



# **REAL INVEST Austria** **Mündelsicherer Immobilienfonds**

Rechenschaftsbericht zum 30. September 2011



# **Real Invest Austria.**

Mündelsicherer Immobilienfonds.

Rechenschaftsbericht zum 30. September 2011



## Inhalt

### I. Rechenschaftsbericht über das Rechnungsjahr vom 1.10.2010 bis 30.09.2011

#### des REAL INVEST Austria, mündelsicherer Immobilienfonds

Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH	4
REAL INVEST Austria, mündelsicherer Immobilienfonds	4
Bericht der Geschäftsführung	5
Anlagestrategie	6
Portfolioentwicklung	6
Ausblick	10

### II. Rechenschaftsbericht gemäß Schema B ImmoInvFG

1. Vermögensaufstellung	11
2. Anzahl der umlaufenden Anteile	118
3. Nettobestandswert je Anteil	118
4. Wertpapierbestand	118
5. Entwicklung des Fondsvermögens und Ertragsrechnung	119
6. Vergleichende Übersicht über die letzten fünf Rechnungsjahre	122
7. Ausschüttung je Anteil	122
8. Steuerliche Behandlung je Anteilschein	123
9. Bestätigungsvermerk	126
10. Publizitätsbestimmungen	128
11. Bericht des Aufsichtsrates	128

### III. Fondsbestimmungen

Anlage

#### Rundungshinweis

Bei der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatischer Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

# **I. Rechenschaftsbericht über das Rechnungsjahr vom 1.10.2010 bis 30.09.2011 des REAL INVEST Austria, mündelsicherer Immobilienfonds**

## **Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH**

**Geschäftsanschrift:** Lassallestraße 5, 1020 Wien

**Firmenbuchnummer:** FN 229661m

### **Aufsichtsrat**

Mag. Reinhard Madlencnik (Vorsitzender)

Mag. Harald Vertneg (stellvertretender Vorsitzender)

Peter Czapek

Gerhard Dreyer

Dr. Bruno Ettenauer

Thomas Hetz

Mag. Günter Hofbauer

Mag. Karin Schmidt-Mitscher

### **Staatskommissär**

MR Dr. Johannes Ranftl

Mag. Alois Schneeberger (Stellvertreter)

### **Geschäftsführung**

Dr. Kurt Buchmann

Harald Kopertz

### **Prüfer**

KPMG Austria GmbH

Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

## **REAL INVEST Austria, mündelsicherer Immobilienfonds**

### **Fondsbestimmungen**

Die Fondsbestimmungen wurden mit Bescheid der Finanzmarktaufsicht vom 18. November 2003, GZ 25 1101/1-FMA-I/3/03, bewilligt.

Die geltenden Fondsbestimmungen des „REAL INVEST Austria“ wurden mit Bescheid der Finanzmarktaufsicht vom 19.05.2010, GZ FMA-IM25 1101/0004-INV/2010, bewilligt und traten mit 01.09.2010 in Kraft.

### **Depotbank**

UniCredit Bank Austria AG, Wien

(gemäß Bescheid der Finanzmarktaufsicht vom 18. November 2003, GZ 25 1101/1-FMA-I/3/03)

### **Ausgegebene Anteilklassen**

Ausschüttungsanteile

(ISIN AT0000634357)

Thesaurierungsanteile mit KEST-Abzug

(ISIN AT0000634365)

Thesaurierungsanteile ohne KEST-Abzug (seit Juli 2007)

(ISIN AT0000A05RD2)

## Bericht der Geschäftsführung

Die Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH legt hiermit den Rechenschaftsbericht über die Entwicklung des Offenen Immobilienfonds Real Invest Austria, mündelsicherer Immobilienfonds, im Zeitraum vom 1. Oktober 2010 bis zum 30. September 2011 vor.

Der Real Invest Austria konnte im abgelaufenen Rechnungsjahr sein Immobilienvermögen kräftig erhöhen und auch den Investitionsgrad deutlich steigern. Im nach wie vor volatilen Umfeld wurde seitens des Fondsmanagements besonderer Wert auf eine ausreichende Liquiditätsausstattung gelegt, die mit Ende des Rechnungsjahres rund EUR 376 Mio. betrug. Das Immobilienvermögen konnte um rund EUR 413 Mio. auf insgesamt rund EUR 1.407 Mio. gesteigert werden. Das Fondsvolumen steigerte sich im Bewertungsjahr um rund EUR 254 Mio. auf rund EUR 1.693 Mio. Damit ist der Real Invest Austria weiterhin klarer Marktführer in Österreich. Der Fonds verfügt über ein nach Nutzungsarten und Regionen ausgewogenes Immobilienportfolio, wobei der Investitionsgrad derzeit rund 83% beträgt. Durch in den nächsten Monaten geplante Immobilien-transaktionen soll dieses Niveau auf über 90% gesteigert werden.

Mit einer Fondsperformance von rund 3,77% und einer Ausschüttung von 31 Cent je Anteil im achten Rechnungsjahr weist der Real Invest Austria eine konstante, positive Wertentwicklung auf. Trotz des unveränderten sicherheitsorientierten Ansatzes und der damit einhergehenden höheren Liquiditätsquote liegt die diesjährige Ausschüttung deutlich über dem Vorjahreswert.

Unser Ziel wird es weiter sein, unter Beibehaltung der gewählten konservativen Anlagestrategie eine hohe Immobilienveranlagungsquote aufrecht zu erhalten. Gleichzeitig werden wir auch zukünftig unser Hauptaugenmerk auf die Sicherheit und den nachhaltigen Ertrag der erworbenen Immobilien legen.

Ihnen, sehr geehrte Anteilsinhaber, danken wir für Ihr Vertrauen.

Mit freundlichen Grüßen

Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH

Die Geschäftsführung



Dr. Kurt Buchmann



Harald Kopertz

Wien, am 28. November 2011

## **Anlagestrategie**

Der Real Invest Austria investiert mit seiner konservativ ausgerichteten Anlagestrategie seit Fondsstart erfolgreich in wohnwirtschaftlich und infrastrukturell genutzte Immobilien, in den Handelssektor sowie in Büro- und Gewerbeimmobilien in ganz Österreich. Von Seiten der Asset Management Experten der Bank Austria Real Invest werden hohe Ansprüche hinsichtlich der Qualität und der nachhaltigen Ertragskraft gestellt, um so den gelegten Maßstäben gerecht zu werden. Ziel der verfolgten Strategie ist der konstante Ausbau des Immobilienportfolios mit einer optimalen Diversifikation hinsichtlich Nutzungsart und geografischer Verteilung der Liegenschaften. Dieses stabile Portfolio bildet die solide Basis für den konstanten Wertzuwachs und die weitere Entwicklung des Fonds.

## **Portfolioentwicklung**

Wie in der Startphase des Fonds liegt der geografische Schwerpunkt der Immobilienveranlagungen in Wien, jedoch wurde in den vergangenen Jahren mit dem Erwerb von Immobilien in den Landeshauptstädten und regionalen Zentren ein österreichweites Immobilienportfolio aufgebaut. Im Berichtsjahr wurde die Veranlagung in Wien mit dem Erwerb von weiteren 11 Objekten deutlich ausgebaut. Im Rechnungsjahr konnte das Immobilienvermögen auf insgesamt rund EUR 1.407 Mio. gesteigert und dabei eine Immobilieninvestitionsquote von rund 83% erreicht werden.



**Investitionsstandorte in den Bundesländern  
(Auswahl)**  
Stand: 30.09.2011

**3250 Wieselburg (Auszug)**  
Einkaufszentrum, Wiener Str. 3



**1220 Wien (Auszug)**  
Wohnheim Wagramer Str. 4



**4020 Linz (Auszug)**  
Büro- und Geschäftsgebäude  
Lastenstraße 36



**5020 Salzburg (Auszug)**  
Büro- und Geschäftsgebäude  
Sterneckstr. 11



**6020 Innsbruck (Auszug)**  
Büro- und Geschäftsgebäude „SOHO“



**9020 Klagenfurt (Auszug)**  
Fachmarktzentrum, Südring 221-223



**8862 Stadl a.d. Mur (Auszug)**  
Seniorenzentrum Weideröschen

# Investitionsstandorte in Wien

Stand: 30.09.2011



**17. Bezirk**  
Integrations- u. Sonderschule,  
Geschäftslokal



**8. Bezirk**  
Gewerbe-, Büro- u.  
Wohnhaus



**16. Bezirk (Auszug)**  
Wohn-, Büro- u. Geschäftshaus



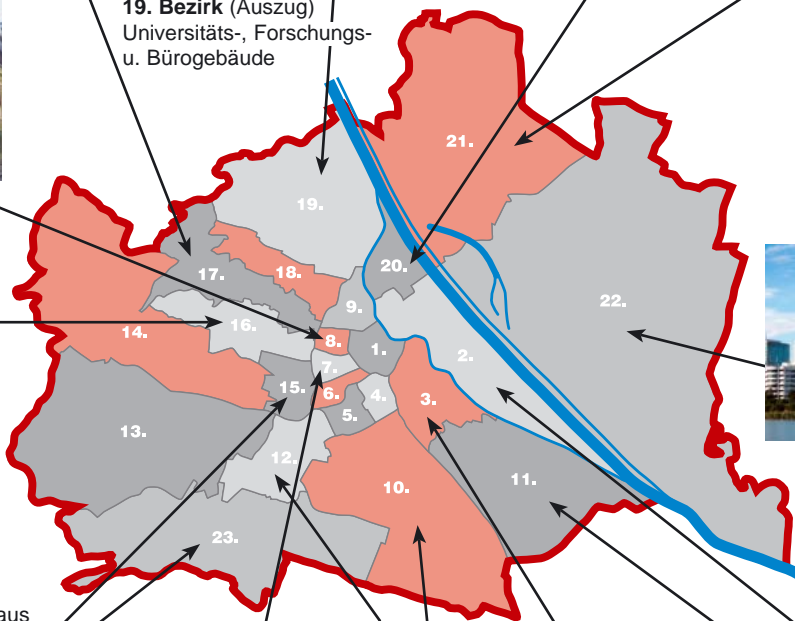
**15. Bezirk (Auszug)**  
Wohn-, Büro- u. Geschäftshaus



**23. Bezirk**  
Büro- u. Geschäftsgebäude



**19. Bezirk (Auszug)**  
Universitäts-, Forschungs-  
u. Bürogebäude



**20. Bezirk (Auszug)**  
Wohnpark Kornhäusel



**21. Bezirk (Auszug)**  
Büro- u. Geschäfts-  
gebäude



**22. Bezirk (Auszug)**  
Wohnhaus, Kindergarten,  
Garage



**7. Bezirk (Auszug)**  
Geschäfts- u. Bürohaus



**3. Bezirk (Auszug)**  
Wohngebäude



**2. Bezirk (Auszug)**  
Bürogebäude



**12. Bezirk (Auszug)**  
Seniorenresidenz



**10. Bezirk (Auszug)**  
Wohn- u. Geschäftshaus



**11. Bezirk (Auszug)**  
Bürogebäude

## Trends nach Nutzungsarten

Neben der regionalen Verteilung der Objekte innerhalb Österreichs wird vom Management in allen Entwicklungsphasen des Fonds besonderer Augenmerk auf eine gute Diversifikation der Objekte nach Nutzungsarten mit den Schwerpunkten Infrastruktur und Wohnen gelegt.

- **Infrastruktur und Wohnen**

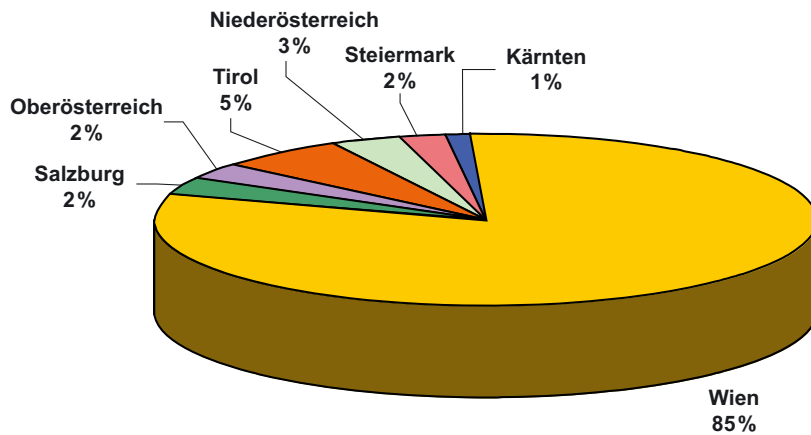
Mit dem Kauf bzw. der Errichtung von Wohnobjekten in Wien, z.B. Handelskai 78-86 bzw. 102-112 (Nutzfläche rund 50.000 m<sup>2</sup>), Arsenal 12 und 15 (Nutzfläche rund 11.500 m<sup>2</sup>), Trillergasse 2 und 4 (Nutzfläche rund 24.800 m<sup>2</sup>), Wohnpark Neue Donau (Nutzfläche rund 13.000 m<sup>2</sup>), Dr.-Bohr-Gasse (Nutzfläche rund 15.500 m<sup>2</sup>), wird der Real Invest Austria seinen gewählten Investitionsschwerpunkten gerecht. Im Berichtszeitraum konnten die Bauvorhaben Bernhardtstalgasse (Nutzfläche rund 6.000 m<sup>2</sup>), Bonygasse (Nutzfläche rund 5.400 m<sup>2</sup>) und Erzherzog-Karl-Straße (Nutzfläche rund 9.000 m<sup>2</sup>) erfolgreich abgeschlossen werden. Um der insgesamt starken Nachfrage nach Wohnraum und hier insbesondere in Wien Rechnung zu tragen, wird ein Fokus der Akquisitionstätigkeit weiterhin auf dieser ertragsstabilen Immobilienklasse liegen. Im abgeschlossenen Rechnungsjahr wurde mit der Planung bzw. Realisierung von Wohnbauprojekten (z.B. Trillergasse 2A, Ernst-Melchior-Gasse, Grundäckergasse) mit einer geplanten Nutzfläche von rd. 40.000 m<sup>2</sup> begonnen.

- **Handel, Büro- und Gewerbe**

Eine Verstärkung des Engagements im Bereich Handel ist durch den Erwerb des EKZ Stadioncenter (Nutzfläche rd. 35.400 m<sup>2</sup>), Mariahilfer Straße 116 (Nutzfläche rd. 6.500 m<sup>2</sup>) sowie die anteiligen Handelsflächen in den Objekten Trillergasse und Handelskai (Nutzfläche rund 22.800 m<sup>2</sup>) gegeben. Im Bereich Büro konnte mit dem Erwerb des Office Center Gasometer (Nutzfläche rd. 30.700 m<sup>2</sup>) eine Ausweitung dieses Immobiliensegments erreicht werden.

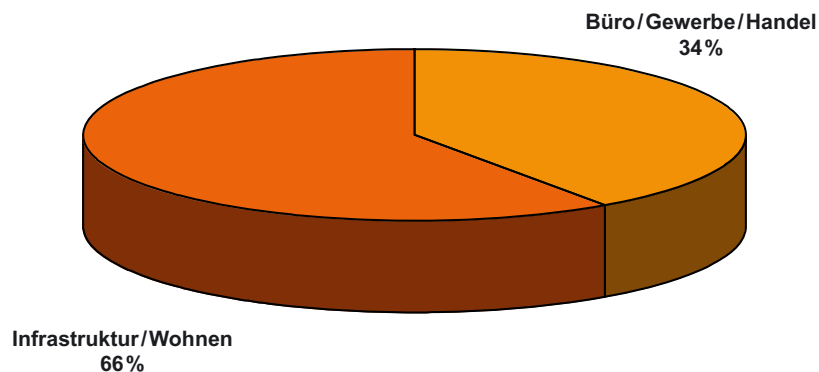
## Nutzflächenaufteilung nach Bundesländern

Stand: 30.09.2011



## Flächenaufteilung nach Nutzungsart

Stand: 30.09.2011



## Ausblick

In den knapp acht Jahren seit Emission konnte der Real Invest Austria dank aktivem und professionellem Immobilien- und Fondsmanagement ein gut diversifiziertes und solides Portfolio aufbauen und sein Immobilienvermögen auf rund EUR 1.407 Mio. steigern (+ 41,6%). Der Real Invest Austria weist eine sehr konstante positive Rechenwertentwicklung auf. Auch im Rechnungsjahr 2010/2011 konnte der Real Invest Austria eine positive Performance von rund 3,77% erreichen. Ziel ist es, unter Bedachtnahme auf die weitere Entwicklung der globalen Wirtschaft die konservative Anlagestrategie beim Ausbau des Immobilienvermögens weiterzuverfolgen und damit eine optimale Investitionsquote zu erreichen.



## II. Rechenschaftsbericht gemäß Schema B ImmoInvFG<sup>1)</sup>

### 1. Vermögensaufstellung

#### Vermögensaufstellung zum 30.09.2011

##### 1. Wertpapiere

Anleihen lautend auf EUR

ISIN	Bezeichnung	Zinssatz	Nominale/Stück	Kurswert	%-Anteil am Fonds- vermögen
AT000B048129	FRN BA-CA PF FL R 100/07 - 11P2	1,811	10.000.000,00	9.981.100,00	0,59%
AT0000193396	FRN HYPOINVBK SCHV. 05-17/6VAR.	2,227	20.000.000,00	20.000.000,00	1,18%
AT000B048251	FRN BACA FLR PF 08/18 S.346	1,478	15.000.000,00	14.381.565,00	0,85%
XS0431077550	FRN KOMMKR.MED.TERM.NTS 09/13	2,232	10.000.000,00	10.083.387,00	0,60%
XS0448270347	FRN HYPOINVBK OEFF.PFBR.0912	1,789	25.000.000,00	24.954.312,50	1,47%
AT000B041835	UCBA KOBL 10-12/P 1	2,250	15.000.000,00	15.000.000,00	0,89%
AT000B041843	FRN UCBA KOBL 10-12/P 2	1,632	25.000.000,00	25.000.000,00	1,48%
AT000B048525	FRN UCBA FLR PF 10/13 S.388	1,582	15.000.000,00	14.912.865,00	0,88%
AT0000385356	5% OESTERR., REP 02/12	5,000	10.000.000,00	10.345.500,00	0,61%
XS0417722393	3,375% OEVAG BONDS 09-13	3,375	10.000.000,00	10.278.700,00	0,61%
XS0450311799	2,5% HYPINVBK PFBR 09/12	2,500	20.000.000,00	20.078.400,00	1,19%
AT0000A0HPK2	K 12000 (T)	–	387.258,00	39.109.185,42	2,31%
Pensionsgeschäfte					
AT0000385356	RAGB 5 07/15/12	0,7%	14.350.000,00	15.004.360,00	0,89%
<b>Summe Wertpapiere</b>			<b>Nominale Stück</b>	<b>189.350.000,00 387.258</b>	<b>229.129.374,92 13,53%</b>

<sup>1)</sup> Den im Rechenschaftsbericht ausgewiesenen Zahlen zum 30. September 2011 wurden aus abrechnungstechnischen Gründen die Daten vom 3. Oktober 2011 (erster Bankarbeitstag nach Ende des Rechnungsjahres) und 1. Oktober 2010 (betreffend Vorjahreszahlen) zugrunde gelegt.

## 2. Immobilien und Immobiliengleiche Rechte <sup>1)</sup>

Objekt	Anschaffungskosten (Kaufpreis netto) in EUR	Kurswert per 03.10.2011 in EUR	%-Anteil am Fonds- vermögen
1020 Wien, Leopold-Moses-Gasse 4	16.330.756,50	16.345.000,00	0,97 %
1020 Wien, Obere Donaustraße 21	14.039.669,94	15.450.000,00	0,91 %
1020 Wien, Obere Donaustraße 33	14.336.000,00	15.609.000,00	0,92 %
1020 Wien, Nordbahnstraße 50	33.362.587,54	33.479.500,00	1,98 %
1020 Wien, Leystraße 157-159	1.611.837,00	1.719.000,00	0,10 %
1020 Wien, Ernst-Melchior-Gasse	17.661.500,00	17.765.000,00	1,05 %
1020 Wien, Olympia-Platz 2	102.800.000,00	104.685.666,67	6,18 %
1030 Wien, Arsenal 12	22.613.364,00	22.833.643,50	1,35 %
1030 Wien, Arsenal 15	8.758.233,00	8.938.053,00	0,53 %
1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 146-148	5.502.783,61	6.860.000,00	0,41 %
1030 Wien, Ungargasse 33	3.617.447,08	4.083.500,00	0,24 %
1030 Wien, Dr.-Bohr-Gasse 9	41.960.559,28	41.900.000,00	2,47 %
1070 Wien, Mariahilfer Straße 50 und 52	24.391.380,24	26.192.500,00	1,55 %
1070 Wien, Mariahilfer Straße 116	28.000.000,00	28.168.900,00	1,66 %
1080 Wien, Josefstädter Straße 15	3.573.500,00	3.405.000,00	0,20 %
1100 Wien, Favoritenstraße 81	11.493.002,30	12.400.000,00	0,73 %
1100 Wien, Holbeingasse 6	11.873.820,00	12.833.500,00	0,76 %
1100 Wien, Bernhardstalgasse 45	14.776.268,70	15.971.000,00	0,94 %
1100 Wien, Laxenburgerstraße 16	18.071.077,00	18.164.000,00	1,07 %
1100 Wien, Humboldtgasse 38	6.286.615,30	6.276.000,00	0,37 %
1100 Wien, Sonnwendgasse	2.001.260,00	2.169.500,00	0,13 %
1100 Wien, Grundäckerstraße	2.629.140,21	2.900.000,00	0,17 %
1110 Wien, Medwegweg	26.071.452,22	26.838.500,00	1,58 %
1110 Wien, Guglgasse 15-17	75.496.225,00	76.762.828,33	4,53 %
1120 Wien, Wagenseilgasse 5-7	20.823.369,82	22.050.000,00	1,30 %
1120 Wien, Dörfelstraße 6-8	6.961.247,16	6.345.000,00	0,37 %
1120 Wien, Tanbrückgasse 34	6.812.942,80	7.030.500,00	0,42 %
1120 Wien, Bonygasse 2-12	14.445.544,30	14.457.000,00	0,85 %
1120 Wien, Hohenbergstraße 58	24.300.420,00	24.842.000,00	1,47 %
1150 Wien, Geibelgasse 18-20	6.248.810,89	7.193.000,00	0,42 %
1150 Wien, Giselhergasse 1-5	20.407.258,67	22.648.000,00	1,34 %
1150 Wien, Hofmoklgasse 1-5	2.000.000,00	2.156.500,00	0,13 %
1150 Wien, Rauchfangkehrerg. 35-37	1.675.000,00	1.802.000,00	0,11 %
1150 Wien, Meiselstraße 8	22.410.385,39	23.022.215,85	1,36 %
1160 Wien, Sandleitengasse 15-17	7.908.854,84	9.370.000,00	0,55 %
1160 Wien, Seeböckgasse 59	6.850.000,00	7.581.500,00	0,45 %
1160 Wien, Lobmeyrgasse 5-7	16.932.828,19	17.241.713,54	1,02 %
1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 220-222	26.900.000,00	28.254.500,00	1,67 %

<sup>1)</sup> Darstellung der einzelnen Immobilien ab Seite 16

Objekt	Anschaffungskosten (Kaufpreis netto) in EUR	Kurswert per 03.10.2011 in EUR	%-Anteil am Fonds- vermögen
1190 Wien, Muthgasse 56-58	4.562.549,77	5.362.000,00	0,32 %
1190 Wien, Muthgasse 11	78.500.000,00	79.517.000,00	4,70 %
1200 Wien, Dresdner Straße 34-44	37.049.262,75	40.335.000,00	2,38 %
1200 Wien, Innstraße 23	13.072.979,90	13.961.000,00	0,82 %
1200 Wien, Kornhäuselgasse 3-9	60.572.972,57	66.486.251,92	3,93 %
1200 Wien, Handelskai 78-86	33.212.568,45	35.530.500,00	2,10 %
1200 Wien, Handelskai 102-112	38.847.499,21	41.499.000,00	2,45 %
1210 Wien, Franz-Jonas-Platz 10-12	10.811.828,27	11.874.500,00	0,70 %
1210 Wien, Schlosshofer Straße 19 und 21	8.717.500,00	9.315.000,00	0,55 %
1210 Wien, Deublergasse 18	2.129.250,00	2.203.000,00	0,13 %
1210 Wien, Leopoldauer Straße 161	4.140.000,00	4.356.000,00	0,26 %
1220 Wien, Tokiostraße 3	26.304.980,48	25.029.500,00	1,48 %
1220 Wien, Tokiostraße 12	9.000.000,00	9.972.500,00	0,59 %
1220 Wien, Wagramer Straße 4	6.759.873,94	7.935.000,00	0,47 %
1220 Wien, Rudolf-Nurejew-Promenade 3	16.363.276,66	16.841.500,00	0,99 %
1220 Wien, Nurejew-Promenade Wohnen GmbH & Co. KG	21.867.232,05	21.887.520,53	1,29 %
1220 Wien, Nurejew-Promenade Garagen GmbH & Co. KG	6.449.355,00	6.614.338,50	0,39 %
1220 Wien, Erzherzog-Karl-Straße	18.083.142,84	18.254.000,00	1,08 %
1220 Wien, Am Kaisermühlendamm 87	14.972.454,99	15.299.869,09	0,90 %
1230 Wien, Perfektastraße 69	11.250.000,00	11.250.000,00	0,66 %
2130 Mistelbach, Herzog-Albrecht-Straße 1-3, 4	19.480.660,84	20.241.000,00	1,20 %
3400 Klosterneuburg, Kreuzergasse 11-13	3.844.699,12	3.476.000,00	0,21 %
4020 Linz, Lastenstraße 36	8.250.982,08	6.907.000,00	0,41 %
4020 Linz, Freistädter Straße/Leonfelder Straße	17.002.361,29	17.094.000,00	1,01 %
4020 Linz, Johann-Wilhelm-Klein-Straße 2-4	8.494.562,17	9.107.000,00	0,54 %
5020 Salzburg, Hellbrunner Straße 11a	2.972.222,48	3.023.000,00	0,18 %
5020 Salzburg, Siezenheimer Straße 35	2.050.000,00	2.110.500,00	0,12 %
5020 Salzburg, Sterneckerstraße 11	8.980.000,00	9.195.500,00	0,54 %
5020 Salzburg, Münchner Bundesstraße 105, 107	7.118.735,55	7.550.000,00	0,45 %
6020 Innsbruck, Grabenweg 4	13.186.850,00	13.196.000,00	0,78 %
6020 Innsbruck, Museumstraße 32-34	16.560.000,00	16.132.500,00	0,95 %
6060 Hall i. Tirol, Gerbergasse 2, Dr.-Josef-Posch-Schule	7.700.000,00	7.085.000,00	0,42 %
6300 Wörgl, Salzburger Straße 32	48.805.299,71	50.685.500,00	2,99 %
8073 Feldkirchen, Triester Straße 101	4.270.000,00	4.599.000,00	0,27 %
8344 Bad Gleichenberg, Kaiser-Franz-Josef-Straße 10	3.830.000,00	3.865.000,00	0,23 %
8521 Wettmanstätten, Neudorf im Sausal	7.813.541,00	8.792.500,00	0,52 %
8562 Mooskirchen, Kniezenberg 6	8.619.774,50	8.765.000,00	0,52 %
8641 St. Marein im Mürztal, Schaldorfer Straße 6 und 8	3.420.000,00	3.590.000,00	0,21 %
8668 Mitterdorf im Mürztal, Schulstraße 10	4.050.000,00	4.414.000,00	0,26 %
8862 Stadl a. d. Mur, Steindorf 6 und 6a	7.262.400,00	7.619.000,00	0,45 %
9020 Klagenfurt, Südring 221-223	6.930.000,00	6.960.000,00	0,41 %
9020 Klagenfurt, Radetzkystraße 30, 32, 34, 36	3.200.000,00	3.935.000,00	0,23 %
<b>Summen</b>	<b>1.328.443.956,38</b>	<b>1.377.610.000,93</b>	<b>81,36 %</b>

## Grundstücksgesellschaften <sup>1)</sup>

1030 Wien, TC Quinta ImmobilienerrichtungsgmbH	10.941.943,00	12.126.711,59	0,72%
1030 Wien, WBT Wohnpark Markhofgasse Vermietungs-GmbH	5.704.463,96	7.618.384,13	0,45%
1210 Wien, Wohnpark Trillergasse Vermietungs GmbH	1.335.580,37	2.205.961,08	0,13%
1220 Wien, Real Invest Atlas Immobilienerrichtungs- u. beteiligungs GmbH	37.425,00	689.654,90	0,04%
3250 Wieselburg, Einkaufszentrum Wieselburg Errichtungs- & Betriebs GmbH	4.651.188,49	6.286.278,98	0,37%
6300 Wörgl, Grenzlandpark Verwaltungs-GmbH	42.919,30	84.414,48	0,00%
<b>Summen</b>	<b>22.713.520,12</b>	<b>29.011.405,16</b>	<b>1,71%</b>

Grunderwerbsnebenkosten (soweit noch nicht abgeschrieben)		45.742.906,28	2,70%
<b>Summe Immobilien und immobilienähnliche Rechte</b>		<b>1.452.364.312,37</b>	<b>85,77%</b>

## 3. Derivative

Zinsswaps		– 2.257.396,19	– 0,13%
Futures		–	0,00%
<b>Summe Derivative</b>		<b>– 2.257.396,19</b>	<b>– 0,13%</b>

## 4. Bankguthaben/Forderungen

EUR-Guthaben		160.401.949,28	9,47%
Darlehen an intransparente Grundstücksgesellschaften		58.375.395,37	3,45%
Darlehen an transparente Grundstücksgesellschaften		86.230.000,00	5,09%
Kautionen		–	0,00%
Lieferantenforderungen		–	0,00%
geleistete Anzahlungen		–	0,00%
vorabbezahlte Steuer		–	0,00%
sonstige Forderungen		19.701.776,03	1,16%
<b>Summe Bankguthaben/Forderungen</b>		<b>324.709.120,68</b>	<b>19,18%</b>

## 5. Sonstige Vermögenswerte

Verrechnungssaldo Instandhaltungsvorsorge gem. § 31 WEG		3.527.959,67	0,21%
Zinsansprüche Wertpapiere, Konten und Swaps		1.670.449,12	0,10%
sonstige Vermögenswerte		1.084.800,54	0,06%
<b>Summe sonstige Vermögenswerte</b>		<b>6.283.209,33</b>	<b>0,37%</b>

<b>Vermögenswerte gesamt</b>	<b>2.010.228.621,11</b>	<b>118,72%</b>
------------------------------	-------------------------	----------------

<sup>1)</sup> Detailsausführungen siehe Seite 103



## 6. Verbindlichkeiten und sonstige Vermögensminderungen

Fremdfinanzierung	– 119.975.021,59	– 7,09%
Gesellschafterdarlehen	– 86.230.000,00	– 5,13%
Lieferantenverbindlichkeiten	– 39.853.468,96	– 2,31%
Abgrenzung geplanter Instandhaltungen	– 2.853.801,97	– 0,17%
Rückstellungen und sonstige Verbindlichkeiten	– 11.579.942,83	– 0,68%
Zinsabgrenzung Fremdfinanzierung	– 328.942,45	– 0,02%
Kautionen	–	0,00%
Mietvorauszahlungen	– 3.671.940,45	– 0,22%
Baukostenbeiträge	– 52.427.587,61	– 3,10%
<b>Summe Verbindlichkeiten u. sonstige Vermögensminderungen</b>	<b>– 316.920.705,86</b>	<b>– 18,72%</b>

<b>Fondsvermögen</b>	<b>1.693.307.915,25</b>	<b>100,00%</b>
----------------------	-------------------------	----------------

<b>Umlaufende Anteile</b>		<b>142.419.957</b>
<b>davon Ausschütter</b>		<b>72.431.590</b>
<b>Rechenwert je Anteil</b>	<b>EUR</b>	<b>10,99</b>
<b>davon Thesaurierer</b>		<b>65.437.840</b>
<b>Rechenwert je Anteil</b>	<b>EUR</b>	<b>12,79</b>
<b>davon Vollthesaurierer</b>		<b>4.550.527</b>
<b>Rechenwert je Anteil</b>	<b>EUR</b>	<b>13,20</b>

## Immobilien und immobilienrechtliche Rechte

### 1020 Wien, Ernst-Melchior-Gasse (Bauprojekt)

Das im 2. Wiener Gemeindebezirk gelegene Grundstück befindet sich im Stadtentwicklungsgebiet Nordbahnhof, einer der größten und bedeutendsten innerstädtischen Entwicklungszonen Wiens. An dieser Liegenschaft wurde ein Baurecht erworben. Die Errichtung einer Wohn- und Geschäftshausanlage mit einer gesamten Nutzfläche von rd. 9.300 m<sup>2</sup> ist geplant.

a)	Lage:	1020 Wien, Ernst-Melchior-Gasse/Am Tabor/ Krakauerstraße/An den Kohlenrutschen
	Grundbuch:	Grundbuch 01657 Leopoldstadt, BG Leopoldstadt
	Einlagezahl:	Baurechtseinlage 6766 ob EZ 6757
	Grundstücksnummer:	1502/294
	Anteile:	1/1
	Rechtsform:	Baurecht
	Anteile:	1/1
	Nutzung:	Wohn- und Geschäftsgebäude
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	3.871 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	geplant rd. 9.300 m <sup>2</sup>
c)	Errichtungsjahr:	–
d)	Anschaffungsjahr:	2010
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis/Errichtungskosten (geplant): geplante Nebenkosten: Gesamt:	EUR 17.661.500,00 rd. EUR 730.000,00 EUR 18.391.500,00
f)	Vermietbare Fläche:	geplant rd. 8.700 m <sup>2</sup> Wohnfläche inkl. Loggien, rd. 600 m <sup>2</sup> Büro- und Geschäftsfläche
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten sollen von den Nutzern getragen werden.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	Keine
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Keine
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Keine
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert
o)	Sonstiges:	Bauprojekt

## 1020 Wien, Leopold-Moses-Gasse 4

Die 1999 errichtete Liegenschaft verfügt über 9 oberirdische Geschosse sowie eine 1-geschossige Tiefgarage. Im begrünten Innenhof ist ein Kinderspielplatz situiert. Das in einer Seitengasse der Lassallestraße gelegene Grundstück befindet sich zwischen Praterstern und Mexikoplatz auf dem Areal der ehemaligen Kaiser-Ferdinand-Nordbahn. Das Objekt ist an die innerstädtischen Verkehrsmittel sehr gut angebunden. In unmittelbarer Nähe befinden sich die U-Bahnstationen Praterstern und Vorgartenstraße der Linie U1 bzw. U2.



a)	Lage:	1020 Wien, Leopold-Moses-Gasse 4
	Grundbuch:	Grundbuch 01657 Leopoldstadt, BG Leopoldstadt
	Einlagezahl:	5939
	Grundstücksnummer:	1502/200
	WE-Anteile:	10.429/19.848stel Anteile
	Nutzung:	Bürohaus
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	3.247 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche (WE-Objekt):	rd. 7.900 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)
c)	Errichtungsjahr:	1999
d)	Anschaffungsjahr:	2007
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 16.450.000,00 (inkl. anteil. Rep.-Fonds/WEG) rd. EUR 1.236.000,00 EUR 17.686.000,00
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 7.900 m <sup>2</sup> Bürofläche, 60 Stellplätze
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	rd. EUR 2.800,00
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 4.800,00
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Keine
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 19.473.450,00 Deckungsgrad: 100%
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert und Sachwert

## 1020 Wien, Obere Donaustraße 21



Das 8-geschossige Büro- und Wohngebäude samt Tiefgarage wurde in den Jahren 1993/1994 errichtet. Die Wohnungen verfügen über Balkone, Loggien und Terrassen und sind in den ruhigen Hof ausgerichtet. Dieser Innenhof, auf welchem sich auch ein Kinderspielplatz befindet, ist durch einen Altbaumbestand und Sträucher begrünt. Das Objekt zeichnet sich durch die gute Lage und Nähe zur Innenstadt aus. Durch die U4-Station Roßauer Lände ist die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz optimal gegeben.

a)	Lage:	1020 Wien, Obere Donaustraße 21
	Grundbuch:	Grundbuch 01657 Leopoldstadt, BG Leopoldstadt
	Einlagezahl:	354
	Grundstücksnummer:	548/13
	Anteile:	1/1
	Nutzung:	Büro- und Wohnhaus
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	3.645 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	rd. 9.500 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)
c)	Errichtungsjahr:	1993-1994
d)	Anschaffungsjahr:	2007
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 14.039.669,94 rd. EUR 843.000,00 EUR 14.882.669,94
f)	Vermietbare Fläche:	2.900 m <sup>2</sup> Bürofläche, 6.600 m <sup>2</sup> Wohnfläche, 83 Stellplätze
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	rd. EUR 43.400,00
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 41.200,00
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	1) Pfandrecht über ATS 26.569.350,00 (= EUR 1.930.869,97) für Land Wien 2) Veräußerungsverbot für das Land Wien 3) Pfandrecht über ATS 236.700,00 (= EUR 17.201,66) für Land Wien
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 20.847.924,00 Deckungsgrad: 100 % es besteht Unterversicherungsverzicht
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert und Sachwert

## 1020 Wien, Obere Donaustraße 33

Das im 2. Wiener Gemeindebezirk am Donaukanal gelegene Bürogebäude wurde im Jahr 2002 errichtet. Neben rd. 5.100 m<sup>2</sup> hochwertigen Büroflächen stehen dem Mieter 41 Pkw-Stellplätze zur Verfügung. Über eine Glasbrücke ist der moderne Bau mit dem benachbarten Gebäude verbunden. Sämtliche Flächen sind von der A1 Telekom Austria AG in Bestand genommen. Durch seine optimale Lage verfügt das Objekt über eine gute Anbindung an das Verkehrsnetz der Stadt.



