

ERSTE IMMOBILIENFONDS

Immobilienfonds nach dem ImmoInvFG

Halbjahresbericht 2011
(Halbjahr vom 1.5.2011 bis 31.10.2011)

Inhaltsübersicht

Allgemeine Informationen zur Kapitalanlagegesellschaft.....	2
Entwicklung des Immobilienfonds	3
Zusammensetzung des Fondsvermögens.....	4
Vergleichende Übersicht (in EURO).....	4
Ertragsrechnung und Entwicklung des Fondsvermögens	5
1. Wertentwicklung des Halbjahres (Fonds-Performance)	5
2. Halbjahresgewinn gemäß § 14 ImmoInvFG	5
3. Fondsergebnis	6
4. Entwicklung des Fondsvermögens.....	6
Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2011	7
Immobilienportfolio	9
Angaben zur Restlaufzeit der Mietverträge, Bewertung und Maßnahmen	37

Allgemeine Informationen zur Kapitalanlagegesellschaft

Die Gesellschaft	ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. Windmühlgasse 22-24, A-1060 Wien Telefon: 050100-27808 , Telefax: 050100-927808 www.ersteimmobilien.at
Stammkapital	5 Mio. EURO
Gesellschafter	Erste Group Immorent AG (36,00 %) ERSTE Assetmanagement GmbH (26,00%) WIENER STÄDTISCHE VERSICHERUNG AG Vienna Insurance Group (15,00 %) Bausparkasse der österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft (11,50 %) S IMMO AG (vormals Sparkassen Immobilien Aktiengesellschaft) (11,50 %)
Aufsichtsrat	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
Geschäftsführer	Dr. Franz Gschiegl Mag. Peter Karl
Prokuristen	Mag. Andrea Besenhofer (bis 30.06.2011) Mag. Thomas Puschnig (seit 01.07.2011) Mag. Jürgen Singer (bis 17.11.2011) Mag. Evelyne Janek-Zenker (ab 17.11.2011)
Staatskommissäre	MR Dr. Eduard Fleischmann Mag. Michael Steuer
Prüfer	Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH
Depotbank	Erste Group Bank AG

Sehr geehrte(r) Anteilsinhaber(in),

vielen Dank für Ihr Vertrauen in den ERSTE IMMOBILIENFONDS.

Wir erlauben uns, Ihnen nachstehend den Halbjahresbericht des ERSTE IMMOBILIENFONDS, Immobilienfonds nach dem ImmoInvFG, über das Halbjahr vom 1. Mai bis 31. Oktober 2011 vorzulegen.

Entwicklung des Immobilienfonds

Inmitten eines ereignisreichen Umfeldes hat sich der ERSTE IMMOBILIENFONDS erfolgreich entwickelt. Dank stabiler Nettomittelzuflüsse hat der Fonds im ersten Rechnungshalbjahr 2011 insgesamt sieben Immobilien erworben. Durch diese Käufe stieg zum Stichtag das Immobilienvermögen auf rd. EUR 249 Mio. (exkl. Nebenkosten). Die Gesamtvermietungsquote betrug rd. 94 %.

Die regionale Streuung ist eine wichtige Komponente innerhalb des Portfolios. Daher ist der Fonds neben Wien auch in den österreichischen Landeshauptstädten aktiv. So konnte der Fonds erstmals in Graz eine Büroimmobilie ankaufen sowie ein bereits gesichertes Wohnobjekt nach Fertigstellung und Erreichung einer entsprechenden Vermietungsquote plangemäß in den Fonds übernehmen.

Daneben wurde auch das Engagement des ERSTE IMMOBILIENFONDS in Deutschland verstärkt. Neben den bestehenden Objekten in Berlin wurden in den letzten Monaten zwei Büro- und eine Wohnimmobilie sowie ein gemischt genutztes Objekt in Hamburg erworben. Die Hansestadt entspricht genau unserer Investmentstrategie. Als einer der bedeutendsten Wirtschaftsstandorte in Europa verfügt Hamburg über einen entwickelten und stabilen Büroimmobilienmarkt. Daneben besteht durch das Bevölkerungswachstum der Stadt und einer geringen Neubautätigkeit in den letzten Jahren großer Wohnungsbedarf. In den kommenden Jahren rechnen wir mit einer stabilen Nachfrage nach Mietwohnungen.

Vorschau bis 30. April 2012

Das Immobilienportfolio des ERSTE IMMOBILIENFONDS ist mit seinen Investments in den etablierten Märkten Österreich und Deutschland breit aufgestellt. Dieses solide Fundament bildet die Grundlage für die erfolgreiche Weiterentwicklung des Fonds. Unser Ziel für 2012 ist es, angesichts der konstanten Mittelzuflüsse den Investitionsgrad weiterhin auf hohem Niveau sicherzustellen. Daher durchlaufen bereits mehrere Immobilien den strengen Produktprüfungsprozess. In unserer konservativen Strategie wird der Wohnbereich weiterhin die zentrale Komponente bilden. Eine entsprechende Streuung der Risiko- und Ertragsbestandteile ist ein wichtiger Baustein eines jeden Portfolios. Daher werden sowohl Wohnobjekte als auch Büro- und Gewerbeimmobilien angekauft werden. Neben dem Standort Hamburg steht wie bisher Österreich mit Wien und den Landeshauptstädten im Brennpunkt der Ankaufstätigkeit des ERSTE IMMOBILIENFONDS. Um die Produktpipeline des Fonds auf längere Zeit sicherzustellen ist eine vorausschauende Investitionsplanung nötig. Daher werden wir wie bisher danach trachten, uns unter Berücksichtigung unserer konservativen Strategie auch Projekte zu sichern deren Erwerb erst nach Fertigstellung erfolgen wird.

Auf Basis der derzeit bestehenden Mietverträge wird im laufenden Rechnungsjahr mit Mietzinseinnahmen in Höhe von rd. EUR 11,5 Mio. gerechnet.

Zusammensetzung des Fondsvermögens

	31. Oktober 2011		30. April 2011	
	Mio. EURO	%	Mio. EURO	%
Immobilienvermögen	266,45	96,19	180,73	85,51
Sonstige Vermögenswerte	13,77	4,97	33,09	15,66
Verbindlichkeiten und sonstige Vermögensverminderungen	- 3,23	- 1,17	- 2,46	- 1,16
Fondsvermögen	276,99	100,00	211,37	100,00

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
2010/11	211.366.924,72	104,88	2,29	108,89	1,81	0,57	+ 3,05
2011 3)	276.991.359,04	105,08	-	110,94	-	-	+ 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 2011 bis 31. Oktober 2011.
- 4) Auf Grund von Rundungen weicht die Wertentwicklung für Thesaurierungsanteile 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	Ausschüttungsanteile	Thesaurierungsanteile
Anteilswert am Beginn des Halbjahres	104,88	108,89
Ausschüttung am 15.07.2011 (entspricht rd. 0,0222 Anteilen) 1)	2,29	
Auszahlung am 15.07.2011 (entspricht rd. 0,0052 Anteilen) 1)		0,57
Anteilswert am Ende des Halbjahres	105,08	110,94
Gesamtwert inkl. (fiktiv) durch Ausschüttung/Auszahlung erworbene Anteile	107,41	111,52
Nettoertrag pro Anteil	2,53	2,63
Wertentwicklung eines Anteiles im Halbjahr 2)	2,41 %	2,42 %

2. Halbjahresgewinn gemäß § 14 ImmoInvFG

a. Bewirtschaftungsgewinne

Mieterträge	4.975.090,34
Leerstehungskosten	- 50.174,18
Dotierung Instandhaltungsrücklage (vgl. Punkt 3.)	- 994.941,25
Ausländische Ertragsteuern	- 9.375,00
Fremdfinanzierungsaufwand	0,00
Kosten für Liquiditätsbereitstellung	0,00
Sonstige Aufwendungen	- 450,00

Summe Bewirtschaftungsgewinne

3.920.149,91

b. Aufwertungsgewinne

Wertveränderung der Liegenschaften	3.215.285,00
Sachverständigenhonorare	0,00
Anteilige Anschaffungsnebenkosten	- 689.026,98
20 %-Kürzung gemäß § 14 Abs. 4 ImmoInvFG (vgl. Punkt 3)	- 505.251,60

Summe Aufwertungsgewinne

2.021.006,42

c. Wertpapier- und Liquiditätsgewinne

Zinsenerträge	224.275,19
---------------	------------

Summe Wertpapier- und Liquiditätsgewinne

224.275,19

d. Aufwendungen

Vergütung an die KAG	- 1.117.943,15
Kosten für Wirtschaftsprüfer und steuerl. Vertretung im Ausland	- 5.209,90
Publizitätskosten	- 1.208,19
Depotbankgebühren	- 122.852,95

Summe Aufwendungen

- **1.247.214,19**

Übertrag: Summe Aufwendungen	-	1.247.214,19
e. Ertragsausgleich		385.922,40
Halbjahresgewinn gemäß § 14 ImmoInvFG gesamt		5.304.139,73

3. Fondsergebnis

Halbjahresgewinn gemäß § 14 ImmoInvFG gesamt		5.304.139,73
(die Ableitung des Halbjahresgewinnes gemäß § 14 ImmoInvFG ist im Punkt 2. dargestellt)		
Dotierung Instandhaltungsrücklage (vgl. Punkt 2.a.)		994.941,25
Dotierung Rückstellung für geplante Instandhaltungskosten	-	353.470,29
Durchgeführte Instandhaltungen	-	241.372,28
20 %-Kürzung gemäß § 14 Abs. 4 ImmoInvFG (vgl. Punkt 2.b)		505.251,60
Fondsergebnis gesamt		6.209.490,01

4. Entwicklung des Fondsvermögens

Fondsvermögen am Beginn des Halbjahres 3)		211.366.924,72
Ausschüttung/Auszahlung		
Ausschüttung (für Ausschüttungsanteile) am 15.07.2011	-	3.156.158,15
Auszahlung (für Thesaurierungsanteile) am 15.07.2011	-	<u>349.745,16</u>
Ausgabe und Rücknahme von Anteilen		62.920.847,62
Fondsergebnis gesamt		6.209.490,01
(die Ableitung des Fondsergebnisses ist im Punkt 3. dargestellt)		
Fondsvermögen am Ende des Halbjahres 4)		276.991.359,04

- 1) Rechenwert am 13.07.2011 (Ex-Tag): Für einen Ausschüttungsanteil EUR 103,19, für einen Thesaurierungsanteil EUR 108,94.
- 2) Auf Grund von Rundungen weicht die Wertentwicklung für Thesaurierungsanteile geringfügig von der Wertentwicklung für Ausschüttungsanteile ab.
- 3) Anteilsulauf zu Beginn des Rechnungsjahres: 1.378.235 Ausschüttungsanteile und 613.588 Thesaurierungsanteile.
- 4) Anteilsulauf am Ende des Rechnungsjahres: 1.736.101 Ausschüttungsanteile und 852.291 Thesaurierungsanteile.

