



Gutachten

*1140 Wien, Cumberlandstraße 32-34/
Diesterweggasse 35-37*

Auftraggeberin

RA MMag. Denise Rohringer als Insolvenzverwalterin der 6B47 Immo Elf GmbH & Co KG, 38 S 87/25h des Handelsgerichtes Wien

Heiligenstädter Lände 29
1190 Wien

Liegenschaft

Bürogebäude
KG 01210, EZ 3383
Cumberlandstraße 32-34/ Diesterweggasse 35-37
1140 Wien

Auftrag und Zweck

Feststellung des geldlastenfreien Verkehrswertes der Liegenschaft im IST-Zustand unter der Annahme der Fortführung der aktuellen Nutzung zum Zwecke der Insolvenzabwicklung

Bewertungsstichtag

25.03.2026 (entspricht Qualitätsstichtag)

Datum des Gutachtens

29.04.2026

OTTO Immobilien Bewertung GmbH
Riemergasse 8, 1010 Wien, Österreich
T +43 1 512 77 77 • bewertung@otto.at
HG Wien, FN 75512y • UID ATU36766200
Geschäftsführung
Dr. Eugen Otto, Anna Geher, Bsc.

OTTO Immobilien ist exklusiver Partner
von Knight Frank LLP in Österreich.

Übersicht

Liegenschaftsart	Bürogebäude		
Liegenschaftsadresse	KG 01210, EZ 3383 Cumberlandstraße 32-34/ Diesterweggasse 35-37 1140 Wien		
Baujahr	2000er Jahre		
Umfassende Sanierung	-		
Eigentum	Alleineigentum		
Grundstücksgröße	EZ 3383	Gst. 314/22	2.829 m ²
	EZ 3383	Gst. 314/23	6 m ²
	EZ 3383	Gst. 314/24	6 m ²
	In Summe		2.841 m²
Mieteinheiten / Nutzfläche lt. Mietverträgen	2 Büro(s)		7.009,14 m ²
	In Summe		7.009,14 m²
Davon Leerstand	Kein Leerstand der Büroflächen, 18 Stellplätze leerstehend		
Miete IST	84.377,95 p.M. (entspricht ø 10,90 €/m ² Bürofläche p.M.)		
Marktmiete	95.776,10 p.M. (entspricht ø 12,00 €/m ² Bürofläche p.M.)		
Nachhaltig erzielbare Miete	94.285,16 € p.M. (entspricht ø 12,00 €/m ² Bürofläche p.M.)		
Bewertungsstichtag	25.03.2026 (entspricht Qualitätsstichtag)		
Datum des Gutachtens	29.04.2026		
Umfang des Gutachtens	Das Gutachten, bestehend aus 499 Seiten, sowie Anhang ist in seiner Gesamtheit zu betrachten.		
besondere Bewertungsannahmen	Die Bewertung erfolgt unter der Voraussetzung der Fortführung der derzeitigen Nutzung. Eine Einsicht in den Bauakt wurde nicht vorgenommen.		
Verkehrswert im IST-Zustand unter der Annahme der Fortführung der bestehenden Nutzung	rd. 13.400.000,00 € (entspricht rd. 1.910,00 €/m ²) in Worten dreizehn Millionen vierhunderttausend Euro		
Brutto-Rendite	7,56% (auf Basis IST-Miete) 8,44% (auf Basis nachhaltig erzielbare Miete) 8,58% (auf Basis Marktmiete)		

Inhalt

01 Allgemeines	4
01.01 Liegenschaft	4
01.02 Auftrag und Zweck	4
01.03 Befundaufnahme	4
01.04 Bewertungsgrundlagen	4
01.05 Allgemeine Bewertungsannahmen	5
01.06 Besondere Bewertungsannahmen	6
01.07 Literatur	6
02 Befund	7
02.01 Grundbuchsstand zum 10.03.2026	7
02.02 Rechte und Lasten	8
02.03 Grundstück	8
02.04 Lage und Standort	11
02.05 Gebäude	22
02.06 Wirtschaftliche Gebäudekennzahlen	25
02.07 Nachhaltigkeit	26
02.08 Markt- und Konkurrenzsituation	28
03 Gutachten	40
03.01 Standardannahmen und Umfang der Bewertung	40
03.02 Bewertungsverfahren	42
03.03 Beurteilung der Rechte und Lasten	43
03.04 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	44
03.05 Wertermittlung	44
03.06 Besondere Bewertungsannahmen	49
03.07 Verkehrswert unter besonderen Bewertungsannahmen	49

01 Allgemeines

01.01 Liegenschaft

Adresse

KG 01210, EZ 3383
Cumberlandstraße 32-34/ Diesterweggasse 35-37
1140 Wien

Liegenschaftsart

Bürogebäude

01.02 Auftrag und Zweck

Feststellung des geldlastenfreien Verkehrswertes der Liegenschaft im IST-Zustand unter der Annahme der Fortführung der aktuellen Nutzung zum Zwecke der Insolvenzabwicklung

Auftraggeberin	RA MMag. Denise Rohringer als Insolvenzverwalterin der 6B47 Immo Elf GmbH & Co KG, 38 S 87/25h des Handelsgerichtes Wien Heiligenstädter Lände 29 1190 Wien
Eigentümerin	1/1 6B47 Immo Elf GmbH & Co KG (FN 570362v) Heiligenstädter Lände 29 1190 Wien
Bewertungsstichtag	25.03.2026 (entspricht Qualitätsstichtag)
Datum des Auftrages	11.03.2026

01.03 Befundaufnahme

Die Besichtigung der Liegenschaft erfolgte am 25.03.2026 durch:

- Mag. (FH) Sonja Ressler CIS ImmoZert REV (OTTO Immobilien Bewertung GmbH)
- Ambros Singer (Trendwerk gemeinn.GmbH)

Es wurden bzw. konnten nur jene Teile der Liegenschaft besichtigt werden, die im Gutachten angeführt sind. Es wird davon ausgegangen, dass sich jene Teile der Liegenschaft, die nicht besichtigt werden konnten, in vergleichbarem Zustand befinden, wie jene Teile, die besichtigt werden konnten und keine Einschränkung hinsichtlich der Verwertbarkeit besteht.

01.04 Bewertungsgrundlagen

Die an die gefertigten Sachverständigen übergebenen bzw. von ihnen erhobenen und der Bewertung zugrunde gelegten Unterlagen sind nachfolgend umfassend aufgelistet.

In den Jahren 2022 (Stichtag 09.06.2022) und 2024 (Stichtag 04.12.2024) wurden bereits Gutachten über gegenständliche Liegenschaft seitens der Sachverständigen erstellt. Die dafür zugrunde liegenden Unterlagen sind in den jeweiligen Gutachten enthalten und werden nachstehend nicht im Detail aufgelistet.

Aktuell wurde den Sachverständigen ein umfassender Datenraum zur Verfügung gestellt, welcher nachfolgend aufgelistet ist.

