr wurden durch die Hauptversammlung vom 28. September 2010 bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2014/2015 beschließt, gewählt. Der Aufsichtsratsvorsitzende Emmerich G. Kretzenbacher wurde durch Beschlussfassung der außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft vom 20. Januar 2011 bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2014/2015 beschließt, zum Mitglied des Aufsichtsrats gewählt.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats halten keine Aktien an der Emittentin.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats sind unter der Geschäftsanschrift der Gesellschaft, Osterseenstraße 2, 82402 Seeshaupt, erreichbar.

### **13.3 Potentielle Interessenkonflikte**

Wesentliche Verflechtungstatbestände in rechtlicher, wirtschaftlicher und/oder personeller Art bestehen wie nachfolgend dargestellt:

Der Vorstandsvorsitzende Uwe Rampold hält unmittelbar und mittelbar über die Rampold AG insgesamt alle 10.000.000 Aktien der Gesellschaft. Aufgrund dieser Konstellation können sich möglicherweise Interessenkonflikte bei ihm zwischen seinen Verpflichtungen als Organmitglied der Emittentin einerseits und seinen Interessen als alleiniger Aktionär andererseits ergeben. Beispielsweise könnte auf Seiten der Aktionäre ein erhöhtes Interesse an der Ausschüttung einer (möglichst hohen) Dividende bestehen, während es im Interesse der Gesellschaft und ihrer Organe liegen könnte, Gewinne zu thesaurieren.

Des Weiteren hat der Vorstandsvorsitzende Uwe Rampold persönlich sowie über die von ihm kontrollierte Rampold AG der Emittentin verschiedene Darlehen gewährt, deren Gesamthöhe sich derzeit auf den Betrag von ca. EUR 10,8 Mio. beläuft. Aufgrund dieser Konstellation können sich möglicherweise Interessenkonflikte bei ihm zwischen seinen Verpflichtungen als Organmitglied der Emittentin einerseits und seinen Interessen als Darlehensgeber andererseits ergeben. Beispielsweise könnte es in seinem privaten Interesse liegen, dass die Emittentin ihren Verpflichtungen zur Zinszahlungen sowie zur Rückzahlung der Darlehen zuvorderst nachkommt, während es im Interesse der Gesellschaft und ihrer Organe liegen könnte, die Darlehensverträge zur verlängern oder keinen Gläubiger der Gesellschaft zu bevorzugen.

Darüber hinaus bestehen keine weiteren potentiellen Interessenkonflikte zwischen den privaten Interessen oder sonstigen Verpflichtungen der Organe und ihren Verpflichtungen gegenüber der Emittentin.

## **14. Praktiken der Geschäftsführung**

Ein Audit-Ausschuss wurde nicht eingerichtet. Eine gesetzliche Verpflichtung hierzu besteht auf Seiten der Emittentin nicht.

Mangels Börsennotierung im Sinne des Aktiengesetzes ist die Emittentin nicht zur Abgabe einer Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex verpflichtet (§§ 3 Abs. 2, 161 AktG). Eine freiwillige Erklärung hat die Gesellschaft ebenso nicht abgegeben.

## **15. Gerichts- und Schiedsverfahren**

### Klage von Frau Elvie Everding gegen die Sturmhaube Betriebsgesellschaft mbH i.L. aus Forderungen vor dem Landgericht Flensburg

Frau Elvie Everding hat mit Schriftsatz vom 22. Januar 2008 vor dem Landgericht Flensburg Klage gegen die Sturmhaube Betriebsgesellschaft mbH i.L. erhoben. Gegenstand der Klage sind behauptete Honorarforderungen aus einem Architektenvertrag von Frau Everding gegen die Sturmhaube Betriebsgesellschaft mbH i.L. in Höhe von EUR 41.209,77 nebst Zinsen. Das Verfahren befindet sich derzeit in der Beweisaufnahme.

Klage der GOLDEN GATE AG gegen die Vedasan Holding GmbH auf Unzulässigkeit der Zwangsvollstreckung vor dem Landgericht München I

Die GOLDEN GATE AG hat mit notariell beurkundeten Kauf- und Abtretungsverträgen vom 25. März 2009 von der Vedasan Holding GmbH die Geschäftsanteile der Vedasan Amberg Besitzgesellschaft mbH und der Vedasan Leipzig Besitzgesellschaft mbH gekauft. In den Kaufverträgen hat sich die GOLDEN GATE AG wegen der Zahlung der Kaufpreise der sofortigen Zwangsvollstreckung in ihr Vermögen unterworfen. Die GOLDEN GATE AG hat wegen Nichterfüllung diverser Verpflichtungen der Verkäuferin aus diesen Kaufverträgen ihr Zurückbehaltungsrecht an den Kaufpreisen in Höhe eines Teilbetrages von EUR 2.440.000,- geltend gemacht. Nachdem die Vedasan Holding GmbH Zwangsvollstreckungsmaßnahmen gegen die GOLDEN GATE AG eingeleitet hat, hat diese vor dem Landgericht München I Klage auf Einstellung dieser Zwangsvollstreckungsmaßnahmen nach § 767 ZPO erhoben. Im Rahmen eines gerichtlichen Vergleichs vom 28. Dezember 2009 haben sich die Vertragsparteien auf eine Herabsetzung der Kaufpreisforderung wegen teilweisen Nichterfüllung von Verpflichtungen auf die Gesamthöhe von EUR 2 Mio. geeinigt. Der Betrag wurde gezahlt und die Zwangsvollstreckungsmaßnahmen wurden endgültig eingestellt. Der Vergleich ist rechtskräftig. Der Rechtsstreit hat sich damit erledigt.

Klage der Golden Gate Amberg GmbH gegen die VedaSan Holding GmbH wegen unberechtigter Rückzahlung von Gesellschaftereinlagen vor dem Landgericht Aschaffenburg

Die Golden Gate Amberg GmbH hat mit Schriftsatz vom 22. Juni 2010 die VedaSan Holding GmbH auf Zahlung in Höhe von EUR 68.909,57 nebst Zinsen am 01. September 2010 aus eigenem sowie abgetretenem Recht der Golden Gate Klinik Management GmbH sowie der Golden Gate Leipzig GmbH vor dem Landgericht Aschaffenburg, 1. Kammer für Handelssachen, verklagt. Gegenstand der Klage sind die nach Ansicht der Golden Gate Amberg GmbH unberechtigten Rückzahlungen von Gesellschaftereinlagen bei der Golden Gate Amberg GmbH, Golden Gate Klinik Management GmbH sowie Golden Gate Leipzig GmbH zugunsten der VedaSan Holding GmbH. Im Anschluss an die mündliche Verhandlung vom 12. Oktober 2010 hat die 1. Kammer für Handelssachen des Landgerichts Aschaffenburg der Klage mit Urteil vom 27. Januar 2011 in vollem Umfang stattgegeben. Die VedaSan Holding GmbH kann gegen das Urteil Berufung einlegen. Die Berufungsfrist beträgt einen Monat; sie ist eine Notfrist und beginnt mit der Zustellung des in vollständiger Form abgefassten Urteils, spätestens aber mit dem Ablauf von fünf Monaten nach der Verkündung. Die VedaSan Holding GmbH hat gegen das Urteil vom 27. Januar 2011 mit Schriftsatz vom 7. Februar 2011 Berufung eingelegt.

Klage der Golden Gate Venture AG gegen die GOLDEN GATE AG wegen Darlehensrückzahlungsforderung vor dem Landgericht München I

Die Golden Gate Venture AG, Seeshaupt, hat die GOLDEN GATE AG mit Schriftsatz vom 10. August 2010 im Urkundsverfahren auf Rückzahlung eines Darlehens in Höhe von EUR 200.000,- nebst Zinsen vor dem Landgericht München I verklagt. Die Golden Gate Venture AG ist kein mit der GOLDEN GATE AG verbundenes Unternehmen. Sie gehört nicht zur GOLDEN GATE-Gruppe. Mit Kaufvertrag vom 10. November 2010 hat Herr Uwe Rampold die streitgegenständliche Darlehensrückzahlungsforderung über EUR 200.000,- erworben. Ebenfalls am 10. November 2010 haben die Golden Gate Venture AG und die GOLDEN GATE AG sich verpflichtet, den Rechtsstreit übereinstimmend für erledigt zu erklären. Entsprechend dieser Vereinbarung haben die Parteien mit Schriftsätzen vom 29. November 2010 sowie vom 14. Januar 2011 den Rechtsstreit übereinstimmend für erledigt erklärt und sich über die Kostenverteilung geeinigt, womit sich der Rechtsstreit erledigt hat.

**16. Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin**

Seit dem 30. Juni 2010 ist keine wesentliche Änderung in der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin eingetreten.

## **VI. Gründe für das Angebot und Verwendung des Emissionserlöses**

Die geschätzten Gesamtkosten der Emission belaufen sich bei Vollplatzierung auf ca. EUR 1 Mio., so dass bei vollständiger Platzierung der Anleihe der Emittentin ein Nettoemissionserlös in Höhe von ca. EUR 29 Mio. zufließt.

Der Nettoemissionserlös der Anleihe wird nach Planung der Emittentin vorrangig für die nachfolgend aufgeführten Zwecke verwendet. Die Aufteilung des Nettoemissionserlöses für die verschiedenen Verwendungszwecke steht derzeit noch nicht fest, sondern wird je nach wirtschaftlicher und finanzieller Entwicklung der Gesellschaft entsprechend aufgeteilt:

- Investitionen in Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen für das medizinische Zentrum der Liegenschaft des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses in Leipzig;
- Investitionen in Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen für das medizinische Zentrum der Liegenschaft des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses in Amberg;
- Investitionen in den Neubau der Wohnimmobilie Mittelweg 9 in Hamburg, sofern die Emittentin die Option zum Erwerb von 90 % des Kommanditkapitals der Mittelweg 9 GmbH & Co. KG ausübt;
- Investitionen in den Neubau von zwei Landhäusern im Friesenstil in Kampen auf Sylt über die Golden Gate Haus Heydorn GmbH & Co. KG;
- Investitionen in neue Projekte aus dem Bereich der Gesundheits- und/oder Wohnimmobilien.

Die Emittentin plant, die Erlöse aus der Anleihe zu etwa gleichen Teilen in die Bereiche „Gesundheitsimmobilien“ und „Wohnimmobilien“ zu investieren.



## VII. Angaben zur Anleihe

### 1. Allgemeine Information

Angeboten wird ein festverzinsliches Wertpapier zur Unternehmensfinanzierung in verbriefter Form. Es handelt sich um eine Anleihe, auch Inhaber-Teilschuldverschreibung genannt, mit einem Anlagevolumen von insgesamt bis zu EUR 30 Mio.

Im Gegensatz zu Aktien wird bei Anleihen keine gewinnabhängige Dividende, sondern ein fester Zinssatz für die gesamte Laufzeit gezahlt. Darüber hinaus sind die Zeichner der Inhaber-Teilschuldverschreibungen aufgrund der klar begrenzten Laufzeit nicht auf den Verkauf der Wertpapiere auf dem Kapitalmarkt angewiesen; der Anspruch auf Rückzahlung des Kapitals am Ende der Laufzeit zum Nennwert unterliegt insoweit auch keinem Kursrisiko.

Die Konditionen der Anleihe ergeben sich aus den Anleihebedingungen, die unter Ziff. VII. 15. in diesem Prospekt abgedruckt sind, und die die Rechtsgrundlage einer Zeichnung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen darstellen.

Das vorliegende öffentliche Angebot erfolgt ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland. Daneben erfolgt eine Privatplatzierung in ausgewählten europäischen Staaten. Ein Angebot der Teilschuldverschreibung findet insbesondere in den Vereinigten Staaten von Amerika, Großbritannien, Kanada, Australien und Japan nicht statt. Eine Aufteilung des Angebots in verschiedene Tranchen erfolgt nicht.

Voraussetzung für den Kauf von Inhaber-Teilschuldverschreibungen ist das Vorhandensein eines Wertpapierdepots, in das die Inhaber-Teilschuldverschreibungen gebucht werden können. Sofern ein solches Depot nicht vorliegt, kann es bei einem Kreditinstitut eingerichtet werden. Über Gebühren der Depotführung und weitere Transaktionskosten sollte sich der Anleger vorab bei dem jeweiligen Kreditinstitut informieren.

### 2. Rechtsgrundlage für die Emission der Wertpapiere

Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen unterliegen deutschem Recht. Rechtsgrundlage für die Begebung der Inhaber-Teilschuldverschreibung ist § 793 BGB (Rechte aus der Schuldverschreibung auf den Inhaber).

Die Vorschrift des § 793 BGB lautet wie folgt:

- „(1) *Hat jemand eine Urkunde ausgestellt, in der er dem Inhaber der Urkunde eine Leistung verspricht (Schuldverschreibung auf den Inhaber), so kann der Inhaber von ihm die Leistung nach Maßgabe des Versprechens verlangen, es sei denn, dass er zur Verfügung über die Urkunde nicht berechtigt ist. Der Aussteller wird jedoch auch durch die Leistung an einen nicht zur Verfügung berechtigten Inhaber befreit.*
- (2) *Die Gültigkeit der Unterzeichnung kann durch eine in die Urkunde aufgenommene Bestimmung von der Beobachtung einer besonderen Form abhängig gemacht werden. Zur Unterzeichnung genügt eine im Wege der mechanischen Vervielfältigung hergestellte Namensunterschrift.“*

Der Inhalt einer Inhaberschuldverschreibung ist nur in den Grundzügen in den §§ 793 ff. BGB gesetzlich näher definiert. Es bieten sich einem Emittenten vielfältige Möglichkeiten, die jeweiligen Anleihekonditionen zu gestalten. Eine Schuldverschreibung ist ein Wertpapier, mit dem die Leistung einer bestimmten Geldsumme zu einem bestimmten Zeitpunkt versprochen wird. Im Gegenzug für die Leistung erhält der Anleger als Anleihegläubiger einen festen Zins. Zudem hat der Anleger das unbedingte und unwiderrufliche Recht auf die volle Rückzahlung des Anleihekapitals zu einem festgelegten Datum. Die Emittentin als Emittentin haftet mit ihrem gesamten Vermögen für die versprochenen Zinszahlungen und die Rückzahlung des Anleihekapitals. Mit dem Kauf/der Zeichnung der in diesem Prospekt angebotenen Inhaber-Teilschuldverschreibungen wird der Käufer Gläubiger, also Kreditge-

ber der Emittentin. Es handelt sich nicht um eine unternehmerische Beteiligung. Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen sind nicht mit Stimmrecht ausgestattet und gewähren keinerlei Geschäftsführungsbefugnisse oder Mitspracherechte und keine Teilnahmerechte an den Gesellschafterversammlungen. Der Anleihegläubiger hat einen schuldrechtlichen Anspruch gegen die Emittentin zum Zeitpunkt der Fälligkeit auf Zahlung der Zinsen sowie der Rückzahlung seines eingesetzten Kapitals.

Die Begebung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen wurde vom Vorstand der Emittentin am 07. März 2011 mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom 07. März 2011 beschlossen.

### **3. Wertpapiertyp; ISIN, WKN**

Die Anleihe wird als Schuldverschreibung ausgegeben.

Die Schuldverschreibungen lauten auf den Inhaber.

Die International Security Identification Number (ISIN) lautet DE000A1KQXX5, die Wertpapier-Kennnummer (WKN) A1KQXX. Das Börsenkürzel lautet GOL1.

### **4. Erwerb der Anleihe / Lieferung der Teil-Schuldverschreibungen**

In der Bundesrepublik Deutschland sollen die Teil-Schuldverschreibungen durch ein öffentliches Angebot durch die Emittentin platziert werden. Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen können über die jeweilige Depotbank des Anlegers erworben werden. Im Rahmen der wertpapierrechtlichen Abwicklung dieses öffentlichen Angebots in der Bundesrepublik Deutschland wird die Bankhaus Neelmeyer AG, Am Markt 14-16, 28195 Bremen, als Zahlstelle fungieren.

Weiterhin werden die Inhaber-Teilschuldverschreibungen im Rahmen von Privatplatzierungen bei ausgewählten institutionellen Investoren in der Bundesrepublik Deutschland sowie in ausgewählten europäischen Staaten angeboten.

Sollte die gesamte mit diesem Wertpapierprospekt angebotene Anleihe platziert sein oder die Zeichnung zu einem früheren Zeitpunkt geschlossen werden, wird die Emittentin dies auf ihrer Internetseite ([www.goldengate.ag](http://www.goldengate.ag)) bekannt machen.

Die Lieferung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen erfolgt auf Veranlassung der Zahlstelle durch die Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, durch Einbuchung in das Wertpapierdepot, das vom Zeichner der Anleihe im Rahmen der Kauforder angegeben wird. Die Einbuchung erfolgt nach Ablauf der Zeichnungsfrist, jedoch in keinem Fall vor dem 11. April 2011, spätestens aber bis zum Ablauf des 15. April 2011. Effektive Stücke werden nicht geliefert. Vielmehr erhält der Anleihegläubiger anteilig seiner Beteiligung Miteigentum an der Globalurkunde, die bei der Clearstream Banking AG hinterlegt ist.

### **5. Ausgabebetrag**

Der Ausgabebetrag für jede Inhaber-Teilschuldverschreibung beträgt 100 % des Nennbetrages, d. h. EUR 1.000,-.

### **6. Zeichnungsfrist / Schließungs- und Kürzungsmöglichkeiten / Emissionstermin**

Die Zeichnungsfrist für die angebotenen Inhaber-Teilschuldverschreibungen beginnt voraussichtlich am 4. April 2011 (einschließlich) und dauert bis zum 8. April 2011 (einschließlich). Die Zeichnungsfrist endet vorzeitig, wenn im Rahmen dieses Angebots sämtliche Inhaber-Teilschuldverschreibungen veräußert wurden. Mit dem Ende der Zeichnungsfrist werden keine weiteren Verkäufe vorgenommen.

Die Emittentin ist berechtigt, das Angebot zum Kauf von Inhaber-Teilschuldverschreibungen vorzeitig zu beenden. Soweit es zu einer Überzeichnung kommt, ist die Emittentin berechtigt, Zeichnungen zu kürzen.

Nach Annahme der Zeichnung durch die Gesellschaft ist eine Reduzierung der gezeichneten Stücke nur durch Weiterveräußerung oder bei Rückkauf durch die Gesellschaft möglich.

Voraussichtlicher Emissionstermin ist der 11. April 2011.

## **7. Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen, die an der Emission beteiligt sind**

Die Wolfgang Steubing AG, Goethestraße 29, 60313 Frankfurt am Main, steht im Hinblick auf die Platzierung der Anleihe mit der Emittentin in einem Vertragsverhältnis und veräußert die Anleihe im Wege des Platzierungsgeschäfts ohne feste Zusage. Sie erhält von der Emittentin eine Platzierungsprovision in Höhe von 2,75 % des von ihr vermittelten Platzierungsvolumens.

Darüber hinaus gibt es keine Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen, die für die Emission/das Angebot von wesentlicher Bedeutung sind.

## **8. Übertragbarkeit / Verkauf / Vererbung der Anleihen**

Der Anleihegläubiger kann seine Inhaber-Teilschuldverschreibungen auch vor Ablauf der Laufzeit ohne Zustimmung der Emittentin ganz oder teilweise an Dritte übertragen, abtreten, belasten oder vererben. Die Übertragbarkeit der Inhaber-Teilschuldverschreibungen ist nicht beschränkt. Gemäß den Geschäftsbedingungen der Clearstream Banking AG können die Anleihegläubiger die Inhaber-Teilschuldverschreibungen frei übertragen. Dabei werden jeweils die entsprechenden Miteigentumsrechte an der Globalurkunde auf den Erwerber übertragen.

## **9. Verbriefung**

Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen werden in einer Globalurkunde verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, Neue Börsenstraße 1, 60487 Frankfurt, in Girosammelverwahrung hinterlegt wird. Aufgrund der Globalverbriefung ist ein Anspruch auf Ausdruck oder Auslieferung effektiver Inhaber-Teilschuldverschreibungen oder Zinsscheine während der gesamten Laufzeit der Anleihe ausgeschlossen.

## **10. Einbeziehung in den Börsenhandel**

Die Emittentin plant, die Inhaber-Teilschuldverschreibungen nach Ablauf der Zeichnungsfrist (voraussichtlich ab dem 11. April 2011) in den Teilbereich Entry Standard im Open Market an der Frankfurter Wertpapierbörse einzubeziehen.

Die Emittentin plant keine Zulassung oder Einbeziehung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen zum Handel an einem organisierten Markt, behält sich aber eine entsprechende Zulassung oder Einbeziehung vor.

## **11. Rendite**

Die individuelle Rendite über die Gesamtlaufzeit berechnet sich aus der Differenz zwischen dem Rückzahlungsbetrag einschließlich der gezahlten Zinsen und dem ursprünglich gezahlten Nennbetrag sowie der Laufzeit der Anleihe und den Transaktionskosten.

## 12. Voraussichtlicher Zeitplan der Emission

Kalenderwoche 13 in 2011	Billigung des Prospekts durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin)
31. März 2011	Veröffentlichung des gebilligten Prospekts auf der Internetseite der Gesellschaft <a href="http://www.goldengate.ag">www.goldengate.ag</a>
4. April 2011	Beginn der Zeichnungsfrist
8. April 2011	Ende der Zeichnungsfrist
11. April 2011	Beginn der Laufzeit der Anleihe
11. April 2011	Voraussichtliche Einbeziehung der Anleihe in den Teilbereich Entry Standard im Open Market an der Frankfurter Wertpapierbörse
10. Oktober 2014	Ende der Laufzeit der Anleihe

Der Prospekt wird ab dem 31. März 2011 bei der Emittentin zur kostenlosen Ausgabe erhältlich sein. Der Prospekt wird außerdem ab dem 31. März 2011 auf der Internetseite der Emittentin unter [www.goldengate.ag](http://www.goldengate.ag) veröffentlicht.

## 13. Das Sicherungskonzept der Anleihe

### 13.1 Sicherung des jeweils nächsten Zinszahlungstermins

Die Emittentin ist verpflichtet, gegenüber ihrer Tochtergesellschaft Golden Gate Leipzig GmbH dafür Sorge zu tragen, dass zur Sicherung des jeweils nächsten Zinszahlungsanspruchs der Anleihegläubiger mit Beginn der Laufzeit der Anleihe sämtliche laufenden sowie künftigen Mietforderungen aus dem Objekt Bahnhofstraße 86, 04158 Leipzig, zugunsten der Anleihegläubiger an den Treuhänder abgetreten werden. Der Treuhänder ist zur Weiterleitung der eingegangenen Mietzahlungen an die Tochtergesellschaft Golden Gate Leipzig GmbH verpflichtet, soweit die auf dem Treuhandkonto eingegangenen Mietforderungen den Betrag von EUR 1.950.000,- übersteigen.

Die derzeitigen Bruttomieteinkünfte des Objektes Bahnhofstraße 86, 04158 Leipzig, belaufen sich derzeit auf ca. TEUR 840 pro Jahr. Zu den Mietern des Objektes zählen u.a. das Bundesministerium der Verteidigung (für die Bundeswehr) sowie die Bundesanstalt für Immobilien (für die Bundespolizei).

### 13.2 Sicherung des Rückzahlungsanspruchs

Die Rückzahlung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen am Ende der Laufzeit wird durch die Bestellung von insgesamt sechs Briefgrundschulden in Höhe von jeweils EUR 5 Mio., also in der Gesamthöhe von EUR 30 Mio., nebst 18 % Jahreszinsen an dem im Eigentum der Tochtergesellschaft Golden Gate Leipzig GmbH stehenden Grundstück in der Bahnhofstraße 86 in 04158 Leipzig besichert. Hierbei handelt es sich um fünf erstrangige, untereinander gleichrangige und nicht vollstreckbare Briefgrundschulden in Höhe von jeweils EUR 5 Mio. und eine zweitrangige vollstreckbare Briefgrundschuld in Höhe von EUR 5 Mio. Die vorgenannten Grundpfandrechte in der Gesamthöhe von EUR 30 Mio. erstrecken sich auf das gesamte Grundstück in der Bahnhofstraße 86 in 04158 Leipzig (Grundbuchamt Leipzig, Grundbuch von Wiederitzsch, Blatt 365, Flurstücknummer 145/c mit 12.650 qm<sup>2</sup>, Flurstücknummer 72 mit 6.899 qm<sup>2</sup>, Flurstücknummer 72/k mit 21.751 qm<sup>2</sup>; Blatt 1664, Flurstücknummer 72/4 mit 4.682 qm<sup>2</sup>, Blatt 3903, Flurstücknummer 141/2 mit 2.825 qm<sup>2</sup>, Blatt 3816, Flurstücknummer 140/2 mit 6.781 qm<sup>2</sup>). Die Grundpfandrechte werden zugunsten der Anleihegläubiger von einem Treuhänder verwaltet. Der Treuhänder wird im Außenverhältnis Inhaber der dinglichen Sicherungsrechte, verwaltet diese im Innenverhältnis jedoch ausschließlich für die Anleihegläubiger. Als Treuhänder wurde die Rechtsanwälte/Steuerberater Mayrhofer + Partner Partnerschaftsgesellschaft, Heimeranstraße 35, 80339 München, bestellt (nachfolgend „Treuhänder“). Sollte die Emittentin ihrer Verpflichtung zur Rückzahlung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen gegenüber den Anleihegläubigern nicht nachkommen, haben diese, vertreten durch den Treuhänder, die Möglichkeit, das Objekt Bahnhofstraße 86 über den Verkauf, insbesondere die Zwangsversteigerung zu verwerten. Hierbei stehen die Anleihegläubiger im ersten und zweiten Rang. Dies bedeutet, dass die Verwertungserlöse zuerst den Anleihegläubigern zufließen.

Der Treuhänder ist zur Rückgabe bzw. Mitwirkung bei der Löschung der dinglichen Sicherungsrechte verpflichtet, wenn die Emittentin ihre sämtlichen Geschäftsanteile an der Golden Gate Leipzig GmbH an einen dritten Investor veräußert oder die Tochtergesellschaft Golden Gate Leipzig GmbH das Objekt Bahnhofstraße 86 vollständig an einen dritten Investor veräußert. In diesem Falle ist die Emittentin gegenüber dem Treuhänder verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass der Veräußerungserlös bis zur Höhe der Rückzahlungsverpflichtung an den Treuhänder übertragen wird. Sofern der Veräußerungserlös geringer ist als die Rückzahlungsverpflichtung, ist die Emittentin verpflichtet, in Höhe des Differenzbetrages eine vergleichbare Sicherheit zugunsten der Anleihegläubiger bereit zu stellen. Der Treuhänder ist zur Freigabe des Veräußerungserlöses aus der Veräußerung der mit den Grundschulden belasteten Immobilie oder der Geschäftsanteile an der Golden Gate Leipzig GmbH verpflichtet, sofern er im Gegenzug eine vergleichbare Sicherheit erhält.