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2011

	Anschaffungskosten (Kaufpreis netto) in EUR	Schätzwert per 31.10.2011 in EUR	Anschaffungs- nebenkosten in EUR 1)	Schätzwert inkl. Anschaffungs- nebenkosten in EUR	%-Anteil am Fonds- vermögen
IMMOBILIENVERMÖGEN					
ÖSTERREICH - IMMOBILIEN					
8020 Graz, Bahnhofgürtel 77-79	13.600.000,00	13.942.500,00	948.220,78	14.890.720,78	5,38
8020 Graz, Zollgasse 3	5.950.000,00	6.040.000,00	605.391,62	6.645.391,62	2,40
6020 Innsbruck, Fürstenweg 144 a-e	9.450.000,00	9.460.000,00	612.415,18	10.072.415,18	3,64
5020 Salzburg, Lessingstraße 6	4.030.000,00	4.223.500,00	324.143,50	4.547.643,50	1,64
5020 Salzburg, Schranngasse 4	3.840.000,00	4.024.000,00	309.961,06	4.333.961,06	1,56
1020 Wien, Aspernbrückengasse 2	20.979.000,00	20.981.497,50	448.619,00	21.430.116,50	7,74
1020 Wien, Obere Donaustraße 17-19	18.972.000,00	19.160.000,00	876.260,43	20.036.260,43	7,23
1020 Wien, Vereinsgasse 10	2.600.000,00	2.775.000,00	192.545,76	2.967.545,76	1,07
1050 Wien, Krongasse 19 / Margarethenstraße 57	6.900.000,00	7.155.000,00	496.437,89	7.651.437,89	2,76
1060 Wien, Mollardgasse 21	16.875.000,00	16.875.000,00	1.545.335,62	18.420.335,62	6,65
1080 Wien, Strozsigasse 10	7.800.000,00	7.800.000,00	419.094,21	8.219.094,21	2,97
1100 Wien, Kudlichgasse 48-50	5.550.000,00	5.746.500,00	387.352,73	6.133.852,73	2,21
1100 Wien, Muhrengasse 53	2.400.000,00	2.420.000,00	191.782,40	2.611.782,40	0,94
1110 Wien, Am Kanal 73A	37.250.000,00	37.891.000,00	2.969.611,25	40.860.611,25	14,75
1120 Wien, Aßmayergasse 66 / Karl-Löwe-Gasse 21	3.734.365,23	3.704.365,23	174.593,69	3.878.958,92	1,40
1120 Wien, Bonygasse 14 / Vivenotgasse 21	2.900.000,00	3.090.000,00	203.385,36	3.293.385,36	1,19
1140 Wien, Dreyhausenstraße 11-13	4.300.000,00	4.422.500,00	358.385,55	4.780.885,55	1,73
1160 Wien, Brunnengasse 40-42 / Grundsteingasse 22-24	14.400.000,00	15.040.000,00	1.034.086,49	16.074.086,49	5,80
1160 Wien, Thaliastraße 102-104	8.900.000,00	9.215.000,00	638.485,49	9.853.485,49	3,56
1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 119 / Kulmgasse 44	3.650.000,00	3.779.500,00	266.314,39	4.045.814,39	1,46
1170 Wien, Kalvarienberggasse 57	2.075.000,00	2.235.000,00	143.193,57	2.378.193,57	0,86
			Summe	<u>213.125.978,70</u>	<u>76,94</u>
ÖSTERREICH - IMMOBILIEN - in Bau befindlich					
1210 Wien, Rautenkranzgasse 39-41	4.330.000,00	4.459.000,00	100.239,95	4.559.239,95	1,65
			Summe	<u>4.559.239,95</u>	<u>1,65</u>
ÖSTERREICH - GRUNDSTÜCKSGESELLSCHAFTEN					
ERSTE Immobilien					
Aspernbrückengasse 2 GmbH & Co KG				27.202,30	0,01
ERSTE Immobilien Alpha GmbH				35.000,00	0,01
			Summe	<u>62.202,30</u>	<u>0,02</u>
DEUTSCHLAND - IMMOBILIEN					
13347 Berlin, Amsterdamer Straße 13 / Malplaquetstraße 27	1.950.000,00	1.995.000,00	94.035,43	2.089.035,43	0,75
13353 Berlin, Brüsseler Straße 34	1.220.000,00	1.275.000,00	59.308,83	1.334.308,83	0,48
22085 Hamburg, Arndtstraße 16	6.165.000,00	6.200.000,00	634.227,38	6.834.227,38	2,47
22111 Hamburg, Dunckerweg 23a,b,c; 31a,b; 35a,b,c; 39a,b,c	10.400.000,00	10.655.000,00	1.017.911,02	11.672.911,02	4,21
20249 Hamburg, Eppendorfer Landstraße 61 / Robert-Koch-Str. 36	11.870.000,00	12.850.000,00	1.220.352,22	14.070.352,22	5,08
20359 Hamburg, Kleine Seilerstraße 1	11.777.500,00	11.875.000,00	828.342,59	12.703.342,59	4,59

ERSTE IMMOBILIENFONDS

	Anschaffungskosten (Kaufpreis netto) in EUR	Schätzwert per 31.10.2011 in EUR	Anschaffungs- nebenkosten in EUR 1)	Schätzwert inkl. Anschaffungs- nebenkosten in EUR	%-Anteil am Fonds- vermögen
SONSTIGE VERMÖGENSWERTE					
Bankguthaben				9.345.787,54	3,37
Kautionen				1.827.172,02	0,66
Mietabgrenzungen und -forderungen				2.578.868,73	0,93
Steuervorauszahlungen				18.832,19	0,01
Zinsenansprüche				1.264,95	0,00
				SUMME SONSTIGE VERMÖGENSWERTE	13.771.925,43
					4,97
SUMME VERMÖGENSWERTE GESAMT				280.223.523,85	101,17
VERBINDLICHKEITEN UND SONSTIGE VERMÖGENSVERMINDERUNGEN					
Baukostenbeiträge				- 704.621,91	- 0,25
Kautionen				- 1.827.172,02	- 0,66
Rückstellung für geplante Instandhaltungskosten				- 650.132,23	- 0,23
Sonstige Abgrenzungen				- 16.466,57	- 0,01
Steuerabgrenzung				- 33.772,08	- 0,01
				SUMME VERBINDLICHKEITEN	- 3.232.164,81
					- 1,17
FONDSVERMÖGEN				276.991.359,04	100,00
UMLAUFENDE AUSSCHÜTTUNGSANTEILE	Stück	1.736.101			
UMLAUFENDE THESAURIERUNGSANTEILE	Stück	852.291			
ANTEILSWERT AUSSCHÜTTUNGSANTEILE	EUR	105,08			
ANTEILSWERT THESAURIERUNGSANTEILE	EUR	110,94			

1) Soweit bereits angefallen und noch nicht abgeschrieben.

2) Die Immobilie ist Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft ERSTE Immobilien Aspernbrückengasse 2 GmbH & Co KG.

Wien, im Dezember 2011

ERSTE Immobilien
Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.

