

ERSTE IMMOBILIENFONDS

Immobilienfonds nach dem ImmoInvFG

Halbjahresbericht 2014
(Halbjahr vom 1.5.2014 bis 31.10.2014)

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 2014	7
Immobilienportfolio	10
Grundstücksgesellschaften	61
An- und Verkäufe.....	63

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 (11,50 %)
Aufsichtsrat	Mag. Heinz Bednar (Vorsitzender) Mag. Peter Tichatschek (Stellvertreter des Vorsitzenden) Richard Wilkinson MMag. Dr. Franz Knäfl 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. Evelyne Janek-Zenker (bis 31.10.2014) Mag. Thomas Puschnig
Staatskommissäre	MR Dr. Eduard Fleischmann Mag. Michael Steuer
Prüfer	Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH
Depotbank	Erste Group Bank AG

Sehr geehrte(r) Anteilshaber(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 2014 vorzulegen.

Entwicklung des Immobilienfonds

Die Nettomittelzuflüsse in den ERSTE IMMOBILIENFONDS sind anhaltend konstant geblieben. So konnte der Fonds bereits Ende Oktober 2014 die EUR 900 Mio. Marke überschreiten. Ein zeitnahes Investment der zufließenden Gelder ist neben der nachhaltigen Bewirtschaftung der Immobilien unser vorrangiges Ziel. Im letzten halben Jahr konnten wie geplant zwei neu errichtete Wohnprojekte in Graz fertig gestellt und in den Fonds eingebucht werden. Weiters wurde auch ein großvolumiges gemischt genutztes Objekt in Hamburg (Wohnen-, Büro und Gewerbe) erworben. Mit diesen Ankäufen stieg das Immobilienvermögen zum Stichtag auf rd. EUR 581 Mio. (exkl. Nebenkosten).

Der ERSTE IMMOBILIENFONDS investiert ausschließlich in die entwickelten Märkte Österreich (65 %) und Deutschland (35 %). Mit einem Anteil von 57 % liegt der Fokus des Fonds klar auf dem Wohnbereich. Investments in Büros (32 %) und Geschäftsflächen (11 %) ergänzen das breit gestreute Portfolio an den 7 Standorten. Die nach wie vor sehr gute Gesamtvermietungsquote beträgt rd. 96 %.

Vorschau bis 30. April 2015

Auf Basis der derzeit bestehenden Mietverträge wird im laufenden Rechnungsjahr mit Mietzinseinnahmen in Höhe von rd. EUR 28 Mio. gerechnet. Unser Ziel ist die Haltung der Gesamtvermietungsquote der Immobilien auf hohem Niveau.

Die weitere Steigerung der Veranlagungsquote steht neben der nachhaltigen Bewirtschaftung der Immobilien an erster Stelle. Im November 2014 konnte bereits das Wohnprojekt in 1210 Wien, Leopoldauerstraße 157 A fertiggestellt und übernommen werden. Für das nächste Halbjahr ist ferner die Fertigstellung des Großprojektes in Aspern der Seestadt Wiens geplant. Hier werden 330 Wohnungen und über 200 Stellplätze für den ERSTE IMMOBILIENFONDS errichtet. Der Fonds wird in Zukunft wie geplant verstärkt in Wohnprojekte investieren. Derzeit werden Wohnprojekte mit einem Gesamtvolumen von über EUR 164 Mio. geprüft.

Mit freundlichen Grüßen

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.

Zusammensetzung des Fondsvermögens

	31. Oktober 2014		30. April 2014	
	Mio. EURO	%	Mio. EURO	%
Immobilienvermögen	616,2	68,26	554,2	68,73
Wertpapiervermögen	5,0	0,55	-	-
Sonstige Vermögenswerte	326,3	36,15	263,1	32,63
Verbindlichkeiten und sonstige Vermögensverminderungen	- 44,8	- 4,97	- 11,0	- 1,37
Fondsvermögen	902,7	100,00	806,3	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. § 14 (1) ImmolnVG	
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
2011/12	375.764.116,90	106,48	3,22	112,41	2,75	0,66	+ 3,78 2)
2012/13	603.137.365,33	106,78	2,71	115,55	2,41	0,52	+ 3,39 2)
2013/14	806.319.979,38	106,80	2,11	118,03	1,91	0,42	+ 2,61
2014 3)	902.650.111,92	106,15	-	119,24	-	-	+ 1,38

- 1) Unter Annahme gänzlicher Wiederveranlagung von ausgeschütteten bzw. ausgezahlten Beträgen zum Rechenwert am Ausschüttungstag. Die Performanceergebnisse der Vergangenheit lassen keine Rückschlüsse auf die Zukunft zu.
- 2) Auf Grund von Rundungen weicht die Wertentwicklung für Thesaurierungsanteile geringfügig von der Wertentwicklung für Ausschüttungsanteile ab.
- 3) Halbjahr vom 1. Mai 2014 bis 31. Oktober 2014

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	106,80	118,03
Ausschüttung am 15.07.2014 (entspricht rd. 0,0200 Anteilen) 1)	2,11	
Auszahlung am 15.07.2014 (entspricht rd. 0,0035 Anteilen) 1)		0,42
Anteilswert am Ende des Halbjahres	106,15	119,24
Gesamtwert inkl. (fiktiv) durch Ausschüttung/Auszahlung erworbene Anteile	108,28	119,66
Nettoertrag pro Anteil	1,48	1,63
Wertentwicklung eines Anteiles im Halbjahr	1,38 %	1,38 %

2. Halbjahresgewinn gemäß § 14 ImmoInvFG

a. Bewirtschaftungsgewinne

Mieterträge	12.979.356,50	
Pachtaufwand	0,00	
Leerstehungskosten	- 144.052,86	
Dotierung Instandhaltungsrücklage (vgl. Punkt 3.)	- 2.685.659,14	
Ausländische Ertragsteuern	- 543.386,36	
Fremdfinanzierungsaufwand	- 7.309,75	
Kosten für Liquiditätsbereitstellung	- 50.000,00	
Sonstige Aufwendungen	- 1.412,27	
Ertragsausgleich	581.037,98	
Summe Bewirtschaftungsgewinne		10.128.574,10

b. Aufwertungsgewinne

Wertveränderung der Liegenschaften	6.285.807,85	
Sachverständigenhonorare	- 154.889,97	
Anteilige Anschaffungsnebenkosten	- 2.062.439,12	
Ausländische latente Ertragsteuern	0,00	
20 %-Kürzung gemäß § 14 Abs. 4 ImmoInvFG (vgl. Punkt 3)	- 813.695,75	
Summe Aufwertungsgewinne		3.254.783,01

c. Wertpapier- und Liquiditätsgewinne

Zinsenerträge	479.863,57	
Ertragsausgleich	29.400,10	
Summe Wertpapier- und Liquiditätsgewinne		509.263,67

d. Aufwendungen

Vergütung an die KAG	- 3.670.475,03	
Kosten für Wirtschaftsprüfer und steuerl. Vertretung im Ausland	- 183.023,66	
Kosten für Rechtsberatung	0,00	
Publizitätskosten	- 2.744,94	
Depotbankgebühren	- 431.679,63	
Ertragsausgleich	- 246.818,34	
Summe Aufwendungen		- 4.534.741,60
Halbjahresgewinn gemäß § 14 ImmoInvFG gesamt		9.357.879,18

3. Fondsergebnis

Halbjahresgewinn gemäß § 14 ImmoInvFG gesamt		9.357.879,18
(die Ableitung des Halbjahresgewinnes gemäß § 14 ImmoInvFG ist im Punkt 2. dargestellt)		
Dotierung Instandhaltungsrücklage (vgl. Punkt 2.a.)		2.685.659,14
Dotierung Rückstellung für geplante Instandhaltungskosten sowie durchgeführte Instandhaltungen		- 703.233,04
20 %-Kürzung gemäß § 14 Abs. 4 ImmoInvFG (vgl. Punkt 2.b)		813.695,75
Veränderung des nicht realisierten Wertpapier-Kursergebnisses		- 582,66
Fondsergebnis gesamt		12.153.418,37

4. Entwicklung des Fondsvermögens

Fondsvermögen am Beginn des Halbjahres 2)		806.319.979,38
Ausschüttung/Auszahlung		
Ausschüttung (für Ausschüttungsanteile) am 15.07.2014	- 10.042.614,58	
Auszahlung (für Thesaurierungsanteile) am 15.07.2014	- 1.191.184,25	- 11.233.798,83
Ausgabe und Rücknahme von Anteilen		95.410.513,00
Fondsergebnis gesamt		
(die Ableitung des Fondsergebnisses ist im Punkt 3. dargestellt)		12.153.418,37
Fondsvermögen am Ende des Halbjahres 3)		902.650.111,92

Die Performanceergebnisse der Vergangenheit lassen keine Rückschlüsse auf die Zukunft zu.

- 1) Rechenwert am 11.07.2014 (Ex-Tag): Für einen Ausschüttungsanteil EUR 105,40, für einen Thesaurierungsanteil EUR 118,39.
- 2) Anteilsumlauf zu Beginn des Halbjahres: 4.571.096 Ausschüttungsanteile und 2.695.539 Thesaurierungsanteile.
- 3) Anteilsumlauf am Ende des Halbjahres: 5.108.726 Ausschüttungsanteile und 3.021.589 Thesaurierungsanteile.

