

# **ERSTE IMMOBILIENFONDS**

**Immobilienfonds nach dem ImmoInvFG**

Halbjahresbericht 2010  
(Halbjahr vom 1.5.2010 bis 31.10.2010)

## 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 2010</b> .....	<b>7</b>
<b>Immobilienportfolio</b> .....	<b>9</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 (36,00 %) ERSTE Assetmanagement GmbH (26,00%) VIENNA INSURANCE GROUP Wiener Städtische Versicherung AG (15,00 %) Bausparkasse der österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft (11,50 %) Sparkassen Immobilien Aktiengesellschaft (11,50 %)
<b>Aufsichtsrat</b>	Mag. Heinz Bednar (Vorsitzender) DI Dr. Gerald Antonitsch (Stellvertreter des Vorsitzenden) Mag. Peter Tichatschek (Stellvertreter des Vorsitzenden) Mag. Christian Ahlfeld Dipl. BW (FH) Birte Quitt Dr. Josef Schmidinger Mag. Wolfgang Traindl Mag. Ernst Vejdovszky Mag. Anton Werner
<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 Group Bank AG

## **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 2010 bis 31. Oktober 2010 vorzulegen.

## **Entwicklung des Immobilienfonds**

Dank Ihres Vertrauens in den Fonds verzeichnen wir stabile Mittelzuflüsse und daher konnte bereits im Sommer 2010 die Volumensmarke von EUR 100 Mio. überschritten werden. Mittlerweile haben wir auch auf der Immobilienseite diesen wichtigen Meilenstein erreicht.

Wie geplant haben wir bereits in den ersten Monaten des dritten Rechnungsjahres das Portfolio des ERSTE IMMOBILIENFONDS um zwei weitere Wohnimmobilien aufgestockt. Neben dem Objekt in Wien wurde mit dem Ankauf in Innsbruck auch erstmals ein Haus in den Landeshauptstädten erworben. Ein wichtiger Schritt hin zur regionalen Diversifizierung des Portfolios. Dank der beständigen Mittelzuflüsse war es möglich, bereits im September 2010 ein aus fünf Wohnimmobilien bestehendes Paket in Wien zu erwerben. Durch diese Ankäufe stieg zum Stichtag das Immobilienvermögen auf rd. EUR 97 Mio. (inkl. Nebenkosten). Die Gesamtvermietungsquote beläuft sich aktuell auf 96%.

Wir denken langfristig und beobachten ständig den Immobilienmarkt. In letzter Zeit hat die Investorennachfrage nach Wohnimmobilien stetig zugenommen und dies hat natürlich Auswirkungen auf das Angebot an guten Objekten. Darauf haben wir reagiert. Unter diesem Blickpunkt haben wir in Bau befindliche Wohnimmobilie in Wien und in Graz für den Fonds gesichert. Die Übernahme der Objekte erfolgt nach deren Fertigstellung. Mit dieser Strategie und der erfolgreichen Aufstockung des Immobilienportfolios bereits im ersten Halbjahr hat der ERSTE IMMOBILIENFONDS seinen auf Ertragsstabilität ausgelegten Investmentfokus erfolgreich untermauert.

### **Vorschau bis 30. April 2011**

Die konservative Strategie des ERSTE IMMOBILIENFONDS ist auf die langfristige Immobilienbewirtschaftung ausgelegt. Unter Miteinbeziehung des aktuellen Marktumfeldes planen wir daher für die nächsten Monate Investments sowohl im Wohn- als auch Büroimmobiliensektor. Der Bereich Wohnen hat sich in der Krise als solider Ertragsbringer bewährt und bleibt daher für uns weiter interessant. Zur Streuung sowie zur Optimierung des Risiko/Ertragsprofils ist auch der Erwerb von Büroobjekten sowie gemischt genutzten Immobilien angedacht. Unser Schwerpunkt liegt wie bisher auf dem Erwerb von Neubauten bzw. generalsanierten Objekten. Ziel unseres Teams ist es, weiterhin wertbeständige Immobilien für den ERSTE IMMOBILIENFONDS zu erwerben und die Investitionsquote kontinuierlich auf hohem Niveau zu halten.

Auf Basis der derzeit bestehenden Mietverträge wird im laufenden Rechnungsjahr mit Mietzinseinnahmen in Höhe von rd. EUR 3,9 Mio. gerechnet.

## Zusammensetzung des Fondsvermögens

	31. Oktober 2010		30. April 2010	
	Mio. EURO	%	Mio. EURO	%
Immobilienvermögen	97,17	68,33	39,17	49,29
Sonstige Vermögenswerte	47,01	33,05	41,30	51,97
Verbindlichkeiten und sonstige Vermögensverminderungen	- 1,96	- 1,38	- 1,00	- 1,26
<b>Fondsvermögen</b>	<b>142,21</b>	<b>100,00</b>	<b>79,47</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	
2008/09 2)	21.110.640,02	102,17	1,67	102,17	1,39	0,28	+ 2,17
2009/10	79.470.947,87	104,98	3,22	106,42	2,50	0,76	+ 4,44
2010 3)	142.211.320,44	103,32	--	107,27	--	--	+ 1,52

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 2010 bis 31. Oktober 2010.

# Ertragsrechnung und Entwicklung des Fondsvermögens

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

Ermittlung nach OeKB-Berechnungsmethode: pro Anteil in Fondswährung (EUR) ohne Berücksichtigung eines Ausgabeaufschlags	Ausschüttungsanteile	Thesaurierungsanteile
Anteilswert am Beginn des Halbjahres	104,98	106,42
Ausschüttung am 15.07.2010 (entspricht rd. 0,0315 Anteilen) 1)	3,22	
Auszahlung am 15.07.2010 (entspricht rd. 0,0072 Anteilen) 1)		0,76
Anteilswert am Ende des Halbjahres	103,32	107,27
Gesamtwert inkl. (fiktiv) durch Ausschüttung/Auszahlung erworbene Anteile	106,58	108,04
Nettoertrag pro Anteil	1,60	1,62
Wertentwicklung eines Anteiles im Halbjahr	<b>1,52 %</b>	<b>1,52 %</b>

## 2. Halbjahresgewinn gemäß § 14 ImmoInvFG

### a. Bewirtschaftungsgewinne

Mieterträge	1.608.474,04
Leerstehungskosten	- 13.371,52
Dotierung Instandhaltungsrücklage (vgl. Punkt 3.)	- 330.039,28
Ausländische Ertragsteuern	- 4.420,31
Fremdfinanzierungsaufwand	- 6.332,84
Kosten für Liquiditätsbereitstellung	- 4.625,83
Sonstige Aufwendungen	- 2.199,89