Der Bewertung wird zugrunde gelegt, dass die übergebenen Unterlagen und erteilten Informationen zum Bewertungsstichtag und darüber hinaus uneingeschränkt gültig sind. Sofern sich herausstellt, dass Angaben bzw. Informationen unvollständig und nicht korrekt sind, kann dies zu einem anderen Ergebnis in der Wertermittlung führen.

Von der Auftraggeberin übergebene Unterlagen und Informationen

- Grundrissplan EG – Übersichtsplan vom 11.09.2014
- Grundrissplan 1.OG – Ausführungsplan vom 13.04.2017
- Grundrissplan 2.OG – Ausführungsplan vom 13.04.2017
- Grundrissplan 3.OG – Übersichtsplan vom 16.10.2014
- BK-Anteils-Abrechnung Trendwerk 2023
- BK-Abrechnung 2023 Langfassung
- Vorschreibung ab 01/2026 für Büro Top 1
- Vorschreibung ab 01/2026 für Büro Top 2
- Mietvertrag Trendwerk – Top 1 vom 03.05.2022
- Mietvertrag BN Nexco - Top 2 vom 03.05.2022
- Nachtrag MV 6B47 Immo Elf - Trendwerk vom 07.11.2024
- Nachtrag MV 6B47 Immo Elf - NexCo vom 07.11.2024
- Zusatzvereinbarung zur Ergänzung Mietvertrag Nexco vom 16.02.2026
- Bestandnehmerkontoauszug Top 1 – Trendwerk vom 17.03.2026
- Bestandnehmerkontoauszug Top 2 – NexCo vom 17.03.2026
- Zinsliste 3/2026
- Rahmenvereinbarung Payuca vom 28.10.2022
- Aufstellung Parkgebühren Payuca für 03/2026

Von den Sachverständigen erhobene Unterlagen und Informationen¹

- Grundbuchsauszug
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan 8125, Beschluss vom 22.03.2018
- Auszug aus der Digitalen Katastermappe
- Auszug aus dem Altlastenkataster des Umweltbundesamtes
- Erhebungen am Wiener Immobilienmarkt
- Stadtpläne
- Infrastruktur

01.05 Allgemeine Bewertungsannahmen

Vorliegendes Gutachten basiert auf Grundlage des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG), der European Valuation Standards (EVS) 2025, der RICS International Valuation Standards (IVS) 2024 sowie der, in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen für Gutachten der OTTO Immobilien Bewertung GmbH (FN 75512y) mit Stand Jänner 2026 – welche im Anhang des Gutachtens beigelegt sind – festgelegten Bestimmungen hinsichtlich

- Allgemeine Bewertungsannahmen und Umfang der Bewertung
- zur Verfügung gestellte Unterlagen / Informationen
- Bestätigung der fachlichen Eignung und Stellung der Bewerter
- Unabhängigkeit

¹ Anmerkung: Datum der Datenabfrage ist jeweils in der Fußnote vermerkt.

- Vertraulichkeit
- Haftung
- Urheberrecht, Weitergabe und Veröffentlichung

Weiterführende Bewertungsgrundlagen bzw. -Annahmen werden unter 01.06 / 03.11 Besondere Bewertungsannahmen sowie auf Seite 2 in der Executive Summary angeführt.

01.06 Besondere Bewertungsannahmen

Die Bewertung erfolgt unter der Voraussetzung der Fortführung der derzeitigen Nutzung. Eine Einsicht in den Bauakt wurde nicht vorgenommen.

01.07 Literatur

- Kothbauer / Reithofer: Liegenschaftsbewertungsgesetz - Praxiskommentar, 2013, Linde Verlag, Wien
- Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2017, Manz Verlag, Wien
- Bienert / Funk (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage 2022, ÖVI Immobilienakademie, Wien
- Seiser / Kainz: Der Wert von Immobilien, 1. Auflage 2011, Verlag Seiser&Seiser, Graz
- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage 2014, Bundesanzeiger Verlag, Köln
- Bobka (Hrsg.): Spezialimmobilien von A-Z, 2. Auflage 2014, Bundesanzeiger Verlag, Köln
- Bienert (Hrsg.), Bewertung von Spezialimmobilien, 1. Auflage 2005, Verlag Gabler, Wiesbaden
- BKI Baukosten Gebäude Neubau 2023, Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern
- BKI Baukosten Gebäude Altbau 2023, Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern
- Immobilienpreisspiegel, Wirtschaftskammer Österreich
- Studien der HypZert GmbH
- Fachzeitschriften: Der Sachverständige, Österreichische Zeitung für Liegenschaftsbewertung, Der Immobilienbewerter
- Marktberichte der OTTO Immobilien GmbH

In der zum Bewertungsstichtag geltenden Fassung:

- Liegenschaftsbewertungsgesetz
- European Valuation Standards (EVS) 2025
- Bauordnung Wien
- Wiener Garagengesetz
- OIB-Richtlinien, Österreichisches Institut für Bautechnik
- ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung – Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren, Austrian Standards
- ÖNORM B 1802-2: Liegenschaftsbewertung – Teil 2: Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren), Austrian Standards
- ÖNORM B 1802-3: Liegenschaftsbewertung – Teil 3: Residualwertverfahren, Austrian Standards
- ÖNORM B 1800: Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken, Austrian Standards

02 Befund

02.01 Grundbuchsstand zum 10.03.2026



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01210 Penzing EINLAGEZAHL 3383
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

Letzte TZ 2125/2025

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
314/22	G	GST-Fläche	* 2829	
		Bauf.(10)	2306	
		Bauf.(20)	28	
		Gärten(10)	495	Diesterweggasse 35-37 Cumberlandstraße 32 - 34
314/23		Bauf.(10)	* 6	
314/24		Bauf.(20)	* 6	
GESAMTFLÄCHE			2841	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 3990/2001 Eröffnung der Einlage für Gst 314/22 314/23 314/24 aus EZ 200
- 2 a 3990/2001 Zuschreibung Teilfl 10 des Gst 314/1 aus EZ 1115
Eisenbahnbuch, Einbeziehung in Gst 314/23
- 3 a 3990/2001 Bauplatz 1 auf Gst 314/22
- 4 a 3990/2001 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem Pkt 1
Bescheid 1999-06-01 und zur Übergabe
- 5 a 3990/2001 Verpflichtung zur Grundabtretung, Herstellung der Höhenlage
und zur Übergabe gem Pkt 2 Bescheid 1999-06-01 und Übergabe hins Gst
314/23 314/24
- 6 gelöscht

***** B *****

- 3 ANTEIL: 1/1
6B47 Immo Elf GmbH & Co KG (FN 570362v)
ADR: Heiligenstädter Lände 29, Wien 1190
a 4105/2022 IM RANG 2674/2022 Kaufvertrag 2022-05-17 Eigentumsrecht
b 2125/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-05-12
(38 S 87/25h - Handelsgericht Wien)

***** C *****

- 6 a 4105/2022 Pfandurkunde 2022-07-27
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 24.310.000,--
für Hypo Vorarlberg Bank AG (FN 145586y)
- 7 a 4716/2022 Pfandbestellungsvertrag 2022-07-21
PFANDRECHT EUR 6.000.000,--
18 % Z, NGS EUR 600.000,--
für CollTreu GmbH (HRB 32609 Amtsgericht Dortmund)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 10.03.2026 13:42:48

Das Grundstück Nr. 314/22 ist im Grenzkataster² eingetragen, die Grundstücke 314/23 und 314/24 sind nicht eingetragen.