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2014

	Anschaffungskosten (Kaufpreis netto) in EUR	Schätzwert per 31.10.2014 in EUR	Anschaffungs- nebenkosten in EUR 1)	Schätzwert inkl. Anschaffungs- nebenkosten in EUR	%-Anteil am Fonds- vermögen
IMMOBILIENVERMÖGEN					
Immobilien					
Österreich					
6900 Bregenz, Herbert-Reyl-Gasse 1-5	4.500.000,00	4.640.000,00	346.112,54	4.986.112,54	0,55
6900 Bregenz, Kaspar-Hagen-Straße 2a	5.400.000,00	5.500.000,00	411.545,91	5.911.545,91	0,65
8020 Graz, Bahnhofgürtel 77-79	13.600.000,00	13.528.000,00	652.969,40	14.180.969,40	1,57
8020 Graz, Friedhofgasse 17	4.670.000,00	4.780.000,00	358.000,05	5.138.000,05	0,57
8020 Graz, Oeverseegegasse 20, 20a, 20b	11.300.000,00	11.305.000,00	826.990,54	12.131.990,54	1,34
8020 Graz, Zollgasse 3	5.950.000,00	6.085.000,00	323.857,73	6.408.857,73	0,71
8020 Graz, Zollgasse 5-11	9.400.000,00	9.545.000,00	529.725,85	10.074.725,85	1,12
6020 Innsbruck, Fürstenweg 144 a-e	9.450.000,00	9.754.500,00	397.794,38	10.152.294,38	1,12
4020 Linz, Weingartshofstraße 35	3.400.000,00	17.225.000,00	546.838,77	17.771.838,77	1,97
5020 Salzburg, Lessingstraße 6	4.030.000,00	4.681.000,00	204.534,33	4.885.534,33	0,54
5020 Salzburg, Schranngasse 4	3.840.000,00	4.072.500,00	194.602,75	4.267.102,75	0,47
1020 Wien, Aspernbrückengasse 2	20.979.000,00	19.675.305,00	300.104,75	19.975.409,75	2,21
1020 Wien, Obere Donaustraße 17-19	18.972.000,00	19.885.000,00	470.483,22	20.355.483,22	2,26
1020 Wien, Vereinsgasse 10	2.600.000,00	2.866.000,00	127.018,76	2.993.018,76	0,33
1030 Wien, Würtzlerstraße 15	14.500.000,00	15.433.942,00	821.918,13	16.255.860,13	1,80
1050 Wien, Bräuhausgasse 62	2.460.000,00	2.646.000,00	160.810,06	2.806.810,06	0,31
1050 Wien, Kohlgasse 44	3.150.000,00	3.338.500,00	204.315,67	3.542.815,67	0,39
1050 Wien, Krongasse 19	6.900.000,00	7.350.000,00	327.490,60	7.677.490,60	0,85
1060 Wien, Mariahilfer Straße 123	28.800.000,00	31.154.500,00	1.477.518,28	32.632.018,28	3,62
1060 Wien, Mollardgasse 21-23	16.875.000,00	16.675.000,00	1.042.918,99	17.717.918,99	1,96
1100 Wien, Ettenreichgasse 40	3.350.000,00	3.484.500,00	215.621,17	3.700.121,17	0,41
1100 Wien, Herndl-gasse 7	3.440.000,00	3.604.500,00	221.141,12	3.825.641,12	0,42
1100 Wien, Kudlichgasse 48-50	5.550.000,00	6.202.000,00	248.901,36	6.450.901,36	0,71
1100 Wien, Muhrengasse 53	2.400.000,00	2.617.500,00	127.731,03	2.745.231,03	0,30
1110 Wien, Am Kanal 73A	37.250.000,00	39.798.000,00	1.956.689,78	41.754.689,78	4,63
1110 Wien, Rosa-Jochmann-Ring 46-54	24.000.000,00	27.025.000,00	1.050.371,22	28.075.371,22	3,11
1120 Wien, Aßmayergasse 66	3.734.365,23	3.877.365,00	94.429,35	3.971.794,35	0,44
1120 Wien, Bonygasse 14	2.900.000,00	3.280.000,00	126.951,08	3.406.951,08	0,38
1140 Wien, Dreyhausenstraße 11-13	4.300.000,00	4.895.000,00	232.789,39	5.127.789,39	0,57
1160 Wien, Brunnengasse 40-42	14.400.000,00	15.615.000,00	682.167,13	16.297.167,13	1,81
1160 Wien, Musilplatz 15	3.400.000,00	3.697.500,00	218.657,60	3.916.157,60	0,43
1160 Wien, Thaliastraße 102-104	8.900.000,00	9.625.500,00	421.196,69	10.046.696,69	1,11
1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 119	3.650.000,00	4.086.500,00	175.682,52	4.262.182,52	0,47
1170 Wien, Kalvarienberggasse 57	2.075.000,00	2.676.667,00	91.473,68	2.768.140,68	0,31
1210 Wien, Brünner Straße 10	10.630.200,00	11.167.000,00	567.287,59	11.734.287,59	1,30
1210 Wien, Ignaz-Köck-Straße 10	10.644.468,15	11.300.000,00	384.019,95	11.684.019,95	1,29
1210 Wien, Rautenkranzgasse 39-41	4.335.380,25	4.811.000,00	92.093,20	4.903.093,20	0,54
			Summe	<u>384.536.033,57</u>	<u>42,60</u>

ERSTE IMMOBILIENFONDS

	Anschaffungskosten (Kaufpreis netto) in EUR	Schätzwert per 31.10.2014 in EUR	Anschaffungs- nebenkosten in EUR 1)	Schätzwert inkl. Anschaffungs- nebenkosten in EUR	%-Anteil am Fonds- vermögen
Deutschland					
20249 Hamburg, Eppendorfer Landstraße 61 / Robert-Koch-Str. 36	11.870.000,00	13.775.000,00	792.720,21	14.567.720,21	1,61
20359 Hamburg, Kleine Seilerstraße 1	11.777.500,00	11.896.500,00	577.076,68	12.473.576,68	1,38
21073 Hamburg, Wilstorfer Straße 48-50	37.400.000,00	40.100.000,00	2.452.959,47	42.552.959,47	4,71
21075 Hamburg, Alter Postweg 87	34.240.000,00	34.865.000,00	2.633.853,34	37.498.853,34	4,15
22081 Hamburg, Langenrehm 37-45	6.000.000,00	6.085.000,00	552.898,41	6.637.898,41	0,74
22081 Hamburg, Oberaltenallee 40-44	26.400.000,00	26.435.000,00	1.989.633,48	28.424.633,48	3,15
22085 Hamburg, Arndtstraße 16	6.165.000,00	6.415.000,00	402.364,84	6.817.364,84	0,76
22089 Hamburg, Conventstraße 14	5.900.000,00	6.195.000,00	621.100,61	6.816.100,61	0,76
22111 Hamburg, Dunckersweg 23a,b,c; 31a,b; 35a,b,c; 39a,b,c	10.400.000,00	11.965.000,00	662.892,18	12.627.892,18	1,40
22119 Hamburg, Schiffbeker Weg 230 a-e	16.175.000,00	16.268.500,00	1.429.350,01	17.697.850,01	1,96
22303 Hamburg, Maacksgasse 2-8 / Großheidestraße 32	9.000.000,00	9.515.000,00	860.977,84	10.375.977,84	1,15
22765 Hamburg, Holstenplatz 18	20.786.600,00	20.935.000,00	1.902.061,16	22.837.061,16	2,53
			Summe	<u>219.327.888,23</u>	<u>24,30</u>
Immobilien - unbebautes Grundstück					
Österreich					
1210 Wien, Leopoldauer Straße 157	1.434.500,00	1.555.000,00	205.985,73	1.760.985,73	0,20
1220 Wien, Seestadt Aspern	6.177.818,00	7.140.000,00	405.878,66	7.545.878,66	0,84
			Summe	<u>9.306.864,39</u>	<u>1,03</u>
Grundstücksgesellschaften 4)					
Österreich					
ERSTE Immobilien Alpha GmbH				43.096,62	0,00
ERSTE Immobilien					
Aspernbrückengasse 2 GmbH & Co KG				2.338.401,05	0,26
TECH21 Bürohaus und Gewerbehof Errichtungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co KG				630.526,61	0,07
			Summe	<u>3.012.024,28</u>	<u>0,33</u>
		SUMME IMMOBILIENVERMÖGEN		<u>616.182.810,47</u>	<u>68,26</u>

Wertpapier-Bezeichnung	Kenn- nummer	Käufe/ Zugänge	Verkäufe/ Abgänge	Bestand	Kurs	Kurswert in EUR	%-Anteil am Fonds- vermögen
WERTPAPIERVERMÖGEN							
Investmentzertifikate							
Investmentzertifikate auf Euro lautend							
ERSTE INSTITU.100 FD VTIA	AT0000A13992	498	0	498	10.022,6400	4.991.274,72	0,55
					Summe	4.991.274,72	0,55
					Summe Investmentzertifikate auf Euro lautend	4.991.274,72	0,55
					Summe Investmentzertifikate	4.991.274,72	0,55
					SUMME WERTPAPIERVERMÖGEN	4.991.274,72	0,55
SONSTIGE VERMÖGENSWERTE							
Bankguthaben						306.561.650,29	33,96
Forderungen gegenüber Hausverwaltung						170.385,00	0,02
Forderungen gegenüber Notar						10.000.000,00	1,11
Kautionen						4.999.532,40	0,55
Mietabgrenzungen und -forderungen						4.056.943,39	0,45
Sonstige Forderungen						30.405,19	0,00
Steuervorauszahlungen						205.861,09	0,02
Zinsenansprüche						285.453,72	0,03
					SUMME SONSTIGE VERMÖGENSWERTE	326.310.231,08	36,15
SUMME VERMÖGENSWERTE GESAMT						947.484.316,27	104,97
VERBINDLICHKEITEN UND SONSTIGE VERMÖGENSVERMINDERUNGEN							
Baukostenbeiträge						- 663.878,59	- 0,07
Kaufpreisverbindlichkeiten						- 34.107.084,00	- 3,78
Kautionen						- 4.999.532,40	- 0,55
Rückstellung für geplante Instandhaltungskosten						- 2.931.223,00	- 0,32
Rückstellung für latente Steuer						0,00	0,00
Sonstige Abgrenzungen						- 49.206,32	- 0,01
Sonstige Verbindlichkeiten						0,00	0,00
Steuerabgrenzung						- 640.978,33	- 0,07
Verbindlichkeiten Anschaffungsnebenkosten						- 1.442.301,71	- 0,16
					SUMME VERBINDLICHKEITEN	- 44.834.204,35	- 4,97
FONDSVERMÖGEN						902.650.111,92	100,00

UMLAUFENDE AUSSCHÜTTUNGSANTEILE	Stück	5.108.726
UMLAUFENDE THESAURIERUNGSANTEILE	Stück	3.021.589
ANTEILSWERT AUSSCHÜTTUNGSANTEILE	EUR	106,15
ANTEILSWERT THESAURIERUNGSANTEILE	EUR	119,24

- 1) Soweit bereits angefallen und noch nicht abgeschrieben.
- 2) Die Immobilie ist Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft ERSTE Immobilien Aspernbrückengasse 2 GmbH & Co KG.
- 3) Die Immobilie ist Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft TECH21 Bürohaus und Gewerbehof Errichtungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co KG.
- 4) Details zu den Grundstücksgesellschaften vgl. Seite 61 und 62.

Wien, im Dezember 2014

ERSTE Immobilien
Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.