Summe Bewirtschaftungsgewinne

**1.247.484,37**

### b. Aufwertungsgewinne

Wertveränderung der Liegenschaften	840.500,00
Sachverständigenhonorare	8.375,00
Anteilige Anschaffungsnebenkosten	- 242.101,39
20 %-Kürzung gemäß § 14 Abs. 4 ImmoInvFG (vgl. Punkt 3)	- 121.354,72

Summe Aufwertungsgewinne

**485.418,89**

### c. Wertpapier- und Liquiditätsgewinne

Zinsenerträge	152.114,47
---------------	------------

Summe Wertpapier- und Liquiditätsgewinne

**152.114,47**

### d. Aufwendungen

Vergütung an die KAG	- 473.938,07
Kosten für den Wirtschaftsprüfer	- 33.375,00
Publizitätskosten	- 1.483,91
Depotbankgebühren	- 49.708,22

Summe Aufwendungen

- **558.505,20**

Übertrag: Summe Aufwendungen	-	<b>558.505,20</b>
<b>e. Ertragsausgleich</b>		<b>231.677,80</b>
<b>Halbjahresgewinn gemäß § 14 ImmoInvFG gesamt</b>		<b>1.558.190,33</b>

### **3. Fondsergebnis**

<b>Halbjahresgewinn gemäß § 14 ImmoInvFG gesamt</b>		<b>1.558.190,33</b>
(die Ableitung des Halbjahresgewinnes gemäß § 14 ImmoInvFG ist im Punkt 2. dargestellt)		
<b>Dotierung Instandhaltungsrücklage (vgl. Punkt 2.a.)</b>		<b>330.039,28</b>
<b>Dotierung Rückstellung für geplante Instandhaltungskosten</b>	-	<b>75.750,97</b>
<b>Durchgeführte Instandhaltungen</b>	-	<b>9.175,66</b>
<b>20 %-Kürzung gemäß § 14 Abs. 4 ImmoInvFG (vgl. Punkt 2.b)</b>		<b>121.354,72</b>
<b>Fondsergebnis gesamt</b>		<b>1.924.657,70</b>

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

<b>Fondsvermögen am Beginn des Halbjahres 2)</b>		<b>79.470.947,87</b>
<b>Ausschüttung/Auszahlung</b>		
Ausschüttung (für Ausschüttungsanteile) am 15.07.2010	-	1.784.524,00
Auszahlung (für Thesaurierungsanteile) am 15.07.2010	-	<u>152.069,16</u>
<b>Ausgabe und Rücknahme von Anteilen</b>		<b>62.752.308,03</b>
<b>Fondsergebnis gesamt</b>		<b>1.924.657,70</b>
(die Ableitung des Fondsergebnisses ist im Punkt 3. dargestellt)		
<b>Fondsvermögen am Ende des Halbjahres 3)</b>		<b>142.211.320,44</b>

- 1) Rechenwert am 13.07.2010 (Ex-Tag): Für einen Ausschüttungsanteil EUR 102,19, für einen Thesaurierungsanteil EUR 106,09.
- 2) Anteilsumlauf zu Beginn des Rechnungsjahres: 554.200 Ausschüttungsanteile und 200.091 Thesaurierungsanteile.
- 4) Anteilsumlauf am Ende des Halbjahres: 957.289 Ausschüttungsanteile und 403.663 Thesaurierungsanteile.

## Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2010

	Anschaffungskosten (Kaufpreis netto) in EUR	Schätzwert per 31.10.2010 in EUR	Anschaffungs- nebenkosten in EUR 1)	Schätzwert inkl. Anschaffungs- nebenkosten in EUR	%-Anteil am Fonds- vermögen
<b>IMMOBILIENVERMÖGEN</b>					
OESTERREICH					
6020 Innsbruck, Fürstenweg 144 a-e	9.450.000,00	9.470.000,00	797.245,93	10.267.245,93	7,22
1020 Wien, Obere Donaustraße 17-19	18.972.000,00	19.025.000,00	1.011.127,36	20.036.127,36	14,09
1020 Wien, Vereinsgasse 10	2.600.000,00	2.680.000,00	252.841,89	2.932.841,89	2,06
1050 Wien, Krongasse 19 / Margarethenstraße 57	6.900.000,00	7.025.000,00	620.602,97	7.645.602,97	5,38
1100 Wien, Kudlichgasse 48-50	5.550.000,00	5.703.000,00	433.390,03	6.136.390,03	4,31
1100 Wien, Muhrengasse 53	2.400.000,00	2.420.000,00	224.737,56	2.644.737,56	1,86
1120 Wien, Aßmayergasse 66 / Karl-Löwe-Gasse 21	3.734.365,23	3.734.365,23	195.763,69	3.930.128,92	2,76
1120 Wien, Bonygasse 14 / Vivenotgasse 21	2.900.000,00	3.029.500,00	228.817,36	3.258.317,36	2,29
1140 Wien, Dreyhausenstraße 11-13	4.300.000,00	4.385.500,00	410.143,58	4.795.643,58	3,37
1160 Wien, Brunnengasse 40-42 / Grundsteingasse 22-24	14.400.000,00	14.835.000,00	1.264.012,83	16.099.012,83	11,32
1160 Wien, Thaliastraße 102-104	8.900.000,00	8.930.000,00	793.620,75	9.723.620,75	6,84
1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 119 / Kulmgasse 44	3.650.000,00	3.695.000,00	344.610,12	4.039.610,12	2,84
1170 Wien, Kalvarienberggasse 57	2.075.000,00	2.109.500,00	166.363,81	2.275.863,81	1,60
			Summe	<u>93.785.143,11</u>	<u>65,95</u>
DEUTSCHLAND					
13347 Berlin, Amsterdamer Straße 13 / Malplaquetstraße 27	1.950.000,00	1.940.000,00	107.802,31	2.047.802,31	1,44
13353 Berlin, Brüsseler Straße 34	1.220.000,00	1.265.000,00	67.991,70	1.332.991,70	0,94
			Summe	<u>3.380.794,01</u>	<u>2,38</u>
			SUMME IMMOBILIENVERMÖGEN	<u>97.165.937,12</u>	<u>68,33</u>
<b>SONSTIGE VERMÖGENSWERTE</b>					
Bankguthaben				45.499.689,01	31,99
Kautionen				1.075.642,79	0,76
Mietabgrenzungen und -forderungen				394.141,08	0,28
Steuervorauszahlungen				799,08	0,00
Zinsenansprüche				37.112,86	0,03
			SUMME SONSTIGE VERMÖGENSWERTE	<u>47.007.384,82</u>	<u>33,05</u>
<b>SUMME VERMÖGENSWERTE GESAMT</b>				<b>144.173.321,94</b>	<b>101,38</b>