02.02 Rechte und Lasten

Bücherliche Rechte und Lasten

Verbücherte Rechte und Lasten sind dem unter Punkt 02.01 Grundbuchstand angeführten Grundbuchs-auszug zu entnehmen. Ein etwaiger Werteeinfluss wird unter Punkt 03.03 Beurteilung Rechte und Lasten begründet und dargelegt.

Außerbücherliche Rechte bzw. Lasten

Außerbücherliche Rechte bzw. Lasten wurden – mit Ausnahme der unter Punkt 02.06 Wirtschaftliche Ge-bäudekennzahlen beschriebenen Bestandrechte – seitens der Auftraggeberin nicht bekanntgegeben.

Denkmalschutz

Gegenständliches Gebäude ist nicht in die Denkmalliste des Bundesdenkmalamtes eingetragen.³

02.03 Grundstück

Beschreibung

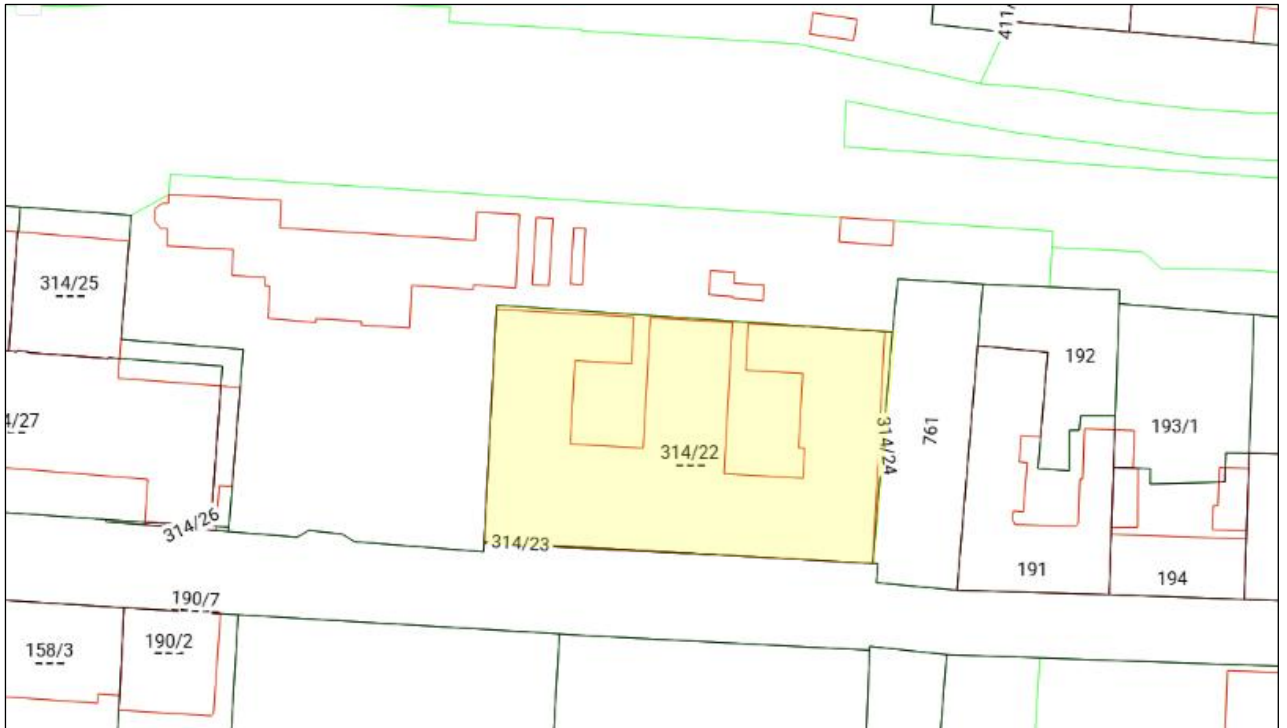
Die Liegenschaft inneliegend in der Einlagezahl 3383 der Katastralgemeinde 01210 (Penzing), Bezirksge-richt Fünfhaus besteht aus den Grundstücken 314/22, 314/23 und 314/24 und hat ein verbüchertes Gesamtausmaß von in Summe 2.841 m² Grundstücksfläche. Nachmessungen der Grundstücksflä-chenausmaße wurden von den Sachverständigen nicht vorgenommen. Die Sachverständigen werden das im Grundbuch eingetragene Flächenausmaß in die Gutachtenserstellung einfließen lassen.

Das Gesamtgrundstück ist rechteckig konfiguriert und annähernd eben ausgestaltet.

² Im Gegensatz zum Grundsteuerkataster dient der Grenzkataster zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke. Grenzpunkte von im Grenzkataster eingetragenen Grundstücken sind durch Maßzahlen (Koordinaten) in cm-Genauigkeit festgelegt. Eine exakte Rückübertragung von unkenntlich gewordenen Grenzen in die Natur ist somit durch das Vermessungsamt (Grenzwiederherstellung) sowie durch Vermessungsbefugte bzw. Ingenieurkon-sultenten für Vermessungswesen (IKV) jederzeit möglich. Die Ersitzung von Teilen von im Grenzkataster eingetragenen Grundstücken ist ausgeschlossen. Des Weiteren ist auch im Falle eines Grenzstreits die Zuständigkeit des Gerichtes ausgeschlossen. Der Grenzkataster bietet somit höchste Rechtssicherheit hinsichtlich des Grenzverlaufes;