### 13.3 Treuhandvertrag

#### **„Treuhandvertrag**

zwischen

**GOLDEN GATE AG,**  
Osterseenstraße 2, 82402 Seeshaupt,  
diese vertreten durch deren Vorstände  
- nachfolgend „**Emittentin**“ genannt -

und

**Rechtsanwälte/Steuerberater**  
**Mayrhofer + Partner**  
**Partnerschaftsgesellschaft,**  
Heimeranstraße 35, 80339 München  
- nachfolgend „**Treuhänder**“ genannt -

*Emittentin und Treuhänder werden nachfolgend auch einzeln jeweils  
als „**Partei**“ oder gemeinsam als „**Parteien**“ bezeichnet.*

#### **Vorbemerkung:**

1. Die Emittentin möchte eine grundpfandrechtlich besicherte Schuldverschreibung (nachfolgend „**Golden Gate-Anleihe**“) im Nennbetrag von bis zu € 30 Mio. begeben. Grundlage der Golden Gate-Anleihe sind die als **Anlage 1** beigefügten Anleihebedingungen, die wesentlicher Bestandteil dieses Treuhandvertrages sind.
2. Die Ansprüche der jeweiligen Inhaber der Golden Gate-Anleihe (nachfolgend „**Anleihegläubiger**“) werden durch die Bestellung von insgesamt sechs Eigentümerbriefgrundschulden in Höhe von jeweils € 5 Mio., also in der Gesamthöhe von € 30 Mio., an dem im Eigentum der Tochtergesellschaft der Emittentin, der Golden Gate Leipzig GmbH stehenden Grundstück Bahnhofstraße 86 in 04158 Leipzig besichert.
3. Die Ansprüche der Anleihegläubiger auf die Zinszahlungen werden durch Sicherungsabtretung sämtlicher gegenwärtigen und zukünftigen Mietforderungen aus dem Objekt Bahnhofstraße 86 in 04158 Leipzig bis zur Höhe von € 1.950.000,- besichert.
4. Die beiden vorgenannten Sicherungsrechte werden im Außenverhältnis zugunsten des Treuhänders mit der Maßgabe bestellt, dass der Treuhänder diese Sicherungsrechte im Innenverhältnis ausschließlich zugunsten der Anleihegläubiger verwaltet. Die Anleihegläubiger bilden im Innenverhältnis eine Bruchteilsgemeinschaft bezüglich dieser Sicherungen.
5. Aufgabe des Treuhänders ist es, die vorgenannten Sicherheiten zu kontrollieren und sie nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Treuhandvertrages und der Anleihebedingungen im Interesse der Anleihegläubiger zu verwalten sowie, falls die Voraussetzungen hierfür vorliegen, freizugeben oder zu verwerten.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien folgendes:

#### **§ 1** **Aufgaben des Treuhänders**

1. Der Treuhänder führt seine Tätigkeit auf Grundlage dieses Vertrages aus.

2. *Die Sicherheiten werden im Außenverhältnis zugunsten des Treuhänders mit der Maßgabe bestellt, dass der Treuhänder die Sicherheiten im Innenverhältnis auf Grundlage dieses Treuhandvertrages ausschließlich treuhänderisch für Rechnung der Anleihegläubiger hält.*
3. *Aufgabe des Treuhänders ist es, die Bestellung der Sicherheiten zu kontrollieren, nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Vertrages im Interesse der Gläubiger zu halten, zu verwalten, sowie, falls die Voraussetzungen hierfür vorliegen, freizugeben oder zu verwerten.*
4. *Der Treuhänder ist befugt, unter Beachtung der Vorgaben dieses Vertrages uneingeschränkt über die Sicherheiten zu verfügen.*
5. *Die Sicherheiten werden auf Grundlage dieses Vertrages bestellt. Sicherungszweck ist stets die Besicherung der Ansprüche der Anleihegläubiger.*

## **§ 2 Grundpfandrecht**

*Die Emittentin wird durch ihre Tochtergesellschaft Golden Gate Leipzig GmbH auf ihre Kosten an der Immobilie Bahnhofstraße 86 in 04158 Leipzig sechs Eigentümerbriefgrundschulden in Höhe von jeweils € 5 Mio., also in der Gesamthöhe von € 30 Mio., bestellen und im Grundbuch eintragen lassen. Hierbei handelt es sich um fünf erstrangige, untereinander gleichrangige und nicht vollstreckbare Briefgrundschulden in Höhe von jeweils EUR 5 Mio. und eine zweitrangige vollstreckbare Briefgrundschuld in Höhe von EUR 5 Mio. Diese Eigentümerbriefgrundschulden sind dann an den Treuhänder abzutreten. Die Grundschuldbriefe sind an den Treuhänder auszuhändigen, der den Empfang bestätigt. Der Treuhänder wird im Außenverhältnis Inhaber des dinglichen Sicherungsrechts, verwaltet dieses im Innenverhältnis jedoch ausschließlich für die Anleihegläubiger.*

## **§ 3 Mietzession**

*Die Emittentin wird durch ihre Tochtergesellschaft Golden Gate GmbH durch separate Vereinbarung mit allen Mietern ihre sämtlichen gegenwärtigen und zukünftigen Mietzinsansprüche aus dem Objekt Bahnhofstraße 86 in 04158 Leipzig bis zur Höhe von € 1.950.000,-- sicherungshalber an den Treuhänder abtreten. Der Treuhänder wird ein Treuhandkonto einrichten, auf dem die Mieter die Mieten einzuzahlen haben. Sobald auf dem Treuhandkonto € 1.950.000,-- eingegangen sind, wird der Treuhänder monatlich die eingehenden Mieten an die Emittentin oder eine von dieser bestimmten Gesellschaft der Golden Gate-Gruppe weiterleiten. Der auf dem Konto verbleibende Betrag ist vom Treuhänder als Festgeld zu den üblichen Konditionen anzulegen. Die Zinsen stehen der Emittentin oder der von dieser bestimmten Gesellschaft der Golden Gate-Gruppe zu.*

## **§ 4 Freigabe von Sicherheiten während der Laufzeit der Anleihe**

1. *Im Falle der Veräußerung der mit den Grundschulden belasteten Immobilie durch die Golden Gate Leipzig GmbH und im Fall der Veräußerung sämtlicher Geschäftsanteile der Emittentin an der Golden Gate Leipzig GmbH wird der Treuhänder die Freigabe der Sicherheiten – etwa im Wege der Herausgabe der Eigentümergrundschuldbriefe – über den die Veräußerung abwickelnden Notar Zug um Zug gegen Zahlung des Veräußerungserlöses bis zu € 30 Mio. auf das Treuhandkonto freigeben. Sofern der Veräußerungserlös geringer ist als die dann bestehende Rückzahlungsverpflichtung der Emittentin, dürfen die Sicherheiten nur dann freigegeben werden, wenn der Treuhänder eine vergleichbare Sicherheit erhält. Der Treuhänder ist zur Freigabe des Veräußerungserlöses aus der Veräußerung der mit den Grundschulden belasteten Immobilie oder der Geschäftsanteile an der Golden Gate Leipzig GmbH verpflichtet, sofern er im Gegenzug eine vergleichbare Sicherheit erhält.*
2. *Im Falle einer Veräußerung der mit den Grundschulden belasteten Immobilie ist der Treuhänder verpflichtet, die ihm abgetretenen Mietzinsansprüche freizugeben, sofern er im Gegenzug gleichwertige Sicherheiten erhält.*

## § 5

### **Freigabe von Sicherheiten am Ende der Laufzeit der Anleihe**

1. Der Treuhänder ist am Ende der Laufzeit der Anleihe Zug um Zug gegen den schriftlichen Nachweis der Emittentin, dass die Anleihegläubigeransprüche befriedigt wurden, zur Freigabe bzw. Rückabwicklung der Sicherheiten verpflichtet. Dies umfasst die Herausgabe der Grundschuldbriefe sowie die Rückabtretung der sicherungshalber abgetretenen Mietzinsforderungen.
2. Für den Fall, dass die Emittentin beabsichtigt, die Anleihegläubigeransprüche ganz oder teilweise aus Fremdmitteln zu befriedigen, und dem Fremdmittelgeber hierzu Sicherheiten zu gewähren hat, wird der Treuhänder die entsprechenden Sicherheiten einem mit der Abwicklung betrauten Notar zu treuen Händen herausgeben bzw. abtreten, verbunden mit der Treuhandaufgabe, von den übertragenen Sicherheiten nur Gebrauch zu machen, wenn die vollständige Auszahlung der Anleihegläubigeransprüche zugunsten der Anleihegläubiger, ggf. über ein Notarankonto sichergestellt wird. Die damit verbundenen Kosten trägt die Emittentin.

## § 6

### **Verwertung der Sicherheiten**

1. Für den Fall, dass die Emittentin – gleich aus welchem Grund – Anleihegläubigeransprüche bei Fälligkeit nicht vertragsgemäß erfüllen kann, ist der Treuhänder verpflichtet, für Rechnung der Gläubiger Maßnahmen zur Verwertung der Sicherheiten einzuleiten (nachstehend „**Verwertungsmaßnahmen**“).
2. Der Treuhänder wird die Emittentin vor Einleitung von Verwertungsmaßnahmen – unter Ankündigung der konkret beabsichtigten Verwertungsmaßnahmen – eine angemessene Frist von mindestens vier Wochen zur Befriedigung der fälligen Gläubigeransprüche setzen. Die Fristsetzung ist entbehrlich, wenn die Emittentin die Erfüllung der besicherten Ansprüche endgültig ablehnt bzw. mitteilt, nicht leisten zu können, sowie für den Fall, dass Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin gestellt wurde.
3. Im Falle der Öffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin wird der Treuhänder gegenüber dem Insolvenzverwalter bezüglich der von ihm verwalteten Sicherheiten seine Rechte aus der jeweils anwendbaren Insolvenzordnung geltend machen.
4. Sämtliche Erlöse aus der Verwertung von Sicherheiten sind auf einem hierzu vom Treuhänder einzurichtenden Treuhandkonto zu hinterlegen. Nach Abschluss der Verwertung wird der Treuhänder – nach Abzug der durch die Verwertung entstandenen Kosten und seiner Vergütung den Verwertungserlös an die Gläubiger im Verhältnis ihrer nominellen Beteiligung am Emissionserlös der Anleihe auskehren.

## § 7

### **Rechte des Treuhänders und der Gläubiger**

1. Der Treuhänder ist gegenüber der Emittentin berechtigt, jederzeit nach vorheriger Ankündigung die Unterlagen der Emittentin einzusehen, die die Anleihe sowie die von ihm verwalteten Sicherheiten betreffen, soweit dies für die Erfüllung seiner Verpflichtungen aus diesem Vertrag sowie zur Wahrung der Rechte der Anleihegläubiger nach seinem freien Ermessen notwendig ist. Auf Verlangen des Treuhänders hat die Emittentin auf ihre Kosten außerdem Abschriften der vorgenannten Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Die Emittentin ist verpflichtet, dem Treuhänder die Ausübung dieser Rechte auch gegenüber verbundenen Gesellschaften der Emittentin zu ermöglichen.
2. Die Emittentin ist 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 Emittentin aus der Anleihe oder die vom Treuhänder verwalteten Sicherheiten haben können.
3. Der Treuhänder ist nicht verpflichtet, den Gläubigern Einsichtnahme in Unterlagen zu gestatten.



## **§ 8 Vergütung**

1. *Der Treuhänder erhält für seine 3 ½-jährige Tätigkeit als Treuhänder eine pauschale Vergütung in Höhe von € 14.000.- zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer, die mit Billigung des Wertpapierprospekts fällig ist. Des Weiteren erhält der Treuhänder eine monatliche Vergütung in Höhe von € 500.- zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer. Die monatliche Vergütung ist jeweils am 31. Dezember eines jeden Kalenderjahres zur Zahlung fällig. Spesen und Auslagen, die im Zusammenhang mit der Erfüllung seiner Verpflichtungen aus diesem Vertrag anfallen, werden dem Treuhänder von der Emittentin gegen Nachweis gesondert erstattet.*
2. *Sollte es zur Verwertung von Sicherheiten kommen, erhält der Treuhänder für diese Verwertungsmaßnahmen ein Stundenhonorar in Höhe von € 250.- zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer. Dieses Honorar ist monatlich gegen Zeitnachweis zur Zahlung fällig.*

## **§ 9 Haftung**

1. *Der Treuhänder haftet nicht für Verbindlichkeiten, die die Emittentin gegenüber den Anleihegläubigern oder sonstigen Dritten eingeht bzw. eingegangen ist.*
2. *Die Haftung des Treuhänders wegen der Verletzung von Vertragspflichten ist gegenüber der Emittentin und den Anleihegläubigern auf den Höchstbetrag von € 1 Mio. beschränkt. Hiervon unberührt bleibt die Haftung wegen der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Treuhänder oder ein Erfüllungsgehilfe die Pflichtverletzung zu vertreten hat sowie auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Treuhänders oder seines Erfüllungsgehilfen beruhen.*
3. *Der Treuhänder stellt auf eigene Kosten sicher, dass seine Haftung nach diesem Vertrag bis zu dem in § 9 Ziffer 2 genannten Höchstbetrag für die Laufzeit dieses Vertrages von seiner berufsständischen Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung abgedeckt ist.*

## **§ 10 Laufzeit und Kündigung**

1. *Dieser Vertrag tritt mit Unterzeichnung durch beide Vertragsparteien in Kraft, frühestens jedoch mit Billigung des Wertpapierprospekts der Anleihe durch die BaFin.*
2. *Dieser Vertrag endet*
  - *mit vollständiger Befriedigung aller Gläubigeransprüche und Freigabe der Sicherheiten;*
  - *mit Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin und der vollständigen Verwertung der Sicherheiten nebst Erlösauskehr;*
  - *mit vollständiger Verwertung der Sicherheiten außerhalb eines Insolvenzverfahrens nebst Erlösauskehr.*
3. *Während der Laufzeit kann dieser Vertrag von beiden Parteien mit einer Frist von sechs Monaten zum Jahresende gekündigt werden. Im Falle einer vorzeitigen Beendigung dieses Vertrages hat die Emittentin sicherzustellen, dass mit Ausscheiden des Treuhänders ein geeigneter Nachfolger in diesen Vertrag mit sämtlichen Rechten und Pflichten eintritt. Die Emittentin hat die Anleihegläubiger unverzüglich über den Wechsel des Treuhänders zu informieren. Der Treuhänder ist verpflichtet, bei der Übertragung der Sicherheiten auf den neuen Treuhänder mitzuwirken. Die Kosten für die Übertragung der Sicherheiten auf den neuen Treuhänder trägt die Emittentin.*

**§ 11****Sicherung der Anleihegläubiger**

1. *Dieser Treuhandvertrag steht unter der auflösenden Bedingung, dass über das Vermögen des Treuhänders ein Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgewiesen wird.*
2. *Mit Eintritt einer der auflösenden Bedingungen wird der Treuhänder in der gesetzlich vorgeschriebenen Form auf alle ihm eingeräumten Befugnisse und Vollmachten verzichten und die für die Löschung als Inhaber der Sicherheiten erforderlichen Erklärungen abgeben. Die Kosten hierfür trägt die Emittentin.*

**§ 12****Schlussbestimmungen**

1. *Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für das Schriftformerfordernis.*
2. *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.*
3. *Gerichtsstand für Streitigkeiten im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist München.*
4. *Die Emittentin und der Treuhänder sind berechtigt, diesen Vertrag einvernehmlich zu ändern, soweit keine wesentlichen Rechte der Anleihegläubiger betroffen sind.*

München, den 18. Februar 2011

GOLDEN GATE AG

Mayrhofer + Partner“

**14. Anleihebedingungen**

Der folgende Text gibt die Anleihebedingungen für die Inhaber-Teilschuldverschreibungen wieder, welche den einzelnen verbrieften Urkunden beigelegt sind. Im Rahmen einer Überschneidung oder eines Widerspruchs zwischen der Definition eines Begriffs oder einer Beschreibung in den Anleihebedingungen und an anderer Stelle in diesem Prospekt hat die Definition in den Anleihebedingungen Vorrang.

**„Anleihebedingungen  
6,5 %-Anleihe von 2011/2014  
der  
GOLDEN GATE AG, München**

**§ 1****Nennbetrag, Stückelung, Verbriefung**

1. *Die GOLDEN GATE AG (nachstehend „**Emittentin**“ genannt) begibt eine Anleihe in Form einer Inhaber-Teilschuldverschreibung mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 30 Mio. (nachstehend auch die „**Anleihe**“). Die Anleihe ist eingeteilt in bis zu 30.000 auf den Inhaber lautende und untereinander gleichberechtigte Inhaber-Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von je EUR 1.000,- (nachstehend auch die „**Inhaber-Teilschuldverschreibungen**“). Die Mindestzeichnungsgröße beträgt EUR 1.000,-. Weitere Zeichnungsstufen erfolgen in Schritten*

von EUR 1.000,-. Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen können in mehreren Tranchen begeben werden. Jedem Inhaber einer Inhaberschuldverschreibung (nachstehend „**Anleihegläubiger**“) stehen daraus die in diesen Anleihebedingungen bestimmten Rechte zu.

2. Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen einschließlich der Zinsansprüche sind für die gesamte Laufzeit der Anleihe in einer Globalurkunde verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, Neue Börsenstraße 1, 60487 Frankfurt, hinterlegt wird, bis alle Verpflichtungen der Emittentin aus den Inhaber-Teilschuldverschreibungen erfüllt sind. Ein Anspruch auf Ausdruck und Auslieferung effektiver Stücke oder Zinsscheinen ist während der gesamten Laufzeit der Anleihe ausgeschlossen. Die Globalurkunde trägt die eigenhändigen oder faximilierten Unterschriften der zur gesetzlichen Vertretung der Emittentin berechtigten Personen.
3. Die Emittentin ist im Rahmen der für sie geltenden gesetzlichen Bestimmungen berechtigt, jederzeit Inhaber-Teilschuldverschreibungen zu erwerben und zu veräußern.

## **§ 2 Verzinsung**

1. Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen werden vom Beginn der Laufzeit gemäß § 3 Abs. 1 der Anleihebedingungen (einschließlich) an bis zum 10. Oktober 2014 (einschließlich) bezogen auf ihren Nennbetrag mit 6,5 % pro Jahr verzinst. Der erste Zinslauf beginnt am 11. April 2011 und endet am 10. Oktober 2011; die darauf folgenden Zinsläufe umfassen den Zeitraum vom 11. Oktober bis zum 10. Oktober des darauf folgenden Jahres (jeweils einschließlich).
2. Die Zinsen sind nachträglich jeweils am 11. Oktober eines Kalenderjahres fällig. Die erste Zinszahlung ist am 11. Oktober 2011 fällig. Fällt der Fälligkeitstermin auf einen Sonnabend, Sonntag oder gesetzlichen Feiertag, verschiebt sich der Fälligkeitstermin auf den nächstfolgenden Bankarbeitstag.
3. Die Verzinsung der Anleihe endet im Falle einer vorzeitigen Rückzahlung mit Ablauf der Kündigungsfrist. Sofern die Emittentin die Verpflichtung zur Rückzahlung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen bei Fälligkeit nicht erfüllt, verlängert sich die Verzinsung auf die Inhaber-Teilschuldverschreibungen bis zu dem Tag der tatsächlichen Rückzahlung. Weitergehende Ansprüche der Anleihegläubiger, insbesondere Ansprüche auf einen Verzugsschaden sind ausgeschlossen.
4. Sind Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen, so werden sie auf der Grundlage der tatsächlich verstrichenen Tage einer Zinsperiode geteilt durch die tatsächliche Anzahl der Tage der Zinsperiode (365 Tage bzw. 366 Tage-Schaltjahr) berechnet.
5. Bankarbeitstag im Sinne dieser Anleihebedingungen bezeichnet einen Tag (außer Sonnabend und Sonntag), an dem die Geschäftsbanken sowohl in München als auch in Frankfurt/Main Zahlungen abwickeln.

## **§ 3 Laufzeit, Rückzahlung**

1. Die Laufzeit der Anleihe beginnt am 11. April 2011 (der „**Laufzeitbeginn**“) und endet mit Ablauf des 10. Oktober 2014 (das „**Laufzeitende**“ und der Zeitraum vom Laufzeitbeginn zum Laufzeitende die „**Laufzeit**“).
2. Soweit nicht zuvor bereits ganz oder teilweise zurückgezahlt oder zurückgekauft, wird die Emittentin die Inhaber-Teilschuldverschreibungen am 11. Oktober 2014 zu 100 % des Nennbetrages von EUR 1.000,- je Inhaber-Teilschuldverschreibung zurückzahlen. Fällt der Fälligkeitstermin auf einen Sonnabend, Sonntag oder gesetzlichen Feiertag, verschiebt sich der Fälligkeitstermin auf den nächstfolgenden Bankarbeitstag.

#### **§ 4 Zahlstelle**

1. Die Bankhaus Neelmeyer AG mit dem Sitz in Bremen, Am Markt 14-16, 28195 Bremen, (nachfolgend auch „Zahlstelle“), ist als Zahlstelle für die Emittentin tätig.
2. Sollten Ereignisse eintreten, die nach Ansicht der Zahlstelle dazu führen, dass sie nicht in der Lage ist, als Zahlstelle tätig zu sein, so ist sie berechtigt, eine Bank von internationalem Rang als Zahlstelle zu bestellen. Sollte die Zahlstelle in einem solchen Fall außer Stande sein, die Übertragung der Stellung als Zahlstelle vorzunehmen, so ist die Emittentin berechtigt und verpflichtet, dies zu tun. Dies gilt auch in dem Fall, dass der zwischen der Emittentin und der Zahlstelle geschlossene Zahlstellenvertrag von einer der Parteien beendet wird.
3. Die Bestellung einer anderen Zahlstelle ist von der Emittentin unverzüglich gemäß § 11 der Anleihebedingungen oder, falls dies nicht möglich sein sollte, in sonstiger Weise öffentlich bekannt zu geben.

#### **§ 5 Zahlungen**

1. 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 Anleihegläubigerin die Abgabe einer gesonderten Erklärung oder die Erfüllung irgendeiner anderen Förmlichkeit verlangt werden darf.
2. Die Zahlstelle wird die zu zahlenden Beträge der Clearstream Banking AG zur Zahlung an die Anleihegläubiger überweisen. Sämtliche Zahlungen der Emittentin über die Zahlstelle an die Clearstream Banking AG oder anderen Order befreien die Emittentin in Höhe der geleisteten Zahlungen von ihren Verbindlichkeiten aus den Inhaber-Teilschuldverschreibungen gegenüber den Anleihegläubigern.
3. Sämtliche auf die Inhaber-Teilschuldverschreibungen zu zahlenden Zinsen werden zu den jeweils zum Ausschüttungszeitpunkt geltenden gesetzlichen Bestimmungen ausgezahlt.
4. Die Zahlstelle in ihrer Eigenschaft als solche handelt ausschließlich als Beauftragte der Emittentin und steht nicht in einem Auftrags- oder Treuhandverhältnis zu den Anleihegläubigern.

#### **§ 6 Kündigungsrechte**

1. Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen sind für die Anleihegläubiger nicht vorzeitig ordentlich kündbar.
2. Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, seine sämtlichen Forderungen aus der Inhaber-Teilschuldverschreibung durch außerordentliche Kündigung mit sofortiger Wirkung fällig zu stellen und Rückzahlungen zum Nennbetrag einschließlich bis zum Kündigungszeitpunkt aufgelaufener Zinsen zu verlangen, wenn
  - die Emittentin ihre Zahlungsunfähigkeit bekannt gibt;
  - gegen die Emittentin ein Insolvenzverfahren gerichtlich eröffnet wird, das nicht innerhalb von 60 Tagen nach dessen Eröffnung aufgehoben oder ausgesetzt worden ist oder die Emittentin selbst ein solches Verfahren beantragt oder ihre Zahlungen einstellt;

- *die Emittentin in Liquidation tritt, es sei denn, dies geschieht im Zusammenhang mit einer Verschmelzung oder einer anderen Form des Zusammenschlusses mit einer anderen Gesellschaft und diese Gesellschaft übernimmt alle Verpflichtungen, die die Emittentin im Zusammenhang mit diesen Inhaber-Teilschuldverschreibungen eingegangen ist.*

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

3. *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 in deutscher oder englischer Sprache (z.B. eine aktuelle Depotbestätigung) beigefügt sein.*

## **§ 7 Rang**

*Die Verpflichtungen gegenüber dem Inhaber der Inhaber-Teilschuldverschreibungen stellen unmittelbare, unbedingte und im Hinblick auf den Rückzahlungsanspruch dinglich besicherte Verpflichtungen der Emittentin dar und stehen im gleichen Rang mit allen anderen, nicht dinglich besicherten Kreditverbindlichkeiten der Emittentin, sofern diese nicht kraft Gesetzes Vorrang haben.*

## **§ 8 Besicherung der Anleihe**

1. *Der Anspruch auf Rückzahlung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen gemäß § 3 Abs. 2 der Anleihebedingungen wird durch die Bestellung von sechs Briefgrundschulden in Höhe von jeweils EUR 5 Mio., also in der Gesamthöhe von EUR 30 Mio., nebst jeweils 18 % Jahreszinsen an dem im Eigentum der Tochtergesellschaft Golden Gate Leipzig GmbH stehenden Grundstück Bahnhofstraße 86 in 04158 Leipzig besichert. Hierbei handelt es sich um fünf erstrangige, untereinander gleichrangige und nicht vollstreckbare Briefgrundschulden in Höhe von jeweils EUR 5 Mio. und eine zweitrangige vollstreckbare Briefgrundschuld in Höhe von EUR 5 Mio. Die Grundpfandrechte werden zugunsten der Anleihegläubiger von einem Treuhänder verwaltet. Der Treuhänder wird im Außenverhältnis Inhaber der dinglichen Sicherungsrechte, verwaltet diese im Innenverhältnis jedoch ausschließlich für die Anleihegläubiger. Als Treuhänder wurde die Rechtsanwältin/Steuerberaterin Mayrhofer + Partner Partnerschaftsgesellschaft, Heimeranstraße 35, 80339 München, bestellt (nachfolgend „Treuhänder“). Der Treuhänder ist zur Rückgabe bzw. Mitwirkung bei der Löschung der dinglichen Sicherungsrechte verpflichtet, wenn die Emittentin ihre sämtlichen Geschäftsanteile an der Golden Gate Leipzig GmbH an einen dritten Investor veräußert oder die Tochtergesellschaft Golden Gate Leipzig GmbH das Objekt Bahnhofstraße 86 vollständig an einen dritten Investor veräußert. In diesem Falle ist die Emittentin gegenüber dem Treuhänder verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass der Veräußerungserlös bis zur Höhe der Rückzahlungsverpflichtung gemäß § 3 Abs. 2 der Anleihebedingungen an den Treuhänder übertragen wird. Sofern der Veräußerungserlös geringer ist als die Rückzahlungsverpflichtung, ist die Emittentin verpflichtet, in Höhe des Differenzbetrages eine vergleichbare Sicherheit zugunsten der Anleihegläubiger bereitzustellen und an den Treuhänder zu übertragen. Der Treuhänder ist zur Freigabe des Veräußerungserlöses aus der Veräußerung der mit den Grundschulden belasteten Immobilie oder der Geschäftsanteile an der Golden Gate Leipzig GmbH verpflichtet, sofern er im Gegenzug eine vergleichbare Sicherheit erhält.*
2. *Die Emittentin ist verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass zur Sicherung der Zinszahlungsansprüche der Anleihegläubiger sämtliche laufenden sowie künftigen Mietforderungen aus dem Objekt Bahnhofstraße 86 in 04158 Leipzig zugunsten der Anleihegläubiger an den Treuhänder abgetreten werden. Der Treuhänder ist zur Weiterleitung der eingegangenen Mietzahlungen an die Emittentin oder eine*

von dieser bestimmten Gesellschaft der GOLDEN GATE-Gruppe verpflichtet, soweit die auf dem Treuhandkonto eingegangenen Mietforderungen den Betrag von EUR 1.950.000,- übersteigen.

### **§ 9 Treuänder**

1. Die Emittentin bestellt nach Maßgabe eines gesondert abzuschließenden Treuhandvertrages einen Treuänder, dessen Aufgabe es ist, die Bestellung der unter § 8 dieser Anleihebedingungen genannten schuldrechtlichen sowie dinglichen Sicherungsrechte zugunsten der Anleihegläubiger zu kontrollieren, sie im Interesse der Anleihegläubiger zu verwalten sowie, falls die Voraussetzungen hierfür vorliegen, freizugeben oder zu verwerten.
2. Sollte das Treuhandverhältnis vorzeitig beendet werden, ist die Emittentin berechtigt und verpflichtet, einen neuen Treuänder zu bestellen.

### **§ 10 Ausgabe weiterer Anleihen**

1. Die Emittentin behält sich vor, jederzeit ohne Zustimmung der Anleihegläubiger weitere Schuldverschreibungen mit gleicher Ausstattung oder anderer Ausstattung in der Weise zu begeben, dass sie mit der Anleihe zusammengefasst werden, eine einheitliche Anleihe mit ihnen bilden und ihren Gesamtnennbetrag erhöhen.
2. 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.

### **§ 11 Bekanntmachungen**

Alle diese Anleihe betreffenden Bekanntmachungen der Emittentin erfolgen ausschließlich im elektronischen Bundesanzeiger, soweit gesetzlich nicht etwas anderes bestimmt ist. Einer besonderen Benachrichtigung der einzelnen Anleihegläubiger bedarf es nicht. Sofern die Anleihegläubiger der Emittentin namentlich bekannt sind, darf die Emittentin statt einer Veröffentlichung in den Gesellschaftsblättern Erklärungen und Bekanntmachungen per eingeschriebenen Brief an die Anleihegläubiger richten.

### **§ 12 Steuern**

1. Alle Zahlungen, insbesondere Kapitalrückzahlungen und Zahlungen von Zinsen, erfolgen unter Abzug und Einbehaltung von Steuern, Abgaben und sonstigen Gebühren, soweit die Emittentin zum Abzug und/oder zur Einbehaltung gesetzlich verpflichtet ist. Die Emittentin ist nicht verpflichtet, den Anleihegläubigern zusätzliche Beträge als Ausgleich für auf diese Weise abgezogene oder einbehaltene Beträge zu zahlen.
2. Soweit die Emittentin oder die durch die Emittentin bestimmte Zahlstelle nicht gesetzlich zum Abzug und/oder zur Einbehaltung von Steuern, Abgaben oder sonstigen Gebühren verpflichtet ist, trifft sie keinerlei Verpflichtung im Hinblick auf abgaberechtliche Verpflichtungen der Anleihegläubiger.