<b>a)</b>	Lage:	1020 Wien, Obere Donaustraße 33
	Grundbuch:	Grundbuch 01657 Leopoldstadt, BG Leopoldstadt
	Einlagezahl:	361
	Grundstücksnummer:	526/1
	Anteile:	1/1
	Nutzung:	Bürogebäude
<b>b)</b>	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	1.031 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzflächen:	rd. 5.100 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)
<b>c)</b>	Errichtungsjahr:	2001/2002
<b>d)</b>	Anschaffungsjahr:	2005
<b>e)</b>	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 14.336.000,00 rd. EUR 942.000,00 EUR 15.278.000,00
<b>f)</b>	Vermietbare Fläche:	rd. 5.100 m <sup>2</sup> Bürofläche (inkl. Lager und sonstiger Fläche), 41 Stellplätze sowie 6 Motorrad-Stellplätze
<b>g)</b>	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.
<b>h)</b>	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	Keine
<b>i)</b>	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 15.000,00
<b>j)</b>	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
<b>k)</b>	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
<b>l)</b>	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Keine
<b>m)</b>	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 13.741.591,00 Deckungsgrad: 100 % es besteht Unterversicherungsverzicht
<b>n)</b>	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert

## 1020 Wien, Nordbahnstraße 50



Das denkmalgeschützte Gebäude befindet sich in der Nordbahnstraße 50, im 2. Wiener Gemeindebezirk, in unmittelbarer Nähe zum Praterstern. Durch Generalsanierung und Umbau des Gebäudes wurden hochwertige Büroflächen errichtet und mit 30.04.2009 übergeben.

a)	Lage:	1020 Wien, Nordbahnstraße 50
	Grundbuch:	Grundbuch 01657 Leopoldstadt, BG Leopoldstadt
	Einlagezahl:	1140
	Grundstücksnummer:	707/8
	Anteile:	1/1
	Nutzung:	Bürohaus
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	4.052 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	rd. 15.800 m <sup>2</sup>
c)	Errichtungsjahr:	1870
d)	Anschaffungsjahr:	2007
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 33.362.587,54 rd. EUR 2.010.000,00 EUR 35.372.587,54
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 14.600 m <sup>2</sup> Bürofläche, rd. 1.200 m <sup>2</sup> Lager und Archiv
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 15.000,00
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Keine
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 33.492.118,00 Deckungsgrad: 100% es besteht Unterversicherungsverzicht
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert und Sachwert 2. Sachverständiger – Ertragswert

## 1020 Wien, Leystraße 157-159

Die Liegenschaft befindet sich im 2. Wiener Gemeindebezirk. Auf dieser Liegenschaft wurde ein Baurecht eingeräumt. Der Bauberechtigte hat eine Wohnhausanlage mit einer Nutzfläche von rd. 6.000 m<sup>2</sup> errichtet.

a)	Lage:	1020 Wien, Leystraße 157-159
	Grundbuch:	Grundbuch 01657 Leopoldstadt, BG Leopoldstadt
	Einlagezahl:	6418
	Grundstücksnummer:	1502/285
	Anteile:	1/1
	Nutzung:	Dritten ist Baurecht eingeräumt
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	3.062 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	–
c)	Errichtungsjahr:	2009/2010
d)	Anschaffungsjahr:	2008
e)	Anschaffungskosten	
	Kaufpreis:	EUR 1.611.837,00
	Nebenkosten:	rd. EUR 130.000,00
	Gesamt:	EUR 1.741.837,00
f)	Vermietbare Fläche:	–
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	–
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	Keine
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Baurecht bis 2083-12-31, Baurechtseinlage EZ 6733
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Keine
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert und Vergleichswert 2. Sachverständiger – Ertragswert



## 1020 Wien, Olympiaplatz 2



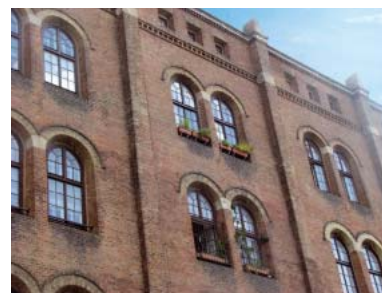
Im 2. Wiener Gemeindebezirk, am Olympiaplatz 2 liegt das im Eigentum der Stadion Center Einkaufszentrumserichtungs GmbH & Co KG befindliche Einkaufszentrum. In der näheren Umgebung befinden sich Wohnbauten sowie Sport- und Trainingsplätze. Unmittelbar beim Haupteingang des Stadion Centers ist die U-Bahnstation Stadion der Linie U2. Eine weitere Anbindung an den öffentlichen Verkehr erfolgt über die Autobushaltestellen der Wiener Linien. Die Anbindung an die Autobahn A 23 liegt in unmittelbarer Nähe.

a)	Lage:	1020 Wien, Olympiaplatz 2
	Grundbuch:	Grundbuch 01657 Leopoldstadt, BG Leopoldstadt
	Einlagezahl:	5534
	Grundstücksnummer:	2236/140, 2236/229
	Anteile:	1/1
	Nutzung:	Einkaufszentrum
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	25.086 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	rd. 35.400 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)
c)	Errichtungsjahr:	2005-2007
d)	Anschaffungsjahr:	2010
e)	Anschaffungswert (vorläufig):	EUR 102.800.000,00
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 28.500 m <sup>2</sup> Geschäftsfläche, rd. 6.900 Bürofläche, 1.398 Stellplätze
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 128.000,00
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Keine
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 65.122.000,00 Deckungsgrad: 100 %
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Vergleichswert 2. Sachverständiger – Ertragswert 3. Sachverständiger – Ertragswert



## 1030 Wien, Arsenal 12

Im 3. Wiener Gemeindebezirk liegt das im Eigentum der SENORA Immobilien ZWEI GmbH & Co KG befindliche Objekt mit einer Nutzfläche von rd. 9.900 m<sup>2</sup>. Das ehemalige Kasernenobjekt soll um ein Dachgeschossausbau mit rd. 3.400 m<sup>2</sup> erweitert werden. Die aus mehreren Backsteinbauten bestehende Anlage befindet sich auf einem rechteckigem Grundriss auf der Anhöhe südlich des Landstraßer Gürtels.



a)	Lage:	1030 Wien, Arsenal 12
	Grundbuch:	Grundbuch 01006 Landstraße, BG Innere Stadt Wien
	Einlagezahl:	4376
	Grundstücksnummer:	3359/1, 3359/2
	Anteile:	1/1
	Nutzung:	Wohnhaus
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	13.067 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	geplant rd. 13.300 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)
c)	Errichtungsjahr:	1849-1856
d)	Anschaffungsjahr:	2011
e)	Anschaffungswert mit Dachgeschossausbau (in Durchführung): <sup>1)</sup>	EUR 22.613.364,00
f)	Vermietbare Fläche:	geplant rd. 11.500 m <sup>2</sup> Wohnfläche, rd. 1.800 m <sup>2</sup> Gewerbefläche, 37 Stellplätze
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 360.000,00
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Keine
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 20.233.943,00 Deckungsgrad: 100% es besteht Unterversicherungsverzicht
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert, Discounted Cashflow 2. Sachverständiger – Ertragswert
o)	Sonstiges:	Gesellschaft ist Eigentümerin der Liegenschaft.

<sup>1)</sup> Anschaffungswert bezogen auf die Beteiligungsquote des REAL INVEST Austria

## 1030 Wien, Arsenal 15



Die im Eigentum der SENORA Immobilien ZWEI GmbH & Co KG befindliche Liegenschaft befindet sich im Areal des Arsenal im 3. Wiener Gemeindebezirk zwischen der Kelsenstraße und der Arsenalstraße. Die Anlage wurde zwischen 1849 und 1856 erbaut.

a)	Lage:	1030 Wien, Arsenal 15
	Grundbuch:	Grundbuch 01006 Landstraße, BG Innere Stadt Wien
	Einlagezahl:	4405
	Grundstücksnummer:	3359/14, 3359/15
	Anteile:	1/1
	Nutzung:	Bürogebäude und Lager
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	10.784 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	rd. 7.300 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)
c)	Errichtungsjahr:	1849-1856
d)	Anschaffungsjahr:	2011
e)	Anschaffungswert: <sup>1)</sup>	EUR 8.758.233,00
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 7.300 m <sup>2</sup> Bürofläche, Lager
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 78.200,00
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Keine
m)	Feuerversicherung:	Versicherungssumme: EUR 13.782.130,00 Deckungsgrad: 100%
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert, Discounted Cashflow 2. Sachverständiger – Ertragswert
o)	Sonstiges:	Gesellschaft ist Eigentümerin der Liegenschaft.

<sup>1)</sup> Anschaffungswert bezogen auf die Beteiligungsquote des REAL INVEST Austria

## 1030 Wien, Dr.-Bohr-Gasse 9

Das Objekt befindet sich im 3. Wiener Gemeindebezirk am Campus Vienna-Biocenter, derzeit Wiens größter Biotechnologiestandort. Das Gebäude wird als Büro- und Laborgebäude genutzt und ist zur Gänze an die Universität Wien vermietet.



<b>a)</b>	Lage:	1030 Wien, Dr.-Bohr-Gasse 9
	Grundbuch:	Grundbuch 01006 Landstraße, BG Innere Stadt Wien
	Einlagezahl:	Baurechtseinlage 4206 an EZ 4202
	Grundstücksnummer:	1451/16
	Rechtsform:	Baurecht
	Anteile:	1/1
	Nutzung:	Büro- und Laborgebäude
<b>b)</b>	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	5.882 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	rd. 15.600 m <sup>2</sup>
<b>c)</b>	Errichtungsjahr:	1991
<b>d)</b>	Anschaffungsjahr:	2011
<b>e)</b>	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 41.960.559,28 rd. EUR 2.828.000,00 EUR 44.788.559,28
<b>f)</b>	Vermietbare Fläche:	rd. 15.600 m <sup>2</sup> Büro- und Laborfläche, 130 Stellplätze
<b>g)</b>	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.
<b>h)</b>	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	Keine
<b>i)</b>	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 20.000,00
<b>j)</b>	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
<b>k)</b>	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
<b>l)</b>	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Keine
<b>m)</b>	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 54.698.198,00 Deckungsgrad: 100 %
<b>n)</b>	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert

## 1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 146-148 (Wohnungseigentumsobjekte)



Der 1993 fertig gestellte Wohnpark Rennweg liegt auf dem Gebiet der ehemaligen Rennweg-Kaserne. Auf einer Gesamtnutzfläche von ca. 62.500 m<sup>2</sup> befinden sich insgesamt 355 Wohnungen, Büros und Geschäfte. Die Anlage zeichnet sich durch eine angenehme Lage, eine gute Verkehrsverbindung und eine hervorragende Infrastruktur aus. So liegen verschiedene Supermärkte, Bank, Trafik, Frisör, Ärzte, Kindergarten und Schule auf dem Areal. Die unmittelbar am Wohnpark vorbeiführenden Buslinien 77 A und 74 A sowie die Straßenbahnlinie 71 ermöglichen eine Anbindung an die U3 und die S-Bahn.

a)	Lage:	1030 Wien, Landstraßer Hauptstr. 146-148, Oberzellerg. 1
	Grundbuch:	Grundbuch 01006 Landstraße, BG Innere Stadt Wien
	Einlagezahl:	4195
	Grundstücksnummer:	1294/3, 1294/4, 1294/5
	WE-Anteile:	3.970/77.057stel Anteile
	Nutzung:	3 Geschäftslokale
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	insgesamt 29.691 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche (WE-Objekt):	rd. 4.000 m <sup>2</sup>
c)	Errichtungsjahr:	1993
d)	Anschaffungsjahr:	2003
e)	Anschaffungskosten	
	Kaufpreis:	EUR 5.586.000,96 (inkl. anteil. Rep.-Fonds/WEG)
	Nebenkosten:	rd. EUR 139.000,00
	Gesamt:	EUR 5.725.000,96
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 3.200 m <sup>2</sup> Geschäftsfläche, rd. 800 m <sup>2</sup> Lade- u. Lichthof
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	rd. EUR 17.800,00
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 22.200,00
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Keine
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 136.608.675,84 Deckungsgrad: 100 %
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert

## 1030 Wien, Ungargasse 33

Das 2002 errichtete Objekt verfügt über 8 oberirdische Geschosse sowie über eine 3-geschossige Tiefgarage. Die Liegenschaft ist an die innerstädtischen Verkehrsmittel sehr gut angepasst. In unmittelbarer Nähe befindet sich die U-Bahnstation Rochusgasse der Linie U3. Die Ungargasse führt stadtauswärts Richtung Gürtel und Autobahn A 23, stadteinwärts gelangt man zum Stadtpark, Bahnhof Wien Mitte und ins Stadtzentrum.



a)	Lage:	1030 Wien, Ungargasse 33
	Grundbuch:	Grundbuch 01006 Landstraße, BG Innere Stadt Wien
	Einlagezahl:	4334
	Grundstücksnummer:	573/1
	WE-Anteile:	2.168/3.312stel Anteile
	Nutzung:	Büro- und Geschäftshaus
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	insgesamt 512 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche (WE-Objekt):	rd. 1.900 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)
c)	Errichtungsjahr:	2002
d)	Anschaffungsjahr:	2007
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 3.630.000,00 (inkl. Anteil. Rep.-Fonds/WEG) rd. EUR 279.000,00 EUR 3.909.000,00
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 200 m <sup>2</sup> Geschäftsfläche, rd. 1.700 m <sup>2</sup> Bürofläche, 28 Stellplätze
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	rd. EUR 1.100,00
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 2.700,00
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Keine
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 5.438.254,00 Deckungsgrad: 100%
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert und Sachwert 2. Sachverständiger – Ertragswert

## 1070 Wien, Mariahilfer Straße 50 (Wohnungseigentumsobjekt) und 52



Der 1995 generalsanierte Gebäudekomplex ist zentral im frequenzstärksten Bereich einer der bedeutendsten Einkaufsstraßen Österreichs, der Mariahilfer Straße, gelegen. Das Geschäftslokal im Erdgeschoß ist an die bekannte Marke Esprit vermietet. An der Kreuzung zur Kirchengasse gelegen, sind die U-Bahn, verschiedene Bushaltestellen sowie wichtige Hauptverkehrsstraßen sehr gut erreichbar.

a)	Lage:	1070 Wien, Mariahilfer Straße 50 und 52
	Grundbuch:	Grundbuch 01010 Neubau, BG Josefstadt
	Einlagezahl:	619 und 620
	Grundstücksnummer:	420 zu EZ 619 und 421 zu EZ 620
	Anteile:	EZ 619: 8.033/21.797stel Anteile (WE) EZ 620: Alleineigentum
	Nutzung:	Büro-, Wohn- und Geschäftsgebäude
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	EZ 619: 826 m <sup>2</sup> EZ 620: 1.304 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	rd. 5.700 m <sup>2</sup>
c)	Errichtungsjahr:	1995 Generalsanierung
d)	Anschaffungsjahr:	2005
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis (vorläufig): Nebenkosten: Gesamt:	EUR 24.410.145,07 (inkl. anteil. Rep.-Fonds /WEG) rd. EUR 1.731.000,00 EUR 26.141.145,07
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 3.500 m <sup>2</sup> Geschäfts- und Lagerfläche, rd. 1.300 m <sup>2</sup> Wohnfläche, rd. 900 m <sup>2</sup> Bürofläche
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	rd. EUR 36.700,00
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 41.500,00
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Keine
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EZ 619 (Gesamtliegenschaft) EUR 10.845.600,00 EZ 620 EUR 10.647.330,00 Deckungsgrad (jeweils): 100% EZ 620: es besteht Unterversicherungsverzicht
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert und Sachwert



## 1070 Wien, Mariahilfer Straße 116

Das Geschäfts- und Bürohaus liegt in der Mariahilfer Straße, einer der beliebtesten Einkaufsstraßen Österreichs, in unmittelbarer Nähe des Westbahnhofs. Das Geschäftslokal im Erdgeschoß ist an die bekannte Marke Benetton vermietet. Das Objekt wurde im Jahr 2000 fertig gestellt und verfügt über eine Gesamtnutzfläche von rd. 6.500 m<sup>2</sup>.



a)	Lage:	1070 Wien, Mariahilfer Straße 116
	Grundbuch:	Grundbuch 01010 Neubau, BG Josefstadt
	Einlagezahl:	EZ 650
	Grundstücksnummer:	1253
	Anteile:	1/1
	Nutzung:	Geschäfts- und Bürohaus
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	2.387 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	rd. 6.500 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)
c)	Errichtungsjahr:	2000
d)	Anschaffungsjahr:	2010
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 28.000.000,00 rd. EUR 1.881.000,00 EUR 29.881.000,00
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 2.700 m <sup>2</sup> Bürofläche, rd. 3.800 Geschäfts- u. Lagerfläche
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 44.500,00
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Keine
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 15.345.000,00 Deckungsgrad: 100%
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert

## 1080 Wien, Josefstädter Straße 15



Das im 8. Wiener Gemeindebezirk in der Nähe des Theaters in der Josefstadt gelegene denkmalgeschützte Objekt wurde 1760 erstmals urkundlich erwähnt. Die umfassende Revitalisierung erfolgte im Jahr 2002 in Zusammenarbeit mit dem Bundesdenkmalamt. Im Gebäude selbst sind neben Büros unter anderem ein Gastronomiebetrieb und eine Parfümerie untergebracht.

a)	Lage:	1080 Wien, Josefstädter Straße 15, Lange Gasse 33
	Grundbuch:	Grundbuch 01005 Josefstadt, BG Josefstadt
	Einlagezahl:	375
	Grundstücksnummer:	646
	WE-Anteile:	50.200/100.000stel Anteile
	Nutzung:	Gewerbe-, Büro- und Wohnflächen
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	1.184 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche (WE-Objekt):	rd. 1.300 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)
c)	Errichtungsjahr:	Generalsanierung 2002/2003
d)	Anschaffungsjahr:	2006
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 3.573.500,00 rd. EUR 326.000,00 EUR 3.899.500,00
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 700 m <sup>2</sup> Büro- bzw. Wohnfläche, rd. 450 m <sup>2</sup> Gastronomiefläche, rd. 150 m <sup>2</sup> Geschäftsfläche und 9 Stellplätze
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	rd. EUR 28.100,00
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 55.000,00
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Keine
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 2.436.670,00 Deckungsgrad: 100%
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert und Grundwert 2. Sachverständiger – Ertragswert und Sachwert



## 1100 Wien, Favoritenstraße 81/Planetengasse 6

Die Liegenschaft, auf welcher ein Wohn-, Büro- und Geschäftshaus errichtet wurde, befindet sich unmittelbar bei der U-Bahnstation Keplerplatz (U1) und ist weiters an das Straßenbahn- und Autobusnetz der Wiener Linien angebunden. Die nächstgelegene Schnellbahnstation befindet sich am Südtiroler Platz.



a)	Lage:	1100 Wien, Favoritenstraße 81/Planetengasse 6
	Grundbuch:	Grundbuch 01101 Favoriten, BG Favoriten
	Einlagezahl:	1266
	Grundstücksnummer:	241/1, 241/2
	Anteile:	1/1
	Nutzung:	Wohn-, Büro- und Geschäftshaus
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	1.263 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	rd. 4.600 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)
c)	Errichtungsjahr:	2007-2009
d)	Anschaffungsjahr:	2007
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis/Errichtungskosten: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 11.493.002,30 rd. EUR 455.000,00 EUR 11.948.002,30
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 1.400 m <sup>2</sup> Geschäftsfläche, rd. 300 m <sup>2</sup> Bürofläche, rd. 2.900 m <sup>2</sup> Wohnfläche, 41 Stellplätze
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	EUR 5.000,00
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	1) Bestandsrecht bis 2043-12-31 für Hofer KG 2) Vorauszahlung der Bestandszinsen für die Zeit bis 2019-02-28 durch Hofer KG
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 8.249.600,00 Deckungsgrad: 100 % es besteht Unterversicherungsverzicht
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert

## 1100 Wien, Grundäckergasse (Bauprojekt)

Das Grundstück befindet sich im 10. Wiener Gemeindebezirk in der Grundäckergasse unweit der Therme Wien-Oberlaa. Die Errichtung eines Wohngebäudes ist geplant.

a)	Lage:	1100 Wien, Grundäckergasse
	Grundbuch:	Grundbuch 01104 Oberlaa-Land, BG Favoriten
	Einlagezahl:	1053, 1339, 1549, 231, 518, 1024, 1607, 1816
	Grundstücksnummer:	Teilbereiche 1882/1, 1880/1, 1873/1, 1870/1, 1865/1, 1861/1
	Miteigentumsanteile:	2.875/10.000stel Anteile
	Nutzung:	Wohnhausanlage geplant
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	rd. 10.224 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	–
c)	Errichtungsjahr:	–
d)	Anschaffungsjahr:	2011
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 2.629.140,21 rd. EUR 250.000,00 EUR 2.879.140,21
f)	Vermietbare Fläche:	geplant rd. 10.000 m <sup>2</sup> , 120 Stellplätze
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten sollen von den Nutzern getragen werden.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	k.A.
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	k.A.
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	k.A.
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	k.A.
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	k.A.
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Keine
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Residualwert 2. Sachverständiger – Vergleichswert

## 1100 Wien, Holbeingasse 6

Das Grundstück liegt im 10. Wiener Gemeindebezirk Favoriten. Die geförderte Generalsanierung sowie der Aus- und Umbau des ursprünglich gewerblich genutzten Altbestandes in ein Wohnhaus sind abgeschlossen. Das Objekt verfügt über 56 Wohnungen, einer Geschäftsfläche inkl. Lager, 18 Stellplätze und 3 Motorradstellplätze.



<b>a)</b>	Lage:	Holbeingasse 6, 1100 Wien
	Grundbuch:	Grundbuch 01102 Inzersdorf-Stadt, BG Favoriten
	Einlagezahl:	1019
	Grundstücksnummer:	816/322
	Anteile:	1/1
	Nutzung:	Wohn- u. Geschäftshaus
<b>b)</b>	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	1.527 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	rd. 5.300 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)
<b>c)</b>	Errichtungsjahr:	Errichtung um 1900, 2007-2009 Sanierung, Ausbau
<b>d)</b>	Anschaffungsjahr:	2007
<b>e)</b>	Anschaffungskosten Kaufpreis/Errichtungskosten: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 11.873.820,00 rd. EUR 1.013.000,00 EUR 12.886.820,00
<b>f)</b>	Vermietbare Fläche:	rd. 800 m <sup>2</sup> Geschäfts- u. Lagerfläche, ca. 4.500 m <sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. Terrassen, 18 Stellplätze, 3 Motorradstellplätze
<b>g)</b>	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.
<b>h)</b>	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	Keine
<b>i)</b>	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 10.700,00
<b>j)</b>	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
<b>k)</b>	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine

l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	1) Pfandrecht i.H.v. EUR 2.111.151,00 samt 1 % Zinsen, 6 % Verzugs- zzgl. Zinseszinsen und einer Nebengebührensicherstellung über EUR 844.460,40 für das Land Wien 2) Veräußerungsverbot für das Land Wien 3) Pfandrecht i.H. v. EUR 4.271.851,00 samt höchstens 18 % Zinsen, höchstens 20 % Verzugs- bzw. Zinseszinsen und einer Nebengebührenkaution von EUR 1.068.000,00 für die UniCredit Bank Austria AG 4) Pfandrecht i.H.v. EUR 302.710,50 samt 1 % Zinsen, 6 % Verzugs- zzgl. Zinseszinsen und einer Nebengebührensicherstellung über EUR 121.084,20 für das Land Wien 5) Pfandrecht i.H.v. EUR 680.518,50 samt höchstens 18 % Zinsen, höchstens 20 % Verzugs- bzw. Zinseszinsen und einer Nebengebührenkaution von EUR 170.200,00 für die UniCredit Bank Austria AG mit Beschränkung durch das Kautionsband 6) Pfandrecht i.H.v. EUR 313.316,70 samt höchstens 18 % Zinsen, höchstens 20 % Verzugs- bzw. Zinseszinsen und einer Nebengebührenkaution von EUR 78.400,00 für die UniCredit Bank Austria AG 7) Pfandrecht i.H.v. EUR 220.800,00 samt höchstens 18 % Zinsen, höchstens 20 % Verzugs- bzw. Zinseszinsen und einer Nebengebührenkaution von EUR 55.200,00 für die UniCredit Bank Austria AG
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 21.541.439,00 Deckungsgrad: 100 % es besteht Unterversicherungsverzicht
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert

## 1100 Wien, Bernhardtstalgasse 45

Bei dem Objekt handelt es sich um ein ursprünglich gewerblich genutztes Gebäude. Die vermietbare Nutzfläche des Altbestandes wurde durch eine substantielle Generalsanierung und durch den Ausbau des Dachgeschosses vergrößert. Es entstanden hier Wohnungen der Kategorie A.



a)	Lage:	1100 Wien, Bernhardtstalgasse 45/Hardtmuthgasse 97
	Grundbuch:	Grundbuch 01102 Inzersdorf-Stadt, BG Wien Favoriten
	Einlagezahl:	1564
	Grundstücksnummer:	816/177
	Anteile:	1/1
	Nutzung:	Wohn- und Geschäftshaus
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	2.569 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	rd. 5.800 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)
c)	Errichtungsjahr:	ca. 1910, Generalsanierung und Ausbau 2008
d)	Anschaffungsjahr:	2007
e)	G geplante Anschaffungskosten Kaufpreis/Errichtungskosten (geplant): Nebenkosten: Gesamt:	EUR 14.776.268,70 rd. EUR 1.245.000,00 EUR 16.021.268,70
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 100 m <sup>2</sup> Geschäftsfläche, 5.700 m <sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. Terrassen, 78 Stellplätze
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten sollen von den Nutzern getragen werden.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 5.000,00
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	1) Pfandrecht i.H.v. EUR 2.868.584,25 samt 1% Zinsen, 6% Verzugs- zzgl. Zinseszinsen und einer Neben- gebührenkaution von EUR 1.147.433,70 zugunsten des Landes Wien 2) Veräußerungsverbot für das Land Wien 3) Pfandrecht i.H.v. EUR 5.390.013,15 samt höchstens 18% Zinsen, höchstens 20% Verzugs- zzgl. Zinseszinsen und Nebengebührensicherstellung von EUR 1.347.600,00 für UniCredit Bank Austria AG
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 7.470.135,00 Deckungsgrad: 100% es besteht Unterversicherungsverzicht
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert

## 1100 Wien, Laxenburger Straße 16-18



Die Liegenschaft liegt in einem Wohn- und Geschäftsgebiet im 10. Wiener Gemeindebezirk zwischen der Dampfgasse und der Hasengasse. Die Fußgängerzone Favoritenstraße sowie der Columbusplatz mit Einkaufszentrum befinden sich in unmittelbarer Nähe der Liegenschaft. Die nächstgelegene U-Bahnstation ist der Keplerplatz und die nächste Schnellbahnstation ist mit der Straßenbahn leicht erreichbar.

a)	Lage:	1100 Wien, Laxenburger Straße 16-18
	Grundbuch:	Grundbuch 01101 Favoriten, BG Wien-Favoriten
	Einlagezahl:	505, 244
	Grundstücksnummer:	2020, 2024
	Anteile:	1/1
	Nutzung:	Wohn- und Bürohaus
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	2.301 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	rd. 8.000 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)
c)	Errichtungsjahr:	2007/2008
d)	Anschaffungsjahr:	Baubeginn Herbst 2007; Fertigstellung Herbst 2008
e)	Anschaffungskosten	
	Kaufpreis:	EUR 18.071.077,00
	Nebenkosten:	<u>rd. EUR 1.435.000,00</u>
	Gesamt:	EUR 19.506.077,00
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 4.100 m <sup>2</sup> Bürofläche/Bauteil I, rd. 3.900 m <sup>2</sup> Wohnfläche/Bauteil II u. Bauteil III, 75 Stellplätze
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 7.000,00
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Keine
m)	Feuerversicherung:	Versicherungssumme: EUR 11.321.008,00 Deckungsgrad: 100%
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert und Sachwert

## 1100 Wien, Humboldtgasse 38

Bei dem Objekt handelt es sich um ein bestandsfreies Wohngebäude aus dem Jahr 1940. Nach Generalsanierung des Altbestandes sowie Aufstockung und Ausbau des Dachgeschosses wird das Objekt zu Wohnzwecken genutzt. Die Fußgängerzone der Favoritenstraße befindet sich in unmittelbarer Nähe der Liegenschaft, ebenso der Keplerplatz, dessen Park einen kleinräumigen Erholungsraum darstellt.