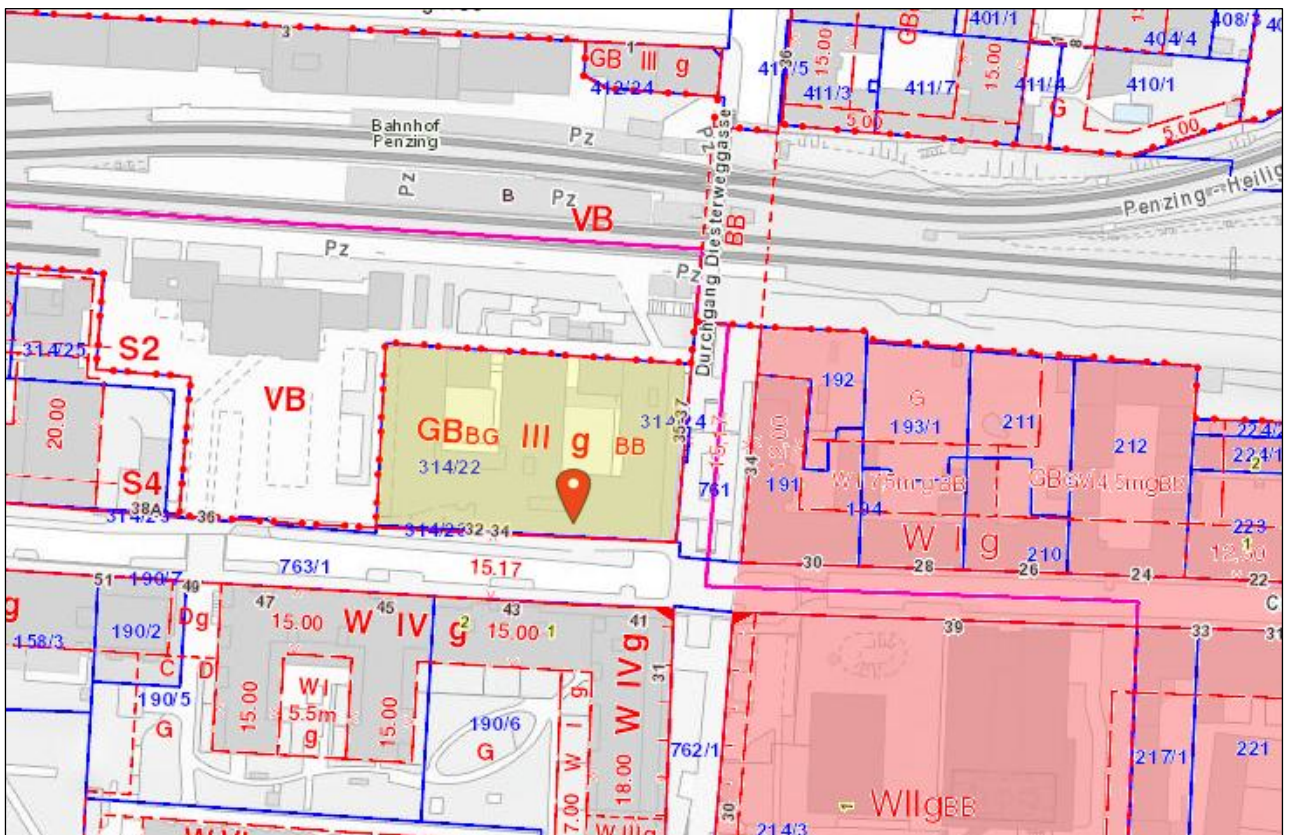
Quelle: <https://www.bev.gv.at/Services/Dienstleistungen/Glossar-Woerterbuch/Grenzkataster.html>, Stand Bewer-tungsstichtag

³ Das Bundesdenkmalamt ist gesetzlich verpflichtet (§ 3 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz), eine Liste aller unter Denk-malschutz stehenden unbeweglichen Objekte zu veröffentlichen. Die Liste wird jeweils mit Stichtag 31. Dezember (bis spätestens 30. Juni des Folgejahres) jährlich aktualisiert. Die zum gegenständlichen Gutachten abgefragte Denkmalliste ist zum Stichtag 17.03.2026. Das Bundesdenkmalamt weist ausdrücklich darauf hin, dass diese Denkmalliste nicht verbindlich ist.



Auszug aus der digitalen Katastralmappe⁴; gegenständliches Grundstück gelb hinterlegt

Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Bebauungsbestimmungen



Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan 8125⁵; Kennzeichnung der Liegenschaft durch die Sachverständigen

⁴ Quelle: kataster.bev.gv.at, online Abfrage vom 17.03.2026

⁵ Quelle: wien.gv.at, online-Abfrage vom 17.03.2026

GB	gemischtes Baugebiet	Hier dürfen keine Bauwerke oder Anlagen errichtet werden, die geeignet sind, durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder unzumutbare Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen. ⁶
BG	Betriebsbaugebiet	In als Betriebsbaugebiete ausgewiesenen Teilen des gemischten Baugebietes dürfen nur Bauwerke oder Anlagen für Betriebs- oder Geschäftszwecke aller Art mit Ausnahme von Beherbergungsbetrieben errichtet werden. In Betriebsbaugebieten und Geschäftsvierteln, in Industriegebieten und auf Lagerplätzen und Ländeflächen ist die Errichtung von Wohnungen für den Bedarf der Betriebsleitung und der Betriebsaufsicht zulässig. ⁷
III	Bauklasse 3	Die zulässige Gebäudehöhe ist hier mit mindestens 9, höchstens 16 m vorgeschrieben. Die maximale Gebäudehöhe kann durch einen zu geringen Abstand zur gegenüberliegenden Fluchtlinie gemäß §75 (4) der Bauordnung für Wien bzw. durch zusätzliche Kennzeichnung im Bebauungsplan eingeschränkt werden. ⁸
g	geschlossene Bauweise	In der geschlossenen Bauweise müssen die Gebäude an Baulinien oder Verkehrsfluchtlinien oder dort, wo gegen die Verkehrsflächen Baufluchtlinien festgesetzt sind, an diesen von der einen seitlichen Bauplatzgrenze zu der anderen durchgehend errichtet werden. Die Behörde hat ein freiwilliges Zurückrücken einzelner Gebäudeteile hinter die Baulinie, Verkehrsfluchtlinie oder Baufluchtlinie dann zuzulassen, wenn hierdurch keine Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbildes eintritt. ⁹
BB1	Besondere Bestimmung	Auf den mit BB1 bezeichneten Grundflächen ist die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig. ¹⁰

Für das gesamte Plangebiet des Plandokuments 8125 gelten nachfolgende Bestimmungen ohne eigene Kennzeichnung:

Im gesamten Plangebiet ist die Errichtung von Hochhäusern nicht zulässig.

Der höchste Punkt der zur Errichtung gelangenden Dächer darf nicht höher als 4,5 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe liegen.

Die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² sind bis zu einer Dachneigung von 15 Grad entsprechend dem Stand der Technik zu begrünen.

Im Wohngebiet sind die bebaubaren, aber von Bebauung freibleibenden Grundflächen gärtnerisch auszugestalten.

Einfriedungen an seitlichen und hinteren Grundgrenzen im Bauland, für die die gärtnerische Ausgestaltung angeordnet ist, dürfen 2,0 m nicht überragen und ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.

Zwischen den Buchstaben A-B und C-D sowie zwischen den Buchstaben A-B und E-F wird jeweils ein Durchgang mit mindestens 3,5 m lichter Höhe und einer Mindestbreite von 3,0 m angeordnet.

Die mit Nebengebäuden bebaute Grundfläche darf höchstens 30 m² je Bauplatz betragen. Die zur Errichtung gelangenden Dächer von Nebengebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² sind als Flachdächer auszuführen und entsprechend dem Stand der Technik zu begrünen.

