



REAL INVEST AUSTRIA

Mündelsicherer

Immobilienfonds

Rechenschaftsbericht zum 30. September 2008

Real Invest Austria.

Mündelsicherer Immobilienfonds.

Rechenschaftsbericht zum 30. September 2008

Inhalt

I. Rechenschaftsbericht über das Rechnungsjahr vom 1.10.2007 bis 30.09.2008 des

Real Invest Austria, mündelsicherer Immobilienfonds

Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH

(vormals Bank Austria Creditanstalt 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 88

3. Nettobestandswert je Anteil 88

4. Wertpapierbestand 88

5. Entwicklung des Fondsvermögens und Ertragsrechnung 89

6. Vergleichende Übersicht über die ersten fünf Rechnungsjahre 92

7. Ausschüttung je Anteil 92

8. Steuerliche Behandlung je Anteilsschein 93

9. Publizitätsbestimmungen 95

10. Bericht des Aufsichtsrates 95

11. Bestätigungsvermerk 96

III. Fondsbestimmungen

Anlage

I. Rechenschaftsbericht über das Rechnungsjahr vom 1.10.2007 bis 30.09.2008 des Real Invest Austria, mündelsicherer Immobilienfonds

Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH

Geschäftsanschrift: Vordere Zollamtsstraße 13, 1030 Wien (nunmehr: Lassallestraße 5, 1020 Wien)

Firmenbuchnummer: FN 229661m

Aufsichtsrat

Mag. Reinhard Madlencnik (Vorsitzender)
Mag. Peter Hofbauer (stellvertretender Vorsitzender)
Peter Czapek
MMag Dr. Karl Derfler
Mag. Teresa Dreo
Gerhard Dreyer
Dr. Bruno Ettenauer
Mag. Alois Steiner
Johann Toth

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.

Mit Bescheid der Finanzmarktaufsicht vom 26. Juli 2004 GZ 25 1101/3-FMA-I/3/04 wurden die Änderungen der Fondsbestimmungen des mündelsicheren Immobilienfonds „Real Invest Austria“ bewilligt. Die geänderten Fondsbestimmungen traten mit 15. November 2004 in Kraft.

Mit Bescheid der Finanzmarktaufsicht vom 31.10.2006 GZ: FMA-IM25 1101/0003-INV/2006 wurden die Änderungen der Fondsbestimmungen des mündelsicheren Immobilienfonds „Real Invest Austria“ bewilligt. Die geänderten Fondsbestimmungen traten mit 10. Februar 2007 in Kraft.

Depotbank UniCredit Bank Austria AG, Wien (vormals Bank Austria Creditanstalt AG)
(gemäß Bescheid der Finanzmarktaufsicht vom 18. November 2003
GZ: 25 1101/1-FMA-I/3/03)

Ausgegebene Anteilsklassen

| | |
|---|---------------------|
| 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 2007 bis zum 30. September 2008 vor.

Nach einem erfolgreichen Berichtsjahr mit Objektankäufen im Wert von rund EUR 156 Mio. konnte der Real Invest Austria, mündelsicherer Immobilienfonds das Immobilienvermögen auf rund EUR 721 Mio. steigern und damit eine Investitionsquote von rund 82 % erzielen. Mit einem Fondsvermögen von rund EUR 880 Mio. per 30. September 2008 hat der Fonds seine solide Position im österreichischen Markt gefestigt. Der Fonds verfügt somit über ein nach Regionen und Nutzungsarten ausgewogenes Immobilienportfolio, welches eine gute Ausgangsbasis für die weitere Entwicklung bildet.

Mit einer Fondsperformance von rund 4,72 % und einer Ausschüttung von 39 Cent je Anteil im fünften Rechnungsjahr weist der Real Invest Austria, mündelsicherer Immobilienfonds eine konstante, positive Wertentwicklung auf. Die Kontinuität bei den jährlichen Auszahlungen ist für Anleger der ausschüttenden Variante von großer Wichtigkeit, weshalb auch für das nächste Rechnungsjahr eine Ausschüttung in ähnlicher Höhe angestrebt wird.

Mit der im August 2006 in Kraft getretenen Novelle wurde das Immobilien-Investmentfondsgesetz umfangreich geändert und für österreichische Immobilienfonds auch die Möglichkeit zum indirekten Immobilienbesitz über den Erwerb von Grundstücksgesellschaften geschaffen. Im abgelaufenen Rechnungsjahr wurde in Ausnutzung dieser Möglichkeit ein Einkaufszentrum in Wörgl erworben. Unser Ziel wird es weiter sein, unter Beibehaltung der gewählten konservativen Anlagestrategie, die 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 24. November 2008

Anlagestrategie

Der Real Invest Austria investiert mit seiner konservativ ausgerichteten Anlagestrategie seit Fondsstart erfolgreich in den zukunftssträchtigen Infrastrukturmarkt, in wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien, in den Nahversorgungssektor 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

In der Startphase des Fonds lag der geografische Schwerpunkt der Aktivitäten in Wien. In den vergangenen Jahren wurde mit dem Erwerb von Immobilien in den Landeshauptstädten und regionalen Zentren ein österreichweites Immobilienportfolio aufgebaut. Diese Strategie wurde im fünften Jahr mit dem Erwerb von zahlreichen Objekten u. a. in Tirol, Kärnten, Salzburg, Steiermark und Wien konsequent weiter verfolgt. Im Rechnungsjahr konnte ein Immobilienvermögen von insgesamt rund EUR 721 Mio. aufgebaut und dabei eine Immobilieninvestitionsquote von rund 82 % erreicht werden.

**Investitionsstandorte in den Bundesländern
(Auswahl)**
Stand: 30.09.2008

2130 Mistelbach (Auszug)
Fachmarktzentrum, Herzog Albrecht-Str. 1-4



1220 Wien (Auszug)
Wohnheim Wagramer Str. 4



4020 Linz (Auszug)
Bürogebäude City Tower II



5020 Salzburg (Auszug)
Büro- u. Geschäftsgebäude
Sterneckstr. 11



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



8862 Stadl a.d. Mur (Auszug)
Seniorenzentrum Weiderörschen



9020 Klagenfurt (Auszug)
Fachmarktzentrum, Südring 221-223

Investitionsstandorte in Wien

Stand: 30.09.2008

2. Bezirk

- Bürogebäude Obere Donaustraße
- Büro- und Wohnhaus Obere Donaustraße
- Bürohaus Leopold-Moses-Gasse
- Bürohaus Nordbahnstraße NEU!

3. Bezirk

- Geschäftslokale Wohnpark Rennweg
- Büro- und Geschäftshaus Ungargasse

4. Bezirk

- Wohn- und Geschäftshaus Mattiellstraße

5. Bezirk

- Geschäftslokal Margaretengürtel
- Bürogebäude Schlossgasse 11
- Bürogebäude Schlossgasse 13

7. Bezirk

- Büro-, Geschäfts- und Wohnflächen Mariahilfer Straße

8. Bezirk

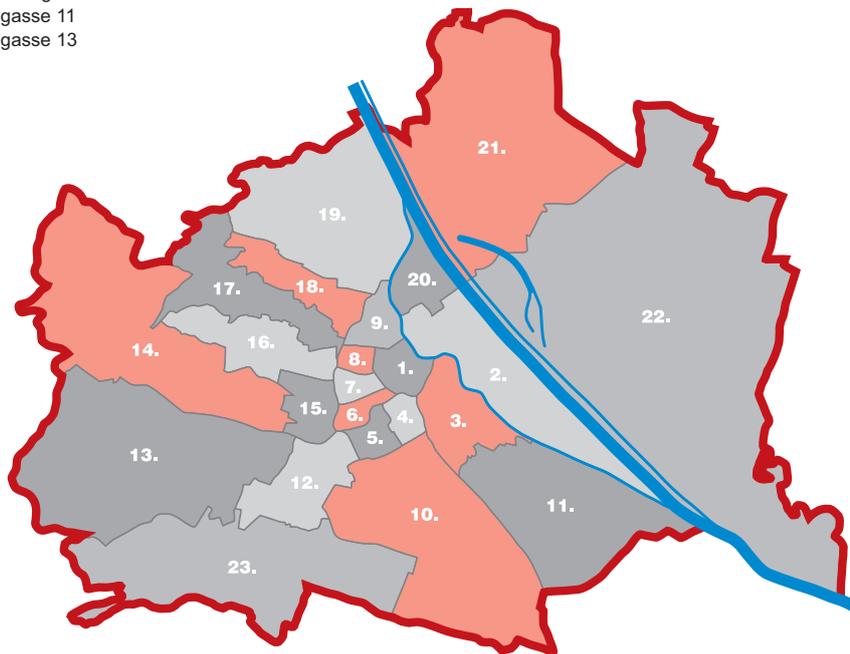
- Büro- und Geschäftsgebäude Josefstädter Straße

10. Bezirk

- Entwicklungsprojekt Holbeingasse / Wohnhaus
- Wohn-, Büro- und Geschäftshaus Favoritenstr. / Planeteng.
- Entwicklungsprojekt Laxenburgerstraße / Wohn- u. Bürohaus
- Wohn- und Geschäftshaus Bernhardtstalgarasse NEU!

11. Bezirk

- Entwicklungsprojekt Hallergasse NEU!



12. Bezirk

- Büro-, Geschäfts- u. Wohnhaus Dörfelstraße
- Bürogebäude Wagenseilgasse „Euro Plaza“
- Wohn- und Geschäftshaus Tanbrückgasse
- Wohn- und Geschäftshaus Bonygasse NEU!

15. Bezirk

- Wohnpark u. Geschäftslokale Fünfhaus
- Wohnhausanlage u. Sozialzentrum Geibelgasse
- Entwicklungsprojekt Hofmoklgasse / Wohngebäude
- Entwicklungsprojekt Rauchfangkehrergasse

16. Bezirk

- Bürogebäude Seeböckgasse
- Wohnpark Sandleiten

17. Bezirk

- Schule und Geschäftslokal Hernalser Hauptstraße

19. Bezirk

- Wohnheim Muthgasse
- Wohnhaus Felix-Mottl-Straße
- Wohnhaus Hartackerstraße
- Wohnhaus Salmannsdorferstraße

20. Bezirk

- Wohnpark und Kindergarten Kornhäusel
- Wohnpark und Kindergarten Dresdner Straße
- Entwicklungsprojekt Innstraße/Wohnhaus

21. Bezirk

- Büro- u. Geschäftsgebäude Franz Jonas Platz
- Entwicklungsprojekt Schlosshoferstraße / Büro- u. Geschäftsgebäude

22. Bezirk

- Wohnheim Hochhaus Neue Donau
- Wohnhausanlage sowie Büro- und Geschäftsflächen Donaufelderhof
- Wohnheim Tokiostraße
- Wohnhaus Rudolf-Nurejew-Promenade
- Entwicklungsprojekt Flugfeldstraße / Wohn- u. Geschäftsflächen
- Entwicklungsprojekt Erzherzog-Karl-Straße / Wohn- und Geschäftsgebäude NEU!

23. Bezirk

- Büro- und Geschäftsgebäude Perfektastraße

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 Erwerb von vier Seniorenzentren in der Steiermark konnten im Berichtsjahr weitere attraktive Investments im Infrastrukturbereich getätigt werden. Es ist beabsichtigt, diese nach wie vor interessante Anlagekategorie österreichweit in dem kommenden Jahr zu forcieren.

Mit dem Kauf bzw. der Errichtung von Wohnobjekten in Wien z.B. Bernhardtstalgasse (Nutzfläche rund 5.100 m²), Bonygasse (Nutzfläche rund 6.200 m²), Erzherzog Karl Straße (Nutzfläche rund 9.400 m²), Salzburg z. B. Wohnpark Lieferung (Nutzfläche rund 4.000 m²) und Kärnten z.B. Radetzkystraße (Nutzfläche rund 5.600 m²), wird der Real Invest Austria seinen gewählten Investitionsschwerpunkten gerecht. Um der steigenden Nachfrage nach Wohnraum und hier insbesondere in Wien Rechnung zu tragen, wird ein Fokus der Akquisitionstätigkeit weiterhin auf dieser ertragsstabilen Immobilienklasse liegen.

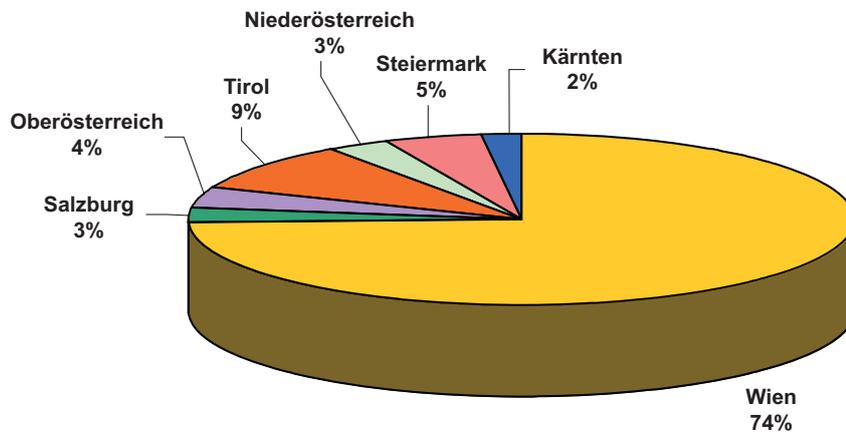
- **Nahversorgung, Büro- und Gewerbe**

Bei den derzeit in Errichtung befindlichen Gebäuden (z. B. Flugfeldstraße, Favoritenstraße, Linz Unipark) wird auch dem Bedarf nach Nahversorgung und Infrastruktur Rechnung getragen. Eine Verstärkung des Engagements ist durch den Erwerb des Einkaufszentrums M4 in Wörgl (Nutzfläche rund 17.000 m²) sowie eines Fachmarktzentrums in Klagenfurt (Nutzfläche rund 3.500 m²) erfolgt.

Als Beimischung zum Portfolio und um eine ausgewogene Streuung nach Nutzungsarten zu gewährleisten, wurde weiters eine Büroimmobilie in Wien (Nordbahnstraße, Nutzfläche rund 15.300 m²) mit einem langfristigen Mietvertrag mit einem öffentlichen Verkehrsdienstleister erworben.

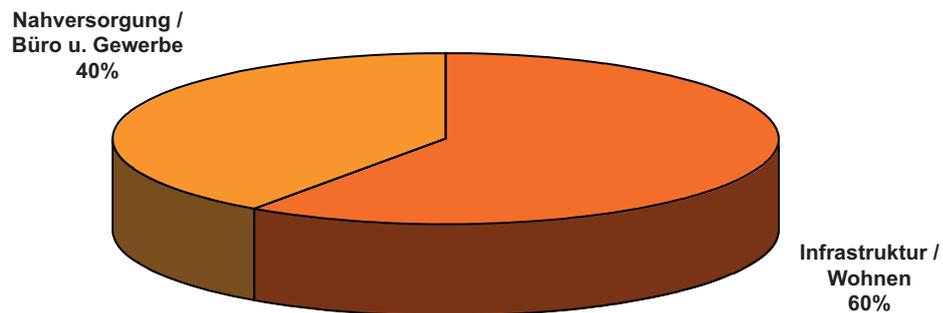
Nutzflächenaufteilung nach Bundesländern

Stand: 30.09.2008



Nutzflächenaufteilung Aktuelles Portfolio

Stand: 30.09.2008



Ausblick

In den knapp fünf Jahren seit Emission konnte der Real Invest Austria dank aktivem und professionellem Immobilien- und Fondsmanagement ein gut diversifiziertes und solides Portfolio aufbauen und somit eine Investitionsquote von rund 82 % erreichen. Der Real Invest Austria weist eine sehr konstante positive Rechenwertentwicklung auf. Trotz der aktuellen Situation auf den Finanzmärkten ist es das Ziel, unter der zielstrebigem Weiterverfolgung der konservativen Anlagestrategie das Immobilienvermögen weiter auszubauen und dabei die Veranlagungsquote auf optimalem Niveau zu halten.

II. Rechenschaftsbericht gemäß Schema B ImmoInvFG ¹⁾

1. Vermögensaufstellung

Vermögensaufstellung zum 30.09.2008

1. Wertpapiere

Anleihen lautend auf EUR

| ISIN | Bezeichnung | Zinssatz | Nominale | Kurswert | %-Anteil am Fonds- vermögen |
|-----------------------------|-----------------------------|----------|--------------------|--------------------|-----------------------------------|
| AT000B048129 | BA-CA PF FL R 100/07 - 11P2 | 4,448 | 10.000.000 | 10.000.000 | 1,14 % |
| AT000B048137 | BA-CA PF R 101/07 - 10/P3 | 0,000 | 8.000.000 | 8.002.400 | 0,91 % |
| AT0000193396 | HYPOINVBK SCHV. 05-17/6VAR | 3,559 | 20.000.000 | 20.000.000 | 2,27 % |
| AT0000351192 | BAWAG OBL. 05-09/1 S.501 | 3,125 | 5.000.000 | 4.905.000 | 0,56 % |
| AT000B048251 | BACA FLR PF 08/18 S.346 | 4,908 | 15.000.000 | 15.000.000 | 1,70 % |
| AT000B048293 | BACA EPRA COV PF BND08-11 | 0,000 | 10.000.000 | 9.990.000 | 1,14 % |
| Pensionsgeschäfte | | | | | |
| AT0000384821 | RAGB 4 07/15/09 | 4,130 | 94.000.000 | 94.507.600 | 10,74 % |
| AT0000385067 | RAGB 5 1/4 01/04/11 | 4,130 | 12.300.000 | 13.035.540 | 1,48 % |
| AT0000384938 | RAGB 5 1/2 01/15/10 | 4,130 | 11.823.000 | 12.456.713 | 1,42 % |
| 1a Summe Wertpapiere | | | 186.123.000 | 187.897.253 | 21,36 % |

2. Immobilien und Immobiliengleiche Rechte ²⁾

| Objekt | Anschaffungskosten (Kaufpreis netto) in EUR | Kurswert per 01.10.2008 in EUR | %-Anteil am Fonds- vermögen |
|--|---|--------------------------------------|-----------------------------------|
| 1020 Wien, Leopold-Moses-Gasse 4 | 16.330.757 | 16.385.500,00 | 1,86 % |
| 1020 Wien, Obere Donaustraße 21 | 14.035.146 | 13.782.000 | 1,57 % |
| 1020 Wien, Obere Donaustraße 33 | 14.336.000 | 15.080.000 | 1,71 % |
| 1020 Wien, Nordbahnstraße 50 | 32.594.191 | 32.610.500 | 3,71 % |
| 1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 146-148 | 5.506.008 | 6.499.500 | 0,74 % |
| 1030 Wien, Ungargasse 33 | 3.617.447 | 3.881.500 | 0,44 % |
| 1040 Wien, Mattiellstraße 3 | 5.722.435 | 6.334.000 | 0,72 % |
| 1050 Wien, Margaretengürtel 43-45 | 2.950.000 | 2.870.500 | 0,33 % |
| 1050 Wien, Schlossgasse 11 | 2.075.000 | 2.291.000 | 0,26 % |
| 1050 Wien, Schlossgasse 13 | 3.225.000 | 3.499.500 | 0,40 % |
| 1070 Wien, Mariahilfer Straße 50 und 52 | 24.391.380 | 24.710.000 | 2,81 % |
| 1080 Wien, Josefstädter Straße 15 | 3.473.500 | 3.634.000 | 0,41 % |
| 1100 Wien, Favoritenstraße 81 | 11.074.966 | 11.985.250 | 1,36 % |
| 1100 Wien, Holbeingasse 6 | 10.643.331 | 11.879.000 | 1,35 % |

¹⁾ Den im Rechenschaftsbericht ausgewiesenen Zahlen zum 30. September 2008 wurden aus abrechnungstechnischen Gründen die Daten vom 1. Oktober 2008 (erster Bankarbeitstag nach Ende des Rechnungsjahres) und 1. Oktober 2007 (betreffend Vorjahreszahlen) zugrunde gelegt.