<b>a)</b>	Lage:	1100 Wien, Humboldtgasse 38
	Grundbuch:	Grundbuch 01101 Favoriten, BG Favoriten
	Einlagezahl:	774
	Grundstücksnummer:	391
	Anteile:	1/1
	Nutzung:	Wohnhaus
<b>b)</b>	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	950 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	rd. 2.400 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)
<b>c)</b>	Errichtungsjahr:	Errichtung 1940, 2008-2010 Sanierung, Ausbau
<b>d)</b>	Anschaffungsjahr:	2008
<b>e)</b>	vorläufige Anschaffungskosten	
	Kaufpreis:	EUR 6.286.615,30
	Nebenkosten:	rd. EUR 651.000,00
	Gesamt:	EUR 6.937.615,30
<b>f)</b>	Vermietbare Fläche:	rd. 2.400 m <sup>2</sup> Wohnfläche, 25 Stellplätze
<b>g)</b>	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.
<b>h)</b>	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	Keine
<b>i)</b>	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 6.000,00
<b>j)</b>	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	Keine
<b>k)</b>	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
<b>l)</b>	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	1) Pfandrecht i.H.v. EUR 1.168.904,70 samt 1 % Zinsen, jährlich dekursiv, 6 % Verzugs- zzgl. Zinseszinsen und einer Nebengebührenkaution von EUR 467.561,88 zugunsten des Landes Wien 2) Veräußerungsverbot für das Land Wien 3) Pfandrecht i.H.v. EUR 2.131.416,50 samt höchstens 18 % Zinsen, 20 % Verzugs- zzgl. Zinseszinsen und einer Nebengebührenkaution von EUR 532.900,00 zugunsten UniCredit Bank Austria AG
<b>m)</b>	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 6.890.000,00 Deckungsgrad: 100 %
<b>n)</b>	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert und Grundwert 2. Sachverständiger – Ertragswert



## 1100 Wien, Sonnwendgasse/Vally-Weigl-Gasse <sup>1)</sup>

Die Liegenschaft befindet sich an der Ecke Sonnwendgasse und Vally-Weigl-Gasse im 10. Wiener Gemeindebezirk. Auf dieser Liegenschaft wurde ein Baurecht eingeräumt. Der Bauberechtigte plant die Errichtung einer Wohnhausanlage mit einer Nutzfläche von rd. 7.900 m<sup>2</sup>.

a)	Lage:	1100 Wien, Sonnwendgasse/Vally-Weigl-Gasse
	Grundbuch:	Grundbuch 01101 Favoriten, BG Favoriten
	Einlagezahl:	3610
	Grundstücksnummer:	150/1
	Anteile:	1/1
	Nutzung:	Dritten ist Baurecht eingeräumt
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	3.509 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	–
c)	Errichtungsjahr:	–
d)	Anschaffungsjahr:	2010
e)	Anschaffungskosten	
	Kaufpreis:	EUR 2.001.260,00
	Nebenkosten:	rd. EUR 155.000,00
	Gesamt:	EUR 2.156.260,00
f)	Vermietbare Fläche:	–
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	–
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	Keine
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	Keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Baurecht bis 01.06.2076
m)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Residualverfahren

<sup>1)</sup> Eigentumsrecht noch nicht einverleibt



## 1110 Wien, Guglgasse 15-17

Die im Eigentum der Sopranus Liegenschaftsverwaltungs GmbH & Co KG befindliche Büro-Immobilie Office Campus Gasometer Phase II liegt am etablierten Standort St.Marx/Gasometer/Erdberg im 11. Wiener Gemeindebezirk. Das Gebäude verfügt über rd. 28.400 m<sup>2</sup> hochwertige Büroflächen, rd. 2.300 m<sup>2</sup> Lager- und Archivflächen und 436 Garagenplätze. Die Anbindung zur A 23 und A 4 befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die U-Bahn-Station U3 „Gasometer“ ist fußläufig sehr gut zu erreichen.



a)	Lage:	1110 Wien, Guglgasse 15-17
	Grundbuch:	Grundbuch 01107 Simmering, BG Innere Stadt Wien
	Einlagezahl:	3032, 3431
	Grundstücksnummer:	1542/7, 1519/1
	Anteile:	1/1
	Nutzung:	Bürogebäude
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	9.927 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	30.700 m <sup>2</sup>
c)	Errichtungsjahr:	2006/2007
d)	Anschaffungsjahr:	2010
e)	Anschaffungswert: <sup>1)</sup>	rd. EUR 75.496.225,00
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 28.400 m <sup>2</sup> Bürofläche, rd. 2.300 m <sup>2</sup> Lagerfläche, 436 Stellplätze
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 88.000,00
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	Keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	1) Pfandrecht i.H.v. EUR 46.800.000,00 für UniCredit Bank Austria AG (Löschungsquittung vorliegend) 2) Pfandrecht i.H. v. EUR 14.880.000,00 für UniCredit Bank Austria AG (Löschungsquittung vorliegend)
m)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert
o)	Sonstiges:	Gesellschaft ist Eigentümerin der Liegenschaft.

<sup>1)</sup> Anschaffungswert bezogen auf die Beteiligungsquote des REAL INVEST Austria

## 1110 Wien, Medwedweg

Das im 11. Wiener Gemeindebezirk gelegene Grundstück befindet sich in direkter Nachbarschaft der Gasometer und ist Bestandteil der Stadtentwicklungszone „Neu Erdberg-Simmering“. Hier ist die Errichtung eines Studentenheims und zweier Wohngebäude mit einer gesamten Nutzfläche von rd. 12.000 m<sup>2</sup> geplant.

a)	Lage:	1110 Wien, Medwedweg
	Grundbuch:	Grundbuch 01107 Simmering, BG Innere Stadt
	Einlagezahl:	1112, 2186, 2252, 2646, 2970, 3895, 3896, 3897, 3998, 3926
	Grundstücksnummer:	1746/2, 1746/3, 1637/2, 1637/4, .1421, 1743/2, 1744/2, 1745/2, .1066, 1742, 1743/1, 1744/1, 1745/1, 1746/1, 1635/3
	Anteile:	1/1, 1/4, 1/1, 1/1, 1/1, 1/1, 1/1, 1/1, 1/1, 17/24
	Nutzung:	Wohnungen, Studierendenheim
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	7.293 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	geplant rd. 12.000 m <sup>2</sup>
c)	Errichtungsjahr:	ab 2011
d)	Anschaffungsjahr:	2008
e)	G geplante Anschaffungskosten Kaufpreis (Grund) Errichtungskosten (geplant): Nebenkosten: Gesamt:	rd. EUR 3.914.812,00 rd. EUR 22.156.640,00 rd. EUR 1.200.000,00 rd. EUR 27.271.452,00
f)	Vermietbare Fläche:	geplant rd. 12.000 m <sup>2</sup> , rd. 100 Stellplätze
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten sollen von den Nutzern getragen werden.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	k.A.
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	k.A.
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	k.A.
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	k.A.
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	k.A.
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	k.A.
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert
o)	Sonstiges	Bauprojekt

## 1120 Wien, Wagenseilgasse 5-7, „Euro Plaza“

Das im April 2005 fertig gestellte Objekt liegt am Wienerberg genau gegenüber der U6-Station Philadelphiabrücke in einem neu erschlossenen, schnell wachsenden Büro- und Gewerbegebiet. Die Schnellbahn-Station und der Bahnhof Wien-Meidling, ein sehr frequentierter Verkehrsknotenpunkt, sind innerhalb weniger Minuten erreichbar.



<b>a)</b>	Lage:	1120 Wien, Wagenseilgasse 5-7
	Grundbuch:	Grundbuch 01301 Altmannsdorf, BG Meidling
	Einlagezahl:	479
	Grundstücksnummer:	238/5, 238/6, 241/48
	Anteile:	1/1
	Nutzung:	Bürogebäude
<b>b)</b>	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	2.059 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	rd. 8.800 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)
<b>c)</b>	Errichtungsjahr:	2004/05
<b>d)</b>	Anschaffungsjahr:	2007
<b>e)</b>	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 20.823.369,82 rd. EUR 1.692.000,00 EUR 22.515.369,82
<b>f)</b>	Vermietbare Fläche:	rd. 8.800 m <sup>2</sup> Büro- und Lagerfläche, 85 Stellplätze
<b>g)</b>	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.
<b>h)</b>	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	Keine
<b>i)</b>	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 63.700,00
<b>j)</b>	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
<b>k)</b>	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
<b>l)</b>	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Keine
<b>m)</b>	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 14.317.226,00 Deckungsgrad: 100% es besteht Unterversicherungsverzicht
<b>n)</b>	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert

## 1120 Wien, Dörfelstraße 6-8



Das Bürogebäude befindet sich in einem Wohngebiet des 12. Wiener Gemeindebezirkes in der Nähe der Philadelphiabrücke, ca. 7 km vom Stadtzentrum entfernt. Der Neubauteil wurde 1992 errichtet, während der sanierte Altbauteil aus der Zeit um 1900 stammt. Das Objekt verfügt über eine Tiefgarage mit 47 Stellplätzen. Die U-Bahn sowie verschiedene Straßenbahn- und Buslinien sind nur wenige Gehminuten entfernt.

a)	Lage:	1120 Wien, Dörfelstraße 6-8
	Grundbuch:	Grundbuch 01305 Meidling, BG Meidling
	Einlagezahl:	624
	Grundstücksnummer:	.334/1, .334/3
	Anteile:	1/1
	Nutzung:	Büro-, Geschäfts-, Wohnhaus
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	1.991 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	rd. 4.500 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)
c)	Errichtungsjahr:	1900 Errichtung/1992 Errichtung Neubau
d)	Anschaffungsjahr:	2006
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 6.961.247,16 rd. EUR 541.000,00 EUR 7.502.247,16
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 3.600 m <sup>2</sup> Bürofläche, 600 m <sup>2</sup> Sonstige Fläche, 200 m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche, 100 m <sup>2</sup> Geschäftsfläche, 47 Stellplätze
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 27.500,00
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Keine
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 8.682.316,00 Deckungsgrad: 100% es besteht Unterversicherungsverzicht
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert

## 1120 Wien, Tanbruckgasse 34

Das Objekt liegt in einem Wohngebiet im 12. Wiener Gemeindebezirk in unmittelbarer Nähe der Fußgängerzone Meidlinger Hauptstraße. Der vom Anfang des 20. Jahrhunderts stammende Altbau wurde 2007 generalsaniert und aufgestockt. Ergänzt wurde die Anlage durch einen unmittelbar angrenzenden Neubau. Am Verkehrsknotenpunkt Meidling/Philadelphiabrücke befinden sich die Haltestellen diverser Autobus- und Straßenbahnlinien sowie der U-Bahnlinie U6.



<b>a)</b>	Lage:	1120 Wien, Tanbruckgasse 34/Rollnergasse 7
	Grundbuch:	Grundbuch 01305 Meidling, BG Meidling
	Einlagezahl:	1879
	Grundstücksnummer:	.1305
	Anteile:	1/1
	Nutzung:	Wohn- und Geschäftshaus
<b>b)</b>	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	1.135 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	rd. 2.900 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)
<b>c)</b>	Errichtungsjahr:	Errichtung 1911, Um- und Ausbau 2007/2008
<b>d)</b>	Anschaffungsjahr:	2007
<b>e)</b>	Anschaffungskosten Kaufpreis/Errichtungskosten: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 6.812.942,80 rd. EUR 265.000,00 EUR 7.077.942,80
<b>f)</b>	Vermietbare Fläche:	rd. 2.800 m <sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. Terrassen, rd. 100 m <sup>2</sup> Geschäftsfläche, 25 Stellplätze
<b>g)</b>	Art der Betriebskostenverrechnung:	Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.
<b>h)</b>	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	Keine
<b>i)</b>	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 7.000,00
<b>j)</b>	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
<b>k)</b>	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine

<b>l)</b>	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	1) Pfandrecht i.H.v. EUR 917.954,60 samt 1 % Zinsen, 6 % Verzugs- zzgl. Zinseszinsen und einer Nebengebührenkaution über EUR 367.181,84 für das Land Wien 2) Veräußerungsverbot für das Land Wien 3) Pfandrecht i.H.v. EUR 946.488,75 samt höchstens 18 % Zinsen, höchstens 20 % Verzugs- bzw. Zinseszinsen und einer Nebengebührenkaution von EUR 236.700,00 für die UniCredit Bank Austria AG 4) Pfandrecht i.H.v. EUR 1.807.375,05 samt höchstens 18 % Zinsen, höchstens 20 % Verzugs- bzw. Zinseszinsen und einer Nebengebührenkaution von EUR 451.900,00 für die UniCredit Bank Austria AG 5) Pfandrecht i.H.v. EUR 23.478,30 samt 18 % Zinsen, höchstens 20 % Verzugs- bzw. Zinseszinsen und einer Nebengebührenkaution über EUR 5.900,00 für die UniCredit Bank Austria AG 6) Pfandrecht i.H.v. EUR 7.826,10 samt 1 % Zinsen, 6 % Verzugs- zzgl. Zinseszinsen und einer Nebengebührensicherstellung von EUR 3.130,44 7) Veräußerungsverbot für das Land Wien
<b>m)</b>	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 7.438.080,00 Deckungsgrad: 100 % es besteht Unterversicherungsverzicht
<b>n)</b>	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert und Grundwert

## 1120 Wien, Bonygasse 2-12

Die Liegenschaft befindet sich in einem Wohn- und Geschäftsgebiet des 12. Wiener Gemeindebezirkes zwischen der Meidlinger Hauptstraße und der Längenfeldgasse. Bei dem Objekt handelt es sich um ein ursprünglich gewerblich genutztes Gebäude. Durch Aufstockung und Ausbau des Dachgeschosses auf dem Altbestand sowie Neubebauung wurde die vermietbare Nutzfläche vergrößert. Die U-Bahnstation Niederhofstraße der Linie U6 sowie verschiedene Buslinien befinden sich in der näheren Umgebung.



<b>a)</b>	Lage:	1120 Wien, Bonygasse 8
	Grundbuch:	Grundbuch 01305 Meidling, BG Meidling
	Einlagezahl:	350
	Grundstücksnummer:	.458, .459, .461, .464, .465, .636/1
	Anteile:	1/1
	Nutzung:	Wohn- und Geschäftshaus
<b>b)</b>	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	2.072 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	rd. 5.400 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)
<b>c)</b>	Errichtungsjahr:	2008-2010
<b>d)</b>	Anschaffungsjahr:	2007
<b>e)</b>	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 14.445.544,30 rd. EUR 1.325.000,00 EUR 15.770.544,30
<b>f)</b>	Vermietbare Fläche:	rd. 4.600 m <sup>2</sup> Wohnfläche, rd. 800 m <sup>2</sup> Geschäftsfläche, 37 Stellplätze
<b>g)</b>	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten sollen von den Nutzern getragen werden.
<b>h)</b>	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	Keine
<b>i)</b>	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	EUR 7.500,00
<b>j)</b>	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
<b>k)</b>	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine



<b>l)</b>	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	1) Pfandrecht i.H.v. EUR 4.358.863,90 samt höchstens 18 % Zinsen, höchstens 20 % Verzugszinsen u. Zinseszinsen und einer Nebengebührensicherstellung über EUR 1.089.800,00 für UniCredit Bank Austria AG 2) Pfandrecht i.H.v. EUR 728.850,00 samt höchstens 18 % Zinsen, höchstens 20 % Verzugszinsen und Zinseszinsen und einer Nebengebührensicherstellung über EUR 182.300,00 für UniCredit Bank Austria AG 3) Pfandrecht i.H.v. EUR 2.378.218,70 samt 1 % Zinsen, 6 % Verzugszinsen, 6 % Zinseszinsen und einer Nebengebührensicherstellung über EUR 951.287,48 für das Land Wien 4) Veräußerungsverbot für das Land Wien
<b>m)</b>	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 6.069.405,00 Deckungsgrad: 100 % es besteht Unterversicherungsverzicht
<b>n)</b>	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert

## 1120 Wien, Hohenbergstraße 58

Die Seniorenresidenz Tivoli wurde 1994/95 auf einer rd. 19.200 m<sup>2</sup> großen Liegenschaft, welche sich im Grünen, unmittelbar gegenüber dem Schlossgarten von Schönbrunn befindet, errichtet. Die Liegenschaft besteht aus insgesamt drei Bauteilen: einem Altenwohnheim mit Tiefgarage, einem Pflge- und einem Küchen- und Speisesaaltrakt. Das Objekt zeichnet sich durch die großzügige Parkanlage und die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz aus.



a)	Lage:	1120 Wien, Hohenbergstraße 58
	Grundbuch:	Grundbuch 01305 Meidling, BG Meidling
	Einlagezahl:	2500, 2666, 2670
	Grundstücksnummer:	706/1, 713/1, 770, .1696, .1697, .1698, .1699, 706/2, 706/6
	Anteile:	1/1
	Nutzung:	Seniorenresidenz
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	19.202 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzflächen:	rd. 14.500 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)
c)	Errichtungsjahr:	1994/1995
d)	Anschaffungsjahr:	2010
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 24.300.420,00 rd. EUR 1.625.000,00 rd. EUR 25.925.420,00
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 14.500 m <sup>2</sup> , 39 Stellplätze
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden vom Nutzer getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	rd. EUR 16.200,00
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 30.200,00
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Keine
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 23.140.000,00 Deckungsgrad: 100%
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert und Grundwert

## 1150 Wien, Geibelgasse 18-20



In der 1994 fertig gestellten Anlage befinden sich ein Gesundheits- und Sozialzentrum, 49 Wohnungen und 42 Garagenstellplätze. Das von der Stadt Wien geführte soziale Zentrum bietet pflegebedürftigen Menschen die Möglichkeit, ihre Selbständigkeit zu bewahren und gleichzeitig professionelle Unterstützung bei den täglichen Bedürfnissen des Alltags zu bekommen. Direkt an der Anlage führt die Buslinie 12 A vorbei, ferner sind die Straßenbahnlinie 58 und die Haltestelle der U6 in wenigen Gehminuten erreichbar. Dadurch werden der Verkehrsknotenpunkt Westbahnhof und die Mariahilfer Straße in kurzer Zeit erreichbar.

<b>a)</b>	Lage:	1150 Wien, Geibelg. 18-20, Henriettenpl. 3, Herklotzg. 32-34
	Grundbuch:	Grundbuch 01302 Fünfhaus, BG Fünfhaus
	Einlagezahl:	297
	Grundstücksnummer:	69/13, .86/6, .86/7, .86/8
	Anteile:	1/1
	Nutzung:	Wohnhaus mit Geriatrischem Zentrum
<b>b)</b>	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	insgesamt 1.730 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	rd. 5.000 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)
<b>c)</b>	Errichtungsjahr:	1992/1994
<b>d)</b>	Anschaffungsjahr:	2004
<b>e)</b>	Anschaffungskosten	
	Kaufpreis:	EUR 6.248.810,89
	Nebenkosten:	<u>rd. EUR 294.000,00</u>
	Gesamt:	EUR 6.542.810,89
<b>f)</b>	Vermietbare Fläche:	rd. 3.600 m <sup>2</sup> Wohnfläche, rd.1.400 m <sup>2</sup> Geriatrisches Zentrum, rd. 20 m <sup>2</sup> sonstige Fläche sowie 42 Stellplätze
<b>g)</b>	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.
<b>h)</b>	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	rd. EUR 24.300,00
<b>i)</b>	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 35.000,00
<b>j)</b>	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
<b>k)</b>	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
<b>l)</b>	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	1) Pfandrecht i.H.v. ATS 24.708.150,00 (= EUR 1.795.611,29) für das Land Wien im Zusammenhang mit einem nicht rückzahlbaren Förderungszuschuss gemäß WWFSG i.H.v. ATS 16.216.700,00 (EUR 1.178.513,55) 2) Veräußerungsverbot für das Land Wien
<b>m)</b>	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 11.604.048,00 Deckungsgrad: 100% es besteht Unterversicherungsverzicht
<b>n)</b>	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert

## 1150 Wien, Giselhergasse 1-5 (Wohnungseigentumsobjekt)

Der 1998 fertig gestellte Baukomplex besteht aus 3 renovierten Altbauhäusern, die durch Neubauten harmonisch ergänzt wurden. Die Anlage umfasst insgesamt 198 Wohnungen, die um einen begrünten Innenhof gruppiert sind, sowie 184 Parkplätze. Das Objekt liegt nahe zur U-Bahn, zur Stadthalle und zu verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten sowie dem Erholungsgebiet Schmelz.



a)	Lage:	1150 Wien, Giselhergasse 1-5, Alliogasse 22, Gernotgasse 2-6, Markgraf-Rüdiger-Straße 21
	Grundbuch:	Grundbuch 01302 Fünfhaus, BG Fünfhaus
	Einlagezahl:	1489
	Grundstücksnummer:	206/571, .840/1, .840/2, .1004/1, .1004/2, .1006, .1007
	WE-Anteile:	14.674/14.712stel Anteile
	Nutzung:	geförderte Mietwohnungen, Geschäftslokale
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	5.642 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche (WE-Objekt):	rd. 13.620 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)
c)	Errichtungsjahr:	1998
d)	Anschaffungsjahr:	2004
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 20.640.151,12 (inkl. Anteil. Rep.-Fonds/WEG) rd. EUR 1.048.000,00 EUR 21.688.151,12
f)	Vermietbare Fläche:	198 geförderte Wohnungen mit insgesamt rd. 12.530 m <sup>2</sup> , 1.090 m <sup>2</sup> Lokal- und Bürofläche, 184 Stellplätze
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	rd. EUR 37.300,00
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 87.000,00
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	1) Pfandrecht i.H.v. ATS 74.400.00,00 (= EUR 5.406.858,86) für Bank für Arbeit und Wirtschaft AG 2) Pfandrecht i.H.v. ATS 113.446.260,00 (= EUR 8.244.461,24) für Bank für Arbeit und Wirtschaft AG 3) Pfandrecht i.H.v. ATS 94.538.550,00 (= EUR 6.870.384,37) im Zusammenhang mit einem nicht rückzahlbaren Zuschuss gem. WWFSG i.H.v. rd. EUR 4.580.000,00 für das Land Wien 4) Veräußerungsverbot für das Land Wien
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 21.424.076,00 Deckungsgrad: 100%
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert

## 1150 Wien, Hofmoklgasse 1-5

Auf dieser Liegenschaft wurde ein Baurecht eingeräumt. Der Bauberechtigte errichtet hierauf ein Wohngebäude mit ca. 65 Wohnungen und 52 PKW-Abstellplätzen, welche in weiterer Folge vermietet werden.

a)	Lage:	1150 Wien, Hofmoklgasse 1-5, Pillergasse 18
	Grundbuch:	Grundbuch 01307 Sechshaus; BG Fünfhaus
	Einlagezahl:	379
	Grundstücksnummer:	.85/3, .85/4, .174
	Anteile:	1/1
	Nutzung:	Dritten ist Baurecht eingeräumt
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	2.275 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	–
c)	Errichtungsjahr:	–
d)	Anschaffungsjahr:	2006
e)	Anschaffungskosten	
	Kaufpreis:	EUR 2.000.000,00
	Nebenkosten:	rd. EUR 162.000,00
	Gesamt:	EUR 2.162.000,00
f)	Vermietbare Fläche:	–
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	–
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	Keine
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Baurecht bis 2105-07-31, Baurechtseinlage EZ 450
m)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Barwert 2. Sachverständiger – Ertragswert und Vergleichswert

## 1150 Wien, Rauchfangkehrergasse 35-37

Auf dieser Liegenschaft wurde ein Baurecht eingeräumt. Der Bauberechtigte errichtete hierauf ein Wohngebäude mit 49 Wohnungen und 54 PKW-Abstellplätzen, welche in weiterer Folge vermietet werden.

a)	Lage:	1150 Wien, Rauchfangkehrergasse 35-37
	Grundbuch:	Grundbuch 01307 Sechshaus, BG Fünfhaus
	Einlagezahl:	279
	Grundstücksnummer:	50/1, 50/3, .175, .242
	Anteile:	1/1
	Nutzung:	Dritten ist Baurecht eingeräumt
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	2.136 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	–
c)	Errichtungsjahr:	–
d)	Anschaffungsjahr:	2006
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 1.675.000,00 rd. EUR 138.000,00 EUR 1.813.000,00
f)	Vermietbare Fläche:	–
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	–
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	Keine
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Baurecht bis 2105-07-31, Baurechtseinlage EZ 449
m)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Barwert 2. Sachverständiger – Ertragswert und Vergleichswert

## 1150 Wien, Meiselstraße 8



Das 1998 errichtete Wohn-, Büro- und Geschäftshaus befindet sich in der Meiselstraße 8 im 15. Wiener Gemeindebezirk, in nächster Nähe zur U3-Station Johnstraße und zum beliebten Meiselmarkt und umfasst 172 Wohnungen, 124 Stellplätze und Geschäftsflächen.

<b>a)</b>	Lage:	1150 Wien, Meiselstraße 8
	Grundbuch:	Grundbuch 01306 Rudofsheim, BG Fünfhaus
	Einlagezahl:	852
	Grundstücksnummer:	346/15, 1068/2
	Anteile:	1/1
	Nutzung:	Wohn-, Büro- und Geschäftshaus
<b>b)</b>	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	5.406 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzflächen:	rd. 14.100 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)
<b>c)</b>	Errichtungsjahr:	1998
<b>d)</b>	Anschaffungsjahr:	2010
<b>e)</b>	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 22.410.385,39 rd. EUR 1.250.000,00 EUR 23.660.385,39
<b>f)</b>	Vermietbare Fläche:	rd. 11.800 m <sup>2</sup> Wohnfläche, rd. 2.200 m <sup>2</sup> Geschäftsfläche, rd. 100 m <sup>2</sup> Bürofläche, 124 Stellplätze
<b>g)</b>	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.
<b>h)</b>	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	Keine
<b>i)</b>	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	EUR 82.200,00
<b>j)</b>	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
<b>k)</b>	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
<b>l)</b>	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	1) Vorkaufsrecht für Stadt Wien 2) Pfandrecht i.H.v. ATS 88.919.400,00 (= EUR 6.462.024,81) für Land Wien 3) Veräußerungsverbot gem. § 6 Abs 4 WWFSG 1989 für Land Wien
<b>m)</b>	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 28.372.000,00 Deckungsgrad: 100%
<b>n)</b>	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Vergleichswert



## 1160 Wien, Sandleitengasse 15-17

Der in den Jahren 1986 bis 1989 errichtete Wohnpark Sandleiten liegt im 16. Wiener Gemeindebezirk in der Nähe des Wilhelminenspitals. Verschiedene Straßenbahnen und Buslinien sind in wenigen Minuten erreichbar, die U3-Endstation Ottakring ist nur wenige Straßenbahnstationen entfernt.



<b>a)</b>	Lage:	1160 Wien, Sandleiteng. 15-17/Wilhelminenstr. 91-93
	Grundbuch:	Grundbuch 01405 Ottakring, BG Hernals
	Einlagezahl:	5008
	Grundstücksnummer:	501/6, 501/13
	WE-Anteile:	8.443/48.557stel Anteile
	Nutzung:	82 Wohnungen
<b>b)</b>	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	23.680 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche (WE-Objekt):	rd. 7.100 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)
<b>c)</b>	Errichtungsjahr:	1986-1989
<b>d)</b>	Anschaffungsjahr:	2006
<b>e)</b>	Anschaffungskosten <sup>1)</sup>	
	Kaufpreis:	EUR 7.908.854,84 (inkl. anteil. Rep.-Fonds/WEG)
	Nebenkosten:	rd. EUR 469.000,00
	Gesamt:	EUR 8.377.854,84
<b>f)</b>	Vermietbare Fläche:	rd. 7.100 m <sup>2</sup> Wohnfläche, 82 Stellplätze
<b>g)</b>	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.
<b>h)</b>	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	rd. EUR 61.100,00
<b>i)</b>	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 84.500,00
<b>j)</b>	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
<b>k)</b>	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
<b>l)</b>	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Keine
<b>m)</b>	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 68.299.224,56 Deckungsgrad: 100%
<b>n)</b>	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert

<sup>1)</sup> ursprüngliche Anschaffungskosten einschließlich der im Jahr 2008 verkauften Wohnung

## 1160 Wien, Seeböckgasse 59



Die in den Jahren 1989/90 fertig gestellte Immobilie liegt im 16. Wiener Gemeindebezirk in U-Bahn-Nähe. Neben den rd. 8.500 m<sup>2</sup> Büro- und Lagerflächen verfügt das Objekt über 42 Pkw-Stellplätze.

a)	Lage:	1160 Wien, Seeböckgasse 59, Odoakergasse 40
	Grundbuch:	Grundbuch 01405 Ottakring, BG Hernals
	Einlagezahl:	4784
	Grundstücksnummer:	774/91
	Anteile:	1/1
	Nutzung:	Bürogebäude mit Lagerfläche
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	4.512 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	rd. 8.600 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)
c)	Errichtungsjahr:	1989/1990
d)	Anschaffungsjahr:	2005
e)	Anschaffungskosten	
	Kaufpreis:	EUR 6.850.000,00
	Nebenkosten:	rd. EUR 445.000,00
	Gesamt:	EUR 7.295.000,00
f)	Vermietbare Fläche:	3.600 m <sup>2</sup> Bürofläche, 4.900 m <sup>2</sup> Geschäfts- und Lagerfläche, 70 m <sup>2</sup> Wohnfläche, 42 Stellplätze
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	rd. EUR 129.700,00
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 56.000,00
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Keine
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 12.279.668,00 Deckungsgrad: 100% es besteht Unterversicherungsverzicht
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert und Grundwert 2. Sachverständiger – Ertragswert

## 1160 Wien, Lobmeyergasse 5-7

Die Liegenschaft befindet sich in der Lobmeyergasse 5-7 im 16. Wiener Gemeindebezirk in der Nähe des Kongreßparks. Das Objekt wurde 1991 mit einer vermietbaren Nutzfläche von rd. 14.700 m<sup>2</sup> errichtet. Auf einer Fläche von rd. 800 m<sup>2</sup> befindet sich ein Kindergarten der Stadt Wien. Einkaufsmöglichkeiten von Gütern des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.



a)	Lage:	1160 Wien, Lobmeyergasse 5-7
	Grundbuch:	Grundbuch 01405 Ottakring, BG Hernals
	Einlagezahl:	3269
	Grundstücksnummer:	772/7, 772/9, 772/10
	Anteile:	1/1
	Nutzung:	Wohn-, Büro- und Geschäftshaus
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	4.858 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzflächen:	rd. 14.700 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)
c)	Errichtungsjahr:	1991/1992
d)	Anschaffungsjahr:	2010
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 16.932.828,19 rd. EUR 1.050.000,00 EUR 17.982.828,19
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 8.300 m <sup>2</sup> Wohnfläche, rd. 3.200 m <sup>2</sup> Geschäftsfläche, rd. 1.200 m <sup>2</sup> Bürofläche, rd. 1.200 m <sup>2</sup> Lagerfläche, rd. 800 m <sup>2</sup> Kindergarten, 99 Stellplätze
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	rd. EUR 4.700,00
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 426.000,00
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	1) Veräußerungsverbot für Land Wien 2) Pfandrecht i.H.v. ATS 34.351.500,00 (= EUR 2.496.420,86) für Land Wien 3) Pfandrecht i.H.v. ATS 1.966.800,00 für Land Wien (= EUR 142.932,93)
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 31.580.000,00 Deckungsgrad: 100%
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert und Grundwert 2. Sachverständiger – Ertragswert

## 1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 220-222



Das in 2-jähriger Bauzeit (1994-1996) errichtete Gebäude gliedert sich in mehrere, voneinander in Funktion und Erscheinung unterschiedliche Baukörper. Auf die Anforderungen des in dem Baukomplex untergebrachten experimentellen Sonderpädagogischen Zentrums wurde bei der Ausführung entsprechend Rücksicht genommen. Die etablierte Schule ist ein gelungenes Beispiel für die Integration von behinderten Kindern mit solchen ohne Behinderung. Sowohl mit öffentlichen als auch mit individuellen Verkehrsmitteln ist das Objekt gut erreichbar.

<b>a)</b>	Lage:	1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 220-222
	Grundbuch:	Grundbuch 01401 Dornbach, BG Hernal
	Einlagezahl:	Baurechtseinlage 3031 an EZ 1334
	Grundstücksnummer:	1115/46
	Rechtsform:	Baurecht
	Anteile:	1/1
	Nutzung:	Integrations- und Sonderschule, Geschäftslokal
<b>b)</b>	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	11.805 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	rd. 13.100 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)
<b>c)</b>	Errichtungsjahr:	1994-1996
<b>d)</b>	Anschaffungsjahr:	2005
<b>e)</b>	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	rd. EUR 26.900.000,00 rd. EUR 1.997.000,00 rd. EUR 28.897.000,00
<b>f)</b>	Vermietbare Fläche:	rd. 12.800 m <sup>2</sup> Schule, Geschäftsräume 300 m <sup>2</sup> , 40 Stellplätze
<b>g)</b>	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.
<b>h)</b>	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	Keine
<b>i)</b>	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 18.000,00
<b>j)</b>	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
<b>k)</b>	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
<b>l)</b>	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	1) Reallast des Bauzinses jährl. ATS 11.805,00 (= EUR 857,90) für die Stadt Wien 2) Vorkaufsrecht für die Stadt Wien
<b>m)</b>	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 27.229.993,00 Deckungsgrad: 100% es besteht Unterversicherungsverzicht
<b>n)</b>	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert

## 1190 Wien, Muthgasse 11

Das im Eigentum der Glamas Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co „Alpha“ KEG befindliche Objekt wurde 2009/2010 fertiggestellt. Das erworbene Universitäts-, Forschungs- und Bürogebäude verfügt über eine Gesamtnutzfläche von rd. 17.600 m<sup>2</sup> und 135 PKW-Stellplätze und grenzt direkt an den Bahnhof Heiligenstadt.