# ERSTE IMMOBILIENFONDS

	<b>Anschaffungskosten (Kaufpreis netto) in EUR</b>	<b>Schätzwert per 31.10.2010 in EUR</b>	<b>Anschaffungs- nebenkosten in EUR 1)</b>	<b>Schätzwert inkl. Anschaffungs- nebenkosten in EUR</b>	<b>%-Anteil am Fonds- vermögen</b>
<b>IMMOBILIENVERMÖGEN</b>					
<b>VERBINDLICHKEITEN UND SONSTIGE VERMÖGENSVERMINDERUNGEN</b>					
Baukostenbeiträge				- 739.937,55	- 0,52
Kautionen				- 1.075.642,79	- 0,76
Rückstellung für geplante Instandhaltungskosten				- 121.328,95	- 0,09
Sonstige Abgrenzungen				- 8.454,18	- 0,01
Steuerabgrenzung				- 16.638,03	- 0,01
			<b>SUMME VERBINDLICHKEITEN</b>	<b>- 1.962.001,50</b>	<b>- 1,38</b>
<b>FONDSVERMÖGEN</b>				<b>142.211.320,44</b>	<b>100,00</b>

UMLAUFENDE AUSSCHÜTTUNGSANTEILE	Stück	957.289
UMLAUFENDE THESAURIERUNGSANTEILE	Stück	403.663
ANTEILSWERT AUSSCHÜTTUNGSANTEILE	EUR	103,32
ANTEILSWERT THESAURIERUNGSANTEILE	EUR	107,27

1) soweit bereits angefallen und noch nicht abgeschrieben

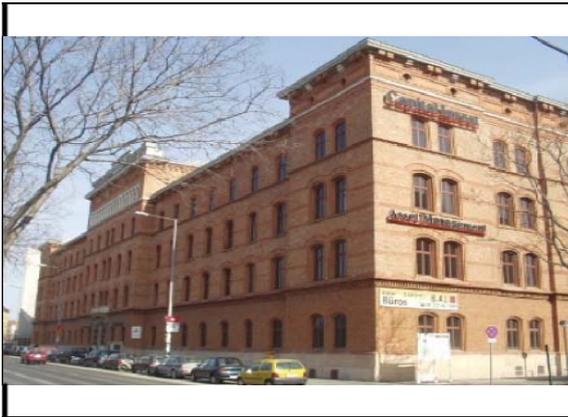
Wien, im Dezember 2010

ERSTE Immobilien  
Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.

Dr. Franz Gschiegl  
Geschäftsführer

Mag. Peter Karl  
Geschäftsführer

## Immobilienportfolio



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

Das Bürogebäude "faBricks" besteht aus einem Mitte des 19. Jahrhunderts errichteten denkmalgeschützten Rohziegelbau und zwei symmetrisch an der Rückseite des Altbaues angeordnete Neubauten, die im Zuge einer Generalsanierung im Jahr 1991 errichtet wurden. Im zweiten Wiener Gemeindebezirk zwischen Donaukanal und Augarten an der Oberen Donaustraße gelegen, ist die Wiener Innenstadt durch den direkten Anschluss an die Linie U4 (Station Roßauerlände) leicht erreichbar.

<b>a) Lage und Grundbuch:</b>	
Land:	Österreich
PLZ:	1020
Ort:	Wien
Adresse:	Obere Donaustraße 17-19
EZ:	5920
Grundbuch:	01657 Leopoldstadt
Grundstücksnummer:	548/9
Nutzung:	Bürogebäude
<b>b) Größe:</b>	
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	3.413
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>	9.490
<b>c) Baujahr:</b>	
Errichtungsjahr:	1864-69
Generalsanierung:	1992
<b>d) Anschaffungszeitpunkt:</b>	
Kaufvertrag vom:	27.02.2008
Zugangstichtag:	02.05.2008
<b>e) Anschaffungskosten:</b>	
Kaufpreis:	EUR 18.972.000,00
Nebenkosten:	EUR 1.348.669,32
Gesamtkosten:	EUR 20.320.669,32
<b>f) vermietbare Flächen in m<sup>2</sup>:</b>	
Büro:	9.490
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/48
<b>g) Vermietungsstatus:</b>	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	100,0%
<b>h) Art der Betriebskostenverrechnung:</b>	
Art:	Direkte Bezahlung durch die Mieter
<b>i) Summe d. Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:</b>	
Summe der Ausgaben:	EUR -
<b>j) Summe d. Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:</b>	
Summe der geplanten Ausgaben:	EUR 6.480,00
<b>k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:</b>	
Summe der Verwaltungskosten:	Verwaltungskosten werden vollständig auf die Mieter umgelegt
<b>l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:</b>	
Auflagen:	Denkmalschutz an Fassade und Stiegenhaus
<b>m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:</b>	
Belastungen:	EUR -
<b>n) Feuerversicherung:</b>	
Versicherungssumme:	EUR 26.500.000,00
Deckungsgrad:	100%
<b>o) gewählte Bewertungsansätze:</b>	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



**Österreich - 1020 Wien**

**Vereinsgasse 10:**

Die Immobilie (23 Wohnungen, 12 Stellplätze) befindet sich im 2. Wiener Gemeindebezirk in einem Wohngebiet welches durch die Verlängerung der U-Bahnlinie U2 eine deutliche Aufwertung erfahren hat. Die Haltestelle Taborstraße sowie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten liegen in der unmittelbaren Nähe.