⁶ Quelle: § 6 Abs 8 Bauordnung Wien idgF

⁷ Quelle: § 6 Abs 9 Bauordnung Wien

⁸ Quelle: § 75 Abs 2 Bauordnung Wien idgF

⁹ Quelle: § 76 Abs 8 Bauordnung Wien idgF

¹⁰ Quelle: Text zum Plandokument 8125, online-Abfrage vom 17.03.2026

Die Einleitungsmenge von Niederschlagswässern in den Kanal darf im Neubaufall 0,012 l/sek pro m² der Fläche des jeweiligen Bauplatzes, Bauloses bzw. Trennstückes nicht überschreiten.

Altlasten¹¹

Seit 1.1.2025 ist eine Abfrage des Verdachtsflächenkatasters nicht mehr möglich. Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 ALSAG eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist, Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 ALSAG unterzogen wurden und Altlasten werden auf dem Altlastenportal (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG) des Umweltbundesamtes veröffentlicht. Gegenständliche Liegenschaft ist laut Altlastenatlas des Umweltbundesamtes von keiner Altlast betroffen¹².

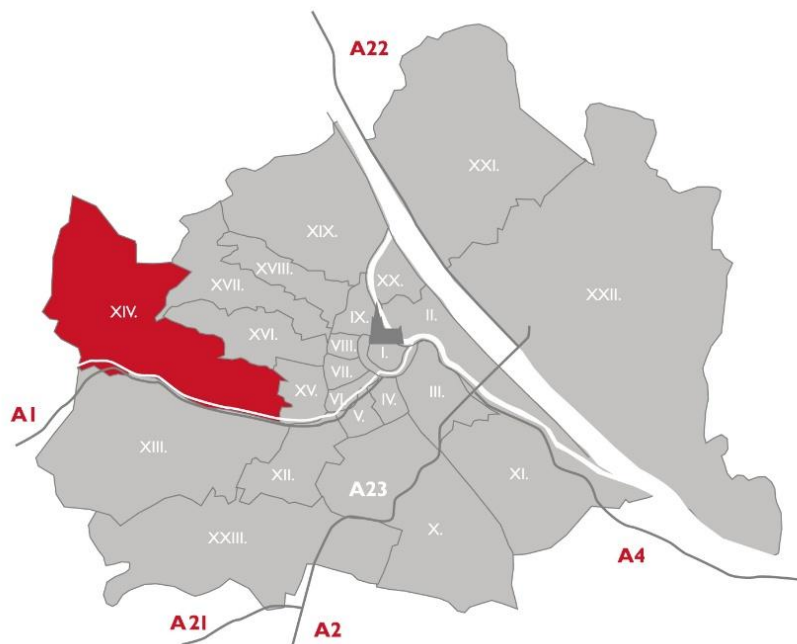
Aufschließung

Die Liegenschaft ist an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

02.04 Lage und Standort

Makrolage

Die Liegenschaft befindet sich im 14. Bezirk (Penzing) im Westen von Wien, welcher rund 96.830 Einwohner auf einer Fläche von rund 33,8 Quadratkilometern¹³ beheimatet.



Übersichtskarte¹⁴

Mikrolage

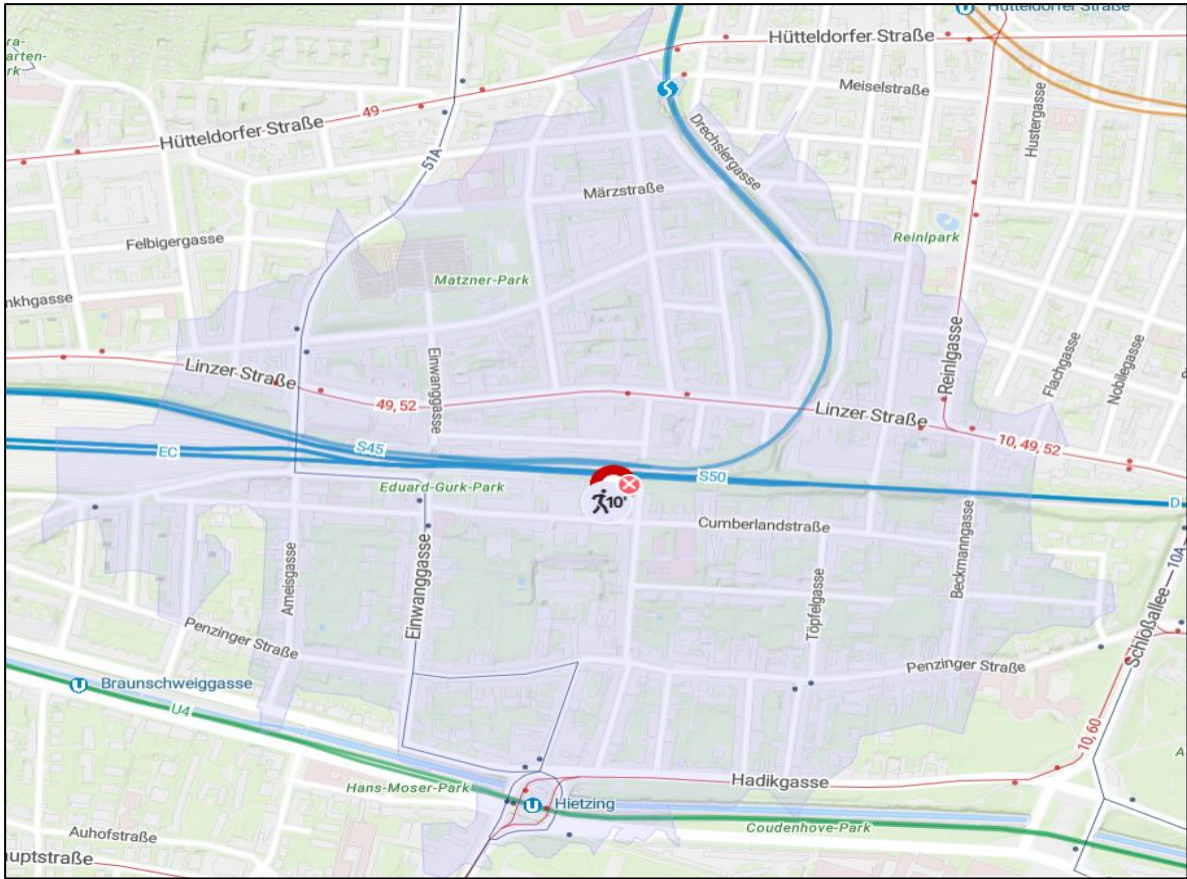
Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich an der Ecke Cumberlandstraße und Diesterweggasse. Nördlich der Liegenschaft sind die Bahnschienen der Westverbindung sowie des Bahnhofs Penzing situiert.