Dr. Franz Gschiegl
Geschäftsführer

Mag. Peter Karl
Geschäftsführer

Immobilienportfolio



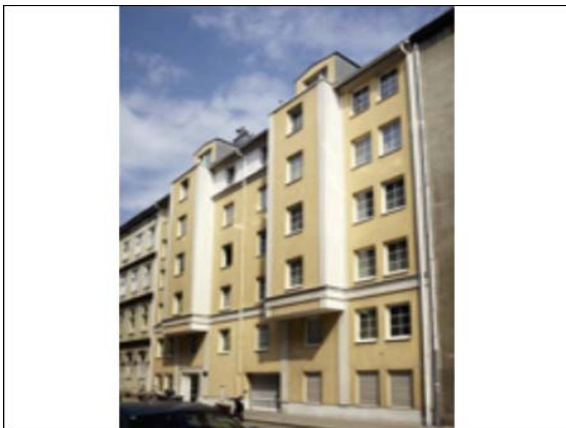
Das Büro- und Geschäftsgebäude, gelegen im 2. Wiener Gemeindebezirk, liegt in einer sehr guten innerstädtischen Bürolage. Das Objekt wurde im Jahr 1993 gebaut und verfügt über eine Nutzfläche von rd. 7.200m² und 68 Stellplätzen. Am Rande des Karmeliter Viertels und in Fußnähe des 1. Bezirkes verfügt die Lage über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen Bedarfs, Restaurants, sowie Schulen, Kindergärten und Arztpraxen sind fußläufig erreichbar. Die Anbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz (U-Bahn in wenigen Gehminuten erreichbar) sowie an den Individualverkehr (Praterstern) sind äußerst günstig.

a) Lage und Grundbuch:		
Land:		Österreich
PLZ:		1020
Ort:		Wien
Adresse:		Aspernbrückengasse 2
EZ:		EZ 25
Grundbuch:		01657
Grundstücksnummer:		1101
Nutzung:		Büroobjekt
b) Größe:		
Grundstücksgröße in m ²		1.231,0
Gesamtnutzfläche in m ²		7.282,0
c) Baujahr:		
Errichtungsjahr:		1993
Generalsanierung:		0
d) Anschaffungszeitpunkt:		
Kaufvertrag vom:		30.11.2010
Zugangsstichtag:		01.12.2010
e) Anschaffungskosten:		
Kaufpreis:		21.000.000,00
Nebenkosten:		494.043,56
Gesamtkosten:		21.494.043,56
f) vermietbare Flächen in m²:		
Geschäft		118,0
Büro:		7.164,0
Lager:		0,0
Sonstiges:		0,0
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):		0/64
g) Vermietungsstatus:		
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	(1 Büro leerstehend)	94,4%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(4 Garagenabstellplätze leerstehend)	94,1%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:		
Art:		Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:		
Summe der Ausgaben:		984,21
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:		
Summe der geplanten Ausgaben:		60.760,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:		
Summe der Verwaltungskosten:		0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:		
Auflagen:		
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:		
Belastungen:		0,00
n) Feuerversicherung:		
Versicherungssumme:		31.585.064,00
Deckungsgrad:		100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:		
1. Sachverständige:		Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:		Ertragswertermittlung



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.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1020
Ort:	Wien
Adresse:	Obere Donaustraße 17-19
EZ:	5920
Grundbuch:	01657
Grundstücksnummer:	548/9
Nutzung:	Büroobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	3.413,0
Gesamtnutzfläche in m ²	9.490,0
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1864-1869
Generalsanierung:	1992
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	27.02.2008
Zugangsstichtag:	02.05.2008
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	18.972.000,00
Nebenkosten:	1.348.669,32
Gesamtkosten:	20.320.669,32
f) vermietbare Flächen in m²:	
Büro:	9.490,0
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/48
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	100,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Direkte Bezahlung durch die Mieter
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	0,00
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	10.800,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	Denkmalschutz an Fassade und Stiegenhaus
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	26.500.000,00
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



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.

a) Lage und Grundbuch:		
Land:		Österreich
PLZ:		1020
Ort:		Wien
Adresse:		Vereinsgasse 10
EZ:		EZ 2277
Grundbuch:		01675 Leopoldstadt
Grundstücksnummer:		729/1 und 729/2
Nutzung:		Wohnobjekt
b) Größe:		
Grundstücksgröße in m ²		467,0
Gesamtnutzfläche in m ²		1.142,9
c) Baujahr:		
Errichtungsjahr:		1993
Generalsanierung:		0
d) Anschaffungszeitpunkt:		
Kaufvertrag vom:		27.08.2010
Zugangsstichtag:		01.09.2010
e) Anschaffungskosten:		
Kaufpreis:		2.600.000,00
Nebenkosten:		218.044,90
Gesamtkosten:		2.818.044,90
f) vermietbare Flächen in m²:		
Wohnung:		1.142,9
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):		0/12
g) Vermietungsstatus:		
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	(1 Wohnung leerstehend)	94,9%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(1 Garagenabstellplatz leerstehend)	91,7%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:		
Art:		Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:		
Summe der Ausgaben:		0,00
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:		
Summe der geplanten Ausgaben:		17.560,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:		
Summe der Verwaltungskosten:		0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:		
Auflagen:		
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:		
Belastungen:		0,00
n) Feuerversicherung:		
Versicherungssumme:		3.868.980,00
Deckungsgrad:		100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:		
1. Sachverständige:		Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:		Ertragswertermittlung



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 der rechten Wienzeile und des Naschmarktes. Der Naschmarkt sowie die U-Bahnlinie U4 ist in wenigen Gehminuten leicht erreichbar.

a) Lage und Grundbuch:		
Land:		Österreich
PLZ:		1050
Ort:		Wien
Adresse:		Krongasse 19
EZ:		EZ 692
Grundbuch:		01008 Margarethen
Grundstücksnummer:		1436
Nutzung:		Wohnobjekt
b) Größe:		
Grundstücksgröße in m ²		655,0
Gesamtnutzfläche in m ²		2.796,0
c) Baujahr:		
Errichtungsjahr:		1996
Generalsanierung:		0
d) Anschaffungszeitpunkt:		
Kaufvertrag vom:		27.08.2010
Zugangsstichtag:		01.09.2010
e) Anschaffungskosten:		
Kaufpreis:		6.900.000,00
Nebenkosten:		562.181,94
Gesamtkosten:		7.462.181,94
f) vermietbare Flächen in m²:		
Wohnung:		2.467,0
Geschäft		328,5
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):		0/22
g) Vermietungsstatus:		
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	(1 Wohnung leerstehend)	95,8%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(8 Garagenabstellplätze leerstehend)	63,6%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:		
Art:		Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:		
Summe der Ausgaben:		182,85
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:		
Summe der geplanten Ausgaben:		17.700,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:		
Summe der Verwaltungskosten:		0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:		
Auflagen:		
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:		
Belastungen:		0,00
n) Feuerversicherung:		
Versicherungssumme:		7.341.880,00
Deckungsgrad:		100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:		
1. Sachverständige:		Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:		Ertragswertermittlung



Die Liegenschaft befindet sich in der Mollardgasse 21-23, im 6. Wiener Gemeindebezirk. Die Immobilie besteht aus 5 Bauteilen: drei achtgeschossige Wohngebäude, ein elfgeschossiges Bürogebäude sowie eine Lagerhalle auf zwei Galerieebenen. Die einzelnen Objekte wurden in den Jahren 1990, 1995 und 2009 errichtet und verfügen über insgesamt rd. 7.200 m² und 95 Stellplätze. Die Liegenschaft liegt in einer guten Wohn- und Bürolage. Die nächstgelegenen Haltestellen der Buslinien 12A, 13A und 14A sowie der U-Bahnlinie U4 sind fußläufig in fünf Minuten erreichbar. Neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten auf dem Wiener Naschmarkt und der Mariahilfer Straße sind Schulen, Kindergärten und Arztpraxen in unmittelbarer Umgebung.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1060
Ort:	Wien
Adresse:	Mollardgasse 21
EZ:	EZ 794
Grundbuch:	01009 Mariahilf
Grundstücksnummer:	818/1; 820/1; 820/3; 820/4
Nutzung:	gemischt genutztes Objekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	2.921,0
Gesamtnutzfläche in m ²	7.212,1
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1900/1995/2009
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	27.10.2011
Zugangsstichtag:	01.11.2011
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	16.875.000,00
Nebenkosten:	1.545.765,00
Gesamtkosten:	18.420.765,00
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	2.999,3
Büro:	1.845,3
Lager:	2.381,4
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/95
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	(1 Wohnung leerstehend) 99,5%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	100,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	0,00
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	104.063,47
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	12.224.595,00
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



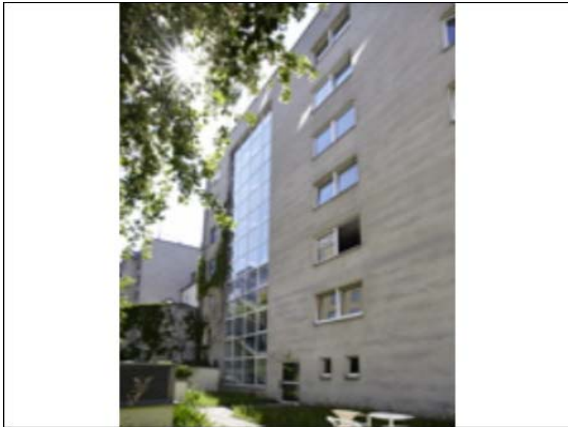
Die im 8. Wiener Gemeindebezirk gelegene Büroimmobilie wurde im Jahr 1993/94 erbaut. Die Immobilie verfügt über zwei Untergeschosse, ein Erdgeschoss und 6 Obergeschosse. In den beiden Untergeschossen befindet sich eine Tiefgarage mit 99 Stellplätzen. Die Obergeschosse werden als Büroeinheiten genutzt, die durch die Grundrisskonfiguration auch eine flexible Raumeinteilung zulassen. Die nächstgelegenen Haltestellen von Bus und Straßenbahn befinden sich ebenso in unmittelbarer Umgebung, wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Arztpraxen.

a) Lage und Grundbuch:		
Land:		Österreich
PLZ:		1080
Ort:		Wien
Adresse:		Strozzigasse 10
EZ:		739
Grundbuch:		01005
Grundstücksnummer:		857/1
Nutzung:		Büroobjekt
b) Größe:		
Grundstücksgröße in m ²		1.492,0
Gesamtnutzfläche in m ²		3.419,4
c) Baujahr:		
Errichtungsjahr:		1994
Generalsanierung:		0
d) Anschaffungszeitpunkt:		
Kaufvertrag vom:		30.11.2010
Zugangstichtag:		01.12.2010
e) Anschaffungskosten:		
Kaufpreis:		7.800.000,00
Nebenkosten:		461.529,26
Gesamtkosten:		8.261.529,26
f) vermietbare Flächen in m²:		
Büro:		3.336,5
Lager:		83,0
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):		0/99
g) Vermietungsstatus:		
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	(3 Büros, 2 Lager leerstehend)	83,6%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(33 Garagenabstellplätze leerstehend)	66,7%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:		
Art:		Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:		
Summe der Ausgaben:		32.223,67
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:		
Summe der geplanten Ausgaben:		140.500,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:		
Summe der Verwaltungskosten:		0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:		
Auflagen:		
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:		
Belastungen:		0,00
n) Feuerversicherung:		
Versicherungssumme:		8.527.000,00
Deckungsgrad:		100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:		
1. Sachverständige:		Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:		Ertragswertermittlung