²⁾ Darstellung der einzelnen Immobilien ab Seite 15.

| | | | |
|---|------------|------------|--------|
| 1100 Wien, Bernhardstalgasse 45 | 13.533.436 | 13.752.000 | 1,56 % |
| 1110 Wien, Hallergasse 37-39 | 3.241.122 | 4.021.500 | 0,46 % |
| 1120 Wien, Wagenseilgasse 5-7 | 20.823.370 | 21.601.500 | 2,46 % |
| 1120 Wien, Dörfelstraße 6-8 | 6.961.247 | 6.642.000 | 0,75 % |
| 1120 Wien, Tanbruckgasse 34 | 7.023.570 | 7.000.000 | 0,80 % |
| 1120 Wien, Bonygasse 2-12 | 14.491.428 | 14.642.500 | 1,66 % |
| 1150 Wien, Geibelgasse 18-20 | 6.248.811 | 6.802.000 | 0,77 % |
| 1150 Wien, Giselhergasse 1-5 | 20.410.178 | 21.960.000 | 2,50 % |
| 1150 Wien, Hofmoklgasse 1-5 | 2.000.000 | 2.140.000 | 0,24 % |
| 1150 Wien, Rauchfangkehrerg. 35-37 | 1.675.000 | 1.781.500 | 0,20 % |
| 1160 Wien, Sandleitengasse 15-17 | 7.849.911 | 8.306.176 | 0,94 % |
| 1160 Wien, Seeböckgasse 59 | 6.850.000 | 6.900.000 | 0,78 % |
| 1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 220-222 | 26.900.000 | 27.665.500 | 3,14 % |
| 1190 Wien, Felix-Mottl-Straße 42 | 3.184.665 | 3.558.000 | 0,40 % |
| 1190 Wien, Hartäckerstraße 77 | 1.986.621 | 2.382.500 | 0,27 % |
| 1190 Wien, Muthgasse 56-58 | 4.562.550 | 5.135.500 | 0,58 % |
| 1190 Wien, Salmansdorfer Straße 23 | 2.461.159 | 2.748.500 | 0,31 % |
| 1200 Wien, Dresdner Straße 24-44 | 36.950.879 | 37.752.000 | 4,29 % |
| 1200 Wien, Innstraße 23 | 13.230.000 | 13.246.000 | 1,51 % |
| 1200 Wien, Kornhäuselgasse 3-9 | 60.482.674 | 64.505.500 | 7,33 % |
| 1210 Wien, Franz Jonas Platz | 10.934.335 | 11.418.000 | 1,30 % |
| 1210 Wien, Schlosshoferstraße 19 und 21 | 8.824.400 | 9.101.500 | 1,03 % |
| 1220 Wien, Tokiostraße 3 | 26.304.981 | 32.156.500 | 3,66 % |
| 1220 Wien, Tokiostraße 12 | 9.000.000 | 9.152.000 | 1,04 % |
| 1220 Wien, Wagramer Straße 4 | 6.751.973 | 7.550.500 | 0,86 % |
| 1220 Wien, Rudolf-Nurejew-Promenade 3 | 16.363.277 | 16.553.500 | 1,88 % |
| 1220 Wien, Erzherzog Karl Straße | 2.302.104 | 2.312.000 | 0,26 % |
| 1230 Wien, Perfektastraße 69 | 11.250.000 | 11.018.500 | 1,25 % |
| 2130 Mistelbach, Herzog-Albrecht Straße 1-3 | 19.480.661 | 20.413.500 | 2,32 % |
| 3400 Klosterneuburg, Kreuzergasse 11-13 | 3.844.699 | 3.561.500 | 0,40 % |
| 4020 Linz, Lastenstraße 36 | 8.250.982 | 8.390.000 | 0,95 % |
| 5020 Salzburg, Hellbrunner Straße 11a | 2.972.222 | 3.026.500 | 0,34 % |
| 5020 Salzburg, Siezenheimerstraße 35 | 2.050.000 | 2.105.000 | 0,24 % |
| 5020 Salzburg, Sterneckerstraße 11 | 8.980.000 | 9.402.500 | 1,07 % |
| 5020 Salzburg, WP Lieferung | 7.190.000 | 7.367.000 | 0,84 % |
| 6020 Innsbruck, Grabenweg 4 | 13.198.850 | 13.700.000 | 1,56 % |
| 6020 Innsbruck, Museumstraße 32-34 | 16.560.000 | 16.560.000 | 1,88 % |
| 6060 Hall i. Tirol, Gerbergasse 2, Dr. Josef Posch Schule | 7.700.000 | 7.504.500 | 0,85 % |
| 6300 Wörgl, EKZ M4 (Grenzlandpark Verwaltungs GmbH u. Co. Nfg. KG) | 49.530.792 | 50.232.000 | 5,71 % |
| 8073 Feldkirchen, Triester Straße 101 | 4.270.000 | 4.618.500 | 0,52 % |
| 8344 Bad Gleichenberg, Seniorenzentrum Ahornhof | 3.830.000 | 3.859.000 | 0,44 % |
| 8521 Wettmannstätten, Neudorf im Sausal 79 | 7.170.000 | 7.895.500 | 0,90 % |
| 8562 Mooskirchen, Seniorenzentrum Lindenhof | 8.630.000 | 8.841.500 | 1,00 % |
| 8641 St. Marein, Seniorenzentrum Zirbenhof | 3.420.000 | 3.464.000 | 0,39 % |
| 8668 Mitterdorf i. Mürztal, Schulstraße 10 | 4.050.000 | 4.434.000 | 0,50 % |

| | | | | |
|--|---|--------------------|-------------------------|-----------------|
| | 8862 Stadl a. d. Mur, Seniorenzentrum Weiderösch | 7.262.400 | 7.659.000 | 0,87 % |
| | 9020 Klagenfurt, FMZ Klagenfurt | 6.930.000 | 6.958.500 | 0,79 % |
| | 9020 Klagenfurt, Radetzkystraße | 3.200.000 | 3.325.500 | 0,38 % |
| Wertrechte | | | | |
| | 1100 Wien, Wertrecht Laxenburger Straße 16 | 0 | 106.388 | 0,01 % |
| | 4020 Linz, Wertrecht Business Corner | 0 | 290.500 | 0,03 % |
| | 4020 Linz, Wertrecht Unipark | 0 | 28.500 | 0,00 % |
| 2a | Summen | 691.093.457 | 720.990.814,49 | 81,95 % |
| Grundstücksgesellschaften ¹⁾ | | | | |
| 2b | Real Invest Atlas Immobilienerrichtungs- u. beteiligungs GmbH | 37.425 | 5.524 | 0,00 % |
| | 6300 Wörgl, Grenzlandpark Verwalt. GmbH | 41.592 | 45.773 | 0,01 % |
| | 6300 Wörgl, Grenzlandpark Verwalt. GmbH u. Co Nfg KG | 0 | 0 | 0 |
| | Summen | 79.017,00 | 51.297,12 | 0,01 % |
| Grunderwerbsnebenkosten | | | | |
| 2c | (soweit bereits angefallen und noch nicht abgeschrieben) | | 36.605.179,34 | 4,16 % |
| 2d | Summe Immobilien und Immobiliengleiche Rechte | | 757.647.290,95 | 86,12 % |
| 3. Derivative | | | | |
| 3a | Zinsswaps | | 111.869,89 | 0,01 % |
| 4. Bankguthaben/Forderungen | | | | |
| 4a | EUR-Guthaben | | 83.943.923,80 | 9,54 % |
| 4b | Kautionen | | – | 0,00 % |
| 4c | Lieferantenforderungen | | 677.073,23 | 0,08 % |
| | geleistete Anzahlungen | | – | 0,00 % |
| | vorabbezahlte Steuer | | – | 0,00 % |
| 4d | sonstige Forderungen | | 1.662.002,11 | 0,19 % |
| | Summe Bankguthaben/Forderungen | | 86.282.999,14 | 9,81 % |
| 5. Sonstige Vermögenswerte | | | | |
| | steuerfreie Gegenstände | | 23.832,04 | |
| 5a | Verrechnungssaldo Instandhaltungsvorsorge gem. § 31 WEG (Stand 31.12.2002 zzgl. Dotierung seit Erwerb) | | 2.751.222,77 | 0,31 % |
| 5b | Zinsansprüche Wertpapiere | | 1.162.392,00 | 0,13 % |
| 5c | Zinsansprüche Girokonto | | – | 0,00 % |
| | Summe sonstige Vermögenswerte | | 3.937.446,81 | 0,45 % |
| Vermögenswerte gesamt | | | 1.035.876.859,49 | 117,74 % |

¹⁾ Detailsausführungen siehe Seite 85

6. Verbindlichkeiten und sonstige Vermögensminderungen

| | | | |
|----|---|-------------------------|------------------|
| 6a | Fremdfinanzierung | – 22.401.749,34 | – 2,55 % |
| 6b | Abgrenzung geplanter Instandhaltungen | – 1.134.587,26 | – 0,13 % |
| 6c | Sonstige Verbindlichkeiten | – 94.162.073,16 | – 10,70 % |
| 6d | Zinsabgrenzung Fremdfinanzierung | – 67.307,80 | – 0,01 % |
| 6e | Lieferantenverbindlichkeiten | | – 0,00 % |
| 6f | Kautionen | | – 0,00 % |
| 6g | Mietvorauszahlungen | – 2.873.473,27 | – 0,33 % |
| 6h | <u>Baukostenbeiträge</u> | – 35.451.744,68 | – 4,03 % |
| | Summe Verbindlichkeiten u. sonstige Vermögensminderungen | – 156.090.935,51 | – 17,74 % |

| | | |
|----------------------|-----------------------|-----------------|
| Fondsvermögen | 879.785.923,98 | 100,00 % |
|----------------------|-----------------------|-----------------|

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Umlaufende Anteile | 77.117.311 |
| davon Ausschütter | 35.691.256 |
| Rechenwert je Anteil | EUR 10,86 |
| davon Thesaurierer | 39.623.470 |
| Rechenwert je Anteil | EUR 11,88 |
| davon Vollthesaurierer | 1.802.585 |
| Rechenwert je Anteil | EUR 12,00 |

Immobilien und immobilienrechtliche Rechte

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.



| | | |
|----|--|--|
| 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 ² |
| | Gesamtnutzfläche (WE-Objekt): | rd. 7.889 m ² (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 1.252.300,00 rd. EUR 17.702.300,00 |
| f) | Vermietbare Fläche: | rd. 7.889 m ² Büroflächen, 60 Stellplätze |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung: | Die Betriebskosten werden vom Nutzer getragen. |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | rd. EUR 9.900,00 |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Für Rechnungsjahr 2009: rd. EUR 16.800,00 |
| 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 21.420.795,00 Deckungsgrad: 100 % |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze: | 1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert und Grundwert |

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 befindet sich auf einem Kinderspielfeld und ist durch einen Altbaumbestand und Sträucher begrünt.

| | | |
|-----------|--|---|
| 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 ² |
| | Gesamtnutzfläche: | 9.564,28 m ² (ohne Stellplätze) |
| c) | Errichtungsjahr: | 1993-1994 |
| d) | Anschaffungsjahr: | 2007 |
| e) | Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt: | EUR 14.035.145,54 rd. EUR 860.100,00 rd. EUR 14.895.245,54 |
| f) | Vermietbare Fläche: | 2.978,04 m ² Büroflächen, 6.586,24 m ² Wohnfläche, 80 Stellplätze |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung: | Die Betriebskosten werden vom Nutzer getragen. |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Keine |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Für Rechnungsjahr 2009: 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: | 1) Pfandrecht über ATS 26.569.350,00 (= EUR 1.930.869,97) für Land Wien 2) Veräußerungsverbot gem. § 6 Abs 4 WWFG 1989 für Land Wien 3) Pfandrecht über ATS 236.700,00 (= EUR 17.201,66) für Land Wien |
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft): | Versicherungssumme: EUR 18.892.000,00 Deckungsgrad: 100 % es besteht Unterversicherungsverzicht |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze: | 1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert und Grundwert |

1020 Wien, Obere Donaustraße 33

Das im 2. Wiener Gemeindebezirk am Donaukanal gelegene Bürogebäude wurde im Jahr 2002 errichtet. Neben rd. 5.130 m² 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 Mobilkom Austria AG in Bestand genommen. Durch seine optimale Lage verfügt das Objekt über eine gute Anbindung an das Verkehrsnetz der Stadt.



| | | |
|-----------|--|--|
| a) | Lage: | 1020 Wien, Obere Donaustraße 33 |
| | Grundbuch: | Grundbuch 01657 Leopoldstadt, BG Leopoldstadt |
| | Einlagezahl: | 361 |
| | Grundstücksnummer: | 526/1 |
| | Anteile: | 1/1 |
| | Nutzung: | Bürogebäude |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch): | 1.031,00 m ² |
| | Gesamtnutzflächen: | 5.134,64 m ² (ohne Stellplätze) |
| c) | Errichtungsjahr: | 2001/2002 |
| d) | Anschaffungsjahr: | 2005 |
| e) | Anschaffungskosten | |
| | Kaufpreis: | EUR 14.336.000,00 |
| | Nebenkosten: | rd. EUR 942.000,00 |
| | Gesamt: | rd. EUR 15.278.000,00 |
| f) | Vermietbare Fläche: | 5.134,64 m ² Büroflächen (inkl. Lager und sonstiger Flächen), 41 Stellplätze sowie 6 Motorrad Stellplätze |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung: | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen. |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Keine |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Für Rechnungsjahr 2009: 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 (Gesamtliegenschaft): | Versicherungssumme: EUR 12.452.377,00 Deckungsgrad: 100 % es besteht Unterversicherungsverzicht |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze: | 1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert und Grundwert |

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 werden hochwertige Büroflächen errichtet.

| | | |
|----|--|---|
| 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 ² |
| | Gesamtnutzfläche: | rd. 15.270 m ² |
| c) | Errichtungsjahr: | 1870 |
| d) | Anschaffungsjahr: | 2007 |
| e) | Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt: | EUR 32.594.191,00 rd. EUR 3.097.300,00 rd. EUR 35.691.491,00 |
| f) | Vermietbare Fläche: | 13.850 m ² Büroflächen, 1.420 m ² 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: | Keine |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | 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): | Versicherungssumme: EUR 11.000.000,00 Deckungsgrad: 100 % es besteht Unterversicherungsverzicht |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze: | 1. Sachverständiger – Ertragswert und Grundwert 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 m² 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 ² |
| | Gesamtnutzfläche (WE-Objekt): | 3.991,14 m ² |
| c) | Errichtungsjahr: | 1993 |
| d) | Anschaffungsjahr: | 2003 |
| e) | Anschaffungskosten | |
| | Kaufpreis: | EUR 5.586.000,00 (inkl. anteil. Rep.-Fonds/WEG) |
| | Nebenkosten: | rd. EUR 140.000,00 |
| | Gesamt: | rd. EUR 5.726.000,00 |
| f) | Vermietbare Fläche: | 3.243,92 m ² Geschäftsflächen, 747,22 m ² 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: | rd. EUR 6.700,00 |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Für Rechnungsjahr 2009: rd. EUR 36.580,00 |
| 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 117.280.800,00 Deckungsgrad: 100 % |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze: | 1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert und Grundwert |

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 ² |
| | Gesamtnutzfläche (WE-Objekt): | rd. 1.925 m ² (ohne Stellplätze) |
| c) | Errichtungsjahr: | 2002 |
| d) | Anschaffungsjahr: | 2007 |
| e) | Anschaffungskosten | |
| | Kaufpreis: | EUR 3.630.000,00 (inkl. anteil. Rep.-Fonds/WEG) |
| | Nebenkosten: | rd. EUR 303.700,00 |
| | Gesamt: | rd. EUR 3.933.700,00 |
| f) | Vermietbare Fläche: | rd. 235 m ² Geschäftsfläche, rd. 1.690 m ² Bürofläche, 28 Stellplätze |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung: | Die Betriebskosten werden vom Nutzer getragen. |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | rd. EUR 41.200,00 |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Für Rechnungsjahr 2009: rd. EUR 3.900,00 |
| 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 5.035.420,00 Deckungsgrad: 100 % |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze: | 1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert und Grundwert |