¹¹ Quelle: umweltbundesamt.at/vfka, online-Abfrage vom 18.03.2026

¹² Quelle: altlasten.gv.at/atlas/verzeichnis, online-Abfrage vom 18.03.2026

¹³ Quelle: Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien 2024

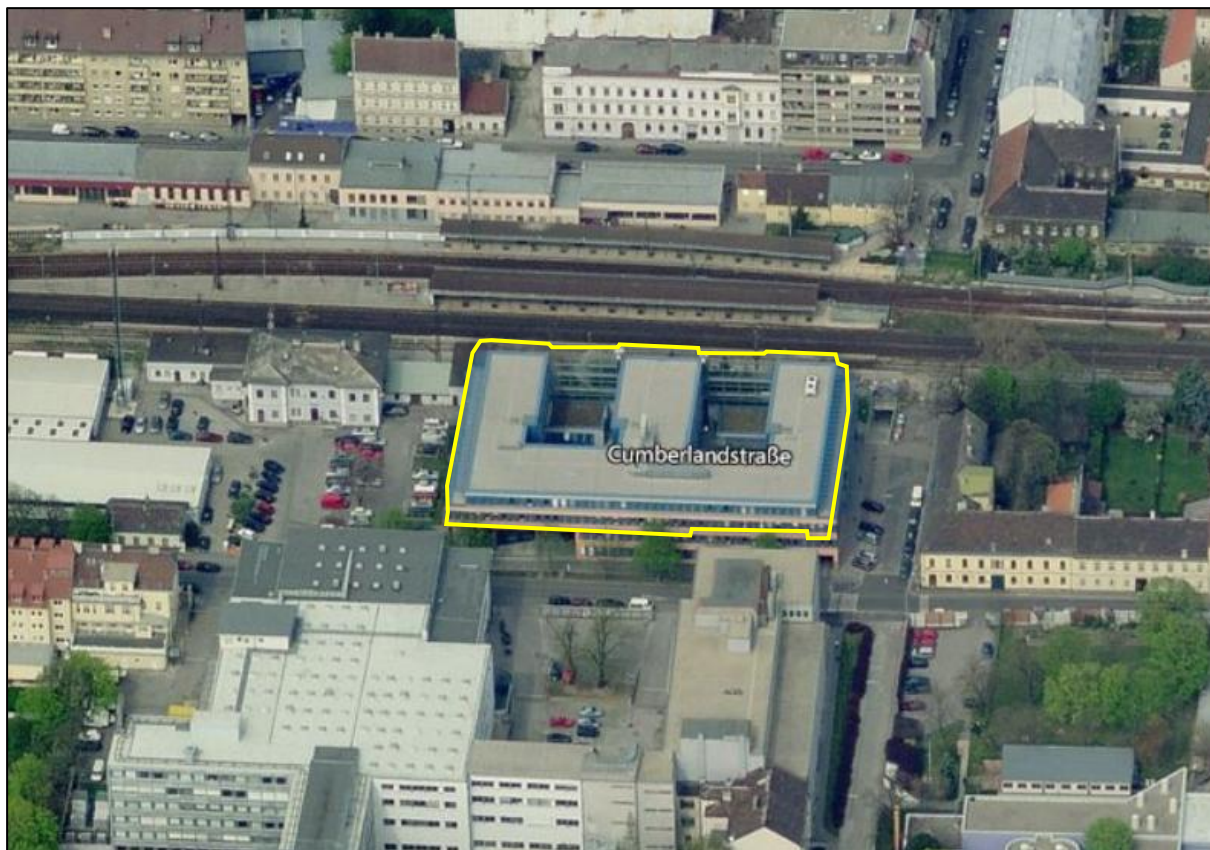
¹⁴ Quelle: eigene Darstellung



Stadtplan¹⁵

¹⁵ Quelle: stadtplan.wien.gv.at, online-Abfrage vom 18.03.2026

Umgebungsverbauung



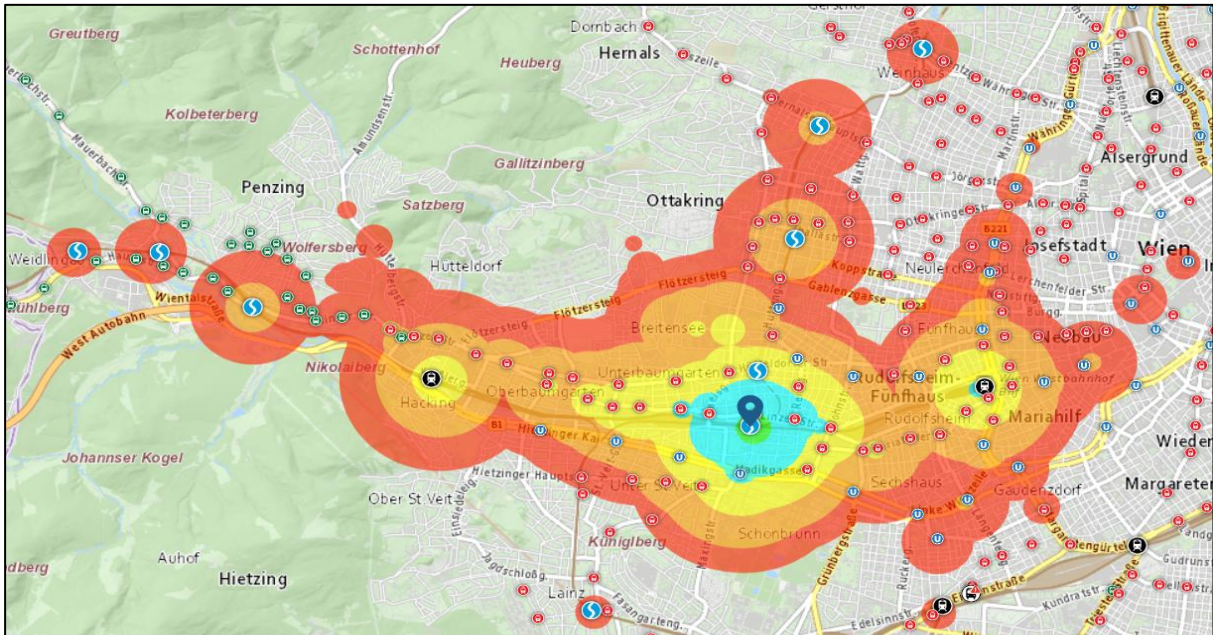
Vogelperspektive¹⁶, Kennzeichnung der Liegenschaft durch die Sachverständigen

Die Liegenschaft befindet sich direkt an der Bahnlinie der Weststrecke (S-Bahn). Die Bebauung der direkten Umgebung bilden vor allem Wohnliegenschaften. Neubautätigkeiten (ebenfalls Wohnbau) fanden direkt gegenüber, auf der westlichen Nachbarliegenschaft an der Cumberlandstraße sowie in der Linzerstraße und Penzingerstraße statt.