<b>a) Lage und Grundbuch:</b>	
Land:	Österreich
PLZ:	1020
Ort:	Wien
Adresse:	Vereinsgasse 10
EZ:	EZ 2277
Grundbuch:	01675 Leopoldstadt
Grundstücksnummer:	729/1 und 729/2
Nutzung:	Wohngebäude
<b>b) Größe:</b>	
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	467
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>	1.143
<b>c) Baujahr:</b>	
Errichtungsjahr:	1993
Generalsanierung:	
<b>d) Anschaffungszeitpunkt:</b>	
Kaufvertrag vom:	
Zugangsstichtag:	01.09.2010
<b>e) Anschaffungskosten:</b>	
Kaufpreis:	EUR 2.600.000,00
Nebenkosten:	EUR 257.200,00
Gesamtkosten:	EUR 2.857.200,00
<b>f) vermietbare Flächen in m<sup>2</sup>:</b>	
Wohnung:	1.142,9
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/12
<b>g) Vermietungsstatus:</b>	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	(1 Wohnung leerstehend) 95,3%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	100,0%
<b>h) Art der Betriebskostenverrechnung:</b>	
Art:	Akonto-Einhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
<b>i) Summe d. Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:</b>	
Summe der Ausgaben:	EUR -
<b>j) Summe d. Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:</b>	
Summe der geplanten Ausgaben:	EUR 10.800,00
<b>k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:</b>	
Summe der Verwaltungskosten:	Verwaltungskosten werden vollständig auf die Mieter umgelegt
<b>l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:</b>	
Auflagen:	
<b>m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:</b>	
Belastungen:	EUR -
<b>n) Feuerversicherung:</b>	
Versicherungssumme:	EUR 3.868.980,00
Deckungsgrad:	100%
<b>o) gewählte Bewertungsansätze:</b>	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



### Österreich - 1050 Wien

#### Krongasse 19 / Margarethenstraße 57:

Das an der Ecke Krongasse/Margarethenstraße gelegene Wohngebäude (42 Wohnungen, 1 Geschäft und 22 Stellplätze) wurde im Jahr 1996 errichtet. Es befindet sich in einer gefragten Wohngegend nicht weit von der rechten Wienzeile und des Naschmarktes. Der Naschmarkt sowie die U-Bahnlinie U4 ist in wenigen Gehminuten leicht erreichbar.

<b>a) Lage und Grundbuch:</b>	
Land:	Österreich
PLZ:	1050
Ort:	Wien
Adresse:	Krongasse 19 / Margarethenstraße 57
EZ:	EZ 692
Grundbuch:	01008 Margarethen
Grundstücksnummer:	1436
Nutzung:	Wohn- und Geschäftsgebäude
<b>b) Größe:</b>	
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	655
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>	2.797
<b>c) Baujahr:</b>	
Errichtungsjahr:	1996
Generalsanierung:	
<b>d) Anschaffungszeitpunkt:</b>	
Kaufvertrag vom:	27.08.2010
Zugangsstichtag:	01.09.2010
<b>e) Anschaffungskosten:</b>	
Kaufpreis:	EUR 6.900.000,00
Nebenkosten:	EUR 631.300,00
Gesamtkosten:	EUR 7.531.300,00
<b>f) vermietbare Flächen in m<sup>2</sup>:</b>	
Wohnung:	2.467,0
Geschäft:	328,5
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/22
<b>g) Vermietungsstatus:</b>	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	52,4%
<b>h) Art der Betriebskostenverrechnung:</b>	
Art:	Akonto-Einhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
<b>i) Summe d. Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:</b>	
Summe der Ausgaben:	EUR -
<b>j) Summe d. Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:</b>	
Summe der geplanten Ausgaben:	EUR 21.600,00
<b>k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:</b>	
Summe der Verwaltungskosten:	Verwaltungskosten werden vollständig auf die Mieter umgelegt
<b>l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:</b>	
Auflagen:	
<b>m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:</b>	
Belastungen:	EUR -
<b>n) Feuerversicherung:</b>	
Versicherungssumme:	EUR 7.341.880,00
Deckungsgrad:	100%
<b>o) gewählte Bewertungsansätze:</b>	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



**Österreich - 1100 Wien  
Kudlichgasse 48-50:**

In den Jahren 2003/2004 errichtet, befinden sich im Mietzinshaus 45 Wohnungen, 1 Geschäftslokal und 57 Tiefgaragenstellplätze. Durch die Lage in der Nähe des Verkehrsknotenpunktes Reumannplatz (U-Bahn, Straßenbahn- und Buslinien) ist eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr gegeben.

<b>a) Lage und Grundbuch:</b>	
Land:	Österreich
PLZ:	1100
Ort:	Wien
Adresse:	Kudlichgasse 48-50
EZ:	906
Grundbuch:	01101 Favoriten
Grundstücksnummer:	1310
Nutzung:	Wohn- und Geschäftsgebäude
<b>b) Größe:</b>	
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	1.101
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>	2.686
<b>c) Baujahr:</b>	
Errichtungsjahr:	2004
Generalsanierung:	
<b>d) Anschaffungszeitpunkt:</b>	
Kaufvertrag vom:	26.03.2010
Zugangsstichtag:	01.04.2010
<b>e) Anschaffungskosten:</b>	
Kaufpreis:	EUR 5.550.000,00
Nebenkosten:	EUR 460.373,00
Gesamtkosten:	EUR 6.010.373,00
<b>f) vermietbare Flächen in m<sup>2</sup>:</b>	
Wohnung:	1.809,4
Geschäft:	876,2
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/57
<b>g) Vermietungsstatus:</b>	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	(2 Wohnungen leerstehend) 96,9%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(23 Stellplätze leerstehend) 59,6%
<b>h) Art der Betriebskostenverrechnung:</b>	
Art:	Akonto-Einhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
<b>i) Summe d. Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:</b>	
Summe der Ausgaben:	EUR -
<b>j) Summe d. Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:</b>	
Summe der geplanten Ausgaben:	EUR 18.360,00
<b>k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:</b>	
Summe der Verwaltungskosten:	Verwaltungskosten werden vollständig auf die Mieter umgelegt
<b>l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:</b>	
Auflagen:	
<b>m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:</b>	
Belastungen:	EUR -
<b>n) Feuerversicherung:</b>	
Versicherungssumme:	EUR 5.726.076,00
Deckungsgrad:	100%
<b>o) gewählte Bewertungsansätze:</b>	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



### Österreich - 1100 Wien

#### Muhrengasse 53:

Die im 10. Bezirk gelegene Wohnimmobilie wurde in den Jahren 1993/94 errichtet. Das Gebäude mit 5 Geschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss verfügt über 27 Wohneinheiten und 18 Stellplätzen. In der näheren Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Arztpraxen. Des Weiteren verfügt die Immobilie über eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Bus und Straßenbahn) sowie an den Individualverkehr.