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.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1100
Ort:	Wien
Adresse:	Kudlichgasse 48-50
EZ:	906
Grundbuch:	01101 Favoriten
Grundstücksnummer:	1310
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	1.101,0
Gesamtnutzfläche in m ²	2.685,5
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2004
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	26.03.2010
Zugangsstichtag:	01.04.2010
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	5.550.000,00
Nebenkosten:	460.373,00
Gesamtkosten:	6.010.373,00
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	1.809,4
Geschäft	876,2
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/57
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(22 Garagenabstellplätze leerstehend) 61,4%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	0,00
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	10.000,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	5.726.076,00
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



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 Stellplätze. 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.

a) Lage und Grundbuch:		
Land:		Österreich
PLZ:		1100
Ort:		Wien
Adresse:		Muhrengasse 53
EZ:		564
Grundbuch:		01102 Inzersdorf Stadt
Grundstücksnummer:		843/29
Nutzung:		Wohnobjekt
b) Größe:		
Grundstücksgröße in m ²		403,0
Gesamtnutzfläche in m ²		1.163,9
c) Baujahr:		
Errichtungsjahr:		1993/1994
Generalsanierung:		0
d) Anschaffungszeitpunkt:		
Kaufvertrag vom:		29.10.2010
Zugangsstichtag:		02.11.2010
e) Anschaffungskosten:		
Kaufpreis:		2.400.000,00
Nebenkosten:		213.157,35
Gesamtkosten:		2.613.157,35
f) vermietbare Flächen in m²:		
Wohnung:		1.163,9
Sonstiges:		0,0
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):		1/18
g) Vermietungsstatus:		
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	(1 Wohnung leerstehend)	97,7%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(3 Garagenabstellplätze leerstehend)	83,3%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:		
Art:		Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:		
Summe der Ausgaben:		6.746,62
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:		
Summe der geplanten Ausgaben:		25.120,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:		
Summe der Verwaltungskosten:		0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:		
Auflagen:		
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:		
Belastungen:		0,00
n) Feuerversicherung:		
Versicherungssumme:		2.680.000,00
Deckungsgrad:		100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:		
1. Sachverständige:		Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:		Ertragswertermittlung



Die Immobilie befindet sich in einer gesuchten Wohnlage im 11. Wiener Gemeindebezirk. Die Wohnanlage, die im Jahr 1997 errichtet wurde, verfügt über zwei Untergeschosse mit einer Tiefgarage (330 Stellplätze), einem Erdgeschoss sowie sechs Obergeschosse mit insgesamt 360 Wohneinheiten. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist in unmittelbarer Umgebung zu finden, die U-Bahnstation ist in ca. 10 Min. zu Fuß erreichbar. Neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten auf der Simmeringer Hauptstraße befinden sich auch Schulen, Kindergärten und Arztpraxen in der näheren Umgebung.

a) Lage und Grundbuch:		
Land:		Österreich
PLZ:		1110
Ort:		Wien
Adresse:		Am Kanal 73A
EZ:		EZ 589
Grundbuch:		01107 Simmering
Grundstücksnummer:		646/1
Nutzung:		Wohnobjekt
b) Größe:		
Grundstücksgröße in m ²		8.006,0
Gesamtnutzfläche in m ²		20.275,3
c) Baujahr:		
Errichtungsjahr:		1997
Generalsanierung:		0
d) Anschaffungszeitpunkt:		
Kaufvertrag vom:		31.03.2011
Zugangsstichtag:		01.04.2011
e) Anschaffungskosten:		
Kaufpreis:		37.250.000,00
Nebenkosten:		3.154.500,00
Gesamtkosten:		40.404.500,00
f) vermietbare Flächen in m²:		
Wohnung:		19.286,9
Geschäft		905,0
Lager:		83,5
Sonstiges:		0,0
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):		0/332
g) Vermietungsstatus:		
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	(6 Wohnungen, 1 Lager leerstehend)	97,8%
Vermietungsgrad der Stellplätze:		100,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:		
Art:		Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:		
Summe der Ausgaben:		25.503,13
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:		
Summe der geplanten Ausgaben:		135.594,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:		
Summe der Verwaltungskosten:		0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:		
Auflagen:		
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:		
Belastungen:	Es wurde eine eintragungsfähige Pfandurkunde im Höchstbetrag von EUR 30 Mio. hinterlegt.	0,00
n) Feuerversicherung:		
Versicherungssumme:		56.701.460,00
Deckungsgrad:		100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:		
1. Sachverständige:		Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:		Ertragswertermittlung



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.

a) Lage und Grundbuch:		
Land:		Österreich
PLZ:		1120
Ort:		Wien
Adresse:		Aßmayergasse 66
EZ:		EZ 1190
Grundbuch:		01350 Meidling
Grundstücksnummer:		800
Nutzung:		Wohnobjekt
b) Größe:		
Grundstücksgröße in m ²		784,0
Gesamtnutzfläche in m ²		2.295,6
c) Baujahr:		
Errichtungsjahr:		1995/96
Generalsanierung:		
d) Anschaffungszeitpunkt:		
Kaufvertrag vom:		27.01.2010
Zugangsstichtag:		01.02.2010
e) Anschaffungskosten:		
Kaufpreis:		3.100.000,00
Nebenkosten:		211.700,00
Gesamtkosten:		3.311.700,00
f) vermietbare Flächen in m²:		
Wohnung:		2.223,6
Büro:		72,0
Lager:		0,0
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):		0/23
g) Vermietungsstatus:		
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	(2 Wohnungen leerstehend)	95,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(2 Garagenabstellplätze leerstehend)	91,3%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:		
Art:		Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:		
Summe der Ausgaben:		0,00
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:		
Summe der geplanten Ausgaben:		79.120,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:		
Summe der Verwaltungskosten:		0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:		
Auflagen:		
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:		
Belastungen:		0,00
n) Feuerversicherung:		
Versicherungssumme:		5.402.965,00
Deckungsgrad:		100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:		
1. Sachverständige:		Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:		Ertragswertermittlung



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.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1120
Ort:	Wien
Adresse:	Bonygasse 14
EZ:	EZ 352
Grundbuch:	01305 Meidling
Grundstücksnummer:	457/1
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	339,0
Gesamtnutzfläche in m ²	1.274,5
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2007
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	30.10.2009
Zugangsstichtag:	01.11.2009
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	2.900.000,00
Nebenkosten:	254.320,00
Gesamtkosten:	3.154.320,00
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	1.274,5
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/14
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	100,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	365,97
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	4.000,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	2.850.000,00
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



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.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1140
Ort:	Wien
Adresse:	Dreyhausenstraße 11-13
EZ:	Blatt 1332
Grundbuch:	01210 Penzing
Grundstücksnummer:	606/86 606/89
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	1.206,0
Gesamtnutzfläche in m ²	2.168,1
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1993
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	28.05.2010
Zugangsstichtag:	01.06.2010
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	4.300.000,00
Nebenkosten:	417.671,73
Gesamtkosten:	4.717.671,73
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	1.536,4
Geschäft	249,4
Büro:	382,3
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/36
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	(4 Wohnungen, 1 Büro leerstehend) 69,1%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	100,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	157.210,30
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	364.493,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	5.980.000,00
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



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.

a) Lage und Grundbuch:		
Land:		Österreich
PLZ:		1160
Ort:		Wien
Adresse:		Brunnengasse 40-42
EZ:		EZ 265
Grundbuch:		01403 Neulerchenfeld
Grundstücksnummer:		26
Nutzung:		Wohnobjekt
b) Größe:		
Grundstücksgröße in m ²		2.284,0
Gesamtnutzfläche in m ²		5.518,6
c) Baujahr:		
Errichtungsjahr:		2008
Generalsanierung:		0
d) Anschaffungszeitpunkt:		
Kaufvertrag vom:		27.08.2010
Zugangsstichtag:		01.09.2010
e) Anschaffungskosten:		
Kaufpreis:		14.400.000,00
Nebenkosten:		1.171.032,20
Gesamtkosten:		15.571.032,20
f) vermietbare Flächen in m²:		
Wohnung:		4.056,4
Geschäft		1.420,2
Lager:		42,0
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):		0/57
g) Vermietungsstatus:		
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	(4 Wohnungen, 1 Lager leerstehend)	95,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(2 Garagenabstellplätze leerstehend)	96,5%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:		
Art:		Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:		
Summe der Ausgaben:		6.257,91
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:		
Summe der geplanten Ausgaben:		18.640,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:		
Summe der Verwaltungskosten:		0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:		
Auflagen:		
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:		
Belastungen:		0,00
n) Feuerversicherung:		
Versicherungssumme:		9.180.000,00
Deckungsgrad:		100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:		
1. Sachverständige:		Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:		Ertragswertermittlung



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.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1160
Ort:	Wien
Adresse:	Thaliastraße 102-104
EZ:	EZ 361
Grundbuch:	01405 Ottakring
Grundstücksnummer:	1551/1
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	1.561,0
Gesamtnutzfläche in m ²	4.726,3
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1995
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	27.08.2010
Zugangsstichtag:	01.09.2010
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	8.900.000,00
Nebenkosten:	723.041,13
Gesamtkosten:	9.623.041,13
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	2.730,9
Geschäft	1.211,1
Büro:	784,3
Sonstiges:	0,0
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/48
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(15 Garagenabstellplätze leerstehend) 68,8%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	2.787,63
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	124.200,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	9.202.000,00
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