1040 Wien, Mattiellstraße 3

Das im Jahr 1996 errichtete Wohnhaus befindet sich im 4. Wiener Gemeindebezirk in guter Lage mit direktem Blick auf die Karlskirche sowie in unmittelbarer Nähe zum Schwarzenbergplatz. Die Immobilie verfügt über eine eigene Tiefgarage mit 32 Stellplätzen. Durch die zentrale Lage ist eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr gegeben.



| | | |
|----|--|--|
| a) | Lage: | 1040 Wien, Mattiellstraße 3 |
| | Grundbuch: | Grundbuch 01011 Wieden, BG Innere Stadt Wien |
| | Einlagezahl: | 1241 |
| | Grundstücksnummer: | 5/3 |
| | Anteile: | 1/1 |
| | Nutzung: | Wohn- und Geschäftshaus |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch): | 534 m ² |
| | Gesamtnutzfläche: | rd. 1.923 m ² (ohne Stellplätze) |
| c) | Errichtungsjahr: | 1996 |
| d) | Anschaffungsjahr: | 2006 |
| e) | Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt: | EUR 5.722.434,77 rd. EUR <u>500.000,00</u> rd. EUR 6.222.434,77 |
| f) | Vermietbare Fläche: | 1.864,25 m ² Wohnflächen, 58,44 m ² Geschäftsflächen, 32 Stellplätze |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung: | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen. |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Keine |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Für Rechnungsjahr 2009: rd. EUR 20.500,00 |
| 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 3.708.014,00 Deckungsgrad: 100 % es besteht Unterversicherungsverzicht |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze: | 1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert und Grundwert |

1050 Wien, Margaretengürtel 43-45



Das im Jahr 2001 errichtete Geschäftslokal beherbergt ein von der McDonald's Gruppe betriebenes Restaurant. Am Verkehrsknotenpunkt Margaretengürtel gelegen, verfügt das Lokal über eine gute Kundenfrequenz.

| | | |
|-----------|--|--|
| a) | Lage: | 1050 Wien, Margaretengürtel 43-45 |
| | Grundbuch: | Grundbuch 01008 Margarethen, BG Innere Stadt |
| | Einlagezahl: | 814 |
| | Grundstücksnummer: | 663/3 |
| | Anteile: | 1/1 |
| | Nutzung: | Geschäftsfläche |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch): | 2.105 m ² |
| | Gesamtnutzfläche: | rd. 466 m ² (ohne Stellplätze) |
| c) | Errichtungsjahr: | 2001 |
| d) | Anschaffungsjahr: | 2004 |
| e) | Anschaffungskosten | |
| | Kaufpreis: | EUR 2.950.000,00 |
| | Nebenkosten: | rd. EUR 199.000,00 |
| | Gesamt: | rd. EUR 3.149.000,00 |
| f) | Vermietbare Fläche: | 465,60 m ² Geschäftsfläche zzgl. Terrassen, 23 Stellplätze |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung: | Die Betriebskosten werden vom Nutzer getragen. |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Keine |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Für Rechnungsjahr 2009: 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 1.063.345,00 Deckungsgrad: 100 % es besteht Unterversicherungsverzicht |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze: | 1. Sachverständiger – Ertragswert und Grundwert 2. Sachverständiger – Ertragswert |

1050 Wien, Schlossgasse 11

Im 5. Wiener Gemeindebezirk gelegen, verfügt das im Jahr 1991 fertig gestellte Gebäude über 45 Pkw-Stellplätze. Es bildet mit dem benachbarten Haus Nr. 13, einem denkmalgeschützten Ensemble mit einem Straßentrakt aus der Biedermeierzeit und einem Hoftrakt aus dem frühen 20. Jahrhundert, eine Einheit. Der gesamte Gebäudekomplex wurde in drei Baustufen saniert und umgebaut. Das bemerkenswerte Ergebnis repräsentiert eindrucksvoll das Zusammenspiel von moderner Architektur und historischer Bausubstanz.



| | | |
|----|--|--|
| a) | Lage: | 1050 Wien, Schlossgasse 11 |
| | Grundbuch: | Grundbuch 01008 Margarethen, BG Innere Stadt |
| | Einlagezahl: | 1013 |
| | Grundstücksnummer: | 213/1 |
| | Anteile: | 1/1 |
| | Nutzung: | Bürogebäude |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch): | 803,00 m ² |
| | Gesamtnutzfläche: | 876,56 m ² (ohne Stellplätze) |
| c) | Errichtungsjahr: | 1990/1991 |
| d) | Anschaffungsjahr: | 2005 |
| e) | Anschaffungskosten | |
| | Kaufpreis: | EUR 2.075.000,00 |
| | Nebenkosten: | rd. EUR 122.100,00 |
| | Gesamt: | rd. EUR 2.197.100,00 |
| f) | Vermietbare Fläche: | 876,56 m ² Büroflächen, 45 Stellplätze |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung: | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen. |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Keine |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Für Rechnungsjahr 2009: rd. EUR 13.000,00 |
| 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 2.292.147,00 Deckungsgrad: 100 % es besteht Unterversicherungsverzicht |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze: | 1. Sachverständiger – Ertragswert und Sachwert 2. Sachverständiger – Ertragswert |

1050 Wien, Schlossgasse 13



Bei dem Bau in der Schlossgasse 13 handelt es sich um ein denkmalgeschütztes Ensemble mit einem Straßentrakt aus der Biedermeierzeit und einem Hoftrakt aus dem frühen 20. Jahrhundert. Der Gebäudekomplex, bestehend aus dem Bau in der Schlossgasse 11 und dem Haus Nr. 13, wurde in drei Baustufen saniert und umgebaut. Das bemerkenswerte Ergebnis repräsentiert eindrucksvoll das Zusammenspiel von moderner Architektur und historischer Bausubstanz.

| | | |
|----|--|---|
| a) | Lage: | 1050 Wien, Schlossgasse 13 |
| | Grundbuch: | Grundbuch 01008 Margarethen, BG Innere Stadt |
| | Einlagezahl: | 1015 |
| | Grundstücksnummer: | 213/2, 215 |
| | Anteile: | 1/1 |
| | Nutzung: | Bürogebäude |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch): | 1.211,00 m ² |
| | Gesamtnutzfläche: | 1.670,51 m ² |
| c) | Errichtungsjahr: | 1991 generalsaniert |
| d) | Anschaffungsjahr: | 2005 |
| e) | Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt: | EUR 3.225.000,00 rd. EUR 211.200,00 rd. EUR 3.436.200,00 |
| f) | Vermietbare Fläche: | 1.447,91 m ² Büroflächen, 2 Dachgeschoßwohnungen mit 188,65 m ² , 33,95 m ² Lagerflächen |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung: | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen. |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Keine |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Für Rechnungsjahr 2009: rd. EUR 6.000,00 |
| 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 4.087.919,00 Deckungsgrad: 100 % es besteht Unterversicherungsverzicht |
| 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. Die beiden Geschäftslokale im Erdgeschoß sind an die bekannten Marken Schöps und 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 50-52 |
| | 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 ² EZ 620: 1.304 m ² |
| | Gesamtnutzfläche: | 5.864 m ² |
| c) | Errichtungsjahr: | 1995 Generalsanierung |
| d) | Anschaffungsjahr: | 2005 |
| e) | Anschaffungskosten Kaufpreis (vorläufig): Nebenkosten: Gesamt: | EUR 24.410.145,00 (inkl. anteil. Rep.-Fonds /WEG) rd. EUR 1.766.050,00 rd. EUR 26.176.195,00 |
| f) | Vermietbare Fläche: | rd. 3.619 m ² Geschäfts- und Lagerflächen, rd. 1.336 m ² Wohnflächen und rd. 909 m ² Büroflächen |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung: | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen. |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | rd. EUR 9.000,00 |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Für Rechnungsjahr 2009: rd. EUR 54.662,00 |
| 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 8.747.000,00 EZ 620 EUR 9.648.414,00 Deckungsgrad (jeweils): 100 % EZ 620: es besteht Unterversicherungsverzicht |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze: | 1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert |

1080 Wien, Josefstädterstraße 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 unter anderem ein Gastronomiebetrieb und eine Parfümerie untergebracht.

| | | |
|----|--|---|
| a) | Lage: | 1080 Wien, Josefstädterstraße 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 ² |
| | Gesamtnutzfläche (WE-Objekt): | rd. 1.334 m ² (ohne Stellplätze) |
| c) | Errichtungsjahr: | Generalsanierung 2002/2003 |
| d) | Anschaffungsjahr: | 2006 |
| e) | Anschaffungskosten | |
| | Kaufpreis: | EUR 3.473.500,00 |
| | Nebenkosten: | rd. EUR 341.000,00 |
| | Gesamt: | rd. EUR 3.814.500,00 |
| f) | Vermietbare Fläche: | 707 m ² Büro- bzw. Wohnflächen, 465 m ² Gastronomieflächen, 162 m ² Geschäftsflächen 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: | rd. EUR 6.400,00 |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Für Rechnungsjahr 2009: 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 2.208.064,00 Deckungsgrad: 100 % |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze: | 1. Sachverständiger – Ertragswert und Grundwert 2. Sachverständiger – Ertragswert |

1100 Wien, Bernhardtstalgasse 45

Bei dem Objekt handelt es sich um ein ursprünglich gewerblich genutztes Gebäude. Die vermietbare Nutzfläche des Altbestandes wird durch eine substanzielle Generalsanierung und durch den Ausbau des Dachgeschosses vergrößert. Es entstehen 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 ² |
| | Gesamtnutzfläche: | rd. 5.120 m ² (ohne Stellplätze) |
| c) | Errichtungsjahr: | ca. 1910, Generalsanierung und Ausbau 2008 |
| d) | Anschaffungsjahr: | 2007 |
| e) | Geplante Anschaffungskosten Kaufpreis / Errichtungskosten (geplant): Nebenkosten: Gesamt: | EUR 13.533.436,00 rd. EUR 1.244.668,72 rd. EUR 14.778.104,72 |
| f) | Vermietbare Fläche: | rd. 95 m ² Geschäftsflächen, 5.025 m ² Wohnflächen, 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: | Keine |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | 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): | Versicherungssumme: EUR 6.975.000,00 Deckungsgrad: 100 % es besteht Unterversicherungsverzicht |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze: | 1. Sachverständiger – Ertragswert und Grundwert 2. Sachverständiger – Ertragswert |

1100 Wien, Holbeingasse 6



Das Grundstück liegt im 10. Wiener Gemeindebezirk Favoriten. Geplant ist die geförderte Generalsanierung sowie der Aus- und Umbau des ursprünglich gewerblich genutzten Altbestandes in ein Wohnhaus.

| | | |
|-----------|--|---|
| a) | Lage: | Holbeingasse 6, 1100 Wien |
| | Grundbuch: | Grundbuch 01102 Inzersdorf Stadt, BG Favoriten |
| | Einlagezahl: | 1019 |
| | Grundstücksnummer: | 816/322 |
| | Anteile: | 1/1 |
| | Nutzung: | Wohnhaus |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch): | 1.527 m ² |
| | Gesamtnutzfläche: | Geplant rd. 5.190 m ² (ohne Stellplätze) |
| c) | Errichtungsjahr: | Errichtung um 1900, 2007-2009 Sanierung, Ausbau |
| d) | Anschaffungsjahr: | 2007 |
| e) | Geplante Anschaffungskosten Kaufpreis / Errichtungskosten (geplant): Nebenkosten: Gesamt: | EUR 10.643.331,00 rd. EUR <u>1.003.000,00</u> rd. EUR 11.646.331,00 |
| f) | Vermietbare Fläche: | geplant rd. 740 m ² Geschäfts- u. Lagerfläche, ca. 4.450 m ² Wohnfläche zzgl. Terrassen, 18 Stellplätze |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung: | Die Betriebskosten sollen von den Nutzern getragen werden. |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Keine |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | 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: | 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 Bank Austria Creditanstalt AG |

| | | |
|-----------|---|--|
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft): | Versicherungssumme: EUR 7.433.529,00 Deckungsgrad: 100 % es besteht Unterversicherungsverzicht |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze: | 1. Sachverständiger – Ertragswert und Grundwert 2. Sachverständiger – Ertragswert |

1100 Wien, Favoritenstraße 81/Planetengasse 6

Die Liegenschaft befindet sich unmittelbar bei der U-Bahnstation Keplerplatz (U1) und sie ist weiters an das Straßenbahn- und Autobusnetz der Wiener Linien angebunden. Die nächstgelegene Schnellbahnstation befindet sich am Südtirolerplatz.

| | | |
|----|---|---|
| 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 ² |
| | Gesamtnutzfläche: | geplant rd. 4.693 m ² (ohne Stellplätze) |
| c) | Errichtungsjahr: | Baubeginn Herbst 2007 |
| d) | Anschaffungsjahr: | 2007 |
| e) | Geplante Anschaffungskosten Kaufpreis / Errichtungskosten (geplant): Nebenkosten: Gesamt: | EUR 11.074.966,00 rd. EUR 463.000,00 rd. EUR 11.537.966,00 |
| f) | Vermietbare Fläche: | geplant rd. 1.065 m ² Geschäftsfläche, rd. 628 m ² Bürofläche, rd. 2.999 m ² Wohnfläche, 41 Stellplätze |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung: | Die Betriebskosten sollen von den Nutzern getragen werden. |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Keine |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | 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 |

1110 Wien, Hallergasse 37-39, 41

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 gemischt genutzten Gebäudes (Wohnungen, Studentenheim, Geschäfte) mit einer gesamten Nutzfläche von rd. 15.000 m² geplant.

| | | |
|----|--|---|
| a) | Lage: | 1110 Wien, Hallergasse 37-39, 41 |
| | Grundbuch: | Grundbuch 01107 Simmering, BG Innere Stadt |
| | Einlagezahl: | wird neu gebildet |
| | Grundstücksnummer: | wird neu gebildet |
| | Anteile: | 1/1 |
| | Nutzung: | Wohn-, Büro- und Geschäftsnutzung |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch): | 5.676 m ² |
| | Gesamtnutzfläche: | geplant 14.900 m ² |
| c) | Errichtungsjahr: | ab 2009 |
| d) | Anschaffungsjahr: | 2008 |
| e) | Geplante Anschaffungskosten Kaufpreis Errichtungskosten (geplant): Nebenkosten: Gesamt: | EUR 3.241.122,00 rd. EUR 25.100.000,00 <u>rd. EUR 1.157.000,00</u> rd. EUR 29.498.122,00 |
| f) | Vermietbare Fläche: | geplant rd. 14.900 m ² |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung: | Die Betriebskosten sollen von den Nutzern getragen werden. |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | k.A. |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | 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 – Vergleichswert 2. Sachverständiger – Vergleichswert |
| o) | Sonstiges | Bauprojekt |

1120 Wien, Bonygasse 2-12



Bei dem Objekt handelt es sich um ein ursprünglich gewerblich genutztes Gebäude. Durch Aufstockung und Ausbau des zukünftigen Dachgeschosses auf dem Altbestand sowie Neubebauung soll die vermietbare Nutzfläche vergrößert werden. Es entstehen hier Wohnungen der Kategorie A. Des Weiteren findet eine substanzielle Generalsanierung der Allgemeinflächen des Altbestandes sowie der Fassaden statt.

| | | |
|----|---|---|
| a) | Lage: | 1120 Wien, Bonygasse 2-12 |
| | Grundbuch: | Grundbuch 01305 Meidling, BG Meidling |
| | Einlagezahl: | 350 |
| | Grundstücksnummer: | .458, .459., .461, .464, .465, .636/1 |
| | Anteile: | 1/1 |
| | Nutzung: | Wohn- und Geschäftshaus |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch): | 2.072 m ² |
| | Gesamtnutzfläche: | rd. 6.196 m ² (ohne Stellplätze) |
| c) | Errichtungsjahr: | 2008/2009 |
| d) | Anschaffungsjahr: | 2007 |
| e) | Anschaffungskosten | |
| | Kaufpreis: | EUR 14.491.428,00 |
| | Nebenkosten: | rd. EUR 1.325.428,56 |
| | Gesamt: | rd. EUR 15.816.856,56 |
| f) | Vermietbare Fläche: | geplant rd. 4.525 m ² Wohnfläche, rd. 805 m ² Geschäftsfläche, rd. 866 m ² Sonstige Fläche, 37 Stellplätze |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung: | Die Betriebskosten sollen von den Nutzern getragen werden. |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter | Keine |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | 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): | Versicherungssumme: EUR 5.702.000,00 Deckungsgrad: 100 % es besteht Unterversicherungsverzicht |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze: | 1. Sachverständiger – Ertragswert und Grundwert 2. Sachverständiger – Ertragswert |

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 frequenter Verkehrsknotenpunkt, sind innerhalb weniger Minuten erreichbar.



| | | |
|----|--|---|
| a) | 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) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch): | 2.059 m ² |
| | Gesamtnutzfläche: | 8.769,20 m ² (ohne Stellplätze) |
| c) | Errichtungsjahr: | 2004/05 |
| d) | Anschaffungsjahr: | 2007 |
| e) | Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt: | EUR 20.823.369,82 rd. EUR 1.706.350,00 rd. EUR 22.529.719,82 |
| f) | Vermietbare Fläche: | 8.769,20 m ² Büro- und Lagerflächen, 85 Stellplätze |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung: | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen. |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Keine |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Für Rechnungsjahr 2009: 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 12.974.004,00 Deckungsgrad: 100 % es besteht Unterversicherungsverzicht |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze: | 1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert und Grundwert |

1120 Wien, Dörfelstraße 6-8



Das Bürogebäude befindet sich im 12. Wiener Gemeindebezirk 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 ² |
| | Gesamtnutzfläche: | 4.504,21 m ² (ohne Stellplätze) |
| c) | Errichtungsjahr: | 1900 Errichtung/1992 Errichtung Neubau |
| d) | Anschaffungsjahr: | 2006 |
| e) | Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt: | EUR 6.961.247,16 rd. EUR 404.000,00 rd. EUR 7.365.247,16 |
| f) | Vermietbare Fläche: | 3.587,15 m ² Büroflächen, 547,15 m ² Sonstige Flächen, 234,50 m ² Wohnnutzfläche; 135,41 m ² Geschäftsflächen, 47 Stellplätze |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung: | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen. |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | rd. EUR 61.000,00 |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Für Rechnungsjahr 2009: rd. EUR 180.700,00 |
| 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 7.859.355,00 Deckungsgrad: 100 % es besteht Unterversicherungsverzicht |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze: | 1. Sachverständiger – Ertragswert und Grundwert 2. Sachverständiger – Ertragswert und Sachwert |