Dr. Franz Gschiegl
Geschäftsführer

Mag. Peter Karl
Geschäftsführer

Immobilienportfolio



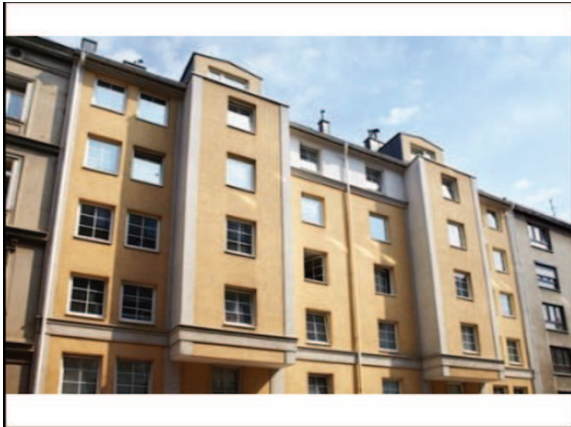
Das Büro- und Geschäftsgebäude, gelegen im 2. Wiener Gemeindebezirk, liegt in einer sehr guten innerstädtischen Bürolage. Das Objekt wurde im Jahr 1993 gebaut und verfügt über eine Nutzfläche von rd. 7.200m² und 68 Stellplätzen. Am Rande des Karmeliter Viertels und in Fußnähe des 1. Bezirkes verfügt 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		7.236,0
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:		7.062,1
Lager:		55,9
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):		0/65
g) Vermietungsstatus:		
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	2 Büro- und 1 Lagereinheiten leerstehend	92,1%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	8 Garagenstellplätze leerstehend	87,7%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:		
Art:	Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:		
Summe der Ausgaben:		2.304,05
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:		
Summe der geplanten Ausgaben:		60.480,00
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:		25.358.663,28
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 Roßauerländer) 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 u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	0,00
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	16.200,00
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:	Denkmalschutz an Fassade und Stiegenhaus
m) bürgerliche 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:	2 Wohneinheiten leerstehend	90,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	1 Garagenstellplatz leerstehend	91,7%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:		
Art:		Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:		
Summe der Ausgaben:		6.321,27
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:		
Summe der geplanten Ausgaben:		8.640,00
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:		4.105.355,00
Deckungsgrad:		100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:		
1. Sachverständige:		Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:		Ertragswertermittlung



Bei dem Objekt handelt es sich um ein Wohn- und Bürogebäude bestehend aus 43 Wohneinheiten, 1 Büroeinheit, 4 Geschäftslokalen und einem Kindergarten im 3. Wiener Gemeindebezirk (Landstraße). In unmittelbarer Nähe der gegenständlichen Liegenschaft befindet sich ein lokaler Knotenpunkt des öffentlichen Nahverkehrs (Schlachthausgasse) mit der U-Bahnlinie U3, der Straßenbahnlinie 18 sowie der Buslinien 77A und 80A.

a) Lage und Grundbuch:		
Land:		Österreich
PLZ:		1030
Ort:		Wien
Adresse:		Markhofgasse 11-17
EZ:		EZ 2073
Grundbuch:		01006 Landstraße
Grundstücksnummer:		2787/4; 2798/3; 2798/10; 2798/11; 2799/4
Nutzung:		Wohn- und Gewerbeobjekt
b) Größe:		
Grundstücksgröße in m ²		3.052,0
Gesamtnutzfläche in m ²		7.750,0
c) Baujahr:		
Errichtungsjahr:		1992
Generalsanierung:		0
d) Anschaffungszeitpunkt:		
Kaufvertrag vom:		11.07.2013
Zugangstichtag:		16.07.2013
e) Anschaffungskosten:		
Kaufpreis:		14.090.000,00
Nebenkosten:		945.400,00
Gesamtkosten:		<u>15.035.400,00</u>
f) vermietbare Flächen in m²:		
Wohnung:		2.868,1
Geschäft		1.316,8
Büro:		3.040,3
Sonstiges:		524,9
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):		90/0
g) Vermietungsstatus:		
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	1 Wohn- und 1 Sonstige Einheit leerstehend	99,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	7 Außenstellplätze leerstehend	92,2%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:		
Art:		Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:		
Summe der Ausgaben:		47.298,38
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:		
Summe der geplanten Ausgaben:		88.200,00
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) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:		
Belastungen:		0,00
n) Feuerversicherung:		
Versicherungssumme:		15.969.000,00
Deckungsgrad:		100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:		
1. Sachverständige:		Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:		Ertragswertermittlung



Die Immobilie befindet sich im 5 Wiener Gemeindebezirk und wurde im Jahr 1994 errichtet. Das Objekt verfügt über rd. 1.000m² Nutzfläche mit insgesamt 20 Wohneinheiten, einem Geschäftslokal im Erdgeschoss und 11 Tiefgaragenplätze. Durch die unmittelbare Nähe zur Reinprechtsdorfer Straße ist die Nahversorgung (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Arztpraxen) bestens gewährleistet. Die U-Bahn U4 sowie zwei Autobuslinien sind fußläufig erreichbar.

a) Lage und Grundbuch:		
Land:		Österreich
PLZ:		1050
Ort:		Wien
Adresse:		Bräuhausgasse 62
EZ:		EZ 83
Grundbuch:		01008 Margarethen
Grundstücksnummer:		456
Nutzung:		Wohn- und Gewerbeobjekt
b) Größe:		
Grundstücksgröße in m ²		238,0
Gesamtnutzfläche in m ²		992,4
c) Baujahr:		
Errichtungsjahr:		1994
Generalsanierung:		0
d) Anschaffungszeitpunkt:		
Kaufvertrag vom:		29.06.2012
Zugangsstichtag:		01.07.2012
e) Anschaffungskosten:		
Kaufpreis:		2.460.000,00
Nebenkosten:		210.042,32
Gesamtkosten:		2.670.042,32
f) vermietbare Flächen in m²:		
Wohnung:		902,1
Geschäft		90,3
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):		0/11
g) Vermietungsstatus:		
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	1 Wohneinheit leerstehend	93,1%
Vermietungsgrad der Stellplätze:		100,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:		
Art:		Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:		
Summe der Ausgaben:		5.074,86
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:		
Summe der geplanten Ausgaben:		16.200,00
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:		2.595.390,00
Deckungsgrad:		100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:		
1. Sachverständige:		Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:		Ertragswertermittlung



Die Wohnimmobilie im 5. Wiener Gemeindebezirk wurde im Jahr 1971 errichtet. Das Wohnhaus verfügt über rd. 2.000 m² Nutzfläche mit insgesamt 32 Wohneinheiten und 2 Geschäftslokale im Erdgeschoss. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen, Kindergärten und Arztpraxen befinden sich in der näheren Umgebung (Reinprechtsdorfer Straße). Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch die U-Bahn U4 sowie mit drei Autobuslinien bestens gewährleistet.

a) Lage und Grundbuch:		
Land:		Österreich
PLZ:		1050
Ort:		Wien
Adresse:		Kohlgrasse 44
EZ:		EZ 670
Grundbuch:		01008 Margarethen
Grundstücksnummer:		349
Nutzung:		Wohn- und Gewerbeobjekt
b) Größe:		
Grundstücksgröße in m ²		534,0
Gesamtnutzfläche in m ²		1.992,7
c) Baujahr:		
Errichtungsjahr:		1971
Generalsanierung:		0
d) Anschaffungszeitpunkt:		
Kaufvertrag vom:		29.06.2012
Zugangsstichtag:		01.07.2012
e) Anschaffungskosten:		
Kaufpreis:		3.150.000,00
Nebenkosten:		266.867,25
Gesamtkosten:		<u>3.416.867,25</u>
f) vermietbare Flächen in m²:		
Wohnung:		1.870,6
Geschäft		90,7
Lager:		31,5
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):		0/7
g) Vermietungsstatus:		
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	1 Lagereinheit leerstehend	98,4%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	1 Garagenstellplatz leerstehend	85,7%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:		
Art:	Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:		
Summe der Ausgaben:		21.352,44
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:		4.417.252,00
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		2.795,6
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):		0/21
g) Vermietungsstatus:		
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	2 Wohneinheiten leerstehend	93,5%
Vermietungsgrad der Stellplätze:		100,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:		
Art:		Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:		
Summe der Ausgaben:		9.979,22
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:		
Summe der geplanten Ausgaben:		31.320,00
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:		6.174.890,00
Deckungsgrad:		100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:		
1. Sachverständige:		Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:		Ertragswertermittlung



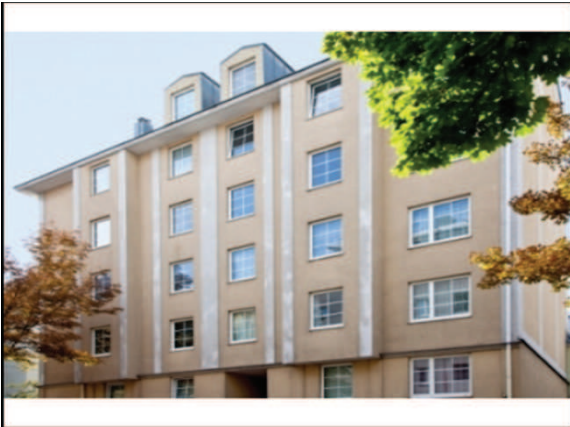
Die Immobilie, gelegen im 6. Wiener Gemeindebezirk, wurde am 1.6.2012 erworben. Die Liegenschaft besteht aus einem neugeschossigen und einem fünfgeschossigen Bauteil sowie einer Tiefgarage mit 365 Stellplätzen. Das Objekt, errichtet im Jahr 1993, liegt in einer nachgefragten Büro- und Geschäftslage. Neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe auch Schulen, Kindergärten und Arztpraxen. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist excellent: in unmittelbarer Nähe zum Westbahnhof befindet sich der Zugang zu zwei U-Bahnlinien wenige Schritte entfernt. Die Anbindung an den Individualverkehr ist durch den Gürtel gegeben.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1060
Ort:	Wien
Adresse:	Mariahilfer Straße 123
EZ:	102
Grundbuch:	01009 Mariahilf
Grundstücksnummer:	1436, 1441, 1442/2
Nutzung:	Büroobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	2.605,0
Gesamtnutzfläche in m ²	9.383,7
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1993
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	20.12.2011
Zugangsstichtag:	01.06.2012
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	28.800.000,00
Nebenkosten:	1.950.794,20
Gesamtkosten:	30.750.794,20
f) vermietbare Flächen in m²:	
Geschäft	1.661,0
Büro:	7.658,8
Lager:	63,9
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/365
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	1 Büro,- und 2 Lagereinheiten leerstehend 96,2%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	100,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	1.547,71
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	99.144,00
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:	24.378.855,00
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:	Wohn- und Gewerbeobjekt	
b) Größe:		
Grundstücksgröße in m ²	2.921,0	
Gesamtnutzfläche in m ²	7.268,8	
c) Baujahr:		
Errichtungsjahr:	1988/1995	
Generalsanierung:		
d) Anschaffungszeitpunkt:		
Kaufvertrag vom:	27.10.2011	
Zugangsstichtag:	01.11.2011	
e) Anschaffungskosten:		
Kaufpreis:	16.875.000,00	
Nebenkosten:	1.491.692,66	
Gesamtkosten:	<u>18.366.692,66</u>	
f) vermietbare Flächen in m²:		
Wohnung:	2.982,9	
Büro:	1.845,3	
Lager:	73,1	
Logistik:	2.367,5	
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/95	
g) Vermietungsstatus:		
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	1 Wohn,- und 2 Lagereinheiten leerstehend	98,6%
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 u. Erweiterungen:		
Summe der Ausgaben:	126.041,72	
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:		
Summe der geplanten Ausgaben:	77.760,00	
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:	14.849.695,00	
Deckungsgrad:	100,0%	
o) gewählte Bewertungsansätze:		
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung	
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung	