**§ 13**  
**Vorlegfrist; Verjährung**

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

**§ 14**  
**Mehrheitsbeschlüsse der Anleihegläubiger**

1. *Beschlüsse der Anleihegläubigerversammlung gemäß § 5 SchVG werden auf der Anleihegläubigerversammlung mit einfacher Mehrheit gefasst.*
2. *Die Anleihegläubiger können mit einer Mehrheit von 75 % der teilnehmenden Stimmrechte insbesondere folgenden Maßnahmen zustimmen:*
  - a) *der Veränderung der Fälligkeit, der Verringerung oder dem Ausschluss der Zinsen;*
  - b) *der Verlängerung der Laufzeit;*
  - c) *der Verringerung der Hauptforderung;*
  - d) *dem Nachrang der Forderung aus der Schuldverschreibungen im Insolvenzverfahren der Anleiheschuldnerin;*
  - e) *der Umwandlung oder dem Umtausch der Teilschuldverschreibung in Gesellschaftsanteile, andere Wertpapiere oder andere Leistungsversprechen;*
  - f) *der Änderung der Währung der Anleihe;*
  - g) *dem Verzicht auf das Kündigungsrecht der Anleihegläubiger oder dessen Beschränkungen;*
  - h) *der Schuldnerersetzung.*

**§ 15**  
**Anleihegläubigerversammlung**

1. *Die Anleihegläubigerversammlung wird von der Anleiheschuldnerin oder dem gemeinsamen Vertreter der Anleihegläubiger einberufen. Sie ist einzuberufen, wenn Anleihegläubiger, deren Teilschuldverschreibungen zusammen 5 % der ausstehenden Teilschuldverschreibungen erreichen, dies schriftlich mit der Begründung verlangen, sie wollten einen gemeinsamen Vertreter bestellen oder abberufen, sei wollten nach § 5 Abs. 5 Satz 2 SchVG übe das Entfallen der Wirkung der Kündigung beschließen oder sie hätten ein sonstiges besonderes Interesse an der Einberufung.*
2. *Die Anleihegläubigerversammlung wird von der Anleiheschuldnerin spätestens einen Monat vor dem Versammlungstag durch Bekanntmachung gemäß § 11 dieser Anleihebedingungen einberufen. Die Versammlung findet am Sitz der Gesellschaft statt. Die Einberufung muss Zeit und Ort der Versammlung sowie die Bedingungen angeben, von denen die Teilnahme an der Versammlung und die Ausübung des Stimmrechts abhängen. Der Wortlaut der vorgesehenen Änderung ist dabei bekannt zu machen.*

3. *Beschlüsse der Anleihegläubigerversammlung sind durch notarielle Niederschriften in entsprechender Anwendung der §§ 130 Abs. 2 bis 4 AktG zu beurkunden.*
4. *Soweit in den Anleihebedingungen nichts anderes geregelt ist, gelten für das Verfahren und die Beschlussfassung in der Anleihegläubigerversammlung die gesetzlichen Vorschriften des SchVG.*

#### **§ 16 Verschiedenes**

1. *Form und Inhalt der Inhaber-Teilschuldverschreibungen sowie sämtliche sich aus diesen Anleihebedingungen ergebenden Rechte und Pflichten bestimmen sich ausschließlich nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.*
2. *Erfüllungsort ist der Sitz der Emittentin.*
3. *Gerichtsstand für alle sich aus den in diesen Anleihebedingungen geregelten Rechtsverhältnissen ergebenden Rechtsstreitigkeiten mit der Emittentin ist – soweit gesetzlich zulässig – der Sitz der Emittentin.*
4. *Änderungen und Ergänzungen der Anleihebedingungen bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für Änderungen dieser Schriftformklausel.*
5. *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 Anleihegläubigern 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.“*



## VIII. Besteuerung

### 1. Allgemeiner Hinweis

Die nachfolgenden Ausführungen betreffen einzelne für Privatanleger wesentliche steuerliche Eckdaten auf der Grundlage des zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe gültigen Steuerrechts. Hierbei ist zu beachten, dass die steuerliche Situation jedes Anlegers individuell unterschiedlich ist. Die Ausführungen erheben deshalb keinen Anspruch auf Vollständigkeit, vielmehr geben sie lediglich einen Überblick. Anlegern wird daher empfohlen, sich durch eigene steuerliche Berater im Hinblick auf die steuerrechtlichen Folgen des Kaufs, des Besitzes und der Veräußerung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen beraten zu lassen.

Die nachfolgenden Angaben basieren auf dem Rechtsstand vom Datum des Prospekts.

### 2. Im Inland ansässige Anleger

Für ab dem 1. Januar 2009 zufließende Kapitalerträge wurde mit dem Unternehmenssteuerreformgesetz 2008 in der Bundesrepublik Deutschland die so genannte Abgeltungssteuer eingeführt. Private Kapitalerträge unterliegen danach grundsätzlich einem einheitlichen abgeltenden Steuersatz in Höhe von 25 % zuzüglich des hierauf berechnenden Solidaritätszuschlags von derzeit 5,5 % und ggf. zuzüglich Kirchensteuer. Für betrieblich beteiligte Anleger gelten davon abweichende Regelungen.

#### a) Besteuerung von ihm Privatvermögen gehaltenen Inhaber-Teilschuldverschreibungen

Werden die Inhaber-Teilschuldverschreibungen im steuerlichen Privatvermögen eines in der Bundesrepublik Deutschland unbeschränkt Steuerpflichtigen gehalten, sind daraus resultierende Zinsen sowie Erträge aus einer Einlösung oder Veräußerung des Wertpapiers als Kapitalerträge im Sinne des § 20 Einkommensteuergesetz (EStG) zu versteuern.

Bei Zufluss unterliegen die Kapitalerträge (Zinsen) sowie aus einer Einlösung oder Veräußerung der Inhaber-Teilschuldverschreibung – soweit der Anleger keine Nichtveranlagungsbescheinigung vorlegt – der Kapitalertragsteuer durch die auszahlende Stelle. Ausgezahlt wird an den Anleger daher nur ein Betrag nach Abzug der Kapitalertragsteuer nebst Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer.

Bemessungsgrundlage für die Kapitalertragsteuer ist bei Zinserträgen der sich ergebende Zinsbetrag. Bei einer Veräußerung oder Einlösung der Inhaber-Teilschuldverschreibung ist Bemessungsgrundlage für die Kapitalertragsteuer der Unterschiedsbetrag zwischen den Einnahmen aus der Veräußerung oder Einlösung nach Abzug der Aufwendungen, die im unmittelbaren sachlichen Zusammenhang mit dem Veräußerungsgeschäft stehen, wenn die Inhaberschuldverschreibung, von der die Kapitalerträge auszählenden Stelle erworben oder veräußert und seit dem verwahrt oder verwaltet worden sind, und den Anschaffungskosten. Können entsprechende Anschaffungskosten nicht nachgewiesen werden, sind nach gesetzlicher Vorgabe pauschal 30 % der Einnahmen aus der Veräußerung oder Einlösung Bemessungsgrundlage für die Ermittlung des vorzunehmenden Kapitalertragsteuerabzugs. Durch entsprechenden Nachweis kann diese Pauschale Bemessungsgrundlage im Rahmen der Einkommensteuerveranlagung durch den tatsächlichen Veräußerungsgewinn ersetzt werden.

Der anzuwendende Kapitalertragsteuersatz beträgt einschließlich Solidaritätszuschlag 26,375 %. Besteht eine Kirchensteuerpflicht und beantragt der Steuerpflichtige bei der auszählenden Stelle schriftlich die Berücksichtigung der Kirchensteuer im Rahmen des Kapitalertragsteuerabzugs, beläuft sich der Gesamtsteuersatz auf 27,99 % (bei einem Kirchensteuersatz von 9 %) bzw. auf 27,82 % (bei einem Kirchensteuersatz von 8 %, wie er in den Bundesländern Bayern und Baden-Württemberg Anwendung findet). Erwerben Ehegatten die Inhaber-Teilschuldverschreibung gemeinsam, ist ein übereinstimmender Antrag notwendig, wenn die Kirchensteuer bereits im Abzugsverfahren berücksichtigt werden soll. Sind die Inhaber-Teilschuldverschreibungen mehreren Beteiligten zuzurechnen, ohne dass Betriebsvermögen vorliegen würde, ist ein Antrag auf Kirchensteuereinbehalt nur unter der Voraussetzung möglich, dass alle Beteiligten derselben Religionsgemeinschaft angehören.

Es ist gesetzliches Ziel, den Kirchensteuerabzug ab dem Jahr 2011 bereits an der Quelle auf Grundlage eines elektronischen Informationssystems zu automatisieren. Dadurch erhielten die jeweils zum

Kapitalertragsteuerabzug verpflichteten Stellen automatisch Auskunft über die Zugehörigkeit zu einer Religionsgemeinschaft des entsprechenden Anlegers sowie über den entsprechenden Kirchensteuersatz. Insoweit wäre dann ein entsprechender Antrag des Anlegers auf Berücksichtigung der Kirchensteuer nicht mehr notwendig. Es bleibt jedoch abzuwarten, inwieweit und wann diese gesetzlichen Vorgaben tatsächlich umgesetzt werden.

Aufgrund der abgeltenden Wirkung ist die Einkommensteuer grundsätzlich mit Abführung der Kapitalertragsteuer (inkl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) hinsichtlich dieser Einkünfte abgegolten. Eine Pflicht zur Einbeziehung dieser Einkünfte in die Einkommensteuererklärung besteht daher grundsätzlich nicht.

Nach dem Systemwechsel zur Abgeltungssteuer können jedoch die im Zusammenhang mit den Kapitaleinkünften entstandenen tatsächlichen Werbungskosten keine steuerliche Berücksichtigung finden. Als Ausgleich kann bei der Ermittlung der Einkünfte aus Kapitalvermögen nur ein Sparerpauschbetrag in Höhe von EUR 801,- (bzw. EUR 1.602,- bei zusammenveranlagten Ehegatten) als Werbungskosten abgezogen werden. Bei Vorlage eines entsprechenden Freistellungsauftrags können diese Pauschbeträge auch bereits beim Kapitalertragsteuerabzug berücksichtigt werden.

Verluste aus Kapitalvermögen werden grundsätzlich innerhalb dieser Einkunftsart im Rahmen des Kapitalertragsteuerabzugs von der auszahlenden Stelle verrechnet. Nach Verrechnung verbleibende Verluste werden, wenn der auszahlenden Stelle bis zum 15. Dezember des laufenden Jahres kein Antrag auf Erstellung einer Verlustbescheinigung vorliegt, in das nächste Jahr vorgetragen. Verluste aus Kapitalvermögen dürfen nicht mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen bzw. von diesen abgezogen werden. Wenn der auszahlenden Stelle ein Antrag auf Verlustbescheinigung vorgelegt wird, sind die Verluste im Rahmen der Steuerveranlagung zu berücksichtigen.

Auf Antrag des Steuerpflichtigen können die Einkünfte aus Kapitalvermögen auch im Rahmen der Steuererklärung berücksichtigt werden, wenn dies zu einer niedrigeren Einkommensteuer führt (sog. Günstiger-Prüfung). Der Antrag kann für den jeweiligen Veranlagungszeitraum aber nur einheitlich für sämtliche Kapitalerträge des Jahres bestellt werden. Von der auszahlenden Stelle ist dem Steuerpflichtigen dazu über die im Abzugswege einbehaltenen Steuerbeträge und die Höhe der noch nicht ausgeglichenen Verluste eine Steuerbescheinigung nach amtlichem Muster auszustellen.

Die im Abzugswege einbehaltene Kapitalertragsteuer sowie der Solidaritätszuschlag und ggf. die Kirchensteuer werden im Fall der Einbeziehung der Kapitaleinkünfte in die Einkommensteuererklärung als Vorauszahlungen auf die deutsche Steuer des in Deutschland unbeschränkt Steuerpflichtigen angerechnet. Zuviel einbehaltene Beträge berechtigen die Inhaber der Inhaber-Teilschuldverschreibungen zur Rückerstattung im Rahmen deren Steuerveranlagung.

#### b) Besteuerung der im Betriebsvermögen gehaltenen Inhaber-Teilschuldverschreibungen

Falls die Inhaber-Teilschuldverschreibungen von Kapitalgesellschaften, Personengesellschaften oder natürlichen Personen im steuerlichen Betriebsvermögen gehalten werden, sind die vorstehend erörterten Regelungen zur Abgeltungssteuer nicht anwendbar. Daher unterliegen Zinsen und Gewinne einer evtl. Veräußerung oder Einlösung der Inhaber-Teilschuldverschreibung der Körperschaftsteuer bzw. Einkommensteuer (jeweils zuzüglich Solidaritätszuschlag) – und soweit anwendbar – auch der Gewerbesteuer. Mit dem Wertpapier im Zusammenhang stehende Aufwendungen sind grundsätzlich als Betriebsausgaben abzugsfähig. Die auszahlende Stelle hat Kapitalertragsteuer sowie Solidaritätszuschlag einzubehalten. Die Zinsen und Gewinne aus der Inhaber-Teilschuldverschreibung sind daher im Rahmen der Steuerveranlagung anzugeben. Die einbehaltenen Beträge können unter bestimmten Voraussetzungen bei der Steuerveranlagung angerechnet werden.

### 3. Nicht in der Bundesrepublik Deutschland ansässiger Anleger

Die Besteuerung von Zinszahlungen und sonstigen Leistungen im Zusammenhang mit der Anleihe richtet sich jeweils nach dem für den Zinsempfänger geltenden nationalen Steuerrecht. Unter Umständen findet für beschränkt Steuerpflichtige auch das deutsche Steuerrecht Anwendung. Auch können sich steuerliche Auswirkungen aus Doppelbesteuerungsabkommen der Bundesrepublik Deutschland mit dem jeweiligen Staat ausländischer Anleihegläubiger ergeben. Ausländische Anleihezeichner werden gebeten, bei diesbezüglichen Fragen zur Besteuerung fachmännischen Rat einzuholen. Die

Emittentin selbst beabsichtigt nicht, die Anleihe außerhalb der Bundesrepublik Deutschland anzubieten.

## IX. Verkehrswertgutachten

Mit Datum vom 11. März 2011 hat Herr Dipl.-Ing. Volker Grünes von Dr.-Ing. Keunecke & Partner, Ebereschentallee 16, 14050 Berlin (Westend), auf Ersuchen der Emittentin den Verkehrswert gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) für das Objekt Bahnhofstraße 86, 04158 Leipzig-Wiederitzsch, zum 16. Februar 2011 mit EUR 30.750.000,- ermittelt und hierüber ein ausführliches Verkehrswertgutachten erstellt, das im Folgenden vollständig wiedergegeben ist. Herr Dipl.-Ing. Volkes Grünes hat bislang keine Wertgutachten für die Unternehmen der GOLDEN GATE-Gruppe erstellt und hat auch kein wesentliches Interesse an der Emittentin.

Die Emittentin weist darauf hin, dass im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswerts der Wertgutachter davon ausgegangen ist, dass die durch die Emittentin vorgesehenen Vermietungen (Mietverträge) abgeschlossen werden und damit die von der Emittentin kalkulierten Netto-Kaltnieten erzielt werden können. Grundlage des Verkehrswerts ist somit die Vermietung des Objektes gemäß der Kalkulation der Emittentin.

Der derzeitige Buchwert des Objektes Bahnhofstraße 86 ist geringer als der in dem nachfolgenden Gutachten ausgewiesene Verkehrswert. Der Grund für diese Abweichung ist darin zu sehen, dass das vorgenannte Objekt im Jahr 2009 ohne laufenden Betrieb erworben wurde. Kaufpreismindernd wirkte sich auch die Verpflichtung zur Übernahme von Mitarbeitern aus. Seit dem Erwerb wurde das Objekt Bahnhofstraße 86 durch die Emittentin weiterentwickelt. Wesentliche Baugenehmigungen konnten eingeholt werden. Auch konnte der Vermietungsstand seither erhöht werden. Hinzu kommt, dass die Emittentin weniger Mitarbeiter übernehmen musste, als ursprünglich im Rahmen des Kaufvertrages vorgesehen. Daher ist der im folgenden Gutachten ausgewiesene Verkehrswert höher als der derzeitige Buchwert.

Seit dem Bewertungsstichtag hat sich keine wesentliche Änderung bei der Liegenschaft des Objekts Bahnhofstraße 86 ergeben, die in dem Wertgutachten des Herrn Dipl.-Ing. Volkes Grünes nicht enthalten ist. Die Emittentin hält das Wertgutachten des Herrn Dipl.-Ing. Volkes Grünes für angemessen. Herr Dipl.-Ing. Volkes Grünes hat der Verwendung seines Verkehrswertgutachtens im Rahmen der Anleihe zugestimmt. Das Verkehrswertgutachten ist in den Geschäftsräumen der Emittentin, Osterseenstraße 2, 82402 Seeshaupt, einsehbar. Es hat folgenden Wortlaut:

## Wertermittlung Nr. 33550/11

- 1.0 Auftraggeber:** Golden Gate AG, Osterseenstraße 2 in 82402 Seeshaupt
- 1.1 Objekt:** **Gesundheitszentrum Leipzig**  
(Ehemaliges Bundeswehrkrankenhaus)  
**Bahnhofstraße 86**  
**04158 Leipzig-Wiederitzsch**
- 1.2 Wertermittlungsstichtag/  
Qualitätsstichtag:** **16. Februar 2011**
- 1.3 Zweck:** Das Gutachten dient der Wertfeststellung für eine Unternehmensanleihe. Ausgewiesen wird der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB, unter Berücksichtigung der ImmoWertV und WertR 06. Im Rahmen der Wertermittlung wird der Vollbetrieb nach dem 1. Betriebsjahr (Anlaufjahr) des Krankenhauses einschl. der Nebeneinrichtungen entsprechend der Planung der Golden Gate AG unterstellt.
- 1.4 Ortstermin:** Das Grundstück wurde am 16.02.2011 in Anwesenheit von Herr Aribert Wolf und Herr Falko-Jens Hundertmarck von der Golden Gate AG besichtigt.
- Zugang:** Stichprobenartige Innen- und Außenbesichtigung.
- 1.5 Objektbeschreibung:** Bewertet wird ein Konzept für das ehemalige Bundeswehrkrankenhaus in Leipzig-Wiederitzsch. Dieses ist seit April 2007 größtenteils ungenutzt, 2 Gebäude sind an die Bundeswehr vermietet, 3 weitere an die Bundespolizei. Das Krankenhaus soll künftig als **Zentrum für septische Chirurgie** genutzt werden. Teilbereiche sollen an Fachärzte, an eine Cateringfirma, eine Orthopädietechnik und an ein Septisches Institut vermietet werden. Weiterhin ist die Errichtung einer Kindertagesstätte vorgesehen. Die Bebauung wurde überwiegend zwischen 1992 und 2003 errichtet, wobei der Bestandsbau des älteren Bettenhauses umfassend saniert und integriert wurde. **Der Verkehrswert bezieht sich auf den Zustand im Vollbetrieb nach nutzungsspezifischen Umbauten dem 1. Betriebsjahr und Vermietung gem. der Kalkulation der Auftraggeberin.** Gemäß Unterlagen lassen sich folgende Objektgrößen benennen:  
Nutzfläche ca.: 27.688,00 m<sup>2</sup>  
Grundstücksgröße: 55.588,00 m<sup>2</sup>
- 1.6 Zusammenfassung der Ergebnisse:**
- |                  |                 |                           |              |
|------------------|-----------------|---------------------------|--------------|
| Bodenwert:       | 5.079.000,00 €  | Verkehrswert/Rohertrag:   | 10,03 – fach |
| Sachwert:        | 69.126.000,00 € | Verkehrswert/Nutzfläche:  | rd. 1.111,00 |
| €/m <sup>2</sup> |                 |                           |              |
| Ertragswert:     | 30.753.000,00 € | Verkehrswert/Sachwert:    | 0,44         |
|                  |                 | Verkehrswert/Ertragswert: | 1,00         |

**Verkehrswert: 30.750.000,00 €**  
(i.W.: dreißig Millionen siebenhundertfünfzigtausend EURO)

Das Gutachten umfasst:

- 27 Seiten
- 2 Lageplan/Flurkarte
- 2 Stadtplanausschnitt
- 80 Lichtbilder
- 8 Anlagen/Sonstiges

Nach bestem Wissen!



Berlin, den 11.03.2011  
Dipl.-Ing. Volker Grünes  
RU/sl

## 2.0 Allgemeine Grundstücksinformationen:

Das Bewertungsobjekt wird in 4 Grundbüchern geführt. Es wird auftragsgemäß nachfolgend als eine wirtschaftliche Einheit bewertet und als „Grundstück“ bezeichnet.

## 2.1 Bestandsverzeichnis:

**Grundlage:** Grundbuchauszüge vom 03.08.2010

**Amtsgericht:** Leipzig  
**Blätter:** 365, 1664, 3816 und 3903  
Großwiederitzsch

**Grundbuch von:** Wiederitzsch  
**Gemarkung:** Kleinwiederitzsch und

Blatt-Nr.	lfd. Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lagebezeichnung	Größe m <sup>2</sup>
365	4	145/c	Bahnhofstraße 86, Gebäude- und Freifläche	12.650
	5	72	Bahnhofstraße 86, Gebäude- und Freifläche	6.899
	6	72/k	Bahnhofstraße 86, Gebäude- und Freifläche	21.751
1664	1	72/4	Bahnhofstraße 80, Gebäude- und Freifläche	4.682
3816	2	140/2	Bahnhofstraße 86, Verkehrsfläche	6.781
3903	2	141/2	Bahnhofstraße 86, Verkehrsfläche	2.825

**Grundstücksgröße gesamt: 55.588,00**

## 2.2 I. Abteilung des Grundbuches (Eigentumsverhältnisse):

lfd. Nr. (alle Blätter)	Eigentümer	Datum der Eintragung
2	Golden Gate Leipzig GmbH, München	08.12.2009

## 2.3 II. Abteilung des Grundbuches (Lasten und Beschränkungen):

Blatt Nr./ lfd. Nr.	Inhalt	Datum der Eintragung
365/1	(Lastend auf Nr. 4 und 5 des Bestandsverzeichnisses, Flurstücke 145/c und 72): Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gasdruckregelanlage-GDM-Anlage Nr. 1807 Wiederitzsch Bundeswehrkrankenhaus-nebst Zuwegung und Zubehör sowie Schutzstreifenrecht) für MITGAS Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH, Halle/Saale.	07.04.2010
3903/1	(Lastend auf Flurstück 141/2) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht) für Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH, Leipzig.	22.01.2001

**Wertbeeinflussung aus Abt. II:**

Die Gasdruckregelanlage ist vorhanden, die Dienstbarkeit wird ausgeübt. Die Gasdruckregelanlage ist ein kleineres Gebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich an der westlichen Grundstücksgrenze.

Das Abwasserleitungsrecht wird ebenfalls ausgeübt. Die Leitung verläuft im rückwärtigen Grundstücksbereich auf einem als „Verkehrsfläche“ ausgewiesenen Grundstück.

Die Wertminderung aus beiden Rechten ist gering und vernachlässigbar.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass bezüglich des Wertermittlungsobjektes keine weiteren Lasten und Beschränkungen bestehen. Sollten sich diese Annahmen nicht bestätigen, ist das Gutachten ggf. entsprechend zu modifizieren.

**2.4 Baulasten:**

Gemäß Eintragung im Baulastenverzeichnis der Stadt Leipzig mit Eintragsdatum 10.11.2010 besteht für alle Flurstücke des Grundstücks eine Vereinigungsbaulast. D. h. das öffentliche Baurecht ist so einzuhalten, als wären die Grundstücke ein Grundstück im Sinne § 4 Abs. 2 der sächsischen Bauordnung.

Vereinigungsbaulasten werden nicht als wertmindernd angesehen, da die Flurstücke des Grundstücks ohnehin als wirtschaftliche Einheit bewertet werden.

**2.5 Altlasten:**

Die Voreigentümerin (Bundesrepublik Deutschland -Ressortvermögen Bundeswehrverwaltung-) hat im Rahmen der Sanierung und Erweiterung des Krankenhauses Baugrunduntersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse aus diesen Untersuchungen liegen dem Sachverständigen nicht vor. Bei der Besichtigung konnten keine Indizien für eine evtl. Bodenverunreinigung festgestellt werden. Es wird ein altlastenfreier Zustand unterstellt.

**2.6 Denkmalschutz:**

Nach Informationen der Eigentümerin stehen das Grundstück und die Gebäude nicht unter Denkmalschutz, wovon im Rahmen dieser Wertermittlung ausgegangen wird.

**3.0 Lage- und Grundstücksbeschreibung:****3.1 Ortslage / Standort:**

Das Wertermittlungsgrundstück befindet sich in der Stadt Leipzig, einer kreisfreien Stadt im Bundesland Sachsen. Leipzig ist die größte Stadt im Freistaat Sachsen. Ferner belegt Leipzig den Rang 12 unter den 100 größten Städten Deutschlands. Leipzig liegt relativ zentral in Mitteldeutschland und verfügt über alle Einrichtungen einer Großstadt. Neben Bahnverbindungen (ICE, IC/EC, Regionalbahn, S-Bahn) verfügt Leipzig über einen Flughafen mit 24 h-Betrieb. In den letzten Jahren hat sich eine Vielzahl an bekannten und renommierten Unternehmen in Leipzig angesiedelt. Hierbei handelt es sich u.a. um BMW, DHL, Porsche etc.

Für Leipzig lassen sich folgende statistische Regionaldaten benennen:

- Fläche gesamt:	29.735	ha
- Einwohnerzahl gesamt:	519.664	(30.09.2010)
- Bevölkerungsdichte:	1.748	Einwohner je km <sup>2</sup>
- Arbeitslosenquote:	14,0 %	(Februar 2011)
- Kaufkraftindex (D = 100):	86,2	(2010)

**Demographie:**

Die demographische Entwicklung der Stadt kann nicht vorausgesagt werden. Die Stadt Leipzig selbst geht in einer Hauptvariante von einer leichten Bevölkerungssteigerung von rd. 20.000 in den nächsten 20 Jahren aus. 2 weitere

Varianten geben eine deutlich steigende Bevölkerung um 40.000 und eine sinkende Bevölkerung von 10.000 an. Letztendlich ist die Bevölkerungsentwicklung von der Konjunktur und dem Arbeitsplatzangebot abhängig, dieses kann ebenfalls nicht vorausgesagt werden.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Stadtbezirk Nord-West, im Stadtteil Wiederitzsch, an der nördlichen Seite der Bahnhofstraße im Abschnitt zwischen Kamillenweg und Siedlerweg.

Es liegt ca. 5,5 km nördlich des Stadtzentrums (Marktplatz).

#### **Verkehrslage / Anbindungen:**

In unmittelbarer Grundstücksnähe befindet sich eine Bushaltestelle der Linie 87, mit dieser Linie ist eine Anbindung an den S-Bahnhof Wahren gegeben. In östlicher Richtung führt die Buslinie zur Straßenbahnhaltestelle der Linie 16, die zum Hauptbahnhof und zum Leipziger Zentrum führt.

Der ca. 650 m östlich gelegene S-Bahnhof Wiederitzsch ist stillgelegt.

Für den Individualverkehr bestehen gute Verkehrsanbindungen über die Bahnhofstraße selbst sowie die östlich und westlich verlaufenden Hauptverkehrsstraßen. Über die ca. 700 m westlich verlaufende Landsberger Straße ist eine direkte Anbindung an die Autobahn A14, Anschlussstelle Leipzig-Nord gegeben (ca. 4,0 km entfernt). Die Anschlussstelle Leipzig-Mitte liegt ca. 3,4 km entfernt.

Der Flughafen Leipzig/Halle liegt ca. 10,0 km nordöstlich.

#### **Umliegende Bebauung / Nutzung:**

Die umliegenden Grundstücke sind überwiegend mit 1- und 2-geschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut. Es liegt eine offene Bauweise vor. Nördlich grenzen Felder an.

#### **Beeinträchtigungen / Vorteile:**

Wertbeeinflussende Umstände sind dem Unterzeichneten nicht bekannt und waren am Tage der Besichtigung nicht festzustellen.

#### **Beurteilung der Lagequalität:**

Insgesamt handelt es sich um eine etwas abgelegene aber verkehrstechnisch gut erreichbare Lage im nordwestlichen Stadtgebiet von Leipzig. Die Gegend ist vorwiegend durch Einfamilienhausbebauung geprägt. Das Grundstück befindet sich rd. 10 km nördlich des Leipziger Stadtzentrums. Einkaufsmöglichkeiten sind in Grundstücksnähe nicht vorhanden.

Der Anschluss an den ÖPNV und die sonstige Infrastruktur sind durchschnittlich.

### **3.2 Erschließungszustand:**

Die Bahnhofstraße ist eine Haupteerschließungsstraße, diese ist 2-spurig ausgebaut und asphaltiert. Seitlich sind Gehwege mit Betonpflaster angelegt. Gegenüber dem Grundstück befinden sich Parkmöglichkeiten.

Zum Grundstück besteht eine weitere Zufahrt an der nordöstlichen Grundstücksecke. Hier befindet sich eine neue angelegte Straße, die zur ca. 300 m nördlich verlaufenden Wiederitzscher Straße führt.

An öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden Wasser, Strom, Gas und Kanalisation in den entsprechenden Hausanschlüssen unterirdisch auf



das Grundstück geführt. Auf dem Grundstück selbst befinden sich 3 Trafostationen sowie eine Gasregelstation.

Zwei seitlich des Grundstücks an der Bahnhofstraße gelegene Trafostationen liegen außerhalb und gehören nicht zum Bewertungsobjekt.

Weiterhin sind Telefon- und Kabelanschlüsse vorhanden.

### **3.3 Erschließungsbeiträge:**

Erschließungsbeiträge sind nach Angaben der Auftraggeberin bezahlt und werden derzeit nicht erhoben.

Die Bahnhofstraße ist nur im Bereich des Krankenhauses neu ausgebaut, die Stromleitungen werden oberirdisch geführt. Für künftige Erweiterungen und Verbesserungen der Straße können Ausbaubeiträge erhoben werden.

### **3.4 Grundstücksform:**

Das Grundstück bildet eine zusammenhängende Fläche mit einem leicht unregelmäßigen Zuschnitt (siehe anliegende Flurkarte). Das Grundstück ist im Mittel ca. 145 m breit (Ost-West-Ausdehnung) und 381 m tief (Nord-Süd-Ausdehnung). Die Länge der Straßenfront an der Bahnhofstraße beträgt ca. 150 m.