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.

a) Lage und Grundbuch:		
Land:		Österreich
PLZ:		1170
Ort:		Wien
Adresse:		Hernalser Hauptstraße 119
EZ:		EZ 136
Grundbuch:		01402 Hernals
Grundstücksnummer:		.637
Nutzung:		Wohnobjekt
b) Größe:		
Grundstücksgröße in m ²		568,0
Gesamtnutzfläche in m ²		1.944,7
c) Baujahr:		
Errichtungsjahr:		1998
Generalsanierung:		0
d) Anschaffungszeitpunkt:		
Kaufvertrag vom:		27.08.2010
Zugangsstichtag:		01.09.2010
e) Anschaffungskosten:		
Kaufpreis:		3.650.000,00
Nebenkosten:		301.582,83
Gesamtkosten:		3.951.582,83
f) vermietbare Flächen in m²:		
Wohnung:		1.595,1
Geschäft		296,1
Büro:		53,6
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):		0/29
g) Vermietungsstatus:		
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	(2 Wohnungen leerstehend)	95,6%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(12 Garagenabstellplätze leerstehend)	58,6%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:		
Art:		Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:		
Summe der Ausgaben:		9.494,63
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:		
Summe der geplanten Ausgaben:		53.360,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:		
Summe der Verwaltungskosten:		0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:		
Auflagen:		
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:		
Belastungen:		0,00
n) Feuerversicherung:		
Versicherungssumme:		4.600.000,00
Deckungsgrad:		100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:		
1. Sachverständige:		Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:		Ertragswertermittlung



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.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1170
Ort:	Wien
Adresse:	Kalvarienberggasse 57
EZ:	454
Grundbuch:	01402 Hernals
Grundstücksnummer:	431/5
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	623,0
Gesamtnutzfläche in m ²	1.362,6
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1992/93
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	22.02.2010
Zugangsstichtag:	01.03.2010
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	2.075.000,00
Nebenkosten:	171.889,58
Gesamtkosten:	2.246.889,58
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	1.220,6
Geschäft	65,0
Büro:	77,0
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/12
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	(1 Wohnung leerstehend) 97,3%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	100,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	7.847,59
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	10.000,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	3.286.010,00
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Auf der Liegenschaft ist die Errichtung einer aus 2 Gebäuden bestehenden Wohnhausanlage (Niedrigenergie) geplant. Alle Wohnungen werden über Garten, Terrasse oder Balkon verfügen. Im Nahbereich befinden sich eine Straßenbahn- und eine Bushaltestelle, durch die der Verkehrsknotenpunkt Floridsdorf leicht erreichbar ist. Die Fertigstellung ist für Ende 2012 geplant.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1210
Ort:	Wien
Adresse:	Rautenkranzgasse 39-41
EZ:	1111, 1867
Grundbuch:	01603
Grundstücksnummer:	781 und 783
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	2.267,0
Gesamtnutzfläche in m ²	2.005,0
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	in Bau befindlich
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	15.12.2010
Zugangsstichtag:	15.12.2010
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	4.330.000,00
Nebenkosten:	303.518,00
Gesamtkosten:	4.633.518,00
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	2.005,0
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/24
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	in Bau befindlich
Vermietungsgrad der Stellplätze:	in Bau befindlich
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	0,0
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	0,0
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,0
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,0
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	3.747.840,00
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Die im innerstädtischen Bereich gelegene Immobilie wurde im Jahr 1900 erbaut und im Jahr 2001 umfangreich saniert. Die Immobilie verfügt über fünf Geschosse mit einem ausgebauten Dachgeschoss. Im Erdgeschoss befinden sich vier Geschäftslokale, die Obergeschosse werden größtenteils als Wohnungen genutzt. Die nächstgelegene Haltestelle der Stadtbuslinien befindet sich in unmittelbarer Nähe, ebenso der Hauptbahnhof und der Busterminal. Die Umgebung der Immobilie ist als gute Wohn- und Geschäftslage zu bezeichnen. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen, Kindergärten und Arztpraxen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

a) Lage und Grundbuch:		
Land:		Österreich
PLZ:		5020
Ort:		Salzburg
Adresse:		Lessingstraße 6
EZ:		20228, 20225
Grundbuch:		Salzburg
Grundstücksnummer:		1111/16, 1111/7
Nutzung:		Wohn- und Gewerbeobjekt
b) Größe:		
Grundstücksgröße in m ²		836,0
Gesamtnutzfläche in m ²		2.793,6
c) Baujahr:		
Errichtungsjahr:		1900
Generalsanierung:		2001
d) Anschaffungszeitpunkt:		
Kaufvertrag vom:		24.02.2011
Zugangsstichtag:		01.03.2011
e) Anschaffungskosten:		
Kaufpreis:		4.030.000,00
Nebenkosten:		347.400,00
Gesamtkosten:		4.377.400,00
f) vermietbare Flächen in m²:		
Wohnung:		1.627,6
Geschäft		1.166,0
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):		0/0
g) Vermietungsstatus:		
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	(2 Wohnungen leerstehend)	90,2%
Vermietungsgrad der Stellplätze:		
h) Art der Betriebskostenverrechnung:		
Art:		Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:		
Summe der Ausgaben:		2.858,55
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:		
Summe der geplanten Ausgaben:		18.360,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:		
Summe der Verwaltungskosten:		0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:		
Auflagen:		
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:		
Belastungen:		0,00
n) Feuerversicherung:		
Versicherungssumme:		10.329.150,00
Deckungsgrad:		100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:		
1. Sachverständige:		Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:		Ertragswertermittlung



Die Immobilie liegt im innerstädtischen Bereich in unmittelbarer Nähe zum Schloss Mirabell. Die im Jahr 1984 errichtete und im Jahr 2006 sanierte Immobilie verfügt über eine Tiefgarage mit 17 Stellplätzen sowie fünf Obergeschosse und einem Dachgeschoss. Im Erdgeschoss befinden sich vier Geschäftslokale, in den Obergeschossen befinden sich Wohneinheiten und zwei Büroeinheiten. Die nächstgelegene Haltestelle der Stadtbuslinien ist in rd. 2 Gehminuten erreichbar. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen, Kindergärten und Arztpraxen.

a) Lage und Grundbuch:		
Land:		Österreich
PLZ:		5020
Ort:		Salzburg
Adresse:		Schrannengasse 4
EZ:		598
Grundbuch:		Salzburg
Grundstücksnummer:		918
Nutzung:		Wohn- und Gewerbeobjekt
b) Größe:		
Grundstücksgröße in m ²		652,0
Gesamtnutzfläche in m ²		1.582,8
c) Baujahr:		
Errichtungsjahr:		1984
Generalsanierung:		2006
d) Anschaffungszeitpunkt:		
Kaufvertrag vom:		24.02.2011
Zugangsstichtag:		01.03.2011
e) Anschaffungskosten:		
Kaufpreis:		3.840.000,00
Nebenkosten:		332.200,00
Gesamtkosten:		4.172.200,00
f) vermietbare Flächen in m²:		
Wohnung:		530,2
Geschäft		500,8
Büro:		551,7
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):		0/17
g) Vermietungsstatus:		
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	(1 Wohnung, 1 Geschäft leerstehend)	84,2%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(3 Garagenabstellplätze leerstehend)	82,4%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:		
Art:		Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:		
Summe der Ausgaben:		3.245,00
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:		
Summe der geplanten Ausgaben:		23.760,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:		
Summe der Verwaltungskosten:		0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:		
Auflagen:		
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:		
Belastungen:		0,00
n) Feuerversicherung:		
Versicherungssumme:		5.447.360,00
Deckungsgrad:		100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:		
1. Sachverständige:		Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:		Ertragswertermittlung



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.

a) Lage und Grundbuch:		
Land:		Österreich
PLZ:		6020
Ort:		Innsbruck
Adresse:		Fürstenweg 144 a-e
EZ:		EZ 690
Grundbuch:		81111 Hötting
Grundstücksnummer:		1658/12
Nutzung:		Wohnobjekt
b) Größe:		
Grundstücksgröße in m ²		4.796,0
Gesamtnutzfläche in m ²		3.161,5
c) Baujahr:		
Errichtungsjahr:		2007
Generalsanierung:		
d) Anschaffungszeitpunkt:		
Kaufvertrag vom:		20.05.2010
Zugangsstichtag:		01.06.2010
e) Anschaffungskosten:		
Kaufpreis:		9.450.000,00
Nebenkosten:		713.724,39
Gesamtkosten:		10.163.724,39
f) vermietbare Flächen in m²:		
Wohnung:		3.111,0
Lager:		50,6
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):		7/65
g) Vermietungsstatus:		
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	Mietgarantie	98,6%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	Mietgarantie	44,4%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:		
Art:		Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:		
Summe der Ausgaben:		3.241,00
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:		
Summe der geplanten Ausgaben:		6.300,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:		
Summe der Verwaltungskosten:		0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:		
Auflagen:		
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:		
Belastungen:		0,00
n) Feuerversicherung:		
Versicherungssumme:		6.717.178,00
Deckungsgrad:		100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:		
1. Sachverständige:		Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:		Ertragswertermittlung



Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Lend in unmittelbarem Nahbereich zum Hauptbahnhof Graz und ca. 2 km vom Zentrum (Hauptplatz) entfernt. Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt direkt über den Bahnhofgürtel. Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Haltestelle der Buslinien 52,53,58 und 63 befindet sich im unmittelbaren Nahbereich.