Die Immobilie liegt an der Ecke Ettenreichgasse/ Hardtmuthgasse im 10. Wiener Gemeindebezirk und wurde im Jahr 1992 erbaut. Die Wohnimmobilie mit rd. 1.400m² verfügt über 15 Tiefgaragenplätze und über 29 Wohneinheiten in den Obergeschossen. Die Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen, Kindergarten und Arztpraxen sind durch die unmittelbarer Nähe zum Reumannplatz/ Favoritenstraße gegeben. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch die U1 - Station Reumannplatz sowie 3 weiteren Buslinien gewährleistet.

a) Lage und Grundbuch:		
Land:		Österreich
PLZ:		1100
Ort:		Wien
Adresse:		Ettenreichgasse 40
EZ:		EZ 626
Grundbuch:		01102 Inzersdorf Stadt
Grundstücksnummer:		843/91
Nutzung:		Wohnobjekt
b) Größe:		
Grundstücksgröße in m ²		403,0
Gesamtnutzfläche in m ²		1.404,3
c) Baujahr:		
Errichtungsjahr:		1992
Generalsanierung:		0
d) Anschaffungszeitpunkt:		
Kaufvertrag vom:		29.06.2012
Zugangsstichtag:		01.07.2012
e) Anschaffungskosten:		
Kaufpreis:		3.350.000,00
Nebenkosten:		281.633,94
Gesamtkosten:		3.631.633,94
f) vermietbare Flächen in m²:		
Wohnung:		1.404,3
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):		0/15
g) Vermietungsstatus:		
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	2 Wohneinheiten leerstehend	93,7%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	5 Garagenstellplätze leerstehend	66,7%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:		
Art:		Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:		
Summe der Ausgaben:		7.364,65
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) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:		
Belastungen:		0,00
n) Feuerversicherung:		
Versicherungssumme:		3.297.672,00
Deckungsgrad:		100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:		
1. Sachverständige:		Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:		Ertragswertermittlung



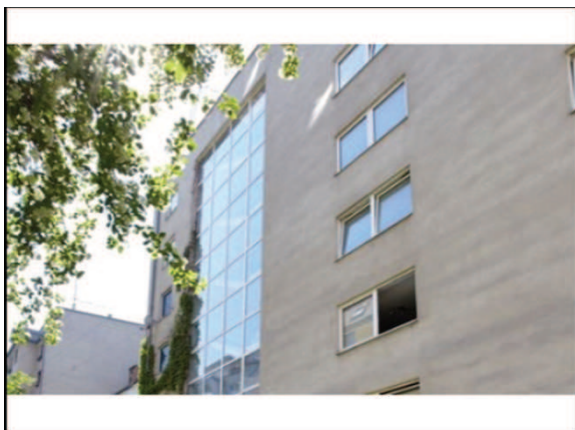
Die Immobilie, im 10 Wiener Gemeindebezirk, wurde im Jahr 1989 erbaut. Das Wohnhaus verfügt über 1.500 m² Nutzfläche. Im Erdgeschoss befindet sich ein Geschäftslokal, in den Obergeschosse befinden sich weitere 30 Wohneinheiten. Es sind zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen, Kindergärten und Arztpraxen in unmittelbarer Gegend. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist gut: die U - Bahn - Station Reumannplatz sowie Straßenbahn und Buslinien befinden sich in der näheren Umgebung.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1100
Ort:	Wien
Adresse:	Herndl gasse 7
EZ:	EZ 541
Grundbuch:	01101 Favoriten
Grundstücksnummer:	442
Nutzung:	Wohn- und Gewerbeobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	489,0
Gesamtnutzfläche in m ²	1.553,3
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1989
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	29.06.2012
Zugangsstichtag:	01.07.2012
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	3.440.000,00
Nebenkosten:	288.843,84
Gesamtkosten:	3.728.843,84
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	1.456,9
Geschäft	72,3
Lager:	24,1
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/15
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	3 Wohneinheiten leerstehend 90,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	100,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	12.253,50
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	7.344,00
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:	3.806.572,00
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:	9 Garagenstellplätze leerstehend 84,2%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	5.117,34
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	7.020,00
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:	6.309.555,00
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		1.158,5
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:		1.158,5
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):		1/18
g) Vermietungsstatus:		
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	3 Wohneinheiten leerstehend	87,9%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	1 Außen- und 4 Garagenstellplätze leerstehend	73,7%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:		
Art:		Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:		
Summe der Ausgaben:		26.665,78
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:		
Summe der geplanten Ausgaben:		7.020,00
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:		3.055.506,00
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		20.271,9
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:		3.054.610,15
Gesamtkosten:		40.304.610,15
f) vermietbare Flächen in m²:		
Wohnung:		19.283,4
Geschäft		905,0
Lager:		83,5
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):		0/332
g) Vermietungsstatus:		
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	5 Wohn- und 2 Lagereinheiten leerstehend	98,1%
Vermietungsgrad der Stellplätze:		100,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:		
Art:	Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:		
Summe der Ausgaben:		39.160,49
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:		
Summe der geplanten Ausgaben:		356.400,00
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:		48.958.443,00
Deckungsgrad:		100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:		
1. Sachverständige:		Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:		Ertragswertermittlung



Die Wohnimmobilie im 11. Wiener Gemeindebezirk liegt in unmittelbarer Nähe zum Leberberg, der als Naherholungsmöglichkeit dient. Die geförderte Wohnhausanlage verfügt über 330 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 283 Stellplätzen. Die nähere Umgebung ist als Wohngegend mit relativ hohem Grünanteil zu bezeichnen. Neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten befinden sich auch Schulen, Kindergärten und Arztpraxen in der näheren Umgebung. Die nächstgelegene Haltestelle der Straßenbahn ist unmittelbar erreichbar, die Anbindung an die Schnellbahn liegt in einer Entfernung von 10 Gehminuten.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1110
Ort:	Wien
Adresse:	Rosa Jochmann Ring 46-54
EZ:	593
Grundbuch:	01103 Kaiserebersdorf
Grundstücksnummer:	1682/2
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	10.872,0
Gesamtnutzfläche in m ²	21.886,1
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1997
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	11.05.2012
Zugangsstichtag:	01.06.2012
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	24.000.000,00
Nebenkosten:	1.386.824,18
Gesamtkosten:	25.386.824,18
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	21.880,1
Lager:	6,0
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/300
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 durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	52.288,72
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	19.440,00
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:	43.791.099,00
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Das geförderte Wohnhaus (Eckliegenschaft) wurde 1998 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:		O1350 Meidling
Grundstücksnummer:		800
Nutzung:		Wohnobjekt
b) Größe:		
Grundstücksgröße in m ²		784,0
Gesamtnutzfläche in m ²		2.295,6
c) Baujahr:		
Errichtungsjahr:		1998
Generalsanierung:		
d) Anschaffungszeitpunkt:		
Kaufvertrag vom:		27.01.2010
Zugangsstichtag:		01.02.2010
e) Anschaffungskosten:		
Kaufpreis:		3.100.000,00
Nebenkosten:		180.081,45
Gesamtkosten:		3.280.081,45
f) vermietbare Flächen in m²:		
Wohnung:		2.223,6
Büro:		72,0
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):		0/23
g) Vermietungsstatus:		
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	1 Wohn- und 1 Geschäftseinheit leerstehend	93,8%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	5 Garagenstellplätze leerstehend	78,3%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:		
Art:		Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:		
Summe der Ausgaben:		10.462,07
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:		
Summe der geplanten Ausgaben:		19.440,00
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:		5.943.617,00
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:	2 Garagenstellplätze leerstehend 85,7%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	1.260,83
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) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	3.140.412,00
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	2.139,6
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:	<u>4.717.671,73</u>
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	1.875,2
Geschäft	154,4
Büro:	95,0
Lager:	15,0
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/36
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	1 Wohn- und 1 Geschäftseinheit leerstehend 88,9%
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 u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	19.969,06
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:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	6.339.738,00
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:		O1403 Neulerchenfeld
Grundstücksnummer:		26
Nutzung:		Wohnobjekt
b) Größe:		
Grundstücksgröße in m ²		2.284,0
Gesamtnutzfläche in m ²		5.476,6
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
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):		0/57
g) Vermietungsstatus:		
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	4 Wohneinheiten leerstehend	94,5%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	6 Garagenstellplätze leerstehend	89,5%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:		
Art:	Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:		
Summe der Ausgaben:		10.326,21
j) Summe der Kosten geplanter 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:		12.139.992,00
Deckungsgrad:		100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:		
1. Sachverständige:		Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:		Ertragswertermittlung



Die Immobilie liegt im 16. Wiener Gemeindebezirk, am Kreuzungspunkt Musilplatz/ Sandleitengasse. Die Wohnhausanlage wurde im Jahr 1993 errichtet und verfügt über rd. 1.500 m². Im Erdgeschoss befinden sich ein Geschäftslokal sowie eine Garage mit 17 Stellplätzen. In den Obergeschossen sind 24 Wohneinheiten vorhanden. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen, Kindergärten und Arztpraxen sind in der näheren Umgebund zu finden (Sandleitengasse). Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz mit der U-Bahnstation U3 - Ottakring sowie 4 Straßenbahnen und 3 Bussen ist gewährleistet.

a) Lage und Grundbuch:		
Land:		Österreich
PLZ:		1160
Ort:		Wien
Adresse:		Musilplatz 15
EZ:		EZ 2026
Grundbuch:		01405 Ottakring
Grundstücksnummer:		804 / 74
Nutzung:		Wohn- und Gewerbeobjekt
b) Größe:		
Grundstücksgröße in m ²		496,0
Gesamtnutzfläche in m ²		1.459,0
c) Baujahr:		
Errichtungsjahr:		1993
Generalsanierung:		0
d) Anschaffungszeitpunkt:		
Kaufvertrag vom:		29.06.2012
Zugangsstichtag:		01.07.2012
e) Anschaffungskosten:		
Kaufpreis:		3.400.000,00
Nebenkosten:		285.599,98
Gesamtkosten:		3.685.599,98
f) vermietbare Flächen in m²:		
Wohnung:		1.341,4
Geschäft		117,7
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):		0/17
g) Vermietungsstatus:		
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	2 Wohneinheiten leerstehend	89,9%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	1 Garagenstellplatz leerstehend	94,1%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:		
Art:		Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:		
Summe der Ausgaben:		1.746,63
j) Summe der Kosten geplanter 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) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:		
Belastungen:		0,00
n) Feuerversicherung:		
Versicherungssumme:		3.949.064,00
Deckungsgrad:		100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:		
1. Sachverständige:		Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:		Ertragswertermittlung