### **3.5 Beschaffenheit:**

**Oberfläche:** Das Grundstück ist überwiegend eben und liegt auf dem Niveau der Bahnhofstraße. Innerhalb des Grundstücks gibt es Geländeabgrabungen und Aufschüttungen.

**Baugrund:** Ausführliche Angaben zum Baugrund bzw. ein Baugrundgutachten liegen nicht vor. Es wird von normal tragfähigem Baugrund ausgegangen.

### **3.6 Planungsrechtliche Situation:**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig ist das gesamte Grundstück als Sonderbaufläche - Medizinische Einrichtung -“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan stellt die allgemeinen Planungsziele der Gemeinde dar.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder eines in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes. Das Baurecht wird zum Wertermittlungsstichtag nach § 34 BauGB beurteilt. Hiernach ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Es wird vorausgesetzt, dass die Bebauung und deren Nutzung baurechtlich genehmigt sind, bzw. die Errichtung und der Ausbau im Sinne der Baugenehmigung erfolgt sind.

Weitere planungsrechtliche Regelungen sowie ggf. bestehende Satzungen sind nicht bekannt.

### **3.7 Entwicklungszustand des Grund und Bodens:**

Das Wertermittlungsgrundstück ist öffentlich-rechtlich erschlossen und bebaut. Das geltende Planungsrecht richtet sich nach § 34 BauGB. Somit stellt der Grund und Boden nach seiner Entwicklungsstufe **baureifes Land** im Sinne des § 5 Abs. 4 ImmoWertV dar.

### 3.8 Maß der baulichen Nutzung:

Die Geschossfläche der vorhandenen Bebauung wird aus der Aufstellung der gebb Gesellschaft für Entwicklung, Beschaffung und Betrieb GmbH entnommen. Für das Bettenhaus und das Hauptgebäude sind die Geschossflächen der Keller nicht separat ablesbar. Die Kellerfläche wird deshalb überschlägig herausgerechnet.

Die oberirdische Geschossfläche beträgt demnach gerundet:

#### Hauptgebäude:

01	Bettenhaus	8.000,00 m <sup>2</sup>	4 + UG
02	Funktionsgebäude	8.330,00 m <sup>2</sup>	1 bis 4 + UG
02R	Rotunde	2.177,00 m <sup>2</sup>	4 + UG
02A	Funktionsgebäude	1.126,00 m <sup>2</sup>	2 + UG
02B	Funktionsgebäude	1.126,00 m <sup>2</sup>	2 + UG
02C	Physiotherapie	1.010,00 m <sup>2</sup>	1 + UG

#### Nebengebäude:

03	Wache	93,00 m <sup>2</sup>	1
04/05	Wohnheime	4.545,00 m <sup>2</sup>	
07	Betreuungsgebäude	787,00 m <sup>2</sup>	2 + TeilUG
08	KFZ-Halle	375,00 m <sup>2</sup>	1
09	Wäscherei	665,00 m <sup>2</sup>	1 + TeilUG
10	Apotheke	760,00 m <sup>2</sup>	1
11	Technisches Betriebsgebäude	1.110,00 m <sup>2</sup>	2
12	Funktionsgebäude	<u>269,00 m<sup>2</sup></u>	1

**Geschossfläche (§ 20 BauNVO): 30.373,00 m<sup>2</sup>**

Hierin nicht enthalten ist die Isolierstation, die abgerissen werden soll. Der an dieser Stelle zu errichtende Kindergarten wird eine Geschossfläche von rd. 960 m<sup>2</sup> haben, so dass sich eine Geschossfläche von insgesamt **31.333 m<sup>2</sup>** ergibt.

Das auf dem Grundstück erreichte Maß der baulichen Nutzung in Form der Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt bei einer Grundstücksgröße von 55.588,00 m<sup>2</sup> somit:

$$\text{GFZ (GF/Grundstücksgröße)} = \frac{31.333,00 \text{ m}^2}{55.588,00 \text{ m}^2} = 0,56$$

Das Grundstück ist damit baulich gut ausgenutzt. Eine weitere Erhöhung der baulichen Nutzung des Wertermittlungsgrundstücks wurde nicht geprüft. Grundlage der Bodenwertermittlung bildet das ausgeübte Maß der Nutzung, da sich der Bodenwert primär aus dem Lagewert ableitet.

## 4.0 Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

### 4.1 Grundlagen der Wertermittlung:

Grundlage für die Verkehrswertermittlung stellt der § 194 BauGB dar. Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „...durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ausgewiesen wird im vorliegenden Wertermittlungsfall der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB.

#### 4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB sind gemäß

§ 8 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen.

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein Krankenhaus mit Nebeneinrichtungen. Objekte dieser Art werden üblicherweise nach Ertragswertüberlegungen beurteilt, da in der Regel Renditegesichtspunkte im Vordergrund stehen. Der Verkehrswert (Marktwert) ist somit entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr anhand des Ertragswertverfahrens gemäß §§ 17 - 20 ImmoWertV zu ermitteln.

Aus informatorischen Gründen wird hier zusätzlich der Sachwert im Sinne der §§ 21 - 23 ImmoWertV errechnet. Da es sich hier um ein Renditeobjekt handelt, hat der Sachwert jedoch keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

Zur Verkehrswertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) liegt keine ausreichende Anzahl geeigneter Kaufpreise vor. Der ermittelte Ertragswert wird deshalb lediglich anhand geeigneter Vergleichsfaktoren überprüft.

#### 5.0 Bodenwert:

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i.d.R. nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 15 ImmoWertV). Liegen geeignete Bodenrichtwerte in Sinne des § 196 BauGB vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Durch Anpassungen des verwendeten Bodenrichtwertes oder der Vergleichskaufpreise werden diese an das zu bewertende Grundstück und dessen Eigenschaften angeglichen.

Für die durchzuführende Bewertung liegt ein geeigneter Bodenrichtwert vor. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb durch Anpassung des Bodenrichtwertes an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und an die Zustandsmerkmale des Bewertungsobjektes.

#### 5.1 Bodenrichtwert nach § 196 BauGB:

Ein Bodenrichtwert ist für das Grundstück nicht ausgewiesen.

Die Bodenrichtwerte angrenzender Wohnbauflächen und Mischbauflächen betragen gemäß Auskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Leipzig:

westlich des Grundstücks:	110,00 €/m <sup>2</sup> , Wohnbaufläche,	300 m <sup>2</sup> Grundstücksgröße
östlich des Grundstücks:	85,00 €/m <sup>2</sup> , Wohnbaufläche,	1.000 m <sup>2</sup> Grundstücksgröße
südlich des Grundstücks:	130,00 €/m <sup>2</sup> , Mischbaufläche,	Geschossflächenzahl 1,2

Diese Richtwerte wurden zum Stichtag 31.12.2008 ermittelt, sie beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

In Leipzig werden die Bodenrichtwerte alle 2 Jahre aktualisiert. Die Richtwerte per 31.12.2010 wurden noch nicht ermittelt. Mit einer Veröffentlichung ist im April oder Mai 2011 zu rechnen. Größere Wertdifferenzen sind jedoch nicht zu erwarten.

**5.2 Bodenwert je m<sup>2</sup>:** Der Basisbodenwert wird aus den aktuell ausgewiesenen Bodenrichtwerten für die unmittelbare Lage des Wertermittlungsobjektes abgeleitet, dieser beträgt im Mittel rd. 110,00 €/m<sup>2</sup>. Dieser Wert ist ein durchschnittlicher Lagewert und kann aufgrund der Nutzung des Grundstücks als Wohnfolgeeinrichtung herangezogen werden.

Aufgrund der Übergröße des Grundstücks und der Nutzung als Krankenhaus erfolgt eine Minderung um rd. 10,0 % auf rd. **100,00 €/m<sup>2</sup>**. Weitere wertbeeinflussende Umstände, in deren Folge der Bodenrichtwert ggf. durch Zu- und Abschläge angepasst werden könnte, sind nicht bekannt.

Für die rückwärtig gelegenen Flurstücke 140/2 und 141/2, die als Verkehrsfläche ausgewiesen sind, wird ein verminderter Bodenwert von **50,00 €/m<sup>2</sup>** angesetzt. Diese Flurstücke sind unbebaut und liegen auch außerhalb des bebauten Ortsbereichs. Sie sind jedoch –auch aufgrund der Vereinigungsbaulast- als Bauland anzusehen.

### 5.3 Bodenwert des Grundstücks:

Der Bodenwert des Wertermittlungsgrundstücks ergibt sich wie folgt:

	m <sup>2</sup>	x	€/m <sup>2</sup>	=	€
<b>Bauland</b>	45.982,00		100,00		4.598.200,00
Bauland rückwärtig	9.606,00		50,00		480.300,00
Bodenwert des Grundstücks insgesamt					5.078.500,00
<b>Bodenwert insgesamt rd.</b>					<b>5.079.000,00</b>

## 6.0 Beschreibung und Beurteilung der Baulichkeiten:

### 6.1 Art der Baulichkeiten:

Auf dem Grundstück befinden sich folgende Gebäude:

	Nutzfläche	Geschosse
<b>Hauptgebäude:</b>		
01 Bettenhaus	8.135,69 m <sup>2</sup>	4 + UG
02 Funktionsgebäude	9.294,96 m <sup>2</sup>	1 bis 4 + UG
02R Rotunde	3.040,62 m <sup>2</sup>	4 + UG
02W Wirtschaftshof	419,00 m <sup>2</sup>	UG
02A Funktionsgebäude	1.749,84 m <sup>2</sup>	2 + UG
02B Funktionsgebäude	1.915,37 m <sup>2</sup>	2 + UG
02C Physiotherapie/Materiallager	2.995,59 m <sup>2</sup>	1 + UG
<b>Nebengebäude:</b>		
03 Wache	64,06 m <sup>2</sup>	1
04 Schwesternwohnheim	1.730,55 m <sup>2</sup>	4 + UG

05	Sanitäter-Schülerkompanie	2.447,56 m <sup>2</sup>	4 + UG
07	Betreuungsgebäude	737,72 m <sup>2</sup>	2 + UG
08	KFZ-Halle	334,38 m <sup>2</sup>	1
09	Wäscherei	736,40 m <sup>2</sup>	1
10	Apotheke	632,00 m <sup>2</sup>	1
11	Technisches Betriebsgebäude	847,58 m <sup>2</sup>	2
12	Funktionsgebäude	<u>225,40 m<sup>2</sup></u>	1
Nutzfläche:		35.306,72 m <sup>2</sup>	

Diese Fläche entspricht der Nettogrundfläche, sie wurde der Gebäudebeschreibung der gebb Gesellschaft für Entwicklung, Beschaffung und Betrieb mbH vom 02.01.2006 entnommen. Bei den Gebäuden 07, 08 und 09 wurde die Fläche gemäß neuem Mietvertrag angesetzt.

In der Nutzfläche sind rd. 4.171,46 m<sup>2</sup> Funktionsflächen für betriebstechnische Anlagen enthalten. Ohne Funktionsflächen beträgt die Nutzfläche 31.135,26 m<sup>2</sup>. Die Zusammensetzung der Flächen ergibt sich aus einer Aufstellung in der Anlage.

Bei einer überschlägig ermittelten Bruttogrundfläche von rd. 39.720 m<sup>2</sup> und einer Nettogrundfläche von rd. 35.307 m<sup>2</sup> ergibt sich ein Konstruktionsflächenanteil mit rd. 11,1 %, was für ein derartiges Objekt angemessen erscheint. Der Konstruktions- und Funktionsflächenanteil beträgt 21,6 %, was ebenfalls im üblichen Rahmen liegt.

Die vorstehende Nutzfläche wird als sachgerecht und hinreichend genau zugrunde gelegt. Ein Aufmaß wurde nicht durchgeführt, da dies nicht Bestandteil der Beauftragung im Rahmen der Verkehrswertermittlung ist. Sollte sich anhand eines vor Ort durchgeführten Aufmaßes eine andere als die hier zugrunde gelegte Nutzfläche ergeben, ist das Gutachten ggf. entsprechend zu modifizieren.

Das Funktionsgebäude Nr. 13 soll abgerissen und durch einen Neubau für einen Kindergarten ersetzt werden. Es wird in der Aufstellung deshalb nicht aufgeführt.

Das Betreuungsgebäude Nr. 07 wurde vormals als Offizierskasino genutzt. Dieses wird derzeit für die Bundespolizei umgebaut. Die Wäscherei Nr. 09 wird ebenfalls für die Bundespolizei umgebaut. Für die Apotheke Nr. 10 ist ebenfalls eine Umnutzung für eine Firma für Orthopädietechnik vorgesehen.

Die vermietbare Nutzfläche beträgt gemäß Ertragsaufstellung (Pkt. 8.6) mit rd. **27.688 m<sup>2</sup>**. Die Differenz zur Nutzfläche ohne Funktionsflächen (31.135,26 m<sup>2</sup>) von ca. 3.447 m<sup>2</sup> ergibt sich aus allgemeinen Erschließungsflächen, insbesondere der Eingangshalle, der Mittelflure im Hauptgebäude und der Stichflure zu den Funktionsgebäuden 02A und 02B sowie aus der Fläche des Wirtschaftshofes.

## 6.2 Zweckbestimmung / Baujahr:

### 01 Bettenhaus:

Das Bettenhaus wurde ca. 1976 errichtet und 1996/98 umfassend neu ausgebaut und aufgestockt. Es besteht aus Erdgeschoss, 3 Obergeschossen und ist unterkellert. Mittig befindet sich ein Treppenhaus mit einem weiteren Geschoss.

Im Untergeschoss befinden sich Räume der Haustechnik, Personalräume (Umkleiden, Waschräume) und Lagerräume. Im Erdgeschoss sind Räume der Verwaltung und Untersuchungsräume vorhanden. Das 1. bis 3. Oberge-

schoß besteht aus jeweils 2 Stationen, 50 Betten und Nebenräumen der Stationen. Im 4. Obergeschoss sind Räume eines Seelsorgers vorhanden.

Das Bettenhaus soll künftig zusammen mit dem überwiegenden Teil des Funktionsgebäudes 02 als Spezialklinik für septische Chirurgie genutzt werden. Die derzeit vorhandenen 150 Betten in 2-Bett-Zimmern (3 3-Bett-Zimmer) sollen auf 107 Betten reduziert werden.

### **02 Funktionsgebäude**

Das Funktionsgebäude 02 ist das Hauptgebäude des Krankenhauses. Es wurde 1996/98 überwiegend neu errichtet und besteht aus Untergeschoss, und 1 bis 3 Obergeschossen. Die nördlichen 1-geschossigen Gebäudebereiche (Lager und Physiotherapie) wurden 2001-2003 errichtet.

Im Untergeschoss befinden sich ein größeres Lager, eine Großküche, ein größerer Saal (ehemals Speisesaal), eine Bettensterilisation und Haustechnikräume. Um den Wirtschaftshof auf Untergeschoss-Niveau sind eine Trafostation, eine Notstromversorgung und Müllsammelräume angegliedert. Das Untergeschoss ist durch den abgesenkten Wirtschaftshof teilweise ebenerdig zugänglich und tagesbelichtet. Im Erdgeschoss sind die Notaufnahme eine größere Physiotherapie, ein Lagerbereich und die Fachabteilungen Radiologie und HNO untergebracht. Das 1. Obergeschoss beinhaltet eine Intensivstation mit 6 Betten, Fachabteilungen für innere Medizin, Dermatologie und Venerologie, Endoskopie und ein Labor. Das 2. Obergeschoss besteht aus 3 Operationssälen mit umfangreichen Nebeneinrichtungen und einer Sterilisation. Im 3. Obergeschoss sind ausschließlich Haustechnikräume, vorwiegend für Raumluftechnik untergebracht. Über dem 3. Obergeschoss befindet sich ein Dachaufbau, ebenfalls mit Haustechnikräumen.

### **02R Rotunde:**

Die Rotunde verbindet das Bettenhaus mit dem Hauptgebäude und wurde ebenfalls 1996/98 neu errichtet. An der Ostseite befindet sich ein Haupteingang, an der Westseite die Notaufnahme mit Krankenwagenvorfahrt. Das Erdgeschoss ist größtenteils eine großzügig gestaltete Eingangshalle mit Empfang, von dort aus führt eine geschwungene Freitreppe bis ins 3. Obergeschoss. Im über alle Geschosse verlaufenden Treppenhaus ist eine Plastik installiert, die eine Mullbinde darstellt. An die Eingangshalle ist ein Café angegliedert.

Die Rotunde wird größtenteils für Flure und Aufenthaltsräume genutzt. Im 3. Obergeschoss befinden sich eine Kapelle und eine Bücherei.

### **02A und 02B Funktionsgebäude:**

Die Funktionsgebäude sind östlich an das Hauptgebäude angebaut und stammen ebenfalls aus 1996/98. Sie bestehen aus Untergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss und sind größtenteils an die Bundeswehr vermietet, die dort Untersuchungsräume unterhält.

### **02C Physiotherapie:**

Die Physiotherapie ist ein 1-geschossiger Anbau am Hauptgebäude, in dem sich ein Schwimmbecken, eine Turnhalle und verschiedene Bäderabteilungen der Physiotherapie befinden. Der Anbau ist teilunterkellert, im Keller ist u. a. die Schwimmbadtechnik untergebracht.

### **03 Wache:**

Die Wache ist ein kleines 1-geschossiges Pförtnergebäude an der Hauptzufahrt, das 1998 neu errichtet wurde.

**04/05 Wohnheime:**

Die Wohnheime wurden 1994/96 neu errichtet, sie sind 4-geschossig. An der Südseite befindet sich ein 1-geschossiger unterkellertes Verbindungsbau.

Im Verbindungsbau befinden sich Schulungsräume, Büroräume und ein Vortragssaal, ansonsten sind im Gebäude 04 insgesamt 29 Appartements mit Bädern und Küchen und im Gebäude 05 insgesamt 46 Einzelzimmer vorhanden, von denen sich jeweils 2 Appartements ein gemeinsames Badezimmer teilen. Auf jeder Etage befindet sich eine Gemeinschaftsküche. Am Wohnheim 04 befinden sich auch Balkone. In den Kellern befinden sich überwiegend Abstellräume.

**07 Betreuungsgebäude:**

Das Betreuungsgebäude ist 1- und 2-geschossig ausgeführt und wurde vormals als Offiziers-Kasino genutzt. Es wurde 1992 - 1994 als Wirtschaftsgebäude errichtet und 2001/2002 zum Kasino umgebaut. Derzeit wird das Gebäude als Bereitschaftshaus für die Bundespolizei umgebaut. Im Erdgeschoss sind 11 Büroräume, 2 Besprechungsräume sowie Umkleide- und Sanitärräume für Herren vorgesehen, im Obergeschoss sollen 2 Büroräume und Umkleide- und Sanitärräume für Damen untergebracht werden.

Das Betreuungsgebäude ist eine Holzkonstruktion mit Pultdächern, die Dächer sind mit Zinkblechen gedeckt.

**08 KFZ-Halle:**

Die 1997/98 errichtete KFZ-Halle ist ein 1-geschossiges Gebäude mit 3 Garagen für Fahrzeuge, 3 Lagerräumen, einem Büroraum und einer Toilette.

**09 Wäscherei:**

Die Wäscherei wurde 1992 - 1994 errichtet. Sie ist 1-geschossig und zu einem geringen Teil unterkellert. Sie wird derzeit ebenfalls für die Bundespolizei ausgebaut, wobei vorwiegend Lagerräume für Ausrüstungsgegenstände und Materialien vorgesehen sind. Im Keller wird ein Sportraum eingebaut.

**10 Apotheke:**

Die Apotheke wurde 1993 - 1994 errichtet. Sie ist seit 2007 ungenutzt und soll künftig von einer Firma für Orthopädietechnik genutzt werden. Das Apothekengebäude besteht aus unterschiedlich großen Produktions- und Lagerräumen, die für den künftigen Nutzungszweck noch umgebaut werden müssen. Das Gebäude ist 1-geschossig und zur Hälfte unterkellert.

**11 Technisches Betriebsgebäude:**

Dieses 2-geschossige Betriebsgebäude wurde 1988 errichtet. Im Erdgeschoss befinden sich verschiedene Werkstätten und Lagerräume für Gartengeräte und -maschinen, Tischlerei, Schlosserei, Elektrowerkstatt, Gravierwerkstatt. Im Obergeschoss sind Büroräume vorhanden. Das technische Betriebsgebäude soll in seiner derzeitigen Nutzungsart weiter bestehen.

**12 Funktionsgebäude:**

Das Funktionsgebäude im südwestlichen Grundstücksbereich ist ein 1-geschossiges ca. 1994 errichtetes Nebengebäude, das als Arztpraxis ausgebaut ist. Dieses soll auch künftig als Arztpraxis genutzt werden.

**13 Kindergarten:**

Der Kindergarten wurde noch nicht errichtet. Er soll ca. 800 m<sup>2</sup> Nutzfläche in einem 1-geschossigen Gebäude aufweisen.

### 6.3 Kurze Baubeschreibung:

<b>Bauart:</b>	Bettenhaus: Stahlbetonskelettbau Hauptgebäude und Anbauten: Stahlbetonskelettbau Wohnheime: Mauerwerksbauten mit Stahlbetondecken Kasino: Holzbau mit Außenwänden aus vorgefertigten Elementen Sonstige Nebengebäude: Mauerwerksbauten
<b>Rohbau:</b>	Fassaden: überwiegend Wärmedämmputz, an der Westseite des Hauptgebäudes großflächige Verglasung mit außenliegenden Balkonen, an der Physiotherapie auch Holzverkleidung oder Faserplatten, am Verbindungsgang zwischen den Funktionsgebäude 02A und 02B ebenfalls großflächige Verglasung; außenliegende Balkone am Wohnheim 04 mit Stahlbrüstungen  Außenwände: größtenteils aus Stahlbeton, tlw. Mauerwerkswände, in der Physiotherapie auch verglaste Holzwände Innenwände: in tragenden und aussteifenden Teilen aus Stahlbeton, teils Mauerwerkswände, nicht tragende Innenwände aus Mauerwerk, Gasbetonplatten oder Gipskarton, zum Teil auch verglaste Elementwände oder Edelstahl Decken: größtenteils Stahlbetondecken, im Kasino auch Holzdecke Dächer: über dem Bettenhaus und dem Hauptgebäude Flachdächer aus Stahlbeton mit Dämmung, Dachdichtungsbahnen, Kies-schüttung oder Plattenbelägen Physiotherapie mit begrüntem Flachdach aus Holz; über den Nebengebäuden überwiegend Pultdächer in Holzkonstruktion mit einer Eindeckung aus gefalzten Zinkblechen  Treppen: Stahlbetontreppen mit Travertinstufen, Stahlgeländer und Holzhandläufe, im Bettenhaus insgesamt 3 Treppenhäuser und eine außenliegende Fluchttreppe an der westlichen Giebelseite in Stahlkonstruktion, im Hauptgebäude 2 Treppenhäuser, in der Rotunde ein Treppenhäuser und eine Freitreppeanlage, in den Funktionsgebäuden 02A und 02B eine gemeinsamen Treppe innerhalb eines Verbindungsbaus und jeweils eine außenliegende Fluchttreppe an den Giebelseiten, weitere interne Treppen zwischen UG und EG, in den Schulungsgebäuden und im Kasino jeweils ein Treppenhäuser, im technischen Bereitschaftsdienst eine außenliegende Stahl-treppe
<b>Ausbau:</b>	Fenster: größtenteils Aluminiumfenster mit Isolierverglasung, überwiegend außen- liegende Rollläden oder Jalousien; in den Wohnheimen Kunststofffenster, im Kasino auch Holzfenster Türen: an den Hauseingängen ein- und doppelflügelige Aluminiumtüren, überwiegend mit Verglasung; Türen innerhalb der Brandabschnitte ebenfalls aus Aluminium, teils Brandabschottung durch Stahlschiebetore, an den Operationssälen auch Schiebetüren aus Edelstahl, zu Haustechnikräumen feuerhemmende Stahltüren, Innentüren ansonsten als Holzplattentüren in zumeist schwerer Ausführung in Stahlzargen, an der Fahrzeughalle 3 Stahlfalttüre Fußböden: in Hauseingängen und Treppenhäusern zumeist Travertinplatten, ansonsten überwiegend Linoleumbeläge, teils Teppichauslegware, Nassbereiche gefliest, in der Cafeteria, im Speisesaal und der Bibliothek Parkettböden, in der Turnhalle



	spezieller Schwingboden aus Holz, keramische Bodenfliesen in den meisten Haustechnik- und Kellerräumen
Wände:	größtenteils mit Glasflies und Anstrichen versehen, Bäder, Toiletten und sonstige Nassräume mit Wandfliesungen, spezielle medizinische Räume im Hauptgebäude mit Edelstahl- oder Kunststoffbeschichtungen
Decken:	in den Fluren und innerhalb des Hauptgebäudes abgehängte Decken mit integrierter Beleuchtung und Klimaauslässen, sonst zumeist geputzt und gestrichen, in Nebengebäuden (Kasino, Waschküche, Apotheke) abgehängte Decken in einfacherer Art
Heizung:	Gasgetriebene Heizzentrale im UG des Hauptgebäudes, bestehend aus 2 Warmwasserkesseln Fabrikat Buderus mit 1.020 kW und 740 kW und einem Dampfkessel Fabr. Loos. mit 525 kW (800 kg/h) Leistung, jeweils Baujahr 1997. Hieran sind alle Gebäude angeschlossen. Wärmeübertragung über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen bzw. über Raumlufttechnik
Lüftung/Klima:	Das Klinikgebäude, Flure in den Bettenhäusern und spezielle Funktionsräume sind klimatisiert, innenliegende Bäder und Küchen werden mechanisch entlüftet. Insgesamt sind 13 Lüftungsanlagen vorhanden, davon ca. die Hälfte mit Klimatisierung über eine Kältemaschine der Firma Trane.
Warmwasser:	zentrale Warmwasserbereitung über die Heizzentrale und 6 Speichergeräte im UG des Hauptgebäudes.
Küchen:	im UG des Hauptgebäudes Großküche mit Edelstahlgroßgeräten, ausgelegt für 2.000 Essen, umfangreiche Nebenräume, Lagerräume und Kühlzellen; ansonsten Einbauküchen auf den Stationen oder in Gemeinschaftsräumen der Wohnheime vorhanden; im Café in der Rotunde eine eigene Küche mit Nebenräumen im UG
Sanitär:	Die Krankenzimmer haben größtenteils Duschbäder, auf den Stationen befinden sich Etagenbäder, Pflegediensträume mit Fäkalienspülen sowie Personal und Besuchertoiletten. Einige Toiletten sind behindertengerecht ausgeführt. In den Wohnheimen ist jeweils ein Duschbad für 2 Zimmer eingebaut. Sonstige Nebengebäude haben Toiletten, im Kasino werden auch Waschräume eingebaut.
Elektroinst.:	bauzeitenübliche Elektroinstallationen, 3 Trafostationen und umfangreiche Niederspannungsverteilung, 1 Notstromaggregat mit einer Leistung von 850 kVA, Notbeleuchtung, EDV-Verkabelung, Rauchmelder, Brandmeldezentralen in allen Gebäuden, umfangreiche Gebäudeleittechnik, Beschallungsanlage
Aufzüge:	In der Rattunde befinden sich 2 Aufzüge, im Bettenhaus 1 Aufzug und im Hauptgebäude 1 Aufzug, jeweils Baujahr 1997. Diese fahren durch alle Geschosse, haben Tragfähigkeiten von 2.500 kg bis 3.000 kg und sind für Bettentransport geeignet. Im Café und innerhalb des Lagers befinden sich Lastenaufzüge zwischen UG und EG, im Funktionsgebäude 02A ein kleinerer Aufzug zwischen UG und 1.OG. An den Rampen des Lagers befinden sich 2 Hebebühnen mit 1.500 kg Tragkraft.
Einbauten:	zahlreiche Einbauschränke und krankenhausspezifische Einbauten, Schwimmbad, Sauna, spezielle Bäder und Umkleieräume innerhalb der Physiotherapie. In den Krankenzimmern befinden sich Anschlüsse für krankenhausspezifische Medien

(Sauerstoff, Lachgas, Vakuum und Druckluft) und ein Notrufsystem.

**Besondere Bauteile:** Die besonderen Bauteile werden im Ansatz der Herstellungskosten berücksichtigt und nicht gesondert angesetzt.

#### **6.4 Baumängel / Schäden / Instandhaltungsrückstau / noch auszuführende Restarbeiten:**

Größere Bauschäden oder Baumängel waren bei der Besichtigung nicht erkennbar bzw. sind dem Unterzeichneten nicht bekannt. Die Gebäude wurden seit der Errichtung bzw. der letzten größeren Instandsetzung in den Jahren 1996/98 ständig gut erhalten und gepflegt und befinden durchweg in einem guten Zustand.

Für den künftigen Betrieb einer Spezialklinik für septische Chirurgie sind insbesondere im Hauptgebäude Umbaumaßnahmen und eine Teilerneuerung der technischen Anlagen und Ausstattungen sowie des Brandschutzes erforderlich. Hierfür sind Umbaukosten in Höhe von rd. 6,0 Mio. € vorgesehen.

Das Kasino und die Wäscherei werden derzeit für die Nutzungszwecke der Bundespolizei umgebaut. In der Apotheke sind ebenfalls Umbauten erforderlich. Der Kindergarten ist noch nicht errichtet.