<b>a) Lage und Grundbuch:</b>	
Land:	Österreich
PLZ:	1100
Ort:	Wien
Adresse:	Muhrengasse 53
EZ:	564
Grundbuch:	01102 Inzersdorf Stadt
Grundstücksnummer:	843/29
Nutzung:	Wohngebäude
<b>b) Größe:</b>	
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	403
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>	1.164
<b>c) Baujahr:</b>	
Errichtungsjahr:	1993/1994
Generalsanierung:	
<b>d) Anschaffungszeitpunkt:</b>	
Kaufvertrag vom:	29.10.2010
Zugangsstichtag:	02.11.2010
<b>e) Anschaffungskosten:</b>	
Kaufpreis:	EUR 2.400.000,00
Nebenkosten:	EUR 224.800,00
Gesamtkosten:	EUR 2.624.800,00
<b>f) vermietbare Flächen in m<sup>2</sup>:</b>	
Wohnung:	1.163,9
Sonstiges:	0,0
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	1/18
<b>g) Vermietungsstatus:</b>	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	(1 Wohnung leerstehend) 94,2%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(1 Garagenabstellplätze und 1 Parkplatz frei) 89,7%
<b>h) Art der Betriebskostenverrechnung:</b>	
Art:	Akonto-Einhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
<b>i) Summe d. Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:</b>	
Summe der Ausgaben:	EUR -
<b>j) Summe d. Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:</b>	
Summe der geplanten Ausgaben:	EUR -
<b>k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:</b>	
Summe der Verwaltungskosten:	Verwaltungskosten werden vollständig auf die Mieter umgelegt
<b>l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:</b>	
Auflagen:	
<b>m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:</b>	
Belastungen:	EUR -
<b>n) Feuerversicherung:</b>	
Versicherungssumme:	EUR 2.680.000,00
Deckungsgrad:	100%
<b>o) gewählte Bewertungsansätze:</b>	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



**Österreich - 1120 Wien**  
**Aßmayergasse 66 / Karl-Löwe-Gasse 21:**  
 Das geförderte Wohnhaus (Eckliegenschaft) wurde 1995/96 errichtet, die Straßenfassade wurde 2007 renoviert. Im Gebäude befinden sich 34 Wohnungen sowie 23 Tiefgaragenstellplätze. Die Haltestellen von Straßenbahn und Bus befinden sich in fußläufiger Entfernung. Der Bahnhof Wien Meidling und die U6 Station Philadelphiabrücke sowie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten sind dadurch leicht erreichbar.

<b>a) Lage und Grundbuch:</b>	
Land:	Österreich
PLZ:	1120
Ort:	Wien
Adresse:	Aßmayergasse 66 / Karl-Löwe-Gasse 21
EZ:	EZ 1190
Grundbuch:	01305 Meidling
Grundstücksnummer:	800
Nutzung:	Wohngebäude
<b>b) Größe:</b>	
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	784
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>	2.296
<b>c) Baujahr:</b>	
Errichtungsjahr:	1995/96
Generalsanierung:	
<b>d) Anschaffungszeitpunkt:</b>	
Kaufvertrag vom:	27.01.2010
Zugangsstichtag:	01.02.2010
<b>e) Anschaffungskosten:</b>	
Kaufpreis:	EUR 3.100.000,00
Nebenkosten:	EUR 211.700,00
Gesamtkosten:	EUR 3.311.700,00
<b>f) vermietbare Flächen in m<sup>2</sup>:</b>	
Wohnung:	2.295,6
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/23
<b>g) Vermietungsstatus:</b>	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	(2 Wohnungen leerstehend) 95,9%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(9 Stellplätze leerstehend) 60,9%
<b>h) Art der Betriebskostenverrechnung:</b>	
Art:	Akonto-Einhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
<b>i) Summe d. Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:</b>	
Summe der Ausgaben:	EUR 3.757,00
<b>j) Summe d. Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:</b>	
Summe der geplanten Ausgaben:	EUR 78.440,00
<b>k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:</b>	
Summe der Verwaltungskosten:	Verwaltungskosten werden vollständig auf die Mieter umgelegt
<b>l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:</b>	
Auflagen:	
<b>m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:</b>	
Belastungen:	EUR -
<b>n) Feuerversicherung:</b>	
Versicherungssumme:	EUR 5.402.965,00
Deckungsgrad:	100%
<b>o) gewählte Bewertungsansätze:</b>	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



### Österreich - 1120 Wien

#### Bonygasse 14 / Vivenotgasse 21:

Im Jahr 2007 errichtet, liegt das Wohngebäude im 12. Wiener Gemeindebezirk an der Kreuzung Bonygasse und Vivenotgasse in einer ruhigen Wohngegend. Das sechsstöckige Objekt verfügt über 24 Wohnungen sowie 14 Tiefgaragenstellplätze. Die nahe gelegene Meidlinger Hauptstraße bietet 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.

<b>a) Lage und Grundbuch:</b>	
Land:	Österreich
PLZ:	1120
Ort:	Wien
Adresse:	Bonygasse 14 / Vivenotgasse 21
EZ:	EZ 352
Grundbuch:	01305 Meidling
Grundstücksnummer:	457/1
Nutzung:	Wohngebäude
<b>b) Größe:</b>	
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	339
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>	1.274
<b>c) Baujahr:</b>	
Errichtungsjahr:	2007
Generalsanierung:	
<b>d) Anschaffungszeitpunkt:</b>	
Kaufvertrag vom:	30.10.2009
Zugangsstichtag:	01.11.2009
<b>e) Anschaffungskosten:</b>	
Kaufpreis:	EUR 2.900.000,00
Nebenkosten:	EUR 254.320,00
Gesamtkosten:	EUR 3.154.320,00
<b>f) vermietbare Flächen in m<sup>2</sup>:</b>	
Wohnung:	1.274,5
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/14
<b>g) Vermietungsstatus:</b>	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	100,0%
<b>h) Art der Betriebskostenverrechnung:</b>	
Art:	Akonto-Einhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
<b>i) Summe d. Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:</b>	
Summe der Ausgaben:	EUR 620,87
<b>j) Summe d. Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:</b>	
Summe der geplanten Ausgaben:	EUR -
<b>k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:</b>	
Summe der Verwaltungskosten:	Verwaltungskosten werden vollständig auf die Mieter umgelegt
<b>l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:</b>	
Auflagen:	
<b>m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:</b>	
Belastungen:	EUR -
<b>n) Feuerversicherung:</b>	
Versicherungssumme:	EUR 2.850.000,00
Deckungsgrad:	100%
<b>o) gewählte Bewertungsansätze:</b>	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



**Österreich - 1140 Wien  
Dreyhausenstraße 11-13:**

Im 14. Wiener Gemeindebezirk in einer Wohngegend gelegen verfügt das Objekt über eine gute Verkehrsanbindung. So sind die Stationen von S-Bahn, U-Bahn, Straßenbahn und Bussen in wenigen Gehminuten erreichbar. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen, Kindergärten und Arztpraxen befinden sich in der näheren Umgebung.