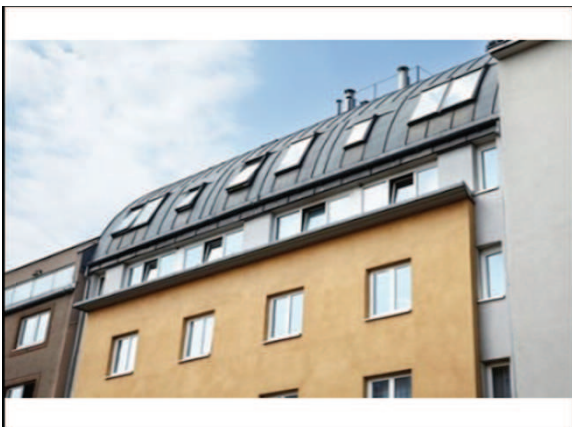
Die Wohnimmobilie befindet sich im 16. Wiener Gemeindebezirk in einer Wohngegend mit guter Verkehrsanbindung. Die Endstation der U-Bahnlinie U3 und die Haltestellen von verschiedenen Bus- und Straßenbahnlinien sind nur wenige Minuten entfernt. Das Wohngebäude verfügt über 29 Wohnungen, 2 Geschäfts- und 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
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):		0/48
g) Vermietungsstatus:		
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	2 Wohneinheiten leerstehend	95,7%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	8 Garagenstellplätze leerstehend	83,3%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:		
Art:	Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:		
Summe der Ausgaben:		8.633,68
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:		
Summe der geplanten Ausgaben:		16.200,00
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:		9.796.782,00
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:		<u>3.951.582,83</u>
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:	1 Wohneinheit leerstehend	98,4%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	7 Garagenstellplätze leerstehend	75,9%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:		
Art:		Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:		
Summe der Ausgaben:		1.068,66
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:		
Summe der geplanten Ausgaben:		8.640,00
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:		4.897.327,00
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:		<u>2.246.889,58</u>
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 Wohn- und 1 Geschäftseinheit leerstehend	86,4%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	1 Garagenstellplatz leerstehend	91,7%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:		
Art:	Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:		
Summe der Ausgaben:		15.976,44
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:		
Summe der geplanten Ausgaben:		45.684,00
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:		3.248.398,00
Deckungsgrad:		100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:		
1. Sachverständige:		Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:		Ertragswertermittlung



Die Immobilie mit rd. 4.600m² verfügt über 64 Wohneinheiten, wobei alle Wohnungen mit einem Balkon oder einer Terasse ausgestattet sind. In der Tiefgarage sind 37 Stellplätzen vorhanden. Haltestellen der Straßenbahnlinie und Busse sind in unmittelbarer Nähe, die U6 sowie die Schnellbahn sind ebenso fußläufig erreichbar. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Nähe.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1210
Ort:	Wien
Adresse:	Brünner Straße 10
EZ:	4
Grundbuch:	01605 Floridsdorf
Grundstücksnummer:	6, 7/1
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	2.088,0
Gesamtnutzfläche in m ²	4.459,7
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2011
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	06.08.2010
Zugangsstichtag:	01.02.2012
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	10.610.000,00
Nebenkosten:	783.182,75
Gesamtkosten:	11.393.182,75
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	3.582,6
Geschäft:	877,1
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/37
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 durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	279,90
j) Summe der Kosten geplanter 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:	10.697.764,00
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in Wien-Floridsdorf, eingebettet zwischen der Brünner Straße und der Verlängerung der A22, in einem über die Jahre gewachsenen und etablierten Gewerbegebiet. Das Umfeld ist geprägt durch die beiden Einzelhandelsagglomerationen SCN und Trillerpark sowie das in Bau befindliche Krankenhaus Wien-Nord (Teil-Inbetriebnahme Ende 2015), das nur wenige hundert Meter vom gegenständlichen, fünfgeschossigen Bürogebäude entfernt liegt.

a) Lage und Grundbuch:		
Land:		Österreich
PLZ:		1210
Ort:		Wien
Adresse:		Ignaz-Köck-Straße 10
EZ:		EZ 6701
Grundbuch:		01607 Großjedlersdorf II
Grundstücksnummer:		119/10; 244/59
Nutzung:		Büroobjekt
b) Größe:		
Grundstücksgröße in m ²		6.504,0
Gesamtnutzfläche in m ²		5.258,0
c) Baujahr:		
Errichtungsjahr:		2006
Generalsanierung:		0
d) Anschaffungszeitpunkt:		
Kaufvertrag vom:		25.06.2013
Zugangsstichtag:		10.07.2013
e) Anschaffungskosten:		
Kaufpreis:		10.650.000,00
Nebenkosten:		443.670,00
Gesamtkosten:		11.093.670,00
f) vermietbare Flächen in m²:		
Büro:		5.258,0
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):		103/0
g) Vermietungsstatus:		
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	4 Büroeinheiten leerstehend	83,6%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	9 Außenstellplätze leerstehend	91,3%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:		
Art:		Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:		
Summe der Ausgaben:		2.688,71
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:		11.146.875,00
Deckungsgrad:		100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:		
1. Sachverständige:		Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:		Ertragswertermittlung



Auf dem Grundstück in der Leopoldauer Straße ist der Bau von 3 Wohnobjekten geplant. Insgesamt werden ca. 62 Wohnungen und 62 Stellplätze errichtet. In der Nähe befinden sich Bushaltestellen, die eine Anbindung an die U-Bahn und die Schnellbahn gewährleisten. Die Fertigstellung ist für das Jahr 2014 vorgesehen.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1210
Ort:	Wien
Adresse:	Leopoldauerstraße 157 A
EZ:	543
Grundbuch:	01613 Leopoldau
Grundstücksnummer:	1199/2
Nutzung:	Grundstück
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	3.706,0
Gesamtnutzfläche in m ²	geplant 4.350
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2012-2014
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	28.03.2012
Zugangsstichtag:	29.03.2012
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	1.434.500,00
Nebenkosten:	198.852,27
Gesamtkosten:	1.633.352,27
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	geplant 4.350
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	geplant 62
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	
Vermietungsgrad der Stellplätze:	
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	in Bau befindlich
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. 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:	in Bau befindlich
Deckungsgrad:	
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Residualwertverfahren
2. Sachverständige:	Residualwertverfahren



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:		781,783
Nutzung:		Wohnobjekt
b) Größe:		
Grundstücksgröße in m ²		2.267,0
Gesamtnutzfläche in m ²		2.022,4
c) Baujahr:		
Errichtungsjahr:		2011
Generalsanierung:		0
d) Anschaffungszeitpunkt:		
Kaufvertrag vom:		15.12.2010
Zugangsstichtag:		07.12.2011
e) Anschaffungskosten:		
Kaufpreis:		4.330.000,00
Nebenkosten:		130.192,13
Gesamtkosten:		4.460.192,13
f) vermietbare Flächen in m²:		
Wohnung:		2.004,0
Lager:		18,4
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):		0/24
g) Vermietungsstatus:		
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	1 Wohneinheit leerstehend	95,1%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	6 Garagenstellplätze leerstehend	75,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:		
Art:		Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:		
Summe der Ausgaben:		513,83
j) Summe der Kosten geplanter 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:		5.197.905,00
Deckungsgrad:		100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:		
1. Sachverständige:		Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:		Ertragswertermittlung



Der ERSTE IMMOBILIENFONDS hat im Frühjahr 2013 vier Baugrundstücke in aspern Die Seestadt Wiens erworben. Für den Fonds werden dort 13 Wohnimmobilien mit rd. 330 Wohnungen und 200 Stellplätzen errichtet. Die Fertigstellung ist im Jahr 2015 vorgesehen.

Aspern Die Seestadt Wiens zählt zu den größten Stadtentwicklungsgebieten in Europa. Hier entsteht in den kommenden beiden Jahrzehnten ein neuer multifunktionaler Stadtteil mit Wohnungen, Flächen für Büros- und Dienstleistungsunternehmen sowie einem Gewerbe-, Wissenschafts-, Forschungs- und Bildungsquartier. Das durchdachte Konzept punktet mit verschiedenen Kultur-, Freizeit- und Sporteinrichtungen. Verkehrsmäßig ist das Areal durch die U-Bahnlinie 2 sowie Straßenbahn- und Buslinien ans öffentliche Netz angebunden. Neben der S1 Spange Seestadt ist auch eine Straßenanbindung an die A23 geplant.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1220
Ort:	Wien
Adresse:	Seestadt Aspern
EZ:	6334; 6335; 6336; 6325
Grundbuch:	01651 Aspern
Grundstücksnummer:	672/42; 672/43; 672/44; 672/31
Nutzung:	Grundstück
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	13.193,0
Gesamtnutzfläche in m ²	geplant 24.235
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	09/2013 - 08/2015
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	21.01.2013
Zugangstichtag:	01.02.2013
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	6.177.818,00
Nebenkosten:	491.794,58
Gesamtkosten:	<u>6.669.612,58</u>
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	geplant 24.235
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	geplant 217
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	
Vermietungsgrad der Stellplätze:	
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	in Bau befindlich
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	0,00
j) Summe der Kosten geplanter 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:	in Bau befindlich
Deckungsgrad:	
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Residualwertverfahren
2. Sachverständige:	Residualwertverfahren