<b>a)</b>	Lage:	1190 Wien, Muthgasse 11
	Grundbuch:	Grundbuch 01573 Heiligenstadt, BG Döbling
	Einlagezahl:	1291
	Grundstücksnummer:	1021/8, 1021/9, 1040, 1049, 1050
	Anteile:	1/1
	Nutzung:	Universitäts-, Forschungs- u. Bürogebäude
<b>b)</b>	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	insgesamt 13.059 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	rd. 17.600 m <sup>2</sup>
<b>c)</b>	Errichtungsjahr:	2009/2010
<b>d)</b>	Anschaffungsjahr:	2010
<b>e)</b>	Anschaffungswert:	rd. EUR 78.500.000,00
<b>f)</b>	Vermietbare Fläche:	rd. 17.600 m <sup>2</sup> Labor u. Bürofläche, 135 Stellplätze
<b>g)</b>	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.
<b>h)</b>	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	Keine
<b>i)</b>	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 10.000,00
<b>j)</b>	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
<b>k)</b>	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
<b>l)</b>	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Keine
<b>m)</b>	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 43.815.406,00 Deckungsgrad: 100%
<b>n)</b>	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Vergleichswert 2. Sachverständiger – Ertragswert

## 1190 Wien, Muthgasse 56-58 (Wohnungseigentumsobjekt)



Im 19. Wiener Gemeindebezirk in der Nähe des Donaukanals gelegen, verfügt das in den Jahren 1996/1997 errichtete Wohnheim Muthgasse über 109 vollständig möblierte Apartments. Der Bahnhof Heiligenstadt mit S-Bahn, U-Bahn, verschiedenen Bus- und Straßenbahnlinien ist in nur 5 Gehminuten erreichbar.

a)	Lage:	1190 Wien, Muthgasse 56-68, Holzgasse 1-7, Nußdorfer Lände 35-45
	Grundbuch:	Grundbuch 01507 Nußdorf, BG Döbling
	Einlagezahl:	260
	Grundstücksnummer:	47/2
	WE-Anteile:	3.289/67.825stel Anteile
	Nutzung:	Wohnheim
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	insgesamt 23.505 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche (WE-Objekt):	rd. 2.900 m <sup>2</sup>
c)	Errichtungsjahr:	1996/1997
d)	Anschaffungsjahr:	2003
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 4.585.000,00 (inkl. anteil. Rep.-Fonds/WEG) rd. EUR 105.000,00 EUR 4.690.000,00
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 2.900 m <sup>2</sup> Wohnheim
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden vom Pächter getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	rd. EUR 3.200,00
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 2.000,00
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	1) Pfandrecht i.H.v. ATS 21.718.200,00 (= EUR 1.578.323,15) für das Land Wien, im Zusammenhang mit einem nicht rückzahlbaren Förderungszuschuss i.H.v. EUR 1.052.215,43 2) Veräußerungsverbot für das Land Wien
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 153.940.010,00 Deckungsgrad: 100%
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert



## 1200 Wien, Dresdner Straße 34-44

Der Wohnpark Dresdner Straße wurde in den Jahren 1993 bis 1995 errichtet. In der Anlage, die auf einen großzügigen Innenhof ausgerichtet ist, befinden sich neben rund 280 Wohnungen ein Kindergarten, Büros sowie ein lokales Geschäftszentrum (Passage). Den Mietern stehen rund 400 Tiefgaragenparkplätze zur Verfügung. Hervorragend ist ebenso die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, da sich die Haltestellen von U-Bahn, Bus- und Straßenbahnlinien in unmittelbarer Nähe befinden.



<b>a)</b>	Lage:	1200 Wien, Dresdnerstr. 34-44, Leithastr. 17-23, Stromstr. 28
	Grundbuch:	Grundbuch 01620 Brigittenau, BG Leopoldstadt
	Einlagezahl:	5864
	Grundstücksnummer:	4605/1, 4605/9, 4605/13
	Anteile:	1/1
	Nutzung:	Gewerbe-, Büro- und Wohnflächen
<b>b)</b>	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	8.395 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	rd. 26.900 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)
<b>c)</b>	Errichtungsjahr:	1993-1995
<b>d)</b>	Anschaffungsjahr:	2006
<b>e)</b>	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 37.049.262,75 rd. EUR 2.056.000,00 EUR 39.105.262,75
<b>f)</b>	Vermietbare Fläche:	rd. 18.000 m <sup>2</sup> Wohnfläche, rd. 4.100 m <sup>2</sup> Geschäftsfläche, rd. 4.000 m <sup>2</sup> Bürofläche, rd. 800 m <sup>2</sup> Kindergarten, 390 Stellplätze
<b>g)</b>	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.
<b>h)</b>	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	rd. EUR 106.400,00
<b>i)</b>	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 503.000,00
<b>j)</b>	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
<b>k)</b>	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
<b>l)</b>	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	1) Pfandrecht i.H.v. ATS 120.629.250,00 (= EUR 8.766.469,48) im Zusammenhang mit einem nicht rückzahlbaren Zuschuss gemäß WWFG i.H.v. EUR 5.844.312,99 2) Pfandrecht i.H.v. ATS 1.015.800,00 (= EUR 73.821,65) im Zusammenhang mit einem nicht rückzahlbaren Zuschuss gemäß WWFG i.H.v. EUR 49.214,04 3) Veräußerungsverbot für das Land Wien
<b>m)</b>	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 51.598.363,00 Deckungsgrad: 100% es besteht Unterversicherungsverzicht
<b>n)</b>	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert und Grundwert
<b>o)</b>	Sonstiges:	Die Geschäftsflächen werden derzeit einem umfassenden Relaunch unterzogen.



## 1200 Wien, Innstraße 23



Das 1940 errichtete und ab 2007 generalsanierte Objekt wird zu Wohnzwecken sowie im EG für Lagerflächen genutzt. In der Nähe befindet sich ein Straßenbahn- und Autobusnetz der Wiener Linien. Die nächstgelegene U-Bahn- bzw. Schnellbahnstation ist die Traisengasse. Von der Liegenschaft aus gelangt man über die Innstraße zur Dresdner Straße und stadteinwärts Richtung Praterstern ins Stadtzentrum.

<b>a)</b>	Lage:	1200 Wien, Innstraße 23
	Grundbuch:	Grundbuch 01620 Brigittenau, BG Leopoldstadt
	Einlagezahl:	3017
	Grundstücksnummer:	4903/1, 4904
	Anteile:	1/1
	Nutzung:	Wohnhaus
<b>b)</b>	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	1.858 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	rd. 5.900 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)
<b>c)</b>	Errichtungsjahr:	1940, ab 2007 Totalsanierung
<b>d)</b>	Anschaffungsjahr:	Baubeginn Oktober 2007
<b>e)</b>	G geplante Anschaffungskosten Kaufpreis/Errichtungskosten (geplant): Nebenkosten: Gesamt:	EUR 13.072.979,90 rd. EUR 1.175.000,00 EUR 14.247.979,90
<b>f)</b>	Vermietbare Fläche:	rd. 5.100 m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche, rd. 800 m <sup>2</sup> Büro- und Lagerfläche, 30 Stellplätze
<b>g)</b>	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.
<b>h)</b>	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	Keine
<b>i)</b>	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 6.000,00
<b>j)</b>	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
<b>k)</b>	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine

l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	<p>1) Pfandrecht i.H.v. EUR 4.677.574,70 samt höchstens 18% Zinsen, höchstens 20% Verzugs- zzgl. Zinseszinsen und einer Nebengebührensicherstellung über EUR 1.169.400,00 für die UniCredit Bank Austria AG</p> <p>2) Pfandrecht i.H.v. EUR 776.450,00 samt höchstens 18% Zinsen, höchstens 20% Verzugs- zzgl. Zinseszinsen und einer Nebengebührenkaution von EUR 194.200,00 für die UniCredit Bank Austria AG</p> <p>3) Pfandrecht i.H.v. EUR 2.549.395,10 samt 1% Zinsen, 6% Verzugs- zzgl. Zinseszinsen und einer Nebengebührensicherstellung über EUR 1.019.758,04 für das Land Wien</p> <p>4) Veräußerungsverbot für das Land Wien</p>
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	<p>Versicherungssumme: EUR 14.740.000,00</p> <p>Deckungsgrad: 100%</p> <p>es besteht Unterversicherungsverzicht</p>
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	<p>1. Sachverständiger – Ertragswert</p> <p>2. Sachverständiger – Ertragswert</p>

## 1200 Wien, Kornhäuselgasse 3-9 (Wohnungseigentumsobjekte)



Der Wohnpark Kornhäusel liegt im „Spitz“ zwischen Donaukanal und Donau und wurde 1996 auf einem ehemaligen Voest-Gelände errichtet. Die Anlage besteht aus insgesamt 964 Wohnungen sowie einer Volksschule, einem Kindergarten und einer Ladenzeile mit Geschäften und Restaurants. Verkehrstechnisch günstig ist seine Lage durch die Stationen der Buslinien 5 A und 11 A, die Straßenbahnlinie 2 und die in der Nähe gelegene U6-Station Dresdner Straße.

a)	Lage:	1200 Wien, Leyst. 2-8, Kornhäuselg. 3-9, Robert-Blum-G. 2
	Grundbuch:	Grundbuch 01620 Brigittenau, BG Leopoldstadt
	Einlagezahl:	5531
	Grundstücksnummer:	3866/20, 3866/21 und 3866/27
	WE-Anteile:	37.011/72.633stel Anteile
	Nutzung:	398 Wohnungen, 1 Kindertagesheim, Schule, Geschäftslokale
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	insgesamt 25.735 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche (WE-Objekte):	rd. 39.300 m <sup>2</sup>
c)	Errichtungsjahr:	1996
d)	Anschaffungsjahr:	2003/2006
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 61.825.066,26 (inkl. anteil. Rep.-Fonds/WEG) <sup>1)</sup> rd. EUR 3.216.000,00 EUR 65.041.066,26
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 30.100 m <sup>2</sup> Wohnfläche, 7.000 m <sup>2</sup> Schule, 900 m <sup>2</sup> Kindertagesheim, 1.300 m <sup>2</sup> Geschäftslokale
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	rd. EUR 96.800,00
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 107.000,00
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	1) Pfandrecht i.H.v. EUR 23.578.859,54 für das Land Wien im Zusammenhang mit einem nicht rückzahlbaren Förderungszuschuss gem. WWFSG 2) Veräußerungsverbot für das Land Wien
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 113.071.500,00 Deckungsgrad: 100%
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert

<sup>1)</sup> ursprüngliche Anschaffungskosten ohne Berücksichtigung zwischenzeitig vorgenommener Wohnungsverkäufe

## 1200 Wien, Handelskai 78-86 (Wohnungseigentumsobjekte)

Im 20. Wiener Gemeindebezirk, in unmittelbarer Nähe der Millennium City, liegt das im Eigentum der Wohnpark Handelskai Projektentwicklung GmbH u. Co KG befindliche Objekt. Die Wohnhausanlage mit einem Kindertagesheim und einem Studentenheim wurde 1997 errichtet.



<b>a)</b>	Lage:	1200 Wien, Handelskai 78-86
	Grundbuch:	Grundbuch 01620 Brigittenau, BG Leopoldstadt
	Einlagezahl:	2567
	Grundstücksnummer:	4404/1
	WE-Anteile:	23.106/31.032
	Nutzung:	Wohnhausanlage, Kindertagesheim, Studentenheim
<b>b)</b>	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	9.597 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	rd. 21.800 m <sup>2</sup>
<b>c)</b>	Errichtungsjahr:	1997
<b>d)</b>	Anschaffungsjahr:	2010
<b>e)</b>	Anschaffungswert:	EUR 33.212.568,45
<b>f)</b>	Vermietbare Fläche:	rd. 16.700 m <sup>2</sup> Wohnfläche, rd. 4.400 m <sup>2</sup> Studentenheim, rd. 700 m <sup>2</sup> Kindergarten, 310 Stellplätze
<b>g)</b>	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.
<b>h)</b>	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	rd. EUR 9.500,00
<b>i)</b>	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 202.000,00
<b>j)</b>	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
<b>k)</b>	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
<b>l)</b>	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Keine
<b>m)</b>	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 82.248.651,00 Deckungsgrad: 100%
<b>n)</b>	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Vergleichswert 2. Sachverständiger – Ertragswert
<b>o)</b>	Sonstiges:	Gesellschaft ist Eigentümerin der Liegenschaft.

## 1200 Wien, Handelskai 102-112 (Wohnungseigentumsobjekte)



Im 20. Wiener Gemeindebezirk, in unmittelbarer Nähe der Millennium City, liegt die im Eigentum der Wohnpark Handelskai Projektentwicklung GmbH u. Co KG befindliche Wohnhausanlage. Das Objekt, welches 1997 errichtet wurde, verfügt über Wohnungen, ein Kindergesheim, ein Studentenheim und Geschäftsfächen.

a)	Lage:	1200 Wien, Handelskai 102-112
	Grundbuch:	Grundbuch 01620 Brigittenau, BG Leopoldstadt
	Einlagezahl:	5512
	Grundstücksnummer:	4756/4
	WE-Anteile:	28.198/35.168
	Nutzung:	Wohnhausanlage, Kindergarten, Geschäfts- u. Büroflächen
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	10.803 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	rd. 28.100 m <sup>2</sup>
c)	Errichtungsjahr:	1997
d)	Anschaffungsjahr:	2010
e)	Anschaffungswert:	EUR 38.847.499,21
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 20.400 m <sup>2</sup> Wohnfläche, rd. 400 m <sup>2</sup> Bürofläche, rd. 5.600 m <sup>2</sup> Geschäftsfläche, rd. 900 m <sup>2</sup> Lagerfläche, rd. 800 m <sup>2</sup> Kindergarten, 469 Stellplätze
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 213.000,00
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	1) Pfandrecht i.H.v. EUR 12.050.689,30 für Land Wien 2) Veräußerungsverbot gem. § 6 Abs. 4 WWFG für das Land Wien
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 88.123.990,00 Deckungsgrad: 100 %
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert
o)	Sonstiges:	Gesellschaft ist Eigentümerin der Liegenschaft.

## 1210 Wien, Franz-Jonas-Platz 10-12 (Wohnungseigentumsobjekt)

Das im Frühjahr 2006 fertig gestellte Objekt befindet sich in zentraler Lage des 21. Wiener Gemeindebezirkes im südlichen Bereich des Franz-Jonas-Platzes unmittelbar neben dem Bahnhof Floridsdorf. Der Verkehrsknotenpunkt Floridsdorf ist für den Individualverkehr gut erreichbar und verfügt gleichzeitig über Anschlüsse an viele öffentliche Verkehrsmittel.



<b>a)</b>	Lage:	1210 Wien, Franz-Jonas-Platz 10-12
	Grundbuch:	Grundbuch 01605 Floridsdorf, BG Floridsdorf
	Einlagezahl:	584
	Grundstücksnummer:	229/4, 270/2, 275/1, 544/2
	WE-Anteile:	6.828/16.348stel Anteile
	Nutzung:	Büro- und Geschäftsgebäude
<b>b)</b>	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	6.526 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche (WE-Objekt):	rd. 5.700 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)
<b>c)</b>	Errichtungsjahr:	2005/06
<b>d)</b>	Anschaffungsjahr:	2006
<b>e)</b>	Anschaffungskosten Kaufpreis (vorläufig): Nebenkosten: Gesamt:	EUR 10.811.828,27 rd. EUR 873.000,00 EUR 11.684.828,27
<b>f)</b>	Vermietbare Fläche:	rd. 3.900 m <sup>2</sup> Bürofläche, rd. 1.800 m <sup>2</sup> Geschäftsfläche, 89 Stellplätze
<b>g)</b>	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.
<b>h)</b>	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	rd. EUR 8.800,00
<b>i)</b>	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 7.100,00
<b>j)</b>	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
<b>k)</b>	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
<b>l)</b>	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Keine
<b>m)</b>	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 24.054.000,00 Deckungsgrad: 100%
<b>n)</b>	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert

## 1210 Wien, Schlossofer Straße 19-21



Die Liegenschaft befindet sich im 21. Wiener Gemeindebezirk, Floridsdorf, nördlich der Donau, vis à vis vom Bahnhof Floridsdorf an der Endstelle der U-Bahn-Linie U6. Das 2008 fertiggestellte Objekt verfügt über eine Geschäftsfläche im Erdgeschoss und über rd. 3.800 m<sup>2</sup> Büroflächen, welche zur Gänze vermietet sind.

a)	Lage:	1210 Wien, Schlossofer Straße 19-21
	Grundbuch:	Grundbuch 01605 Floridsdorf, BG Floridsdorf
	Einlagezahl:	409
	Grundstücksnummer:	54/2, 54/5
	Anteile:	1/1
	Nutzung:	Büro- und Geschäftsgebäude
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	1.460 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	rd. 4.100 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)
c)	Errichtungsjahr:	Fertigstellung 2008
d)	Anschaffungsjahr:	2005
e)	Geplante Anschaffungskosten Kaufpreis/Errichtungskosten (geplant): Nebenkosten: Gesamt:	rd. EUR 8.717.500,00 rd. EUR 247.000,00 rd. EUR 8.964.500,00
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 300 m <sup>2</sup> Geschäftsfläche, rd. 3.800 m <sup>2</sup> Bürofläche, 40 Stellplätze
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 9.000,00
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Keine
m)	Feuerversicherung:	Versicherungssumme: EUR 8.498.948,00 Deckungsgrad: 100% es besteht Unterversicherungsverzicht
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert



## 1210 Wien, Deublergasse 18

Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein Wohngebäude, welches im Jahr 1993 fertig gestellt wurde. Das Objekt verfügt über 34 Kleinwohnungen mit einer Nutzfläche von rd. 26 m<sup>2</sup> bis 52 m<sup>2</sup> sowie über eine Tiefgarage mit 10 PKW-Stellplätzen. In der näheren Umgebung befinden sich Shopping-, Kino- und Entertainment-Center sowie Spielplätze, Parks, Kindergärten und Schulen. Durch die unmittelbare Nähe zur Donauinsel sind Sportmöglichkeiten und Naherholungsflächen gegeben.



a)	Lage:	1210 Wien, Deublergasse 18
	Grundbuch:	Grundbuch 01607 Großjedlersdorf II, BG Floridsdorf
	Einlagezahl:	288
	Grundstücksnummer:	727
	Anteile:	1/1
	Nutzung:	Wohnhaus
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	359 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	rd. 1.200 m <sup>2</sup>
c)	Errichtungsjahr:	1993
d)	Anschaffungsjahr:	2009
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 2.129.250,00 rd. EUR 239.000,00 rd. EUR 2.368.250,00
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 1.200 m <sup>2</sup> Wohnfläche, 10 Stellplätze
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	rd. EUR 22.200,00
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 19.000,00
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Keine
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 2.710.729,00 Deckungsgrad: 100%
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert

## 1210 Wien, Leopoldauer Straße 161

Die Liegenschaft befindet sich im 21. Wiener Gemeindebezirk in der Leopoldauer Straße. An dieser Liegenschaft wurde ein Baurecht erworben. Die Errichtung eines Wohngebäudes ist geplant.

a)	Lage:	1210 Wien, Leopoldauer Straße 161
	Grundbuch:	Grundbuch 01613 Leopoldau, BG Floridsdorf
	Einlagezahl:	Baurechtseinlage 6805 ob EZ 499
	Grundstücksnummer:	1233, 1195/2
	Rechtsform	Baurecht
	Anteile:	1/1
	Nutzung (geplant):	Wohngebäude
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	13.706 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzflächen:	geplant rd. 18.000 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)
c)	Errichtungsjahr:	–
d)	Anschaffungsjahr:	2010
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 4.140.000,00 rd. EUR 298.000,00 rd. EUR 4.438.000,00
f)	Vermietbare Fläche:	geplant rd. 18.000 m <sup>2</sup> Wohnfläche
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten sollen von den Nutzern getragen werden.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	k.A.
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	k.A.
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Keine
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	k.A.
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Residualverfahren 2. Sachverständiger – Residualverfahren
o)	Sonstiges	Bauprojekt

## 1220 Wien, Tokiostraße 3 (Wohnungseigentumsobjekt)

Als Siegerprojekt des ersten Wiener Bauträgerwettbewerbes wurde der Donaufelderhof 1999 im 22. Gemeindebezirk errichtet. Auf sieben Stiegen, die um einen großzügig begrünten Innenhof situiert sind, entstanden insgesamt 212 Wohnungen, 253 PKW-Stellplätze und rund 4.600 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen. In der Nähe der Anlage, die über einen eigenen Sport- und Freizeitbereich verfügt, befinden sich ein Kindergarten und mehrere Schulen. Das Donauzentrum mit seiner vielfältigen Infrastruktur sowie der Verkehrsknotenpunkt Kagran liegen in unmittelbarer Nähe der Anlage.



<b>a)</b>	Lage:	1220 Wien, Tokiostraße 3, Dückegasse 15
	Grundbuch:	Grundbuch 01660 Kagran, BG Donaustadt
	Einlagezahl:	3723
	Grundstücksnummer:	1003/3
	WE-Anteile:	13.953/20.562stel Anteile
	Nutzung:	geförderte Mietwohnungen, geförderte Geschäfts- und Büroflächen, freifinanzierte Gewerbe- und Lagerflächen
<b>b)</b>	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	10.176 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	rd. 14.800 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)
<b>c)</b>	Errichtungsjahr:	1997/1999
<b>d)</b>	Anschaffungsjahr:	2004
<b>e)</b>	Anschaffungskosten Kaufpreis: (inkl. Übernahme Finanzierungsbeiträge Mieter und Darlehen) Nebenkosten: Gesamt:	EUR 26.304.980,48 <sup>1)</sup> rd. EUR 816.000,00 EUR 27.120.980,48
<b>f)</b>	Vermietbare Fläche:	rd. 10.000 m <sup>2</sup> geförderte Wohnungen, rd. 3.900 m <sup>2</sup> Büro/Geschäft/Lager, 253 Stellplätze
<b>g)</b>	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden an die Nutzer weiterverrechnet.
<b>h)</b>	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	rd. EUR 73.800,00
<b>i)</b>	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 120.000,00
<b>j)</b>	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
<b>k)</b>	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine

<sup>1)</sup> ursprüngliche Anschaffungskosten ohne Berücksichtigung zwischenzeitig vorgenommener Wohnungsverkäufe

<b>l)</b>	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	1) Pfandrecht i.H.v. ATS 240.727.050,00 (= EUR 17.494.316,98) für Creditanstalt-Bankverein 2) Pfandrechte zu einem Höchstbetrag von ATS 25.110.987,00 (= EUR 1.824.886,59) für Creditanstalt AG 3) Pfandrecht i.H.v. EUR 180.347,09 für Creditanstalt AG 4) Pfandrecht i.H.v. ATS 163.608.150,00 (= EUR 11.889.867,95) im Zusammenhang mit einem nicht rückzahlbaren Zuschuss gemäß WWFSG i.H.v. EUR 7.926.580,00 für das Land Wien 5) Pfandrecht i.H.v. EUR 125.282,15 im Zusammenhang mit einem nicht rückzahlbaren Zuschuss gemäß WWFSG i.H.v. EUR 83.521,45 für das Land Wien 6) Veräußerungsverbot für das Land Wien
<b>m)</b>	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 39.641.125,00 Deckungsgrad: 100% es besteht Unterversicherungsverzicht
<b>n)</b>	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert

## 1220 Wien, Tokiostraße 12 (Wohnungseigentumsobjekt)

Das 2003 fertig gestellte Wohnheim Tokiostraße liegt im Stadterweiterungsgebiet Kagran-West im 22. Wiener Gemeindebezirk. Die Anlage verfügt auf insgesamt 7 Stockwerken über 141 moderne Appartement-Wohnungen sowie über 19 Tiefgaragenparkplätze. Der nahe liegende Knotenpunkt Zentrum Kagran gewährleistet eine gute Anbindung an den öffentlichen und individuellen Verkehr und bietet mit dem Donauzentrum sehr vielfältige Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten.



a)	Lage:	1220 Wien, Tokiostraße 12
	Grundbuch:	Grundbuch 01660 Kagran, BG Donaustadt
	Einlagezahl:	3779
	Grundstücksnummer:	954/22
	WE-Anteile:	6.069/9.926stel Anteile
	Nutzung:	Wohnheim
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	3.483 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche (WE-Objekt):	rd. 5.200 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)
c)	Errichtungsjahr:	2003
d)	Anschaffungsjahr:	2004
e)	Anschaffungskosten	
	Kaufpreis:	EUR 9.000.000,00
	Nebenkosten:	rd. EUR 95.000,00
	Gesamt:	EUR 9.095.000,00
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 5.000 m <sup>2</sup> Wohnheim, 200 m <sup>2</sup> Büro- und Geschäftsfläche, 19 Stellplätze
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	rd. EUR 6.900,00
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 30.000,00
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	1) Pfandrecht i.H.v. ATS 35.194.050,00 (= EUR 2.557.651,36) im Zusammenhang mit einem nicht rückzahlbaren Zuschuss gemäß WWFSG i.H.v. EUR 1.705.100,91 2) Pfandrecht i.H.v. EUR 135.118,50 im Zusammenhang mit einem nicht rückzahlbaren Zuschuss gemäß WWFSG 3) Veräußerungsverbot für das Land Wien
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 15.920.473,00 Deckungsgrad: 100%
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert

## 1220 Wien, Wagramer Straße 4 (Wohnungseigentumsobjekt)



Das vom berühmten Wiener Architekten Harry Seidler entworfene Hochhaus Neue Donau wurde nach 24-monatiger Bauzeit im Jahr 2000/2001 fertig gestellt. Es bildet mit dem benachbarten Wohnpark Neue Donau und dem Kinocenter einen Mittelpunkt der Donau-City. Im Hochhaus befinden sich neben den 140 Appartements des Wohnheimes rd. 250 Wohnungen und Büros. Ausgezeichnet ist die Verkehrsinfrastruktur durch die in unmittelbarer Nähe gelegenen Stationen der U1 und die direkte Verbindung zur unterirdisch geführten Donauufer-Autobahn A22. Seine ideale Lage an der Neuen Donau ermöglicht den Bewohnern die Nutzung dieses großräumigen Naherholungsgebietes.

a)	Lage:	1220 Wien, Wagramer Straße 4
	Grundbuch:	Grundbuch 01669 Kaisermühlen, BG Donaustadt
	Einlagezahl:	439
	Grundstücksnummer:	2466/1
	WE-Anteile:	4.366/25.603stel Anteile
	Nutzung:	Wohnheim
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	insgesamt 6.252 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche (WE-Objekt):	rd. 4.600 m <sup>2</sup>
c)	Errichtungsjahr:	2000/2001
d)	Anschaffungsjahr:	2004
e)	Anschaffungskosten	
	Kaufpreis:	EUR 6.773.000,00 (inkl. anteil. Rep.-Fonds/WEG)
	Nebenkosten:	rd. EUR 438.000,00
	Gesamt:	EUR 7.211.000,00
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 4.600 m <sup>2</sup> Wohnheim
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden vom Pächter getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	rd. EUR 25.000,00
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 21.200,00
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	1) Pfandrecht i.H.v. ATS 34.366.800,00 (= EUR 2.497.532,76) 2) Veräußerungsverbot für das Land Wien
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 45.591.858,00 Deckungsgrad: 100 %
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert

## 1220 Wien, Rudolf-Nurejew-Promenade 1

Die im Eigentum der Nurejew-Promenade Wohnen GmbH u. Co KG befindliche Wohnhausanlage liegt direkt an der Donauinsel und wurde auf den durch die Überplattung der Donauufer-Autobahn gewonnenen Flächen errichtet. Nördlich des Objektes verläuft die Reichsbrücke, welche die Hauptverbindung zur Inneren Stadt darstellt. Mit der Nähe zur U-Bahnlinie U1 ist der Wohnpark Neue Donau hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.



a)	Lage:	1220 Wien, Rudolf-Nurejew-Promenade 1
	Grundbuch:	Grundbuch 01669 Kaisermühlen, BG Donaustadt
	Einlagezahl:	432
	Grundstücksnummer:	4270/13
	WE-Anteile:	8.515/14.719
	Nutzung:	Wohnhaus
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	14.016 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	rd. 8.600 m <sup>2</sup>
c)	Errichtungsjahr:	1998
d)	Anschaffungsjahr:	2011
e)	Anschaffungswert: <sup>1)</sup>	EUR 14.309.034,71
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 8.300 m <sup>2</sup> Wohnfläche, rd. 300 m <sup>2</sup> Polizeistation
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 60.000,00
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	Keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
m)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert
o)	Sonstiges:	Gesellschaft ist Eigentümerin der Liegenschaft.

<sup>1)</sup> Anschaffungswert bezogen auf die Beteiligungsquote des REAL INVEST Austria



### 1220 Wien, Rudolf-Nurejew-Promenade 3



Die aus mehreren Baukörpern bestehende Wohnhausanlage verfügt über 970 Garagenstellplätze. Neben 170 Garagenstellplätzen wurden 136 Wohneinheiten erworben. Das im Jahr 1999 errichtete Gebäude ist im 22. Wiener Gemeindebezirk direkt an der Donauinsel gelegen. Nördlich des Objektes verläuft mit der Reichsbrücke die Hauptverbindung zur Inneren Stadt. Weiters befindet sich die U-Bahnlinie 1 in unmittelbarer Umgebung.

a)	Lage:	1220 Wien, Rudolf-Nurejew-Promenade 3
	Grundbuch:	Grundbuch 01669 Kaisermühlen, BG Donaustadt
	Einlagezahl:	434
	Grundstücksnummer:	4270/26
	Anteile:	1/1
	Nutzung:	Wohnhaus
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	9.518 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	rd. 10.500 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)
c)	Errichtungsjahr:	1996/98
d)	Anschaffungsjahr:	2006
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 16.363.276,66 rd. EUR 914.000,00 EUR 17.277.276,66
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 10.500 Wohnfläche, 170 Stellplätze
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 107.100,00
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	1) Pfandrecht i.H.v. EUR 5.468.405,49 für das Land Wien im Zusammenhang mit einem nicht rückzahlbaren Förderungszuschuss gemäß WWFSG 2) Veräußerungsverbot für das Land Wien
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 23.116.000,00 Deckungsgrad: 100% es besteht Unterversicherungsverzicht
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert

## 1220 Wien, Rudolf-Nurejew-Promenade 5

Die im Eigentum der Nurejew-Promenade Wohnen GmbH u. Co KG befindliche Wohnhausanlage liegt direkt an der Donauinsel und wurde auf den durch die Überplattung der Donauufer-Autobahn gewonnenen Flächen errichtet. Nördlich des Objektes verläuft die Reichsbrücke, welche die Hauptverbindung zur Inneren Stadt darstellt. Mit der Nähe zur U-Bahnlinie U1 ist der Wohnpark Neue Donau hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.



a)	Lage:	1220 Wien, Rudolf-Nurejew-Promenade 5
	Grundbuch:	Grundbuch 01669 Kaisermühlen, BG Donaustadt
	Einlagezahl:	435
	Grundstücksnummer:	4270/27
	WE-Anteile:	3.765/8.363
	Nutzung:	Wohnhaus
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	10.272 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	rd. 12.800 m <sup>2</sup>
c)	Errichtungsjahr:	1998
d)	Anschaffungsjahr:	2011
e)	Anschaffungswert: <sup>1)</sup>	EUR 6.187.137,57
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 3.800 m <sup>2</sup> Wohnfläche
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 27.500,00
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	Keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
m)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert
o)	Sonstiges:	Gesellschaft ist Eigentümerin der Liegenschaft.

<sup>1)</sup> Anschaffungswert bezogen auf die Beteiligungsquote des REAL INVEST Austria

## 1220 Wien, Rudolf-Nurejew-Promenade 7



Der im Eigentum der Nurejew-Promenade Wohnen GmbH u. Co KG befindliche Kindergarten liegt direkt an der Donauinsel, in der Wohnhausanlage Rudolf-Nurejew-Promenade. Der Kindergarten ist zweigeschossig und wurde in ähnlicher Bauweise wie die Wohngebäude errichtet. Er verfügt über umfangreiche Außenanlagen mit Kinderspielflächen.

a)	Lage:	1220 Wien, Rudolf-Nurejew-Promenade 7
	Grundbuch:	Grundbuch 01669 Kaisermühlen, BG Donaustadt
	Einlagezahl:	437
	Grundstücksnummer:	4270/29
	Anteile zu EZ 437:	1/1
	Nutzung:	Kindergarten
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	3.759 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	rd. 600 m <sup>2</sup>
c)	Errichtungsjahr:	1999
d)	Anschaffungsjahr:	2011
e)	Anschaffungswert: <sup>1)</sup>	EUR 1.371.059,77
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 600 m <sup>2</sup> Kindergarten
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 85.000,00
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	Keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
m)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert
o)	Sonstiges:	Gesellschaft ist Eigentümerin der Liegenschaft.