Stiegenhaus und Paternostaaufzug stehen unter Denkmalschutz.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	8020
Ort:	Graz
Adresse:	Bahnhofgürtel 77-79
EZ:	EZ 1717
Grundbuch:	63104 Lend
Grundstücksnummer:	907/11
Nutzung:	Büroobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	2.680,0
Gesamtnutzfläche in m ²	7.985,0
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1950
Generalsanierung:	2008
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	21.06.2011
Zugangsstichtag:	01.07.2011
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	13.600.000,00
Nebenkosten:	981.200,00
Gesamtkosten:	14.581.200,00
f) vermietbare Flächen in m²:	
Geschäft	879,7
Büro:	5.731,2
Lager:	1.374,1
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	1/0
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	(1 Lager, 1 Büro leerstehend) 92,6%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	100,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	0,00
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	230.000,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	14.699.076,00
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Nachdem sich der Fonds im Jahr 2010 zwei Wohnhausanlagen in Graz gesichert hat, konnte die erste Wohnhausanlage nach der Fertigstellung im Oktober 2011 eingebucht werden. Das Objekt, mit einem Kellergeschoss und 6 Obergeschossen, verfügt über 72 Wohnungen und 20 Stellplätzen. Jede Wohnung ist mit einer Terrasse oder einem Balkon ausgestattet. Die Liegenschaft befindet sich in Graz, Ortsteil Lend, in unmittelbarem Nahbereich zum Hauptbahnhof Graz. Die Straßenbahnlinien, die ins Zentrum führen, sowie weitere Buslinien sind fußläufig in 5 Min. erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des persönlichen Bedarfs, sowie Schulen, Restaurants, Kindergärten und Arztpraxen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

a) Lage und Grundbuch:		
Land:		Österreich
PLZ:		8020
Ort:		Graz
Adresse:		Zollgasse 3
EZ:		EZ 1127
Grundbuch:		63104 Lend
Grundstücksnummer:		964/1 ; 964/3
Nutzung:		Wohnobjekt
b) Größe:		
Grundstücksgröße in m ²		2.899,0
Gesamtnutzfläche in m ²		3.480,5
c) Baujahr:		
Errichtungsjahr:		2011
Generalsanierung:		0
d) Anschaffungszeitpunkt:		
Kaufvertrag vom:		19.08.2011
Zugangsstichtag:		01.10.2011
e) Anschaffungskosten:		
Kaufpreis:		5.950.000,00
Nebenkosten:		610.650,00
Gesamtkosten:		6.560.650,00
f) vermietbare Flächen in m²:		
Wohnung:		3.480,5
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):		0/20
g) Vermietungsstatus:		
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	(8 Wohnungen leerstehend)	85,7%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(12 Garagenabstellplätze leerstehend)	40,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:		
Art:		Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:		
Summe der Ausgaben:		0,00
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:		
Summe der geplanten Ausgaben:		0,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:		
Summe der Verwaltungskosten:		0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:		
Auflagen:		
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:		
Belastungen:		0,00
n) Feuerversicherung:		
Versicherungssumme:		5.300.000,00
Deckungsgrad:		100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:		
1. Sachverständige:		Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:		Ertragswertermittlung



Das um das Jahr 1900 errichtete, im Jahr 2007 kernsaniert 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.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Deutschland
PLZ:	13347
Ort:	Berlin
Adresse:	Amsterdamer Straße 13
EZ:	Blatt 8446
Grundbuch:	Berlin-Wedding
Grundstücksnummer:	Flur 20, Flurstück 452
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	815,0
Gesamtnutzfläche in m ²	2.378,4
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	ca. 1900
Generalsanierung:	2007
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	31.07.2008
Zugangsstichtag:	01.09.2008
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	1.950.000,00
Nebenkosten:	137.668,79
Gesamtkosten:	2.087.668,79
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	1.926,4
Geschäft	452,0
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/0
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	4.231,88
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	59.100,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	2.907,56
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	7.475.000,00
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



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.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Deutschland
PLZ:	13353
Ort:	Berlin
Adresse:	Brüsseler Straße 34
EZ:	Blatt 15409
Grundbuch:	Berlin-Wedding
Grundstücksnummer:	Flur 20, Flurstück 360
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	734,0
Gesamtnutzfläche in m ²	1.620,6
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	ca. 1900
Generalsanierung:	1990
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	31.07.2008
Zugangsstichtag:	01.09.2008
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	1.220.000,00
Nebenkosten:	86.828,70
Gesamtkosten:	1.306.828,70
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	1.586,6
Lager:	34,0
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/0
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	0,00
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	46.400,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	1.751,44
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	4.985.250,00
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Die Liegenschaft besteht aus zwei Wohn- und Geschäftsgebäuden, die durch eine Passage miteinander verbunden sind. Der Altbau wurde um 1900 errichtet, der Neubau im Jahr 1984. Die Immobilien, mit einer Nutzfläche von rd. 4.300m² und 15 Stellplätzen, bestehen aus jeweils fünf Geschossen, die hauptsächlich als Wohnungen und Geschäfte genutzt werden. Eppendorf ist einer der beliebtesten Stadtteile von Hamburg: neben der Nähe zur Innenstadt steht der Stadtteil für grünes und exklusives Wohnen in Hamburg. In unmittelbarer Gegend befinden sich Bushaltestellen sowie in ca. 300m Entfernung die U-Bahnlinien U1 und U3.

a) Lage und Grundbuch:		
Land:		Deutschland
PLZ:		20249
Ort:		Hamburg
Adresse:	Eppendorfer Landstraße 61 / Robert-Koch-Str. 36	
EZ:		Band 159, Blatt 5746
Grundbuch:		Eppendorf
Grundstücksnummer:		Flurstück 3251
Nutzung:		gemischt genutztes Objekt
b) Größe:		
Grundstücksgröße in m ²		1.996,0
Gesamtnutzfläche in m ²		4.304,0
c) Baujahr:		
Errichtungsjahr:		1900 Altbau / Neubau 1984
Generalsanierung:		0
d) Anschaffungszeitpunkt:		
Kaufvertrag vom:		06.07.2011
Zugangsstichtag:		01.08.2011
e) Anschaffungskosten:		
Kaufpreis:		12.280.000,00
Nebenkosten:		1.252.000,00
Gesamtkosten:		13.532.000,00
f) vermietbare Flächen in m²:		
Wohnung:		932,9
Geschäft		1.203,4
Büro:		1.751,7
Lager:		416,5
Sonstiges:		0,0
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):		0/15
g) Vermietungsstatus:		
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	(1 Wohnung, 1 Lager leerstehend)	91,9%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(1 Garagenabstellplatz leerstehend)	87,5%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:		
Art:		Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:		
Summe der Ausgaben:		0,00
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:		
Summe der geplanten Ausgaben:		19.584,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:		
Summe der Verwaltungskosten:		
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:		
Auflagen:		
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:		
Belastungen:		0,00
n) Feuerversicherung:		
Versicherungssumme:		13.600.000,00
Deckungsgrad:		100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:		
1. Sachverständige:		Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:		Ertragswertermittlung



Die Immobilie befindet sich in Hamburg, in einer etablierten Büro- und Wohngegend im Stadtteil Uhlenhorst. Das Objekt wurde im Jahre 1900 als Kontorhaus mit roter Ziegelsteinfassade errichtet und 2005 generalsaniert und modernisiert. Die Immobilie mit rd. 2.490m² verfügt über 7 Geschosse und 19 Stellplätzen und wird als Bürogebäude genutzt. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist mit der U-Bahnlinie U2 sowie mit drei Buslinien gegeben. Das besondere Flair der Immobilie liegt in der direkten Wasseranbindung des Objektes an das Uhlenhorster Fleet in einem ruhigen und grünem Stadtteil von Hamburg.

a) Lage und Grundbuch:		
Land:		Deutschland
PLZ:		22085
Ort:		Hamburg
Adresse:		Arndtstraße 16
EZ:		Band 123, Blatt 4209
Grundbuch:		Uhlenhorst
Grundstücksnummer:		Flurstück 494
Nutzung:		Büroobjekt
b) Größe:		
Grundstücksgröße in m ²		1.002,0
Gesamtnutzfläche in m ²		2.555,0
c) Baujahr:		
Errichtungsjahr:		1900
Generalsanierung:		2005
d) Anschaffungszeitpunkt:		
Kaufvertrag vom:		06.07.2011
Zugangsstichtag:		01.08.2011
e) Anschaffungskosten:		
Kaufpreis:		6.165.000,00
Nebenkosten:		650.675,00
Gesamtkosten:		6.815.675,00
f) vermietbare Flächen in m²:		
Geschäft		2.216,6
Lager:		339,3
Sonstiges:		0,0
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):		6/13
g) Vermietungsstatus:		
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	(4 Lager, 2 Büro leerstehend)	77,9%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(6 Garagenabstellplätze leerstehend)	68,4%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:		
Art:		Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:		
Summe der Ausgaben:		0,00
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:		
Summe der geplanten Ausgaben:		10.000,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:		
Summe der Verwaltungskosten:		0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:		
Auflagen:		
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:		
Belastungen:		0,00
n) Feuerversicherung:		
Versicherungssumme:		7.000.000,00
Deckungsgrad:		100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:		
1. Sachverständige:		Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:		Ertragswertermittlung