Das Wohnbauprojekt ist Bestandteil des "Bahnhofsviertels", eines der größten innerstädtischen Entwicklungsgebiete von Linz. Hier entsteht ein modernes Büro-, Wohn- und Kulturviertel das einerseits von der Nähe zum Hauptbahnhof und zur Linzer Innenstadt (Nahversorgung/Verkehrsanbindung) profitiert und andererseits selbst Impulsgeber ist.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	4020
Ort:	Linz
Adresse:	Weingartshofstraße 35
EZ:	3570
Grundbuch:	45203 Linz
Grundstücksnummer:	1303/11
Nutzung:	Grundstück
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	4.223,0
Gesamtnutzfläche in m ²	geplant 5.350
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2014-2015
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	06.05.2014
Zugangsstichtag:	12.06.2013
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	16.640.000,00
Nebenkosten:	635.600,00
Gesamtkosten:	17.275.600,00
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	geplant 5.350
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	geplant 80
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	
Vermietungsgrad der Stellplätze:	
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	in Bau befindlich
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. 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:	in Bau befindlich
Deckungsgrad:	
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		2.748,0
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:		323.587,66
Gesamtkosten:		4.353.587,66
f) vermietbare Flächen in m²:		
Wohnung:		1.256,3
Geschäft		526,4
Büro:		965,3
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):		0/0
g) Vermietungsstatus:		
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	1 Wohneinheit leerstehend	95,6%
Vermietungsgrad der Stellplätze:		
h) Art der Betriebskostenverrechnung:		
Art:		Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:		
Summe der Ausgaben:		116.962,88
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:		
Summe der geplanten Ausgaben:		9.720,00
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:		10.817.094,00
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:	Schranngasse 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:	307.875,21
Gesamtkosten:	4.147.875,21
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:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	1 Garagenstellplatz leerstehend 94,1%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	13.127,79
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	14.472,00
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:	5.704.691,00
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
Geschäft	50,6
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	7/65
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	24 Garagen- und 1 Außenstellplatz leerstehend 65,3%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	9.360,94
j) Summe der Kosten geplanter 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:	7.370.507,00
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Das Objekt befindet sich in der Stadt Bregenz nahe dem Martinturm in einer nachgefragten Wohn- und Geschäftsgegend. Das Objekt wurde 1986 erbaut und verfügt über 35 WE und 52 Garagenstellplätze. Das Gebäude verfügt über ein Erdgeschoss, drei Obergeschosse und ein Dachgeschoss. Die Wohnungen gehen zum Großteil in den ruhigen, begrünten Innenhof. Ein Personenlift befindet sich im Gebäude.

a) Lage und Grundbuch:		
Land:		Österreich
PLZ:		6900
Ort:		Bregenz
Adresse:		Herbert Reylgasse 1, 3 und 5
EZ:		EZ 1410
Grundbuch:		91103 Bregenz
Grundstücksnummer:		.58/1; .354/2
Nutzung:		Wohnobjekt
b) Größe:		
Grundstücksgröße in m ²		1.856,0
Gesamtnutzfläche in m ²		2.328,7
c) Baujahr:		
Errichtungsjahr:		1986
Generalsanierung:		0
d) Anschaffungszeitpunkt:		
Kaufvertrag vom:		18.12.2012
Zugangsstichtag:		01.01.2013
e) Anschaffungskosten:		
Kaufpreis:		4.500.000,00
Nebenkosten:		424.162,08
Gesamtkosten:		4.924.162,08
f) vermietbare Flächen in m²:		
Wohnung:		2.299,8
Geschäft		28,9
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):		3/49
g) Vermietungsstatus:		
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	2 Wohneinheiten leerstehend	94,4%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	10 Garagenstellplätze leerstehend	80,8%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:		
Art:		Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:		
Summe der Ausgaben:		8.380,59
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:		
Summe der geplanten Ausgaben:		130.000,00
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:		6.687.524,00
Deckungsgrad:		100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:		
1. Sachverständige:		Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:		Ertragswertermittlung



Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in der Kaspar Hagen Straße 2, im Zentrum von Bregenz in Ecksituation zur Kaiserstraße. Gute Nahversorgung durch die angrenzende Fußgängerzone sowie ausgezeichnete Verkehrsanbindung durch die Nähe zum Bahnhof. Das Objekt verfügt über ein Erdgeschoß, drei Obergeschosse, ein Dachgeschoß sowie eine Gemeinschaftsterrasse. Die Garageneinfahrt erfolgt über das Nachbargrundstück.

a) Lage und Grundbuch:		
Land:		Österreich
PLZ:		6900
Ort:		Bregenz
Adresse:		Kaspar Hagen Straße 2A
EZ:		EZ 193
Grundbuch:		91103 Bregenz
Grundstücksnummer:		154; .311
Nutzung:		Wohn- und Gewerbeobjekt
b) Größe:		
Grundstücksgröße in m ²		689,0
Gesamtnutzfläche in m ²		2.294,7
c) Baujahr:		
Errichtungsjahr:		1982
Generalsanierung:		0
d) Anschaffungszeitpunkt:		
Kaufvertrag vom:		18.12.2012
Zugangsstichtag:		01.01.2013
e) Anschaffungskosten:		
Kaufpreis:		5.400.000,00
Nebenkosten:		504.350,89
Gesamtkosten:		5.904.350,89
f) vermietbare Flächen in m²:		
Wohnung:		1.476,1
Geschäft		818,6
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):		0/29
g) Vermietungsstatus:		
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	3 Wohneinheiten leerstehend	89,7%
Vermietungsgrad der Stellplätze:		100,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:		
Art:		Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:		
Summe der Ausgaben:		18.568,85
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:		
Summe der geplanten Ausgaben:		26.250,00
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:		6.687.524,00
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 Bahnhofsgürtel. 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:		8010
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		7.744,7
c) Baujahr:		
Errichtungsjahr:		1966
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		787,4
Büro:		5.962,3
Lager:		995,0
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):		1/0
g) Vermietungsstatus:		
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	2 Büro- und 4 Lagereinheiten leerstehend	82,5%
Vermietungsgrad der Stellplätze:		100,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:		
Art:	Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:		
Summe der Ausgaben:		31.042,14
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:		
Summe der geplanten Ausgaben:		114.480,00
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:		18.907.705,00
Deckungsgrad:		100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:		
1. Sachverständige:		Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:		Ertragswertermittlung



Die am Oeverseepark im Stadtteil Gries gelegenen Liegenschaft hat sich der Fonds im Jahr 2012 gesichert. Die Anlage besteht aus einem straßenseitigen und zwei hofseitigen Baukörpern sowie einer Tiefgarage und verfügt über 90 Wohneinheiten sowie 91 Parkplätze. In unmittelbarer Nähe zur Immobilie befinden sich die Haltestellen verschiedener Buslinien. Der Grazer Hauptbahnhof sowie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten ist fußläufig in 15 Minuten erreichbar. Die Fertigstellung ist für das Jahr 2014 vorgesehen.

a) Lage und Grundbuch:		
Land:		Österreich
PLZ:		8010
Ort:		Graz
Adresse:		Oeverseegasse 20, 20a, 20b
EZ:		
Grundbuch:		
Grundstücksnummer:		
Nutzung:		Wohnobjekt
b) Größe:		
Grundstücksgröße in m ²		4.166,0
Gesamtnutzfläche in m ²		5.018,1
c) Baujahr:		
Errichtungsjahr:		2014
Generalsanierung:		0
d) Anschaffungszeitpunkt:		
Kaufvertrag vom:		01.08.2012
Zugangstichtag:		01.10.2014
e) Anschaffungskosten:		
Kaufpreis:		11.300.000,00
Nebenkosten:		834.760,00
Gesamtkosten:		12.134.760,00
f) vermietbare Flächen in m²:		
Wohnung:		5.018,1
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):		0/90
g) Vermietungsstatus:		
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	25 Wohneinheiten leerstehend	71,7%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	58 Garagenstellplätze leerstehend	35,6%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:		
Art:		Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. 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:		
Deckungsgrad:		100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:		
1. Sachverständige:		Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:		Ertragswertermittlung



Der Fonds hat sich das Wohnprojekt in der Friedhofgasse bereits im Jahr 2012 gesichert. Im September 2014 wurde es wie geplant fertiggestellt und eingebucht. Der siebenstöckige Wohnneubau verfügt über 52 Wohnungen mit Balkon oder Terrasse und 19 Tiefgaragenstellplätzen. Das Objekt liegt im Ortsteil Gries, unweit des Grazer Hauptbahnhofes und des Europaplatzes. Neben einer Bushaltestelle direkt vor der Liegenschaft bietet der Hauptbahnhof Anschlussmöglichkeiten an die S-Bahn, Straßenbahn und Fernreisezüge.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	8020
Ort:	Graz
Adresse:	Friedhofgasse 17
EZ:	
Grundbuch:	
Grundstücksnummer:	
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	1.474,0
Gesamtnutzfläche in m ²	2.534,8
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2014
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	31.07.2012
Zugangsstichtag:	01.09.2014
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	4.670.000,00
Nebenkosten:	364.384,00
Gesamtkosten:	5.034.384,00
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	2.534,8
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/19
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	1 Garagenstellplatz leerstehend 95,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. 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:	4.780.000,00
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



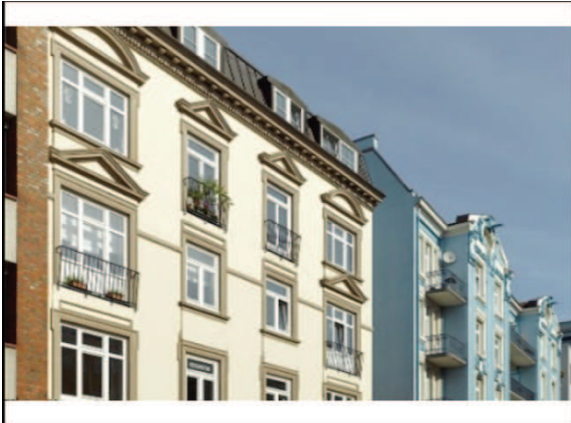
Nachdem sich der Fonds im Jahr 2010 zwei Wohnhausanlagen in Graz gesichert hat, konnte die erste Wohnhausanlage nach der Fertigstellung im Oktober 2011 eingebucht werden. Das Objekt, mit einem Kellergeschoss und 6 Obergeschossen, verfügt über 72 Wohnungen und 20 Stellplätzen. Jede Wohnung ist mit einer 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:		460.906,97
Gesamtkosten:		6.410.906,97
f) vermietbare Flächen in m²:		
Wohnung:		3.480,5
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):		0/20
g) Vermietungsstatus:		
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	3 Wohneinheiten leerstehend	94,6%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	11 Garagenstellplätze leerstehend	45,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:		
Art:	Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. 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:		7.096.444,00
Deckungsgrad:		100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:		
1. Sachverständige:		Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:		Ertragswertermittlung