<sup>1)</sup> Anschaffungswert bezogen auf die Beteiligungsquote des REAL INVEST Austria

## 1220 Wien, Rudolf-Nurejew-Promenade 1, 5, 9 – Garage

Die im Wohnungseigentum der Nurejew-Promenade Garagen GmbH u. Co KG befindlichen Liegenschaftsanteile sind am Ufer der Neuen Donau im 22. Bezirk Donaustadt gelegen. Die Garagenanlage wurde im Jahr 1998 errichtet und liegt unterhalb der Wohnhausanlagen der Wohnungseigentümergeinschaft Rudolf-Nurejew-Promenade 1, der Wohnungseigentümergeinschaft Rudolf-Nurejew-Promenade 5 und der Wohnungseigentümergeinschaft Rudolf-Nurejew-Promenade 9, vom Wohnpark Neue Donau.

a)	Lage:	1220 Wien, Rudolf-Nurejew-Promenade 1,5 und 9
	Grundbuch:	Grundbuch 01669 Kaisermühlen, BG Donaustadt
	Einlagezahl:	432, 435, 436
	Grundstücksnummer:	4270/13, 4270/27, 4270/28
	WE-Anteile:	1.002/14.719, 2.721/8.363, 2.630/13.898
	Nutzung:	Garage
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	37.304 m <sup>2</sup>
	Gesamtstellplätze:	957 Stellplätze
c)	Errichtungsjahr:	1997-1999
d)	Anschaffungsjahr:	2011
e)	Anschaffungswert: <sup>1)</sup>	rd. EUR 6.449.355,00
f)	Vermietbare Fläche:	787 Stellplätze
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 56.085,00
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	Keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
m)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Discounted Cashflow
o)	Sonstiges:	Gesellschaft ist Eigentümerin der Liegenschaft.

<sup>1)</sup> Anschaffungswert bezogen auf die Beteiligungsquote des REAL INVEST Austria

## 1220 Wien, Erzherzog-Karl-Straße 193



Im 22. Wiener Gemeindebezirk wurde ein Wohn- und Geschäftsbauwerk errichtet. Eine Autobahnab- bzw. auffahrt in kurzer Entfernung verknüpft diesen Stadtteil mit dem überregionalen Verkehrsnetz. Die U-Bahnlinie U2 befindet sich rd. 5 Gehminuten vom Objekt entfernt.

a)	Lage:	Erzherzog-Karl-Straße 193
	Grundbuch:	Grundbuch 01651 Aspern, BG Donaustadt
	Einlagezahl:	6121
	Grundstücksnummer:	535/2
	Anteile:	1/1
	Nutzung:	Wohnhaus
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	4.975 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	rd. 9.600 m <sup>2</sup>
c)	Errichtungsjahr:	2009/2010
d)	Anschaffungsjahr:	2008
e)	Anschaffungskosten: Errichtungskosten (geplant): Nebenkosten (geplant): Gesamt:	EUR 18.083.142,84 rd. EUR 565.000,00 EUR 18.648.142,84
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 9.000 m <sup>2</sup> Wohnfläche, rd. 600 m <sup>2</sup> Geschäftsfläche
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten sollen von den Nutzern getragen werden.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 10.000,00
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	k.A.
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	1) Vorkaufsrecht und Wiederkaufsrecht für Wohnfonds Wien Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung. 2) Pfandrecht in Höhe von EUR 5.518.200,00, 0,5% Zinsen halbjährlich im Nachhinein, 6% Verzugszinsen und einer Nebengebührenkaution über EUR 2.207.280,00 für das Land Wien 3) Veräußerungsverbot für das Land Wien 4) Pfandrecht in Höhe von EUR 4.750.313,37 samt höchstens 18% Zinsen, höchstens 20% Verzugs- bzw. Zinseszinsen und einer Nebengebührenkaution von EUR 1.187.600,00 für die UniCredit Bank Austria AG
m)	Feuerversicherung:	Versicherungssumme: EUR 15.376.000,00
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert

## 1220 Wien, Am Kaisermühlendamm 87

Die Liegenschaft befindet sich „Am Kaisermühlendamm“ im 22. Wiener Gemeindebezirk. Die Naherholungsgebiete Donauinsel und alte Donau sowie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Das Objekt umfasst 57 Wohnungen, 88 Stellplätze, Geschäftsflächen und Universität.



<b>a)</b>	Lage:	1220 Wien, Am Kaisermühlendamm 87
	Grundbuch:	Grundbuch 01669 Kaisermühlen, BG Donaustadt
	Einlagezahl:	161
	Grundstücksnummer:	2355/3, 2356
	Anteile:	1/1
	Nutzung:	Wohn-, Büro- und Geschäftshaus
<b>b)</b>	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	4.532 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzflächen:	rd. 8.700 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)
<b>c)</b>	Errichtungsjahr:	1996
<b>d)</b>	Anschaffungsjahr:	2010
<b>e)</b>	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 14.972.454,99 rd. EUR 907.000,00 EUR 15.879.454,99
<b>f)</b>	Vermietbare Fläche:	rd. 5.000 m <sup>2</sup> Wohnfläche, rd. 2.500 m <sup>2</sup> Geschäftsfläche, 800 m <sup>2</sup> Bürofläche, rd. 400 m <sup>2</sup> Lagerfläche, 88 Stellplätze
<b>g)</b>	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.
<b>h)</b>	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	Keine
<b>i)</b>	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 61.500,00
<b>j)</b>	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
<b>k)</b>	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
<b>l)</b>	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	1) Pfandrecht i.H.v. ATS 27.997.800,00 (= EUR 2.034.679,48) für das Land Wien 2) Pfandrecht i.H.v. ATS 3.727.500,00 (= EUR 270.887,99) für das Land Wien 3) Veräußerungsverbot für das Land Wien
<b>m)</b>	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 20.859.000,00 Deckungsgrad: 100%
<b>n)</b>	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Vergleichswert



## 1230 Wien, Perfektastraße 69



Das 6-geschossige Büro- und Geschäftsgebäude befindet sich im 23. Wiener Gemeindebezirk, in der Perfektastraße 69/Lemböckgasse 63, ca. 17,5 km südlich des Stadtzentrums von Wien in einem Gewerbegebiet. Die Anbindung an die A2 (Südautobahn) erfolgt über die A 23 in etwa 7,5 km Entfernung. Die U6-Haltestelle Perfektastraße liegt in fußläufiger Entfernung, lokale Busverbindung direkt in der angrenzenden Verkehrsfläche.

a)	Lage:	1230 Wien, Perfektastraße 69, Lemböckgasse 63
	Grundbuch:	Grundbuch 01808 Siebenhirten, BG Liesing
	Einlagezahl:	1411
	Grundstücksnummer:	39/4
	Anteile:	1/1
	Nutzung:	Büro- und Geschäftsgebäude
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	5.985 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	rd. 7.000 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)
c)	Errichtungsjahr:	2002 Generalsanierung, 2005 Umbau
d)	Anschaffungsjahr:	2005
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis (vorläufig): Nebenkosten: Gesamt:	EUR 11.250.000,00 rd. EUR 747.000,00 EUR 11.997.000,00
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 7.000 m <sup>2</sup> Büro- und Geschäftsfläche, 93 Stellplätze
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	rd. EUR 20.500,00
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 48.200,00
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Keine
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 10.871.437,00 Deckungsgrad: 100% es besteht Unterversicherungsverzicht
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert und Sachwert



## 2130 Mistelbach, Fachmarktzentrum, Herzog-Albrecht-Straße 1-3 und 4

Das im Jahr 2004 errichtete Fachmarktzentrum befindet sich auf dem Areal der „M-City“ ca. 1,6 km vom Ortszentrum von Mistelbach entfernt. Die beiden Bauteile verfügen über 20 Geschäftslokale sowie einen Parkplatz mit rund 240 Stellplätzen.



<b>a)</b>	Lage:	2130 Mistelbach, Herzog-Albrecht-Straße 1-3 und 4
	Grundbuch:	Grundbuch 15028 Mistelbach, BG Mistelbach
	Einlagezahl:	5551, 5573
	Grundstücksnummer:	6685/1, 6682
	Anteile:	1/1
	Nutzung:	Fachmarktzentrum
<b>b)</b>	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	31.075 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	rd. 10.800 m <sup>2</sup>
<b>c)</b>	Errichtungsjahr:	2004/2005
<b>d)</b>	Anschaffungsjahr:	2005
<b>e)</b>	Anschaffungskosten Kaufpreis (vorläufig): Nebenkosten: Gesamt:	EUR 19.480.660,84 rd. EUR 1.287.000,00 EUR 20.767.660,84
<b>f)</b>	Vermietbare Fläche:	rd. 10.800 m <sup>2</sup> Geschäftsfläche
<b>g)</b>	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.
<b>h)</b>	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	rd. EUR 7.000,00
<b>i)</b>	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 300.000,00
<b>j)</b>	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	rd. EUR 2.000,00 pro Monat
<b>k)</b>	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
<b>l)</b>	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Keine
<b>m)</b>	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EZ 5551 EUR 13.320.863,00 Deckungsgrad: 100 % EZ 5573 EUR 971.989,00 Deckungsgrad: 100 % es besteht Unterversicherungsverzicht
<b>n)</b>	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert

### 3400 Klosterneuburg, Kreuzergasse 11-13



Im Jahr 1991 errichtet, befindet sich das Büro-, Geschäfts- und Wohngebäude beim Niederen Markt in unmittelbarer Nähe des städtischen Krankenhauses Klosterneuburg. Während im Erdgeschoß Geschäfts- und Büroflächen sowie im 4. Obergeschoß Wohnungen situiert sind, befindet sich im 1.-3. Obergeschoß ein Parkhaus mit 280 Stellplätzen. Im Erdgeschoß ist neben verschiedenen Geschäftslokalen der regionale Stützpunkt des Roten Kreuzes untergebracht. Haltestellen der Autobuslinien und der ÖBB-Bahnhof befinden sich in der näheren Umgebung.

a)	Lage:	3400 Klosterneuburg, Kreuzergasse 11-13
	Grundbuch:	Grundbuch 01704 Klosterneuburg, BG Klosterneuburg
	Einlagezahl:	Baurechtseinlage 6021 ob EZ 6017
	Grundstücksnummer:	360, 362, 3165/2
	Rechtsform:	Baurecht
	Anteile:	1/1
	Nutzung:	Geschäfts-, Wohn- und Bürohaus
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	3.539 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	rd. 2.900 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)
c)	Errichtungsjahr:	1991-1993
d)	Anschaffungsjahr:	2006
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 3.844.699,12 rd. EUR 302.000,00 rd. EUR 4.146.699,12
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 1.400 m <sup>2</sup> sonstige Fläche, rd. 900 m <sup>2</sup> Geschäftsfläche, rd. 400 m <sup>2</sup> Bürofläche, rd. 200 m <sup>2</sup> Wohnfläche, 280 Stellplätze
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	rd. EUR 11.400,00
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 103.800,00
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Keine
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 7.321.770,00 Deckungsgrad: 100% es besteht Unterversicherungsverzicht
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert

## 4020 Linz, Lastenstraße 36

Der City Tower II in Linz ist mit 61 m der höchste Büroturm außerhalb Wiens. Den Mietern stehen rd. 4.900 m<sup>2</sup> hochqualitative Büroflächen auf 18 Geschossen sowie 98 Pkw-Stellplätze zur Verfügung. Das Zusammenspiel von moderner Ausstattung und innovativer Architektur schafft ein eindrucksvolles Ambiente. In Zentrumsnähe situiert, verfügt das Objekt über eine hervorragende Infrastruktur und eine gute Verkehrsanbindung.



a)	Lage:	4020 Linz, Lastenstraße 36
	Grundbuch:	Grundbuch 45204 Lustenau, BG Linz
	Einlagezahl:	1917
	Grundstücksnummer:	245/48
	Anteile:	1/1
	Nutzung:	Büro- und Geschäftsflächen
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	1.286 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	rd. 4.900 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)
c)	Errichtungsjahr:	2004
d)	Anschaffungsjahr:	2005
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 8.250.982,08 rd. EUR 663.000,00 EUR 8.913.982,08
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 4.800 m <sup>2</sup> Bürofläche, rd. 100 m <sup>2</sup> Geschäftsfläche, Lager 20 m <sup>2</sup> , 96 Stellplätze
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 21.000,00
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Keine
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 9.001.601,00 Deckungsgrad: 100 % es besteht Unterversicherungsverzicht
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert

## 4020 Linz, Freistädterstraße/Leonfelder Straße „Business Corner Urfahr“



Die Liegenschaft befindet sich an der Kreuzung Leonfelderstraße, Freistädterstraße und der Wilbergstraße im Stadtteil Urfahr. Dieser Stadtteil ist die zweite Hälfte von Linz und liegt nördlich der Donau. Diese beherbergt u. a. das Rathaus, das Ars Electronica Center, die Bezirkshauptmannschaft Urfahr Umgebung und die Johannes Kepler Universität. An der Freistädterstraße und Leonfelderstraße befinden sich städtische Buslinien. An der Freistädterstraße ca. 1 km stadtauswärts gibt es eine Anschlussstelle an die A7 Mühlkreisautobahn. Die Übernahme ist mit 1.5.2009 erfolgt.

a)	Lage:	4020 Linz, Freistädterstraße/Leonfelder Straße
	Grundbuch:	Grundbuch 45212 Urfahr, BG Linz
	Einlagezahl:	1017
	Grundstücksnummer:	552
	Anteile:	1/1
	Nutzung:	Wohn-, Büro- und Geschäftsgebäude
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	2.552 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	rd. 7.400 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)
c)	Errichtungsjahr:	Baubeginn 2007
d)	Anschaffungsjahr:	2009
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 17.002.361,29 rd. EUR 1.378.000,00 EUR 18.380.361,29
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 2.900 m <sup>2</sup> Wohnungsfläche, rd. 3.100 m <sup>2</sup> Bürofläche, rd. 1.300 m <sup>2</sup> Geschäftsfläche, rd. 100 m <sup>2</sup> Lager, 139 Stellplätze
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 5.500,00
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Keine
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 19.400.227,00 Deckungsgrad: 100% es besteht Unterversicherungsverzicht
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert und Sachwert 2. Sachverständiger – Ertragswert

## 4020 Linz, Johann-Wilhelm-Klein-Straße 2-4/Freistädter Straße 291 „Unipark Linz“

Die Liegenschaft befindet sich an der Kreuzung Freistädter Straße und der Johann-Wilhelm-Klein-Straße. Der Kreuzungspunkt liegt im Zentrum von Dornbach, einem nördlich der Donau gelegenen Stadtteil von Linz, der mit Katzbach und Auhof das Universitätsviertel bildet. Sämtliche Nahversorgungseinrichtungen wie Supermarkt, Apotheke, Banken, Kirche befinden sich in unmittelbarer Nähe des Objektes. An der Freistädter Straße befindet sich eine städtische Buslinie und ca. 150 m nördlich an der Dornbacher Straße eine Straßenbahnverbindung, die mit dem Zentrum und den Bahnhöfen verbunden ist.



a)	Lage:	4020 Linz, Johann-Wilhelm-Klein-Str. 2-4/Freistädter Str. 291
	Grundbuch:	Grundbuch 45214 Katzbach, BG Linz
	Einlagezahl:	382
	Grundstücksnummer:	818
	Rechtsform:	Baurecht
	Anteile:	1/1
	Nutzung:	Wohn-, Büro- und Geschäftsgebäude
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	4.952 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	rd. 4.600 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)
c)	Errichtungsjahr:	2007-2009
d)	Anschaffungsjahr:	2010
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis (vorläufig): Nebenkosten: Gesamt:	EUR 8.494.562,17 rd. EUR 792.000,00 EUR 9.286.562,17
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 1.400 m <sup>2</sup> Geschäftsfläche, rd. 400 m <sup>2</sup> Bürofläche, rd. 2.800 m <sup>2</sup> Wohnfläche, 134 Stellplätze
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 5.000,00
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Keine
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 10.796.000,00 Deckungsgrad: 100% es besteht Unterversicherungsverzicht
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert und Sachwert 2. Sachverständiger – Ertragswert

## 5020 Salzburg, Hellbrunner Straße 11a



Das im Jahr 1991 errichtete Bürogebäude verfügt über rund 1.900 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie 22 Tiefgaragenstellplätze. Durch seine Lage im Zentrum von Salzburg zwischen Rudolfskai und Alpenstraße verfügt es über eine gute Verkehrsanbindung.

a)	Lage:	5020 Salzburg, Hellbrunner Straße 11a
	Grundbuch:	Grundbuch Nonntal 56537 Salzburg, BG Salzburg
	Einlagezahl:	501
	Grundstücksnummer:	2027/3
	Anteile:	1/1
	Nutzung:	Bürogebäude
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	1.148 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	rd. 1.900 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)
c)	Errichtungsjahr:	1991
d)	Anschaffungsjahr:	2006
e)	Anschaffungskosten	
	Kaufpreis:	EUR 2.972.222,48
	Nebenkosten:	rd. EUR 235.000,00
	Gesamt:	rd. EUR 3.207.222,48
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 1.900 m <sup>2</sup> Bürofläche, 22 Stellplätze
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 37.000,00
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Keine
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 3.131.702,00 Deckungsgrad: 100% es besteht Unterversicherungsverzicht
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert



## 5020 Salzburg, Siezenheimer Straße 35

Im Stadtteil Alt Maxglan gelegen, verfügt die Immobilie über rd. 1.700 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie 52 Pkw-Stellplätze. Die Autobahn als auch der Salzburger Flughafen Maxglan sind sehr gut erreichbar.



a)	Lage:	5020 Salzburg, Siezenheimer Straße 35
	Grundbuch:	Grundbuch 56531 Maxglan, BG Salzburg
	Einlagezahl:	729
	Grundstücksnummer:	142/1
	Anteile:	1/1
	Nutzung:	Bürogebäude
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	2.449 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	rd. 1.700 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)
c)	Errichtungsjahr:	1962 – letzte Generalsanierung 1973
d)	Anschaffungsjahr:	2005
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 2.050.000,00 rd. EUR 178.000,00 EUR 2.228.000,00
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 1.600 m <sup>2</sup> Bürofläche, rd. 100 m <sup>2</sup> Lagerfläche, 52 Stellplätze
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	rd. EUR 21.600,00
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 37.000,00
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Keine
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 2.974.971,00 Deckungsgrad: 100% es besteht Unterversicherungsverzicht
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert und Sachwert



## 5020 Salzburg, Sterneckstraße 11



Im Jahr 2003 fertig gestellt, befinden sich im Gebäude rd. 4.200 m<sup>2</sup> moderne Büro- und Geschäftsflächen sowie 57 Pkw-Stellplätze. In der Nähe des Kapuzinerberges gelegen, sind sowohl das historische Stadtzentrum von Salzburg als auch die Autobahn in kurzer Zeit erreichbar.

a)	Lage:	5020 Salzburg, Sterneckstraße 11
	Grundbuch:	Grundbuch 56537 Schallmoos, BG Salzburg
	Einlagezahl:	80785
	Grundstücksnummer:	1640/1
	Anteile:	1/1
	Nutzung:	Büro- und Geschäftsgebäude
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	1.768 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	rd. 4.200 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)
c)	Errichtungsjahr:	2003
d)	Anschaffungsjahr:	2005
e)	Anschaffungskosten	
	Kaufpreis:	EUR 8.980.000,00
	Nebenkosten:	rd. EUR 587.000,00
	Gesamt:	EUR 9.567.000,00
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 3.600 m <sup>2</sup> Bürofläche, rd. 600 m <sup>2</sup> Geschäftsfläche, rd. 20 m <sup>2</sup> Lager, 57 Stellplätze
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	rd. EUR 372.100,00
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 42.800,00
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Keine
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 8.940.738,00 Deckungsgrad: 100 % es besteht Unterversicherungsverzicht
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert

## 5020 Salzburg, Münchner Bundesstraße 105, 107 (Wohnungseigentumsobjekt)

Das Objekt befindet sich im Stadtteil Liefering, zwischen der Münchner Bundesstraße und dem Rottweg. Die Wohnanlage samt Tiefgarage wurde ab 1997 errichtet, der straßenseitige Bürotrakt im selben Zeitraum saniert. Das Objekt ist durch eine Bushaltestelle direkt vor der Liegenschaft an das öffentliche Verkehrsnetz von Salzburg angeschlossen. Die Autobahn ist innerhalb von 5 Minuten erreichbar.



a)	Lage:	Münchner Bundesstraße 105, 107 a-h,k,l
	Grundbuch:	Grundbuch 56528 Liefering II, BG Salzburg
	Einlagezahl:	1105
	Grundstücksnummer:	955/3
	WE-Anteile:	10.044/16.882stel Anteile
	Nutzung:	Wohnanlage
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	10.459 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche (WE-Objekt):	rd. 4.000 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)
c)	Errichtungsjahr:	1997
d)	Anschaffungsjahr:	2008
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 7.190.000,00 (inkl. anteil. Rep.-Fonds/WEG) rd. EUR 597.000,00 EUR 7.787.000,00
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 4.000 m <sup>2</sup> Wohnfläche, 64 Stellplätze
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	rd. EUR 4.400,00
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 7.400,00
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	1) Veräußerungsverbot für das Land Salzburg 2) Pfandrecht i.H.v. ATS 27.773.200,00 (entspricht EUR 2.018.357,16) für Land Salzburg 3) Pfandrecht i.H.v. ATS 5.628.000,00 (entspricht EUR 409.002,71) für Land Salzburg
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 12.616.000,00 Deckungsgrad: 100%
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert

## 6020 Innsbruck, Grabenweg 64



Die im März 2005 fertig gestellte Immobilie liegt im Gewerbegebiet Innsbruck am Knoten Ost. Das Objekt verfügt über rd. 6.000 m<sup>2</sup> moderner Büro-, Geschäfts- und Gastronomieflächen sowie über 158 PKW-Stellplätze.

<b>a)</b>	Lage:	6020 Innsbruck, Grabenweg 64
	Grundbuch:	Grundbuch 81102 Amras, BG Innsbruck
	Einlagezahl:	1290
	Grundstücksnummer:	685/16
	Anteile:	1/1
	Nutzung:	Büro- und Geschäftsgebäude
<b>b)</b>	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	3.945 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche	rd. 6.200 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)
<b>c)</b>	Errichtungsjahr:	2005
<b>d)</b>	Anschaffungsjahr:	2006
<b>e)</b>	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 13.186.850,00 rd. EUR 1.051.000,00 EUR 14.237.850,00
<b>f)</b>	Vermietbare Fläche:	rd. 6.200 m <sup>2</sup> Büro- und Geschäftsfläche; 158 Stellplätze
<b>g)</b>	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.
<b>h)</b>	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	rd. EUR 4.500,00
<b>i)</b>	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 12.600,00
<b>j)</b>	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
<b>k)</b>	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
<b>l)</b>	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Keine
<b>m)</b>	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 11.925.375,00 Deckungsgrad: 100 % es besteht Unterversicherungsverzicht
<b>n)</b>	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert

## 6020 Innsbruck, Museumstraße 32-34

Im Jahr 1994 errichtet, gibt es im gemischt genutzten Objekt rd. 9.300 m<sup>2</sup> moderne Büro- und Geschäftsflächen und 140 Pkw-Stellplätze. Der überwiegende Teil der Flächen ist an das Bezirksgericht Innsbruck und ein Ärztezentrum vermietet. Durch seine Lage in einem innerstädtischen Wohn- und Geschäftsgebiet in unmittelbarer Nähe des Hauptbahnhofes verfügt die Immobilie über eine gute Infrastruktur. Die Innsbrucker Altstadt ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar und der Flughafen Kranebitten liegt nur rd. 5 km entfernt.



a)	Lage:	6020 Innsbruck, Museumstraße 32, 32a, 34, 36, Brunecker Straße 2c-2e
	Grundbuch:	Grundbuch 81113 Innsbruck, BG Innsbruck
	Einlagezahl:	Baurechtseinlage 1637 ob EZ 1636
	Grundstücksnummer:	467/1
	Rechtsform:	Baurecht
	Anteil:	1/1
	Nutzung:	Büro- und Geschäftsgebäude
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	3.108 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	rd. 9.300 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)
c)	Errichtungsjahr:	1994
d)	Anschaffungsjahr:	2005
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 16.560.000,00 rd. EUR 943.000,00 EUR 17.503.000,00
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 9.300 m <sup>2</sup> Büro-, Geschäfts- und Lagerfläche, 140 Stellplätze
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	rd. EUR 35.500,00
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 172.500,00
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Reallast des Bauzinses monatlich ATS 209.702,00 (= EUR 15.239,64) für Kinder – und Mädchenheim unter dem Schutz des hl. Josef
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 22.466.874,00 Deckungsgrad: 100% es besteht Unterversicherungsverzicht
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert

## 6060 Hall in Tirol, Gerbergasse 2



In dem in den Jahren 1996 bis 1998 errichteten Objekt ist eine Hauptschule untergebracht. Neben dem Schulgebäude mit Turnhalle, Neben- und Vereinsgebäuden gibt es eine eigene Sportanlage mit einer Kunsteisbahn und verschiedenen Außenanlagen.

<b>a)</b>	Lage:	6060 Hall In Tirol, Gerbergasse 2
	Grundbuch:	Grundbuch 81007 Hall, BG Hall (i. T.)
	Einlagezahl:	831
	Grundstücksnummer:	110/2
	WE-Anteile:	5.373/10.556stel Anteile
	Nutzung:	Schule
<b>b)</b>	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	6.951 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche (WE-Objekt):	rd. 5.900 m <sup>2</sup>
<b>c)</b>	Errichtungsjahr:	1996-1998
<b>d)</b>	Anschaffungsjahr:	2006
<b>e)</b>	Anschaffungskosten	
	Kaufpreis:	EUR 7.700.000,00
	Nebenkosten:	rd. EUR 597.000,00
	Gesamt:	EUR 8.297.000,00
<b>f)</b>	Vermietbare Fläche:	rd. 4.400 m <sup>2</sup> Schule, rd. 1.500 m <sup>2</sup> Terrasse und Pausenraum
<b>g)</b>	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden vom Nutzer getragen.
<b>h)</b>	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	Keine
<b>i)</b>	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012)	rd. EUR 5.000,00
<b>j)</b>	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
<b>k)</b>	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
<b>l)</b>	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Keine
<b>m)</b>	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 12.100.000,00 Deckungsgrad: 100%
<b>n)</b>	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert u. Verkaufs-/Ankaufswert 2. Sachverständiger – Ertragswert

## 6300 Wörgl, Salzburger Straße 32

Direkt im Herzen von Wörgl liegt das im Eigentum der Grenzlandpark Verwaltungs GmbH u. Co Nfg KG befindliche Einkaufs- und Freizeitzentrum „M4“. Das Objekt wurde durch einen Zubau und um 215 Hochgaragenplätze erweitert. Die Erweiterung wurde im November 2008 eröffnet.



a)	Lage:	6300 Wörgl, Salzburger Straße 32
	Grundbuch:	Grundbuch 83020 Wörgl-Kufstein, BG Kufstein
	Einlagezahl:	EZZ 401, 1277 und Baurecht EZ 1319 ob EZ 1174
	Grundstücksnummer:	189/15, 189/27,190/22
	Anteile:	Jeweils 1/1
	Nutzung:	Einkaufszentrum
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	16.312 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	rd. 19.200 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)
c)	Errichtungsjahr:	2004
d)	Anschaffungsjahr:	2008
e)	Anschaffungswert zzgl. Erweiterungskosten:	EUR 48.805.299,71
f)	Vermietbare Fläche:	rd.12.700 m <sup>2</sup> Einzelhandelsfläche, rd. 5.000 m <sup>2</sup> Gastronomie-, Kino- und Fitnessfläche, ca. 1.500 m <sup>2</sup> Lager, ca. 620 Stellplätze
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	rd. EUR 42.500,00
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012)	rd. EUR 84.000,00
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Ob EZ 401: 1) Pfandrecht für UniCredit Bank Austria AG im Höchstbetrag von EUR 5.000.000,00 2) Pfandrecht für UniCredit Bank Austria AG im Höchstbetrag von EUR 14.500.000,00 3) Pfandrecht für UniCredit Bank Austria AG im Höchstbetrag von EUR 16.900.000,00 4) Pfandrecht für UniCredit Bank Austria AG im Höchstbetrag von EUR 4.800.000,00 (simultan mit EZ 1277) Ob EZ 1319: Reallast zur Zahlung des monatlichen Baurechtszinses
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 40.736.520,00 Deckungsgrad: 100 %
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert, Sachwert und Grundwert 2. Sachverständiger – Ertragswert



## 8073 Feldkirchen bei Graz, Triester Straße 101



Das Bestandsobjekt wurde 2008 generalsaniert und erweitert. Die Liegenschaft liegt in der südlichen Weststeiermark in Feldkirchen, südlich von Graz. An infrastrukturellen Einrichtungen gibt es Nahversorger, Trafik und Cafehäuser im Ortszentrum von Feldkirchen und in der unmittelbaren Umgebung.

a)	Lage:	8073 Feldkirchen bei Graz, Triester Straße 101
	Grundbuch:	63248 Lebern
	Einlagezahl:	1816
	Grundstücksnummer:	687/1
	Anteil:	1/1
	Nutzung:	Pflegeheim
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	2.875 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	rd. 1.900 m <sup>2</sup>
c)	Errichtungsjahr:	2008
d)	Anschaffungsjahr:	2008
e)	Anschaffungskosten	
	Kaufpreis:	EUR 4.270.000,00
	Nebenkosten:	rd. EUR 400.000,00
	Gesamt:	EUR 4.670.000,00
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 1.900 m <sup>2</sup>
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden vom Nutzer getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 5.000,00
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Keine
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 4.538.706,00 Deckungsgrad: 100 % es besteht Unterversicherungsverzicht
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert



## 8344 Bad Gleichenberg, Kaiser-Franz-Josef-Straße 10 „Seniorenzentrum Ahornhof“

Das im Jahre 2006 bis 2007 generalsanierte Objekt befindet sich im Ortszentrum von Bad Gleichenberg direkt gegenüber dem Tagungszentrum. Das Altenheim wurde als 4-geschossiges Objekt errichtet, wobei ein Kellergeschoß und 3 Obergeschosse ausgebaut wurden. Im Anschluss an den Ziergarten des Altenheimes befinden sich ein Park sowie eine Zufahrtsstraße und ein Parkplatz mit 10 PKW-Stellplätzen.



a)	Lage:	8344 Bad Gleichenberg, Kaiser-Franz-Josef-Straße 10
	Grundbuch:	Grundbuch 62104 Bad Gleichenberg, BG Feldbach
	Einlagezahl:	24
	Grundstücksnummer:	77/2, 79/6,
	Anteil:	1/1
	Nutzung:	Altenheim
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	2.457 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	rd. 1.600 m <sup>2</sup>
c)	Errichtungsjahr:	2006-2007
d)	Anschaffungsjahr:	2007
e)	Anschaffungskosten	
	Kaufpreis:	EUR 3.830.000,00
	Nebenkosten:	rd. EUR 316.000,00
	Gesamt:	EUR 4.146.000,00
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 1.600 m <sup>2</sup>
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden vom Nutzer getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 5.000,00
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Vorkaufsrecht für ASB Graz gemeinnützige Rettung und Soziale Dienste GmbH
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 3.992.198,00 Deckungsgrad: 100% es besteht Unterversicherungsverzicht
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert

## 8521 Wettmannstätten, Neudorf im Sausal 79



Das Pflegeheim Wettmannstätten liegt in der südlichen Weststeiermark, ca. 35 km südlich von Graz. Das Pflegeheim steht an der südlichen Grenze des Grundstückes. 2008 wurde der Altbau durch einen Zubau und 2010 durch einen weiteren Zubau erweitert. Im nächstgelegenen Ortszentrum von Wettmannstätten befinden sich infrastrukturelle Einrichtungen wie Nahversorger, Trafik und Cafehäuser.

a)	Lage:	8521 Wettmannstätten, Neudorf im Sausal 79
	Grundbuch:	66149 Neudorf im Sausal
	Einlagezahl:	112
	Grundstücksnummer:	715
	Anteil:	1/1
	Nutzung:	Pflegeheim
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	9.106 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	rd. 3.500 m <sup>2</sup>
c)	Errichtungsjahr:	1987/2003/2008
d)	Anschaffungsjahr:	2008
e)	Anschaffungskosten	
	Kaufpreis:	EUR 7.813.541,00
	Nebenkosten:	<u>rd. EUR 663.000,00</u>
	Gesamt:	EUR 8.476.541,00
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 3.500 m <sup>2</sup>
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden vom Nutzer getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	rd. EUR 450,00
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 5.000,00
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Keine
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 8.006.073,00 Deckungsgrad: 100 % es besteht Unterversicherungsverzicht
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert und Sachwert

## 8562 Mooskirchen, Kniezenberg 6 „Seniorenzentrum Lindenhof“

Das im Jahre 2005 bis 2006 als 5-geschossiges errichtetes Objekt weist eine Hanglage auf und ist vieleckig konfiguriert. Die angrenzende Bebauung besteht aus Wohnhäusern. Im Anschluss an den Ziergarten des Altenheimes beginnt ein bewaldetes Gebiet.



a)	Lage:	8562 Mooskirchen, Kniezenberg 6
	Grundbuch:	Grundbuch 63306 Fluttendorf, BG Voitsberg
	Einlagezahl:	326
	Grundstücksnummer:	346/1, 346/3
	Anteil:	1/1
	Nutzung:	Altenheim
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	4.915 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	rd. 4.100 m <sup>2</sup>
c)	Errichtungsjahr:	2005-2006
d)	Anschaffungsjahr:	2007
e)	Anschaffungskosten	
	Kaufpreis:	EUR 8.619.774,50
	Nebenkosten:	rd. EUR 704.000,00
	Gesamt:	EUR 9.323.774,50
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 4.100 m <sup>2</sup>
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden vom Nutzer getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 5.300,00
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Vorkaufsrecht für ASB Graz gemeinnützige Rettung und Soziale Dienste GmbH
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 9.250.429,00 Deckungsgrad: 100 % es besteht Unterversicherungsverzicht
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert

## 8641 St. Marein im Mürztal, Schaldorfer Straße 6 und 8, „Seniorenzentrum Zirbenhof“



Das Bestandsobjekt wurde 2006 bis 2007 generalsaniert, ein Keller- geschoß und 3 Obergeschosse wurden ausgebaut. Das Altenheim liegt zentral mitten im Ortsgebiet von St. Marein im Mürztal, unmittelbar neben den ÖBB-Gleisanlagen. Die Liegenschaft ist leicht geneigt, die angrenzende Bebauung besteht aus Wohnhäusern bzw. landwirtschaftlichen Objekten. Im Anschluss an das Grundstück befindet sich in westlicher Richtung eine Wiese bzw. ein Obstgarten.

a)	Lage:	8641 St. Marein im Mürztal, Schaldorfer Straße 6 und 8
	Grundbuch:	Grundbuch 60053 St. Marein im Mürztal, BG Bruck a. d. Mur
	Einlagezahl:	511
	Grundstücksnummer:	138
	Anteil:	1/1
	Nutzung:	Altenheim
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	2.558 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	rd. 1.600 m <sup>2</sup>
c)	Errichtungsjahr:	2006-2007
d)	Anschaffungsjahr:	2007
e)	Anschaffungskosten	
	Kaufpreis:	EUR 3.420.000,00
	Nebenkosten:	rd. EUR 283.000,00
	Gesamt:	EUR 3.703.000,00
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 1.600 m <sup>2</sup>
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden vom Nutzer getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 5.000,00
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Vorkaufsrecht für ASB Graz gemeinnützige Rettung und Soziale Dienste GmbH
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 3.023.925,00 Deckungsgrad: 100 % es besteht Unterversicherungsverzicht
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert

## 8668 Mitterdorf im Mürztal, Schulstraße 10

Das Bestandsobjekt wurde 1997 in Massivbauweise errichtet und im Jahr 2008 wurden Sanierungs- und Umbaumaßnahmen durchgeführt. Im nächstgelegenen Ortszentrum von Mitterdorf befinden sich Nahversorger, Trafik und Cafehäuser. Das Grundstück hat eine rechteckige Form, ist eben und liegt gleich dem Straßenniveau.



<b>a)</b>	Lage:	8668 Mitterdorf im Mürztal, Schulstraße 10
	Grundbuch:	60224 Mitterdorf im Mürztal
	Einlagezahl:	837
	Grundstücksnummer:	606/4
	Anteil:	1/1
	Nutzung:	Pflegeheim
<b>b)</b>	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	5.998 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	rd. 2.000 m <sup>2</sup>
<b>c)</b>	Errichtungsjahr:	1997
<b>d)</b>	Anschaffungsjahr:	2008
<b>e)</b>	Anschaffungskosten	
	Kaufpreis:	EUR 4.050.000,00
	Nebenkosten:	rd. EUR 379.000,00
	Gesamt:	EUR 4.429.000,00
<b>f)</b>	Vermietbare Fläche:	rd. 2.000 m <sup>2</sup>
<b>g)</b>	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden vom Nutzer getragen.
<b>h)</b>	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	Keine
<b>i)</b>	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 5.000,00
<b>j)</b>	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
<b>k)</b>	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
<b>l)</b>	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Keine
<b>m)</b>	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 3.675.001,00 Deckungsgrad: 100%
<b>n)</b>	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert

## 8862 Stadl an der Mur, Steindorf 6 und 6a



Das Seniorenkompetenzzentrum befindet sich im steirischen Wintersportort Stadl an der Mur, am Fuße des Kreischberges, ca. 16 km westlich der Bezirkshauptstadt Murau. Das Objekt wurde durch einen Um- und Ausbau des Bestandsobjektes „Stadl“ sowie durch eine Erweiterung um einen Bettentrakt-Neubau 2004 zu einem neuen bzw. neuwertigen Seniorenkompetenzzentrum ausgebaut.

a)	Lage:	8862 Stadl an der Mur, Steindorf 6 u. 6a
	Grundbuch:	Grundbuch 65225 Stadl im Murtal, BG Murau
	Einlagezahl:	731
	Grundstücksnummer:	934/2
	Anteile:	1/1
	Nutzung:	Altenheim
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	7.689 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	rd. 3.800 m <sup>2</sup>
c)	Errichtungsjahr:	2004
d)	Anschaffungsjahr:	2008
e)	Anschaffungskosten	
	Kaufpreis:	EUR 7.262.400,00
	Nebenkosten:	rd. EUR 630.000,00
	Gesamt:	EUR 7.892.400,00
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 3.800 m <sup>2</sup>
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	rd. EUR 3.400,00
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 7.000,00
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Vorkaufsrecht für ASB Graz gemeinnützige Rettung und Soziale Dienste GmbH
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 6.875.745,00 Deckungsgrad: 100% es besteht Unterversicherungsverzicht
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert



## 9020 Klagenfurt, Südring 221-223

Das im Jahr 2005/2006 errichtete Fachmarktzentrum befindet sich am Klagenfurter Südring, der Südumfahrung der Stadt Klagenfurt. Die zwei Bauteile verfügen über 8 Geschäftslokale sowie einen Parkplatz mit 102 PKW-Stellplätzen. Als Frequenzbringer liegen in unmittelbarer Umgebung ein Spar- und ein Hofer-Markt.



a)	Lage:	9020 Klagenfurt, Südring 221-223, Waidmannsdorfer Straße 133A
	Grundbuch:	Grundbuch 72195 Waidmannsdorf, BG Klagenfurt
	Einlagezahl:	2075
	Grundstücksnummer:	382/7, 382/8, 382/9, 382/10, 382/11
	Anteile:	1/1
	Nutzung:	Fachmarktzentrum
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	10.247 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	rd. 3.500 m <sup>2</sup> Geschäftsflächen (ohne Stellplätze)
c)	Errichtungsjahr:	2004 und 2006
d)	Anschaffungsjahr:	2007
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 6.930.000,00 rd. EUR 562.000,00 EUR 7.492.000,00
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 3.500 m <sup>2</sup> , 102 Stellplätze
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 13.500,00
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Keine
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 3.688.182,00 Deckungsgrad: 100 % es besteht Unterversicherungsverzicht
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert und Grundwert 2. Sachverständiger – Ertragswert



## 9020 Klagenfurt, Radetzkystraße 30, 32, 34, 36, Karnerstraße 5, 7, 9



Die Radetzkystraße und die Karnerstraße befinden sich in Klagenfurt, nordwestlich des Stadtzentrums. Dieser Stadtteil ist am Fuße des Kreuzberglis gelegen und einer der beliebtesten Wohnbezirke in Klagenfurt. Der Standort zeichnet sich vor allem durch die Nähe zum Zentrum aus. Die Wohngebäude verfügen über insgesamt 64 Wohnungen mit einer Nutzfläche von rd. 5.600 m<sup>2</sup>.

a)	Lage:	9020 Klagenfurt, Radetzkystraße 30, 32, 34, 36, Karnerstraße 5, 7, 9
	Grundbuch:	72127 Klagenfurt, BG Klagenfurt
	Einlagezahl:	81399, 81531
	Grundstücksnummer:	721/2; 721/4
	Anteil:	1/1
	Nutzung:	Wohngebäude
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	5.079 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	rd. 5.600 m <sup>2</sup>
c)	Errichtungsjahr:	1962-1970
d)	Anschaffungsjahr:	2008
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 3.200.000,00 rd. EUR 285.000,00 EUR 3.485.000,00
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 5.600 m <sup>2</sup> , 17 Stellplätze
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	rd. EUR 38.400,00
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 10.000,00
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Keine
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 11.402.023,00 Deckungsgrad: 100 % es besteht Unterversicherungsverzicht
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert

## Grundstücksgesellschaften

### Real Invest „Atlas“ Immobilienerrichtungs- und -beteiligungs GmbH

Lassallestraße 5, 1020 Wien, Handelsgericht Wien, FN 268849 t, Stammkapital: EUR 35.000,00

Gesellschafter:

Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH (REAL INVEST Austria): EUR 34.930,00

BA-CA Investor Beteiligungs GmbH: EUR 70,00

Anschaffungskosten der Beteiligung: EUR 37.425,00

Nebenkosten: EUR 222.910,00

IMMOBILIE		
a)	Lage:	1220 Wien, Flugfeldstraße 4
	Grundbuch:	Grundbuch 01651 Aspern, BG Donaustadt
	Einlagezahl:	247
	Grundstücksnummer:	674/4, 674/19
	Anteile:	1/1
	Nutzung:	Wohn- und Geschäftsflächen
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	rd. 8.655 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	rd. 12.400 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)
c)	Errichtungsjahr:	2007
d)	Anschaffungsjahr:	2007
e)	Anschaffungswert: <sup>1)</sup>	EUR 22.022.285,59
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 1.300 m <sup>2</sup> Geschäftsflächen, rd. 11.100 m <sup>2</sup> Wohnflächen, 130 Stellplätze
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 20.000,00
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	1) Pfandrecht in Höhe v. EUR 6.322.404,00 samt 0,5% Zinsen, 6% p.a. Verzugs- zzgl. Zinseszinsen; Nebengebührenkaution i.H.v. EUR 2.528.961,00 für das Land Wien 2) Veräußerungsverbot für das Land Wien 3) Pfandrecht in Höhe v. EUR 4.900.603,40 samt 18% Zinsen, 20% Verzugs- zzgl. Zinseszinsen; Nebengebührenkaution EUR 1.225.200,00 für UniCredit Bank Austria AG
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 19.135.979,00 Deckungsgrad: 100% es besteht Unterversicherungsverzicht
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert
o)	Sonstiges	Gesellschaft ist Eigentümerin der Liegenschaft.

<sup>1)</sup> Anschaffungswert bezogen auf die Beteiligungsquote des REAL INVEST Austria

<b>Vermögensaufstellung zum Stichtag Rechenschaftsbericht</b>			
		100 %	Anteil REAL INVEST Austria
Anlagevermögen	EUR	22.432.000,00	EUR 22.387.136,00
Umlaufvermögen	EUR	834.973,65	EUR 833.303,70
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR	22.575.936,67	EUR 22.530.784,80

## Grenzlandpark Verwaltungs-GmbH

Lassallestraße 5, 1020 Wien, Handelsgericht Wien, FN 240607i, Stammkapital: EUR 37.500,00

Gesellschafter:

Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH (Real Invest Austria): EUR 37.430,00

BA-CA Investor Beteiligungs GmbH: EUR 70,00

Anschaffungskosten der Beteiligung: EUR 42.919,30

Nebenkosten: EUR 4.756,00

Vermögensaufstellung zum Stichtag Rechenschaftsbericht			
		100 %	Anteil REAL INVEST Austria
	Anlagevermögen		
	Umlaufvermögen	EUR 90.012,09	EUR 89.841,07
	Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 5.436,92	EUR 5.426,59

Die ausschließliche Funktion der Grenzlandpark Verwaltungs-GmbH ist die der Komplementärin der Grenzlandpark Verwaltungs-GmbH u. Co. Nfg. KG, welche ihrerseits wiederum Eigentümerin des Einkaufszentrums M 4 in Wörgl ist (Details hierzu siehe Seite 93).

## Grenzlandpark Verwaltungs-GmbH und Co. Nfg KG

Lassallestraße 5, 1020 Wien, Handelsgericht Wien, FN 240611s.

Komplementär:

Grenzlandpark Verwaltungs-GmbH, Lassallestraße 5, 1020 Wien, Handelsgericht Wien, FN 240607i

Kommanditist:

Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH (Real Invest Austria): EUR 36.000,00

Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung: EUR 13.615.045,00

Nebenkosten (vorläufig): EUR 1.202.216,00

Vermögensaufstellung zum Stichtag Rechenschaftsbericht		
		100 %
	Anlagevermögen (EKZ M4)	EUR 50.685.500,00
	Umlaufvermögen	EUR 986.921,96
	Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 29.384.009,45

Die Grenzlandpark Verwaltungs-GmbH u. Co Nfg. KG wird aufgrund gesetzlicher Bestimmungen transparent dargestellt, dementsprechend sind die Vermögenswerte der KG direkt im Fondsvermögen des Real Invest Austria ausgewiesen.

## Einkaufszentrum Wieselburg Errichtungs- & Betriebs GmbH

Lassallestraße 5, 1020 Wien, Handelsgericht Wien, FN 216466h, Stammkapital: EUR 35.000,00

Gesellschafter:

Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH (Real Invest Austria): EUR 34.930,00

BA-CA Investor Beteiligungs GmbH: EUR 70,00

Anschaffungskosten der Beteiligung: EUR 4.651.188,49

Nebenkosten: EUR 174.000,00

Angaben zur Immobilie		
a)	Lage:	3250 Wieselburg, Wiener Straße 3
	Grundbuch:	Grundbuch 22143 Wieselburg, BG Scheibbs
	Einlagezahl:	EZ 356
	Grundstücksnummer:	274/30
	Anteile:	1/1
	Nutzung:	Einkaufszentrum
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	14.540 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	rd. 7.600 m <sup>2</sup>
c)	Errichtungsjahr:	2002/2003
d)	Anschaffungsjahr:	2008
e)	Anschaffungswert: <sup>1)</sup>	rd. EUR 14.371.200,00
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 7.600 m <sup>2</sup>
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 42.000,00
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	1) Pfandrecht über EUR 7.000,00 für BBAG Österr. Bau- Beteiligungs AG 2) Pfandrecht über EUR 8.309.980,00 für UniCredit Bank Austria AG
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 11.976.000,00 Deckungsgrad: 100%
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert und Grundwert 2. Sachverständiger – Ertragswert
o)	Sonstiges:	Gesellschaft ist Eigentümerin der Liegenschaft.

Vermögensaufstellung zum Stichtag Rechenschaftsbericht			
		100 %	Anteil REAL INVEST Austria
	Anlagevermögen	EUR 14.688.000,00	EUR 14.658.624,00
	Umlaufvermögen	EUR 515.349,88	EUR 514.319,18
	Aktive Rechnungsabgrenzung	EUR 16.421,79	EUR 16.388,95
	Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 8.920.894,94	EUR 8.903.053,15

<sup>1)</sup> Anschaffungswert bezogen auf die Beteiligungsquote des REAL INVEST Austria

## TC Quinta ImmobilienerrichtungsgmbH

Lassallestraße 5, 1020 Wien, Handelsgericht Wien, FN 183064m, Stammkapital: EUR 35.000,00

Gesellschafter:

Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH (Real Invest Austria): EUR 34.930,00

BA-CA Investor Beteiligungs GmbH: EUR 70,00

Anschaffungskosten der Beteiligung: EUR 10.941.943,00

Nebenkosten: EUR 258.000,00

Angaben zur Immobilie		
a)	Lage:	1030 Wien, Campus Vienna-Biocenter 5, Helmut-Qualtinger-Gasse 6
	Grundbuch:	Grundbuch 01006 Landstraße, BG Innere Stadt Wien
	Einlagezahl:	EZ 4354
	Grundstücksnummer:	2847/5
	Anteile:	1/1
	Nutzung:	Forschungs- und Laborgebäude
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	3.432 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	rd. 7.200 m <sup>2</sup>
c)	Errichtungsjahr:	1999/2000
d)	Anschaffungsjahr:	2009
e)	Anschaffungswert: <sup>1)</sup>	rd. EUR 21.756.400,00
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 7.200 m <sup>2</sup> , 16 Stellplätze
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 97.000,00
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	k.A.
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	k.A.
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Keine
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 16.102.993,00 Deckungsgrad: 100%
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert
o)	Sonstiges:	Gesellschaft ist Eigentümerin der Liegenschaft.

Vermögensaufstellung zum Stichtag Rechenschaftsbericht			
		100 %	Anteil REAL INVEST Austria
	Anlagevermögen	EUR 21.789.500,00	EUR 21.745.921,00
	Umlaufvermögen	EUR 576.306,72	EUR 575.154,10
	Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 10.214.793,10	EUR 10.194.363,51

<sup>1)</sup> Anschaffungswert bezogen auf die Beteiligungsquote des REAL INVEST Austria

**WBT Wohnpark Markhofgasse Vermietungs-GmbH**

Lassallestraße 5, 1020 Wien, Handelsgericht Wien, FN 134484x, Stammkapital: EUR 37.000,00

Gesellschafter:

Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH (Real Invest Austria): EUR 36.926,00

BA-CA Investor Beteiligungs GmbH: EUR 74,00

Anschaffungskosten der Beteiligung: EUR 5.704.463,96

Nebenkosten: EUR 478.000,00

**Vermögenswert 1 (Wohnungseigentumsobjekt)**

Angaben zur Immobilie		
a)	Lage:	1030 Wien, Markhofgasse 1-9, Würtzlerstraße 20-22
	Grundbuch:	Grundbuch 01006 Landstraße, BG Innere Stadt Wien
	Einlagezahl:	EZ 2366
	Grundstücksnummer:	2276/5
	Anteile:	18067/18067
	Nutzung:	Wohn-, Büro- und Geschäftsgebäude
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	4.565 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	rd. 18.000 m <sup>2</sup>
c)	Errichtungsjahr:	1996-1998
d)	Anschaffungsjahr:	2009
e)	Anschaffungswert: <sup>1)</sup>	rd. EUR 25.406.800,00 (inkl. Baukostenbeiträge)
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 13.400 m <sup>2</sup> Wohnfläche, rd. 4.600 m <sup>2</sup> Büro- und Geschäftsflächen, 165 Stellplätze
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 84.700,00
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	1) Pfandrecht i.H.v. ATS 82.178.400,00 (= EUR 5.972.137,24) für Land Wien 2) Veräußerungsverbot für das Land Wien 3) Vorkaufsrecht für Stadt Wien 4) Wiederkaufsrecht für Stadt Wien 5) Pfandrecht i.H.v. EUR 18.540.000,00 für die UniCredit Bank Austria AG
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 27.859.766,00 Deckungsgrad: 100%
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Vergleichswert 2. Sachverständiger – Ertragswert
o)	Sonstiges:	Gesellschaft ist Eigentümerin der Liegenschaft.

<sup>1)</sup> Anschaffungswert bezogen auf die Beteiligungsquote des REAL INVEST Austria



## Vermögenswert 2 (Wohnungseigentumsobjekt)

Angaben zur Immobilie		
a)	Lage:	1160 Wien, Paltaufgasse 21-23, Ottakringer Straße 181-187
	Grundbuch:	Grundbuch 01405 Ottakring, BG Hernals
	Einlagezahl:	EZ 127
	Grundstücksnummer:	1608
	Anteile:	12884/12884
	Nutzung:	Wohn-, Büro- und Geschäftsgebäude
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	3.958 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	rd. 10.800 m <sup>2</sup>
c)	Errichtungsjahr:	1996-1998
d)	Anschaffungsjahr:	2009
e)	Anschaffungswert: <sup>1)</sup>	rd. EUR 17.691.900,00 (inkl. Baukostenbeiträge)
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 10.800 m <sup>2</sup> Wohnfläche, 189 Stellplätze
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 59.000,00
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	1) Pfandrecht i.H. v. ATS 59.098.200,00 (= EUR 4.294.833,69) für Land Wien 2) Veräußerungsverbot für das Land Wien 3) Pfandrecht i.H. v. EUR 18.540.000,00 für UniCredit Bank Austria AG
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 21.924.009,00 Deckungsgrad: 100%
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Vergleichswert 2. Sachverständiger – Ertragswert
o)	Sonstiges:	Gesellschaft ist Eigentümerin der Liegenschaft.

<sup>1)</sup> Anschaffungswert bezogen auf die Beteiligungsquote des REAL INVEST Austria

### Vermögenswert 3

Angaben zur Immobilie		
a)	Lage:	1160 Wien, Ottakringer Straße 189-191
	Grundbuch:	Grundbuch 01405 Ottakring, BG Hernals
	Einlagezahl:	EZ 41
	Grundstücksnummer:	1609/1
	Anteile:	1/1
	Nutzung:	Wohn- und Geschäftshaus
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	521 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	rd. 1.600 m <sup>2</sup>
c)	Errichtungsjahr:	1907 – Sanierung 2009/10
d)	Anschaffungsjahr:	2009
e)	Anschaffungswert (vorläufig): <sup>1)</sup>	rd. EUR 3.143.700,00
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 1.400 m <sup>2</sup> Wohnfläche, rd. 100 m <sup>2</sup> Geschäftsfläche, rd. 50 m <sup>2</sup> Lagerfläche
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 7.000,00
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	1) Pfandrecht i. H. v. EUR 346.600,00 samt 1 % Zinsen, 6 % Verzugs- zzgl. Zinseszinsen; Nebengebührensicherstellung über EUR 138.600,00 für Land Wien 2) Veräußerungsverbot für das Land Wien
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 4.178.304,00 Deckungsgrad: 100%
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Vergleichswert 2. Sachverständiger – Ertragswert
o)	Sonstiges:	Gesellschaft ist Eigentümerin der Liegenschaft.

Vermögensaufstellung zum Stichtag Rechenschaftsbericht			
		100 %	Anteil REAL INVEST Austria
	Anlagevermögen	EUR 47.391.382,36	EUR 47.296.599,60
	Umlaufvermögen	EUR 2.155.590,16	EUR 2.151.278,98
	Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 41.913.321,09	EUR 41.829.494,45

<sup>1)</sup> Vorläufiger Anschaffungswert bezogen auf die Beteiligungsquote des REAL INVEST Austria

## SENORA Immobilien ZWEI GmbH & Co KG

Lassallestraße 5, 1020 Wien, Handelsgericht Wien, FN 354474k.

Komplementär:

ELINT Gesellschaft m.b.H., Lassallestraße 5, 1020 Wien, Handelsgericht Wien, FN 347582a

Kommanditist:

1. Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH (Real Invest Austria):	EUR	998,00
2. BA-CA Investor Beteiligungs GmbH (treuhändig für Real Invest Austria):	EUR	2,00
Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung (vorläufig):	EUR	24.217.644,05
Nebenkosten (vorläufig):	rd. EUR	1.152.494,00

Vermögensaufstellung zum Stichtag Rechenschaftsbericht			
		100 %	Anteil REAL INVEST Austria
	Anlagevermögen	EUR 31.803.500,00	EUR 31.771.696,50
	Umlaufvermögen	EUR 964.403,95	EUR 964.403,95
	Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 7.877.270,71	EUR 7.870.085,35

Die SENORA Immobilien ZWEI GmbH & Co KG wird aufgrund gesetzlicher Bestimmungen transparent dargestellt, dementsprechend sind die Vermögenswerte der KG direkt im Fondsvermögen des Real Invest Austria ausgewiesen.

## Sopranus Liegenschaftsverwaltung GmbH & Co. KG

Lassallestraße 5, 1020 Wien, Handelsgericht Wien, FN 356848b

Komplementär:

ELINT Gesellschaft m.b.H. u. Co OG, Lassallestraße 5, 1020 Wien, Handelsgericht Wien, FN 349030f

Kommanditist:

1. Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH (Real Invest Austria):	EUR	199,80
2. BA-CA Investor Beteiligungs GmbH (treuhändig für Real Invest Austria:)	EUR	0,20
Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung (vorläufig):	EUR	74.802.960,59
Nebenkosten (vorläufig):	rd. EUR	2.032.500,00

Vermögensaufstellung zum Stichtag Rechenschaftsbericht			
		100 %	Anteil REAL INVEST Austria
	Anlagevermögen	EUR 76.766.666,67	EUR 76.762.828,34
	Umlaufvermögen	EUR 603.429,01	EUR 603.429,01
	Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 1.290.997,02	EUR 1.290.962,65

Die Sopranus Liegenschaftsverwaltungs GmbH & Co KG wird aufgrund gesetzlicher Bestimmungen transparent dargestellt, dementsprechend sind die Vermögenswerte der KG direkt im Fondsvermögen des Real Invest Austria ausgewiesen.

## Glamas Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co „Alpha“ KG

Lassallestraße 5, 1020 Wien, Handelsgericht Wien, FN 242786p.

Komplementär:

ELINT Gesellschaft m.b.H. u. Co OG, Lassallestraße 5, 1020 Wien, Handelsgericht Wien, FN 349030f

Kommanditist:

1. Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH (Real Invest Austria):	EUR	9.980,00 <sup>1)</sup>
2. BA-CA Investor Beteiligungs GmbH (treuhändig für Real Invest Austria:)	EUR	20,00
Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung (vorläufig):	EUR	48.337.638,26
Nebenkosten (vorläufig):	rd. EUR	1.690.000,00

Vermögensaufstellung zum Stichtag Rechenschaftsbericht			
		100 %	
	Anlagevermögen	EUR 79.517.000,00	
	Umlaufvermögen	EUR 7.592.314,54	
	Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 33.873.482,46	

Die Glamaz Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co „Alpha“ KG wird aufgrund gesetzlicher Bestimmungen transparent dargestellt, dementsprechend sind die Vermögenswerte der KG direkt im Fondsvermögen des Real Invest Austria ausgewiesen.

<sup>1)</sup> lt. Firmenbuch

## Stadion Center Einkaufszentrumerrichtungs GmbH & Co KG

Lassallestraße 5, 1020 Wien, Handelsgericht Wien, FN 352127i

Komplementär:

GELAND Alpha Beteiligungs GmbH, Lassallestraße 5, 1020 Wien, Handelsgericht Wien, FN 347954y

Kommanditist:

1. Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH (Real Invest Austria): EUR 99.800,00  
2. BA-CA Investor Beteiligungs GmbH (treuhändig für Real Invest Austria:) EUR 200,00  
Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung (vorläufig): EUR 29.644.065,00  
Nebenkosten (vorläufig): rd. EUR 3.260.000,00

Vermögensaufstellung zum Stichtag Rechenschaftsbericht		
		100 %
	Anlagevermögen	EUR 104.685.666,67
	Umlaufvermögen	EUR 6.357.972,31
	Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 72.277.156,48

Die Stadion Center Einkaufszentrumerrichtungs GmbH & Co KG wird aufgrund gesetzlicher Bestimmungen transparent dargestellt, dementsprechend sind die Vermögenswerte der KG direkt im Fondsvermögen des Real Invest Austria ausgewiesen.

## Wohnpark Handelskai Projektentwicklung GmbH u. Co KG

Lassallestraße 5, 1020 Wien, Handelsgericht Wien, FN 350756v, Stammkapital: EUR 10.000,00

Komplementär:

ELINT Gesellschaft m.b.H. u. Co OG, Lassallestraße 5, 1020 Wien, Handelsgericht Wien, FN 349030f

Kommanditist:

Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH (Real Invest Austria): EUR 9.980,00  
BA-CA Investor Beteiligungs GmbH: EUR 20,00  
Anschaffungskosten der Beteiligung: EUR 59.126.234,18  
Nebenkosten: EUR 1.330.000,00

Vermögensaufstellung zum Stichtag Rechenschaftsbericht		
		100 %
	Anlagevermögen	EUR 77.029.500,00
	Umlaufvermögen	EUR 3.583.663,63
	Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 13.689.608,48

Die Wohnpark Handelskai Projektentwicklung GmbH & Co KG wird aufgrund gesetzlicher Bestimmungen transparent dargestellt, dementsprechend sind die Vermögenswerte der KG direkt im Fondsvermögen des Real Invest Austria ausgewiesen.

## Wohnpark Trillergasse Vermietungs GmbH

Lassallestraße 5, 1020 Wien, Handelsgericht Wien, FN 71535z, Stammkapital: EUR 40.000,00

Gesellschafter:

Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH (Real Invest Austria): EUR 39.862,37

BA-CA Investor Beteiligungs GmbH: EUR 137,63

Anschaffungskosten der Beteiligung: EUR 1.335.580,37

Nebenkosten: EUR 1.200.000,00

### Vermögenswert 1

Angaben zur Immobilie		
a)	Lage:	1210 Wien, Trillergasse 4
	Grundbuch:	Grundbuch 01606 Großjedlersdorf I, BG Floridsdorf Grundbuch 01607 Großjedlersdorf II, BG Floridsdorf
	Einlagezahl:	2540
	Grundstücksnummer:	1464/1, 1058/8
	Anteile:	1/1
	Nutzung:	Wohn-, Büro- und Geschäftsgebäude
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	27.530 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	rd. 29.700 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)
c)	Errichtungsjahr:	1997
d)	Anschaffungsjahr:	2010
e)	Anschaffungswert (vorläufig): <sup>1)</sup>	EUR 40.840.495,97
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 14.500 m <sup>2</sup> Wohnfläche, rd. 8.800 m <sup>2</sup> Geschäftsfläche, rd. 1.300 m <sup>2</sup> Bürofläche, rd. 5.000 m <sup>2</sup> Lagerfläche, 1.025 Stellplätze
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 110.000,00
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Keine
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 70.730.782,68 Deckungsgrad: 100%
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Vergleichswert 2. Sachverständiger – Ertragswert
o)	Sonstiges:	Gesellschaft ist Eigentümerin der Liegenschaft.

<sup>1)</sup> Vorläufiger Anschaffungswert bezogen auf die Beteiligungsquote des REAL INVEST Austria



## Vermögenswert 2

Angaben zur Immobilie		
a)	Lage:	1210 Wien, Trillergasse 2
	Grundbuch:	Grundbuch 01606 Großjedlersdorf I, BG Floridsdorf
	Einlagezahl:	4215
	Grundstücksnummer:	1464/7
	Anteile:	1/1
	Nutzung:	Wohn- und Geschäftshaus
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	6.292 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	rd. 11.100 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)
c)	Errichtungsjahr:	2006
d)	Anschaffungsjahr:	2010
e)	Anschaffungswert: <sup>1)</sup>	EUR 16.800.447,92
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 10.300 m <sup>2</sup> Wohnfläche, rd. 800 m <sup>2</sup> Geschäftsfläche, 93 Stellplätze
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 33.000,00
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Keine
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 15.995.034,00 Deckungsgrad: 100%
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Vergleichswert 2. Sachverständiger – Ertragswert
o)	Sonstiges:	Gesellschaft ist Eigentümerin der Liegenschaft.

<sup>1)</sup> Anschaffungswert bezogen auf die Beteiligungsquote des REAL INVEST Austria

### Vermögenswert 3

Angaben zur Immobilie		
a)	Lage:	1210 Wien, Trillergasse 2A
	Grundbuch:	Grundbuch 01606 Großjedlersdorf I, BG Floridsdorf
	Einlagezahl:	4227
	Grundstücksnummer:	1464/9
	Anteile:	1/1
	Nutzung:	unbebaut, Bebauung geplant
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	13.680 m <sup>2</sup>
c)	Errichtungsjahr:	–
d)	Anschaffungsjahr:	2010
e)	Anschaffungswert:	EUR 5.216.403,72
f)	Vermietbare Fläche:	–
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2010 – 30.9.2011):	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	Keine
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Keine
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Keine
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Vergleichswert 2. Sachverständiger – Vergleichswert
o)	Sonstiges:	Gesellschaft ist Eigentümerin der Liegenschaft.

Vermögensaufstellung zum Stichtag Rechenschaftsbericht			
		100 %	Anteil REAL INVEST
	Anlagevermögen	EUR 63.508.853,55	EUR 63.290.335,46
	Umlaufvermögen	EUR 1.761.650,17	EUR 1.755.588,77
	Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 63.056.926,27	EUR 62.839.963,15

1) Anschaffungswert bezogen auf die Beteiligungsquote des REAL INVEST Austria

## Nurejew Promenade Wohnen GmbH & Co KG

Lassallestraße 5, 1020 Wien, Handelsgericht Wien, FN 331417d

Komplementär:

ELINT Gesellschaft m.b.H. u. Co OG, Lassallestraße 5, 1020 Wien, Handelsgericht Wien, FN 349030f

Kommanditist:

Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH (Real Invest Austria): EUR 989.900,00

BA-CA Investor Beteiligungs GmbH: EUR 10.000,00

Anschaffungskosten der Beteiligung: EUR 17.352.748,55

Nebenkosten: EUR 415.000,00

<b>Vermögensaufstellung zum Stichtag Rechenschaftsbericht</b>			
		100 %	Anteil REAL INVEST Austria
	Anlagevermögen	EUR 21.889.709,50	EUR 21.887.520,53
	Umlaufvermögen	EUR 598.738,48	EUR 598.738,48
	Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 5.111.937,85	EUR 5.111.486,53

Die Nurejew Promenade Wohnen GmbH & Co KG wird aufgrund gesetzlicher Bestimmungen transparent dargestellt, dementsprechend sind die Vermögenswerte der KG direkt im Fondsvermögen des Real Invest Austria ausgewiesen.