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.



| | | |
|-----------|--|--|
| a) | Lage: | 1120 Wien, Tanbruckgasse 34/Rollingergasse 7 |
| | Grundbuch: | Grundbuch 01305 Meidling, BG Meidling |
| | Einlagezahl: | 1879 |
| | Grundstücksnummer: | .1305 |
| | Anteile: | 1/1 |
| | Nutzung: | Wohn- und Geschäftshaus |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch): | 1.135 m ² |
| | Gesamtnutzfläche: | 2.951 m ² (ohne Stellplätze) |
| c) | Errichtungsjahr: | Errichtung 1911, Um- und Ausbau 2007/2008 |
| d) | Anschaffungsjahr: | 2007 |
| e) | Geplante Anschaffungskosten Kaufpreis / Errichtungskosten (geplant): Nebenkosten: Gesamt: | EUR 7.023.570,00 rd. EUR 687.600,00 rd. EUR 7.714.170,00 |
| f) | Vermietbare Fläche: | rd. 2.825 m ² Wohnflächen zzgl. Terrassen, rd. 136 m ² Geschäftsfläche, 25 Stellplätze |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung: | Betriebskosten werden von den Nutzern getragen. |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Keine |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | 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: | <ol style="list-style-type: none"> 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 |

| | | |
|-----------|---|--|
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft): | Versicherungssumme: EUR 5.944.273,00 Deckungsgrad: 100 % es besteht Unterversicherungsverzicht |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze: | 1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert und Sachwert |

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.



| | | |
|----|--|---|
| a) | 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) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch): | insgesamt 1.730 m ² |
| | Gesamtnutzfläche: | rd. 4.934 m ² (ohne Stellplätze) |
| c) | Errichtungsjahr: | 1992/1994 |
| d) | Anschaffungsjahr: | 2004 |
| e) | Anschaffungskosten | |
| | Kaufpreis: | rd. EUR 6.248.811,00 |
| | Nebenkosten: | rd. EUR 294.000,00 |
| | Gesamt: | rd. EUR 6.542.811,00 |
| f) | Vermietbare Fläche: | rd. 3.606 m ² Wohnflächen, rd. 1.305 m ² Geriatrisches Zentrum, rd. 23 m ² sonstige Flächen, sowie 42 Stellplätze |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung: | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen. |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Keine |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Für Rechnungsjahr 2009: rd. EUR 78.000,00 |
| 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 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 |
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft): | Versicherungssumme: EUR 10.512.302,00 Deckungsgrad: 100 % es besteht Unterversicherungsverzicht |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze: | 1. Sachverständiger – Ertragswert und Grundwert 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): | 5.642,00 m ² |
| | Gesamtnutzfläche (WE-Objekt): | 13.615,35 m ² (ohne Stellplätze) |
| c) | Errichtungsjahr: | 1998 |
| d) | Anschaffungsjahr: | 2004 |
| e) | Anschaffungskosten | |
| | Kaufpreis: | rd. EUR 20.640.151,00 (inkl. anteil. Rep.-Fonds/WEG) |
| | Nebenkosten: | <u>rd. EUR 1.048.000,00</u> |
| | Gesamt: | rd. EUR 21.688.151,00 |
| f) | Vermietbare Fläche: | 198 geförderte Wohnungen mit insgesamt 12.530,17 m ² , 1.085,19 m ² Lokale und Büroflächen, 184 Stellplätze |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung: | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen. |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Keine |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten | Für Rechnungsjahr 2009: rd. EUR 102.000,00 |
| 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 gem. WWFSG für das Land Wien |
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft): | Versicherungssumme: EUR 20.505.000,00 Deckungsgrad: 100 % |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze: | 1. Sachverständiger – Ertragswert und Grundwert 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 sollen.

| | | |
|-----------|--|---|
| 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 ² |
| | Gesamtnutzfläche: | – |
| c) | Errichtungsjahr: | – |
| d) | Anschaffungsjahr: | 2006 |
| e) | Anschaffungskosten | |
| | Kaufpreis: | EUR 2.000.000,00 |
| | Nebenkosten: | rd. EUR 166.000,00 |
| | Gesamt: | rd. EUR 2.166.000,00 |
| f) | Vermietbare Fläche: | – |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung: | – |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Keine |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | 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 – Vergleichswert 2. Sachverständiger – Ertragswert |

1150 Wien, Rauchfangkehrergasse 35-37

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

| | | |
|-----------|--|---|
| 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 ² |
| | Gesamtnutzfläche: | – |
| c) | Errichtungsjahr: | – |
| d) | Anschaffungsjahr: | 2006 |
| e) | Anschaffungskosten | |
| | Kaufpreis: | EUR 1.675.000,00 |
| | Nebenkosten: | <u>rd. EUR 142.000,00</u> |
| | Gesamt: | rd. EUR 1.817.000,00 |
| f) | Vermietbare Fläche: | – |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung: | – |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Keine |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | 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 – Vergleichswert 2. Sachverständiger – Ertragswert |

1160 Wien, Seeböckgasse 59

Die in den Jahren 1989/90 fertig gestellte Immobilie liegt im 16. Wiener Gemeindebezirk in U-Bahn Nähe. Neben den 8.565 m² 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 Lagerflächen |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch): | 4.512 m ² |
| | Gesamtnutzfläche: | 8.565,13 m ² (ohne Stellplätze) |
| c) | Errichtungsjahr: | 1989/1990 |
| d) | Anschaffungsjahr: | 2005 |
| e) | Anschaffungskosten | |
| | Kaufpreis: | EUR 6.850.000,00 |
| | Nebenkosten: | rd. EUR 445.000,00 |
| | Gesamt: | rd. EUR 7.295.000,00 |
| f) | Vermietbare Fläche: | 4.156,04 m ² Büroflächen, 4.334,77 m ² Lagerflächen, 74,32 m ² Wohnflächen, 42 Stellplätze |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung: | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen. |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Keine |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Für Rechnungsjahr 2009: rd. EUR 400.200,00 |
| 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 11.127.609,00 Deckungsgrad: 100 % es besteht Unterversicherungsverzicht |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze: | 1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert und Sachwert |

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.

| | | |
|----|--|---|
| a) | 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: | 83 Wohnungen |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch): | 23.680 m ² |
| | Gesamtnutzfläche (WE-Objekt): | 7.126,83 m ² (ohne Stellplätze) |
| c) | Errichtungsjahr: | 1986 - 1989 |
| d) | Anschaffungsjahr: | 2006 |
| e) | Anschaffungskosten | |
| | Kaufpreis: | rd. EUR 7.908.855,00 (inkl. anteil. Rep.-Fonds/WEG) |
| | Nebenkosten: | rd. EUR 493.000,00 |
| | Gesamt: | rd. EUR 8.401.855,00 |
| f) | Vermietbare Fläche: | 7.126,83 m ² Wohnfläche, 82 Stellplätze |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung: | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen. |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | rd. EUR 55.800,00 |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Für Rechnungsjahr 2009: rd. EUR 92.810,00 |
| 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 58.636.010,00 Deckungsgrad: 100 % |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze: | 1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert und Sachwert |

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.



| | | |
|----|--|--|
| a) | Lage: | 1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 220-222 |
| | Grundbuch: | Grundbuch 01401 Dornbach, BG Hernals |
| | Einlagezahl: | Baurechtseinlage 3031 an EZ 1334 |
| | Grundstücksnummer: | 1115/46 |
| | Rechtsform: | Baurecht |
| | Anteile: | 1/1 |
| | Nutzung: | Integrations- und Sonderschule, Bankfiliale |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch): | 11.805 m ² |
| | Gesamtnutzfläche: | 13.118,90 m ² (ohne Stellplätze) |
| c) | Errichtungsjahr: | 1994-1996 |
| d) | Anschaffungsjahr: | 2005 |
| e) | Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt: | EUR 26.900.000,00 rd. EUR 2.002.600,00 rd. EUR 28.902.600,00 |
| f) | Vermietbare Fläche: | 12.782,90 m ² Schule, Geschäftsräume 336 m ² , 40 Stellplätze |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung: | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen. |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Keine |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Für Rechnungsjahr 2009: rd. EUR 8.000,00 |
| 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) Reallast des Bauzinses jährl. ATS 11.805,00 (= EUR 857,90) für die Stadt Wien 2) Vorkaufsrecht für die Stadt Wien |
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft): | Versicherungssumme: EUR 24.675.318,00 Deckungsgrad: 100 % es besteht Unterversicherungsverzicht |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze: | 1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert und Grundwert |

1190 Wien, Felix-Mottl-Straße 42



Das im Jahr 2004 umgebaute und sanierte Wohnhaus befindet sich im 19. Wiener Gemeindebezirk in einer ruhigen Döblinger Wohngegend. Das Objekt verfügt über 8 Garagenparkplätze. Das Stadtzentrum ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa 30 Minuten zu erreichen.

| | | |
|----|--|--|
| a) | Lage: | 1190 Wien, Felix-Mottl-Straße 42 |
| | Grundbuch: | Grundbuch 01508 Oberdöbling, BG Döbling |
| | Einlagezahl: | 1760 |
| | Grundstücksnummer: | 866/70, 866/102 |
| | Anteile: | 1/1 |
| | Nutzung: | Wohnhaus |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch): | 1.124 m ² |
| | Gesamtnutzfläche: | 1.124,86 m ² (ohne Stellplätze) |
| c) | Errichtungsjahr: | 1990/1991 Errichtung, 2004 Umbau/Sanierung |
| d) | Anschaffungsjahr: | 2006 |
| e) | Anschaffungskosten | |
| | Kaufpreis: | EUR 3.184.664,99 |
| | Nebenkosten: | rd. EUR 252.000,00 |
| | Gesamt: | rd. EUR 3.436.664,99 |
| f) | Vermietbare Fläche: | rd. 1.125 m ² Wohnflächen, 8 Stellplätze |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung: | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen. |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Keine |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Für Rechnungsjahr 2009: rd. EUR 9.700,00 |
| 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 2.169.355,00 Deckungsgrad: 100 % es besteht Unterversicherungsverzicht |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze: | 1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert und Grundwert |

1190 Wien, Hartäckerstraße 77

Das im Jahr 1988 errichtete Mehrfamilienwohnhaus liegt im 19. Wiener Gemeindebezirk in einer erstklassigen Wohngegend. Das Gebäude verfügt über 4 Garagenparkplätze und über einen eigenen Ziergarten mit Altbaumbestand.



| | | |
|-----------|--|--|
| a) | Lage: | 1190 Wien, Hartäckerstraße 77 |
| | Grundbuch: | Grundbuch 01514 Währing, BG Döbling |
| | Einlagezahl: | 2207 |
| | Grundstücksnummer: | 745/9 |
| | Anteile: | 1/1 |
| | Nutzung: | Wohnhaus |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch): | 574 m ² |
| | Gesamtnutzfläche: | 611 m ² (ohne Stellplätze) |
| c) | Errichtungsjahr: | 1988 |
| d) | Anschaffungsjahr: | 2006 |
| e) | Anschaffungskosten | |
| | Kaufpreis: | EUR 1.986.620,73 |
| | Nebenkosten: | rd. EUR 159.000,00 |
| | Gesamt: | rd. EUR 2.145.620,73 |
| f) | Vermietbare Fläche: | 611 m ² Wohnflächen, 4 Stellplätze |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung: | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen. |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | rd. EUR 23.350,00 |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | 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): | Versicherungssumme: EUR 1.609.501,00 Deckungsgrad: 100 % es besteht Unterversicherungsverzicht |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze: | 1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert und Sachwert |

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 Appartements. Der Bahnhof Heiligenstadt mit S-Bahn, U-Bahn, verschiedenen Bus- und Straßenbahnlinien sind 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 ² |
| | Gesamtnutzfläche (WE-Objekt): | 2.897,26 m ² |
| c) | Errichtungsjahr: | 1996/1997 |
| d) | Anschaffungsjahr: | 2003 |
| e) | Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt: | EUR 4.585.000,00 (inkl. anteil. Rep.-Fonds/WEG) rd. EUR 106.000,00 rd. EUR 4.691.000,00 |
| f) | Vermietbare Fläche: | 2.897,26 m ² Wohnheim |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung: | Die Betriebskosten werden vom Pächter getragen. |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | rd. EUR 1.400,00 |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Für Rechnungsjahr 2009: rd. EUR 2.500,00 |
| 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: | 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 139.456.869,00 Deckungsgrad: 100 % |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze: | 1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert und Grundwert |

1190 Wien, Salmansdorferstraße 23

Das um 1900 errichtete und im Jahr 2004 sanierte Wohnhaus liegt in einer Grünruhelage in Döbling (19. Wiener Gemeindebezirk). Den Mietern steht eine Garage mit 6 Stellplätzen zur Verfügung.



| | | |
|----|--|--|
| a) | Lage: | 1190 Wien, Salmansdorferstraße 23 |
| | Grundbuch: | Grundbuch 01511 Salmansdorf, BG Döbling |
| | Einlagezahl: | 147 |
| | Grundstücksnummer: | 208/1, 208/2, 208/3, 209 |
| | Anteile: | 1/1 |
| | Nutzung: | Wohnhaus |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch): | 1.753 m ² |
| | Gesamtnutzfläche: | 734,98 m ² (ohne Stellplätze) |
| c) | Errichtungsjahr: | 1900 Errichtung/2004 Sanierung |
| d) | Anschaffungsjahr: | 2006 |
| e) | Anschaffungskosten | |
| | Kaufpreis: | EUR 2.461.159,47 |
| | Nebenkosten: | rd. EUR 196.000,00 |
| | Gesamt: | rd. EUR 2.657.159,47 |
| f) | Vermietbare Fläche: | 734,98 m ² Wohnflächen, 6 Stellplätze |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung: | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen. |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Keine |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Für Rechnungsjahr 2009: rd. EUR 12.500,00 |
| 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 1.408.367,00 Deckungsgrad: 100 % es besteht Unterversicherungsverzicht |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze: | 1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert und Grundwert |

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.

| | | |
|----|--|--|
| a) | 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) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch): | 8.395 m ² |
| | Gesamtnutzfläche: | 27.381 m ² (ohne Stellplätze) |
| c) | Errichtungsjahr: | 1993-1995 |
| d) | Anschaffungsjahr: | 2006 |
| e) | Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt: | EUR 37.049.261,75 rd. EUR 2.346.000,00 rd. EUR 39.395.261,75 |
| f) | Vermietbare Fläche: | rd. 18.398 m ² Wohnflächen, rd. 4.084 m ² Geschäftsflächen, rd. 4.006 m ² Büroflächen, rd. 893 m ² Kindergarten, 390 Stellplätze |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung: | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen. |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Keine |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Für Rechnungsjahr 2009: rd. EUR 337.850,00 |
| 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 120.629.250,00 (= EUR 8.766.469,48) im Zusammenhang mit einem nicht rückzahlbaren Zuschuss gemäß WWFSG 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 WWFSG i.H.v. EUR 49.214,04 3) Veräußerungsverbot für das Land Wien |
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft): | Versicherungssumme: EUR 46.757.475,00 Deckungsgrad: 100 % es besteht Unterversicherungsverzicht |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze: | 1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert und Sachwert |

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, Leystr. 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: | 37104/72.633stel Anteile |
| | Nutzung: | 398 Wohnungen, 1 Kindertagesheim, Schule, Geschäftslokale |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch): | insgesamt 25.735 m ² |
| | Gesamtnutzfläche (WE-Objekte): | 39.451,23 m ² |
| c) | Errichtungsjahr: | 1996 |
| d) | Anschaffungsjahr: | 2003 / 2006 |
| e) | Anschaffungskosten Kaufpreis Nebenkosten: Gesamt: | EUR 61.718.552,92 (inkl. anteil. Rep.-Fonds/WEG) rd. EUR 3.339.552,00 rd. EUR 65.058.105,92 |
| f) | Vermietbare Fläche: | 30.225,98 m ² Wohnfläche, 6.957,19 m ² Schule, 923,67 m ² Kindertagesheim, 1.344,39 m ² Geschäftslokale |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung: | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen. |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | rd. EUR 120.000,00 |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Für Rechnungsjahr 2009: rd. EUR 266.000,00 |
| 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 107.687.150,00 Deckungsgrad: 100 % |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze: | 1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert und Grundwert |

1200 Wien, Innstraße 23



Das 1940 errichtete und ab 2007 generalsanierte Objekt wird zukünftig zu Wohnzwecken sowie im EG für Lagerflächen genutzt. In der Nähe befinden 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.

| | | |
|----|--|--|
| a) | Lage: | 1200 Wien, Innstraße 23 |
| | Grundbuch: | Grundbuch 01620 Brigittenau, BG Leopoldstadt |
| | Einlagezahl: | 3017 |
| | Grundstücksnummer: | 4903/1, 4904 |
| | Anteile: | 1/1 |
| | Nutzung: | Wohnhaus |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch): | 1.858 m ² |
| | Gesamtnutzfläche: | rd. 6.412 m ² (ohne Stellplätze) |
| c) | Errichtungsjahr: | 1940, ab 2007 Totalsanierung |
| d) | Anschaffungsjahr: | Baubeginn Oktober 2007 |
| e) | Geplante Anschaffungskosten Kaufpreis / Errichtungskosten (geplant): Nebenkosten: Gesamt: | EUR 13.230.000,00 rd. EUR 1.174.720,00 rd. EUR 14.404.720,00 |
| f) | Vermietbare Fläche: | rd. 4.924 m ² Wohnnutzfläche, rd. 829 m ² Lagerfläche, rd. 108 m ² Lagerbüro, rd. 551 m ² Terrassenfläche, 30 Stellplätze |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung: | Die Betriebskosten sollen von den Nutzern getragen werden. |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Keine |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | 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: | 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 3) 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 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 4) Veräußerungsverbot für das Land Wien |

| | | |
|-----------|---|--|
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft): | Versicherungssumme: EUR 5.489.000,00 Deckungsgrad: 100 % es besteht Unterversicherungsverzicht |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze: | 1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert und Grundwert |