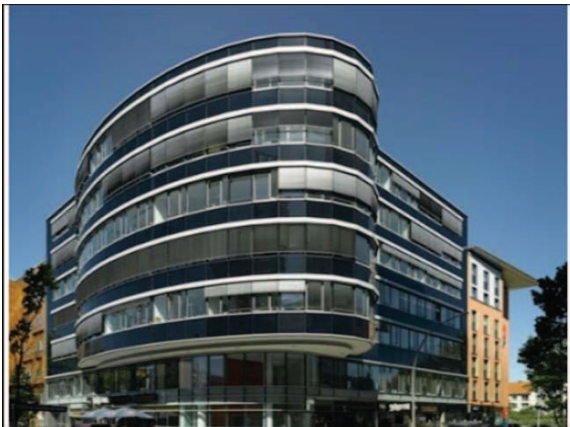
Die neu errichtete Wohnimmobilie gelegen unweit des Grazer Hauptbahnhofes, befindet sich im Stadtteil Lend. Das Objekt mit rd. 4.400m² besteht aus 2 Kellergeschossen und 8 Obergeschossen. Sämtliche der 79 Wohnungen verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse. Die nächstgelegenen Haltestellen der Straßenbahnen sind fußläufig erreichbar. In unmittelbarer Umgebung befinden sich Restaurants, Schulen, Arztpraxen und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

a) Lage und Grundbuch:		
Land:		Österreich
PLZ:		8020
Ort:		Graz
Adresse:		Zollgasse 5-11
EZ:		1728
Grundbuch:		63104 Lend
Grundstücksnummer:		997/1
Nutzung:		Wohnobjekt
b) Größe:		
Grundstücksgröße in m ²		2.699,0
Gesamtnutzfläche in m ²		4.543,2
c) Baujahr:		
Errichtungsjahr:		2012
Generalsanierung:		0
d) Anschaffungszeitpunkt:		
Kaufvertrag vom:		19.08.2011
Zugangsstichtag:		01.05.2012
e) Anschaffungskosten:		
Kaufpreis:		9.400.000,00
Nebenkosten:		691.800,00
Gesamtkosten:		10.091.800,00
f) vermietbare Flächen in m²:		
Wohnung:		4.400,4
Geschäft		100,7
Lager:		42,1
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):		0/82
g) Vermietungsstatus:		
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	6 Wohn- und 2 Lagereinheiten leerstehend	88,3%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	43 Garagenstellplätze leerstehend	47,6%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:		
Art:	Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:		
Summe der Ausgaben:		93,98
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:		10.774.860,00
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:		Wohnobjekt
b) Größe:		
Grundstücksgröße in m ²		1.996,0
Gesamtnutzfläche in m ²		4.305,5
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:		1.176.201,02
Gesamtkosten:		13.456.201,02
f) vermietbare Flächen in m²:		
Wohnung:		932,9
Geschäft		696,3
Büro:		2.134,7
Lager:		430,5
Sonstiges:		111,1
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):		0/15
g) Vermietungsstatus:		
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	3 Lagereinheiten leerstehend	94,1%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	6 Garagenstellplätze leerstehend	60,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:		
Art:	Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:		
Summe der Ausgaben:		56.903,11
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:		
Summe der geplanten Ausgaben:		52.000,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:		
Summe der Verwaltungskosten:		15.285,25
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:		14.986.289,95
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	825,0
Gesamtnutzfläche in m ²	4.324,5
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2004
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	16.08.2011
Zugangsstichtag:	01.10.2011
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	11.756.500,00
Nebenkosten:	835.537,50
Gesamtkosten:	12.592.037,50
f) vermietbare Flächen in m²:	
Geschäft	564,5
Büro:	3.374,4
Lager:	385,6
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/45
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 durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	7.637,50
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:	13.185,17
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:	13.097.536,07
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Der 1998 errichtete Gebäudekomplex besteht aus drei Baukörpern mit traditionellen Hamburger Rotklinkerfassade. Neben 177 Wohneinheiten sowie Büros und Geschäften gibt es im Objekt über 512 Tiefgaragenstellplätze. Im Stadtteil Harburg in nachgefragter Wohn- und Geschäftslage gelegen, verfügt die Immobilie über eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr (S-Bahn, ICE).

a) Lage und Grundbuch:		
Land:		Deutschland
PLZ:		21073
Ort:		Hamburg-Harburg
Adresse:		Wilstorfer Straße 48-50
EZ:		17246
Grundbuch:		Harburg
Grundstücksnummer:		4903; 4972; 5750
Nutzung:		gemischt genutztes Objekt
b) Größe:		
Grundstücksgröße in m ²		10.709,0
Gesamtnutzfläche in m ²		21.166,7
c) Baujahr:		
Errichtungsjahr:		1998
Generalsanierung:		0
d) Anschaffungszeitpunkt:		
Kaufvertrag vom:		03.04.2014
Zugangsstichtag:		01.07.2014
e) Anschaffungskosten:		
Kaufpreis:		37.400.000,00
Nebenkosten:		2.540.590,00
Gesamtkosten:		39.940.590,00
f) vermietbare Flächen in m²:		
Wohnung:		13.119,8
Geschäft		3.631,6
Büro:		4.415,4
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):		0/512
g) Vermietungsstatus:		
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	2 Wohn-, 1 Geschäfts- und 1 Lagereinheit leerster	91,7%
Vermietungsgrad der Stellplätze:		100,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:		
Art:		Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:		
Summe der Ausgaben:		0,00
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:		
Summe der geplanten Ausgaben:		30.760,00
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:		58.188.175,00
Deckungsgrad:		100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:		
1. Sachverständige:		Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:		Ertragswertermittlung



Die Liegenschaft befindet sich im Hamburger Stadtteil Harburg in einer Wohngegend südlich des Hamburger Hafens. Auf dem Grundstück wird das Wohnbauprojekt „Heimfeld Terrassen“ mit rd. 136 Einheiten und rd. 115 Stellplätzen errichtet. Sämtliche Wohnungen werden über Freiflächen (Balkone bzw. Terrassen) verfügen. In der Nähe befinden sich eine S-Bahnstation sowie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten. Die Fertigstellung ist im Jahr 2015 geplant.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Deutschland
PLZ:	21075
Ort:	Hamburg-Harburg
Adresse:	Alter Postweg 87
EZ:	18772
Grundbuch:	Harburg
Grundstücksnummer:	3393
Nutzung:	Grundstück
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	8.910,0
Gesamtnutzfläche in m ²	geplant 13.200
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	12/214 - 06/2015
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	25.11.2013
Zugangsstichtag:	15.01.2014
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	34.250.000,00
Nebenkosten:	2.863.600,00
Gesamtkosten:	37.113.600,00
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	geplant 13.200
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	geplant 115
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	
Vermietungsgrad der Stellplätze:	
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. 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:	in Bau befindlich
Deckungsgrad:	
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Das gegenständliche Objekt liegt im Bezirk Hamburg-Nord im Stadtteil Barmbek-Süd. Die fünfgeschossige Wohnanlage besteht aus 2 Baukörpern. Es besteht eine optimale Anbindung an das Hamburger S-Bahn und U-Bahn Netz. Die Anbindung für den motorisierten Individualverkehr kann als gut bezeichnet werden.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Deutschland
PLZ:	22081
Ort:	Hamburg
Adresse:	Langenrehm 37-45 BSI4807
EZ:	10401
Grundbuch:	Barmbek
Grundstücksnummer:	1336;5128
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	3.162,0
Gesamtnutzfläche in m ²	3.304,1
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1957
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	26.03.2013
Zugangsstichtag:	01.05.2013
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	6.000.000,00
Nebenkosten:	651.350,00
Gesamtkosten:	6.651.350,00
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	3.010,3
Geschäft	198,8
Lager:	95,0
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/33
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	17 Garagenstellplätze leerstehend 48,5%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	12.999,57
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	17.933,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	10.190,81
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:	8.458.520,00
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Bei dem Objekt handelt es sich um ein Bürogebäude mit 94 Tiefgaragen- und 3 Außenstellplätzen. Das Bürohaus liegt im Bezirk Hamburg-Nord im Stadtteil Barmbek-Süd. Die Linie U3 befindet sich in unmittelbarer Nähe. Damit besteht eine optimale Anbindung an das Hamburger S-Bahn und U-Bahn Netz. Die Anbindung für den motorisierten Individualverkehr kann als gut bezeichnet werden.

a) Lage und Grundbuch:		
Land:		Deutschland
PLZ:		22081
Ort:		Hamburg
Adresse:		Oberaltenallee 40 / 44 BSI4806
EZ:		17210
Grundbuch:		Barmbek
Grundstücksnummer:		6339;6462;6464
Nutzung:		Büroobjekt
b) Größe:		
Grundstücksgröße in m ²		3.051,0
Gesamtnutzfläche in m ²		7.653,4
c) Baujahr:		
Errichtungsjahr:		2009
Generalsanierung:		0
d) Anschaffungszeitpunkt:		
Kaufvertrag vom:		27.02.2013
Zugangsstichtag:		01.05.2013
e) Anschaffungskosten:		
Kaufpreis:		26.400.000,00
Nebenkosten:		2.356.077,00
Gesamtkosten:		28.756.077,00
f) vermietbare Flächen in m²:		
Geschäft		6.760,3
Lager:		893,1
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):		3/90
g) Vermietungsstatus:		
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	1 Lagereinheit leerstehend	99,8%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	37 Garagenstellplätze leerstehend	60,2%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:		
Art:		Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:		
Summe der Ausgaben:		21.260,45
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:		
Summe der geplanten Ausgaben:		12.500,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:		
Summe der Verwaltungskosten:		12.359,05
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:		24.266.725,00
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		2.567,9
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:		597.010,06
Gesamtkosten:		6.762.010,06
f) vermietbare Flächen in m²:		
Geschäft		223,4
Büro:		2.008,2
Lager:		336,2
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):		10/13
g) Vermietungsstatus:		
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	1 Lagereinheit leerstehend	97,7%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	1 Außenstellplatz leerstehend	95,7%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:		
Art:	Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:		
Summe der Ausgaben:		2.624,51
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:		
Summe der geplanten Ausgaben:		9.725,76
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:		
Summe der Verwaltungskosten:		7.243,52
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:		7.587.412,04
Deckungsgrad:		100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:		
1. Sachverständige:		Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:		Ertragswertermittlung



Die fünfgeschossige Immobilie wurde im Jahr 1960 im Hamburger Stadtteil Eilbek errichtet. Das revitalisierte Objekt in der Conventstraße verfügt über eine für Hamburg so typische Rotklinkerfassade und 31 Außenstellplätze. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich eine U-Bahn Station sowie verschiedene Nahversorger. Die Nähe zur Innenstadt trägt ebenfalls wesentlich zur Attraktivität von Eilbek bei.