#### **6.5 Zusammenfassung baulicher Zustand / Ausstattungsqualität / wirtschaftliche Beurteilung:**

Das ehemalige Bundeswehrkrankenhaus wurde 1996/98 zuletzt umfassend saniert und befindet sich aufgrund ständig durchgeführter Instandhaltung in einem guten Unterhaltungszustand.

Die Funktionalität wird auch einem modernen Krankenhausbetrieb gerecht, die Ausstattung und die Haustechnik sind jedoch zum Teil außer Betrieb und für die Inbetriebnahme zu überprüfen und ggf. auf den Stand der Technik zu bringen.

Die Räume des ehemaligen Krankenhauses sind fast vollständig mit Medizintechnik ausgestattet. Für die Ausstattung der Medizintechnik wurden ehemals 25 Mio. € investiert.

**6.6 Nebengebäude:** Das Gebäude 14 ist eine ehemalige Isolierstation, dieses in einfacher Art errichtete Gebäude soll abgerissen werden und bleibt wertmäßig unberücksichtigt. Hinter dem Funktionsgebäude 12 befindet sich ein kleines Gewächshaus der Gärtnerei, weiterhin sind Fahrradunterstände vorhanden.

Alle Nebengebäude (mit Ausnahme der Isolierstation) werden beim Wert der Außenanlagen mit erfasst.

**6.7 Außenanlagen:** Die Straßen auf dem Grundstück sind asphaltiert, Wege, die Plätze vor der Rotunde sowie der Wirtschaftshof sind mit Betonpflaster befestigt. Die Parkplätze, insgesamt ca. 290 Stück, weisen Betonpflaster mit breiten Fugen auf. Alle Wege, Straßen und Parkplätze sind beleuchtet. In der nordöstlichen Grundstücksecke befindet sich ein Hubschrauberlandeplatz. Teilweise sind bepflanzte Beete und Baumbewuchs vorhanden, sonstige Freiflächen sind vorwiegend als Rasenflächen angelegt. Niveauunterschiede sind zum Teil mit Betonstützmauern ausgeglichen.

Auf dem Grundstück befinden sich mehrere Hinweistafeln zur Wegeführung.

Die Einfriedung besteht straßenseitig aus einem Stahlstabzaun auf massivem Sockel. An den Zufahrten rechts und links des Bettenhauses befinden sich elektrisch betriebene Stahltore und Pforten, an der Hauptpforte auch Tor-

schränken und eine Ampel. Die rückseitige Zufahrt ist ebenfalls mit einem Stahltor abgeschlossen. Alle Zugänge sind videoüberwacht. Die sonstige Einfriedung besteht aus Maschendrahtzäunen.

### **6.8 Restnutzungsdauer:**

Gemäß den zur Verfügung gestellten Unterlagen wurde die Bebauung überwiegend zwischen 1992 und 2003 errichtet und umfassend saniert. Die Bebauung ist zum Stichtag der Wertermittlung somit zwischen 19 und 8 Jahren alt.

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer ist allein auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer eines Gebäudes abzustellen. Diese steht in Abhängigkeit von der Ausstattung, dem Grundrisszuschnitt und dem baulichen Zustand eines Gebäudes. Aufgrund durchgeführter Sanierungsmaßnahmen und teilweise umfassender Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer der Häuser zustands- und ausstattungsbedingt in Anlehnung an § 6 (6) ImmoWertV sachverständig mit **30 Jahren** bei einer Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren angesetzt.

Für das neue, noch zu errichtende Gebäude Kindergarten wird eine Restnutzungsdauer von 50 Jahren angesetzt.

Laufende Instandhaltungsmaßnahmen sind jedoch erforderlich, um diese Restnutzungsdauer zu realisieren.

Die Restnutzungsdauer bezieht sich auf die Gebäude und wesentlichen Gebäudeausstattungen, jedoch nicht auf die krankenhaustypische Ausstattung, die eine deutlich niedrigere Nutzungsdauer hat.

### **7.0 Sachwert:**

#### **7.1 Grundlagen der Sachwertermittlung:**

Das Sachwertverfahren basiert auf den §§ 21 - 23 ImmoWertV. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen - wie Gebäude, Außenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen - und der Wert der sonstigen Anlagen getrennt vom Bodenwert nach Herstellungswerten zu ermitteln.

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln.

Der Herstellungswert von Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird - soweit sie nicht vom Bodenwert mit erfasst werden - nach Erfahrungssätzen oder nach gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Der Sachwert des Grundstücks errechnet sich aus der Addition von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen. Die sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) werden in der Regel über den Bodenwert mit erfasst und somit nur in begründeten Einzelfällen zusätzlich addiert.

Unter 5.3 wurde der Bodenwert mit 5.079.000,00 € ermittelt. Im folgenden Abschnitt wird die Sachwertermittlung für das Wertermittlungsgrundstück dargestellt

#### **7.2 Grundlage zur Ermittlung des Herstellungswertes der baulichen Anlagen:**

Der Herstellungswert der baulichen Anlagen wird im vorliegenden Fall anhand des so genannten „Indexverfahrens“ ermittelt. Die Grundlage der Bauwertermittlung bilden die Brutto-Grundflächen (BGF in m<sup>2</sup>) sowie die für Gebäude dieser Art üblichen Normalherstellungskosten in €/m<sup>2</sup> BGF.

Die Bruttogrundflächen (BGF) werden aus der vorliegenden Aufstellung der gebb Gesellschaft für Entwicklung, Beschaffung und Betrieb GmbH entnommen. Gebäudeteile ähnlicher Bauart werden zusammengefasst. Die BGF des Kindergartens wird überschläglich anhand der geplanten Nutzfläche mit 960 m<sup>2</sup> angesetzt.

Die BGF beträgt gerundet:

01	Bettenhaus:	10.081,00 m <sup>2</sup>
02, 02A, 02B, 02C, 02R	Hauptgebäude incl. Anbauten:	21.242,00 m <sup>2</sup>
02W	Wirtschaftshof:	481,00 m <sup>2</sup>
03	Wache:	93,00 m <sup>2</sup>
04/05	Wohnheime:	5.233,00 m <sup>2</sup>
07	Betreuungsgebäude:	828,00 m <sup>2</sup>
08	KFZ-Halle:	375,00 m <sup>2</sup>
09	Wäscherei:	889,00 m <sup>2</sup>
10	Apotheke:	760,00 m <sup>2</sup>
11	Technisches Betriebsgebäude:	1.110,00 m <sup>2</sup>
12	Funktionsgebäude:	269,00 m <sup>2</sup>
13	Kindergarten:	960,00 m <sup>2</sup>
<b>BGF gesamt:</b>		<b>42.321,00 m<sup>2</sup></b>

Ferner wird der zum Wertermittlungsstichtag geltende Bundesdeutsche Baukostenindex für gewerbliche Betriebsgebäude in Höhe von 116,9 (Stand: 11/2010; Preisbasis: 2005 = 100) verwendet.

Gemäß Hinweisen zur Anwendung der NHK sind für abweichende Lage- und Baumerkmale zusätzlich so genannte Anpassungsfaktoren anzuhalten. Regionalanpassungsfaktoren zur Berücksichtigung unterschiedlicher Baukosten in den Bundesländern wurden mit den NHK 2000 nicht veröffentlicht.

Kleiber empfiehlt in Fachseminaren in Anlehnung an Untersuchungen von Schmitz/Gerlach/Meisel für Sachsen einen Faktor von 1,05 anzusetzen, was nach sachverständiger Erfahrung auch sachgerecht ist.

Weiterhin werden Anpassungsfaktoren für die Ortsgröße genannt. Für Städte mit mehr als 500.000 bis 1.500.000 Einwohner wird ein Korrekturfaktor vom 1,05 bis 1,15 genannt. Im vorliegenden Fall wird hier ebenfalls ein Faktor von 1,05 als sachgerecht erachtet.

In Anlehnung an die NHK 2000 sowie die Baukostenkennwerte 2010 des Baukosteninformationszentrums Deutscher Architektenkammern (BKI 2010) werden folgende objektspezifischen Normalherstellungskosten angesetzt:

01	Bettenhaus:	1.200,00 €/m <sup>2</sup> BGF
02	Hauptgebäude incl. Anbauten:	1.500,00 €/m <sup>2</sup> BGF
02W	Wirtschaftshof	600,00 €/m <sup>2</sup> BGF
03	Wache	800,00 €/m <sup>2</sup> BGF
04/05	Wohnheime	1.000,00 €/m <sup>2</sup> BGF
07	Betreuungsgebäude	900,00 €/m <sup>2</sup> BGF
08	KFZ-Halle	500,00 €/m <sup>2</sup> BGF
09	Wäscherei	750,00 €/m <sup>2</sup> BGF
10	Apotheke	750,00 €/m <sup>2</sup> BGF
11	Technisches Betriebsgebäude	750,00 €/m <sup>2</sup> BGF
12	Funktionsgebäude	750,00 €/m <sup>2</sup> BGF
13	Kindergarten	1.000,00 €/m <sup>2</sup> BGF

Diese Kosten beziehen sich auf 2005 und beinhalten die Mehrwertsteuer.

Die medizintechnischen Anlagen, die nach Angaben der Auftraggeberin zusätzlich mit rd. 25,0 Mio. € zu Buche schlagen, sind nicht enthalten.

Die Baunebenkosten werden mit 12,0 bis 18,0 % des Bauwertes berücksichtigt. Der Wert der Außenanlagen wird mit 5,0 % angesetzt.

Die Alterswertminderung beträgt linear bei einer Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren rd. 25,0 %. Für den noch nicht errichteten Kindergarten wird die Alterswertminderung mit 0,0 % angesetzt.

**7.3 Sachwertermittlung:** Die Bauwertermittlung und die Aufstellung des Sachwertes ergeben sich wie folgt:

Index	Jahr	Anpassung Faktor 1	Anpassung Faktor 2	Anpassung Faktor 3	Anpassung Faktor 4
116,9	2005 = 100	1,05	1,05		
Anpassung insgesamt					128,88 %

Anpassungen:

- 1: Anpassung Bundesland
- 2: Anpassung Ortsgröße
- 3: nicht erforderlich
- 4: nicht erforderlich

Ansatz Gesamtnutzungsdauer: 40 Jahre  
 Ansatz Restnutzungsdauer: 30 Jahre, 50 Jahre  
 Die Alterswertminderung (AWM) gemäß ImmoWertV  
 (linear) ergibt sich im vorliegenden Fall mit 25 % bzw. 0 %

Bauteil/ Baujahr	BGF rd.  m <sup>2</sup>	Preis per 2000  €/m <sup>2</sup>	Herstellungswert per 2000 ohne Anpassung  €	Herstellungswert zum Stichtag (angepasst)  €	Nebenkosten  %	Ungeminderter Bauwert inkl. Nebenkosten  €	AWM  %	Geminderter Bauwert zum Stichtag  €
Bettenhaus	10.081	1.200,00	12.097.200,00	15.590.871,36	15,0	17.929.502,06	25,0	13.447.126,55
Hauptgebäude incl. Anbauten	21.242	1.500,00	31.863.000,00	41.065.034,40	18,0	48.456.740,59	25,0	36.342.555,44
Wirtschaftshof	481	600,00	288.600,00	371.947,68	18,0	438.898,26	25,0	329.173,70
Wache	93	800,00	74.400,00	95.886,72	15,0	110.269,73	25,0	82.702,30
Wohnheime	5.233	1.000,00	5.233.000,00	6.744.290,40	15,0	7.755.933,96	25,0	5.816.950,47
Betreuungsgebäude	828	900,00	745.200,00	960.413,76	15,0	1.104.475,82	25,0	828.356,87
KFZ-Halle	375	500,00	187.500,00	241.650,00	12,0	270.648,00	25,0	202.986,00
Wäscherei	889	750,00	666.750,00	859.307,40	15,0	988.203,51	25,0	741.152,63
Apotheke	760	750,00	570.000,00	734.616,00	15,0	844.808,40	25,0	633.606,30
Techn. Betriebsgeb.	1.110	750,00	832.500,00	1.072.926,00	15,0	1.233.864,90	25,0	925.398,68
Funktionsgebäude 12	269	750,00	201.750,00	260.015,40	15,0	299.017,71	25,0	224.263,28
Kindergarten	960	1.000,00	960.000,00	1.237.248,00	15,0	1.422.835,20	00,0	1.422.835,20
						80.855.198,14		60.997.107,42

+ Kosten der Außenanlagen	5,00 % vom Bauwert	3.049.855,37
+ Besondere Bauteile und Nebengebäude (pauschal zum Zeitwert)	nicht erforderlich	0,00
Zwischensumme		64.046.962,79
Wert der baulichen Anlagen und Außenanlagen		
Abschlag oder Zuschlag, Begründung	Hier nicht erforderlich	- 0,00
Zwischensumme		64.046.962,79
Wert der baulichen Anlagen nach Anpassung		
./.. Sicherheitsabschlag:		
Hier nicht erforderlich	0,0 %	0,00
Sonstige Zu-/Abschläge, Begründung	Hier nicht erforderlich	0,00
Wert der baulichen Anlagen		64.046.962,79
+ Bodenwert		5.079.000,00
Rundungsbetrag		37,21
<b>Sachwert €rd.</b>		<b>69.126.000,00</b>

Der Neuherstellungswert der zu bewertenden Gebäude inkl. Baunebenkosten und ohne Außenanlagen wurde vorstehend mit 80.855.198,14 € ermittelt. Dies entspricht bezogen auf die Nutzfläche (35.306,72 m<sup>2</sup> incl. Funktionsflächen) rd. 2.290,00 €/m<sup>2</sup> und ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Konstruktion als angemessen zu erachten.

Nicht in den Herstellungskosten enthalten sind die krankenhausspezifischen Einbauten und Ausstattungen bzw. die Medizintechnik.

Eine Marktanpassung des Sachwertes wird nicht vorgenommen, da sich der Verkehrswert aus dem Ertragswert ableitet.

## 8.0 Ertragswert:

### 8.1 Grundlagen der Ertragswertermittlung:

Im vorliegenden Fall wird das „allgemeine Ertragswertverfahren“ gemäß ImmoWertV § 17 Abs. 2 Satz 1 angewendet.

### 8.2 Nutzungs- / Vermietungssituation:

Auftragsgemäß wird eine Vollvermietungssituation des Grundstücks für den Betrieb als Krankenhaus (Zentrum für septische Chirurgie) einschl. der Nebeneinrichtungen auf der Grundlage der Übersicht Mietfläche, Vermietungen, Mieteinnahmen der Auftraggeberin vom 04.03.2011 angenommen.

Zum Wertermittlungsstichtag steht der überwiegende Teil der baulichen Anlagen leer. Derzeit finden Verhandlungen mit zahlreichen Mietinteressenten über den Abschluss von Mietverträgen statt. Hier wird zugrunde gelegt, dass die vorgesehenen Vermietungen (Mietverträge) abgeschlossen werden und die in der nachfolgenden Übersicht von der Auftraggeberin kalkulierten Nettokaltmieten erzielt (vereinbart) werden.

Das Grundstück bzw. die darauf befindlichen Gebäude sollen insgesamt vermietet werden. Das Gebäude Technischer Betriebsdienst, die Wache und 2 Lagerräume im Hauptgebäude (neben Anlieferung Zentrallager) werden von der Eigentümerin selbst genutzt. Es wird von einer annähernden Vollvermietung ausgegangen.

**Abgeschlossene Mietverträge:**

Abgeschlossen wurden bisher folgende Verträge:

Bundeswehr:

Vermietet sind: 2.658,20 m<sup>2</sup> in den Gebäuden 02A und 02B für ambulante Untersuchung und Behandlung  
 lung  
 Dauer des Vertrages: 01.07.2009 bis 31.07.2019  
 Miete: 7,53 €/m<sup>2</sup> zzgl.

Mit vermietet sind 20 Stellplätze für eine Miete von 20,00 €/STP monatlich. Der Mieter trägt die Betriebskosten, die Vorauszahlung beträgt ca. 6,00 €/m<sup>2</sup> monatlich. Die Miete ist durch Anpassung an den Verbraucherpreisindex wertgesichert.

Bundespolizei:

Vermietet sind:  
 Betreuungsgebäude 07: 703,99 m<sup>2</sup>  
 Wäscherei 09: 713,62 m<sup>2</sup>  
 KFZ-Halle 08: 326,86 m<sup>2</sup>  
 1.744,47 m<sup>2</sup>

Hierbei handelt es sich um die Nutzflächen nach Umbau.

Das Mietverhältnis beginnt mit dem auf die Bauabnahme folgenden Monatsersten. Das Mietverhältnis ist für die Dauer von 10 Jahren abgeschlossen. Dem Mieter ist ein zweimaliges Optionsrecht von jeweils 5 Jahren eingeräumt.

Die Miete beträgt für die Gebäude 07 und 09: 8,75 €/m<sup>2</sup>  
 für die KFZ-Halle 08: 2,80 €/m<sup>2</sup>

Mit vermietet sind 57 Stellplätze für monatlich 20 €/Stellplatz. Zusätzlich zur Miete zahlt der Mieter die Betriebskosten und anteilige Kosten der Hausverwaltung und Objektmanagement, hierfür wird eine Vorauszahlung von monatlich 3,90 €/m<sup>2</sup> erhoben. Die Miete ist durch Anpassung an den Verbraucherpreisindex wertgesichert.

Die Umbaumaßnahmen werden derzeit durchgeführt, mit einem Abschluss ist im April 2011 zu rechnen, so dass die Mietzahlung ab 01.05.2011 erfolgt. Ein Vertrag über derzeit angemietete Räume im Bettenhaus verliert dann die Gültigkeit.

Zusätzlich werden von der Bundespolizei Appartements in den Häusern 4 und 5 angemietet.

**Teilverhandelte aber noch nicht abgeschlossene Mietverträge:**Physiotherapie:

Fläche: 826,58 m<sup>2</sup> im Haus 02c  
 Stellplätze: noch nicht bestimmt  
 Mietbeginn: voraussichtlich 01. Mai 2011  
 Dauer: 10 Jahre  
 Miete: 8,00 €/m<sup>2</sup>  
 Betriebskosten: trägt der Mieter, Vorauszahlung 8,93 €/m<sup>2</sup> monatlich  
 Wertsicherung: Indexanpassung zu 100 %

Küche:

Fläche: 755,33 m<sup>2</sup> Küche im Haus 02 UG

519,82 m<sup>2</sup> Lager im Haus 02 UG  
 516,84 m<sup>2</sup> Lager im Haus 02 EG  
 18,97 m<sup>2</sup> Müllplatz im Wirtschaftshof  
 1.810,96 m<sup>2</sup>

Stellplätze: 20 Außenstellplätze  
 Mietbeginn: voraussichtlich 01. Mai 2011  
 Dauer: 10 Jahre  
 Miete: 6,40 €/m<sup>2</sup> für die Küche und 3,15 €/m<sup>2</sup> für die Lagerfläche  
 Durchschnittsmiete 4,52 €/m<sup>2</sup>  
 Der Müllplatz ist mietfrei.  
 Die Stellplatzmiete beträgt 10,00 €/Stellplatz monatlich.  
 Betriebskosten: trägt der Mieter, Vorauszahlung 3,90 €/m<sup>2</sup> monatlich  
 Wertsicherung: Indexanpassung zu 100 %

#### Klinik:

Für die Spezialklinik für septische Chirurgie wurde noch kein Vertrag geschlossen.

#### **Mietansätze:**

Komplette Krankenhäuser werden üblicherweise nicht vermietet oder verpachtet, es liegen deshalb keine Vergleichsmieten oder -pachten vor. Krankenhäuser stellen, wie Reha-Kliniken aber auch Hotels, Managementimmobilien dar. Der wirtschaftliche Erfolg des Betriebes und damit die Werthaltigkeit der Immobilie sind in großem Maß vom Management abhängig. Bei Immobilien dieser Art wird aus dem Umsatz einer marktüblich erzielbaren Pacht abgeleitet, aus der dann der Ertragswert gemäß ImmoWertV ermittelt werden kann.

Umsätze werden derzeit nicht erzielt, der künftige Umsatz kann nicht hinreichend genau geschätzt werden.

Die Spezialklinik soll eine Fläche von 13.705 m<sup>2</sup> belegen, wobei hierin überwiegend die Stationen im Bettenhaus, ein größerer Kellerbereich mit Personalräumen, Lagerräumen, Speisesaal und Bettensterilisation, die Liegendanfahrt in der Rotunde Erdgeschoss, die Intensivmedizin im Hauptgebäude 1. Obergeschoss und die Operationssäle, die Sterilisation und Nebenräume im 2. Obergeschoss enthalten sind. Die Bücherei im 3. Obergeschoss und Pfarramtsräume im 4. Obergeschoss gehören ebenfalls zur Klinik.

Die Spezialklinik soll eine Fläche von rd. 10.500 m<sup>2</sup> aufweisen, weitere 3.200 m<sup>2</sup> sollen von Forschungseinrichtungen, Industrieunternehmen und sonstigen Kooperationspartnern genutzt werden. Insgesamt ergeben sich rd. 13.700 m<sup>2</sup> für den eigentlichen Klinikbetrieb.

Hierfür ist ein Mieterlös von jährlich 2,1 bis 2,4 Mio. € kalkuliert. Diese Miete beinhaltet die fest installierte Medizintechnik, die teilweise noch erneuert wird. Die Nebenkosten belaufen sich gemäß Kalkulation der Eigentümerin auf 0,7 Mio. € pro Jahr.

Die Notaufnahme soll separat als Ambulantes OP-Zentrum vermietet werden. Die Fachabteilungen Radiologie, HNO und Endoskopie werden ebenfalls separat vermietet.



Entsprechend der Übersicht Mietfläche, Vermietungen, Mieteinnahmen der Auftraggeberin vom 04.03.2011 werden im Rahmen der Ertragswertermittlung für den Zustand des Vollbetriebs (Miete nach 1. Anlaufjahr) folgende Erträge in Ansatz gebracht:

Gebäude	Nutzung	Nutzfläche	Miete
			nach 1. Anlaufjahr
1, 2, 2r	Septisches Zentrum	rd. 13.705,00 m <sup>2</sup>	12,70 €/m <sup>2</sup>
2	Ambulantes OP-Zentrum	rd. 630,00 m <sup>2</sup>	8,00 €/m <sup>2</sup>
2	Radiologie	rd. 390,00 m <sup>2</sup>	1,00 €/m <sup>2</sup>
2	HNO	rd. 290,00 m <sup>2</sup>	6,50 €/m <sup>2</sup>
2	Endoskopie	rd. 232,00 m <sup>2</sup>	4,00 €/m <sup>2</sup>
2r	Cafeteria/Kiosk	rd. 210,00 m <sup>2</sup>	3,00 €/m <sup>2</sup>
2, 2l	Küche / Lager	rd. 1.792,00 m <sup>2</sup>	3,60 €/m <sup>2</sup>
2r	Cafeteria/Kiosk	rd. 210,00 m <sup>2</sup>	3,00 €/m <sup>2</sup>
2	Friseur	rd. 21,00 m <sup>2</sup>	4,00 €/m <sup>2</sup>
2a, 2b	Bundeswehr	rd. 2.658,20 m <sup>2</sup>	7,53 €/m <sup>2</sup>
2c	Physiotherapie <sup>1</sup>	rd. 826,58 m <sup>2</sup>	8,00 €/m <sup>2</sup>
4, 5	75 Wohnungen	rd. 2.073,21 m <sup>2</sup>	3,50 €/m <sup>2</sup>
4, 5	Institut für Sepsis	rd. 523,00 m <sup>2</sup>	3,50 €/m <sup>2</sup>
7, 8, 9	Bundespolizei	rd. 1.744,47 m <sup>2</sup>	7,64 €/m <sup>2</sup>
10	Orthopädietechnik	rd. 630,34 m <sup>2</sup>	4,00 €/m <sup>2</sup>
12	Arztpraxis	rd. 220,46 m <sup>2</sup>	4,00 €/m <sup>2</sup>
14	Kita	rd. 800,00 m <sup>2</sup>	8,75 €/m <sup>2</sup>
2c	Golden Gate AG	rd. 45,00 m <sup>2</sup>	4,00 €/m <sup>2</sup>
3	Golden Gate AG	rd. 78,70 m <sup>2</sup>	4,00 €/m <sup>2</sup>
11	Golden Gate AG	rd. 818,04 m <sup>2</sup>	4,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>		<b><u>rd. 27.705,42 m<sup>2</sup></u></b>	

Die insgesamt 290 Stellplätze werden mit einem Mietwert von **10,00 €/STP** berücksichtigt.

#### Miete für den Klinikbetrieb:

Für die Klinik hat die Eigentümerin eine Nettokaltmiete von **12,70 €/m<sup>2</sup>** monatlich kalkuliert. Wird diese Miete anhand der Herstellungskosten der Klinik gemäß Pkt. 7.3 überprüft, ergibt sich bei Herstellungskosten in Höhe von rd. 3.200 €/m<sup>2</sup> und Finanzierungskosten von rd. 5,0 % eine Kostenmiete wie folgt:

$$3.200 \text{ €/m}^2 \times 5,0 \% = 160,00 \text{ €/m}^2 / 12 \text{ Monate} = 13,33 \text{ €/m}^2$$

Die kalkulierte Miete wird übernommen.

Die fest eingebaute Medizintechnik ist in dieser Miete enthalten. Die derzeitigen Gespräche mit den potentiellen Betreibern sehen eine Übernahme der Medizintechnik durch den Betreiber oder ein Verbleib der Medizintechnik beim Eigentümer vor.

Bei der Bewertung wird die Medizintechnik mit einbezogen, d. h. die Miete bezieht sich auf die Spezialklinik einschl. fest eingebauter Medizintechnik. Für die Herstellung der Spezialklinik werden von der Eigentümerin Investitionskosten in Höhe von rd. 6,0 Mio. € kalkuliert.

<sup>1</sup> In der Übersicht Mietfläche, Vermietungen, Mieteinnahmen der Auftraggeberin vom 04.03.2011 wird die Fläche der Physiotherapie mit 825,00 m<sup>2</sup> angegeben, entsprechend dem zur Verfügung gestellten Inhalten des beabsichtigten Mietvertrages soll eine Fläche von 826,58 m<sup>2</sup> vermietet werden. Diese Fläche wird hier auch zugrunde gelegt.

Die kalkulierten Nebenkosten in Höhe von 0,7 Mio. € (4,25 €/m<sup>2</sup> monatlich bei 13.700 m<sup>2</sup>) beinhalten neben den üblichen Nebenkosten (Grundsteuer, Gebäude-Versicherung, Wasser, Kanalisation, Hausstrom, Heizung/Klimatisierung, Reinigung der allgemeinen Flächen, Pflege der Außenanlagen, anteilige Verwaltung, Müllentsorgung) auch die Kosten für die Instandhaltung und Wartung der Medizintechnik.

Für den Vermieter verbleiben Kosten für die Instandhaltung des Gebäudes und sonstiger haustechnischer Anlagen.

Miete für die Fachabteilungen:

Für die Fachabteilungen werden unterschiedliche Miethöhen entsprechend der Nachfrage kalkuliert. Diese liegen zwischen **1,00 €/m<sup>2</sup>** für die Radiologie und **8,00 €/m<sup>2</sup>** für das Ambulante OP-Zentrum. Im Erdgeschoss der Rotunde befinden sich ein Café, daneben am Zugang zum Gebäude 02A ein Friseurladen, die ebenfalls an einzelne Betreiber vermietet werden können.

Miete für die Wohnhäuser:

Für die 29 Apartments und 46 Einzelzimmer in den Wohnheimen betrug die Auslastung im Jahre 2010 ca. 50 %. Nutzer sind künftig angehörige der Bundespolizei sowie Mitarbeiter der Klinik. Die Apartments sind derzeit überwiegend an Mitarbeiter der Bundespolizei vermietet, die Miete beträgt je nach Größe des Apartments zwischen 312,20 € und 408,20 € monatlich, wobei es sich um eine Bruttowarmmiete einschl. Stromkosten handelt.

Bei einem künftigen Durchschnittspreis von 330 €/Apartment (= durchschnittlich 11,93 €/m<sup>2</sup> bei einer Durchschnittsgröße von 27,64 m<sup>2</sup>) und einem Betriebskostenanteil in Höhe von 5,00 €/m<sup>2</sup> einschl. Heizung, Warmwasser, Stromkosten und Reinigung der allgemeinen Bereiche ist für die voll möblierten Apartments eine Miete von 7,00 €/m<sup>2</sup> angemessen. Aufgrund der häufigen Auslastung wird die Miete der Wohnheime nachfolgend mit **3,50 €/m<sup>2</sup>** veranschlagt, was der ortsüblichen Vergleichsmiete für Wohnraum in dieser Lage entspricht. In den 1-geschossigen Bereich soll ein Institut für Sepsis einziehen. Für dieses Institut wird eine Miete von ebenfalls **3,50 €/m<sup>2</sup>** veranschlagt.

Miete für sonstige Bereiche:

Die Mieten der Bundeswehr (7,53 €/m<sup>2</sup>) und der Bundespolizei (8,75 €/m<sup>2</sup> bzw. 2,80 €/m<sup>2</sup> für die KFZ-Halle) sind neu verhandelt und werden entsprechend den Mietverträgen übernommen.