<b>a) Lage und Grundbuch:</b>	
Land:	Österreich
PLZ:	1140
Ort:	Wien
Adresse:	Dreyhausenstraße 11-13
EZ:	Blatt 1332
Grundbuch:	01210 Penzing
Grundstücksnummer:	606/86 606/89
Nutzung:	Wohn- und Bürogebäude
<b>b) Größe:</b>	
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	1.206
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>	2.168
<b>c) Baujahr:</b>	
Errichtungsjahr:	1993
Generalsanierung:	
<b>d) Anschaffungszeitpunkt:</b>	
Kaufvertrag vom:	28.05.2010
Zugangsstichtag:	01.06.2010
<b>e) Anschaffungskosten:</b>	
Kaufpreis:	EUR 4.300.000,00
Nebenkosten:	EUR 428.100,00
Gesamtkosten:	EUR 4.728.100,00
<b>f) vermietbare Flächen in m<sup>2</sup>:</b>	
Wohnung:	1.536,5
Büro:	632
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/36
<b>g) Vermietungsstatus:</b>	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	(1 Büro leerstehend) 82,5%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(2 Stellplätze leerstehend) 94,4%
<b>h) Art der Betriebskostenverrechnung:</b>	
Art:	Akonto-Einhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
<b>i) Summe d. Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:</b>	
Summe der Ausgaben:	EUR -
<b>j) Summe d. Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:</b>	
Summe der geplanten Ausgaben:	EUR 17.280,00
<b>k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:</b>	
Summe der Verwaltungskosten:	Verwaltungskosten werden vollständig auf die Mieter umgelegt
<b>l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:</b>	
Auflagen:	
<b>m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:</b>	
Belastungen:	EUR -
<b>n) Feuerversicherung:</b>	
Versicherungssumme:	EUR 5.980.000,00
Deckungsgrad:	100%
<b>o) gewählte Bewertungsansätze:</b>	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



### Österreich - 1160 Wien

#### Brunnengasse 40-42 / Grundsteingasse 22-24:

Der im Jahr 2008 errichtete Neubau liegt in einem nachgefragten Wohnviertel am Brunnenmarkt, nicht weit vom Yppenmarkt mit seiner lebendigen Lokalkultur entfernt. Das Haus verfügt über 59 Wohnungen, 3 Geschäftsflächen (ua Supermarkt) sowie 57 Stellplätze. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch die Nähe zur U-Bahnlinie U6 sowie durch zwei Straßenbahnlinien gegeben.

<b>a) Lage und Grundbuch:</b>	
Land:	Österreich
PLZ:	1160
Ort:	Wien
Adresse:	Brunnengasse 40-42 / Grundsteingasse 22-24
EZ:	EZ 265
Grundbuch:	01403 Neulerchenfeld
Grundstücksnummer:	26
Nutzung:	Wohn- und Geschäftsgebäude
<b>b) Größe:</b>	
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	2.284
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>	5.519
<b>c) Baujahr:</b>	
Errichtungsjahr:	2008
Generalsanierung:	
<b>d) Anschaffungszeitpunkt:</b>	
Kaufvertrag vom:	27.08.2010
Zugangsstichtag:	01.09.2010
<b>e) Anschaffungskosten:</b>	
Kaufpreis:	EUR 14.400.000,00
Nebenkosten:	EUR 1.285.800,00
Gesamtkosten:	EUR 15.685.800,00
<b>f) vermietbare Flächen in m<sup>2</sup>:</b>	
Wohnung:	4.056,4
Geschäft:	1.462,2
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/57
<b>g) Vermietungsstatus:</b>	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	(7 Wohnungen leerstehend) 91,2%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(8 Stellplätze leerstehend) 86,0%
<b>h) Art der Betriebskostenverrechnung:</b>	
Art:	Akonto-Einhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
<b>i) Summe d. Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:</b>	
Summe der Ausgaben:	EUR -
<b>j) Summe d. Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:</b>	
Summe der geplanten Ausgaben:	EUR 10.800,00
<b>k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:</b>	
Summe der Verwaltungskosten:	Verwaltungskosten werden vollständig auf die Mieter umgelegt
<b>l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:</b>	
Auflagen:	
<b>m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:</b>	
Belastungen:	EUR -
<b>n) Feuerversicherung:</b>	
Versicherungssumme:	EUR 9.180.000,00
Deckungsgrad:	100%
<b>o) gewählte Bewertungsansätze:</b>	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



**Österreich - 1160 Wien  
Thaliastraße 102-104:**

Die Wohnimmobilie befindet sich im 16. Wiener Gemeindebezirk in einer Wohngegend mit guter Verkehrsanbindung. Die Endstation der U-Bahnlinie U3 und die Haltestellen von verschiedenen Bus- und Straßenbahnlinien sind nur wenige Minuten entfernt. Das Wohngebäude verfügt über 29 Wohnungen, 2 Geschäfts- und 7 Büroeinheiten sowie 48 Stellplätze. Neben einem Supermarkt im Haus befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten in der unmittelbaren Nähe.

<b>a) Lage und Grundbuch:</b>			
Land:			Österreich
PLZ:			1160
Ort:			Wien
Adresse:			Thaliastraße 102-104
EZ:			EZ 361
Grundbuch:			01405 Ottaking
Grundstücksnummer:			1551/1
Nutzung:			Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude
<b>b) Größe:</b>			
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>			1.561
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>			4.686
<b>c) Baujahr:</b>			
Errichtungsjahr:			1995
Generalsanierung:			
<b>d) Anschaffungszeitpunkt:</b>			
Kaufvertrag vom:			27.08.2010
Zugangsstichtag:			01.09.2010
<b>e) Anschaffungskosten:</b>			
Kaufpreis:		EUR	8.900.000,00
Nebenkosten:		EUR	807.300,00
Gesamtkosten:		EUR	9.707.300,00
<b>f) vermietbare Flächen in m<sup>2</sup>:</b>			
Wohnung:			2.563,3
Geschäft:			1.211,1
Büro:			912
Sonstiges:			0,0
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):			0/48
<b>g) Vermietungsstatus:</b>			
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	(1 Wohnung leerstehend)		97,3%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(16 Stellplätze leerstehend)		66,7%
<b>h) Art der Betriebskostenverrechnung:</b>			
Art:		Konto-Einhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	
<b>i) Summe d. Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:</b>			
Summe der Ausgaben:		EUR	-
<b>j) Summe d. Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:</b>			
Summe der geplanten Ausgaben:		EUR	42.400,00
<b>k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:</b>			
Summe der Verwaltungskosten:		Verwaltungskosten werden vollständig auf die Mieter umgelegt	
<b>l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:</b>			
Auflagen:			
<b>m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:</b>			
Belastungen:		EUR	-
<b>n) Feuerversicherung:</b>			
Versicherungssumme:		EUR	8.493.134,00
Deckungsgrad:			100%
<b>o) gewählte Bewertungsansätze:</b>			



### Österreich - 1170 Wien

#### Hernalser Hauptstraße 119 / Kulmgasse 44:

Die Wohnimmobilie (39 Wohnungen, 3 Geschäfts- und 1 Bürofläche sowie 29 Stellplätze) wurde im Jahr 1998 errichtet.