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.

| | | |
|----|--|---|
| a) | 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) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch): | 6.526 m ² |
| | Gesamtnutzfläche (WE-Objekt): | rd. 5.660 m ² (ohne Stellplätze) |
| c) | Errichtungsjahr: | 2005/06 |
| d) | Anschaffungsjahr: | 2006 |
| e) | Anschaffungskosten Kaufpreis (vorläufig): Nebenkosten: Gesamt: | rd. EUR 10.934.335,00 rd. EUR 879.000,00 rd. EUR 11.813.335,00 |
| f) | Vermietbare Fläche: | rd. 3.830 m ² Büroflächen, rd. 1.825 m ² Geschäftsflächen, Allgemeinflächen, 89 Stellplätze |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung: | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen. |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | rd. EUR 1.800,00 |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Für Rechnungsjahr 2009: rd. EUR 16.500,00 |
| 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 22.042.100,00 Deckungsgrad: 100 % |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze: | 1. Sachverständiger – Ertragswert und Sachwert 2. Sachverständiger – Ertragswert und Grundwert |

1210 Wien, Schlosshoferstraße 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.



| | | |
|----|--|--|
| a) | Lage: | 1210 Wien, Schlosshoferstraße 19-21 |
| | Grundbuch: | Grundbuch 01605 Floridsdorf, BG Floridsdorf |
| | Einlagezahl: | 409 |
| | Grundstücksnummer: | 54/2, 54/5, 54/7, 54/8 |
| | Anteile: | 1/1 |
| | Nutzung: | Büro- und Geschäftsgebäude |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch): | 1.556 m ² |
| | Gesamtnutzfläche: | 4.250 m ² (ohne Stellplätze) |
| c) | Errichtungsjahr: | Fertigstellung 2008 |
| d) | Anschaffungsjahr: | 2005 |
| e) | Geplante Anschaffungskosten Kaufpreis / Errichtungskosten (geplant): Nebenkosten: Gesamt: | rd. EUR 8.819.400,00 rd. EUR 218.750,00 rd. EUR 9.038.150,00 |
| f) | Vermietbare Fläche: | geplant rd. 320 m ² Geschäftsflächen, rd. 3.930 m ² Büroflächen, 40 Stellplätze |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung: | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen. |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Keine |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Für Rechnungsjahr 2009: 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: | Versicherungssumme: EUR 7.879.000,00 Deckungsgrad: 100 % es besteht Unterversicherungsverzicht |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze: | 1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert und Grundwert |

1220 Wien, Erzherzog-Karl-Straße



Auf dem im 22. Wiener Gemeindebezirk gelegenen Grundstück wird ein Mietwohnobjekt errichtet werden.

| | | |
|----|--|---|
| a) | Lage: | Erzherzog-Karl-Straße 195-201 |
| | Grundbuch: | Grundbuch 01651 Aspern |
| | Einlagezahl: | neu |
| | Grundstücksnummer: | neu - Gst 535/2 |
| | Anteile: | 1/1 |
| | Nutzung: | In Bebauung befindlich |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch): | 4.975 m ² |
| | Gesamtnutzfläche: | 9.494 m ² |
| c) | Errichtungsjahr: | 2009/2010 |
| d) | Anschaffungsjahr: | 2008 |
| e) | Geplante Anschaffungskosten: Grundkosten/TU-Gesamtkosten (geplant): Nebenkosten: Gesamt: | rd. EUR 17.900.000,00 rd. EUR 1.435.000,00 rd. EUR 19.335.000,00 |
| f) | Vermietbare Fläche: | 9.494 m ² |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung: | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen werden. |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Keine |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | 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: | Vorkaufsrecht und Wiederkaufsrecht für Wohnfonds Wien Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung. |
| m) | Feuerversicherung: | Versicherungssumme: k.A. |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze: | 1. Sachverständiger – Grundwert 2. Sachverständiger – Grundwert |
| o) | Sonstiges: | Grundbücherliche Durchführung des Liegenschaftsankaufes beantragt. Die Liegenschaft ist derzeit unbebaut. |

1220 Wien, Tokiostraße 3

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 m² 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.



| | | |
|----|--|---|
| a) | Lage: | 1220 Wien, Tokiostraße 3, Dückegasse 15 |
| | Grundbuch: | Grundbuch 01660 Kagran, BG Donaustadt |
| | Einlagezahl: | 3723 |
| | Grundstücksnummer: | 1003/3 |
| | Anteile: | 1/1 |
| | Nutzung: | geförderte Mietwohnungen, geförderte Geschäfts- und Büroflächen, freifinanzierte Gewerbe- und Lagerflächen |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch): | 10.176 m ² |
| | Gesamtnutzfläche: | rd. 21.180 m ² (ohne Stellplätze) |
| c) | Errichtungsjahr: | 1997/1999 |
| d) | Anschaffungsjahr: | 2004 |
| e) | Anschaffungskosten Kaufpreis: (inkl. Übernahme FB Mieter und Darlehen) Nebenkosten: Gesamt: | rd. EUR 26.304.981,00 rd. EUR 1.203.000,00 rd. EUR 27.507.981,00 |
| f) | Vermietbare Fläche: | rd. 16.540 m ² geförderte Wohnungen, rd. 1.920 m ² geförderte Büro- und Geschäftsflächen, rd. 2.720 m ² freifinanzierte Gewerbe- und Lagerflächen 253 Stellplätze |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung: | Die Betriebskosten werden an die Nutzer weiterverrechnet. |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | rd. EUR 61.000,00 |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Für Rechnungsjahr 2009: rd. EUR 72.200,00 |
| 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 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 |
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft): | Versicherungssumme: EUR 35.922.057,00 Deckungsgrad: 100 % es besteht Unterversicherungsverzicht |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze: | 1. Sachverständiger – Ertragswert und Grundwert 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 Apartment-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 ² |
| | Gesamtnutzfläche (WE-Objekt): | 5.148,61 m ² (ohne Stellplätze) |
| c) | Errichtungsjahr: | 2003 |
| d) | Anschaffungsjahr: | 2004 |
| e) | Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt: | EUR 9.000.000,00 rd. EUR 204.000,00 rd. EUR 9.204.000,00 |
| f) | Vermietbare Fläche: | 4.966,39 m ² Wohnheim, 182,22 m ² Büro- und Geschäftsflächen sowie 19 Stellplätze |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung: | Die Betriebskosten werden von den Nutzer getragen. |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | rd. EUR 14.800,00 |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Für Rechnungsjahr 2009: rd. EUR 14.400,00 |
| 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) 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 14.426.834,00 Deckungsgrad: 100 % |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze: | 1. Sachverständiger – Ertragswert und Grundwert 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 ² |
| | Gesamtnutzfläche (WE-Objekt): | 4.582,25 m ² |
| c) | Errichtungsjahr: | 2000/2001 |
| d) | Anschaffungsjahr: | 2004 |
| e) | Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt: | EUR 6.773.000,00 (inkl. anteil. Rep.-Fonds/WEG) rd. EUR 438.000,00 rd. EUR 7.211.000,00 |
| f) | Vermietbare Fläche: | 4.582,25 m ² Wohnheim |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung: | Die Betriebskosten werden vom Pächter getragen. |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | rd. EUR 14.600,00 |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Für Rechnungsjahr 2009: rd. EUR 23.200,00 |
| 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) im Zusammenhang mit einem nicht rückzahlbaren Zuschuss gemäß WWVFG i.H.v. EUR 1.761.918,95 2) Veräußerungsverbot für das Land Wien |
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft): | Versicherungssumme: EUR 43.420.818,00 Deckungsgrad: 100% |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze: | 1. Sachverständiger – Ertragswert und Grundwert 2. Sachverständiger – Ertragswert |

1220 Wien, Rudolf-Nurejew-Promenade 3

Die aus mehreren Baukörpern bestehende Wohnhausanlage verfügt über 970 Garagenstellplätze. Neben 167 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 ² |
| | Gesamtnutzfläche: | 10.703,40 m ² (ohne Stellplätze) |
| c) | Errichtungsjahr: | 1996/98 |
| d) | Anschaffungsjahr: | 2006 |
| e) | Anschaffungskosten | |
| | Kaufpreis: | EUR 16.363.276,66 |
| | Nebenkosten: | rd. EUR 931.000,00 |
| | Gesamt: | rd. EUR 17.294.276,66 |
| f) | Vermietbare Fläche: | 10.703,40 Wohnfläche und 167 Stellplätze |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung: | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen. |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Keine |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Für Rechnungsjahr 2009: rd. EUR 96.500,00 |
| 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: | 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 18.703.049,49 Deckungsgrad: 100 % es besteht Unterversicherungsverzicht |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze: | 1. Sachverständiger – Ertragswert und Grundwert 2. Sachverständiger – Ertragswert |

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 (Südbahn) 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 ² |
| | Gesamtnutzfläche: | 6.996 m ² (ohne Stellplätze) |
| c) | Errichtungsjahr: | 2002 Generalsanierung, 2005 Umbau |
| d) | Anschaffungsjahr: | 2005 |
| e) | Anschaffungskosten Kaufpreis (vorläufig): Nebenkosten: Gesamt: | EUR 11.250.000,00 rd. EUR 757.500,00 rd. EUR 12.007.500,00 |
| f) | Vermietbare Fläche: | 6.996 m ² Büro- und Geschäftsflächen und 78 Stellplätze |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung: | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen. |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Keine |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Für Rechnungsjahr 2009: rd. EUR 23.000,00 |
| 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 9.851.495,00 Deckungsgrad: 100% es besteht Unterversicherungsverzicht |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze: | 1. Sachverständiger – Ertragswert und Grundwert 2. Sachverständiger – Ertragswert |

2130 Mistelbach, Fachmarktzentrum, Herzog Albrecht-Straße 1-4

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. Im Anschluss an das Fachmarktzentrum liegen als Frequenzbringer ein Billa-Markt sowie ein Baumarktzentrum.



| | | |
|----|--|---|
| a) | Lage: | 2130 Mistelbach, Herzog Albrecht-Straße 1-4 |
| | Grundbuch: | Grundbuch 15028 Mistelbach, BG Mistelbach |
| | Einlagezahl: | 5551, 5573 |
| | Grundstücksnummer: | 6685/1, 6682 |
| | Anteile: | 1/1 |
| | Nutzung: | Fachmarktzentrum |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch): | 31.075 m ² |
| | Gesamtnutzfläche: | 10.788,84 m ² |
| c) | Errichtungsjahr: | 2004/2005 |
| d) | Anschaffungsjahr: | 2005 |
| e) | Anschaffungskosten Kaufpreis (vorläufig): Nebenkosten: Gesamt: | EUR 19.480.661,00 rd. EUR 1.282.000,00 rd. EUR 20.762.661,00 |
| f) | Vermietbare Fläche: | 10.788,84 m ² Geschäftsflächen |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung: | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen. |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | rd. EUR 7.900,00 |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Für Rechnungsjahr 2009: rd. EUR 50.000,00 |
| j) | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden: | EUR 1.799,00 pro Monat |
| 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 5551 EUR 12.071.125,00 Deckungsgrad: 100 % EZ 5573 EUR 880.798,00 Deckungsgrad: 100 % es besteht Unterversicherungsverzicht |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze: | 1. Sachverständiger – Ertragswert und Grundwert 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.

| | | |
|----|--|--|
| 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 ² |
| | Gesamtnutzfläche: | 2.893 m ² (ohne Stellplätze) |
| c) | Errichtungsjahr: | 1991-1993 |
| d) | Anschaffungsjahr: | 2006 |
| e) | Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt: | EUR 3.844.699,12 rd. EUR 303.000,00 rd. EUR 4.147.699,12 |
| f) | Vermietbare Fläche: | 1.360 m ² sonstige Flächen, 879 m ² Geschäftsflächen, 418 m ² Büroflächen, 236 m ² Wohnflächen, 280 Stellplätze |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung: | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen. |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Keine |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Für Rechnungsjahr 2009: rd. EUR 31.000,00 |
| 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 6.634.854,00 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 m² hochqualitative Büroflächen auf 18 Geschossen sowie 98 Pkw-Stellplätze zur Verfügung. Das Zusammenspiel von moderner Ausstattung und innovativer Architektur schaffen 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 ² |
| | Gesamtnutzfläche: | 4.875,91 m ² (ohne Stellplätze) |
| c) | Errichtungsjahr: | 2004 |
| d) | Anschaffungsjahr: | 2005 |
| e) | Anschaffungskosten | |
| | Kaufpreis: | EUR 8.250.982,00 |
| | Nebenkosten: | rd. EUR 650.000,00 |
| | Gesamt: | rd. EUR 8.900.982,00 |
| f) | Vermietbare Fläche: | 4.777,47 m ² Büroflächen, 98,44 m ² Geschäftsflächen, 98 Stellplätze |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung: | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen. |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Keine |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Für Rechnungsjahr 2009: rd. EUR 21.950,00 |
| 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 8.157.085,00 Deckungsgrad: 100 % es besteht Unterversicherungsverzicht |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze: | 1. Sachverständiger – Ertragswert und Grundwert 2. Sachverständiger – Ertragswert |

5020 Salzburg, Hellbrunnerstraße 11a



Das im Jahr 1991 errichtete Bürogebäude verfügt über rund 1.700 m² 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, Hellbrunnerstraße 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 ² |
| | Gesamtnutzfläche: | 1.710 m ² (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: | 1.710 m ² Büroflächen, 22 Stellplätze |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung: | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen. |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Keine |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Für Rechnungsjahr 2009: rd. EUR 16.000,00 |
| 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 2.837.890,00 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: | 10044/16882stel Anteile |
| | Nutzung: | Wohnanlage |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch): | 10.459,00 m ² |
| | Gesamtnutzfläche (WE-Objekt): | 4.031,60 m ² (ohne Stellplätze) |
| c) | Errichtungsjahr: | 1997 |
| d) | Anschaffungsjahr: | 2008 |
| e) | Anschaffungskosten | |
| | Kaufpreis: | EUR 7.190.000,00 |
| | Nebenkosten: | rd. EUR 608.200,00 |
| | Gesamt: | rd. EUR 7.798.200,00 |
| f) | Vermietbare Fläche: | 4.031,60 m ² 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: | Keine |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Für Rechnungsjahr 2009: rd. EUR 18.600,00 |
| 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 11.832.280,00 Deckungsgrad: 100 % |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze: | 1. Sachverständiger – Ertragswert und Grundwert 2. Sachverständiger – Ertragswert |

5020 Salzburg, Siezenheimerstraße 35



Im Stadtteil Alt Maxglan gelegen, verfügt die Immobilie über rd. 1.750 m² Nutzfläche sowie 52 Pkw-Stellplätze. Die Autobahn als auch der Salzburger Flughafen Maxglan sind sehr gut erreichbar.

| | | |
|----|--|--|
| a) | Lage: | 5020 Salzburg, Siezenheimerstraße 35 |
| | Grundbuch: | Grundbuch 56531 Maxglan, BG Salzburg |
| | Einlagezahl: | 729 |
| | Grundstücksnummer: | 142/1 |
| | Anteile: | 1/1 |
| | Nutzung: | Bürogebäude |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch): | 2.449 m ² |
| | Gesamtnutzfläche: | 1.752,87 m ² (ohne Stellplätze) |
| c) | Errichtungsjahr: | 1962 – letzte Generalsanierung 1973 |
| d) | Anschaffungsjahr: | 2005 |
| e) | Anschaffungskosten | |
| | Kaufpreis: | EUR 2.050.000,00 |
| | Nebenkosten: | rd. EUR 177.600,00 |
| | Gesamt: | rd. EUR 2.227.600,00 |
| f) | Vermietbare Fläche: | 1.617,87 m ² Büroflächen, 135 m ² Lagerflächen, 52 Stellplätze |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung: | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen. |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Keine |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Für Rechnungsjahr 2009: 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 2.695.864,00 Deckungsgrad: 100 % es besteht Unterversicherungsverzicht |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze: | 1. Sachverständiger – Ertragswert und Grundwert 2. Sachverständiger – Ertragswert |

5020 Salzburg, Sterneckstraße 11

Im Jahr 2003 fertig gestellt, befinden sich im Gebäude rd. 4.225 m² 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: | 785 |
| | Grundstücksnummer: | 1640/1, 1640/4, 1640/7 |
| | Anteile: | 1/1 |
| | Nutzung: | Büro- und Geschäftsgebäude |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch): | 2.524 m ² Hinsichtlich Teile der Liegenschaft besteht eine Abtretungsverpflichtung ins öffentliche Gut. |
| | Gesamtnutzfläche: | rd. 4.225 m ² (ohne Stellplätze) |
| c) | Errichtungsjahr: | 2003 |
| d) | Anschaffungsjahr: | 2005 |
| e) | Anschaffungskosten | |
| | Kaufpreis: | EUR 8.980.000,00 |
| | Nebenkosten: | rd. EUR 620.000,00 |
| | Gesamt: | rd. EUR 9.600.000,00 |
| f) | Vermietbare Fläche: | rd. 3.316 m ² Büroflächen, rd. 909 m ² Geschäftsflächen, 57 Stellplätze |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung: | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen. |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | rd. EUR 17.000,00 |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Für Rechnungsjahr 2009: rd. EUR 16.800,00 |
| 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 8.101.932,00 Deckungsgrad: 100 % es besteht Unterversicherungsverzicht |
| 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 m² moderner Büro-, Geschäfts- und Gastronomieflächen sowie über 158 PKW-Stellplätze.