Für die Bereiche Küche wird eine Miete von **3,60 €/m<sup>2</sup>** und für die Physiotherapie von **8,00 €/m<sup>2</sup>** kalkuliert. Diese Mieten orientieren sich an den bereits teilverhandelten Mietverträgen. Für die Orthopädietechnik in der ehemaligen Apotheke werden **4,00 €/m<sup>2</sup>** angesetzt, für eine vorgesehene Arztpraxis im Funktionsgebäude 12 ebenfalls **4,00 €/m<sup>2</sup>**.

Der noch nicht errichtete Kindergarten soll das Angebot am Standort erweitern und dadurch den Standort attraktiver machen. Bei mehreren privat oder öffentlich betriebenen Krankenhäusern wurden Kindergärten eingerichtet, die vom Personal des Krankenhauses gerne genutzt werden. Aufgrund des Mangels an Kindergartenplätzen in Leipzig ist ein Kindergarten insbesondere bei diesem etwas abgelegenen Standort sinnvoll. Für den Kindergarten wird die Miete von **8,00 €/m<sup>2</sup>** übernommen.

Für die von der Eigentümerin genutzten Flächen (Technisches Betriebsgebäude, Wache, 2 Lagerräume) werden ebenfalls **4,00 €/m<sup>2</sup>** übernommen.

Funktionsflächen und die Flächen im Wirtschaftshof (überwiegend Müllsammelplatz) bleiben beim Mietansatz unberücksichtigt.

### 8.3 Ertragsansatz / Rohertrag:

Nachfolgend wird zur Ertragswertermittlung unter Berücksichtigung der Nutzbarkeiten im Objekt der Rohertrag i.S.d. § 17 ImmoWertV mit insgesamt **rd. 3.066.800,00 €p.A. (nettokalt)** wie folgt angehalten:

Anzahl	Nutzungsart	Fläche m <sup>2</sup>	Mietwert mtl. (netto) €/m <sup>2</sup> bzw. €/STP	kalkulierter Jahresrohertrag (JRoE) €
75	Appartements Wohnheime 04/05	2.073,21	3,50	87.074,82
75	WE gesamt	2.073,21	JRoE Wohnen	87.074,82
1	- eptische Klinik	13.705,00	12,70	2.088.642,00
1	- mbulantes OP-Zentrum	630,00	8,00	60.480,00
1	- radiologie	390,00	1,00	4.680,00
1	HNO	290,00	6,50	22.620,00
1	Endoskopie	232,00	4,00	11.136,00
1	Cafeteria/Kiosk	210,00	3,00	7.560,00
1	Friseur	21,00	4,00	1.008,00
1	Küche/Lager	1.792,00	3,60	77.414,40
1	Bundeswehr 02A/02B	2.658,20	7,53	240.194,95
1	Physiotherapie	826,58	8,00	79.351,68
1	Institut für Sepsis	523,00	3,50	21.966,00
1	Bundespolizei Gebäude 07, 09	1.417,61	8,75	148.849,05
1	KFZ-Halle 08	326,86	2,80	10.982,50
1	Orthopädietechnik Gebäude 10	630,34	4,00	30.256,32
1	Arztpraxis Gebäude 12	220,46	4,00	10.582,08
1	Kindergarten	800,00	8,75	84.000,00
1	Betriebsgebäude 11	818,04	4,00	39.265,92
1	Wache 03, Lager	123,70	4,00	5.937,60
18	GE gesamt	25.614,79	JRoE Gewerbe	2.944.926,50
290	STP offen	290,00 Stück	10,00	34.800,00
290	STP gesamt		JRoE Stellplätze	34.800,00
	<b>Gesamtfl. m<sup>2</sup></b>	<b>27.688,00</b>	<b>Jahresrohertrag (JRoE) Gesamt €</b>	<b>3.066.801,32</b>

### 8.4 Bewirtschaftungskosten:

Vom kalkulierten Jahresrohertrag sind die Bewirtschaftungskosten abzusetzen. Die Bewirtschaftungskosten sind in § 19 ImmoWertV definiert und umfassen sämtliche bei gewöhnlicher Bewirtschaftung entstehende Kosten des Grundstückseigentümers und Vermieters, die nicht als so genannte Neben- und Umlagekosten neben der Miete an den Mieter weiter verrechnet oder nicht vom Mieter unmittelbar getragen werden.

Hierbei sind regelmäßig Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis zu berücksichtigen. Die Abschreibung ist durch Einrechnen des Barwertfaktors nach § 20 ImmoWertV berücksichtigt. Betriebskosten sind nach

§ 19 Abs. 1 ImmoWertV nur insoweit anzusetzen, wie diese nicht auf die Mieter umgelegt werden können.

Objektbezogene - nicht umlagefähige - Bewirtschaftungskosten nach Fertigstellung des Konzepts liegen nicht vor. Somit werden die Kosten für laufende Instandhaltung, Verwaltung und Mietausfallwagnis in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung (II. BV) in der aktuellen Fassung sowie abgeleitet aus Erfahrungswerten und aktueller Wertermittlungsliteratur wie folgt vom Jahresrohertrag (netto-kalt) in Abzug gebracht (Einzelansätze siehe Ertragswertermittlung).

Die Verwaltungskosten werden größtenteils umgelegt, der Verwaltungskostenansatz wird deshalb entsprechend gering mit 1,0 % angesetzt.

Bei den Kosten für die laufende Instandhaltung wird nach den Nutzungsarten Wohnen, Klinikbetrieb und sonstige Flächen unterschieden. Die Flächen des Klinikbetriebs beinhalten die Spezialklinik und die Fachabteilungen, die aufgrund einer aufwendigeren Haustechnik sowie medizinischen Anforderungen im Vergleich zu üblichen gewerblich genutzten Objekten höhere Instandhaltungskosten verursachen.

Das Mietausfallwagnis wird entsprechend den üblichen Ansätzen mit 4,0 % kalkuliert.

Verwaltung	53.999,00 € p.A.	entsprechend	1,76 % d. JRoE
Instandhaltung	335.279,00 € p.A.	entsprechend	10,93 % d. JRoE
Mietausfallwagnis	122.672,00 € p.A.	entsprechend	4,00 % d. JRoE
<hr/>			
<b>Bewirtschaftungskosten insgesamt</b>	<b>511.950,00 € p.A.</b>		<b>16,69 % d. JRoE</b>

### 8.5 Liegenschaftszinssatz:

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (analog § 14 Abs. 3 ImmoWertV). Der Zinssatz ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens aus geeigneten Kaufpreisen und der ihnen entsprechenden Reinerträge zu ermitteln. Letztlich reflektiert der Liegenschaftszinssatz das spezifische, mit einer Investition dauerhaft verbundene Objektisiko.

Für Krankenhäuser werden vom Gutachterausschuss in der Stadt Leipzig und auch von Gutachterausschüssen anderer Städte keine Liegenschaftszinssätze ermittelt. In der Einleitung zur WertR 06, 9. Auflage 2006, Bundesanzeiger, wird für Kliniken und Altenpflegeheime ein Liegenschaftszinssatz von 6,5 bis 8,5 % empfohlen.

Unter Berücksichtigung der Lagequalität, der Nutzungsart, des baulichen Zustandes, der Vermietungssituation, der Ertragslage und der Marktlage zum Wertermittlungsstichtag wird im vorliegenden Fall, unter Würdigung des spezifischen Objektisikos, sachverständig ein Liegenschaftszinssatz von 7,5 % gewählt.

Dieser Liegenschaftszinssatz führt zu einer Rohertragsrendite i.H.v. rd. 9,9 % bzw. einer Reinertragsrendite i.H.v. rd. 8,3 %. Diese Renditen liegen im oberen Rahmen von Ertragsimmobilien, spiegeln jedoch das tatsächliche marktwirtschaftliche Risiko eines Krankenhauses wider.

Bei dem betreffenden Objekt handelt es sich um eine wirtschaftliche Einheit, so dass im Rahmen der Ertragswertermittlung abweichend von der Sachwertermittlung eine durchschnittliche Restnutzungsdauer mit 30 Jahren gewählt wird.

Aus den Ansätzen zur wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und zum Liegenschaftszinssatz ergibt sich der Barwertfaktor gemäß Anlage 1 ImmoWertV, mit dem der Reinertrag des um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderten jährlichen Reinertrags zu kapitalisieren ist.

Liegenschaftszins =	7,5 %
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	30 Jahre
Barwertfaktor gemäß Anlage 1 ImmoWertV:	11,81

Vorstehend wurden die wesentlichen Einflussgrößen und Parameter des Ertragswertverfahrens dargestellt. Nachfolgend wird nunmehr der Ertragswert des Grundstückes ermittelt und in einem Rechenblatt separat dargestellt.

**8.6 Ertragswertermittlung:****Rohertrag:**

Kalkulierter Jahresrohertrag gemäß Golden Gate AG (s. Einzelaufstellung Punkt 8.3) am Wertermittlungsstichtag	rd.	<b>3.066.800,00 €</b>
--	-----	-----------------------

**Bewirtschaftungskosten**

## Betriebskosten

Sonstiges		pauschal		00,00 €	
Sonstiges		pauschal		00,00 €	
Summe Betriebskosten			rd.	00,00 €	00,00 €

## Verwaltungskosten

Verwaltung Wohnen	75 WE	250,00 €		18.750,00 €	
Verwaltung Gewerbe	18 GE	0,00 €/GE		00,00 €	
oder GE-Ansatz JRoE	1,00% von	2.944.926,50 € JRoE		29.449,27 €	
oder GE-Ansatz m <sup>2</sup>	25.614,79 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>		00,00 €	
Verwaltung Sonstige	0 STK	50,00 €/SE		00,00 €	
Verwaltung Stellplätze	290 STP	20,00 €/STP		5.800,00 €	
			rd.	53.999,00 €	- 53.999,00 €

## Instandhaltungskosten

Wohnflächen	2.073,21 m <sup>2</sup>	10,00 €/m <sup>2</sup>		20.732,10 €	
Klinik /Fachabteilungen	15.247,00 m <sup>2</sup>	15,00 €/m <sup>2</sup>		228.705,00 €	
Sonstige Flächen	10.367,79 m <sup>2</sup>	8,00 €/m <sup>2</sup>		82.942,32 €	
Tiefgarage	0,00 STP	0,00 €/STP		00,00 €	
Garage	0,00 STP	0,00 €/STP		00,00 €	
offene Stellplätze	290,00 STP	10,00 €/STP		2.900,00 €	
			rd.	335.279,00 €	-335.279,00 €

## Mietausfallwagnis

Wohnnutzungen	4,0 % von	87.074,82 € JRoE		3.482,99 €	
Gewerbenutzungen	4,0 % von	2.944.926,50 € JRoE		117.797,06 €	
Sonstige Nutzungen	0,0 % von	€ JRoE		00,00 €	
Stellplätze	4,0 % von	34.800,00 € JRoE		1.392,00 €	
			rd.	122.672,00 €	-122.672,00 €

**Bewirtschaftungskosten gesamt**

( 16,69 % d. JRoE)

**-511.950,00 €****Reinertrag des Grundstücks****2.554.850,00 €**

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag (Bodenwertverzinsung)	7,5 % von	5.079.000,00 €		-380.925,00 €
Anteil des Gebäudes am Reinertrag				2.173.925,00 €
Barwertfaktor nach ImmoWertV bei einer Restnutzungsdauer	30 Jahren	7,5 % Zins =	11,81	
von				
Ertragswert der baulichen Anlagen	11,81 x	2.173.925,00 €		25.674.054,25 €
zuzüglich Bodenwert				5.079.000,00 €
<b>Ertragswert vor Anpassung</b>			rd.	<b>30.753.050,00 €</b>

Zuschlag zum Ausgangswert/Begründung	-	-	00,00 €
Abschlag zum Ausgangswert/Begründung	-		0,00 €
		Run- dungsbe- trag	- 50,00 €
<b>Ertragswert</b>		<b>rd.</b>	<b>30.753.000, 00 €</b>

## 9.0 Verkehrswertermittlung:

### 9.1 Basiswerte:

Bodenwert:	<b>5.079.000,00 €</b>
Sachwert:	<b>69.126.000,00 €</b>
Ertragswert:	<b>30.753.000,00 €</b>

### 9.2 Ermittlung des Verkehrswertes:

Der Verkehrswert des Grundstücks orientiert sich am für die jeweilige Nutzungsart maßgebenden Ausgangswert. Dieser Ausgangswert kann gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV unter Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale angepasst werden.

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um das ehemalige Bundeswehrkrankenhaus Leipzig, das nach der Schließung im März 2007 bis auf 2 kleinere weiterhin von der Bundeswehr genutzte Funktionsgebäude und kleinere von der Bundespolizei genutzte Flächen leer steht.

Das Konzept sieht eine künftige Nutzung als „Zentrum für besondere Chirurgie, Schwerpunkt Sepsisbehandlung“ vor. Ein solches Zentrum wurde vom Freistaat Sachsen in der Fortschreibung des Krankenhausplanes für die Jahre 2012 und 2013 vorgesehen. Das Krankenhaus wird nicht im Bettenbedarfsplan des Landes Sachsen geführt. Der Betreiber des künftigen septischen Zentrums soll zunächst 35 Planbetten erhalten, die dann auch gefördert werden.

Der Freistaat Sachsen hat für ein septisches Zentrum eine Ausschreibung gestartet. Für den Betrieb des „Zentrums für besondere Chirurgie“ wird sich die Eigentümerin mit ihrer Tochtergesellschaft clini.con direkt an der Ausschreibung beteiligen. Mit mehreren Krankenhausbetreibern werden derzeit Verhandlungen geführt, die Spezialklinik zunächst für 20 Jahre anzumieten. Für weitere Praxen im Erdgeschoss und Untergeschoss und im Funktionsgebäude 12 ist eine separate Vermietung vorgesehen. Für die Physiotherapie und für die Großküche wurden bereits potentielle Mietinteressenten gefunden. Die Wohnheime werden künftig an Mitarbeiter der auf dem Gelände ansässigen Mieter genutzt. Die Apotheke wird an eine Firma für Orthopädietechnik vermietet. Das Gebäude 14, eine ehemalige Isolierstation, wird durch einen Neubau für einen Kindergarten ersetzt, der die Attraktivität des Standortes erhöhen soll.

Bei der Bewertung wurde von einer Umsetzung des medizinischen Konzeptes ausgegangen, was unter Berücksichtigung der Besonderheiten des betreffenden Objektes schlüssig erscheint.

Vergleichszahlen, die zur Plausibilisierung des Ergebnisses herangezogen werden könnten, liegen nicht vor, da Krankenhäuser keine im freien Grundstücksverkehr gehandelten Produkte sind. In der Regel werden die Betriebe erworben. Die Immobilie ist Bestandteil des Gesamtkaufpreises, der nicht sel-

ten im Verhältnis zur vorhandenen Grundstücksgröße und Baumasse sehr gering erscheint. Dies resultiert aus den meist defizitären Krankenhausbetrieben, die Gegenstand des Kaufvorganges sind. Insofern kann der folgende Verkehrswert nur richtungsweisend sein und den Wert der Immobilie bei Realisierung des dargestellten Konzeptes wiedergeben.

Das Krankenhaus wurde zuletzt in den Jahren 1996 bis 1998 umfassend saniert und erweitert. Es weist zum Wertermittlungsstichtag einen insgesamt guten baulichen Zustand auf. Für die zukünftig geplante Nutzung sind erneut Umbaumaßnahmen erforderlich. Seitens der Eigentümer sind diesbezüglich weitere Investitionen in Höhe von rd. 6,0 Mio. € vorgesehen.

Durch die geplante Spezialisierung in einem bisher wenig erforschten und in Deutschland noch nicht etablierten Gebiet der septischen Chirurgie kann sich das Krankenhaus zu einem über die Grenzen Sachsens hinaus bekannten Kompetenzzentrum entwickeln. Die geplante Ansiedlung eines Institutes für Sepsis unterstützt dieses Konzept.

Ausgangswert zur Verkehrswertermittlung ist der ermittelte Ertragswert (30.753.000,00 €). Dieser entspricht rd. 44,5 % des Sachwertes. In den Standort wurden gemäß Aufstellung der Gebäudefläche in den Jahren 1991 bis 2005 insgesamt rd. 88.129.000,00 € investiert.

Die grundstücksspezifischen Eigenschaften wie die Lage und die Größe des Objektes, der bauliche Zustand und die Nutzungsmöglichkeiten sind in den Ansätzen der Mieten, der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes ausreichend berücksichtigt.

Der Ertragswert entspricht rd. 1.111,00 €/m<sup>2</sup> vermietbarer Nutzfläche (rd. 27.688,00 m<sup>2</sup>) bzw. dem 10,1-fachen der seitens der Golden Gate AG kalkulierten Nettokaltmiete (rd. 3.066.800,00 €) nach dem 1. Anlaufjahr.

Im Marktbericht der DIP Deutsche Immobilien-Partner, Markt & Fakten 2010 ist für Büro- und Geschäftshäuser in Cityrandlagen von Leipzig eine mittlere Anfangsrendite von 7,6 % bis 9,5 % angegeben. Der ermittelte Ertragswert entspricht einer Rendite von rd. 9,9 %, was das relativ hohe Objektrisiko eines Krankenhauses angemessen widerspiegelt.

Im vorliegenden Fall sind keine Zu- oder Abschläge am ermittelten Ertragswert vorzunehmen. Der ermittelte Ertragswert wird lediglich kaufmännisch gerundet, um den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB zu erhalten. **Der Verkehrswert bezieht sich auf den Zustand im Vollbetrieb nach dem 1. Betriebsjahr und Vermietung gem. der Kalkulation der Auftraggeberin.**

Die Verkäuflichkeit ist bei gegebener Marktlage als eingeschränkt zu bezeichnen, da Krankenhäuser bei gleichzeitigem Erwerb des Betriebes üblicherweise nicht als Renditeobjekte erworben werden. Der Verkehrswert wurde unter der Maßgabe ermittelt, dass das zuvor dargestellte Nutzungskonzept realisiert wird.

### 9.3 Verkehrswert:

**30.750.000,00 €**

(i.W.: dreißig Millionen siebenhundertfünfzigtausend EURO)

Der Verkehrswert bezieht sich auf den Zustand nach Fertigstellung der erforderlichen Umbaumaßnahmen im Bereich der Klinik, Neubau des Kindergartens und Vermietung bzw. Verpachtung. Zur Umsetzung des Konzeptes sind erhebliche Investitionen insbesondere im Bereich der geplanten Spezialklinik



erforderlich. Weiterhin sind zur Vermietung Zugeständnisse an die Mieter (mietfreie Zeiten, Umbauten etc.) erforderlich.

#### 9.4 Wertrelationen:

Ertragsfaktor	Verkehrswert / Rohertrag:	10,03 - fach
Gebäundefaktor	Verkehrswert / Nutzfläche:	rd. 1.111,00 €/m <sup>2</sup>
Verhältniszahl	Verkehrswert / Ertragswert:	1,00
Verhältniszahl	Verkehrswert / Sachwert:	0,44
Rendite am Rohertrag	Jahresrohertrag / Verkehrswert:	9,97 %
Rendite am Reinertrag	Jahresreinertrag / Verkehrswert:	8,31 %

#### Zur Bewertung vorliegende Unterlagen:

Von der Auftraggeberin wurden zur Erstellung des Gutachtens folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Lageplan mit Gebäudebezeichnung
- Grundbuchauszüge Blätter 365, 1664, 3816 und 3903 vom 03.08.2010
- Flurkarte vom 10.08.2010
- Negativauskünfte des Bundesamtes für zentrale Dienst und offene Vermögensfragen, des Sächsischen Landesamtes zur Regelung offener Vermögensfragen und der Stadt Leipzig vom 11.04. bis 24.04.2006
- BGF-Aufstellung der Häuser
- Grundflächenaufstellung der Bebauung
- Nutzflächenaufstellung der einzelnen Gebäude
- Übersicht über Mietflächen und Vermietungen sowie Betriebs- und Nebenkosten,  
Stand 04.03.2011
- Mietvertrag mit der Bundeswehr incl. 1. Nachtrag
- Mietvertrag mit „LE-Catering & Partyservice“ (Entwurf)
- Mietvertrag mit „Physiotherapie Koch“ (Entwurf)
- 2 Mietverträge mit „Bundesanstalt für Immobilienaufgaben“ für die Bundespolizei
- Vermietungsaufstellung der Wohnheime, Stand 13.12.2010
- Mietvertrag mit „Clini.con Leipzig GmbH“ (Entwurf)
- Betriebs- und Heizkostenabrechnung 2009
- Grundrisse mit Übersicht über die Mietbereiche und Nutzflächenangaben
- Schreiben des Freistaates Sachsen „Verfahren zur Fortschreibung des Krankenhausplanes des Freistaates Sachsen für die Jahre 2012 und 2013“ vom 28.01.2011
- Beschreibung der baulichen Anlagen von der gebb Gesellschaft für Entwicklung, Beschaffung und Betrieb mbH, Stand 02.01.2006
- Auszüge aus dem Baulastenverzeichnis

Beim Stadtplanungsamt Leipzig wurden Informationen zum Planungsrecht eingeholt.

Beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Leipzig wurde der Bodenrichtwert erfragt.

#### Haftungsausschluss:

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht. Es wird unterstellt, dass zum Wertermittlungsstichtag sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge und Gebühren erhoben und bezahlt sind sowie die Bebauung in Bezug auf alle planungsrechtlichen Belange sämtlichen Anforderungen voll und uneingeschränkt genügt und die im Wertermittlungsobjekt zugrunde gelegten Nutzungsarten bauordnungsrechtlich zulässig sind.

Die vorstehende Baubeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei einem Bauschadensgutachten - keine Mängelaufklärung dar. Sie schließt das Vorhandensein nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Die Räumlichkeiten wurden nur stichprobenartig von innen besichtigt; Mängel sind in diesem Gutachten nicht ausdrücklich aufgenommen. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt.

Der Unterzeichnete übernimmt demgemäß keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

Sollten sich anhand eines örtlichen Aufmaßes andere als die hier zugrunde gelegten Wohn-/ Nutzflächen, Geschossflächen und GFZ ergeben, ist der Verkehrswert ggf. zu modifizieren. Sollten das zugrunde gelegte Konzept und die angenommenen Flächen und Erträge (Mieten), die seitens der Auftraggeberin zur Verfügung gestellt wurden, nicht in der zuvor beschriebenen Form, Größe und Höhe realisiert werden, ist das Ergebnis dieses Gutachtens entsprechend zu modifizieren.

Das Gutachten ist für die Auftraggeberin bestimmt, es wurde nach bestem Wissen ausschließlich für den im Gutachten beschriebenen Zweck erstellt. Eine Haftung des Sachverständigen gegenüber Dritten ist jedoch ausgeschlossen. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung dieses Gutachtens inklusive seiner Anlagen - oder Teilen daraus - ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Sachverständigen gestattet.

#### **Rechtsgrundlagen der Wertermittlung:**

- 1.) Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19.05.2010
- 2.) Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 06) vom 01.03.2006
- 3.) Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 4 G zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.07.2009 (BGBl. Teil I S. 2585)
- 4.) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993“

## X. Finanzinformationen

### Zwischeninhaltsverzeichnis

<b>1. Jahresabschluss der GOLDEN GATE AG (HGB) für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2010 bis zum 30. Juni 2010 (geprüft)</b>	<b>F-109</b>
Bilanz zum 30. Juni 2010	F-110
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2010 bis zum 30. Juni 2010	F-111
Anhang für das Geschäftsjahr zum 30. Juni 2010	F-112
Anlagespiegel	F-117
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	F-118
Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr zum 30. Juni 2010	F-119
Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr zum 30. Juni 2010	F-120
Bescheinigung des Abschlussprüfers	F-121
<b>2. Jahresabschluss der GOLDEN GATE AG (HGB) für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2009 bis zum 31. Dezember 2009 (geprüft)</b>	<b>F-122</b>
Bilanz zum 31. Dezember 2009	F-123
Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar 2009 bis zum 31. Dezember 2009	F-124
Anhang für das Geschäftsjahr 2009	F-125
Anlagespiegel	F-129
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	F-130
Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr 2009	F-131
Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2009	F-132
Bescheinigung des Abschlussprüfers	F-133

<b>3. Jahresabschluss der Golden Gate AG (HGB) für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2008 bis zum 31. Dezember 2008 (geprüft)</b>	<b>F-134</b>
Bilanz zum 31. Dezember 2008	F-135
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2008 bis zum 31. Dezember 2008	F-136
Anhang für das Geschäftsjahr 2008	F-137
Anlagespiegel	F-142
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	F-143
Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr 2008	F-144
Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2008	F-145
Bescheinigung des Abschlussprüfers	F-146

**1. Jahresabschluss der GOLDEN GATE AG (HGB) für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2010 bis 30. Juni 2010 (geprüft)**



**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2010 bis zum 30. Juni 2010**

	1.1.-30.6.2010		2009	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		500.000,00		37.110,27
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Erzeugnissen		-		1.189.608,09
3. sonstige betriebliche Erträge		819.437,94		1.994.756,29
4. Materialaufwand				
a) Aufwendungen für bezogene Waren	-		-32.445,84	
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-	-	-812.258,55	-844.704,39
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	-568.709,92		-858.331,09	
b) soziale Abgaben	-183.882,18		-223.554,60	
davon für Altersversorgung				
EUR 123.435,70 (Vj. EUR 145.874,04)		-752.592,10		-1.081.885,69
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		-44.065,78		-102.856,20
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		-493.389,69		-1.347.613,80
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		501.014,81		1.029.719,03
davon aus verbundenen Unternehmen				
EUR 340.595,07 (Vj. TEUR 398)				
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-674.251,39		-958.093,38
davon an verbundene Unternehmen				
EUR - 31.166,65 (Vj. TEUR - 2)				
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-143.846,21		-83.959,78
11. außerordentliche Erträge	11.000.000,00		1.149.300,03	
12. außerordentliche Aufwendungen	-5.841.364,44		-635.739,07	
13. außerordentliches Ergebnis		5.158.635,56		513.560,96
14. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-426.610,13		1.040,31
15. sonstige Steuern		-2.508,58		-6.767,67
16. Jahresüberschuss		4.585.670,64		423.873,82
17. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		-6.917.396,86		-7.341.270,68
18. Bilanzverlust		-2.331.726,22		-6.917.396,86

## **Anhang für das Geschäftsjahr zum 30. Juni 2010**

### **1. Allgemeine Angaben zur Gliederung des Jahresabschlusses**

Der Jahresabschluss ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) für Kapitalgesellschaften und des Aktiengesetzbuches (AktG) aufgestellt. Die Gesellschaft weist zum Abschlussstichtag die Größenmerkmale einer kleinen AG gemäß § 267 Abs. 1 HGB auf. Die für die Aufstellung des Jahresabschlusses geltenden größenabhängigen Erleichterungen für kleine Kapitalgesellschaften gemäß § 288 Abs. 1 HGB wurden teilweise angewandt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

### **2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Für das Rumpfgeschäftsjahr für die Zeit vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2010 waren erstmalig die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) verpflichtend anzuwenden. Änderungen der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze gegenüber dem Vorjahr ergaben sich ausschließlich bei dem Bilanzposten „Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen“. Die übrigen Wertansätze in der Vorjahresbilanz konnten beibehalten werden.

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren im Wesentlichen die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

Im Jahresabschluss sind die Bilanzierungsmethoden der §§ 246 - 256 HGB beachtet worden. Es sind sämtliche Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten sowie Aufwendungen und Erträge enthalten, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist. Mit Ausnahme der Saldierung von Vermögensgegenständen, die ausschließlich zur Erfüllung der Verpflichtung von Pensionszusagen dienen, werden die Posten der Aktivseite nicht mit den Posten der Passivseite, Aufwendungen nicht mit Erträgen saldiert. Die Vermögensgegenstände und Schulden sind zum Abschlussstichtag einzeln bewertet worden.

Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres sind unabhängig von den Zeitpunkten der entsprechenden Zahlungen im Jahresabschluss berücksichtigt worden.

Es ist vorsichtig bewertet worden, namentlich sind alle vorhersehbaren Risiken und Verluste, die bis zum Abschlussstichtag entstanden sind, berücksichtigt, selbst wenn diese erst zwischen Abschlussstichtag und dem Tag der Aufstellung des Jahresabschlusses bekannt geworden sind.

Entgeltlich von Dritten erworbene immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und über den Zeitraum der betriebsgewöhnlichen Nutzung planmäßig abgeschrieben.

Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten, solche mit zeitlich begrenzter Nutzungsdauer vermindert um planmäßige Abschreibungen, angesetzt. Die Abschreibungen werden nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer ermittelt. Vermögensgegenstände des beweglichen Sachanlagevermögens, deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten für den einzelnen Vermögensgegenstand (ohne Umsatzsteuer) zwischen EUR 150,01 und EUR 1.000,00 betragen, wurden zu einem Pool zusammengefasst, und werden über 5 Jahre abgeschrieben. Geringwertige Anlagegüter bis EUR 150,00 werden im Zugangsjahr als sofortiger Aufwand behandelt.

Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bzw. dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt worden.

Die Bewertung der Vorräte erfolgt zu Anschaffungskosten bzw. Herstellungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert. Die unfertigen Bauleistungen des Vorjahres waren einschließlich des Ansatzes der Fremdkapitalzinsen nach § 255 Abs. 3 HGB bewertet worden.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nennwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen deren Einbringlichkeit mit



erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Flüssige Mittel und Eigenkapital sind zum Nennwert bewertet.