In unmittelbarer Nähe befinden sich eine Autobus- bzw. Straßenbahnhaltestelle, der Bahnhof Hernals ist nur wenige Gehminuten entfernt. Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen, Kindergärten und Arztpraxen sind in der näheren Umgebung situiert.

<b>a) Lage und Grundbuch:</b>	
Land:	Österreich
PLZ:	1170
Ort:	Wien
Adresse:	Hernalser Hauptstraße 119 / Kulmgasse 44
EZ:	EZ 136
Grundbuch:	01402 Hernals
Grundstücksnummer:	637
Nutzung:	Wohn- und Geschäftsgebäude
<b>b) Größe:</b>	
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	568
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>	1.906
<b>c) Baujahr:</b>	
Errichtungsjahr:	1998
Generalsanierung:	
<b>d) Anschaffungszeitpunkt:</b>	
Kaufvertrag vom:	27.08.2010
Zugangsstichtag:	01.09.2010
<b>e) Anschaffungskosten:</b>	
Kaufpreis:	EUR 3.650.000,00
Nebenkosten:	EUR 350.550,00
Gesamtkosten:	EUR 4.000.550,00
<b>f) vermietbare Flächen in m<sup>2</sup>:</b>	
Wohnung:	1.609,7
Geschäft:	296,1
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/29
<b>g) Vermietungsstatus:</b>	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	(2 Wohnungen leerstehend) 95,2%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(11 Stellplätze leerstehend) 62,1%
<b>h) Art der Betriebskostenverrechnung:</b>	
Art:	Akonto-Einhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
<b>i) Summe d. Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:</b>	
Summe der Ausgaben:	EUR -
<b>j) Summe d. Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:</b>	
Summe der geplanten Ausgaben:	EUR 42.480,00
<b>k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:</b>	
Summe der Verwaltungskosten:	Verwaltungskosten werden vollständig auf die Mieter umgelegt
<b>l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:</b>	
Auflagen:	
<b>m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:</b>	
Belastungen:	EUR -
<b>n) Feuerversicherung:</b>	
Versicherungssumme:	EUR 4.791.779,00
Deckungsgrad:	100%
<b>o) gewählte Bewertungsansätze:</b>	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



**Österreich - 1170 Wien**  
**Kalvarienberggasse 57:**

Das in den Jahren 1992/93 erbaute Zinshaus liegt im 17. Wiener Gemeindebezirk in einer ruhigen Wohngegend. Das Objekt verfügt über 16 Wohnungen, 2 Geschäftsflächen sowie 12 Tiefgaragenstellplätze. Neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten in der Nachbarschaft gibt es auch eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr. So befinden sich die Haltestellen zweier Straßenbahnlinien in der Nähe, die U6 Station Michelbeuern/AKH liegt nur wenige Straßenbahnstationen entfernt.

<b>a) Lage und Grundbuch:</b>	
Land:	Österreich
PLZ:	1170
Ort:	Wien
Adresse:	Kalvarienberggasse 57
EZ:	454
Grundbuch:	01402 Hernals
Grundstücksnummer:	431/5
Nutzung:	Wohngebäude
<b>b) Größe:</b>	
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	623
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>	1.363
<b>c) Baujahr:</b>	
Errichtungsjahr:	1992/93
Generalsanierung:	
<b>d) Anschaffungszeitpunkt:</b>	
Kaufvertrag vom:	22.02.2010
Zugangsstichtag:	01.03.2010
<b>e) Anschaffungskosten:</b>	
Kaufpreis:	EUR 2.075.000,00
Nebenkosten:	EUR 178.300,00
Gesamtkosten:	EUR 2.253.300,00
<b>f) vermietbare Flächen in m<sup>2</sup>:</b>	
Wohnung:	1.363,0
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/12
<b>g) Vermietungsstatus:</b>	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	100,0%
<b>h) Art der Betriebskostenverrechnung:</b>	
Art:	Akonto-Einhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
<b>i) Summe d. Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:</b>	
Summe der Ausgaben:	EUR 6.039,53
<b>j) Summe d. Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:</b>	
Summe der geplanten Ausgaben:	EUR 36.800,00
<b>k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:</b>	
Summe der Verwaltungskosten:	Verwaltungskosten werden vollständig auf die Mieter umgelegt
<b>l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:</b>	
Auflagen:	
<b>m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:</b>	
Belastungen:	EUR -
<b>n) Feuerversicherung:</b>	
Versicherungssumme:	EUR 3.286.010,00
Deckungsgrad:	100%
<b>o) gewählte Bewertungsansätze:</b>	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



**Österreich - 6020 Innsbruck  
Fürstenweg 144 a-e:**

Die Wohnanlage „Campus West“ liegt im Westen Innsbrucks in Flughafennähe, in rund 3 km Entfernung zum Stadtzentrum sowie im Uni-Dreieck zwischen Hauptuniversität, Sportuniversität und Technischer Universität. Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon bzw. eine Terrasse. Die Haltestellen zweier Buslinien befinden sich in unmittelbarer Nähe. Dadurch ist die leichte Erreichbarkeit des Zentrums gewährleistet.