a) Lage und Grundbuch:		
Land:		Deutschland
PLZ:		22089
Ort:		Hamburg
Adresse:		Conventstraße 14
EZ:		4119
Grundbuch:		Eilbek
Grundstücksnummer:		2154
Nutzung:		Büroobjekt
b) Größe:		
Grundstücksgröße in m ²		4.001,0
Gesamtnutzfläche in m ²		4.356,9
c) Baujahr:		
Errichtungsjahr:		1960
Generalsanierung:		0
d) Anschaffungszeitpunkt:		
Kaufvertrag vom:		29.10.2013
Zugangsstichtag:		01.02.2014
e) Anschaffungskosten:		
Kaufpreis:		5.900.000,00
Nebenkosten:		671.480,00
Gesamtkosten:		<u>6.571.480,00</u>
f) vermietbare Flächen in m²:		
Wohnung:		116,1
Büro:		3.375,2
Lager:		694,7
Sonstiges:		171,0
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):		32/0
g) Vermietungsstatus:		
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	1 Wohneinheit leerstehend	99,9%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	1 Außenstellplatz leerstehend	96,9%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:		
Art:		Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:		
Summe der Ausgaben:		0,00
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:		
Summe der geplanten Ausgaben:		15.900,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:		
Summe der Verwaltungskosten:		8.898,45
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:		7.705.046,00
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:		959.788,00
Gesamtkosten:		11.359.788,00
f) vermietbare Flächen in m²:		
Wohnung:		7.121,0
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):		0/16
g) Vermietungsstatus:		
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	1 Wohneinheit leerstehend	99,2%
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 u. Erweiterungen:		
Summe der Ausgaben:		53.302,87
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:		
Summe der geplanten Ausgaben:		48.748,50
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:		
Summe der Verwaltungskosten:		19.692,21
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:		19.484.767,87
Deckungsgrad:		100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:		
1. Sachverständige:		Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:		Ertragswertermittlung



Das 6-geschossige Objekt im Schiffbeker Weg wurde 1998 mit einer hochwertigen Rotklinkerfassade in Hamburg-Mitte, Billstedt-Öjendorf errichtet. Die Erdgeschosszone mit den Geschäften wurde im Jahr 2013 aufwendig revitalisiert. In den Obergeschossen befinden sich Büroflächen sowie 55 Wohnungen. Eine Bushaltestelle liegt direkt vor dem Objekt. Sie stellt die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sicher.

a) Lage und Grundbuch:		
Land:		Deutschland
PLZ:		22119
Ort:		Hamburg
Adresse:		Schiffbeker Weg 230 a-e
EZ:		2578
Grundbuch:		Öjendorf
Grundstücksnummer:		1624; 1625
Nutzung:		gemischt genutztes Objekt
b) Größe:		
Grundstücksgröße in m ²		6.330,0
Gesamtnutzfläche in m ²		5.995,9
c) Baujahr:		
Errichtungsjahr:		1998
Generalsanierung:		2013
d) Anschaffungszeitpunkt:		
Kaufvertrag vom:		24.09.2013
Zugangsstichtag:		01.01.2014
e) Anschaffungskosten:		
Kaufpreis:		16.175.000,00
Nebenkosten:		1.560.531,00
Gesamtkosten:		<u>17.735.531,00</u>
f) vermietbare Flächen in m²:		
Wohnung:		2.831,0
Geschäft		2.498,5
Büro:		623,4
Lager:		43,0
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):		47/0
g) Vermietungsstatus:		
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	5 Wohn- und 3 Büroeinheiten leerstehend	89,1%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	6 Außenstellplätze leerstehend	87,2%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:		
Art:	Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:		
Summe der Ausgaben:		0,00
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:		
Summe der geplanten Ausgaben:		27.772,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:		
Summe der Verwaltungskosten:		9.509,60
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:		16.175.000,00
Deckungsgrad:		100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:		
1. Sachverständige:		Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:		Ertragswertermittlung



Objektbeschreibung Am 1.10.2012 hat der ERSTE IMMOBILIENFONDS die Wohnhausanlage in Hamburg übernommen. Das Gebäude wurde 1954 errichtet und im letzten Jahr umfangreich saniert sowie baulich erneuert. Vor genau einem Jahr hat sich der Fonds das Objekt bereits gesichert und nun wie geplant in das Immobilienportfolio eingebucht. Die Immobilie mit rd. 3.600m² Nutzfläche hat 57 Wohnungen und eine Büroeinheit. Die Liegenschaft liegt im Stadtteil Winterhude, einem Hamburger Wohngebiet mit einer guten Verkehrsanbindung und zeichnet sich besonders durch die Nähe zum Hamburger Stadtpark aus.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Deutschland
PLZ:	22303
Ort:	Hamburg
Adresse:	Maacksgasse 2-8 / Großeheidestraße 32
EZ:	
Grundbuch:	
Grundstücksnummer:	2326; 2327
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	1.741,0
Gesamtnutzfläche in m ²	3.568,3
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1929
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	
Zugangsstichtag:	01.10.2012
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	9.000.000,00
Nebenkosten:	1.068.250,00
Gesamtkosten:	10.068.250,00
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	3.501,3
Geschäft	67,0
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 u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	2.857,93
j) Summe der Kosten geplanter 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:	13.097,84
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:	11.316.000,00
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Die im Jahr 1992 errichtete Büroimmobilie mit 354 Stellplätzen befindet sich in zentraler Lage im Stadtteil Hamburg Altona Nord. Ein Großteil der Flächen ist langfristig an die öffentliche Hand vermietet. Das Umfeld ist geprägt durch seine gewachsenen Strukturen mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und seine hervorragende Verkehrsanbindung durch die Nähe zur Station Holstenstraße (S-Bahn- und Buslinien sowie Regionalzüge).

a) Lage und Grundbuch:		
Land:		Deutschland
PLZ:		22765
Ort:		Hamburg
Adresse:		Holstenplatz 18
EZ:		4926
Grundbuch:		Altona-Nord
Grundstücksnummer:		2225
Nutzung:		Büroobjekt
b) Größe:		
Grundstücksgröße in m ²		4.994,0
Gesamtnutzfläche in m ²		11.086,0
c) Baujahr:		
Errichtungsjahr:		1992
Generalsanierung:		0
d) Anschaffungszeitpunkt:		
Kaufvertrag vom:		04.11.2013
Zugangsstichtag:		01.01.2014
e) Anschaffungskosten:		
Kaufpreis:		20.786.600,00
Nebenkosten:		2.076.630,00
Gesamtkosten:		<u>22.863.230,00</u>
f) vermietbare Flächen in m²:		
Geschäft		610,6
Büro:		9.763,9
Lager:		677,6
Sonstiges:		33,9
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):		74/282
g) Vermietungsstatus:		
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	1 Lagereinheit leerstehend	99,9%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	25 Garagenstellplätze leerstehend	93,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:		
Art:	Kontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. 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:		31.150,20
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:		26.872.636,50
Deckungsgrad:		100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:		
1. Sachverständige:		Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:		Ertragswertermittlung

Grundstücksgesellschaften

ERSTE Immobilien Alpha GmbH

Windmühlgasse 22-24, 1060 Wien, FN 353447a, Stammkapital EUR 35.000,-

Gesellschafter:

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. (für den ERSTE IMMOBILIENFONDS)	EUR	35.000,-
Anschaffungskosten der Beteiligung	EUR	35.000,-

Vermögensaufstellung zum Stichtag Halbjahresbericht	
	100%
Anlagevermögen	EUR -
Umlaufvermögen	EUR 46.127,22
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 3.365,00

Die alleinige Funktion der ERSTE Immobilien Alpha GmbH ist die der Komplementärin der ERSTE Immobilien Aspernbrückengasse 2 GmbH & Co. KG, welche ihrerseits Eigentümerin der Liegenschaft Aspernbrückengasse 2 ist (vgl. Seite 10) sowie der TECH21 Bürohaus und Gewerbehof Errichtungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co KG, Eigentümerin der Liegenschaft Ignaz-Köck-Straße 10 (vgl. Seite 34).

ERSTE Immobilien Aspernbrückengasse 2 GmbH & Co. KG

Windmühlgasse 22-24, 1060 Wien, FN 302922z

Komplementär:

ERSTE Immobilien Alpha GmbH Windmühlgasse 22-24, 1060 Wien, FN 353447a

Kommanditisten:

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. (für den ERSTE IMMOBILIENFONDS)	EUR	999,-
EB-Grundstücksbeteiligungen GmbH	EUR	1,-
Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung	EUR	10.915.876,33
davon ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. (für den ERSTE IMMOBILIENFONDS)	EUR	10.904.960,45

Vermögensaufstellung zum Stichtag Halbjahresbericht			
	100%		Anteil ERSTE IMMOBILIENFONDS
Anlagevermögen (Verkehrswert)	EUR	19.695.000,00	EUR 19.675.305,00
Umlaufvermögen	EUR	2.446.526,97	EUR 2.444.080,44
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR	1.061.094,35	EUR 1.060.033,26
davon 2 Darlehen des ERSTE IMMOBILIENFONDS	EUR	8.460.000,00	EUR 8.460.000,00

Die ERSTE Immobilien Aspernbrückengasse 2 GmbH & Co. KG wird aufgrund gesetzlicher Bestimmungen transparent dargestellt, dementsprechend sind die Vermögenswerte der KG direkt im Fondsvermögen des ERSTE IMMOBILIENFONDS ausgewiesen.

TECH21 Bürohaus und Gewerbehof Errichtungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co KG

Windmühlgasse 22-24, 1060 Wien, FN 256007 g

Komplementär:

ERSTE Immobilien Alpha GmbH Windmühlgasse 22-24, 1060 Wien, FN 353447a

Kommanditisten:

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. (für den ERSTE IMMOBILIENFONDS)	EUR	9.990,-
EB-Grundstücksbeteiligungen GmbH	EUR	10,-
Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung	EUR	5.771.900,59
davon ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. (für den ERSTE IMMOBILIENFONDS)	EUR	5.766.128,69

Vermögensaufstellung zum Stichtag Halbjahresbericht		
	100%	Anteil ERSTE IMMOBILIENFONDS
Anlagevermögen (Verkehrswert)	EUR 11.300.000,00	EUR 11.288.700,00
Umlaufvermögen	EUR 773.446,59	EUR 772.673,14
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 263.229,72	EUR 262.966,49
davon 1 Darlehen des ERSTE IMMOBILIENFONDS	EUR 4.764.385,76	EUR 4.764.385,76

Die TECH21 Bürohaus und Gewerbehof Errichtungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co KG wird aufgrund gesetzlicher Bestimmungen transparent dargestellt, dementsprechend sind die Vermögenswerte der KG direkt im Fondsvermögen des ERSTE IMMOBILIENFONDS ausgewiesen.

An- und Verkäufe

Ankäufe	Verkäufer	Datum	Nettokaufpreis in Mio. EUR
21073 Hamburg, Eddelbüttelstraße 37-61, Krummholzberg 14, Wilstorfer Straße 48-50	Grundstücksgesellschaft Harburg Carrée mbH & Co KG	01.07.2014	37,40
8020 Graz, Friedhofgasse 17	Alph Vermögensverwaltungs GmbH & Co KG und LIHAJU Beteiligungs GmbH & Co KG	01.09.2014	4,67
8020 Graz, Oeverseegasse 20	Platinum Beteiligungs GmbH	01.10.2014	11,30

Verkäufe	Käufer	Datum	Verkaufspreis vor Nebenkosten in Mio. EUR (Nebenkosten in TEUR)	Verkehrswert in Mio. EUR
keine				