Die Rückstellungen werden in Höhe des Betrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist, um alle zum Bilanzstichtag drohenden Verluste und ungewissen Verbindlichkeiten erfüllen zu können. Die nach § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB zu verrechnenden Vermögensgegenstände wurden mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden mit den Teilwerten für laufende Renten angesetzt, die nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Beachtung der handelsrechtlichen Vorschriften ermittelt werden. Die Pensionsrückstellungen wurden auf der Basis der Richttafel RT 2005 G von Dr. Klaus Heubeck berechnet. Aufgrund der getroffenen Vereinbarungen über die einzelnen Versorgungszusagen war die Berücksichtigung erwarteter Lohn- und Gehaltssteigerungen nicht notwendig. Die Abzinsung erfolgte nach § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB mit einem durchschnittlichen Marktzinssatz, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt. Der Zinssatz lag am 30. Juni 2010 bei 5,21 % p. a.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

### 3. Erläuterungen zur Bilanz

Die Bilanz ist gemäß § 266 Abs.1 HGB in Kontoform aufgestellt, wobei die entsprechenden Gliederungsvorschriften beachtet wurden.

#### Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Zusammenhang mit dem Anlagespiegel dargestellt.

#### Finanzanlagen

Der Anteilsbesitz gemäß § 285 Abs. 11 HGB stellt sich zum 30. Juni 2010 wie folgt dar:

	Beteiligung	Eigenkapital	Jahresergebnis
	%	TEUR	TEUR
<b>Verbundene Unternehmen</b>			
GOLDEN GATE Verwaltungs GmbH, Seeshaupt <sup>1)</sup>	100,00	21	19
GOLDEN GATE Leipzig GmbH, München <sup>1)</sup>	100,00	-405	-429
GOLDEN GATE Amberg GmbH, München <sup>1)</sup>	100,00	-286	-310
Sturmhaube Betriebsgesellschaft mbH i.L., München <sup>2)</sup>	100,00	-153	384
GOLDEN GATE Osterseenstraße 2, München <sup>1)</sup>	90,00	177	-53
Golden Gate Haus Heydorn GmbH & Co. KG, München <sup>3)</sup>	100,00	-	-

1) Ergebnis und Eigenkapital betreffen das Geschäftsjahr 2009

2) Ergebnis und Eigenkapital betreffen das Geschäftsjahr 2008

3) Gesellschaftsvertrag vom 14.6.2010; Eintrag in Handelsregister am 29.7.2010; Kommanditeinlage EUR 50.000,00

#### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die ausgewiesenen Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände beinhalten Forderungen in Höhe von TEUR 85 mit einer faktischen Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

#### Eigenkapital

##### *Gezeichnetes Kapital*

Das Grundkapital beträgt EUR 10.000.000,00 und besteht aus 10.000.000 auf den Inhaber lautende Aktien im Nennwert von je EUR 1,00.

#### *Bedingtes Kapital I*

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 9. Juli 2010 wurde ein bedingtes Kapital in Höhe von bis zu EUR 4.000.000,00 neuen auf den Inhaber lautenden Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) beschlossen. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, die auf der Grundlage der Ermächtigung vom 9. Juli 2010 von der Gesellschaft bis zum 15. Juli 2015 begeben werden, von ihrem Wandel- bzw. Optionsrecht Gebrauch machen oder Wandlungspflichten aus solchen Schuldverschreibungen erfüllt werden und soweit nicht andere Erfüllungsformen zur Bedienung eingesetzt werden. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres, in dem sie durch Ausübung von Wandlungs- bzw. Optionsrechten oder durch Erfüllung von Wandlungspflichten entstehen, am Gewinn teil.

#### *Bedingtes Kapital II*

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 9. Juli 2010 wurde gemäß § 192 Abs. 2 Nr. 3 AktG ein bedingtes Kapital in Höhe von bis zu EUR 1.000.000,00 neuen auf den Inhaber lautenden Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) beschlossen. Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Erfüllung von Bezugsrechten, die an Mitglieder der Geschäftsführung und Arbeitnehmer der Gesellschaft und mit der Gesellschaft verbundener Unternehmen nach Maßgabe des Beschlusses der Hauptversammlung vom 9. Juli 2010 ausgegeben werden. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber der ausgegebenen Bezugsrechte ihr Bezugsrecht ausüben und die Gesellschaft nicht in Erfüllung der Bezugsrechte eigene Aktien gewährt oder Barausgleich leistet. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres, in dem sie durch Ausübung von Bezugsrechten entstehen, am Gewinn teil.

#### *Genehmigtes Kapital*

Der Vorstand der Gesellschaft ist aufgrund des Hauptversammlungsbeschlusses vom 9. Juli 2010 ermächtigt, bis zum 8. Juli 2015 das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrfach um bis zu insgesamt EUR 5.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 5.000.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 gegen Bar- oder Sacheinlagen zu erhöhen. Der Vorstand ist ferner ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen sowie die weiteren Einzelheiten der Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung festzusetzen.

#### Pensionsrückstellungen

Die bestehenden Rückdeckungsversicherungen mit ihren beizulegenden Zeitwerten (TEUR 218) wurden mit der Gesamtverpflichtung aus den Pensionen (TEUR 868) verrechnet. Insgesamt ergibt sich eine passivierte Nettoverpflichtung in Höhe von TEUR 650.

Als beizulegender Zeitwert wurden die sog. Aktivwerte der Rückdeckungsversicherungen zu Grunde gelegt. Die bisher entstandenen Anschaffungskosten der Rückdeckungsversicherungen belaufen sich auf TEUR 345.

Verbindlichkeiten

	Gesamt- betrag	Restlaufzeit	
		bis 1 Jahr	über 5 Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	- (12.871)	- (10.331)	- (-)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	246 (200)	246 (200)	- (-)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr)	143 (100)	143 (100)	- (-)
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (Vorjahr)	10.905 (10.368)	10.905 (10.368)	- (-)
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	4.595 (5.373)	4.595 (5.354)	- (-)
	15.889	15.889	-
(Vorjahr)	(28.912)	(26.353)	-

Mit Einbringung des Grundstücks Heydorn in die neu gegründete Golden Gate Haus Heydorn GmbH & Co. KG wurde von der Kommanditgesellschaft zugleich ein Bankdarlehen in Höhe von TEUR 2.900 übernommen, das durch eine Grundschuld in voller Höhe gesichert ist. Zum 30. Juni 2010 haftet die Gesellschaft im Außenverhältnis noch für das ursprünglich von ihr aufgenommene Darlehen. Im Innenverhältnis wurde die GOLDEN GATE AG von der Kommanditgesellschaft als Erwerber des Grundstücks von der Verpflichtung freigestellt.

**4. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen in Form von Miet- und Leasingverpflichtungen in üblicher Höhe.

Ferner besteht zum 30. Juni 2010 eine Kommanditeinlageverpflichtung in Höhe von TEUR 50 im Rahmen der im Juni 2010 neu gegründeten Golden Gate Haus Heydorn GmbH & Co. KG.

**5. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist gemäß § 275 Abs. 1 HGB in Staffelform nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

**6. Sonstige Angaben**Mitglieder des Vorstandes

Dem Vorstand gehörten im Berichtsjahr an:

Herr Uwe Rampold, München Kaufmann	ab 19. Juni 2007 bis 5. August 2010
Herr Stephan Krä, Weßling Kaufmann	ab 25. Februar 2008
Herr Aribert Wolf, Soyen Rechtsanwalt	ab 17. Juli 2009

Aufsichtsrat

Dem Aufsichtsrat gehörten im Berichtsjahr an:

Herr Wulf Suhr, Bendestorf Kaufmann	Vorsitzender
Prinz Franz von Auersperg, München Kaufmann	ab 19. Juni 2007 bis 6. August 2010
Herr Alexander Pade, Memmingen Kaufmann (stellvertretender Vorsitzender)	ab 8. Oktober 2009 bis 6. August 2010

Konzernzugehörigkeit

Die GOLDEN GATE AG, München, ist Mutterunternehmen im Sinne des § 290 HGB und grundsätzlich zur Aufstellung eines Konzernabschlusses und Konzernlageberichts gemäß § 290 Abs. 1 HGB verpflichtet. Auf Grund der größenabhängigen Befreiungsvorschrift des § 293 Abs. 1 HGB erfolgt eine Befreiung von der Konzernrechnungslegungspflicht.

Bericht des Vorstandes über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Der Vorstand der GOLDEN GATE AG hat für das abgelaufene Rumpfgeschäftsjahr für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2010 folgende Schlusserklärung abgegeben:

„Wir erklären, dass unsere Gesellschaft nach den Umständen, die uns zu dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte mit verbundenen Unternehmen im Sinne des § 312 AktG vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhielt. Für den maßgeblichen Berichtszeitraum wurden Rechtsgeschäfte oder Maßnahmen auf Veranlassung oder im Interesse der Golden Gate Living GmbH, München (ehemals Planit Beteiligungs GmbH, Hamburg), von Herrn Uwe Rampold, München, und anderer verbundenen Unternehmen weder getroffen noch unterlassen.“

Jahresergebnis und Ergebnisverwendung

Der Jahresüberschuss beträgt EUR 4.585.670,64. Der Vorstand wird der Hauptversammlung folgende Gewinnverwendung vorschlagen:

	<u>EUR</u>
Jahresüberschuss 1.1. - 30.6.2010	4.585.670,64
abzüglich Verlustvortrag aus dem Vorjahr	<u>-6.917.396,86</u>
Bilanzverlust	<u>-2.331.726,22</u>
Vortrag auf neue Rechnung	<u><u>-2.331.726,22</u></u>

GOLDEN GATE AG

München, den 19. August 2010

Stephan Krä     Aribert Wolf  
(Vorstand)     (Vorstand)

## Anlagespiegel

<b>Entwicklung des Anlagevermögens für die Zeit vom 1.1. bis 30.6.2010</b>											
		Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwert	
		Vortrag 1.1.2010	Zugänge	Abgänge	Stand 30.6.2010	Vortrag 1.1.2010	Abschreibun- gen des Ge- schäftsjahres	Abgänge	Stand 30.6.2010	30.6.2010	31.12.2009
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<u>Anlagevermögen</u>											
I.	<u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>										
	1. entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und Lizenzen	270.452,51	17.144,01	-	287.596,52	269.547,51	748,99	-	270.296,50	17.300,02	905,00
	2. Marken und Warenzeichen	44.597,18	-	-	44.597,18	44.596,18	-	-	44.596,18	1,00	1,00
		315.049,69	17.144,01	-	332.193,70	314.143,69	748,99	-	314.892,68	17.301,02	906,00
II.	<u>Sachanlagen</u>										
	1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	103.532,66	-	-	103.532,66	90.944,66	6.226,37	-	97.171,03	6.361,63	12.588,00
	2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	505.684,03	-	-	505.684,03	282.954,03	37.090,42	-	320.044,45	185.639,58	222.730,00
		609.216,69	-	-	609.216,69	373.898,69	43.316,79	-	417.215,48	192.001,21	235.318,00
III.	<u>Finanzanlagen</u>										
	Anteile an verbundenen Unternehmen	5.184.417,93	35,41	381.957,66	4.802.495,68	169.756,66	-	89.089,66	80.667,00	4.721.828,68	5.014.661,27
		6.108.684,31	17.179,42	381.957,66	5.743.906,07	857.799,04	44.065,78	89.089,66	812.775,16	4.931.130,91	5.250.885,27

**Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

An die GOLDEN GATE AG, München

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung der GOLDEN GATE AG, München, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2010 bis zum 30. Juni 2010 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.

Wir haben unsere 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 Kenntnisse 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. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Regensburg, den 20. August 2010

CM Treuhandgesellschaft Regensburg mbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Mehltretter  
Wirtschaftsprüfer

**Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr zum 30. Juni 2010**

<b>Eigenkapitalveränderungsrechnung für die Zeit</b>						
<b>vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2010</b>						
				sonstige Veränderungen		
	gezeichnetes	Kapital-	Bilanzgewinn/	andere	Eigenkapital	
	Kapital	rücklage	-verlust	neutrale		
<b>in Euro</b>				Transaktionen		
<b>Stand am 31. Dezember 2009</b>	10.000.000,00	10.100.000,00	-6.917.396,86	-	13.182.603,14	
Jahresüberschuss 1. Januar bis 30. Juni 2010	-	-	4.585.670,64	-	4.585.670,64	
<b>Stand am 30. Juni 2010</b>	10.000.000,00	10.100.000,00	-2.331.726,22	-	17.768.273,78	

**Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr zum 30. Juni 2010**

	<u>1.1.-30.6.2010</u>
	in EUR
Periodenergebnis (vor außerordentlichen Posten)	4.600.245,66
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	44.065,78
Zunahme der Rückstellungen	78.654,31
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge/Aufwendungen	-14.575,02
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-641.848,78
Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind <sup>1)</sup>	-4.261.698,55
Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind <sup>1)</sup>	<u>-152.227,27</u>
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<u>-347.383,87</u>
Einzahlungen aus Abgängen des Sachanlagevermögens	960,00
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle An- lagevermögen und in das Sachanlagevermögen	-17.144,01
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	<u>-35,41</u>
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<u>-16.219,42</u>
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0,00
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	360.000,00
Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	<u>-10.330.938,33</u>
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<u>-9.970.938,33</u>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-10.334.541,62
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	<u>10.341.976,10</u>
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<u><u>7.434,48</u></u>

1) Einschließlich Ein- und Auszahlungen Darlehen Projektfinanzierungen  
die nicht über Kreditinstitute erfolgen



**Bescheinigung des Abschlussprüfers**

Wir haben die von der GOLDEN GATE AG, München, aufgestellte Eigenkapitalveränderungsrechnung und die aufgestellte Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2010 bis zum 30. Juni 2010 jeweils ohne Vorjahreszahlen geprüft. Die Eigenkapitalveränderungsrechnung und die Kapitalflussrechnung ergänzen den auf Grundlage der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellten Jahresabschluss der GOLDEN GATE AG, München, für das am 30. Juni 2010 endende Geschäftsjahr.

Die Aufstellung der Eigenkapitalveränderungsrechnung und Kapitalflussrechnung für das am 30. Juni 2010 endende Geschäftsjahr liegt in der Verantwortung des gesetzlichen Vertreters der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung ein Urteil darüber abzugeben, ob die Eigenkapitalveränderungsrechnung und die Kapitalflussrechnung für das am 30. Juni 2010 endende Geschäftsjahr ordnungsgemäß aus dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2010 abgeleitet wurden und im Einklang mit den deutschen Rechnungslegungsgrundsätzen stehen. Nicht Gegenstand dieses Auftrages ist die erneute Prüfung des zugrunde liegenden Jahresabschlusses.

Wir haben unsere Prüfung unter sinngemäßer Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung so geplant und durchgeführt, dass wesentliche Fehler bei der Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Kapitalflussrechnung auf der Grundlage des zugrunde liegenden Jahresabschlusses mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Nach unserer Beurteilung wurden die Eigenkapitalveränderungsrechnung und die Kapitalflussrechnung für das am 30. Juni 2010 endende Geschäftsjahr ordnungsgemäß auf Grundlage des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr für die Zeit vom 1. Januar 2010 bis zum 30. Juni 2010 abgeleitet. Die Eigenkapitalveränderungsrechnung und die Kapitalflussrechnung stehen im Einklang mit den deutschen Rechnungslegungsgrundsätzen.

Regensburg, den 20. August 2010

CM Treuhandgesellschaft Regensburg mbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Mehltretter  
Wirtschaftsprüfer

**2. Jahresabschluss der GOLDEN GATE AG (HGB) für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2009 bis zum 31. Dezember 2009 geprüft)**

## Bilanz zum 31. Dezember 2009

Aktiva	31.12.2009		31.12.2008		Passiva	31.12.2009		31.12.2008	
	EUR	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>					<b>A. Eigenkapital</b>				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					I. Gezeichnetes Kapital	10.000.000,00			10.000.000,00
1. Gewerbliche Schutzrechte und Lizenzen	905,00		1.232,00		II. Kapitalrücklage	10.100.000,00			6.500.000,00
2. Marken und Warenzeichen	1,00	906,00	1,00	1.233,00	III. Verlustvortrag	-7.341.270,68			-7.233.564,94
II. Sachanlagen					IV. Jahresüberschuss (Vj. -fehlbetrag)	423.873,82			-107.705,74
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	12.588,00		4.329.940,67			13.182.603,14			9.158.729,32
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	222.730,00	235.318,00	316.866,00	4.646.806,67	<b>B. Rückstellungen</b>				
III. Finanzanlagen					1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	724.899,00		584.432,00	
Anteile an verbundenen Unternehmen		5.014.661,27		3.616.478,59	2. Steuerrückstellungen	353.943,32		348.851,21	
		5.250.885,27		8.264.518,26	3. sonstige Rückstellungen	375.400,00	1.454.242,32	463.133,97	1.396.417,18
<b>B. Umlaufvermögen</b>					<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
I. Vorräte					1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.870.944,44			-
1. Waren	-		32.445,84		davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr EUR 10.330.944,44 (Vj. EUR -)				
2. unfertige Bauleistungen	5.494.507,76	5.494.507,76	-	32.445,84	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	200.264,77		326.693,21	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr EUR 200.264,77 (Vj. EUR 326.693,21)				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	11.445,12		1.160.833,66		3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	100.312,00		77.538,25	
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	15.345.881,37		594.901,78		davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr EUR 100.312,00 (Vj. EUR 77.538,25)				
3. Forderungen gegen Gesellschafter	4.604.890,53		69.750,45		4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	10.367.491,73			-
4. sonstige Vermögensgegenstände	2.496.132,54	22.458.349,56	955.849,57	2.781.335,46	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr EUR 10.367.491,73 (Vj. EUR -)				
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		10.341.976,10		79.380,36	5. sonstige Verbindlichkeiten	5.373.203,53		207.367,74	
		38.294.833,42		2.893.161,66	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr EUR 5.354.279,09 (Vj. EUR 188.443,30)				
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		3.343,24		9.065,78	davon aus Steuern EUR 86.921,39 (Vj. EUR 122.837,68)				
					davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR - (Vj. EUR 2.802,80)		28.912.216,47		611.589,20
		43.549.061,93		11.166.745,70			43.549.061,93		11.166.745,70

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2009 bis zum 31. Dezember 2009**

	2009		2008	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		37.110,27		3.010.716,91
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Erzeugnissen		1.189.608,09		-
3. sonstige betriebliche Erträge		1.994.756,29		1.434.569,33
4. Materialaufwand				
a) Aufwendungen für bezogene Waren	-32.445,84		-2.351.323,40	
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>-812.258,55</u>	-844.704,39	<u>-63.272,11</u>	-2.414.595,51
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	-858.331,09		-629.761,29	
b) soziale Abgaben	-223.554,60		-191.246,55	
davon für Altersversorgung				
EUR 145.874,04 (Vj. EUR 126.220,50)		<u>-1.081.885,69</u>		<u>-821.007,84</u>
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		-102.856,20		-152.196,12
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.347.613,80		-1.530.092,23
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.029.719,03		73.344,17
davon aus verbundenen Unternehmen				
EUR 398.180,42 (Vj. EUR 67.341,43)				
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen				
davon an verbundene Unternehmen				
EUR 2.312,00 (Vj. EUR -)		<u>-958.093,38</u>		<u>-68.784,34</u>
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-83.959,78		-468.045,63
11. außerordentliche Erträge	1.149.300,03		340.827,97	
12. außerordentliche Aufwendungen	<u>-635.739,07</u>		<u>-10.470,09</u>	330.357,88
13. außerordentliches Ergebnis		513.560,96		
14. Steuern vom Einkommen und Ertrag		1.040,31		28.733,73
15. sonstige Steuern		<u>-6.767,67</u>		<u>1.248,28</u>
16. Jahresüberschuss (Vj. -fehlbetrag)		423.873,82		-107.705,74
17. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		<u>-7.341.270,68</u>		<u>-7.233.564,94</u>
18. Bilanzverlust		<u><u>-6.917.396,86</u></u>		<u><u>-7.341.270,68</u></u>

## Anhang für das Geschäftsjahr 2009

### 1. Allgemeine Angaben zur Gliederung des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) für Kapitalgesellschaften und des Aktiengesetzbuches (AktG) aufgestellt. Die Gesellschaft weist zum Abschlussstichtag die Größenmerkmale einer kleinen AG gemäß § 267 Abs. 1 HGB auf. Es wurden die für die Aufstellung des Jahresabschlusses geltenden größenabhängigen Erleichterungen für kleine Kapitalgesellschaften gemäß § 267 Abs. 1 HGB angewandt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Im Berichtsjahr wurde die Immobilie „Haus Heydorn“, Kampen, von den Sachanlagen in das Umlaufvermögen umgegliedert. Die Immobilie wird neu projiziert und anschließend veräußert.

### 2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Wertansätze in der Vorjahresbilanz wurden beibehalten. Änderungen der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze gegenüber dem Vorjahr sind nicht zu verzeichnen.

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren im Wesentlichen die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

Im Jahresabschluss sind die Bilanzierungsmethoden der §§ 246 - 251 HGB beachtet worden. Es sind sämtliche Vermögensgegenstände, Schulden, Aufwendungen und Erträge enthalten, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist. Die Posten der Aktivseite sind nicht mit den Posten der Passivseite, Aufwendungen nicht mit Erträgen saldiert. Die Vermögensgegenstände und Schulden sind zum Abschlussstichtag einzeln bewertet worden.

Soweit zulässig, werden niedrigere Wertansätze aus steuerlichen Gründen beibehalten.

Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres sind unabhängig von den Zeitpunkten der entsprechenden Zahlungen im Jahresabschluss berücksichtigt worden.

Es ist vorsichtig bewertet worden, namentlich sind alle vorhersehbaren Risiken und Verluste, die bis zum Abschlussstichtag entstanden sind, berücksichtigt, selbst wenn diese erst zwischen Abschlussstichtag und dem Tag der Aufstellung des Jahresabschlusses bekannt geworden sind. Gewinne sind nur berücksichtigt worden, wenn sie am Abschlussstichtag realisiert sind.

Entgeltlich von Dritten erworbene Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und über den Zeitraum der betriebsgewöhnlichen Nutzung planmäßig abgeschrieben.

Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten, solche mit zeitlich begrenzter Nutzungsdauer vermindert um planmäßige Abschreibungen, angesetzt. Die Abschreibungen werden nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer ermittelt. Vermögensgegenstände des beweglichen Sachanlagevermögens, deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten für den einzelnen Vermögensgegenstand (ohne Umsatzsteuer) zwischen EUR 150,01 und EUR 1.000,00 betragen, wurden zu einem Pool zusammengefasst, und werden über 5 Jahre abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter bis EUR 150,00 werden im Zugangsjahr als sofortiger Aufwand behandelt.

Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bzw. dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt worden.

Die Bewertung der Vorräte erfolgt zu Anschaffungskosten bzw. Herstellungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert. Die unfertigen Bauleistungen sind einschließlich des Ansatzes der Fremdkapitalzinsen nach § 255 Abs. 3 HGB bewertet worden.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nennwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen deren Einbringlichkeit mit

erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Flüssige Mittel und Eigenkapital sind zum Nennwert bewertet.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden mit den Teilwerten für laufende Renten angesetzt, die nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Beachtung der steuerlichen Vorschriften mit einem Zinsfuß von 6 % ermittelt werden.

Die Steuerrückstellungen und sonstigen Rückstellungen werden in Höhe des Betrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist, um alle zum Bilanzstichtag drohende Verluste und ungewisse Verbindlichkeiten abzudecken.

Verbindlichkeiten werden mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

### 3. Erläuterungen zur Bilanz

Die Bilanz ist gemäß § 266 Abs.1 HGB in Kontoform aufgestellt, wobei die entsprechenden Gliederungsvorschriften beachtet wurden

#### Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Zusammenhang mit dem Anlagespiegel dargestellt.

#### Finanzanlagen

Der Anteilsbesitz gemäß § 285 Abs. 11 HGB stellt sich zum 31. Dezember 2009 wie folgt dar:

	Beteiligung	Eigenkapital	Jahresergebnis
	%	TEUR	TEUR
<b>Verbundene Unternehmen</b>			
GOLDEN GATE Verwaltungs GmbH, München	100,00	21	19
GOLDEN GATE Leipzig GmbH, München	100,00	-405	-429
GOLDEN GATE Amberg GmbH, München	100,00	-286	-310
Sturmhaube GmbH, München *	49,00	-80	521
Sturmhaube Betriebsgesellschaft mbH, München *	100,00	-153	384
GOLDEN GATE Peutestraße 50 - 52 GmbH & Co. KG, München	90,00	-503	-129
GOLDEN GATE Osterseenstraße 2, München	90,00	177	-53

\* Ergebnis und Eigenkapital stammen aus dem Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2008

#### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Bei den ausgewiesenen Forderungen gegen verbundene Unternehmen ist von einem Betrag in Höhe von TEUR 14.000 auszugehen, der eine faktische Restlaufzeit von mehr als einem Jahr besitzt.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten einen Betrag in Höhe von TEUR 218 mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

#### Eigenkapital

Das Grundkapital beträgt EUR 10.000.000,00 und besteht aus 10.000.000 auf den Inhaber lautende Aktien im Nennwert von je EUR 1,00.

In die Kapitalrücklage ist durch die Aktionäre Herrn Uwe Rampold und Golden Gate Living GmbH (ehemals PLANIT Beteiligungs GmbH) ein Betrag in Höhe von TEUR 3.600 als sonstige Zuzahlung eingezahlt worden.

#### Verbindlichkeiten

Ein Bankdarlehen in Höhe von TEUR 10.000 ist durch Verpfändung eines Festgeldkontos in Höhe von TEUR 10.000 gesichert.

#### **4. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen in Form von Miet- und Leasingverpflichtungen in üblicher Höhe.

Die Gesellschaft hat insgesamt auf Forderungen in Höhe von TEUR 898 mit der Maßgabe verzichtet, dass ein Ausgleich der den Verzichtenden unterliegenden Ansprüchen nur verlangt werden kann, wenn sich die Ertrags- und Zahlungssituation dergestalt verbessert, dass bei den betroffenen Gesellschaften keine bilanzielle Überschuldung mehr vorliegt. Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft auf weitere Forderungen in Höhe von TEUR 482 mit Besserungsabrede verzichtet.

#### **5. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist gemäß § 275 Abs. 1 HGB in Staffelform nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

#### **6. Sonstige Angaben**

##### Mitglieder des Vorstandes

Dem Vorstand gehörten im Berichtsjahr an:

Uwe Rampold , München Kaufmann	ab 19.06.2007
Herr Stephan Krä, Weßling Kaufmann	ab 25.02.2008
Herr Aribert Wolf, Soyen Rechtsanwalt	ab 17.07.2009

##### Aufsichtsrat

Dem Aufsichtsrat gehörten im Berichtsjahr an:

Herr Wulf Suhr, Bendestorf Kaufmann	Vorsitzender
Prinz Franz von Auersperg, München Kaufmann	ab 19.06.2007
Herr Alexander Pade, Memmingen Kaufmann (stellvertretender Vorsitzender)	ab 08.10.2009

##### Konzernzugehörigkeit

Die GOLDEN GATE AG, München, ist Mutterunternehmen im Sinne des § 290 HGB und grundsätzlich zur Aufstellung eines Konzernabschlusses und Konzernlageberichts gemäß § 290 Abs. 1 HGB verpflichtet. Auf Grund der großenabhängigen Befreiungsvorschrift des § 293 Abs. 1 HGB erfolgt eine Befreiung von der Konzernrechnungslegungspflicht.