Die Liegenschaft wurde im Jahr 2004 errichtet und befindet sich im Stadtteil St. Pauli, in einer guten innerstädtischen Geschäftslage in Hamburg. Die Immobilie erstreckt sich über insgesamt 7 Geschosse mit rd. 4.340 m² und 45 Stellplätzen. Die Flächen werden als Büro genutzt, weiters gibt es eine Geschäftseinheit. Der Bürostandort St. Pauli/ Altona ist ein beliebter Standort für Medienunternehmen und Werbeagenturen. Das nähere Umfeld ist von zahlreichen Restaurants, Cafes und Theater geprägt. Die U-Bahnstation St. Pauli ist nur ca. 2 Gehminuten entfernt. Die Innenstadt ist fußläufig in 15 Minuten erreichbar, in 20 Minuten kann man den Flughafen erreichen.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Deutschland
PLZ:	20359
Ort:	Hamburg
Adresse:	Kleine Seilerstraße 1
EZ:	Band 35, Blatt 001331
Grundbuch:	St. Pauli Süd
Grundstücksnummer:	1342, 1344
Nutzung:	Büroobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	278,0
Gesamtnutzfläche in m ²	4.338,6
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2004
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	10.08.2011
Zugangsstichtag:	01.10.2011
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	11.777.500,00
Nebenkosten:	835.537,50
Gesamtkosten:	12.613.037,50
f) vermietbare Flächen in m²:	
Geschäft	564,5
Büro:	3.374,4
Lager:	399,7
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/45
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	(1 Lager leerstehend) 99,1%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	100,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	0,00
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	45.000,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	11.500.000,00
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Die Immobilie befindet sich im Bezirk Hamburg-Mitte im Stadtteil Horn. Die Wohnanlage besteht aus vier Baukörper, die im Jahre 1954 errichtet und im Laufe der Jahre saniert wurden. Ebenso wurden die Dachgeschosse ausgebaut. Die Objekte verfügen jeweils über vier Geschosse und insgesamt 120 Wohnungen auf einer Nutzfläche von rd. 7.120 m². Die nächstgelegene U-Bahn-Station "Horner Rennbahn" befindet sich in rund 500 m Entfernung. Der Bahnhof "Horner Rennbahn" ist gleichzeitig ein Knotenpunkt für den Busverkehr, somit besteht eine optimale Anbindung an das Hamburger S-Bahn und U-Bahn-Netz.

a) Lage und Grundbuch:		
Land:		Deutschland
PLZ:		22111
Ort:		Hamburg
Adresse:		Dunckersweg 23a,b,c; 31a,b; 35a,b,c; 39a,b,c
EZ:		Band 20, Blatt 000755 / Band 32, Blatt 001091
Grundbuch:		Horn Geest
Grundstücksnummer:		329 / 654
Nutzung:		Wohnobjekt
b) Größe:		
Grundstücksgröße in m ²		9.588,0
Gesamtnutzfläche in m ²		7.121,0
c) Baujahr:		
Errichtungsjahr:		1954
Generalsanierung:		0
d) Anschaffungszeitpunkt:		
Kaufvertrag vom:		25.08.2011
Zugangsstichtag:		01.10.2011
e) Anschaffungskosten:		
Kaufpreis:		10.400.000,00
Nebenkosten:		1.026.752,50
Gesamtkosten:		11.426.752,50
f) vermietbare Flächen in m²:		
Wohnung:		7.121,0
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):		0/16
g) Vermietungsstatus:		
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	(1 Wohnung leerstehend)	99,3%
Vermietungsgrad der Stellplätze:		100,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:		
Art:		Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:		
Summe der Ausgaben:		0,00
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:		
Summe der geplanten Ausgaben:		68.000,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:		
Summe der Verwaltungskosten:		0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:		
Auflagen:		
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:		
Belastungen:		0,00
n) Feuerversicherung:		
Versicherungssumme:		14.500.000,00
Deckungsgrad:		100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:		
1. Sachverständige:		Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:		Ertragswertermittlung

Angaben zur Restlaufzeit der Mietverträge, Bewertung und Maßnahmen

Objekt	Nutzungs- entgeltaus- fallsquote	Fremd- finanzierungs- quote	Unbefristet 1)	Laufzeit bis max. 31.12.2011 2)	Kündigungs- verzicht bis max. 31.12.2011 3)
1020 Wien, Aspernbrückengasse 2	0%	0%	91,83%	0,00%	11,85%
1020 Wien, Obere Donaustraße 17-19	0%	0%	0,00%	0,00%	0,00%
1020 Wien, Vereinsgasse 10	0%	0%	95,64%	4,36%	8,40%
1050 Wien, Krongasse 19	0%	0%	95,52%	2,71%	71,11%
1080 Wien, Strozsigasse 10	0%	0%	93,00%	0,00%	7,00%
1100 Wien, Kudlichgasse 48-50	0%	0%	47,97%	1,91%	8,56%
1100 Wien, Muhrengasse 53	0%	0%	19,15%	3,48%	0,00%
1110 Wien, Am Kanal 73a	0%	0%	88,28%	5,61%	2,29%
1120 Wien, Aßmayergasse 66	0%	0%	100,00%	0,00%	0,00%
1120 Wien, Bonygasse 14	0%	0%	30,27%	0,00%	84,39%
1140 Wien, Dreyhausenstraße 11-13	0%	0%	97,54%	2,46%	10,55%
1160 Wien, Brunnengasse 40-42	0%	0%	93,66%	1,51%	53,25%
1160 Wien, Thaliastraße 102-104	0%	0%	98,78%	0,00%	32,91%
1170 Wien, Hernalser Hauptstraße	0%	0%	86,50%	2,32%	34,27%
1170 Wien, Kalvarienberggasse 57	0%	0%	53,34%	2,79%	25,03%
5020 Salzburg, Lessingstraße 6	0%	0%	47,15%	0,00%	6,49%
5020 Wien, Schranngasse 4	0%	0%	53,96%	2,32%	0,00%
6020 Innsbruck, Fürstenweg 144 a-e	0%	0%	0,00%	0,00%	0,00%
8020 Graz, Bahnhofgürtel 77-79	0%	0%	99,79%	0,00%	0,00%
8020 Graz, Zollgasse 3	0%	0%	100,00%	0,00%	0,00%
13347 Berlin, Amsterdamer Straße 13	0%	0%	97,77%	0,00%	0,00%
13353 Wien, Brüsseler Straße 34	0%	0%	94,69%	5,31%	0,00%
20249 Hamburg, Eppendorfer Landstraße 61	0%	0%	87,07%	3,65%	0,00%
20359 Hamburg, Kleine Seilerstraße 1	0%	0%	10,33%	0,00%	0,00%
22085 Hamburg, Arndtstraße 16	0%	0%	66,33%	0,00%	0,00%
22111 Hamburg, Dunckersweg 23a-c, 31a-b, 35a-c, 39a-c	0%	0%	100,00%	0,00%	0,00%

- 1) Unbefristet: Dies bedeutet, dass der Vertrag kein Enddatum hat und unter Einhaltung der vertraglich vereinbarten Kündigungsfrist jederzeit kündbar ist.
- 2) Laufzeit bis max. tt.mm.jj: In Österreich bedeutet dies, dass der Vertrag zu einem bestimmten Termin ausläuft, ohne dass eine gesonderte Kündigung erforderlich ist. Der Vertrag ist während der Laufzeit unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfrist jederzeit kündbar. In Deutschland bedeutet dies, dass der Vertrag zu einem bestimmten Termin ausläuft und eine Kündigung während der Laufzeit nicht möglich ist.
- 3) Kündigungsverzicht bis max. tt.mm.jj: In Österreich bedeutet dies, dass der Vertrag bis zum Ablauf des Kündigungsverzichts nicht kündbar ist. Laufzeit und Kündigungsverzicht können von unterschiedlicher Dauer sein. In Deutschland existiert dies nicht. Die Unkündbarkeit wird durch Vereinbarung einer dezidierten Laufzeit erreicht.

ERSTE IMMOBILIENFONDS

Objekt	Laufzeit bis max. 31.12.2012	Kündigungs-verzicht bis max. 31.12.2012	Laufzeit bis max. 31.12.2013	Kündigungs-verzicht bis max. 31.12.2013	Laufzeit bis max. 31.12.2014
1020 Wien, Aspernbrückengasse 2	0,00%	3,12%	8,17%	3,04%	0,00%
1020 Wien, Obere Donaustraße 17-19	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%
1020 Wien, Vereinsgasse 10	0,00%	15,19%	0,00%	5,07%	0,00%
1050 Wien, Krongasse 19	0,00%	8,46%	1,77%	5,20%	0,00%
1080 Wien, Strozsigasse 10	0,00%	0,00%	0,00%	13,70%	7,00%
1100 Wien, Kudlichgasse 48-50	1,23%	4,46%	0,00%	4,59%	27,46%
1100 Wien, Muhrengasse 53	9,52%	0,00%	35,09%	13,88%	21,03%
1110 Wien, Am Kanal 73a	1,03%	6,51%	0,81%	9,39%	1,70%
1120 Wien, Aßmayergasse 66	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1120 Wien, Bonygasse 14	0,00%	8,40%	0,00%	0,00%	0,00%
1140 Wien, Dreyhausenstraße 11-13	0,00%	2,29%	0,00%	20,20%	0,00%
1160 Wien, Brunnengasse 40-42	3,51%	14,13%	0,00%	2,35%	1,32%
1160 Wien, Thaliastraße 102-104	1,22%	0,00%	0,00%	2,28%	0,00%
1170 Wien, Hernalser Hauptstraße	0,00%	2,46%	0,00%	9,62%	11,36%
1170 Wien, Kalvarienberggasse 57	0,00%	0,00%	0,00%	4,26%	16,20%
5020 Salzburg, Lessingstraße 6	17,66%	4,41%	17,67%	0,00%	17,53%
5020 Wien, Schranngasse 4	9,07%	2,46%	7,41%	0,00%	22,79%
6020 Innsbruck, Fürstenweg 144 a-e	18,27%	0,00%	37,80%	0,00%	41,95%
8020 Graz, Bahnhofgürtel 77-79	0,00%	0,00%	0,00%	7,15%	0,21%
8020 Graz, Zollgasse 3	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%
13347 Berlin, Amsterdamer Straße 13	2,23%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
13353 Wien, Brüsseler Straße 34	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
20249 Hamburg, Eppendorfer Landstraße 61	9,28%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
20359 Hamburg, Kleine Seilerstraße 1	17,26%	0,00%	37,29%	0,00%	26,02%
22085 Hamburg, Arndtstraße 16	0,00%	0,00%	33,67%	0,00%	0,00%
22111 Hamburg, Duncckersweg 23a-c, 31a-b, 35a-c, 39a-c	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Objekt	Kündigungs- verzicht bis max. 31.12.2014	Laufzeit bis max. 31.12.2015	Kündigungs- verzicht bis max. 31.12.2015	Laufzeit bis max. 31.12.2016	Kündigungs- verzicht bis max. 31.12.2016
1020 Wien, Aspernbrückengasse 2	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1020 Wien, Obere Donaustraße 17-19	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1020 Wien, Vereinsgasse 10	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	66,84%
1050 Wien, Krongasse 19	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1080 Wien, Strozgasse 10	0,00%	0,00%	7,94%	0,00%	22,83%
1100 Wien, Kudlichgasse 48-50	0,00%	0,00%	0,00%	3,02%	0,00%
1100 Wien, Muhrengasse 53	0,00%	7,52%	0,00%	4,21%	0,00%
1110 Wien, Am Kanal 73a	0,54%	1,91%	3,06%	0,66%	0,00%
1120 Wien, Aßmayergasse 66	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1120 Wien, Bonygasse 14	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1140 Wien, Dreyhausenstraße 11-13	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1160 Wien, Brunnengasse 40-42	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1160 Wien, Thaliastraße 102-104	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1170 Wien, Hernalser Hauptstraße	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1170 Wien, Kalvarienberggasse 57	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
5020 Salzburg, Lessingstraße 6	0,00%	0,00%	10,22%	0,00%	0,00%
5020 Wien, Schranngasse 4	43,48%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6020 Innsbruck, Fürstenweg 144 a-e	0,00%	1,50%	0,00%	0,00%	0,00%
8020 Graz, Bahnhofgürtel 77-79	10,56%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
8020 Graz, Zollgasse 3	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
13347 Berlin, Amsterdamer Straße 13	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
13353 Wien, Brüsseler Straße 34	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
20249 Hamburg, Eppendorfer Landstraße 61	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
20359 Hamburg, Kleine Seilerstraße 1	0,00%	9,09%	0,00%	0,00%	0,00%
22085 Hamburg, Arndtstraße 16	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
22111 Hamburg, Dunckersweg 23a-c, 31a-b, 35a-c, 39a-c	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

ERSTE IMMOBILIENFONDS

Objekt	Laufzeit bis max. 31.12.2017	Kündigungs-verzicht bis max. 31.12.2017	Laufzeit bis max. 31.12.2018	Kündigungs-verzicht bis max. 31.12.2018	Laufzeit bis max. 31.12.2019
1020 Wien, Aspernbrückengasse 2	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1020 Wien, Obere Donaustraße 17-19	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%
1020 Wien, Vereinsgasse 10	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1050 Wien, Krongasse 19	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1080 Wien, Strozsigasse 10	0,00%	16,11%	0,00%	0,00%	0,00%
1100 Wien, Kudlichgasse 48-50	6,49%	0,00%	7,64%	0,00%	4,28%
1100 Wien, Muhrengasse 53	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1110 Wien, Am Kanal 73a	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1120 Wien, Aßmayergasse 66	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1120 Wien, Bonygasse 14	47,51%	0,00%	10,86%	0,00%	11,36%
1140 Wien, Dreyhausenstraße 11-13	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1160 Wien, Brunnengasse 40-42	0,00%	0,00%	0,00%	23,69%	0,00%
1160 Wien, Thaliastraße 102-104	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1170 Wien, Hernalser Hauptstraße	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1170 Wien, Kalvarienberggasse 57	0,00%	0,00%	19,41%	0,00%	0,00%
5020 Salzburg, Lessingstraße 6	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
5020 Wien, Schranngasse 4	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6020 Innsbruck, Fürstenweg 144 a-e	0,00%	0,00%	0,48%	0,00%	0,00%
8020 Graz, Bahnhofgürtel 77-79	0,00%	12,78%	0,00%	0,00%	0,00%
8020 Graz, Zollgasse 3	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
13347 Berlin, Amsterdamer Straße 13	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
13353 Wien, Brüsseler Straße 34	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
20249 Hamburg, Eppendorfer Landstraße 61	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
20359 Hamburg, Kleine Seilerstraße 1	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
22085 Hamburg, Arndtstraße 16	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
22111 Hamburg, Duncckersweg 23a-c, 31a-b, 35a-c, 39a-c	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Objekt	Kündigungs- verzicht bis max. 31.12.2019	Laufzeit bis max. 31.12.2020	Kündigungs- verzicht bis max. 31.12.2020	Laufzeit über 2020	Kündigungs- verzicht über 2020
1020 Wien, Aspernbrückengasse 2	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1020 Wien, Obere Donaustraße 17-19	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1020 Wien, Vereinsgasse 10	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1050 Wien, Krongasse 19	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1080 Wien, Strozsigasse 10	6,43%	0,00%	6,43%	0,00%	0,00%
1100 Wien, Kudlichgasse 48-50	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1100 Wien, Muhrengasse 53	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1110 Wien, Am Kanal 73a	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1120 Wien, Aßmayergasse 66	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1120 Wien, Bonygasse 14	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1140 Wien, Dreyhausenstraße 11-13	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1160 Wien, Brunnengasse 40-42	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1160 Wien, Thaliastraße 102-104	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1170 Wien, Hernalser Hauptstraße	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1170 Wien, Kalvarienberggasse 57	0,00%	0,00%	0,00%	8,26%	0,00%
5020 Salzburg, Lessingstraße 6	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
5020 Wien, Schranngasse 4	0,00%	4,44%	0,00%	0,00%	0,00%
6020 Innsbruck, Fürstenweg 144 a-e	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
8020 Graz, Bahnhofgürtel 77-79	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
8020 Graz, Zollgasse 3	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
13347 Berlin, Amsterdamer Straße 13	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
13353 Wien, Brüsseler Straße 34	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
20249 Hamburg, Eppendorfer Landstraße 61	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
20359 Hamburg, Kleine Seilerstraße 1	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
22085 Hamburg, Arndtstraße 16	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
22111 Hamburg, Dunckersweg 23a-c, 31a-b, 35a-c, 39a-c	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Objekt	RND Mittel 4)	m²-Miete p.m. Mittel 5)	Bestands- oder Projektentwicklungsmaßnahmen 6)
1020 Wien, Aspernbrückengasse 2	82,00	€ 12,34	keine
1020 Wien, Obere Donaustraße 17-19	75,00	€ 9,42	keine
1020 Wien, Vereinsgasse 10	71,50	€ 7,28	keine
1050 Wien, Krongasse 19	73,00	€ 8,52	keine
1060 Wien, Mollardgasse 21-23	50,00	€ 7,85	keine
1080 Wien, Strozsigasse 10	49,00	€ 7,52	keine
1100 Wien, Kudlichgasse 48-50	78,75	€ 6,61	keine
1100 Wien, Muhrengasse 53	47,00	€ 5,56	keine
1110 Wien, Am Kanal 73a	59,00	€ 4,87	keine
1120 Wien, Aßmayergasse 66	72,00	€ 4,65	keine
1120 Wien, Bonygasse 14	72,00	€ 8,32	keine
1140 Wien, Dreyhausenstraße 11-13	71,00	€ 6,31	keine
1160 Wien, Brunnengasse 40-42	85,00	€ 8,78	keine
1160 Wien, Thaliastraße 102-104	62,00	€ 6,72	keine
1170 Wien, Hernalser Hauptstraße	68,50	€ 6,36	keine
1170 Wien, Kalvarienberggasse 57	69,50	€ 5,42	keine
5020 Salzburg, Lessingstraße 6	57,50	€ 5,68	keine
5020 Wien, Schranngasse 4	56,00	€ 8,57	keine
6020 Innsbruck, Fürstenweg 144 a-e	65,00	€ 8,03	keine
8020 Graz, Bahnhofgürtel 77-79	54,00	€ 6,83	keine
8020 Graz, Zollgasse 3	60,00	€ 6,53	keine
13347 Berlin, Amsterdamer Straße 13	55,00	€ 5,38	keine
13353 Wien, Brüsseler Straße 34	52,50	€ 4,94	keine
20249 Hamburg, Eppendorfer Landstr. 61	45,00	€ 13,32	keine
20359 Hamburg, Kleine Seilerstraße 1	57,50	€ 10,64	keine
22085 Hamburg, Arndtstraße 16	45,00	€ 10,52	keine
22111 Hamburg, Dunckersweg 23abc	50,00	€ 6,83	keine

- 4) Hierbei handelt es sich um die von den Sachverständigen unterstellten Anzahl von Jahren, welche als sogenannte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) in die Kapitalisierung der Liegenschaftserträge (Mieten abzgl. Eigentümerkosten) in die Berechnung der Ertragswerte eingehen. Es wurde das Mittel aus den jeweils vorliegenden Gutachten ermittelt.
- 5) Hierbei handelt es sich um die von den Sachverständigen unterstellten nachhaltigen Mieterträge, welche in die Berechnung der Ertragswerte eingehen. Es wurde das Mittel aus den jeweils vorliegenden Gutachten ermittelt.
- 6) Hierbei werden Maßnahmen angeführt, welche eine Erhöhung der jeweiligen Verkehrswerte von mind. 30% erwarten lassen.