<b>a) Lage und Grundbuch:</b>	
Land:	Österreich
PLZ:	6020
Ort:	Innsbruck
Adresse:	Fürstenweg 144 a-e
EZ:	EZ 690
Grundbuch:	81111 Hötting
Grundstücksnummer:	1658/12
Nutzung:	Wohngebäude
<b>b) Größe:</b>	
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	4.796
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>	3.162
<b>c) Baujahr:</b>	
Errichtungsjahr:	2007
Generalsanierung:	
<b>d) Anschaffungszeitpunkt:</b>	
Kaufvertrag vom:	20.05.2010
Zugangsstichtag:	01.06.2010
<b>e) Anschaffungskosten:</b>	
Kaufpreis:	EUR 9.450.000,00
Nebenkosten:	EUR 832.150,00
Gesamtkosten:	EUR 10.282.150,00
<b>f) vermietbare Flächen in m<sup>2</sup>:</b>	
Wohnung:	3.161,5
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	7/65
<b>g) Vermietungsstatus:</b>	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(40 Stellplätze leerstehend) 40,3%
<b>h) Art der Betriebskostenverrechnung:</b>	
Art:	Akonto-Einhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
<b>i) Summe d. Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:</b>	
Summe der Ausgaben:	EUR -
<b>j) Summe d. Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:</b>	
Summe der geplanten Ausgaben:	EUR -
<b>k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:</b>	
Summe der Verwaltungskosten:	Verwaltungskosten werden vollständig auf die Mieter umgelegt
<b>l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:</b>	
Auflagen:	
<b>m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:</b>	
Belastungen:	EUR -
<b>n) Feuerversicherung:</b>	
Versicherungssumme:	EUR 6.000.000,00
Deckungsgrad:	100%
<b>o) gewählte Bewertungsansätze:</b>	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



**Deutschland - 13347 Berlin**  
**Amsterdamer Straße 13 / Malplaquetstraße 27:**  
 Das um das Jahr 1900 errichtete, im Jahr 2007 kernsanierte Gründerzeithaus liegt in einer nachgefragten Wohngegend in Wedding, einem Verwaltungsbezirk von Berlin-Mitte. Im fünfstöckigen Gebäude befinden sich 28 Wohnungen, 1 Ladenlokal sowie eine Kindertagesstätte. Durch die gewachsene Infrastruktur in dieser innerstädtischen Lage gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte in der direkten Nachbarschaft. In unmittelbarer Nähe zur U6 und zur U9 gelegen, verfügt die Immobilie über eine optimale Anbindung an das Berliner S-Bahn und U-Bahnnetz.

<b>a) Lage und Grundbuch:</b>	
Land:	Deutschland
PLZ:	13347
Ort:	Berlin
Adresse:	Amsterdamer Straße 13 / Malplaquetstraße 27
EZ:	Blatt 8446
Grundbuch:	Berlin-Wedding
Grundstücksnummer:	Flur 20, Flurstück 452
Nutzung:	Wohn- und Geschäftsgebäude
<b>b) Größe:</b>	
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	815
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>	2.378
<b>c) Baujahr:</b>	
Errichtungsjahr:	ca. 1900
Generalsanierung:	2007
<b>d) Anschaffungszeitpunkt:</b>	
Kaufvertrag vom:	31.07.2008
Zugangsstichtag:	01.09.2008
<b>e) Anschaffungskosten:</b>	
Kaufpreis:	EUR 1.950.000,00
Nebenkosten:	EUR 137.668,79
Gesamtkosten:	EUR 2.087.668,79
<b>f) vermietbare Flächen in m<sup>2</sup>:</b>	
Wohnung:	1.926,4
Geschäft:	452,0
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/0
<b>g) Vermietungsstatus:</b>	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	
<b>h) Art der Betriebskostenverrechnung:</b>	
Art:	Akonto-Einhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
<b>i) Summe d. Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:</b>	
Summe der Ausgaben:	EUR -
<b>j) Summe d. Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:</b>	
Summe der geplanten Ausgaben:	EUR 30.500,00
<b>k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:</b>	
Summe der Verwaltungskosten:	iHv 5% der Mieteinnahmen (inkl. Ust.) sind vom Eigentümer zu tragen
<b>l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:</b>	
Auflagen:	
<b>m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:</b>	
Belastungen:	EUR -
<b>n) Feuerversicherung:</b>	
Versicherungssumme:	EUR 7.475.000,00
Deckungsgrad:	100%
<b>o) gewählte Bewertungsansätze:</b>	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



**Deutschland - 13353 Berlin**  
**Brüsseler Straße 34:**

Im Jahr 1990 kernsaniert, verfügt das um die Jahrhundertwende errichtete, fünfstöckige Mietshaus über 26 Wohnungen. Das Objekt befindet sich in einer nachgefragten Wohngegend in Wedding, einem Verwaltungsbezirk von Berlin-Mitte. In direkter Nachbarschaft befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte. Die Immobilie verfügt ferner über eine gute Anbindung an das Berliner S-Bahn und U-Bahnnetz, so sind die U4 und die U6 in wenigen Gehminuten erreichbar.

<b>a) Lage und Grundbuch:</b>	
Land:	Deutschland
PLZ:	13353
Ort:	Berlin
Adresse:	Brüsseler Straße 34
EZ:	Blatt 15409
Grundbuch:	Berlin-Wedding
Grundstücksnummer:	Flur 20, Flurstück 360
Nutzung:	Wohngebäude
<b>b) Größe:</b>	
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	734
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>	1.621
<b>c) Baujahr:</b>	
Errichtungsjahr:	ca. 1900
Generalsanierung:	1990
<b>d) Anschaffungszeitpunkt:</b>	
Kaufvertrag vom:	31.07.2008
Zugangsstichtag:	01.09.2008
<b>e) Anschaffungskosten:</b>	
Kaufpreis:	EUR 1.220.000,00
Nebenkosten:	EUR 86.828,70
Gesamtkosten:	EUR 1.306.828,70
<b>f) vermietbare Flächen in m<sup>2</sup>:</b>	
Wohnung:	1.586,6
Lager:	34,0
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/0
<b>g) Vermietungsstatus:</b>	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	(1 Wohnung leerstehend) 97,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	
<b>h) Art der Betriebskostenverrechnung:</b>	
Art:	Akonto-Einhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
<b>i) Summe d. Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:</b>	
Summe der Ausgaben:	EUR -
<b>j) Summe d. Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:</b>	
Summe der geplanten Ausgaben:	EUR 24.000,00
<b>k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:</b>	
Summe der Verwaltungskosten:	iHv 5% der Mieteinnahmen (inkl. Ust.) sind vom Eigentümer zu tragen
<b>l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:</b>	
Auflagen:	
<b>m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:</b>	
Belastungen:	EUR -
<b>n) Feuerversicherung:</b>	
Versicherungssumme:	EUR 4.985.250,00
Deckungsgrad:	100%
<b>o) gewählte Bewertungsansätze:</b>	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung