

# **ERSTE IMMOBILIENFONDS**

**Immobilienfonds nach dem ImmoInvFG**

Halbjahresbericht 2009  
(Halbjahr vom 1.5.2009 bis 31.10.2009)

## Inhaltsübersicht

<b>Allgemeine Informationen zur Kapitalanlagegesellschaft.....</b>	<b>2</b>
<b>Entwicklung des Immobilienfonds .....</b>	<b>3</b>
<b>Zusammensetzung des Fondsvermögens.....</b>	<b>4</b>
<b>Vergleichende Übersicht (in EURO).....</b>	<b>4</b>
<b>Ertragsrechnung und Entwicklung des Fondsvermögens .....</b>	<b>5</b>
1. Wertentwicklung des Halbjahres (Fonds-Performance) .....	5
2. Halbjahresgewinn gemäß § 14 ImmoInvFG .....	5
3. Fondsergebnis .....	6
4. Entwicklung des Fondsvermögens.....	6
<b>Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2009 .....</b>	<b>7</b>
<b>Immobilienportfolio .....</b>	<b>8</b>

## Allgemeine Informationen zur Kapitalanlagegesellschaft

<b>Die Gesellschaft</b>	ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. Windmühlgasse 22-24, A-1060 Wien Telefon: 050100-27808 , Telefax: 050100-927808 www.ersteimmobilien.at
<b>Stammkapital</b>	5 Mio. EURO
<b>Gesellschafter</b>	IMMORENT Aktiengesellschaft (bis 05.05.2008: 55,00 %; ab 06.05.2008: 36,00 %) ERSTE-SPARINVEST Kapitalanlagegesellschaft m. b. H. (bis 05.05.2008: 30,00 %; ab 06.05.2008: 26,00 %) Sparkassen Immobilien Aktiengesellschaft (bis 05.05.2008: 15,00 %; ab 06.05.2008: 11,50 %) WIENER STÄDTISCHE Versicherung AG Vienna Insurance Group (ab 06.05.2008: 15,00 %) Bausparkasse der österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft (ab 06.05.2008: 11,50 %)
<b>Aufsichtsrat</b>	Mag. Heinz Bednar (Vorsitzender) Mag. Peter Tichatschek (Stellvertreter des Vorsitzenden) DI Dr. Gerald Antonitsch (Stellvertreter des Vorsitzenden) Mag. Christian Ahlfeld Dr. Reinhilde Brunner (bis 24.03.2009) Kamil Kosman (seit 13.06.2008) Dr. Josef Schmidinger Mag. Wolfgang Traindl Mag. Ernst Vejdovszky Mag. Anton Werner (seit 25.03.2009) Richard Wilkinson (bis 12.06.2008)
<b>Geschäftsführer</b>	Dr. Franz Gschiegl Mag. Peter Karl
<b>Prokuristen</b>	Mag. Andrea Besenhofer Mag. Jürgen Singer
<b>Staatskommissäre</b>	MR Dr. Eduard Fleischmann Mag. Michael Steuer
<b>Prüfer</b>	Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH
<b>Depotbank</b>	Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG (bis 8.8.2008) Erste Group Bank AG (ab 9.8.2008)

## **Sehr geehrte(r) Anteilshaber(in),**

wir erlauben uns, Ihnen nachstehend den Halbjahresbericht des ERSTE IMMOBILIENFONDS, Immobilienfonds nach dem ImmoInvFG, über den Zeitraum vom 1. Mai 2009 bis 31. Oktober 2009 vorzulegen.

## **Entwicklung des Immobilienfonds**

Am Höhepunkt der Finanzkrise im heurigen Frühjahr waren die Investoren beim Erwerb von Immobilienfonds zurückhaltend. Vor dem Hintergrund der Zinssenkungen der Notenbanken hat sich mittlerweile die Absatzsituation für Offene Immobilienfonds deutlich verbessert. Der ERSTE IMMOBILIENFONDS profitiert davon und verzeichnet seit einigen Monaten wieder stärkere Nettomittelzuflüsse die umgehend investiert werden.

Mit Anfang November 2009 hat der Fonds eine Wohnimmobilie in Wien erworben. Dieses Investment entspricht der konservativen Anlagestrategie mit aktuellem Wohnschwerpunkt. Das Immobilienvermögen erhöht sich durch den Zukauf auf rd. EUR 24,9 Mio. und die Gesamtvermietungsquote des Portfolios beläuft sich derzeit auf rd. 98 %.

### **Vorschau bis 30. April 2010**

In nächster Zeit wird der ERSTE IMMOBILIENFONDS verstärkt im Wohnimmobiliensektor aktiv sein. Dieser Bereich entwickelt sich nach wie vor stabiler als andere Nutzungsarten und weist eine hohe Konjunkturunabhängigkeit auf. Der regionale Fokus liegt hierbei auf österreichischen Wohnimmobilien in städtischen Ballungszentren.

Ziel des ERSTE IMMOBILIENFONDS ist es, die zufließenden Mittel wie bisher möglichst zeitnah zu investieren damit die Anleger des Fonds sofort von den Mieterlösen profitieren können. Daher befinden sich bereits weitere Wohnobjekte in Österreich in der aktuellen Produktpipeline.

Auf Basis der bestehenden Mietverträge wird im laufenden Rechnungsjahr mit Mietzinseinnahmen in Höhe von EUR 1,47 Mio. gerechnet.

## Zusammensetzung des Fondsvermögens

	31. Oktober 2009		30. April 2009	
	Mio. EURO	%	Mio. EURO	%
Immobilienvermögen (inkl. Anschaffungsnebenkosten)	26,47	99,19	23,26	110,19
Sonstige Vermögenswerte	0,31	1,14	0,15	0,72
Verbindlichkeiten und sonstige Vermögensverminderungen	- 0,09	- 0,33	- 2,30	- 10,91
<b>Fondsvermögen</b>	<b>26,69</b>	<b>100,00</b>	<b>21,11</b>	<b>100,00</b>

## Vergleichende Übersicht (in EURO)

Rechnungs- jahr	Fonds- vermögen	Ausschüttungsanteile		Thesaurierungsanteile			Wertent- wicklung in Prozent 1)
		Errechneter Wert je Anteil	Aus- schüttung	Errechneter Wert je Anteil	Zur Thesaurierung verwendeter Ertrag	Auszahlung gem. § 13 InvFG	
2007/08 2)	21.110.640,02	102,17	1,67	102,17	1,39	0,28	+ 2,17
2009 3)	26.690.856,39	102,93	-	104,34	-	-	+ 2,41 4)

- 1) Unter Annahme gänzlicher Wiederveranlagung von ausgeschütteten bzw. ausgezahlten Beträgen zum Rechenwert am Ausschüttungstag.
- 2) Rumpfrechnungsjahr vom 2. Mai 2008 bis zum 30. April 2009.
- 3) Halbjahr vom 1. Mai 2009 bis 31. Oktober 2009.
- 4) Aufgrund von Rundungen weicht die Wertentwicklung von Thesaurierungsanteilen geringfügig von der Wertentwicklung für Ausschüttungsanteile ab.

# Ertragsrechnung und Entwicklung des Fondsvermögens

## 1. Wertentwicklung des Halbjahres (Fonds-Performance)

Ermittlung nach OeKB-Berechnungsmethode: pro Anteil in Fondswährung (EUR) ohne Berücksichtigung eines Ausgabeaufschlags	<b>Ausschüttungs- anteile</b>	<b>Thesaurierungs- anteile</b>
Anteilswert am Beginn des Halbjahres	102,17	102,17
Ausschüttung (entspricht rd. 0,0165 Anteilen) 1)	1,67	
Auszahlung (entspricht rd. 0,0027 Anteilen) 1)		0,28
Anteilswert am Ende des Halbjahres	102,93	104,34
Gesamtwert inkl. (fiktiv) durch Ausschüttung/Auszahlung erworbene Anteile	104,63	104,62
Nettoertrag pro Anteil	2,46	2,45
Wertentwicklung eines Anteiles im Halbjahr 2)	<b>2,41 %</b>	<b>2,40 %</b>