| | | |
|----|--|---|
| a) | Lage: | 6020 Innsbruck, Grabenweg 64 |
| | Grundbuch: | Grundbuch 81102 Amras, BG Innsbruck |
| | Einlagezahl: | 1290 |
| | Grundstücksnummer: | 685/16 |
| | Anteile: | 1/1 |
| | Nutzung: | Büro- und Geschäftsgebäude |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch): | 3.945 m ² |
| | Gesamtnutzfläche | 6.235,36 m ² (ohne Stellplätze) |
| c) | Errichtungsjahr: | 2005 |
| d) | Anschaffungsjahr: | 2006 |
| e) | Anschaffungskosten | |
| | Kaufpreis: | EUR 13.198.850,00 |
| | Nebenkosten: | rd. EUR 1.080.000,00 |
| | Gesamt: | rd. EUR 14.278.850,00 |
| f) | Vermietbare Fläche: | 6.235,36 m ² Büro- und Geschäftsflächen; 158 Stellplätze |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung: | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen. |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Keine |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Für Rechnungsjahr 2009: rd. EUR 6.250,00 |
| 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 10.805.620,00 Deckungsgrad: 100 % es besteht Unterversicherungsverzicht |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze: | 1. Sachverständiger – Ertragswert und Grundwert 2. Sachverständiger – Ertragswert |

6020 Innsbruck, Museumstraße 32-34

Im Jahr 1994 errichtet, gibt es im gemischt genutzten Objekt rd. 9.210 m² 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, Bruneckerstraße 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 ² |
| | Gesamtnutzfläche: | 9.214,09 m ² (ohne Stellplätze) |
| c) | Errichtungsjahr: | 1994 |
| d) | Anschaffungsjahr: | 2005 |
| e) | Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt: | EUR 16.560.000,00 rd. EUR <u>942.900,00</u> rd. EUR 17.502.900,00 |
| f) | Vermietbare Fläche: | 9.214,09 m ² Büro-, Geschäfts- und Lagerflächen, 140 Stellplätze |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung: | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen. |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Keine |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Für Rechnungsjahr 2009: rd. EUR 149.500,00 |
| 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 20.359.068,00 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.

| | | |
|----|--|---|
| a) | 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) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch): | 6.951 m ² |
| | Gesamtnutzfläche (WE-Objekt): | 5.874,30 m ² |
| c) | Errichtungsjahr: | 1996-1998 |
| d) | Anschaffungsjahr: | 2006 |
| e) | Anschaffungskosten | |
| | Kaufpreis: | EUR 7.700.000,00 |
| | Nebenkosten: | rd. EUR 615.000,00 |
| | Gesamt: | rd. EUR 8.315.000,00 |
| f) | Vermietbare Fläche: | 4.396,03 m ² Schule, 1.478,27 m ² Terrasse und Pausenraum |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung: | Die Betriebskosten werden vom Nutzer getragen. |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Keine |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Für Rechnungsjahr 2009: 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 69.386.079,00 Deckungsgrad: 100 % |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze: | 1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert |

6300 Wörgl, Innsbruckerstraße 110

Direkt im Herzen von Wörgl liegt das im Eigentum der Grenzlandpark Verwaltungs GmbH u. Co Nfg KG befindliche Einkaufs- und Freizeitzentrum „M4“. Das Objekt ist seit April 2004 in Betrieb und verfügt derzeit über rd. 16.800 m² Shopping-, Gastro-, Kino-, Fitness- und Lagerflächen. Weiters stehen 400 Stellplätze zur Verfügung. Das Einkaufszentrum soll um rd. 2.200 m² und 215 Hochgaragenplätze erweitert werden.



| | | |
|-----------|--|--|
| a) | Lage: | 6300 Wörgl, Innsbruckerstraße 110 |
| | Grundbuch: | Grundbuch 83020 Wörgl-Kufstein, GB Kufstein |
| | Einlagezahl: | EZZ 401, 1277 und Baurecht EZ 1319 ob EZ 1174 |
| | Grundstücksnummer: | 189/14, 189/15, 189/27,190/22 |
| | Anteile: | Jeweils 1/1 |
| | Nutzung: | Einkaufszentrum |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch): | 16.413m ² |
| | Gesamtnutzfläche: | 16.881 m ² (ohne Stellplätze) |
| c) | Errichtungsjahr: | 2004 |
| d) | Anschaffungsjahr: | 2008 |
| e) | Anschaffungswert: | EUR 43.300.000,00 |
| f) | Vermietbare Fläche: | ca. 9.474 m ² Einzelhandelsflächen, ca. 5.953 m ² Gastronomie-, Kino- und Fitnessflächen, ca. 1.454 m ² Lager und ca. 400 Stellplätze |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung: | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen. |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | k.A. |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Für Rechnungsjahr 2009: rd. EUR 16.000,00 |
| 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: | <p>Ob EZ 401:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Pfandrecht für Bank Austria Creditanstalt AG im Höchstbetrag von EUR 5.000.000,00 2) Pfandrecht für Bank Austria Creditanstalt AG im Höchstbetrag von EUR 14.500.000,00 3) Pfandrecht für Bank Austria Creditanstalt AG im Höchstbetrag von EUR 16.900.000,00 4) Pfandrecht für Bank Austria Creditanstalt AG im Höchstbetrag von EUR 4.800.000,00 (simultan mit EZ 1277) <p>Ob EZ 1319</p> <p>Reallast zur Zahlung des monatlichen Baurechtszinses</p> |
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft): | <p>Versicherungssumme: EUR 31.350.000,00</p> <p>Deckungsgrad: 100 %</p> |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze: | <ol style="list-style-type: none"> 1. Sachverständiger – Ertragswert und Grundwert 2. Sachverständiger – Ertragswert |

8073 Feldkirchen bei Graz, Triesterstraße 101

Das Bestandsobjekt wird 2008 generalsaniert und erweitert.

Voraussichtlicher Fertigstellungstermin ist Anfang 2009.

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, Triesterstraße 101 |
| | Grundbuch: | 63248 Lebern |
| | Einlagezahl: | 1816 |
| | Grundstücksnummer: | 687/1 |
| | Anteil: | 1/1 |
| | Nutzung: | Pflegeheim |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch): | 2.813 m ² |
| | Gesamtnutzfläche: | 1.887,35 m ² |
| c) | Errichtungsjahr: | 2008 |
| d) | Anschaffungsjahr: | 2008 |
| e) | Anschaffungskosten | |
| | Kaufpreis: | EUR 4.270.000,00 |
| | Nebenkosten: | EUR 406.400,00 |
| | Gesamt: | EUR 4.676.400,00 |
| f) | Vermietbare Fläche: | |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung: | Die Betriebskosten werden vom Nutzer getragen. |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Keine |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Für Rechnungsjahr 2009: 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 Deckungsgrad: 100 % |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze: | 1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert |

8344 Bad Gleichenberg, Franz Josef Straße 20 „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 befindet sich ein Park sowie eine Zufahrtsstraße und ein Parkplatz mit 10 PKW-Stellplätzen.

| | | |
|----|--|--|
| a) | Lage: | 8344 Bad Gleichenberg, Franz Josef Straße 20 |
| | 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 ² |
| | Gesamtnutzfläche: | rd. 1.963 m ² |
| c) | Errichtungsjahr: | 2006-2007 |
| d) | Anschaffungsjahr: | 2007 |
| e) | Anschaffungskosten | |
| | Kaufpreis: | EUR 3.830.000,00 |
| | Nebenkosten: | <u>rd. EUR 321.000,00</u> |
| | Gesamt: | rd. EUR 4.151.000,00 |
| f) | Vermietbare Fläche: | |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung: | Die Betriebskosten werden vom Nutzer getragen. |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Keine |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Für Rechnungsjahr 2009: 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 3.620.000,00 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. 2001 wurde der Altbau durch einen 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: | 272,262,112 |
| | Grundstücksnummer: | 715, 719, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729 |
| | Anteil: | 1/1 |
| | Nutzung: | Pflegeheim |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch): | 9.106 m ² |
| | Gesamtnutzfläche: | 3.138 m ² |
| c) | Errichtungsjahr: | 1987/2003/2008 |
| d) | Anschaffungsjahr: | 2008 |
| e) | Anschaffungskosten | |
| | Kaufpreis: | EUR 7.170.000,00 |
| | Nebenkosten: | EUR 665.400,00 |
| | Gesamt: | EUR 7.835.400,00 |
| f) | Vermietbare Fläche: | 3.138 m ² |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung: | Die Betriebskosten werden vom Nutzer getragen. |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Keine |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Für Rechnungsjahr 2009: 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 4.725.945,00 Deckungsgrad: 100 % es besteht Unterversicherungsverzicht |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze: | 1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert |

8562 Mooskirchen, Kniezenberg 6 „Seniorenzentrum Lindenhof“



Das im Jahre 2005 bis 2006 als 5-geschossiges errichtete 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: | 345, 346/1, 346/3 |
| | Anteil: | 1/1 |
| | Nutzung: | Altenheim |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch): | 13.266 m ² |
| | Gesamtnutzfläche: | rd. 5.291 m ² |
| c) | Errichtungsjahr: | 2005-2006 |
| d) | Anschaffungsjahr: | 2007 |
| e) | Anschaffungskosten | |
| | Kaufpreis: | EUR 8.630.000,00 |
| | Nebenkosten: | rd. EUR 700.200,00 |
| | Gesamt: | rd. EUR 9.330.200,00 |
| f) | Vermietbare Fläche: | |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung: | Die Betriebskosten werden vom Nutzer getragen. |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Keine |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Für Rechnungsjahr 2009: 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 8.388.000,00 Deckungsgrad: 100 % es besteht Unterversicherungsverzicht |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze: | 1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert |

8641 St. Marein im Mürztal, Schaldorferstraße 6, „Seniorenzentrum Zirbenhof“

Das Bestandsobjekt wurde 2006 bis 2007 generalsaniert, ein Kellergeschoß 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, Schaldorferstraße 6 |
| | 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 ² |
| | Gesamtnutzfläche: | rd. 1.805 m ² |
| c) | Errichtungsjahr: | 2006-2007 |
| d) | Anschaffungsjahr: | 2007 |
| e) | Anschaffungskosten | |
| | Kaufpreis: | EUR 3.420.000,00 |
| | Nebenkosten: | rd. EUR 288.600,00 |
| | Gesamt: | rd. EUR 3.708.600,00 |
| f) | Vermietbare Fläche: | |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung: | Die Betriebskosten werden vom Nutzer getragen. |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Keine |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Für Rechnungsjahr 2009: 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 2.742.000,00 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.

| | | |
|-----------|--|--|
| a) | Lage: | 8668 Mitterdorf im Mürztal, Schulstraße 10 |
| | Grundbuch: | 60242 Mitterdorf im Mürztal |
| | Einlagezahl: | 837 |
| | Grundstücksnummer: | 606/4 |
| | Anteil: | 1/1 |
| | Nutzung: | Pflegeheim |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch): | 5998 |
| | Gesamtnutzfläche: | 1.955,20 m ² |
| c) | Errichtungsjahr: | 1997 |
| d) | Anschaffungsjahr: | 2008 |
| e) | Anschaffungskosten | |
| | Kaufpreis: | EUR 4.050.000,00 |
| | Nebenkosten: | EUR 386.600,00 |
| | Gesamt: | EUR 4.436.600,00 |
| f) | Vermietbare Fläche: | 1.955,20 m ² |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung: | Die Betriebskosten werden vom Nutzer getragen. |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Keine |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Für Rechnungsjahr 2009: 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 2.649.339,00 Deckungsgrad: 100 % |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze: | 1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert |

8862 Stadl an der Mur, Steindorf 6 und 6 a

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 ² |
| | Gesamtnutzfläche: | rd. 3.791 m ² |
| c) | Errichtungsjahr: | 2004 |
| d) | Anschaffungsjahr: | 2008 |
| e) | Anschaffungskosten | |
| | Kaufpreis: | EUR 7.262.400,00 |
| | Nebenkosten: | rd. EUR 643.000,00 |
| | Gesamt: | rd. EUR 7.905.400,00 |
| 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: | Keine |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Für Rechnungsjahr 2009: 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. Vorkaufsrecht für ASB Graz gemeinnützige Rettung und Soziale Dienste GmbH 2. Pfandrecht in Höhe von EUR 1.552.200,00 für Steiermärkische Bank und Sparkassen AG 3. Pfandrecht in Höhe von EUR 4.656.600,00 für Steiermärkische Bank und Sparkassen AG |
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft): | Versicherungssumme: EUR 4.213.000,00 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 107 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: | 1651 |
| | Grundstücksnummer: | 382/7, 382/8, 382/9, 382/10, 382/11 |
| | Anteile: | 1/1 |
| | Nutzung: | Fachmarktzentrum |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch): | 10.247 m ² |
| | Gesamtnutzfläche: | 3.460,27 m ² Geschäftsflächen (ohne Stellplätze) |
| c) | Errichtungsjahr: | 2004 und 2006 |
| d) | Anschaffungsjahr: | 2007 |
| e) | Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt: | EUR 6.930.000,00 rd. EUR 565.300,00 rd. EUR 7.495.300,00 |
| f) | Vermietbare Fläche: | rd. 3.460 m ² |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung: | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen. |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Keine |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Für Rechnungsjahr 2009: 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: | Keine |
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft): | Versicherungssumme: EUR 4.158.000,00 Deckungsgrad: 100 % es besteht Unterversicherungsverzicht |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze: | 1. Sachverständiger – Ertragswert 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 m².



| | | |
|----|--|--|
| a) | Lage: | 9020 Klagenfurt, Radetzkystraße 30, 32, 34, 36, Karnerstraße 5, 7, 9 |
| | Grundbuch: | 72127 Klagenfurt |
| | Einlagezahl: | 1399, 1531 |
| | Grundstücksnummer: | 721/2;721/4 |
| | Anteil: | 1/1 |
| | Nutzung: | Wohngebäude |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch): | 5.079 m ² |
| | Gesamtnutzfläche: | 5.585 m ² |
| c) | Errichtungsjahr: | 1962-1970 |
| d) | Anschaffungsjahr: | 2008 |
| e) | Anschaffungskosten | |
| | Kaufpreis: | EUR 3.200.000,00 |
| | Nebenkosten: | EUR 285.300,00 |
| | Gesamt: | EUR 3.485.300,00 |
| f) | Vermietbare Fläche: | 5.585 m ² |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung: | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Keine |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Für Rechnungsjahr 2009: rd. EUR 188.000,00 |
| 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: | Pfandrecht über EUR 3.900.000,00 für Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG |
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft): | Versicherungssumme: EUR 9.873.478,00 Deckungsgrad: 100 % es besteht Unterversicherungsverzicht |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze: | 1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert |

1100 Wien, Laxenburgerstraße 16-18 (Wertrecht)



Die Liegenschaft befindet sich 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, Laxenburgerstraße 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 ² |
| | Gesamtnutzfläche: | rd. 7.552 m ² (ohne Stellplätze) |
| c) | Errichtungsjahr: | 2007/2008 |
| d) | Anschaffungsjahr: | Baubeginn Herbst 2007 |
| e) | Geplante Anschaffungskosten geplanter Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt: | EUR 17.799.612,00 rd. EUR 1.467.192,00 rd. EUR 19.266.804,00 |
| f) | Vermietbare Fläche: | rd. 4.121 m ² Bürofläche/Bauteil I, rd. 2.246 m ² Wohnfläche/ Bauteil II, rd. 1.185 m ² Wohnfläche/Bauteil III, 77 Stellplätze |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung: | Die Betriebskosten sollen von den Nutzern getragen werden. |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Keine |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | 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: | Versicherungssumme: EUR 11.000.000,00 Deckungsgrad: 100 % |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze: | 1. Sachverständiger – Ertragswert und Grundwert 2. Sachverständiger – Ertragswert |
| o) | Sonstiges | Erwerb erfolgte aufschiebend bedingt; zum Zeitpunkt der Erstellung des Rechenschaftsberichtes war die Bedingung schon erfüllt. |

4020 Linz, Johann Wilhelm Klein-Straße 2-4/Freistädterstraße 291 „Unipark Linz“ (Wertrecht)

Die Liegenschaft befindet sich an der Kreuzung Freistädterstraße 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 von Supermarkt, Apotheke, Banken, Kirche befinden sich in unmittelbarer Nähe des geplanten Objektes. An der Freistädterstraße befindet sich eine städtische Buslinie und ca. 150 m nördlich an der Dornbacherstraße eine Straßenbahnverbindung, die mit dem Zentrum und den Bahnhöfen verbunden ist.



| | | |
|-----------|--|--|
| a) | Lage: | 4020 Linz, Johann Wilhelm Klein-Str. 2-4/Freistädterstr. 291 |
| | Grundbuch: | Grundbuch 45214 Katzbach, BG Linz |
| | Einlagezahl: | 382 |
| | Grundstücksnummer: | 818, .85, .86 |
| | Rechtsform | Baurecht |
| | Anteile: | 1/1 |
| | Nutzung: | Wohn-, Büro- und Geschäftsgebäude |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch): | 5.080 m ² |
| | Gesamtnutzfläche: | rd. 4.502 m ² (ohne Stellplätze) |
| c) | Errichtungsjahr: | Baubeginn 2007 |
| d) | Anschaffungsjahr: | |
| e) | Geplante Anschaffungskosten geplanter Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt: | rd. EUR 9.075.000,00 rd. EUR 718.488,00 rd. EUR 9.793.488,00 |
| f) | Vermietbare Fläche: | rd. 1.402 m ² Geschäftsfläche, rd. 324 m ² Bürofläche, rd. 2.776 m ² Wohnfläche, 134 Stellplätze |
| g) | Gewählte Bewertungsansätze: | 1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert |
| h) | Sonstiges: | Das Gebäude ist im Errichtungsstadium. Kauf erfolgte aufschiebend bedingt. |

4020 Linz, Freistädterstraße/Leonfelder Straße „Business Corner Urfahr“ (Wertrecht)



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. 1km stadtauswärts gibt es eine Anschlussstelle an die A7 Mühlkreisautobahn.

| | | |
|-----------|---|--|
| 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): | rd. 2.552 m ² |
| | Gesamtnutzfläche: | rd. 7.238 m ² (ohne Stellplätze) |
| c) | Errichtungsjahr: | Baubeginn 2007 |
| d) | Anschaffungsjahr: | |
| e) | Geplante Anschaffungskosten geplanter Kaufpreis: | rd. EUR 17.200.000,00 |
| | Nebenkosten: | rd. EUR 1.371.505,00 |
| | Gesamt: | rd. EUR 18.571.505,00 |
| f) | Vermietbare Fläche: | rd. 2.876 m ² Wohnungsfläche, rd. 3.018 m ² Bürofläche, rd. 1.344 m ² Geschäftsfläche, 139 Stellplätze |
| g) | Gewählte Bewertungsansätze: | 1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert |
| h) | Sonstiges: | Das Gebäude ist im Errichtungsstadium. Kauf erfolgte aufschiebend bedingt. |

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

| | |
|---|----------------|
| Vordere Zollamtsstraße 13, 1030 Wien, Handelsgericht Wien, FN 268849 t, Stammkapital: | EUR 35.000,00 |
| Gesellschafter: | |
| Bank Austria Real Invest Immobilein-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 |
| | Anteile: | 1/1 |
| | Nutzung: | Wohn- und Geschäftsflächen |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch): | rd. 8.852 m ² |
| | Gesamtnutzfläche: | rd. 12.350 m ² (ohne Stellplätze) |
| c) | Errichtungsjahr: | 2007 |
| d) | Anschaffungsjahr: | 2007 |
| e) | Anschaffungskosten Kaufpreis / geplante Errichtungskosten Nebenkosten: Gesamt: | EUR 20.845.000,00 rd. EUR 186.100,00 rd. EUR 21.031.100,00 |
| f) | Vermietbare Fläche: | rd. 700 m ² Geschäftsflächen, rd. 250 m ² Lager- u. Nebenflächen, rd. 11.400 m ² Wohnflächen, 166 Stellplätze |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung: | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen. |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Keine |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | 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: | 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 |
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft): | Keine |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze: | 1. Sachverständiger – Vergleichswert 2. Sachverständiger – Grundwert |
| o) | Sonstiges | Gesellschaft ist Eigentümerin der Liegenschaft. Gebäude aktuell in Errichtung. |

| Vermögensaufstellung zum Stichtag | | | |
|--|----------------------------------|-------------------|-------------------------------------|
| | | 100 % | Anteil REAL INVEST Austria (99,8 %) |
| | Anlagevermögen | EUR 21.378.500,00 | EUR 21.335.743,00 |
| | Umlaufvermögen | EUR 1.268.127,01 | EUR 1.265.590,76 |
| | Verbindlichkeiten/Rückstellungen | EUR 22.641.091,87 | EUR 22.595.809,69 |

Grenzlandpark Verwaltungs-GmbH

| | | |
|--|-----|-----------|
| Vordere Zollamtsstraße 13, 1030 Wien, Handelsgericht Wien, FN 240607i, Stammkapital: | EUR | 37.500,00 |
| Gesellschafter: | | |
| Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH (Real Invest Austria): | EUR | 35.930,00 |
| BA-CA Investor Beteiligungs GmbH: | EUR | 70,00 |
| vorläufige Anschaffungskosten der Beteiligung: | EUR | 41.592,20 |
| Nebenkosten: | EUR | 8.000,00 |

| Vermögensaufstellung zum Stichtag | | | |
|-----------------------------------|----------------------------------|---------------|-------------------------------------|
| | | 100 % | Anteil REAL INVEST Austria (99,8 %) |
| | Anlagevermögen | | |
| | Umlaufvermögen | EUR 49.015,85 | EUR 48.922,72 |
| | Verbindlichkeiten/Rückstellungen | EUR 3.155,67 | EUR 3.149,67 |

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 57/58).

Grenzlandpark Verwaltungs-GmbH und Co. Nfg KG

Vordere Zollamtsstraße 13, 1030 Wien, Handelsgericht Wien, FN 240611 s.

Komplementär:

Grenzlandpark Verwaltungs-GmbH, Vordere Zollamtsstraße 13, 1030 Wien, Handelsgericht Wien, FN 240607i

Kommanditist:

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

vorläufige Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung: EUR 13.770.669,00

Nebenkosten (vorläufig): EUR 1.288.650,00

| Vermögensaufstellung zum Stichtag | | | |
|-----------------------------------|----------------------------------|-------------------|--|
| | | 100 % | |
| | Anlagevermögen (EKZ M4) | EUR 50.232.000,00 | |
| | Umlaufvermögen | EUR 606.480,53 | |
| | Verbindlichkeiten/Rückstellungen | EUR 35.078.988,66 | |

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

2. Anzahl der umlaufenden Anteile

Der Anteilsuflauf belief sich zum 30.09.2008 auf 35.691.256 Ausschüttungsanteile (ISIN AT0000634357), 39.623.470 Thesaurierungsanteile mit KEST-Abzug (ISIN AT0000A634365) und 1.802.585 Thesaurierungsanteile ohne KEST-Abzug (ISIN AT0000A05RD2 seit Juli 2007).

Das Fondsvermögen betrug zum 30.9.2008 insgesamt EUR 879.785.923,98.

3. Nettobestandswert je Anteil

Zum 30.9.2008 wurde der Rechenwert eines Anteils (=Nettobestandswert je Anteil) für Ausschüttungsanteile mit EUR 10,86 sowie für Thesaurierungsanteile mit KEST-Abzug mit EUR 11,88 und für Thesaurierungsanteile ohne KEST-Abzug mit EUR 12,00 berechnet.

4. Wertpapierbestand

Während des Berichtszeitraumes getätigte Käufe und Verkäufe von Wertpapieren:

| Kurzbezeichnung | Zinsen | Käufe | Verkäufe |
|-----------------------------|--------|----------------------|----------------------|
| RAGB 5 01/15/08 EUR * | 5,00 % | 148.154.679 | 184.044.567 |
| RAGB 4 07/15/09 * | 4,00 % | 2.374.856.260 | 2.339.850.160 |
| RAGB 5 1/2 01/15/10 * | 5,50 % | 233.546.715 | 221.090.002 |
| RAGB 5 1/4 01/04/11 * | 5,25 % | 166.368.944 | 153.333.404 |
| BAWAG OBL. 02-08/21 | 5,25 % | | 5.000.000 |
| BA-CA PF FL R 100/07 – 11P2 | 4,45 % | 10.000.000 | |
| BA-CA PF R 101/07 – 10/P3 | 0,00 % | 8.002.400 | |
| BACA FLR PF 08/18 S.346 | 4,91 % | 15.000.000 | |
| BACA EPRA COV PF BND08-11 | 0,00 % | 9.990.000 | |
| | | 2.965.918.998 | 2.903.318.133 |

* Die Veranlagungen erfolgten jeweils als echtes Pensionsgeschäft, bei dem anstelle der ausgewiesenen Nominalverzinsungen der jeweils gültige Geldmarktsatz (rd. 4 % p.a.) zur Anwendung kam.

5. Entwicklung des Fondsvermögens und Ertragsrechnung

Entwicklung des Fondsvermögens und Ertragsrechnung
für das Rechnungsjahr 01.10.2007 - 30.09.2008

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 | 10,80 | 11,46 | 11,46 |
| Ausschüttung am 13.12.2007 von EUR 0,43 entspricht 0,04103 Anteilen | EUR | 0,43 | | |
| Ausschüttung am 13.12.2007 von EUR 0,12 entspricht 0,01047 Anteilen | EUR | | 0,12 | |
| Anteilswert am Ende des Rechnungsjahres | EUR | 10,86 | 11,88 | 12,00 |
| Gesamtwert inkl. (fiktiv) durch Ausschüttung / Auszahlung erworbene Anteile | EUR | 11,31 | 12,00 | 12,00 |
| Nettoertrag pro Anteil | EUR | 0,51 | 0,54 | 0,54 |
| Wertentwicklung eines Anteils im Rechnungsjahr | | 4,72 % | | |

2. Gewinnermittlung

a) Wertpapiere und Barvermögen

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

| | | | |
|-----|-------------|------------|---------------------|
| 2a1 | Zinserträge | EUR | 7.898.653,13 |
| | | EUR | 7.898.653,13 |

b) Bewirtschaftung der Immobilien

(Bewirtschaftungsgewinn gem. § 14 Abs. 3 ImmoInvFG)

| | | | |
|-----|--|------------|----------------------|
| 2b1 | Mieterträge und sonstige Objekterträge | EUR | 29.008.330,43 |
| 2b2 | sonstige Erträge | EUR | 68.683,26 |
| 2b3 | Dotierung der Instandhaltungsrücklage | EUR | – 5.801.665,39 |
| 2b4 | Zinsaufwand Fremdfinanzierung | EUR | – 2.448.672,20 |
| 2b5 | Sonstige Kosten | EUR | – 362.425,55 |
| 2b6 | <u>Steuern und Gebühren</u> | EUR | – |
| | | EUR | 20.464.250,55 |

c) Aufwertungsgewinne der Immobilien

(Aufwertungsgewinn gem. § 14 Abs. 4 ImmoInvFG)

| | | | |
|-----|---|------------|---------------------|
| 2c1 | Bewertungsdifferenzen der Immobilienanlagen | EUR | 12.507.850,61 |
| 2c2 | Veräußerungsgewinne; -verluste | EUR | – 37.533,00 |
| 2c3 | <u>Auflösung der Anschaffungsnebenkosten</u> | EUR | – 4.205.605,09 |
| | Aufwertungsgewinn gesamt | EUR | 8.264.712,52 |
| | <u>Abzüglich Kürzung gem. § 14 Abs. 4 ImmoInvFG</u> | EUR | – 1.652.942,50 |
| | | EUR | 6.611.770,02 |

d) Allgemeine Aufwendungen

| | | | |
|-----|------------------------------------|------------|-----------------------|
| 2d1 | Verwaltungsgebühr | EUR | – 5.641.446,26 |
| 2d2 | Depotbankgebühr | EUR | – 751.780,67 |
| 2d3 | <u>Rechts- und Beratungskosten</u> | EUR | – 28.231,59 |
| | | EUR | – 6.421.458,52 |

e) Ertragsausgleich

| | | | |
|-----|------------------------------|------------|---------------------|
| 2e1 | Ertragsausgleich Zinsen | EUR | 847.273,35 |
| 2e2 | Ertragsausgleich Mieten | EUR | 2.821.049,67 |
| 2e3 | Aufwandausgleich | EUR | – 1.405.589,47 |
| 2e4 | <u>Ertragsausgleich KEST</u> | EUR | 1.239.693,66 |
| | | EUR | 3.502.427,21 |

| | | |
|------------------------------------|------------|----------------------|
| Gewinn gemäß § 14 ImmoInvFG | EUR | 32.055.642,39 |
|------------------------------------|------------|----------------------|

| | | |
|--|-----|-------------|
| Verluste aus dem Abgang von Wertpapieren | EUR | – 88.885,00 |
|--|-----|-------------|

| | | |
|--|------------|----------------------|
| Gewinn gemäß § 14 ImmoInvFG inkl. realisierter Kursverluste | EUR | 31.966.757,39 |
|--|------------|----------------------|

3. Ermittlung Fondsergebnis

| | | | |
|-----|---|------------|---------------------|
| 3a1 | Kürzung gem. § 14 Abs. 4 ImmoInvFG | EUR | 1.652.942,50 |
| 3a2 | Nicht realisierte Vermögensveränderungen | EUR | 119.280,97 |
| 3a3 | Dotierung der Instandhaltungsrücklage | EUR | 5.801.665,39 |
| 3a4 | Abgrenzungen für Instandhaltungen | EUR | – 600.817,78 |
| | <u>Durchgeführte Instandhaltungen und Investitionen</u> | EUR | – |
| | | EUR | 6.973.071,08 |

| | | |
|-----------------------------|------------|----------------------|
| Fondsergebnis gesamt | EUR | 38.939.828,47 |
|-----------------------------|------------|----------------------|

4. Entwicklung des Fondsvermögens

| | | |
|---|------------|-----------------------|
| Fondsvermögen am Beginn des Rechnungsjahres (56.918.089 Anteile) | EUR | 636.785.743,49 |
| Ausgabe und Rücknahme von Anteilen | | |
| 4a1 Ausschüttung | EUR | – 14.385.904,74 |
| 4a2 Ausgaben von Anteilen | EUR | 352.764.103,31 |
| 4a3 Rücknahme von Anteilen | EUR | – 134.317.846,55 |
| Fondsergebnis gesamt | EUR | 38.939.828,47 |

| | | |
|---|------------|-----------------------|
| Fondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres (77.117.311 Anteile) | EUR | 879.785.923,98 |
|---|------------|-----------------------|

5. Verwendungs(Herkunfts-)rechnung

| | | |
|--------------------------------------|------------|----------------------|
| Gewinn gem. § 14 ImmoInvFG | EUR | 32.055.642,39 |
| <u>Gewinnvortrag aus dem Vorjahr</u> | EUR | 316.668,74 |
| Ausschüttungsfähiger Gewinn | EUR | 32.372.311,13 |

| | | |
|---|------------|---------------------|
| Ausschüttung pro Anteil | 0,3900 | |
| Anzahl der Ausschüttungsanteile per 30.09.2008 | 35.691.256 | |
| Ausschüttung am 15.12.2008 | | EUR – 13.919.589,84 |
| Gewinnanteil pro Thesaurierer Anteil | 0,4327 | |
| Ausschüttungsanteil pro Thesaurierungsanteil mit KEST Abzug | 0,1100 | |
| Anzahl der Thesaurierungsanteile mit KEST Abzug per 30.09.2008 | 39.623.470 | EUR – 4.358.581,70 |
| Gewinnanteil pro Vollthesaurierer Anteil | 0,4374 | |
| Anzahl der Thesaurierungsanteile ohne KEST Abzug per 30.09.2008 | 1.802.585 | |
| Gewinnübertrag Thesaurierungsanteile mit KEST Abzug auf Substanz | | EUR – 12.787.938,40 |
| Gewinnübertrag Thesaurierungsanteile ohne KEST Abzug auf Substanz | | EUR – 788.212,25 |

| | | |
|--|------------|-------------------|
| Gewinnvortrag in die Folgeperiode | EUR | 517.988,93 |
|--|------------|-------------------|

6. Vergleichende Übersicht über die ersten fünf Rechnungsjahre

| Rechnungsjahr (Werte in EUR) | Nettobestandswert per Ende Rechnungsjahr | Immobilienvermögen ohne Nebenkosten per Ende Rechnungsjahr | Wertveränderung im Rechnungsjahr | Ausschüttung je Anteil |
|---|--|---|--|---------------------------|
| 2003/2004 (1.12.2003 – 30.9.2004) | 164.453.858,56 | 36.061.500,00 | 2,40 % | 0,20 |
| 2004/2005 (1.10.2004 – 30.9.2005) | 418.150.447,45 | 203.839.000,18 | 4,42 % | 0,31 |
| 2005/2006 (1.10.2005 – 30.9.2006) | 545.857.763,63 | 373.038.216,80 | 3,81 % | 0,32 |
| 2006/2007 (1.10.2006 – 30.9.2007) | 636.743.659,91 | 565.896.859,00 | 5,33 % | 0,43 |
| 2007/2008 (1.10.2007 – 30.9.2008) | 879.785.923,98 | 721.042.111,61 | 4,72 % | 0,39 |

Nach aktueller Planung wird im nächsten Rechnungsjahr ein weiteres Fondsvolumenwachstum erwartet. In Anbetracht der aktuell sehr volatilen Kapitalmärkte wird jedoch dem Aspekt der ausreichenden Liquidität ein hoher Stellenwert eingeräumt. Eine Abweichung vom angepeilten Ziel einer rd. 100%igen Investitionsquote sowohl nach oben (bei hohen Mittelabflüssen) als auch nach unten (höhere Liquiditätsreserve) ist jedoch möglich.

7. Ausschüttung je Anteil

Die Ausschüttung in Höhe von EUR 0,39 je Ausschüttungsanteil wird am 15.12.2008 von der Depotbank, der UniCredit Bank Austria AG vorgenommen.

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

8. Steuerliche Behandlung je Anteilsschein

Steuerliche Behandlung je ausschüttenden Anteilsschein

| Steuerliche Behandlung der Ausschüttung bzw. der ausschüttungsgleichen Erträge | | Privat- anleger | Betriebliche Anleger | | Privat- stiftungen |
|---|------------|--------------------|------------------------|-------------------------|-----------------------|
| | | | Natürliche Personen | Juristische Personen | |
| Rechnungsjahr 2007/08 | | | | | |
| 1. Ausschüttung vor Abzug der KEST II | EUR | 0,3900 | 0,3900 | 0,3900 | 0,3900 |
| 2. zuzüglich nicht ausgeschüttete | EUR | 0,0056 | 0,0056 | 0,0056 | 0,0056 |
| a) Bewirtschaftungsgewinne | EUR | 0,0033 | 0,0033 | 0,0033 | 0,0033 |
| b) Wertpapiergewinne | EUR | 0,0012 | 0,0012 | 0,0012 | 0,0012 |
| c) Aufwertungsgewinne | EUR | 0,0012 | 0,0012 | 0,0012 | 0,0012 |
| 3. Ertrag | EUR | 0,3956 | 0,3956 | 0,3956 | 0,3956 |
| 4. Hievon endbesteuert | EUR | 0,3956 | 0,3956 | – | – |
| 5. Steuerpflichtige Einkünfte | EUR | – | – | 0,3956 | 0,3956 |
| a) aus Kapitalvermögen bzw. aus Gewerbebetrieb | EUR | | | | |
| b) für KÖSt relevant | EUR | | | | |
| 6. Rechenwert per 30.9.2008 | EUR | 10,86 | 10,86 | 10,86 | 10,86 |
| 7. Erbschaftssteuerwert | EUR | – | – | – | – |
| Detailangaben | | | | | |
| 8. Erträge, die dem KEST-Abzug unterliegen | | | | | |
| a) Bewirtschaftungsgewinne | EUR | 0,2282 | 0,2282 | 0,2282 | 0,2282 |
| b) Zinserträge | EUR | 0,0858 | 0,0858 | 0,0858 | 0,0858 |
| c) Aufwertungsgewinne | EUR | 0,0816 | 0,0816 | 0,0816 | 0,0816 |
| 9. KEST II | | | | | |
| a) KEST II (auf Bewirtschaftungsgewinne) | EUR | 0,0571 | 0,0571 | 0,0571 | 0,0571 |
| b) KEST II (auf Zinsen) | EUR | 0,0215 | 0,0215 | 0,0215 | 0,0215 |
| c) KEST II (auf Aufwertungsgewinne) | EUR | 0,0204 | 0,0204 | 0,0204 | 0,0204 |
| KEST II (gesamt) | EUR | 0,0989 | 0,0989 | 0,0989 | 0,0989 |
| KEST II (gesamt) gerundet | EUR | 0,10 | 0,10 | 0,10 | 0,10 |

Steuerliche Behandlung je thesaurierenden Anteilsschein

| Steuerliche Behandlung der Ausschüttung bzw. der ausschüttungsgleichen Erträge | | Privat- anleger | Betriebliche Anleger | | Privat- stiftungen |
|---|------------|--------------------|------------------------|-------------------------|-----------------------|
| | | | Natürliche Personen | Juristische Personen | |
| Rechnungsjahr 2007/08 | | | | | |
| 1. Erträge vor Abzug der KEST II | EUR | 0,4327 | 0,4327 | 0,4327 | 0,4327 |
| 4. Hievon endbesteuert | EUR | 0,4327 | 0,4327 | – | – |
| 5. Steuerpflichtige Einkünfte | EUR | – | – | 0,4327 | 0,4327 |
| a) aus Kapitalvermögen | EUR | | | | |
| bzw. aus Gewerbebetrieb | | | | | |
| b) für KÖSt relevant | EUR | | | | |
| 6. Rechenwert per 30.9.2008 | EUR | 11,88 | 11,88 | 11,88 | 11,88 |
| 7. Erbschaftssteuerwert | EUR | – | – | – | – |
| Detailangaben | | | | | |
| 8. Erträge, die dem KEST-Abzug unterliegen | | | | | |
| a) Bewirtschaftungsgewinne | EUR | 0,2496 | 0,2496 | 0,2496 | 0,2496 |
| b) Zinserträge | EUR | 0,0939 | 0,0939 | 0,0987 | 0,0987 |
| c) Aufwertungsgewinne | EUR | 0,0893 | 0,0893 | 0,0893 | 0,0893 |
| 9. KEST II | | | | | |
| a) KEST II (auf Bewirtschaftungsgewinne) | EUR | 0,0624 | 0,0624 | 0,0624 | 0,0624 |
| b) KEST II (auf Zinsen) | EUR | 0,0235 | 0,0235 | 0,0235 | 0,0235 |
| c) KEST II (auf Aufwertungsgewinne) | EUR | 0,0223 | 0,0223 | 0,0223 | 0,0223 |
| KEST II (gesamt) | EUR | 0,1082 | 0,1082 | 0,1082 | 0,1082 |
| KEST II (gesamt) gerundet | EUR | 0,11 | 0,11 | 0,11 | 0,11 |

9. 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.

10. 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 2007 bis 30. September 2008 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 November 2008

11. Bestätigungsvermerk

Wir haben gemäß § 13 Abs 3 des Bundesgesetzes über Immobilienfonds (Immobilien-Investmentfondsgesetz) den Rechenschaftsbericht über das Rechnungsjahr vom 1. Oktober 2007 bis 30. September 2008 des Real Invest Austria, Immobilienfonds nach dem ImmoInvFG, unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Die Prüfung erstreckte sich auch darauf, ob das Immobilien-Investmentfondsgesetz und die Fondsbestimmungen 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.

Die Buchführung, die tägliche Bewertung, die Berechnung von Abzugsteuern und 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, liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien und der Depotbank.

Unsere Aufgabe als Abschlussprüfer ist es, auf Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über die aus der Buchhaltung abgeleiteten Zahlen und die allgemeinen Aussagen des Rechenschaftsberichtes abzugeben sowie festzustellen, ob bei der Verwaltung des Sondervermögens das Immobilien-Investmentfondsgesetz und die Fondsbestimmungen beachtet wurden.

Wir haben unsere Prüfung nach § 13 Abs 3 Immobilien-Investmentfondsgesetz unter Beachtung der österreichischen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Rechenschaftsbericht, die Ordnungsmäßigkeit der Buchführung und die Einhaltung des Gesetzes und der Fondsbestimmungen wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden unsere Kenntnisse der Verwaltung des Sondervermögens sowie unsere Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Nachweise für die Angaben in der Buchführung und im Rechenschaftsbericht auf Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze für den Rechenschaftsbericht. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Rechenschaftsbericht nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften. Die Vorschriften des Bundesgesetzes über Immobilienfonds (Immobilien-Investmentfondsgesetz) und die Fondsbestimmungen wurden beachtet.

Wien, am 24. November 2008

KPMG Austria GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

Mag. Bernhard Mechtler e.h.
Wirtschaftsprüfer

ppa Mag. Gerda Reischl e.h.
Wirtschaftsprüfer

III. Fondsbestimmungen

Anlage

REAL INVEST Austria mündelsicherer Immobilienfonds

INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeine Fondsbestimmungen nach dem ImmoInvFG

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

Besondere Fondsbestimmungen

| | | |
|-------|--|---|
| § 13 | Depotbank | 5 |
| § 14 | Zahl- und Einreichstellen | 5 |
| § 15 | Vermögenswerte in Immobilien | 5 |
| § 16 | Risikomischung | 5 |
| § 17 | Bankguthaben und Wertpapierveranlagung | 5 |
| § 18 | Grundstücks-Gesellschaften | 6 |
| § 19 | Derivative | 6 |
| § 19a | OTC-Derivate | 6 |
| § 20 | Bewertung | 6 |
| § 21 | Kurzfristige Kreditaufnahme | 7 |
| § 22 | Veräußerung und Belastung, Kreditaufnahme | 7 |
| § 22a | Pensionsgeschäfte | 7 |
| § 22b | Wertpapierleihe | 7 |
| § 23 | Grundsätze der Vorscheurechnung | 7 |
| § 24 | Modalitäten der Ausgabe und Rücknahme | 7 |
| § 25 | Rechnungsjahr | 7 |
| § 26 | Kosten, Ersatz von Aufwendungen | 7 |
| § 27 | Verwendung der Erträge bei Ausschüttungsanteilscheinen | 8 |
| § 28 | Verwendung der Erträge bei Thesaurierungsanteilscheinen mit KEST-Abzug (Thesaurier) | 8 |
| § 29a | Verwendung der Erträge bei Thesaurierungsanteilscheinen ohne KEST-Abzug (Vollthesaurierer Inlands- und Auslandstranche) | 8 |
| § 29b | Verwendung der Erträge bei Thesaurierungsanteilscheinen ohne KEST-Abzug (Vollthesaurierer Auslandstranche) | 8 |

| | |
|----------------------|---|
| Anhang zu § 19 | 9 |
|----------------------|---|

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 Bank Austria Creditanstalt 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 zuletzt geändert durch Bundesgesetz BGBl I Nr. 134/2006 (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 Sammelkunden (gemäß § 24 Depotgesetz, in der jeweils geltenden Fassung) dargestellt.
3. Jeder Erwerber eines Anteiles an einer Sammelkunde erwirbt in der Höhe seines Anteiles an den in der Sammelkunde 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 der Fondsbestimmungen) eine Teilung der Anteile als im Interesse der Anteilhaber gelegen erachtet.

§ 3 Anteilscheine und Sammelkunden

1. Die Anteilscheine lauten auf den Inhaber.
2. Die Sammelkunden 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 der Fondsbestimmungen) 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 führt die Depots und Konten des Immobilienfonds und übt alle übrigen, ihr im ImmoInvFG sowie in den Fondsbestimmungen übertragenen Funktionen aus.

§ 6 Ausgabepreis und Anteilswert

1. Die Depotbank hat den Wert eines Anteiles (Anteilswert) 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 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 der Fondsbestimmungen.

Die in § 26 der Fondsbestimmungen 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 Anteilswert zuzüglich eines Aufschlages pro Anteil zur Deckung der Ausgabekosten der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien. Der sich ergebende Preis wird aufgerundet. Die Höhe dieses Aufschlages bzw. der Rundung ist in den „Besonderen Fondsbestimmungen“ angeführt.
3. Der Ausgabepreis und der Rücknahmepreis werden für jede Anteilscheinart in der „Investmentfondsbeilage zum Amtlichen Kursblatt der Wiener Börse“ verlautbart.

§ 7 Rücknahme

1. Auf Verlangen eines Anteilhabers ist diesem sein Anteil an dem Immobilienfonds zum jeweiligen Rücknahmepreis auszuführen, und zwar gegen Rückgabe des Anteilscheines, der noch nicht fälligen Ertragscheine und des Erneuerungsscheines.
2. Der Rücknahmepreis ergibt sich aus dem Wert eines Anteiles, abzüglich eines Abschlages 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 der Fondsbestimmungen 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 Anteilhaber 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 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 Ertragsanteile

Der Anspruch der Anteilhabers auf Herausgabe der Ertragsanteile verjährt nach Ablauf von fünf Jahren. Solche Ertragsanteile 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 der Fondsbestimmungen ermittelten Werte – findet § 10 Kapitalmarktgesetz Anwendung. Die Veröffentlichung erfolgt 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.

§ 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 bzw., sofern das Fondsvermögen EUR 300.000,- bzw. ab 1. Juli 2007 EUR 30 Mio. unterschreitet, ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist durch öffentliche Bekanntmachung (§ 10 der Fondsbestimmungen) kündigen.
2. Endet das Recht der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien zur Verwaltung dieses Immobilienfonds, so wird die Verwaltung oder Abwicklung nach den entsprechenden 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 Bank Austria Creditanstalt AG, Wien.

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

1. Zahl- und Einreichstelle für die Anteilscheine und Erträgnisscheine ist die Bank Austria Creditanstalt AG.
2. Für den Immobilienfonds werden sowohl Ausschüttungs- als auch Thesaurierungsanteilscheine mit KEST-Abzug und zwar jeweils über einen Anteil ausgegeben.

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien behält sich vor, auch Thesaurierungsanteilscheine ohne KEST-Abzug 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 bzw. der Auszahlungen gemäß § 28 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:
 - 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: städtische Ballungszentren in Österreich, insbesondere in Wien und den Landeshauptstädten;

Immobilienart (Nutzungsart):

- Wohnparks;
- Wohnimmobilien;
- Infrastruktureinrichtungen
(wie zum Beispiel Kindergärten, Tagesheime, Schulen, Einrichtungen der öffentlichen Sicherheit, Versorgung und Verkehr);
- Nahversorgungseinrichtungen
(wie zum Beispiel Supermärkte, Geschäfte, Dienstleistungsunternehmen, Ladenzeilen);
- Büroimmobilien

Immobilien dürfen nur insoweit erworben werden, als sie zur Anlage von Mündelgeld geeignet sind.

§ 16 Risikomischung

1. Der Immobilienfonds muss aus mindestens 10 Vermögenswerten gemäß § 15 Z 1 und 2 der Fondsbestimmungen bestehen.
2. Keiner der Vermögenswerte gemäß § 15 Z 1 der Fondsbestimmungen 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:
 - a) Bankguthaben;
 - b) Geldmarktinstrumente;

- c) Anteile an Kapitalanlagefonds gemäß § 1 Abs. 1 oder 2 InvFG 1993 und Anteile an Kapitalanlagefonds, die von einer Kapitalanlagegesellschaft mit Sitz in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum verwaltet werden, die nach den Fondsbestimmungen ausschließlich direkt oder indirekt in Vermögensgegenständen nach den Z 1, 2 und 4 anlegen dürfen;
 - d) Teilschuldverschreibungen, Kassenobligationen, Wandelschuldverschreibungen, Pfandbriefe, Kommunalschuldverschreibungen und Bundesschatzscheine mit einer jeweiligen Restlaufzeit von längstens drei Jahren;
 - e) Wertpapiere, 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 Erträge) entspricht, in Vermögenswerten gemäß Abs. 1 Z 1 bis Z 4 zu halten.
 3. Neben den Erträgen dürfen Bankguthaben bis zu einer Höhe von 20 vH des Fondsvermögens bei derselben Kreditinstitutsgruppe (§ 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, 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 sowie Beteiligungen gemäß § 23 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, 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:
 - a) es sich bei den Basiswerten um Wertpapiere, Geldmarktinstrumente, Vermögensgegenstände gemäß § 21 Abs. 1 und 2 sowie Beteiligungen gemäß § 23 oder um Finanzindizes, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen handelt, in welche der Immobilienfonds gemäß den in seinen Fondsbestimmungen genannten Anlagezielen investieren darf,
 - b) die Gegenparteien bei Geschäften mit OTC-Derivaten einer Aufsicht unterliegende Institute der Kategorien sind, die von der Finanzmarktaufsichtsbehörde durch Verordnung zugelassen wurden, und
 - c) 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:
 - a) wenn die Gegenpartei ein Kreditinstitut im Sinne des § 2 Z 20 BWG ist, 10 vH des Fondsvermögens,
 - b) 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.

- Die Bewertung der Vermögenswerte im Sinne des § 15 der Fondsbestimmungen 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.

- Bei einer Beteiligung nach § 18 der Fondsbestimmungen 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 der Fondsbestimmungen aufgenommene Kredite sind auf diesen Hundertsatz nicht anzuwenden.

§ 22 Veräußerung und Belastung, Kreditaufnahme

Die Veräußerung von Vermögenswerten gemäß § 15 der Fondsbestimmungen ist zulässig soweit die Gegenleistung den gemäß § 20 der Fondsbestimmungen 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 der Fondsbestimmungen nicht überschreiten. Im Rahmen des § 21 der Fondsbestimmungen 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 gemäß § 32 ImmoInvFG 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 Ausgabebzuschlag zur Deckung der Ausgabekosten der Gesellschaft beträgt 3 vH. Für die Ermittlung des Ausgabepreises wird der sich ergebende Betrag auf den nächsten Cent aufgerundet.

Der Rücknahmepreis ergibt sich aus dem Anteilwert, abgerundet auf den nächsten Cent.

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 der Fondsbestimmungen 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 Abwicklungserlös erhält die Depotbank eine Vergütung von 2 vH.

§ 27 Verwendung der Erträge bei Ausschüttungsanteilscheinen

Die während des Rechnungsjahres vereinnahmten Erträge (gemäß § 14 (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 Thesaurierungsanteilscheinen 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.

§ 29a 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.

§ 29b 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 Kapitalertragssteuer 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 verringerter 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/2/0/2/CH0230/CMS1140105592256/1_listeger.pdf

im „Verzeichnis der Geregelten Märkte (pdf)“.

2. Börsen in europäischen Ländern außerhalb der Mitgliedstaaten des EWR

| | | |
|-----|--------------------------------------|---|
| 2.1 | Bosnien Herzegovina: | Sarajevo |
| 2.2 | Republik Srpska, BiH ¹⁾ : | Banja Luka |
| 2.3 | Kroatien: | Zagreb, Varaždin |
| 2.4 | Schweiz: | SWX Swiss-Exchange |
| 2.5 | Serbien und Montenegro: | Belgrad |
| 2.6 | Türkei: | Istanbul (betr. Stock Market nur „National Market“) |
| 2.7 | Bulgarien: | Sofia (Bulgarian Stock Exchange) |
| 2.8 | Rumänien: | Bukarest (Bucharest 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 | Hongkong: | Hongkong Stock Exchange |
| 3.6 | Indien: | Bombay |
| 3.7 | Indonesien: | Jakarta |
| 3.8 | Israel: | Tel Aviv |
| 3.9 | Japan: | Tokyo, Osaka, Nagoya, Kyoto, Fukuoka, Niigata, Sapporo, Hiroshima |
| 3.10 | Kanada: | Toronto, Vancouver, Montreal |
| 3.11 | Korea: | Seoul |
| 3.12 | Malaysia: | Kuala Lumpur |
| 3.13 | Mexiko: | Mexiko City |
| 3.14 | Neuseeland: | Wellington, Christchurch/Invercargill, Auckland |
| 3.15 | Philippinen: | Manila |
| 3.16 | Singapur: | Singapur Stock Exchange |
| 3.17 | Südafrika: | Johannesburg |
| 3.18 | Taiwan: | Taipei |
| 3.19 | Thailand: | Bangkok |
| 3.20 | 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 |
| 3.21 | Venezuela: | Caracas |

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: | SVX-Swiss Exchange, BX Berne eXchange; Over the Counter Market der Mitglieder der International Securities Market Association (ISMA), 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 |

¹⁾ „BiH“ ist die offizielle Abkürzung von „Bosnia i Herzegovina“.

5. Börsen mit Futures und Options Märkten

| | | |
|------|--------------|---|
| 5.1 | Argentinien: | Bolsa de Comercio de Buenos Aires |
| 5.2 | Australien: | Australian Options Market, Sydney Futures Exchange Limited |
| 5.3 | Brasilien: | Bolsa Brasileira de Futuros, Bolsa de Mercadorias & Futuros, Rio de Janeiro Stock Exchange, Sao Paulo Stock Exchange |
| 5.4 | Kanada: | Montreal Exchange, Toronto Futures Exchange |
| 5.5 | Hongkong: | Hong Kong Futures Exchange Ltd. |
| 5.6 | Japan: | Osaka Securities Exchange, Tokyo International Financial Futures Exchange, Tokyo Stock Exchange |
| 5.7 | Neuseeland: | New Zealand Futures & Options Exchange |
| 5.8 | Philippinen: | Manila International Futures Exchange |
| 5.9 | Singapur: | Singapore International Monetary Exchange |
| 5.10 | Slowakei: | RM-System Slovakia und Bratislava Options Exchange (BOB) |
| 5.11 | Südafrika: | Johannesburg Stock Exchange (JSE), South African Futures Exchange (SAFEX) |
| 5.12 | Schweiz: | EUREX |
| 5.13 | USA: | American Stock Exchange, Chicago Board Options Exchange, Chicago, Board of Trade, Chicago Mercantile Exchange, Comex, FINEX, Mid America Commodity Exchange, New York Futures Exchange, 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 2008