## Nurejew Promenade Garagen GmbH & Co KG

Lassallestraße 5, 1020 Wien, Handelsgericht Wien, FN 332615s

Komplementär:

ELINT Gesellschaft m.b.H. u. Co OG, Lassallestraße 5, 1020 Wien, Handelsgericht Wien, FN 349030f

Kommanditist:

Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH (Real Invest Austria): EUR 989.899,56

BA-CA Investor Beteiligungs GmbH: EUR 10.000,44

Anschaffungskosten der Beteiligung: EUR 6.420.964,91

Nebenkosten: EUR 186.000,00

<b>Vermögensaufstellung zum Stichtag Rechenschaftsbericht</b>			
		100 %	Anteil REAL INVEST Austria
	Anlagevermögen	EUR 6.615.000,00	EUR 6.614.338,50
	Umlaufvermögen	EUR 262.729,13	EUR 262.729,13
	Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 291.490,77	EUR 291.119,22

Die Nurejew Promenade Garagen GmbH & Co KG wird aufgrund gesetzlicher Bestimmungen transparent dargestellt, dementsprechend sind die Vermögenswerte der KG direkt im Fondsvermögen des Real Invest Austria ausgewiesen.

## 2. Anzahl der umlaufenden Anteile

Der Anteilsumlauf belief sich zum 30.09.2011 auf 72.431.590 Ausschüttungsanteile (ISIN AT0000634357), 65.437.840 Thesaurierungsanteile mit KEST-Abzug (ISIN AT0000A634365) und 4.550.527 Thesaurierungsanteile ohne KEST-Abzug (ISIN AT0000A05RD2).

Das Fondsvermögen betrug zum 30.9.2011 insgesamt EUR 1.693.307.915,25.

## 3. Nettobestandswert je Anteil

Zum 30.9.2011 wurde der Rechenwert eines Anteils (= Nettobestandswert je Anteil) für Ausschüttungsanteile mit EUR 10,99 sowie für Thesaurierungsanteile mit KEST-Abzug mit EUR 12,79 und für Thesaurierungsanteile ohne KEST-Abzug mit EUR 13,20 berechnet.

## 4. Wertpapierbestand

Während des Berichtszeitraumes getätigte Käufe und Verkäufe von Wertpapieren:

ISIN	Kurzbezeichnung	Zinsen	Käufe Nominale/Stück	Verkäufe Nominale/Stück
AT0000385067	RAGB 5 1/4 01/04/11 *	5,25%	855.190.000	907.540.000
AT0000385992	RAGB 3.8 10/20/13 *	0,23%		20.000.000
AT0000385356	RAGB 5 07/15/12 *	5,00%	1.003.069.000	988.719.000
AT000B048137	BA-CA PF R 101/07 - 10/P3	2,92%		8.000.000
AT000B048293	BACA EPRA PF 08-11 S.357	3,00%		10.000.000
AT0000146782	BA-CA PF.BR.R. 78 03-11	4,13%		3.242.800
AT0000149182	BACA OEFF.PF.R.118/03-11	3,88%		3.000.000
AT0000A0HPK2	K 12000 (T)		44.838	
<b>Summe</b>		<b>Nominale Stück</b>	<b>1.858.259.000 44.838</b>	<b>1.940.501.800</b>

\* Die Veranlagungen erfolgten jeweils als echtes Pensionsgeschäft, bei dem anstelle der ausgewiesenen Nominalverzinsungen der jeweils gültige Geldmarktsatz zur Anwendung kam.

## 5. Entwicklung des Fondsvermögens und Ertragsrechnung

### Entwicklung des Fondsvermögens und Ertragsrechnung für das Rechnungsjahr 01.10.2010 – 30.09.2011

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

Ermittlung nach OeKB-Berechnungsmethode: pro Anteil in Fondswährung (EUR) ohne Berücksichtigung eines Ausgabeaufschlags bzw. ohne Berücksichtigung inländischer Steuern

		Ausschüttungs- anteile	Thesaurierungs- anteile	Vollthesaurie- rungsanteile
Anteilswert am Beginn des Rechnungsjahres	EUR	10,81	12,39	12,72
Ausschüttung am 15.12.2010 von EUR 0,22 entspricht 0,0207 Anteilen	EUR	0,22		
Ausschüttung am 15.12.2010 von 0,06 entspricht 0,0048 Anteilen	EUR		0,06	
Anteilswert am Ende des Rechnungsjahres	EUR	10,99	12,79	13,20
Gesamtwert inkl. (fiktiv) durch Ausschüttung / Auszahlung erworbene Anteile	EUR	11,21	12,85	13,20
<b>Nettoertrag pro Anteil</b>	<b>EUR</b>	<b>0,40</b>	<b>0,46</b>	<b>0,48</b>
<b>Wertentwicklung eines Anteils im Rechnungsjahr</b>				<b>3,77%</b>

#### 2. Gewinnermittlung

##### a) Wertpapiere und Barvermögen

(Wertpapier- u. Liquiditätsgewinn gem. § 14 Abs. 5 ImmoInvFG)

Zinserträge	EUR	7.634.533,86
	<b>EUR</b>	<b>7.634.533,86</b>

##### b) Bewirtschaftung der Immobilien

(Bewirtschaftungsgewinn gem. § 14 Abs. 3 ImmoInvFG)

Mieterträge und sonstige Objekterträge	EUR	61.121.226,62
sonstige Erträge	EUR	–
Dotierung der Instandhaltungsrücklage	EUR	– 12.224.245,29
Zinsaufwand Fremdfinanzierung	EUR	– 4.069.637,03
Sonstige Kosten	EUR	– 971.735,50
Steuern und Gebühren	EUR	–
	<b>EUR</b>	<b>43.855.608,80</b>

**c) Aufwertungsgewinne der Immobilien**

(Aufwertungsgewinn gem. § 14 Abs. 4 ImmoInvFG)

Bewertungsdifferenzen der Immobilienanlagen	EUR	18.028.678,08
Veräußerungsgewinne; -verluste	EUR	– 86.672,50
Auflösung der Anschaffungsnebenkosten	EUR	– 6.444.183,09
Aufwertungsgewinn gesamt	EUR	11.497.822,49
Abzüglich Kürzung gem. § 14 Abs. 4 ImmoInvFG	EUR	– 2.299.564,50
	<b>EUR</b>	<b>9.198.257,99</b>

**d) Allgemeine Aufwendungen**

Verwaltungsgebühr	EUR	–14.291.437,95
Depotbankgebühr	EUR	– 1.587.922,71
Rechts- und Beratungskosten	EUR	–
	<b>EUR</b>	<b>–15.879.360,66</b>

**e) Ertragsausgleich****EUR 2.962.205,46**

<b>Gewinn gemäß § 14 ImmoInvFG</b>	<b>EUR</b>	<b>47.771.245,45</b>
------------------------------------	------------	----------------------

Gewinne aus dem Abgang von WP	EUR	296.699,87
Verluste aus dem Abgang von Derivaten	EUR	61.947,50

<b>Gewinn gemäß § 14 ImmoInvFG inkl. realisierter Kursverluste</b>	<b>EUR</b>	<b>48.129.892,82</b>
--	------------	----------------------

**3. Ermittlung Fondsergebnis**

Kürzung gem. § 14 Abs. 4 ImmoInvFG	EUR	2.299.564,50
Nicht realisierte Vermögensveränderungen	EUR	1.434.881,16
Dotierung der Instandhaltungsrücklage	EUR	12.224.245,29
Abgrenzungen für Instandhaltungen	EUR	– 3.154.541,51
Durchgeführte Instandhaltungen und Investitionen	EUR	–
	<b>EUR</b>	<b>12.804.149,44</b>

<b>Fondsergebnis gesamt</b>	<b>EUR</b>	<b>60.934.042,26</b>
-----------------------------	------------	----------------------

#### 4. Entwicklung des Fondsvermögens

<b>Fondsvermögen am Beginn des Rechnungsjahres (124.172.811 Anteile)</b>	<b>EUR 1.438.981.690,22</b>
<b>Ausgabe und Rücknahme von Anteilen</b>	
Ausschüttung	EUR – 17.438.826,04
Ausgaben von Anteilen	EUR 422.082.976,30
Rücknahme von Anteilen	EUR – 211.251.967,49
Fondsergebnis gesamt	EUR 60.934.042,26

<b>Fondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres (124.172.811 Anteile)</b>	<b>EUR 1.693.307.915,25</b>
--	-----------------------------

#### 5. Verwendungs(Herkunfts-)rechnung

Gewinn gem. § 14 ImmoInvFG		EUR 47.771.245,45
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		EUR 311.128,36
<b>Ausschüttungsfähiger Gewinn</b>		<b>EUR 48.082.373,81</b>
Ausschüttung pro Anteil	0,3100	
Anzahl der Ausschüttungsanteile per 30.09.2011	72.431.590	
Ausschüttung am 15.12.2011		EUR – 22.453.792,90
Gewinnanteil pro Thesaurierer Anteil	0,3600	
Ausschüttung pro Thesaurierungsanteil mit KEST Abzug	0,0900	
Anzahl der Thesaurierungsanteile mit KEST Abzug per 15.12.2011	65.437.840	EUR – 5.889.405,60
Gewinnanteil pro Vollthesaurierer Anteil	0,3700	
Anzahl der Thesaurierungsanteile ohne KEST Abzug per 15.12.2011	4.550.527	
Gewinnübertrag Thesaurierungsanteile mit KEST Abzug auf Substanz		EUR – 17.744.173,57
Gewinnübertrag Thesaurierungsanteile ohne KEST Abzug auf Substanz		EUR – 1.693.169,18

<b>Gewinnvortrag in die Folgeperiode</b>	<b>EUR 301.832,56</b>
--	-----------------------



## 6. Vergleichende Übersicht über die letzten fünf Rechnungsjahre

Rechnungsjahr (Werte in EUR)	Nettobestandswert per Ende Rechnungsjahr	Immobilienvermögen ohne Nebenkosten per Ende Rechnungsjahr	Wertveränderung im Rechnungsjahr	Ausschüttung je Anteil
<b>2005/2006</b> (1.10.2005 – 30.9.2006)	545.857.763,63	373.038.216,80	3,81 %	0,32
<b>2006/2007</b> (1.10.2006 – 30.9.2007)	636.743.659,91	565.896.859,00	5,33 %	0,43
<b>2007/2008</b> (1.10.2007 – 30.9.2008)	879.785.923,98	721.042.111,61	4,72 %	0,39
<b>2008/2009</b> (1.10.2008 – 30.9.2009)	1.061.676.118,13	786.658.998,17	3,23 %	0,28
<b>2009/2010</b> (1.10.2009 – 30.9.2010)	1.438.981.690,22	993.267.262,70	2,7 %	0,22
<b>2010/2011</b> (1.10.2010 – 30.9.2011)	1.693.307.915,25	1.406.621.406,09	3,77 %	0,31

Nach aktueller Planung wird im nächsten Rechnungsjahr ein weiteres Fondsvolumenwachstum erwartet. In Anbetracht der sich abzeichnenden geschäftlichen Erholung wird eine Ausweitung des Investitionsgrades angestrebt, wobei dem Aspekt der ausreichenden Liquidität weiter ein hoher Stellenwert eingeräumt wird.

## 7. Ausschüttung je Anteil

Die Ausschüttung in Höhe von EUR 0,31 je Ausschüttungsanteil wird am 15.12.2011 von der Depotbank, der UniCredit Bank Austria AG, vorgenommen.

Vom Immobilienfonds wird ein der Kapitalertragsteuer entsprechender Betrag ausbezahlt und von der kuponauszahlenden Bank direkt an die Finanzbehörde abgeführt.

## 8. Steuerliche Behandlung je Anteilsschein

### Steuerliche Behandlung je ausschüttender Anteilsschein

Steuerliche Behandlung der Ausschüttung bzw. der ausschüttungsgleichen Erträge		Privat- anleger	Betriebliche Anleger		Privat- stiftungen
			Natürliche Personen	Juristische Personen	
<b>Rechnungsjahr 2010/11</b>					
1. Ausschüttung vor Abzug der KEST II	EUR	0,3100	0,3100	0,3100	0,3100
2. Zuzüglich nicht ausgeschüttete	EUR	- 0,0002	- 0,0002	- 0,0002	- 0,0002
a) Bewirtschaftungsgewinne	EUR	- 0,0002	- 0,0002	- 0,0002	- 0,0002
b) Wertpapiergewinne	EUR	- 0,0000	- 0,0000	- 0,0000	- 0,0000
c) Aufwertungsgewinne	EUR	- 0,0000	- 0,0000	- 0,0000	- 0,0000
3. Ertrag	EUR	0,3098	0,3098	0,3098	0,3098
4. Hievon endbesteuert	EUR	0,3098	0,3098	-	-
5. Steuerpflichtige Einkünfte	EUR	-	-	0,3098	0,3098
a) aus Kapitalvermögen bzw. aus Gewerbebetrieb	EUR	-	-	-	-
b) für KÖSt relevant	EUR	-	-	-	-
6. Rechenwert per 30.9.2011	EUR	10,99	10,99	10,99	10,99
7. Erbschaftssteuerwert	EUR	-	-	-	-
<b>Detailangaben</b>					
8. Erträge, die dem KEST-Abzug unterliegen					
a) Bewirtschaftungsgewinne	EUR	0,2129	0,2129	0,2129	0,2129
b) Zinserträge	EUR	0,0367	0,0367	0,0367	0,0367
c) Aufwertungsgewinne	EUR	0,0602	0,0602	0,0602	0,0602
9. KEST II					
a) KEST II (auf Bewirtschaftungsgewinne)	EUR	0,0532	0,0532	0,0532	0,0532
b) KEST II (auf Zinsen)	EUR	0,0092	0,0092	0,0092	0,0092
c) KEST II (auf Aufwertungsgewinne)	EUR	0,0151	0,0151	0,0151	0,0151
KEST II (gesamt)	EUR	0,0775	0,0775	0,0775	0,0775
<b>KEST II (gesamt) gerundet</b>	<b>EUR</b>	<b>0,08</b>	<b>0,08</b>	<b>0,08</b>	<b>0,08</b>

## Steuerliche Behandlung je thesaurierender Anteilsschein

Steuerliche Behandlung der Ausschüttung bzw. der ausschüttungsgleichen Erträge		Privat- anleger	Betriebliche Anleger		Privat- stiftungen
			Natürliche Personen	Juristische Personen	
<b>Rechnungsjahr 2010/11</b>					
1. Erträge vor Abzug der KEST II	EUR	0,3613	0,3613	0,3613	0,3613
2. Hievon endbesteuert	EUR	0,3613	0,3613	–	–
3. Steuerpflichtige Einkünfte	EUR	–	–	0,3613	0,3613
a) aus Kapitalvermögen	EUR	–	–	–	–
bzw. aus Gewerbebetrieb	EUR	–	–	–	–
b) für KÖSt relevant	EUR	–	–	–	–
4. Rechenwert per 30.9.2011	EUR	12,79	12,79	12,79	12,79
5. Erbschaftssteuerwert	EUR	–	–	–	–
<b>Detailangaben</b>					
6. Erträge, die dem KEST-Abzug unterliegen					
a) Bewirtschaftungsgewinne	EUR	0,2497	0,2497	0,2497	0,2497
b) Zinserträge	EUR	0,0427	0,0427	0,0427	0,0427
c) Aufwertungsgewinne	EUR	0,0689	0,0689	0,0689	0,0689
7. KEST II					
a) KEST II (auf Bewirtschaftungsgewinne)	EUR	0,0624	0,0624	0,0624	0,0624
b) KEST II (auf Zinsen)	EUR	0,0107	0,0107	0,0107	0,0107
c) KEST II (auf Aufwertungsgewinne)	EUR	0,0172	0,0172	0,0172	0,0172
KEST II (gesamt)	EUR	0,0903	0,0903	0,0903	0,0903
<b>KEST II (gesamt) gerundet</b>	<b>EUR</b>	<b>0,09</b>	<b>0,09</b>	<b>0,09</b>	<b>0,09</b>

## Steuerliche Behandlung je vollthesaurierender Anteilsschein

Steuerliche Behandlung der Ausschüttung bzw. der ausschüttungsgleichen Erträge		Privat- anleger	Betriebliche Anleger		Privat- stiftungen
			Natürliche Personen	Juristische Personen	
<b>Rechnungsjahr 2010/11</b>					
1. Erträge vor Abzug der KEST II	EUR	0,3721	0,3721	0,3721	0,3721
2. Hievon endbesteuert	EUR	0,3721	0,3721	–	–
3. Steuerpflichtige Einkünfte	EUR	–	–	0,3721	0,3721
a) aus Kapitalvermögen	EUR	–	–	–	–
bzw. aus Gewerbebetrieb	EUR	–	–	–	–
b) für KÖSt relevant	EUR	–	–	–	–
4. Rechenwert per 30.9.2011	EUR	13,20	13,20	13,20	13,20
5. Erbschaftssteuerwert	EUR	–	–	–	–
<b>Detailangaben</b>					
6. Erträge, die dem KEST-Abzug unterliegen					
a) Bewirtschaftungsgewinne	EUR	0,2554	0,2554	0,2554	0,2554
b) Zinserträge	EUR	0,0440	0,0440	0,0440	0,0440
c) Aufwertungsgewinne	EUR	0,0727	0,0727	0,0727	0,0727
7. KEST II					
a) KEST II (auf Bewirtschaftungsgewinne)	EUR	–	–	–	–
b) KEST II (auf Zinsen)	EUR	–	–	–	–
c) KEST II (auf Aufwertungsgewinne)	EUR	–	–	–	–
KEST II (gesamt)	EUR	–	–	–	–
<b>KEST II (gesamt) gerundet</b>	<b>EUR</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>

## 9. Bestätigungsvermerk

Zusammenfassend erteilen wir den nachstehenden Bestätigungsvermerk:

### **Uneingeschränkter Bestätigungsvermerk**

Wir haben den beigefügten Rechenschaftsbericht zum 30. September 2011 der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH, Wien, über den von ihr verwalteten REAL INVEST Austria, mündelsicherer Immobilienfonds nach dem ImmoInvFG, über das Rechnungsjahr vom 1. Oktober 2010 bis 30. September 2011 unter Einbeziehung der Buchführung geprüft.

### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Rechenschaftsbericht, die Verwaltung des Sondervermögens und für die Buchführung**

Die gesetzlichen Vertreter der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien resp der Depotbank sind für die Buchführung, die Bewertung des Sondervermögens, die Berechnung von Abzugsteuern, die Aufstellung des Rechenschaftsberichtes sowie die Verwaltung des Sondervermögens, jeweils nach den Vorschriften des Immobilien-Investmentfondsgesetzes, den ergänzenden Regelungen in den Fondsbestimmungen und den steuerlichen Vorschriften, verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet: Gestaltung, Umsetzung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, soweit dieses für die Erfassung und Bewertung des Sondervermögens sowie die Aufstellung des Rechenschaftsberichtes von Bedeutung ist, damit dieser frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern; die Auswahl und Anwendung geeigneter Bewertungsmethoden; die Vornahme von Schätzungen, die unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen angemessen erscheinen.

### **Verantwortung des Bankprüfers und Beschreibung von Art und Umfang der gesetzlichen Prüfung des Rechenschaftsberichts**

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Rechenschaftsbericht auf der Grundlage unserer Prüfung.

Wir haben unsere Prüfung gemäß § 13 Abs. 3. Immobilien-Investmentfondsgesetz unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, dass wir die Standesregeln einhalten und die Prüfung so planen und durchführen, dass wir uns mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber bilden können, ob der Rechenschaftsbericht frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen hinsichtlich der Beträge und sonstigen Angaben im Rechenschaftsbericht. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Bankprüfers unter Berücksichtigung seiner Einschätzung des Risikos eines Auftretens wesentlicher Fehldarstellungen, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern. Bei der Vornahme der Risikoeinschätzung berücksichtigt der Bankprüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung des Rechenschaftsberichtes sowie die Bewertung des Sondervermögens von Bedeutung ist, um unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen geeignete Prüfungshandlungen festzulegen, nicht jedoch um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrollen der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien und der Depotbank abzugeben. Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bewertungsmethoden und der von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Rechenschaftsberichts.

Wir sind der Auffassung, dass wir ausreichende und geeignete Prüfungsnachweise erlangt haben, sodass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung darstellt.

## **Prüfungsurteil**

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Rechenschaftsbericht zum 30. September 2011 über den REAL INVEST Austria, mündelsicherer Immobilienfonds nach dem ImmoInvFG, nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften.

## **Aussagen zur Beachtung des Immobilien-Investmentfondsgesetzes und der Fondsbestimmungen**

Die Prüfung hat sich gemäß § 13 Abs. 3 ImmoInvFG auch darauf zu erstrecken, ob das Bundesgesetz über Immobilienfonds (Immobilien-Investmentfondsgesetz) und die Fondsbestimmungen beachtet wurden. Wir haben unsere Prüfung nach den oben beschriebenen Grundsätzen so durchgeführt, dass wir uns mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber bilden können, ob die Vorschriften des Immobilien-Investmentfondsgesetzes und die Fondsbestimmungen im Wesentlichen beachtet wurden, wobei wir insbesondere auch die ordnungsgemäße Bestellung der Sachverständigen gemäß § 29 Abs. 1 Immobilien-Investmentfondsgesetz sowie das Vorliegen der übrigen Voraussetzungen des § 29 Abs. 1 bis 3 Immobilien-Investmentfondsgesetz in unsere Prüfung einbezogen haben.

Nach den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen wurden die Vorschriften des Bundesgesetzes über Immobilienfonds (Immobilien-Investmentfondsgesetz) und die Fondsbestimmungen beachtet.

## **Aussagen zum Bericht über die Tätigkeiten des abgelaufenen Rechnungsjahres**

Die im Rechenschaftsbericht enthaltenen Ausführungen der Geschäftsleitung der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien über die Tätigkeiten des abgelaufenen Rechnungsjahres wurden von uns kritisch durchgesehen, waren aber nicht Gegenstand besonderer Prüfungshandlungen nach den oben beschriebenen Grundsätzen. Unser Prüfungsurteil bezieht sich daher nicht auf diese Angaben. Im Rahmen der Gesamtdarstellung stehen die Ausführungen zum Rechnungsjahr in Einklang mit den im Rechenschaftsbericht angegebenen Zahlen.

Wien, am 28. November 2011

### **KPMG Austria GmbH**

Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

**Mag. Bernhard Mechtler**  
Wirtschaftsprüfer

**ppa Mag. Gerda Reischl**  
Wirtschaftsprüfer

## **10. Publizitätsbestimmungen**

Die Veröffentlichung findet gemäß § 19 ImmoInvFG in Verbindung mit § 10 KMG im Amtsblatt der Wiener Zeitung statt. Der Rechenschaftsbericht gemäß § 13 Abs. 2 ImmoInvFG liegt in der Kapitalgesellschaft für Immobilien und in der Depotbank zur Einsicht auf.

## **11. Bericht des Aufsichtsrates**

Die Geschäftsführung hat dem Aufsichtsrat während der Rechnungsperiode laufend Bericht erstattet. Der Aufsichtsrat hat insbesondere die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und der Fondsbestimmungen überwacht.

Die mit Gesellschafterbeschluss zum Bankprüfer bestellte KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft hat den Rechenschaftsbericht für das Rechnungsjahr vom 1. Oktober 2010 bis 30. September 2011 geprüft und den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Der Rechenschaftsbericht der Geschäftsführung wurde gem. § 13 Abs. 4 Immobilien-Investmentfondsgesetz gemeinsam mit dem Prüfbericht des Bankprüfers dem Aufsichtsrat vorgelegt.

**Der Aufsichtsrat**

**Mag. Reinhard Madlencnik e. h.**  
Vorsitzender

Wien, im Dezember 2011



### III. Fondsbestimmungen

Anlage

#### Fondsbestimmungen vom 19.05.2010 mit Wirkung 01.09.2010

#### REAL INVEST Austria

mündelsicherer Immobilienfonds

#### INHALTSVERZEICHNIS

##### Allgemeine Fondsbestimmungen nach dem ImmoInvFG

§ 1	Grundlagen .....	II
§ 2	Rechtsnatur des Immobilienfonds .....	II
§ 3	Anteilscheine und Sammelurkunden .....	II
§ 4	Verwaltung des Immobilienfonds .....	II
§ 5	Depotbank .....	II
§ 6	Ausgabepreis und Anteilswert .....	II
§ 7	Rücknahme .....	III
§ 8	Rechnungslegung .....	III
§ 9	Behebungszeit für Ertragnisanteile .....	III
§ 10	Veröffentlichung .....	III
§ 11	Änderung der Fondsbestimmungen .....	III
§ 12	Kündigung und Abwicklung .....	III
§ 12a	Zusammenlegung oder Übertragung von Fondsvermögen .....	III

##### Besondere Fondsbestimmungen

§ 13	Depotbank .....	IV
§ 14	Zahl- und Einreichstellen .....	IV
§ 15	Vermögenswerte in Immobilien .....	IV
§ 16	Risikomischung .....	IV
§ 17	Bankguthaben und Wertpapierveranlagung .....	IV
§ 18	Grundstücks-Gesellschaften .....	IV
§ 19	Derivative .....	V
§ 19a	OTC-Derivate .....	V
§ 20	Bewertung .....	V
§ 21	Kurzfristige Kreditaufnahme .....	V
§ 22	Veräußerung und Belastung, Kreditaufnahme .....	V
§ 22a	Pensionsgeschäfte .....	V
§ 22b	Wertpapierleihe .....	VI
§ 23	Grundsätze der Vorscheurechnung .....	VI
§ 24	Modalitäten der Ausgabe und Rücknahme .....	VI
§ 25	Rechnungsjahr .....	VI
§ 26	Kosten, Ersatz von Aufwendungen .....	VI
§ 27	Verwendung der Erträge bei Ausschüttungsanteilscheinen .....	VI
§ 28	Verwendung der Erträge bei Thesaurierungsanteilscheinen mit KEST-Abzug (Thesaurierer) .....	VI
§ 28a	Verwendung der Erträge bei Thesaurierungsanteilscheinen ohne KEST-Abzug (Vollthesaurierer Inlands- und Auslandstranche) .....	VI
§ 28b	Verwendung der Erträge bei Thesaurierungsanteilscheinen ohne KEST-Abzug (Vollthesaurierer Auslandstranche) .....	VI

Anhang zu § 19 .....	VII
----------------------	-----

## Allgemeine Fondsbestimmungen nach dem ImmoInvFG

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anteilhabern und der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH (nachstehend „Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien“ genannt) sowie der UniCredit Bank Austria AG (nachstehend „Depotbank“ genannt) für den von der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien verwalteten Immobilienfonds, die nur in Verbindung mit den für den jeweiligen Immobilienfonds aufgestellten „Besonderen Fondsbestimmungen“ gelten:

### § 1 Grundlagen

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien unterliegt den Vorschriften des österreichischen Immobilien-Investmentfondsgesetzes 2003 (nachstehend ImmoInvFG) in der jeweils geltenden Fassung.

### § 2 Rechtsnatur des Immobilienfonds

1. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien hält das gesamte Fondsvermögen als Treuhandeigentum im eigenen Namen, jedoch auf Rechnung der Anteilhaber.  
Die Anzahl der Anteile ist nicht begrenzt.
2. Die Anteile werden durch Anteilscheine mit Wertpapiercharakter über einen oder mehrere Anteile verkörpert. Die Anteilscheine verbriefen die Rechte der Anteilhaber gegenüber der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien und der Depotbank.  
Nach Maßgabe der besonderen Fondsbestimmungen können die Anteilscheine in mehreren Anteilscheingattungen ausgegeben werden.  
Die Anteilscheine werden in Sammelurkunden (gemäß § 24 Depotgesetz in der jeweils geltenden Fassung) dargestellt.
3. Jeder Erwerber eines Anteiles an einer Sammelurkunde erwirbt in der Höhe seines Anteiles an den in der Sammelurkunde verbrieften Anteilen eine schuldrechtliche Teilhabe an sämtlichen Vermögenswerten des Immobilienfonds.
4. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien darf mit Zustimmung ihres Aufsichtsrates die Anteile teilen (splitten) und zusätzliche Anteilscheine an die Anteilhaber ausgeben oder die alten Anteilscheine in neue umtauschen, wenn sie zufolge der Höhe des errechneten Anteilwertes (§ 6) eine Teilung der Anteile als im Interesse der Anteilhaber gelegen erachtet.

### § 3 Anteilscheine und Sammelurkunden

1. Die Anteilscheine lauten auf den Inhaber.
2. Die Sammelurkunden tragen die handschriftliche Unterfertigung eines Geschäftsleiters oder eines dazu beauftragten Angestellten der Depotbank sowie zweier Geschäftsleiter der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien.

### § 4 Verwaltung des Immobilienfonds

1. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien ist berechtigt, über die Vermögenswerte des Immobilienfonds zu verfügen und die Rechte aus diesen Vermögenswerten auszuüben. Sie handelt hierbei im eigenen Namen für Rechnung der Anteilhaber. Sie hat hierbei die Interessen der Anteilhaber zu wahren, die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters im Sinne des § 84 Abs.1 Aktiengesetz anzuwenden und die Bestimmungen des ImmoInvFG sowie die Fondsbestimmungen einzuhalten. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien kann sich bei der Verwaltung des Immobilienfonds zum Zwecke einer effizienteren Geschäftsführung Dritter bedienen, die hierbei für Rechnung der Anteilhaber handeln.
2. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien darf für Rechnung eines Immobilienfonds weder Gelddarlehen gewähren noch Verpflichtungen aus einem Bürgschafts- oder einem Garantievertrag eingehen.  
Hiervon ist eine Darlehensgewährung an eine Grundstücks-Gesellschaft gemäß § 24 ImmoInvFG (§ 18) ausgenommen.
3. Vermögenswerte des Immobilienfonds dürfen außer in den – laut den „Besonderen Fondsbestimmungen“ – vorgesehenen Fällen nicht verpfändet oder sonst belastet, zur Sicherung übereignet oder abgetreten werden.

### § 5 Depotbank

Die im Sinne des § 35 ImmoInvFG bestellte Depotbank (§ 13) führt die Depots und Konten des Immobilienfonds und übt alle übrigen, ihr im ImmoInvFG sowie in den Fondsbestimmungen übertragenen Funktionen aus.

### § 6 Ausgabepreis und Anteilwert

1. Die Depotbank hat den Wert eines Anteiles (Anteilwert) für jede Anteilscheingattung jedes Mal dann zu errechnen, wenn eine Ausgabe oder eine Rücknahme der Anteile stattfindet, mindestens aber zweimal im Monat.  
Die Depotbank hat den Ausgabe- und den Rücknahmepreis (§ 7) der Anteile jedes Mal dann zu veröffentlichen, wenn eine Ausgabe oder eine Rücknahme der Anteile stattfindet, mindestens aber zweimal im Monat.  
Der Wert eines Anteiles ergibt sich aus der Teilung des Gesamtwertes des Immobilienfonds einschließlich der Erträge durch die Zahl der Anteile. Der Gesamtwert des Immobilienfonds ist aufgrund der nicht länger als ein Jahr zurückliegenden Bewertung gemäß § 29 ImmoInvFG und der jeweiligen Kurswerte der zum Immobilienfonds gehörenden Wertpapiere, Geldbeträge, Guthaben, Forderungen und sonstigen Rechte, abzüglich Verbindlichkeiten, von der Depotbank zu ermitteln.  
Der Ermittlung der Kurswerte werden die letztbekanntesten Börsenkurse bzw. Preisfeststellungen zugrunde gelegt. Die Bewertung der Vermögenswerte erfolgt gemäß § 20.  
Die in § 26 genannten Nebenkosten im Zuge der Anschaffung einer Immobilie werden für die jeweilige Immobilie ab dem Jahr der Anschaffung über einen Zeitraum von 10 Jahren, gleichmäßig auf das Fondsvermögen verteilt, angelastet.  
Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien stellt der Depotbank eine neue Bewertung gemäß § 29 ImmoInvFG zur Verfügung, falls anzunehmen ist, dass der Wert der Vermögenswerte gemäß § 21 ImmoInvFG von der zuletzt erstellten Bewertung um mehr als 10 vH des Immobilienvermögens abweicht. Bei Vermögenswerten gemäß § 21 ImmoInvFG, die über eine Grundstücksgesellschaft gehalten werden, erfolgt bereits eine Neubewertung, wenn anzunehmen ist, dass der Wert von der zuletzt erstellten Bewertung um mehr als 5 vH des Immobilienvermögens abweicht.
2. Der Ausgabepreis ergibt sich aus dem Anteilwert zuzüglich eines Aufschlages pro Anteil zur Deckung der Ausgabekosten der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien. Der sich ergebende Preis wird gerundet. Die Höhe dieses Aufschlages bzw. der Rundung ist in den Besonderen Fondsbestimmungen (§ 24) angeführt.
3. Der Ausgabepreis und der Rücknahmepreis werden gemäß § 19 ImmoInvFG iVm. § 10 Abs. 3 KMG für jede Anteilscheingattung in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung mit Erscheinungsort im Inland und/oder in elektronischer Form auf der Internet-Seite der emittierenden Kapitalanlagegesellschaft veröffentlicht.