## 2. Halbjahresgewinn gemäß § 14 ImmoInvFG

### **a. Bewirtschaftungsgewinne**

Mieterträge	688.472,92	
Leerstehungskosten	- 872,30	
Dotierung Instandhaltungsrücklage (vgl. Punkt 3.)	- 139.459,24	
Ausländische Ertragsteuern	- 5.364,76	
Fremdfinanzierungsaufwand	- 9.664,28	
Kosten für Liquiditätsbereitstellung	- 11.526,66	
Sonstige Aufwendungen	- 832,43	
Summe Bewirtschaftungsgewinne		<b>520.753,25</b>

### **b. Aufwertungsgewinne**

Wertveränderung der Liegenschaften	129.500,00	
Sachverständigenhonorare	0,00	
Anteilige Anschaffungsnebenkosten	- 77.856,67	
20 %-Kürzung gemäß § 14 Abs. 4 ImmoInvFG (vgl. Punkt 3)	- 10.328,67	
Summe Aufwertungsgewinne		<b>41.314,66</b>

### **c. Wertpapier- und Liquiditätsgewinne**

Zinsenerträge	1.846,37	
Summe Wertpapier- und Liquiditätsgewinne		<b>1.846,37</b>

### **d. Aufwendungen**

Vergütung an die KAG	- 110.143,29	
Kosten für den Wirtschaftsprüfer	- 20.850,00	
Publizitätskosten	- 377,77	
Depotbankgebühren	- 10.981,01	
Summe Aufwendungen		<b>- 142.352,07</b>

Übertrag: Summe Aufwendungen	-	<b>142.352,07</b>
<b>e. Ertragsausgleich</b>		<b>82.367,71</b>
<b>Halbjahresgewinn gemäß § 14 ImmoInvFG gesamt</b>		<b>503.929,92</b>

### **3. Fondsergebnis**

<b>Halbjahresgewinn gemäß § 14 ImmoInvFG gesamt</b>		<b>503.929,92</b>
(die Ableitung des Halbjahresgewinnes gemäß § 14 ImmoInvFG ist im Punkt 2. dargestellt)		
<b>Dotierung Instandhaltungsrücklage (vgl. Punkt 2.a.)</b>		<b>139.459,24</b>
<b>Dotierung Rückstellung für geplante Instandhaltungskosten</b>	-	<b>9.772,48</b>
<b>Durchgeführte Instandhaltungen</b>	-	<b>21.691,26</b>
<b>20 %-Kürzung gemäß § 14 Abs. 4 ImmoInvFG (vgl. Punkt 2.b)</b>		<b>10.328,67</b>
<b>Fondsergebnis gesamt</b>		<b>622.254,09</b>

### **4. Entwicklung des Fondsvermögens**

<b>Fondsvermögen am Beginn des Halbjahres 3)</b>		<b>21.110.640,02</b>
<b>Ausschüttung/Auszahlung</b>		
Ausschüttung (für Ausschüttungsanteile)	-	239.598,24
Auszahlung (für Thesaurierungsanteile)	-	<u>17.683,40</u>
		<b>257.281,64</b>
<b>Ausgabe und Rücknahme von Anteilen</b>		<b>5.215.243,92</b>
<b>Fondsergebnis gesamt</b>		
(die Ableitung des Fondsergebnisses ist im Punkt 3. dargestellt)		<b>622.254,09</b>
<b>Fondsvermögen am Ende des Halbjahres 4)</b>		<b>26.690.856,39</b>

- 1) Rechenwert am 13.07.2009 (Ex-Tag): Für einen Ausschüttungsanteil 101,27, für einen Thesaurierungsanteil 102,66.
- 2) Auf Grund von Rundungen weicht die Wertentwicklung für Thesaurierungsanteile geringfügig von der Wertentwicklung für Ausschüttungsanteile ab.
- 3) Anteilsumlauf zu Beginn des Halbjahres: 143.472 Ausschüttungsanteile und 63.155 Thesaurierungsanteile.
- 4) Anteilsumlauf am Ende des Halbjahres: 217.343 Ausschüttungsanteile und 41.411 Thesaurierungsanteile.

## Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2009

	Anschaffungskosten (Kaufpreis netto) in EUR	Schätzwert per 31.10.2009 in EUR	Anschaffungs- nebenkosten in EUR 1)	Schätzwert inkl. Anschaffungs- nebenkosten in EUR	%-Anteil am Fonds- vermögen
<b>IMMOBILIENVERMÖGEN</b>					
OESTERREICH					
1020 Wien, Obere Donaustraße 17-19	18.972.000,00	18.555.000,00	1.145.994,29	19.700.994,29	73,81
1120 Wien, Bonygasse 14	2.900.000,00	3.029.500,00	260.227,69	3.289.727,69	12,33
			Summe	<u>22.990.721,98</u>	<u>86,14</u>
DEUTSCHLAND					
13347 Berlin, Amsterdamerstr. 13 / Malplaquetstr. 27	1.950.000,00	2.020.000,00	121.569,19	2.141.569,19	8,02
13347 Berlin, Brüsselerstr. 34	1.220.000,00	1.265.000,00	76.674,57	1.341.674,57	5,03
			Summe	<u>3.483.243,76</u>	<u>13,05</u>
		<b>SUMME IMMOBILIENVERMÖGEN</b>		<b><u>26.473.965,74</u></b>	<b><u>99,19</u></b>
<b>SONSTIGE VERMÖGENSWERTE</b>					
Mietabgrenzungen und -forderungen				30.798,53	0,12
Steuervorauszahlungen				406,17	0,00
Kautionen				80.137,14	0,30
Bankguthaben				241.267,62	0,90
		<b>SUMME SONSTIGE VERMÖGENSWERTE</b>		<b><u>352.609,46</u></b>	<b><u>1,32</u></b>
		<b>SUMME VERMÖGENSWERTE GESAMT</b>		<b><u>26.826.575,20</u></b>	<b><u>100,51</u></b>
<b>VERBINDLICHKEITEN UND SONSTIGE VERMÖGENSVERMINDERUNGEN</b>					
Rückstellung für geplante Instandhaltungskosten				- 46.177,81	- 0,17
Zinsenabgrenzung				- 120,74	- 0,00
Steuerabgrenzung				- 7.696,40	- 0,03
Sonstige Abgrenzungen				- 1.586,72	- 0,01
Kautionen				- 80.137,14	- 0,30
		<b>SUMME VERBINDLICHKEITEN</b>		<b><u>- 135.718,81</u></b>	<b><u>- 0,51</u></b>
		<b>FONDSVERMÖGEN</b>		<b><u>26.690.856,39</u></b>	<b><u>100,00</u></b>
UMLAUFENDE AUSSCHÜTTUNGSANTEILE	Stück	217.343			
UMLAUFENDE THESAURIERUNGSANTEILE	Stück	41.411			
ANTEILSWERT AUSSCHÜTTUNGSANTEILE	EUR	102,93			
ANTEILSWERT THESAURIERUNGSANTEILE	EUR	104,34			

1) soweit bereits angefallen und noch nicht abgeschrieben

Wien, im Dezember 2009

ERSTE Immobilien  
Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.

Dr. Gschiegl

Mag. Karl

## Immobilienportfolio

### Österreich - 1020 Wien, Obere Donaustraße 17-19

Bei dem Objekt handelt es sich um eine architektonisch markante Liegenschaft am Wiener Donaukanal, welches ursprünglich als Sitz der Militärverwaltung diente. Das Gebäude wurde zu Beginn der 1990er Jahre generalsaniert und im Zuge dessen flächenmäßig erweitert. Durch die fußläufig in wenigen Minuten erreichbare U-Bahn ist die Verbindung ins Wiener Stadtzentrum optimal gewährleistet.



a)	Lage: Grundbuch: Einlagezahl: Grundstücksnummer: Nutzung:	1020 Wien, Obere Donaustraße 17-19 01657 Leopoldstadt 5920 548/9 Bürogebäude
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch): Gesamtnutzfläche:	3.413 m <sup>2</sup> 9.490 m <sup>2</sup> Büroflächen (inkl. Lager im Untergeschoss)
c)	Errichtungsjahr/Generalsanierung:	1864-69/1992
d)	Anschaffungszeitpunkt (Kaufvertrag vom / Übergabezeitpunkt):	27.02.2008 / 02.05.2008
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 18.972.000,00 EUR <u>1.348.669,32</u> EUR 20.320.669,32
f)	Vermietbare Fläche:	9.490 m <sup>2</sup> 48 Garagenplätze
g)	Vermietungsstatus:	100% (Büro)
h)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Direkte Bezahlung durch die Mieter.
i)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungs- arbeiten und Erweiterungen:	Keine
j)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungs- arbeiten und Erweiterungen:	EUR 10.000,- (für das Rechnungsjahr 2009/10)
k)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebs- kosten verrechnet wurden:	Verwaltungskosten werden vollständig auf die Mieter umgelegt.
l)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Denkmalschutz Fassade und Stiegenhaus
m)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Keine
n)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 26.000.000,- Deckungsgrad: 100 %
o)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Ertragswertverfahren 2. Sachverständige – Ertragswertverfahren

**Österreich - 1120 Wien,  
Bonygasse 14/Vivenotgasse 21**

Das in einer ruhigen Wohngegend im Jahr 2007 errichtete sechsstöckige Gebäude liegt im 12. Wiener Gemeindebezirk in der Nähe der Meidlinger Hauptstraße. Diese bieten den Anwohnern vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kindergärten und Arztpraxen befinden sich ebenfalls in der direkten Nachbarschaft. Durch die unmittelbare Nähe zu verschiedenen U-Bahnstationen (U6, U4) besteht eine optimale Anbindung an das Wiener U-Bahn Netz.



a)	Lage: Grundbuch: Einlagezahl: Grundstücksnummer: Nutzung:	1120 Wien, Bonygasse 14/Vivenotgasse 21 01305 Meidling 352 457/1 Wohngebäude
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch): Gesamtnutzfläche:	339 m <sup>2</sup> 1.275 m <sup>2</sup>
c)	Errichtungsjahr/Generalsanierung:	2006
d)	Anschaffungszeitpunkt (Kaufvertrag vom / Übergabezeitpunkt):	30.10.2009 / 01.11.2009
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 2.900.000,00 EUR 260.300,00 EUR 3.160.300,00
f)	Vermietbare Fläche:	1.275 m <sup>2</sup> 14 Garagenplätze
g)	Vermietungsstatus:	85% (Wohnungen) Leerstehung: 2 Wohnungen, 1 Stellplatz
h)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Akonto-Einhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand.
i)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	Keine
j)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	EUR 1.800,- (für den Zeitraum ab Übergabe bis 30.04.2010)
k)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Verwaltungskosten werden vollständig auf die Mieter umgelegt.
l)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
m)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Keine
n)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 2.700.000,- Deckungsgrad: 100 %
o)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Ertragswertverfahren 2. Sachverständige – Ertragswertverfahren

**Deutschland – 13347 Berlin,  
Amsterdamer Straße 13/Malplaquetstraße 27**

Das Wohnhaus liegt im Berliner Verwaltungsbezirk Wedding an der als begrüntem Platz ausgestalteten Kreuzung Amsterdamer Straße und Malplaquetstraße. Das Objekt verfügt über rd. 2.387 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche welche sich in 28 Wohneinheiten und 4 Gewerbeeinheiten gliedert. Die Umgebung ist nahversorgungsmäßig optimal erschlossen. Weiters befinden sich zwei U-Bahnstationen in fußläufiger Entfernung.