Bericht des Vorstandes über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Der Vorstand der GOLDEN GATE AG hat für das abgelaufene Geschäftsjahr 2009 folgende Schluss-erklärung abgegeben:

„Wir erklären, dass unsere Gesellschaft nach den Umständen, die uns zu dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte mit verbundenen Unternehmen im Sinne des § 312 AktG vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhielt. Für den maßgeblichen Berichtszeitraum wurden Rechtsgeschäfte oder Maßnahmen auf Veranlassung oder im Interesse der Golden Gate Living GmbH, München (ehemals Planit Beteiligungs GmbH, Hamburg), von Herrn Uwe Rampold, München, und anderer verbundenen Unternehmen weder getroffen noch unterlassen.“

Jahresergebnis und Ergebnisverwendung

Das Jahresergebnis beträgt EUR 423.873,82. Der Vorstand wird der Hauptversammlung folgende Gewinnverwendung vorschlagen:

	<u>EUR</u>
Jahresüberschuss	423.873,82
zuzüglich Verlustvortrag	<u>-7.341.270,68</u>
Bilanzverlust	<u>-6.917.396,86</u>
Vortrag auf neue Rechnung	<u><u>-6.917.396,86</u></u>

GOLDEN GATE AG

München, den 15. März 2010 und 18. Juni 2010

Uwe Rampold  
(Vorstand)

Stephan Krä  
(Vorstand)

Aribert Wolf  
(Vorstand)



## Anlagespiegel

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2009													
		Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen					Buchwert	
		Vortrag 1.1.2009	Zugänge	Umgliederung	Abgänge	Stand 31.12.2009	Vortrag 1.1.2009	Abschreibun- gen des Ge- schäftsjahres	Umgliederung	Abgänge	Stand 31.12.2009	31.12.2009	31.12.2008
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Anlagevermögen</b>													
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>													
1.	Gewerbliche Schutzrechte und Lizenzen	402.052,99	1.065,00		132.665,48	270.452,51	400.820,99	1.311,00	-	132.584,48	269.547,51	905,00	1.232,00
2.	Marken und Warenzeichen	44.597,18	-	-	-	44.597,18	44.596,18	-	-	-	44.596,18	1,00	1,00
		446.650,17	1.065,00	-	132.665,48	315.049,69	445.417,17	1.311,00	-	132.584,48	314.143,69	906,00	1.233,00
<b>II. Sachanlagen</b>													
1.	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	4.473.767,56	-	-4.370.234,90	-	103.532,66	143.826,89	12.453,00	-65.335,23	-	90.944,66	12.588,00	4.329.940,67
2.	andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	750.524,56	28.267,20	-	273.107,73	505.684,03	433.658,56	89.092,20	-	239.796,73	282.954,03	222.730,00	316.866,00
		5.224.292,12	28.267,20	-4.370.234,90	273.107,73	609.216,69	577.485,45	101.545,20	-65.335,23	239.796,73	373.898,69	235.318,00	4.646.806,67
<b>III. Finanzanlagen</b>													
	Anteile an verbundenen Unternehmen	3.786.235,25	4.469.363,88	-	3.071.181,20	5.184.417,93	169.756,66	-	-	-	169.756,66	5.014.661,27	3.616.478,59
		9.457.177,54	4.498.696,08	-4.370.234,90	3.476.954,41	6.108.684,31	1.192.659,28	102.856,20	-65.335,23	372.381,21	857.799,04	5.250.885,27	8.264.518,26

**Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

An die GOLDEN GATE AG, München

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung der GOLDEN GATE AG, München, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2009 bis zum 31. Dezember 2009 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.

Wir haben unsere 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 Kenntnisse 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. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Regensburg, den 13. August 2010

CM Treuhandgesellschaft Regensburg mbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Mehltretter  
Wirtschaftsprüfer

**Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr 2009**

<b>Eigenkapitalveränderungsrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2009</b>						
				sonstige Veränderungen		
		gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Bilanzgewinn/ -verlust	andere neutrale Transaktionen	Eigenkapital
<b>in Euro</b>						
<b>Vortrag zum 1. Januar 2009</b>		10.000.000,00	6.500.000,00	-7.341.270,68	-	9.158.729,32
Zuzahlung in das Eigenkapital nach § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB		-	3.600.000,00	-	-	3.600.000,00
Jahresüberschuss 2009		-	-	423.873,82	-	423.873,82
<b>Stand am 31. Dezember 2009</b>		10.000.000,00	10.100.000,00	-6.917.396,86	-	13.182.603,14

**Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2009**

	2009
	in EUR
Periodenergebnis (vor außerordentlichen Posten)	-89.687,14
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	102.856,20
Zunahme der Rückstellungen	57.825,14
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge/Aufwendungen	513.560,96
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	16.215,16
Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind <sup>1)</sup>	-3.157.272,61
Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind <sup>1)</sup>	829.672,83
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>-1.726.829,46</b>
Einzahlungen aus Abgängen des Sachanlagevermögens	17.176,84
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle An- lagevermögen und in das Sachanlagevermögen	-29.332,20
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-4.469.363,88
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-4.481.519,24</b>
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	3.600.000,00
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	12.870.944,44
Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	0,00
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>16.470.944,44</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	10.262.595,74
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	79.380,36
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>10.341.976,10</b>

1) Einschließlich Ein- und Auszahlungen Darlehen Projektfinanzierungen  
die nicht über Kreditinstitute erfolgen

**Bescheinigung des Abschlussprüfers**

Wir haben die von der GOLDEN GATE AG, München, aufgestellte Eigenkapitalveränderungsrechnung und die aufgestellte Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2009 bis zum 31. Dezember 2009 jeweils ohne Vorjahreszahlen geprüft. Die Eigenkapitalveränderungsrechnung und die Kapitalflussrechnung ergänzen den auf Grundlage der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellten Jahresabschluss der GOLDEN GATE AG, München, für das am 31. Dezember 2009 endende Geschäftsjahr.

Die Aufstellung der Eigenkapitalveränderungsrechnung und Kapitalflussrechnung für das am 31. Dezember 2009 endende Geschäftsjahr liegt in der Verantwortung des gesetzlichen Vertreters der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung ein Urteil darüber abzugeben, ob die Eigenkapitalveränderungsrechnung und die Kapitalflussrechnung für das am 31. Dezember 2009 endende Geschäftsjahr ordnungsgemäß aus dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2009 abgeleitet wurden und im Einklang mit den deutschen Rechnungslegungsgrundsätzen stehen. Nicht Gegenstand dieses Auftrages ist die erneute Prüfung des zugrunde liegenden Jahresabschlusses.

Wir haben unsere Prüfung unter sinngemäßer Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung so geplant und durchgeführt, dass wesentliche Fehler bei der Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Kapitalflussrechnung auf der Grundlage des zugrunde liegenden Jahresabschlusses mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Nach unserer Beurteilung wurden die Eigenkapitalveränderungsrechnung und die Kapitalflussrechnung für das am 31. Dezember 2009 endende Geschäftsjahr ordnungsgemäß auf Grundlage des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2009 abgeleitet. Die Eigenkapitalveränderungsrechnung und die Kapitalflussrechnung stehen im Einklang mit den deutschen Rechnungslegungsgrundsätzen.

Regensburg, den 20. August 2010

CM Treuhandgesellschaft Regensburg mbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Mehltretter  
Wirtschaftsprüfer

**3. Jahresabschluss der GOLDEN GATE AG (HGB) für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2008 bis zum 31. Dezember 2008 geprüft)**

## Bilanz zum 31. Dezember 2008

Aktiva	31.12.2008		31.12.2007		Passiva	31.12.2008		31.12.2007	
	EUR	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>					<b>A. Eigenkapital</b>				
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>					I. <u>Gezeichnetes Kapital</u>	10.000.000,00			10.000.000,00
1. Gewerbliche Schutzrechte und Lizenzen	1.232,00		9.099,00		II. <u>Kapitalrücklage</u>	6.500.000,00			4.000.000,00
2. Marken und Warenzeichen	1,00	1.233,00	-	9.099,00	III. <u>Verlustvortrag</u>	-7.233.564,94			-1.986.700,36
II. <u>Sachanlagen</u>					IV. <u>Jahresfehlbetrag</u>	-107.705,74			-5.246.864,58
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	4.329.940,67		4.385.992,67			9.158.729,32			6.766.435,06
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	316.866,00	4.646.806,67	233.900,00	4.619.892,67	<b>B. Rückstellungen</b>				
III. <u>Finanzanlagen</u>					1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	584.432,00		551.815,00	
Anteile an verbundenen Unternehmen		3.616.478,59		1.312.760,61	2. Steuerrückstellungen	348.851,21		728.862,62	
		8.264.518,26		5.941.752,28	3. sonstige Rückstellungen	463.133,97	1.396.417,18	2.794.424,28	4.075.101,90
<b>B. Umlaufvermögen</b>					<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
I. <u>Vorräte</u>					1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-		9,75	
Waren		32.445,84		2.174.989,64	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr				
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>					EUR - (Vj. EUR 9,75)				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.160.833,66		1.035.978,43		2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	326.693,21		326.034,14	
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	594.901,78		152.168,67		davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr				
3. Forderungen gegen Gesellschafter	69.750,45		-		EUR 326.693,21 (Vj. EUR 326.034,14)				
4. sonstige Vermögensgegenstände	955.849,57	2.781.335,46	1.359.975,55	2.548.122,65	3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	77.538,25		-	
III. <u>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks</u>		79.380,36		791.639,10	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr				
		2.893.161,66		5.514.751,39	EUR 77.538,25 (Vj. EUR -)				
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		9.065,78		12.781,16	4. sonstige Verbindlichkeiten	207.367,74		275.213,98	
					davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr				
					EUR 188.433,30 (Vj. EUR 275.213,98)				
					davon aus Steuern EUR 122.837,68				
					(Vj. EUR 33.847,09)				
					davon im Rahmen der sozialen Sicherheit				
					EUR 2.802,80 (Vj. EUR -)		611.599,20		601.257,87
					<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				26.490,00
		11.166.745,70		11.469.284,83			11.166.745,70		11.469.284,83

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2008 bis zum 31. Dezember 2008**

	2008		2007	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		3.010.716,91		7.561.831,95
2. sonstige betriebliche Erträge		1.434.569,33		1.921.805,50
3. Materialaufwand				
a) Aufwendungen für bezogene Waren	-2.351.323,40		-5.747.834,62	
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>-63.272,11</u>	-2.414.595,51	<u>-946.115,37</u>	-6.693.949,99
4. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	-629.761,29		-1.900.007,40	
b) soziale Abgaben	-191.246,55		-119.370,85	
davon für Altersversorgung				
EUR 126.220,50 (Vj. EUR 50.737,06)		<u>-821.007,84</u>		<u>-2.019.378,25</u>
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		-152.196,12		-202.027,61
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.530.092,23		-4.144.645,08
7. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		-		101.950,00
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		73.344,17		353.043,65
davon aus verbundenen Unternehmen				
EUR 67.341,43 (Vj. EUR 65.939,85)				
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>-68.784,34</u>		<u>-278.304,76</u>
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-468.045,63		-3.399.674,59
11. außerordentliche Erträge	340.827,97		-	
12. außerordentliche Aufwendungen	<u>-10.470,09</u>		<u>-1.904.524,60</u>	-1.904.524,60
13. außerordentliches Ergebnis		330.357,88		
14. Steuern vom Einkommen und Ertrag		28.733,73		146.740,94
15. sonstige Steuern		<u>1.248,28</u>		<u>-89.406,33</u>
16. Jahresfehlbetrag		-107.705,74		-5.246.864,58
17. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		<u>-7.233.564,94</u>		<u>-1.986.700,36</u>
18. Bilanzverlust		<u><u>-7.341.270,68</u></u>		<u><u>-7.233.564,94</u></u>



## Anhang für das Geschäftsjahr 2008

### 1. Allgemeine Angaben zur Gliederung des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) für Kapitalgesellschaften und des Aktiengesetzbuches (AktG) aufgestellt. Die Gesellschaft weist zum Abschlussstichtag die Größenmerkmale einer kleinen AG gemäß § 267 Abs. 1 HGB auf.

Im Rahmen der Aufstellung des Anhangs wurden die größenabhängigen Erleichterungen für kleine Kapitalgesellschaften gemäß § 288 HGB in Anspruch genommen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Im Zusammenhang mit der Aufgabe des operativen Geschäfts im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2008 sind die Zahlen des Berichtsjahres mit denen des Vorjahres nur bedingt vergleichbar.

### 2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Wertansätze in der Vorjahresbilanz wurden beibehalten. Änderungen der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze gegenüber dem Vorjahr sind nicht zu verzeichnen.

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren im Wesentlichen die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

Im Jahresabschluss sind die Bilanzierungsmethoden der §§ 246 - 251 HGB beachtet worden. Es sind sämtliche Vermögensgegenstände, Schulden, Aufwendungen und Erträge enthalten, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist. Die Posten der Aktivseite sind nicht mit den Posten der Passivseite, Aufwendungen nicht mit Erträgen saldiert. Die Vermögensgegenstände und Schulden sind zum Abschlussstichtag einzeln bewertet worden.

Soweit zulässig, werden niedrigere Wertansätze aus steuerlichen Gründen beibehalten.

Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres sind unabhängig vom Zeitpunkt der entsprechenden Zahlungen im Jahresabschluss berücksichtigt worden.

Es ist vorsichtig bewertet worden, namentlich sind alle vorhersehbaren Risiken und Verluste, die bis zum Abschlussstichtag entstanden sind, berücksichtigt, selbst wenn diese erst zwischen Abschlussstichtag und dem Tag der Aufstellung des Jahresabschlusses bekannt geworden sind. Gewinne sind nur berücksichtigt worden, wenn diese am Abschlussstichtag realisiert sind.

Entgeltlich von Dritten erworbene immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten und über den Zeitraum der Nutzung planmäßig abgeschrieben.

Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten, solche mit zeitlich begrenzter Nutzungsdauer vermindert um planmäßige Abschreibungen, angesetzt. Die Abschreibungen werden nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer ermittelt. Vermögensgegenstände des beweglichen Sachanlagevermögens, deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten für den einzelnen Vermögensgegenstand (ohne Umsatzsteuer) zwischen EUR 150,01 und EUR 1.000,00 betragen, wurden zu einem Pool zusammengefasst, und werden über 5 Jahre abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter bis EUR 150,00 werden im Zugangsjahr als sofortiger Aufwand behandelt.

Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bzw. dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt worden.

Die Bewertung der Vorräte erfolgt zu Anschaffungskosten bzw. Herstellungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert. Die Handelsware ist nach § 253 Abs. 3 HGB mit dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt worden.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nennwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen deren Einbringlichkeit mit

erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Flüssige Mittel und Eigenkapital sind zum Nennwert bewertet.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden mit den Teilwerten für laufende Renten angesetzt, die nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Beachtung der steuerlichen Vorschriften mit einem Zinsfuß von 6 % ermittelt werden.

Die Steuerrückstellungen und sonstigen Rückstellungen werden in Höhe des Betrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist, um alle zum Bilanzstichtag drohende Verluste und ungewisse Verbindlichkeiten abzudecken.

Verbindlichkeiten werden mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Die Umrechnung von Geschäftsvorfällen in fremder Währung erfolgte bei den Forderungen zum niedrigeren Wert aus Transaktionskurs und Briefkurs und bei den Verbindlichkeiten aus dem höheren Wert aus Transaktionskurs und Geldkurs.

### 3. Angaben zur Bilanz

Die Bilanz ist gemäß § 266 Abs.1 HGB in Kontoform aufgestellt, wobei die entsprechenden Gliederungsvorschriften beachtet wurden.

#### Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Zusammenhang mit dem Anlagespiegel dargestellt.

#### Finanzanlagen

Der Anteilsbesitz gemäß § 285 Nr. 11 HGB stellt sich zum 31. Dezember 2008 wie folgt dar:

	Beteiligung	Eigenkapital	Jahresergebnis
	%	TEUR	TEUR
<b>Verbundene Unternehmen</b>			
GOLDEN GATE GGM Management GmbH, München	100,00	56	3
Sturmhaube GmbH, München	49,00	-80	521
Sturmhaube Betriebsgesellschaft mbh, Kampen	67,00	46	384
GOLDEN GATE Peutestraße 50 - 52 GmbH & Co.KG, München (vormals Metafora Grundstücksverwaltungs GmbH & Co. KG, Hamburg)	80,00	-374	-52
GOLDEN GATE Mittelweg 9 GmbH & Co.KG, München (vormals TPG Grundstücksverwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG, Hamburg)	80,00	836	-350
GOLDEN GATE Osterseenstraße 2, München (vormals TPG Seeshaupt Grundstücksverwaltungs GmbH & Co. KG, Hamburg)	80,00	182	-90
GOLDEN GATE Seepark Neubrück GmbH & Co.KG, München	80,00	1.869	-11

#### Forderungen gegen verbundene Unternehmen

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen (TEUR 595) sind ausschließlich Forderungen aus Darlehen.

#### Sonstige Vermögensgegenstände

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind antizipative Forderungen in Höhe von insgesamt EUR 3.906,54 enthalten, die auf im Folgejahr abziehbare Vorsteuern entfallen.

Die Position beinhaltet einen Betrag in Höhe von TEUR 212 mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.



Aufsichtsrat

Dem Aufsichtsrat gehörten im Berichtsjahr an:

Herr Wulf Suhr, Bendestorf Kaufmann	Vorsitzender	
Herr Hans-Peter Rampold, Neu-Wulmstorf Rechtsanwalt und Notar	ab bis 31.01.2008	19.06.2007
Herr Prinz von Auersperg, München Kaufmann	ab	03.02.2007
Herr Alexander Pade, Memmingen Kaufmann (stellvertretender Vorsitzender)	ab	08.10.2009

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhielten im Berichtsjahr keine Bezüge.

Konzernzugehörigkeit

Die GOLDEN GATE AG, München, ist Mutterunternehmen im Sinne des § 290 HGB und grundsätzlich zur Aufstellung eines Konzernabschlusses und Konzernlageberichts gemäß § 290 Abs. 1 HGB verpflichtet. Auf Grund der größenabhängigen Befreiungsvorschrift des § 293 Abs. 1 HGB erfolgt eine Befreiung von der Konzernrechnungslegungspflicht.

Bericht des Vorstandes über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Der Vorstand der GOLDEN GATE AG hat für das abgelaufene Geschäftsjahr 2008 folgende Schluss-  
erklärung abgegeben:

„Wir erklären, dass unsere Gesellschaft nach den Umständen, die uns zu dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte mit verbundenen Unternehmen im Sinne des § 312 AktG vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhielt. Für den maßgeblichen Berichtszeitraum wurden Rechtsgeschäfte oder Maßnahmen auf Veranlassung oder im Interesse der Planit Beteiligungs GmbH, Hamburg, von Herrn Uwe Rampold, München, und anderer verbundenen Unternehmen weder getroffen noch unterlassen.“

Jahresergebnis und Ergebnisverwendung

Das Jahresergebnis beträgt EUR - 107.705,74. Der Vorstand wird der Hauptversammlung folgende Gewinnverwendung vorschlagen:

	<u>EUR</u>
Jahresfehlbetrag	-107.705,74
zuzüglich Verlustvortrag aus dem Vorjahr	<u>-7.233.564,94</u>
Bilanzverlust	<u>-7.341.270,68</u>
Vortrag auf neue Rechnung	<u><u>-7.341.270,68</u></u>

GOLDEN GATE AG

München, den 15. März 2009

Uwe Rampold  
(Vorstand)

Stephan Krä  
(Vorstand)

## Anlagespiegel

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2008										
	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen			Buchwert		
	Vortrag 1.1.2008	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2008	Vortrag 1.1.2008	Abschreibun- gen des Ge- schäftsjahres	Abgänge	Stand 31.12.2008	31.12.2008	31.12.2007
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<u>Anlagevermögen</u>										
<u>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</u>										
1. Gewerbliche Schutzrechte und Lizenzen	402.052,99	-	-	402.052,99	392.954,99	7.866,00	-	400.820,99	1.232,00	9.098,00
2. Marken und Warenzeichen	44.597,18	-	-	44.597,18	44.596,18	-	-	44.596,18	1,00	1,00
	446.650,17	-	-	446.650,17	437.551,17	7.866,00	-	445.417,17	1.233,00	9.099,00
<u>II. Sachanlagen</u>										
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	4.473.767,56	-	-	4.473.767,56	87.774,89	56.052,00	-	143.826,89	4.329.940,67	4.385.992,67
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	579.280,44	171.244,12	-	750.524,56	345.380,44	88.278,12	-	433.658,56	316.866,00	233.900,00
	5.053.048,00	171.244,12	-	5.224.292,12	433.155,33	144.330,12	-	577.485,45	4.646.806,67	4.619.892,67
<u>III. Finanzanlagen</u>										
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.482.517,27	2.303.717,98	-	3.786.235,25	169.756,66	-	-	169.756,66	3.616.478,59	1.312.760,61
	6.982.215,44	2.474.962,10	-	9.457.177,54	1.040.463,16	152.196,12	-	1.192.659,28	8.264.518,26	5.941.752,28

**Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

An die GOLDEN GATE AG, München

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung der GOLDEN GATE AG, München, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2008 bis zum 31. Dezember 2008 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.

Wir haben unsere 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 Kenntnisse 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. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Regensburg, den 18. Februar 2011

CM Treuhandgesellschaft Regensburg mbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Mehltretter  
Wirtschaftsprüfer

Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; wir weisen insbesondere auf § 328 HGB hin.

**Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr 2008**

<b>Eigenkapitalveränderungsrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2008</b>						
				sonstige Veränderungen		
		gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Bilanzgewinn/ -verlust	andere neutrale Transaktionen	Eigenkapital
in Euro						
<b>Vortrag zum 1. Januar 2008</b>		10.000.000,00	4.000.000,00	-7.233.564,94	-	6.766.435,06
Zuzahlung in das Eigenkapital nach § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB		-	2.500.000,00	-	-	2.500.000,00
Jahresfehlbetrag 2008		-	-	-107.705,74	-	-107.705,74
<b>Stand am 31. Dezember 2008</b>		10.000.000,00	6.500.000,00	-7.341.270,68	-	9.158.729,32



**Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2008****Kapitalflussrechnung für die Zeit  
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2008**

	2008
	in EUR
Periodenergebnis (vor außerordentlichen Posten)	-438.063,62
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	152.196,12
Abnahme der Rückstellungen	-2.678.684,72
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge/Aufwendungen	330.357,88
Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind <sup>1)</sup>	1.913.046,37
Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind <sup>1)</sup>	-16.148,67
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>-737.296,64</b>
Einzahlungen aus Abgängen des Sachanlagevermögens	0,00
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle An- lagevermögen und in das Sachanlagevermögen	-171.244,12
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-2.303.717,98
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-2.474.962,10</b>
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	2.500.000,00
Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	0,00
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>2.500.000,00</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-712.258,74
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	791.639,10
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>79.380,36</b>

1) Einschließlich Ein- und Auszahlungen Darlehen Projektfinanzierungen  
die nicht über Kreditinstitute erfolgen

**Bescheinigung des Abschlussprüfers**

Wir haben die von der GOLDEN GATE AG, München, aufgestellte Eigenkapitalveränderungsrechnung und die aufgestellte Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2008 bis zum 31. Dezember 2008 jeweils ohne Vorjahreszahlen geprüft. Die Eigenkapitalveränderungsrechnung und die Kapitalflussrechnung ergänzen den auf Grundlage der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellten Jahresabschluss der GOLDEN GATE AG, München, für das am 31. Dezember 2008 endende Geschäftsjahr.

Die Aufstellung der Eigenkapitalveränderungsrechnung und Kapitalflussrechnung für das am 31. Dezember 2008 endende Geschäftsjahr liegt in der Verantwortung des gesetzlichen Vertreters der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung ein Urteil darüber abzugeben, ob die Eigenkapitalveränderungsrechnung und die Kapitalflussrechnung für das am 31. Dezember 2008 endende Geschäftsjahr ordnungsgemäß aus dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2008 abgeleitet wurden und im Einklang mit den deutschen Rechnungslegungsgrundsätzen stehen. Nicht Gegenstand dieses Auftrages ist die erneute Prüfung des zugrunde liegenden Jahresabschlusses.

Wir haben unsere Prüfung unter sinngemäßer Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung so geplant und durchgeführt, dass wesentliche Fehler bei der Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Kapitalflussrechnung auf der Grundlage des zugrunde liegenden Jahresabschlusses mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Nach unserer Beurteilung wurden die Eigenkapitalveränderungsrechnung und die Kapitalflussrechnung für das am 31. Dezember 2008 endende Geschäftsjahr ordnungsgemäß auf Grundlage des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr für die Zeit vom 1. Januar 2008 bis zum 31. Dezember 2008 abgeleitet. Die Eigenkapitalveränderungsrechnung und die Kapitalflussrechnung stehen im Einklang mit den deutschen Rechnungslegungsgrundsätzen.

Regensburg, den 18. Februar 2011

CM Treuhandgesellschaft Regensburg mbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Mehltretter  
Wirtschaftsprüfer

## **XI. Trendinformation**

Das Rumpfgeschäftsjahr zum 30. Juni 2010 sowie das bisherige Geschäftsjahr 2010/2011 waren geprägt durch den Verkauf weiteren Beteiligungen, deren Unternehmensgegenstände nicht mehr zur Umsetzung der strategischen Neuausrichtung der Gesellschaft geeignet waren. Auf einer außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft vom 9. Juli 2010 wurde u.a. eine Ermächtigung zur Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen, eine Ermächtigung zur Ausgabe von Aktienoptionen, die Schaffung eines neuen genehmigten Kapitals sowie eine Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien beschlossen.

In Bezug das Objekt Leipzig wurden seit dem 30. Juni 2010 u.a. weitere Teilflächen vermietet (u.a. an die Bundespolizei), Umbaumaßnahmen, die an die Bundeswehr vermietet sind, fertig gestellt sowie das Baugenehmigungsverfahren für geplante weitere Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen abgeschlossen. Ein wesentliches Ereignis war darüber hinaus die Ausschreibung des Freistaates Sachsen für ein septisches Zentrum. Die Emittentin hat hierzu ein Konzept entwickelt und wird sich in den nächsten Monaten an der Ausschreibung zusammen mit einem Betreiberpartner beteiligen. Parallel hat die Emittentin für den Betrieb und die Gründung von Zentren für besondere Chirurgie die Clini.con GmbH mit Sitz in Leipzig und einem Stammkapital in Höhe von EUR 50.000,- gegründet. Mit der Eintragung der Clini.con GmbH in das Handelsregister wird in den nächsten Wochen gerechnet. Die Gründung erfolgte vor dem Hintergrund der Beteiligung an Ausschreibungen des Freistaates Sachsen zur Errichtung und dem Betrieb medizinischer Fachzentren. Hierzu bedarf es einer Gesellschaft, die ausschließlich auf die Gründung und den Betrieb besonderer medizinischer Fachzentren ausgerichtet ist.

Am Objekt Amberg sind seit dem 30. Juni 2010 durch Abrisse von nicht mehr benötigten Gebäudeteilen freie Baufenster entstanden. Zugleich wurde die gesamte baurechtliche Genehmigung vorangebracht. Die Emittentin geht davon aus, dass bis zum Ende des laufenden Kalenderjahres konkrete Baufenster im Rahmen eines Bebauungsplanes entstehen werden. Darüber hinaus wurden die Gebäude mit den Nummern 14 und 15 für die Fachuntersuchungsstelle der Bundeswehr fertiggestellt. Mit einem Umzug in die fertiggestellten Gebäude ist in den kommenden Monaten zu rechnen.

Im Hinblick auf das Immobilienprojekt „Zwei Landhäuser im Friesenstil“ in Kampen auf Sylt geht die Emittentin von einer Bezugsfertigstellung im Laufe des Jahres 2011 aus.

Beim Wohnimmobilienprojekt Haus Mittelweg in Hamburg werden voraussichtlich noch in 2011 die Baumaßnahmen beginnen.

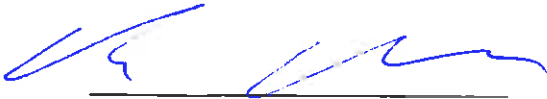
Im Übrigen hat es seit dem 30. Juni 2010 keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen in den Ausichten der Emittentin gegeben.

## XII. Glossar

<b>Agio</b>	Aufgeld, Ausgabeaufschlag. Betrag, um den der Preis den Nennwert eines Wertpapiers übersteigt.
<b>Angebotsfrist</b>	Zeitraum, in dem die Zeichnung neu aufgelegter Wertpapiere möglich ist.
<b>Anleihe</b>	Sammelbezeichnung für alle Schuldverschreibungen mit vor Ausgabe festgelegter Verzinsung, Laufzeit und Rückzahlung.
<b>Anleihegläubiger</b>	Anleiheanleger, Käufer, Inhaber von Anleihen, welche die Rechte daraus gegenüber der Emittentin geltend machen können. Vertragspartner der Emittentin.
<b>Endoprothesen</b>	Bei Endoprothesen handelt es sich um Implantate, die dauerhaft im Körper verbleiben.
<b>Emittentin</b>	GOLDEN GATE AG.
<b>Facility Management</b>	Facility Management bezeichnet die Verwaltung und Bewirtschaftung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen
<b>Family Office</b>	Der aus dem angelsächsischen Raum stammende Begriff "Family Office" bezeichnet Organisationsformen und Dienstleistungen, welche sich mit der Verwaltung privater Großvermögen befassen.
<b>GKV</b>	Gesetzliche Krankenversicherung
<b>Inhaberschuldverschreibung</b>	Anleihe, Inhaberpapiere, welche die Emittentin verpflichten, an den jeweiligen Inhaber der Anleiheurkunde die Zinsen und den Rücknahmebetrag bei Fälligkeit der Papiere zu leisten. Der jeweilige Inhaber der Wertpapierurkunde ist stets der Forderungsinhaber.
<b>KHG</b>	Krankenhausfinanzierungsgesetz
<b>Nennwert</b>	Nennbetrag. Nominalwert einer Aktie, Anleihe usw. Der Nominalwert entspricht dem Anlage-Rückzahlungsbetrag eines Wertpapiers.
<b>Prospekthaftung</b>	Haftung der Emittentin für absichtlich oder fahrlässig unrichtig oder unvollständig erteilte Angaben in Verkaufs-, Wertpapier- oder Börsenprospekten.
<b>Sepsis</b>	Die Sepsis (von griechisch Fäulnis, Verwesung, alt-römisch Sepsitis, umgangssprachlich auch Blutvergiftung) ist eine komplexe systemische Entzündungsreaktion des Organismus auf eine Infektion durch Bakterien, deren Toxine, Viren oder Pilze.

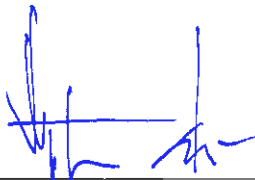
München, den 28.03.2011

GOLDEN GATE AG  
Der Vorstand




---

Uwe Rampold



---

Stephan Krä



---

Aribert Wolf