## **§ 7 Rücknahme**

1. Auf Verlangen eines Anteilinhabers ist diesem sein Anteil an dem Immobilienfonds zum jeweiligen Rücknahmepreis ausbezahlen, und zwar gegen Rückgabe des Anteilscheines, der noch nicht fälligen Ertragnisscheine und des Erneuerungsscheines.
2. Der Rücknahmepreis ergibt sich aus dem Wert eines Anteiles, abzüglich eines Abschlags und / oder einer Abrundung, soweit dies in den Besonderen Fondsbestimmungen angeführt ist. Die Auszahlung des Rücknahmepreises sowie die Errechnung und Veröffentlichung des Rücknahmepreises gemäß § 6 kann unter gleichzeitiger Anzeige an die Finanzmarktaufsicht vorübergehend unterbleiben und vom Verkauf von Vermögenswerten des Immobilienfonds sowie vom Eingang des Verwertungserlöses abhängig gemacht werden, wenn außergewöhnliche Umstände vorliegen, die dies unter Berücksichtigung berechtigter Interessen der Anteilinhaber erforderlich erscheinen lassen.

Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die Bankguthaben und der Erlös gehaltener Wertpapiere zur Zahlung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung nicht ausreichen oder nicht sogleich zur Verfügung stehen.

Reichen nach Ablauf einer Frist von 12 Monaten die Bankguthaben und der Erlös gehaltener Wertpapiere nicht aus, so sind Vermögenswerte des Immobilienfonds zu veräußern.

Bis zu einer Veräußerung dieser Vermögenswerte zu angemessenen Bedingungen, bis zu 24 Monate nach Vorlage des Anteilscheines zur Rücknahme, kann die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien die Rücknahme verweigern. Nach Ablauf dieser Frist darf die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien Vermögenswerte des Immobilienfonds beleihen, wenn das erforderlich ist, um Mittel zur Rücknahme der Anteilscheine zu beschaffen.

## **§ 8 Rechnungslegung**

1. Innerhalb von vier Monaten nach Ablauf des Rechnungsjahres des Immobilienfonds veröffentlicht die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien einen gemäß § 13 ImmoInvFG erstellten Rechenschaftsbericht.
2. Innerhalb von zwei Monaten nach Ablauf der ersten sechs Monate des Rechnungsjahres eines Immobilienfonds veröffentlicht die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien einen gemäß § 13 ImmoInvFG erstellten Halbjahresbericht. Der Halbjahresbericht hat die Vorschau Daten bis Ende des Rechnungsjahres zu enthalten.
3. Der Rechenschaftsbericht und der Halbjahresbericht werden in der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien und in der Depotbank zur Einsicht aufgelegt und auf der Homepage der Kapitalanlagegesellschaft zur Verfügung gestellt.

## **§ 9 Behebungszeit für Ertragnisanteile**

Der Anspruch der Anteilscheininhaber auf Herausgabe der Ertragnisanteile verjährt nach Ablauf von fünf Jahren. Solche Ertragnisanteile sind nach Ablauf der Frist als Erträge des Immobilienfonds zu behandeln.

## **§ 10 Veröffentlichung**

Auf alle die Anteilscheine betreffenden Veröffentlichungen – ausgenommen die Verlautbarung der gemäß § 6 ermittelten Werte – findet § 10 Abs. 3 und 4 Kapitalmarktgesetz (KMG) Anwendung.

Die Veröffentlichungen können entweder

- durch vollständigen Abdruck im Amtsblatt zur Wiener Zeitung oder
- indem Exemplare dieser Veröffentlichung am Sitz der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien und der Zahlstellen in ausreichender Zahl und kostenlos zur Verfügung gestellt werden, und das Erscheinungsdatum und die Abholstellen im Amtsblatt zur Wiener Zeitung kundgemacht wurden oder
- gemäß § 10 Abs. 3 Z 3 KMG in elektronischer Form auf der Internet-Seite der emittierenden Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien erfolgen.

Die Mitteilung gemäß § 10 Abs. 4 KMG erfolgt im Amtsblatt zur Wiener Zeitung oder in einer Zeitung mit Verbreitung im gesamten Bundesgebiet.

Für Prospektänderungen gemäß § 7 Abs. 2 ImmoInvFG kann die Mitteilung auch lediglich in elektronischer Form auf der Internet-Seite der emittierenden Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien erfolgen.

## **§ 11 Änderung der Fondsbestimmungen**

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien kann die Fondsbestimmungen mit Zustimmung des Aufsichtsrates und mit Zustimmung der Depotbank ändern. Die Änderung bedarf ferner der Bewilligung der Finanzmarktaufsicht. Die Änderung ist zu veröffentlichen. Sie tritt mit dem in der Veröffentlichung angegebenen Tag, frühestens aber 3 Monate nach der Veröffentlichung in Kraft.

## **§ 12 Kündigung und Abwicklung**

1. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien kann die Verwaltung des Immobilienfonds nach Einholung der Bewilligung durch die Finanzmarktaufsicht unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens sechs Monaten (§15 Abs. 1 ImmoInvFG) bzw., sofern das Fondsvermögen EUR 30 Mio. unterschreitet, ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist durch öffentliche Bekanntmachung (§ 10) kündigen (§15 Abs. 2 ImmoInvFG). Eine Kündigung gemäß §15 Abs. 2 ImmoInvFG ist während einer Kündigung gemäß §15 Abs. 1 ImmoInvFG nicht zulässig.
2. Endet das Recht der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien zur Verwaltung dieses Immobilienfonds, so wird die Verwaltung oder Abwicklung nach den diesbezüglichen Bestimmungen des ImmoInvFG erfolgen.

## **§ 12a Zusammenlegung oder Übertragung von Fondsvermögen**

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien kann das Fondsvermögen des Immobilienfonds unter Einhaltung von § 3 Abs. 2 bzw. § 15 Abs. 4 ImmoInvFG mit Fondsvermögen anderer Immobilienfonds zusammenlegen oder das Fondsvermögen des Immobilienfonds auf Fondsvermögen anderer Immobilienfonds übertragen bzw. Fondsvermögen anderer Immobilienfonds in das Fondsvermögen des Immobilienfonds übernehmen.

Dem Anteilinhaber dürfen durch diese Vorgehensweise keine Kosten entstehen.

## Besondere Fondsbestimmungen

für den REAL INVEST Austria, mündelsicherer Immobilienfonds nach dem ImmoInvFG.

### § 13 Depotbank

Depotbank ist die UniCredit Bank Austria AG, Wien.

### § 14 Zahl- und Einreichstellen (für Ausschüttungsfonds oder Thesaurierungsfonds oder Vollthesaurierer)

1. Zahl- und Einreichstelle für die Anteilscheine und Erträgnisscheine ist die UniCredit Bank Austria AG.
2. Für den Immobilienfonds werden sowohl Ausschüttungs- als auch Thesaurierungsanteilscheine mit KEST-Abzug und Thesaurierungsanteilscheine ohne KEST-Abzug zwar jeweils über einen Anteil ausgegeben.  
Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien behält sich vor, auch Thesaurierungsanteilscheine ohne KEST-Abzug (Auslandstranche) über einen Anteil auszugeben.  
Die Anteilscheine werden in Sammelurkunden dargestellt. Effektive Stücke können daher nicht ausgefolgt werden.
3. Soweit die Anteilscheine in Sammelurkunden dargestellt werden, erfolgt die Gutschrift der Ausschüttungen gemäß § 27 bzw. der Auszahlungen gemäß § 28 bzw. § 28a der Fondsbestimmungen durch das jeweils für den Anteilinhaber depotführende Kreditinstitut.

### § 15 Vermögenswerte in Immobilien

1. Für den Immobilienfonds dürfen nach Maßgabe des ImmoInvFG nachstehende Arten von Vermögenswerten erworben werden, wobei der Grundsatz der Risikostreuung zu beachten ist und berechnete Interessen der Anteilinhaber nicht verletzt werden dürfen:  
Nachstehende in der Republik Österreich belegene Vermögenswerte, sofern diese zur Anlegung von Mündelgeld geeignet sind:
  - a) bebaute Grundstücke;
  - b) Grundstücke im Zustand der Bebauung, wenn nach den Umständen mit einem Abschluss der Bebauung in angemessener Zeit zu rechnen ist und die Aufwendungen für die Grundstücke zusammen mit dem Wert der bereits in dem Immobilienfonds befindlichen Grundstücke im Zustand der Bebauung gemäß dieser Ziffer insgesamt 40 vH des Wertes des Immobilienfonds nicht überschreiten;
  - c) Unbebaute Grundstücke, die für eine alsbaldige eigene Bebauung bestimmt und geeignet sind, wenn zur Zeit des Erwerbs ihr Wert zusammen mit dem Wert der bereits in dem Immobilienfonds befindlichen unbebauten Grundstücke insgesamt 30 vH des Wertes des Immobilienfonds nicht übersteigt;
  - d) Baurechte, Miteigentum sowie Wohnungseigentum, je unter den Voraussetzungen der lit. a) bis c).
2. Es dürfen auch Gegenstände erworben werden, die zur Bewirtschaftung der Vermögenswerte des Immobilienfonds erforderlich sind.
3. Die Auswahl der Immobilien erfolgt nach folgenden Grundsätzen:  
Lage: schwerpunktmäßig in und im Umland von städtischen Bereichen in Österreich  
Immobilienart (Nutzungsart):
  - Immobilien mit überwiegend wohnwirtschaftlicher Nutzung;
  - Immobilien mit sozialinfrastruktureller Nutzung (wie zum Beispiel Kindergärten, Tagesheime, Schulen, universitäre Einrichtungen, Studentenheime, Seniorenresidenzen, Pflegeeinrichtungen sowie Krankenbehandlungs- und -betreuungseinrichtungen);
  - Immobilien mit infrastruktureller Nutzung (wie zum Beispiel Einrichtungen der öffentlichen Sicherheit, Versorgung, Verkehr und Verwaltung);
  - Fachmarkt- und Einkaufszentren sowie Nahversorgungseinrichtungen (wie zum Beispiel Supermärkte, Geschäfte, Dienstleistungsunternehmen, Ladenzeilen);
  - Büroimmobilien.

### § 16 Risikomischung

1. Der Immobilienfonds muss aus mindestens 10 Vermögenswerten gemäß § 15 Z 1 und 2 bestehen.
2. Keiner der Vermögenswerte gemäß § 15 Z 1 darf zur Zeit des Erwerbs den Wert von 20 vH des Wertes des Immobilienfonds übersteigen.
3. Die Begrenzungen der Z.1 und 2 sind für den Immobilienfonds erst verpflichtend, wenn seit dem Zeitpunkt seiner Bildung eine Frist von vier Jahren verstrichen ist, wobei eine Fondsfusion nicht als Bildung gilt.

### § 17 Bankguthaben und Wertpapierveranlagung

1. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien kann für einen Immobilienfonds folgende Vermögenswerte bis zu 49 vH des Fondsvermögens halten bzw. erwerben:
  - I. Bankguthaben nach Maßgabe der Bestimmungen des § 6 Abs. 7 ImmoInvFG;
  - II. Anteile an Kapitalanlagefonds gemäß § 1 Abs. 1 oder 2 InvFG, die nach den Fondsbestimmungen ausschließlich in Vermögensgegenstände nach Z 1 und Z 3 veranlagen dürfen und den Bestimmungen des § 5 Abs. 6 InvG 1993 entsprechen;
  - III. Wertpapiere gemäß § 230 b Z 1 bis Z 4 ABGB mit einer jeweiligen Restlaufzeit von längstens drei Jahren;
  - IV. Wertpapiere gemäß § 230 b Z 1 bis Z 5 ABGB, die an einer Börse in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum zum amtlichen Markt zugelassen sind, soweit diese Wertpapiere insgesamt einen Betrag von 5 vH des Fondsvermögens nicht überschreiten.
2. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien hat vom Fondsvermögen eines Immobilienfonds einen Betrag, der mindestens 10 vH des Fondsvermögens (ohne Erträgnisse) entspricht, in Vermögenswerten gemäß Abs. 1 Z 1 bis Z 3 zu halten.
3. Neben den Erträgnissen dürfen Bankguthaben bis zu einer Höhe von 20 vH des Fondsvermögens bei derselben Kreditinstitutengruppe (§ 30 BWG) als Schuldner gehalten werden.

### § 18 Grundstücks-Gesellschaften

1. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien darf für Rechnung des Immobilienfonds Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften erwerben und halten, wenn die Beteiligung einen dauernden Ertrag erwarten lässt.  
Grundstücks-Gesellschaften sind Gesellschaften,
  - a) deren Unternehmensgegenstand im Gesellschaftsvertrag oder in der Satzung auf Tätigkeiten beschränkt ist, welche die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien für den Immobilienfonds ausüben darf, und

- b) die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne des § 21 ImmoInvFG erwerben dürfen, die nach den Fondsbestimmungen unmittelbar für den Immobilienfonds erworben werden dürfen.
2. Der Wert aller Beteiligungen (inklusive allfälliger Darlehensforderungen) an Grundstücks-Gesellschaften, an denen die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien für Rechnung des Immobilienfonds beteiligt ist, darf 49 vH des Wertes des Immobilienfonds nicht übersteigen. Sofern die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien bei der Grundstücks-Gesellschaft nicht über die für eine Änderung der Satzung erforderliche Stimmen- und Kapitalmehrheit verfügt, darf der Wert der Beteiligungen 20vH des Wertes des Immobilienfonds nicht übersteigen.

### § 19 Derivative

Für einen Immobilienfonds dürfen zur Absicherung der Vermögensgegenstände und zur Fixierung von Forderungen aus der Bewirtschaftung der Vermögenswerte gemäß § 21 ImmoInvFG, die in den folgenden 24 Monaten fällig werden, abgeleitete Finanzinstrumente (Derivate), einschließlich gleichwertiger bar abgerechneter Instrumente, die an einem geregelten Markt gemäß § 2 Z 37 BWG notiert oder gehandelt werden oder an einem anderen anerkannten, geregelten, für das Publikum offenen und ordnungsgemäß funktionierenden Wertpapiermarkt eines Mitgliedstaates der Europäischen Union oder eines Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum gehandelt werden oder an einer Wertpapierbörse eines Drittlandes (§ 2 Z 8 BWG) amtlich notiert oder an einem anerkannten, geregelten, für das Publikum offenen und ordnungsgemäß funktionierenden Wertpapiermarkt eines Drittlandes gehandelt werden, erworben werden, sofern es sich bei den Basiswerten um Wertpapiere, Geldmarktinstrumente, Vermögensgegenstände gemäß § 21 Abs. 1 und 2 ImmoInvFG sowie Beteiligungen gemäß § 23 ImmoInvFG oder um Finanzindizes, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen handelt, in welche der Immobilienfonds gemäß den in seinen Fondsbestimmungen genannten Anlagezielen investieren darf.

### § 19a OTC-Derivate

1. Für einen Immobilienfonds dürfen zur Absicherung der Vermögensgegenstände und zur Fixierung von Forderungen aus der Bewirtschaftung der Vermögenswerte gemäß § 21 ImmoInvFG, die in den folgenden 24 Monaten fällig werden, abgeleitete Finanzinstrumente, die nicht an einer Börse oder einem geregelten Markt gehandelt werden (OTC-Derivate), wie etwa Zinsswaps und Devisenswaps, eingesetzt werden, sofern:
- es sich bei den Basiswerten um Wertpapiere, Geldmarktinstrumente, Vermögensgegenstände gemäß § 21 Abs. 1 und 2 ImmoInvFG sowie Beteiligungen gemäß § 23 ImmoInvFG oder um Finanzindizes, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen handelt, in welche der Immobilienfonds gemäß den in seinen Fondsbestimmungen genannten Anlagezielen investieren darf,
  - die Gegenparteien bei Geschäften mit OTC-Derivaten einer Aufsicht unterliegende Institute der Kategorien sind, die von der Finanzmarktaufsichtsbehörde durch Verordnung zugelassen wurden, und
  - die OTC-Derivate einer zuverlässigen und überprüfbaren Bewertung auf Tagesbasis unterliegen und jederzeit auf Initiative der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien zum angemessenen Zeitwert veräußert, liquidiert oder durch ein Gegengeschäft glattgestellt werden können.
2. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien hat ein Verfahren zu verwenden, das eine präzise und unabhängige Bewertung des jeweiligen Wertes der OTC-Derivate erlaubt.
3. Das Ausfallrisiko bei Geschäften eines Immobilienfonds mit OTC-Derivaten darf folgende Sätze nicht überschreiten:
- wenn die Gegenpartei ein Kreditinstitut im Sinne des § 2 Z 20 BWG ist, 10 vH des Fondsvermögens,
  - ansonsten 5 vH des Fondsvermögens.

### § 20 Bewertung

1. Für die Bewertung sind von der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien mindestens zwei von ihr und der Depotbank unabhängige, fachlich geeignete Sachverständige für das Fachgebiet der Immobilienschätzung und -bewertung beizuziehen.  
Die Bestellung der Sachverständigen erfolgt durch die Geschäftsleitung der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien im Einvernehmen mit der Depotbank und mit Zustimmung des Aufsichtsrates der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien.
2. Die Bewertung der Vermögenswerte im Sinne des § 15 hat nach den allgemein anerkannten Bewertungsgrundsätzen und mindestens einmal jährlich zu erfolgen, jedenfalls aber bei Erwerb, Veräußerung oder Belastung derartiger Vermögenswerte, bei Anordnung einer Bewertung durch die Depotbank aus besonderem Anlass.  
Den jeweiligen Berechnungen für die Wertermittlung des Immobilienfonds und seiner Anteile ist der arithmetische Mittelwert der zum gleichen Stichtag erfolgten Bewertungen der zwei oder mehreren Sachverständigen gemäß Z.1 zu Grunde zu legen.
3. Bei einer Beteiligung nach § 18 hat die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien die im Jahresabschluss oder der Vermögensaufstellung der Grundstücks-Gesellschaft ausgewiesenen Grundstücke mit dem Wert anzusetzen, der von mindestens zwei Sachverständigen gemäß Z.1 festgestellt wurde. Die Sachverständigen haben die Grundstücke vor Erwerb der Beteiligung an der Grundstücks-Gesellschaft und danach mindestens einmal jährlich zu bewerten sowie neu zu erwerbende Grundstücke vor ihrem Erwerb. Die sonstigen Vermögensgegenstände der Grundstücks-Gesellschaft sind ebenso wie die sonstigen Vermögensgegenstände des Immobilienfonds zu bewerten. Die aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten sind von diesen Werten abzuziehen.

### § 21 Kurzfristige Kreditaufnahme

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien darf für Rechnung des Immobilienfonds kurzfristige Kredite bis zur Höhe von 20 vH des Fondsvermögens aufnehmen.

Im Rahmen des § 7 aufgenommene Kredite sind auf diesen Hundertsatz nicht anzuwenden.

### § 22 Veräußerung und Belastung, Kreditaufnahme

Die Veräußerung von Vermögenswerten gemäß § 15 ist zulässig, soweit die Gegenleistung den gemäß § 20 ermittelten Wert nicht oder nur unwesentlich unterschreitet.

Die Kreditaufnahme und die Belastung von Vermögenswerten gemäß § 21 ImmoInvFG sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf Vermögensgegenstände gemäß § 21 ImmoInvFG beziehen, ist zulässig, wenn diese im Rahmen einer ordnungsmäßigen Wirtschaftsführung geboten ist und wenn die Depotbank der Kreditaufnahme und der Belastung zustimmt, weil sie die Bedingungen, unter denen die Kreditaufnahme und die Belastung erfolgen sollen, für marktüblich erachtet.

Diese Kreditaufnahme und diese Belastung dürfen insgesamt 50 vH des Verkehrswertes der Vermögenswerte gemäß § 15 nicht überschreiten. Im Rahmen des § 21 aufgenommene Kredite sind bei der Berechnung gemäß dieser Bestimmung anzurechnen und mindern die Zulässigkeit der Kreditaufnahme und die Belastbarkeit entsprechend.

### § 22a Pensionsgeschäfte

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien ist berechtigt, innerhalb der Veranlagungsgrenzen Vermögensgegenstände gemäß § 32 ImmoInvFG mit der Verpflichtung des Verkäufers, diese Vermögensgegenstände zu einem im vorhinein bestimmten Zeitpunkt zu einem im voraus bestimmten Preis zurückzunehmen, für das Fondsvermögen zu kaufen.

## § 22b Wertpapierleihe

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien ist berechtigt, Wertpapiere bis zu 30 vH des Fondsvermögens im Rahmen eines anerkannten Wertpapierleihsystems an Dritte befristet unter der Bedingung zu übereignen, dass der Dritte verpflichtet ist, die übereigneten Wertpapiere nach Ablauf einer im vorhinein bestimmten Leihdauer wieder zurück zu übereignen.

## § 23 Grundsätze der Vorscheurechnung

Für die Darstellung der Vorscheurechnung für die Entwicklung und Erhaltung des Fondsvermögens werden folgende Grundsätze angewendet:

Die Vorschau des Halbjahresberichtes werden in der Form dargestellt, dass unter Anwendung der erforderlichen kaufmännischen Sorgfalt anhand der Halbjahresergebnisse eine Hochrechnung auf das gesamte Fondsrechnungsjahr erfolgt, wobei einerseits die zu erwartenden laufenden Erträge und Einnahmen und mögliche Ausfälle und andererseits voraussichtliche Kosten und erkennbare Auswirkungen auf die Wertentwicklung der Immobilien dargestellt werden.

## § 24 Modalitäten der Ausgabe und Rücknahme

Die Berechnung des Anteilswertes gemäß § 6 der Fondsbestimmungen erfolgt in EUR.

Der Ausgabezuschlag zur Deckung der Ausgabekosten der Gesellschaft beträgt 3 vH. Für die Ermittlung des Ausgabepreises wird der sich ergebende Betrag auf den nächsten Cent kaufmännisch gerundet.

Der Rücknahmepreis entspricht dem Anteilwert.

Die Ausgabe der Anteile ist grundsätzlich nicht beschränkt, die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien behält sich jedoch vor, die Ausgabe von Anteilscheinen vorübergehend oder vollständig einzustellen.

## § 25 Rechnungsjahr

Das Rechnungsjahr des Fonds ist die Zeit vom 01.10. bis zum 30.09. des nächsten Kalenderjahres.

## § 26 Kosten, Ersatz von Aufwendungen

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien erhält für ihre Verwaltungstätigkeit eine jährliche Vergütung bis zu einer Höhe von 0,9 vH des Fondsvermögens, die aufgrund der Monatsendwerte anteilig errechnet wird.

Für sonstige Dienstleistungen im Rahmen von Transaktionsprozessen im Zusammenhang mit Vermögenswerten gemäß § 15 und § 18 kann die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien jeweils eine einmalige Vergütung von bis zu 1 vH des Kauf- bzw. des Verkaufspreises beanspruchen;

bei von der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien durchgeführten Projektentwicklungen kann eine Vergütung von bis zu 2 vH der Kosten der Baumaßnahmen erhoben werden.

Neben den vorgenannten Vergütungen gehen weiters folgende Aufwendungen (einschließlich Steuern) zu Lasten des Immobilienfonds:

- bei der Verwaltung von Immobilien entstehende Fremdkapital- und Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs-, Erhaltungs-, Verbesserungs-, Betriebs- und Rechtsverfolgungskosten)
- im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von sonstigen Vermögensgegenständen entstehende Kosten
- alle sonstigen durch den Erwerb, die Bebauung, die Veräußerung und die Belastung sowie durch die Verwaltung der Immobilien verursachten Aufwendungen und Nebenkosten inkl. Steuern und Gebühren
- Sachverständigenkosten
- Kosten für Pflichtveröffentlichungen
- Depotgebühren
- Prüfungs-, Beratungs- und Abschlusskosten
- Jährliche Vergütung der Depotbank für ihre Tätigkeit von bis zu 0,15 vH des Fondsvermögens, die diese auf Basis der Monatsendwerte anteilig verrechnet.

Vom Nettoabwicklungserlös erhält die Depotbank eine Vergütung von 2 vH des Fondsvermögens.

## § 27 Verwendung der Erträge bei Ausschüttungsanteilscheinen

Die während des Rechnungsjahres vereinnahmten Erträge (gemäß § 14 Abs. 2 ImmoInvFG Bewirtschaftungs-, Aufwertungs-, Wertpapier- und Liquiditätsgewinne) sind nach Deckung der Kosten nach dem Ermessen der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien ab 01.12. des folgenden Rechnungsjahres auszuschütten, soweit sie nicht für künftige Instandsetzungen von Gegenständen des Fondsvermögens erforderlich sind; der Rest wird auf neue Rechnung vorgetragen.

## § 28 Verwendung der Erträge bei Thesaurierungsanteilscheinen mit KEST-Abzug (Thesaurierer)

Die während des Rechnungsjahres vereinnahmten Erträge nach Deckung der Kosten werden nicht ausgeschüttet. Es ist bei Thesaurierungsfondsanteilscheinen ab 01.12. ein gemäß § 14 Abs. 1 2. Satz ImmoInvFG ermittelter Betrag auszuzahlen, der zutreffendenfalls zur Deckung einer auf den ausschüttungsgleichen Ertrag des Anteilscheines entfallenden Kapitalertragsteuerabfuhrpflicht zu verwenden ist.

## § 28a Verwendung der Erträge bei Thesaurierungsanteilscheinen ohne KEST-Abzug (Vollthesaurierer Inlands- und Auslandstranche)

Die während des Rechnungsjahres vereinnahmten Erträge nach Deckung der Kosten werden nicht ausgeschüttet. Es wird keine Auszahlung gem. § 14 ImmoInvFG vorgenommen.

Die Kapitalanlagegesellschaft stellt durch Erbringung entsprechender Nachweise von den depotführenden Stellen sicher, dass die Anteilscheine im Auszahlungszeitpunkt nur von Anteilhabern gehalten werden können, die entweder nicht der inländischen Einkommen- oder Körperschaftsteuer unterliegen oder bei denen die Voraussetzungen für eine Befreiung gemäß § 94 des Einkommensteuergesetzes vorliegen.

Werden diese Voraussetzungen zum Auszahlungszeitpunkt nicht erfüllt, ist der gemäß § 14 ImmoInvFG ermittelte Betrag durch Gutschrift des jeweils depotführenden Kreditinstituts auszuzahlen.

## § 28b Verwendung der Erträge bei Thesaurierungsanteilscheinen ohne KEST-Abzug (Vollthesaurierer Auslandstranche)

Die während des Rechnungsjahres vereinnahmten Erträge nach Deckung der Kosten werden nicht ausgeschüttet. Es wird keine Auszahlung gem. § 14 ImmoInvFG vorgenommen.

Die Kapitalanlagegesellschaft stellt durch Erbringung entsprechender Nachweise von den depotführenden Stellen sicher, dass die Anteilscheine im Auszahlungszeitpunkt nur von Anteilhabern gehalten werden können, die entweder nicht der inländischen Einkommen- oder Körperschaftsteuer unterliegen oder bei denen die Voraussetzungen für eine Befreiung gemäß § 94 des Einkommensteuergesetzes bzw. für eine Befreiung von der Kapitalertragsteuer vorliegen.



## Anhang zu § 19

Liste der Börsen mit amtlichem Handel und von organisierten Märkten

### 1. Börsen mit amtlichem Handel und organisierten Märkten in den Mitgliedstaaten des EWR

Nach Artikel 16 der Richtlinie 93/22/EWG (Wertpapierdienstleistungsrichtlinie) muss jeder Mitgliedstaat ein aktuelles Verzeichnis der von ihm genehmigten Märkte führen. Dieses Verzeichnis ist den anderen Mitgliedstaaten und der Kommission zu übermitteln.

Die Kommission ist gemäß dieser Bestimmung verpflichtet, einmal jährlich ein Verzeichnis der ihr mitgeteilten geregelten Märkte zu veröffentlichen.

Infolge verringerteter Zugangsschranken und der Spezialisierung in Handelssegmente ist das Verzeichnis der „geregelten Märkte“ größeren Veränderungen unterworfen. Die Kommission wird daher neben der jährlichen Veröffentlichung eines Verzeichnisses im Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften eine aktualisierte Fassung auf ihrer offiziellen Internetseite zugänglich machen.

Das aktuell gültige Verzeichnis der geregelten Märkte finden Sie unter

[http://www.fma.gv.at/cms/site/attachments/0/9/6/CH0236/CMS1230557514954/27072009-liste\\_geregelte\\_maerkte.pdf](http://www.fma.gv.at/cms/site/attachments/0/9/6/CH0236/CMS1230557514954/27072009-liste_geregelte_maerkte.pdf)<sup>1)</sup>

im „Verzeichnis der Geregelten Märkte (pdf)“.

### 1.2. Folgende Börsen sind unter das Verzeichnis der Geregelten Märkte zu subsumieren:

1.2.1 Luxemburg: Euro MTF Luxemburg

### 1.3. Gemäß § 32 ImmoInvFG anerkannte Märkte in der EU:

Märkte im EWR, die von den jeweils zuständigen Aufsichtsbehörden als anerkannte Märkte eingestuft werden

### 2. Börsen in europäischen Ländern außerhalb der Mitgliedstaaten des EWR

2.1	Bosnien Herzegovina:	Sarajevo, Banja Luka
2.2	Kroatien:	Zagreb Stock Exchange
2.3	Schweiz:	SWX Swiss-Exchange
2.4	Serbien und Montenegro:	Belgrad
2.5	Türkei:	Istanbul (betr. Stock Market nur „National Market“)
2.6	Russland:	Moskau (RTS Stock Exchange)

### 3. Börsen in außereuropäischen Ländern

3.1	Australien:	Sydney, Hobart, Melbourne, Perth
3.2	Argentinien:	Buenos Aires
3.3	Brasilien:	Rio de Janeiro, Sao Paulo
3.4	Chile:	Santiago
3.5	China:	Shanghai Stock Exchange; Shenzhen Stock Exchange
3.6	Hongkong:	Hongkong Stock Exchange
3.7	Indien:	Bombay
3.8	Indonesien:	Jakarta
3.9	Israel:	Tel Aviv
3.10	Japan:	Tokyo, Osaka, Nagoya, Kyoto, Fukuoka, Niigata, Sapporo, Hiroshima
3.11	Kanada:	Toronto, Vancouver, Montreal
3.12	Korea:	Korea Exchange (Seoul, Busan)
3.13	Malaysia:	Kuala Lumpur
3.14	Mexiko:	Mexiko City
3.15	Neuseeland:	Wellington, Christchurch/ Invercargill, Auckland
3.16	Philippinen:	Manila
3.17	Singapur:	Singapur Stock Exchange
3.18	Südafrika:	Johannesburg
3.19	Taiwan:	Taipei
3.20	Thailand:	Bangkok
3.21	USA:	New York, American Stock Exchange (AMEX), New York Stock Exchange (NYSE), Los Angeles/Pacific Stock Exchange, San Francisco/Pacific Stock Exchange, Philadelphia, Chicago, Boston, Cincinnati
3.22	Venezuela:	Caracas
3.23	Vereinigte Arabische Emirate:	Abu Dhabi Securities Exchange (ADX)

<sup>1)</sup> Der Link kann durch die österr. Finanzmarktaufsicht (FMA) geändert werden. Den jeweils aktuellen Link finden Sie auf der Homepage der FMA: [www.fma.gv.at](http://www.fma.gv.at), Anbieter, „Informationen zu Anbietern am österreichischen Finanzmarkt“, Börse, Übersicht, Downloads, Verzeichnis der Geregelten Märkte.



#### **4. Organisierte Märkte in Ländern außerhalb der Mitgliedstaaten der Europäischen Gemeinschaft**

4.1	Japan:	Over the Counter Market
4.2	Kanada:	Over the Counter Market
4.3	Korea:	Over the Counter Market
4.4	Schweiz:	SWX-Swiss Exchange, BX Berne eXchange; Over the Counter Market der Mitglieder der International Capital Market Association (ICMA), Zürich
4.5	USA:	Over the Counter Market im NASDAQ-System, Over the Counter Market (markets organised by NASD such as Over-the-Counter Equity Market, Municipal Bond Market, Government Securities Market, Corporate Bonds and Public Direct Participation Programs) Over-the-Counter-Market for Agency Mortgage-Backed Securities

#### **5. Börsen mit Futures und Options Märkten**

5.1	Argentinien:	Bolsa de Comercio de Buenos Aires
5.2	Australien:	Australian Options Market, Australian Securities Exchange (ASX)
5.3	Brasilien:	Bolsa Brasileira de Futuros, Bolsa de Mercadorias & Futuros, Rio de Janeiro Stock Exchange, Sao Paulo Stock Exchange
5.4	Hongkong:	Hong Kong Futures Exchange Ltd.
5.5	Japan:	Osaka Securities Exchange, Tokyo International Financial Futures Exchange, Tokyo Stock Exchange
5.6	Kanada:	Montreal Exchange, Toronto Futures Exchange
5.7	Korea:	Korea Exchange (KRX)
5.8	Mexiko:	Mercado Mexicano de Derivados
5.9	Neuseeland:	New Zealand Futures & Options Exchange
5.10	Philippinen:	Manila International Futures Exchange
5.11	Singapur:	The Singapore Exchange Limited (SGX)
5.12	Slowakei:	RM-System Slovakia
5.13	Südafrika:	Johannesburg Stock Exchange (JSE), South African Futures Exchange (SAFEX)
5.14	Schweiz:	EUREX
5.15	Türkei:	TurkDEX
5.16	USA:	American Stock Exchange, Chicago Board Options Exchange, Chicago, Board of Trade, Chicago Mercantile Exchange, Comex, FINEX, Mid America Commodity Exchange, ICE Future US Inc. New York, Pacific Stock Exchange, Philadelphia Stock Exchange, New York Stock Exchange, Boston Options Exchange (BOX)

#### **Impressum**

Herausgeber: Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH  
Ort und Datum: Wien, im November 2011