a)	Lage:	13347 Berlin, Amsterdamer Straße 13/ Malplaquetstraße 27
	Grundbuch:	Berlin Wedding
	Einlagezahl:	8446
	Grundstücksnummer:	Flur 20, Flurstück 452
	Nutzung:	Wohn- und Geschäftsgebäude
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	815 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	2.387 m <sup>2</sup>
c)	Errichtungsjahr/Generalsanierung:	1900/2007
d)	Anschaffungszeitpunkt (Kaufvertrag vom / Übergabezeitpunkt):	31.07.2008 / 01.09.2008
e)	Anschaffungskosten	
	Kaufpreis:	EUR 1.950.000,00
	Nebenkosten:	EUR <u>137.668,79</u>
	Gesamt:	EUR 2.087.668,79
f)	Vermietbare Fläche:	1.935 m <sup>2</sup> Wohn- und 452 m <sup>2</sup> Geschäftsfläche
g)	Vermietungsstatus:	93,93 % (Wohnungen, Gewerbe) Leerstehung: 1 Wohnung
h)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Akonto-Einhebung; Verrechnung nach tatsäch- lichem Aufwand
i)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungs- arbeiten und Erweiterungen:	EUR 14.424,92
j)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungs- arbeiten und Erweiterungen:	EUR 25.500,- (für das Rechnungsjahr 2009/10)
k)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebs- kosten verrechnet wurden:	Die Verwaltungskosten iHv 5% der Mieteinnahmen (inkl. USt.) sind vom Eigentümer zu tragen.
l)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
m)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Keine
n)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 7.355.277,- Deckungsgrad: 100 %
o)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Ertragswertverfahren 2. Sachverständige – Ertragswertverfahren

**Deutschland – 13353 Berlin,  
Brüsseler Straße 34**

Beidem Gebäude handelt es sich ein typisches Berliner Zinshaus der Jahrhundertwende mit Vorderhaus, Hinterhaus und begrüntem Innenhof. Es ist im Verwaltungsbezirk Wedding in einer Nebenstraße gelegen. Verschiedene Nahversorgungseinrichtungen sowie zwei U-Bahnstationen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Immobilie verfügt über eine vermietbare Fläche von rd. 1.620 m<sup>2</sup>, welche in 25 Wohneinheiten und 1 Lagereinheit unterteilt ist. Straßenseitig gelegenen Wohnungen verfügen allesamt über Balkone.



a)	Lage: Grundbuch: Einlagezahl: Grundstücksnummer: Nutzung:	13353 Berlin, Brüsseler Straße 34 Berlin Wedding 15409 Flur 20, Flurstück 360 Wohngebäude
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch): Gesamtnutzfläche:	734 m <sup>2</sup> 1.620 m <sup>2</sup>
c)	Errichtungsjahr/Generalsanierung:	1900/2000
d)	Anschaffungszeitpunkt (Kaufvertrag vom / Übergabezeitpunkt):	31.07.2008 / 01.09.2008
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 1.220.000,00 EUR <u>86.828,70</u> EUR 1.306.828,70
f)	Vermietbare Fläche:	1.587 m <sup>2</sup> Wohn- und 34 m <sup>2</sup> Lagerfläche
g)	Vermietungsstatus:	100 % (Wohnungen, Lager)
h)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Akonto-Einhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	EUR 14.832,45
j)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	EUR 18.500,- (für das Rechnungsjahr 2009/10)
k)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Die Verwaltungskosten iHv 5% der Mieteinnahmen (inkl. USt.) sind vom Eigentümer zu tragen.
l)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
m)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Keine
n)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 4.902.788,- Deckungsgrad: 100 %
o)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Ertragswertverfahren 2. Sachverständige – Ertragswertverfahren