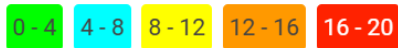
¹⁶ Quelle: immounited.com, online-Abfrage vom 18.03.2026

Erreichbarkeit

Öffentlicher Personennahverkehr



Erreichbar mit öffentlichen Verkehrsmitteln in



Minuten

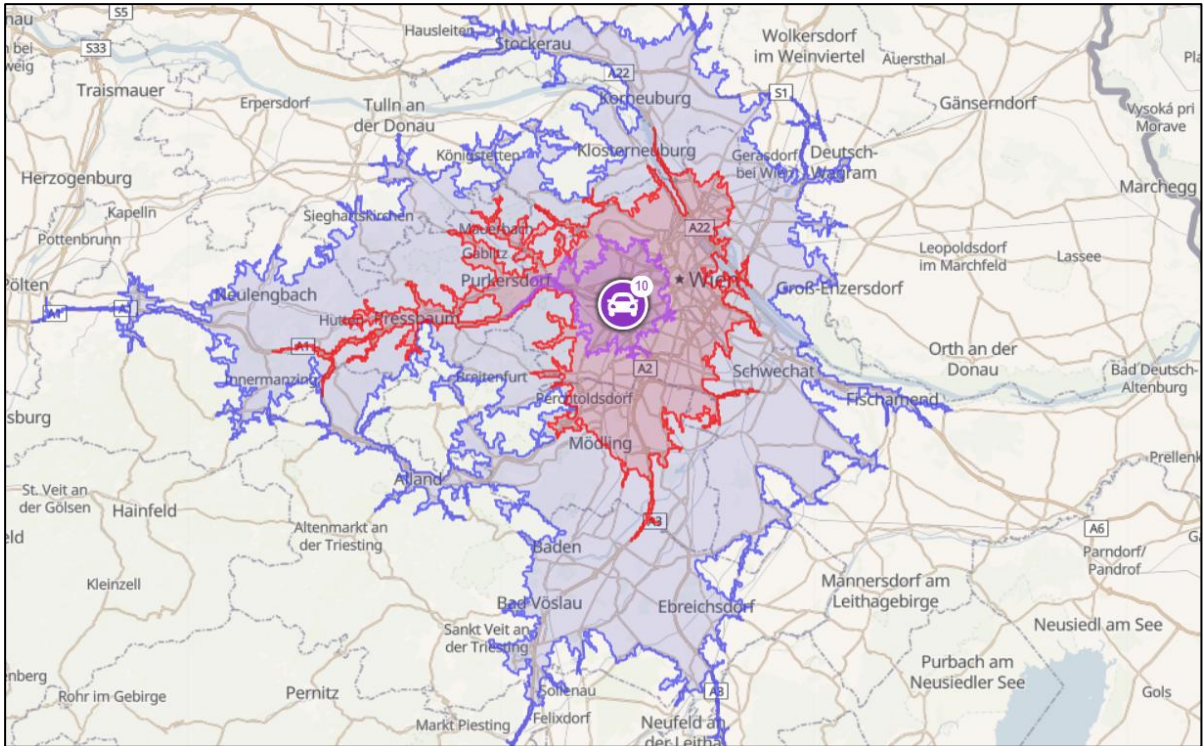
Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln¹⁷

Station	Linie	Entfernung
Wien Penzing Bahnhof	Bahnlinien S45, S50, REX2	100 m
Diesterweggasse	Straßenbahnlinie 52	250 m
Cumberlandstraße	Buslinie 51A	300 m
Linzerstraße	Straßenbahnlinien 10, 52	700 m

Individualverkehr

Über die B1 (Wiener Straße) ist die Liegenschaft von der A1 (Westautobahn) innerhalb von 10 Minuten erreichbar. Von der A4 (Ostautobahn), der A23 (Südosttangente) und der S1 (Wiener Außenring Schnellstraße), ist die Liegenschaft in 30 Minuten erreichbar.

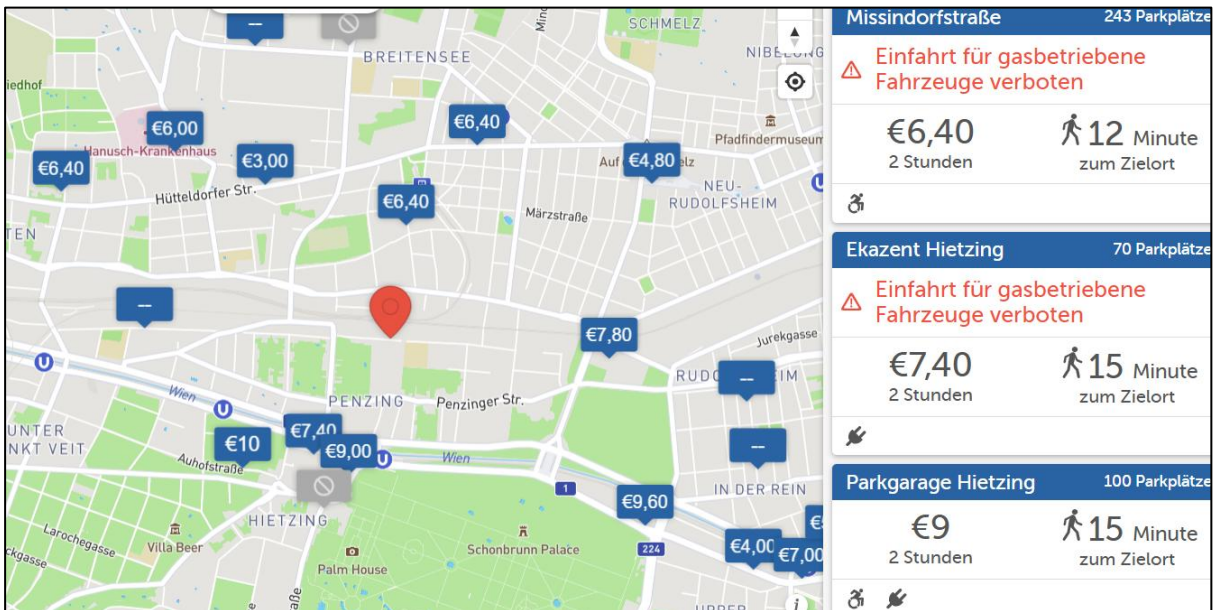
¹⁷ Quelle: anachb.vor.at, online-Abfrage vom 18.03.2026



Erreichbarkeit innerhalb 30 Minuten mit Individualverkehr¹⁸

Stellplatzsituation

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in einer Kurzparkzone, in der eine maximale kostenpflichtige Parkdauer von 2 Stunden in der Zeit von Montag bis Freitag von 9 bis 22 Uhr erlaubt ist. Vor sowie auf der Liegenschaft selbst sind ausreichend Parkplätze (Tiefgarage und Außenstellplätze) vorhanden. Die nächstgelegenen Parkgaragen sind in nachfolgender Grafik ersichtlich:

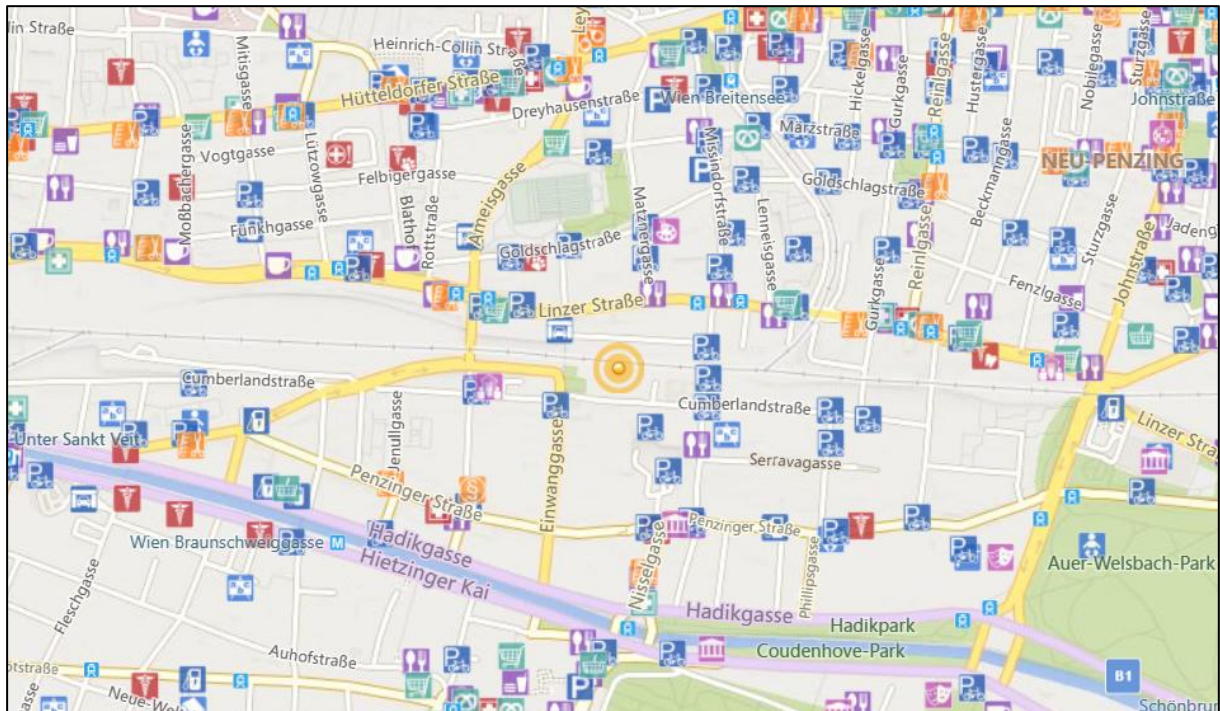


Nächstgelegene Parkgaragen¹⁹

¹⁸ Quelle: commutetimemap.com, online-Abfrage vom 18.03.2026

¹⁹ Quelle: parkopedia.at, online-Abfrage vom 18.03.2026

Sonstiges infrastrukturelles Angebot



Plan mit Infrastruktureinrichtungen²⁰

- | | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| Bildung & Kinderbetreuung | |
| Musikschule | Zahnarzt |
| Fahrschule | Seniorenwohnheim/Betreutes Wohnen |
| Kindergarten/Kinderbetreuung | Apotheke |
| Universitaet/Kolleg | Tierarzt |
| Kindergarten/Kinderbetreuung | Rettungsdienst |
| Schule | Sonstiges |
| Bibliothek | Rechtsanwalt |
| Unterhaltung & Kultur | Friseur |
| Kasino | Polizeiwache |
| Kulturzentrum | Post |
| Kino | Bank |
| Gemeinschaftszentrum | Mobilität |
| Disco | Fahrradabstellanlage |
| Planetarium | Fahrzeugverleih |
| Theater | Car-Sharing |
| Museum | Autowaschanlage |
| Zoo | E-Tankstelle |
| Freizeitpark | Tankstelle |
| Gastronomie | Taxistandplatz |
| Pub | Parkplatz / Parkgarage |
| Cafe | Nahversorgung |
| Bar | Baeckerei |
| Fast-Food/Imbiss | Drogerie |
| Eissalon | Süßwaren |
| Restaurant | Fleischerei |
| Gesundheit | Gemischtwaren |
| Krankenhaus | Konditorei |
| Arzt | Supermarkt |

Legende Infrastruktureinrichtungen²¹

²⁰ Quelle: www.immounited.com, online-Abfrage vom 18.03.2026

²¹ Quelle: immounited.com

Lärmimmission

Laut Abfrage im Lärmimmissionskataster des Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie ist weder eine Lärmbeeinträchtigung durch Flugverkehr noch durch Industrieanlagen gegeben (24-Stunden-Durchschnitt, 4m).

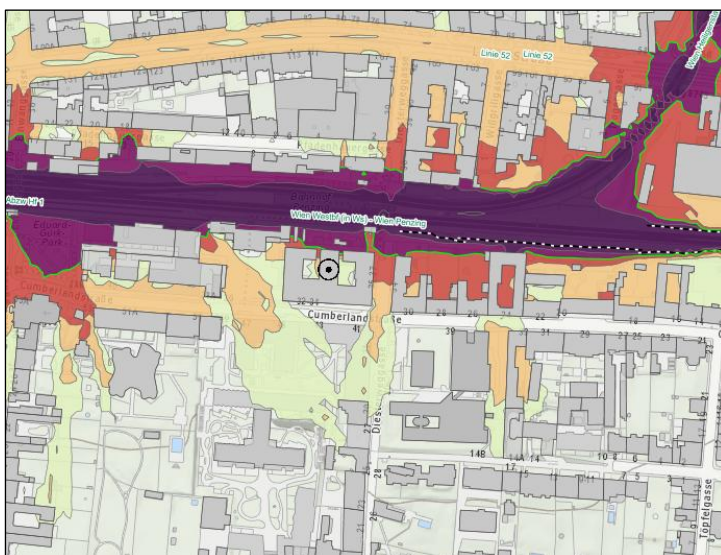
Laut Lärmimmissionskataster ist durch Straßenverkehr ein Lärmpegel von 55-60 dB gegeben (24-Stunden-Durchschnitt, 4 m).

Laut Lärmimmissionskataster ist durch Schienenverkehr ein Lärmpegel von 70 bis 75 dB gegeben (24-Stunden-Durchschnitt, 4 m).

	55 bis 60 dB; Entspricht der Lautstärke eines normalen Gesprächs.
	60 bis 65 dB; Entspricht einer lauten Unterhaltung, Rufen. Kann psychische Reaktionen, z.B. Stress und Gereiztheit auslösen.
	65 bis 70 dB; Entspricht dem Geräuschpegel in einem Großraumbüro. Das Risiko für Herz- und Kreislauferkrankungen erhöht sich bei Dauerbelastung.
	70 bis 75 dB; Entspricht einem Staubsauger in 1m Entfernung.
	ab 75 dB; Entspricht starkem Straßenverkehr. Lärm in dieser Lautstärke kann die Gesundheit belasten.



Lärmkarte Straßenverkehr²²



Lärmkarte Schienenverkehr²³

²² Quelle: maps.laerminfo.at, online-Abfrage vom 18.03.2026

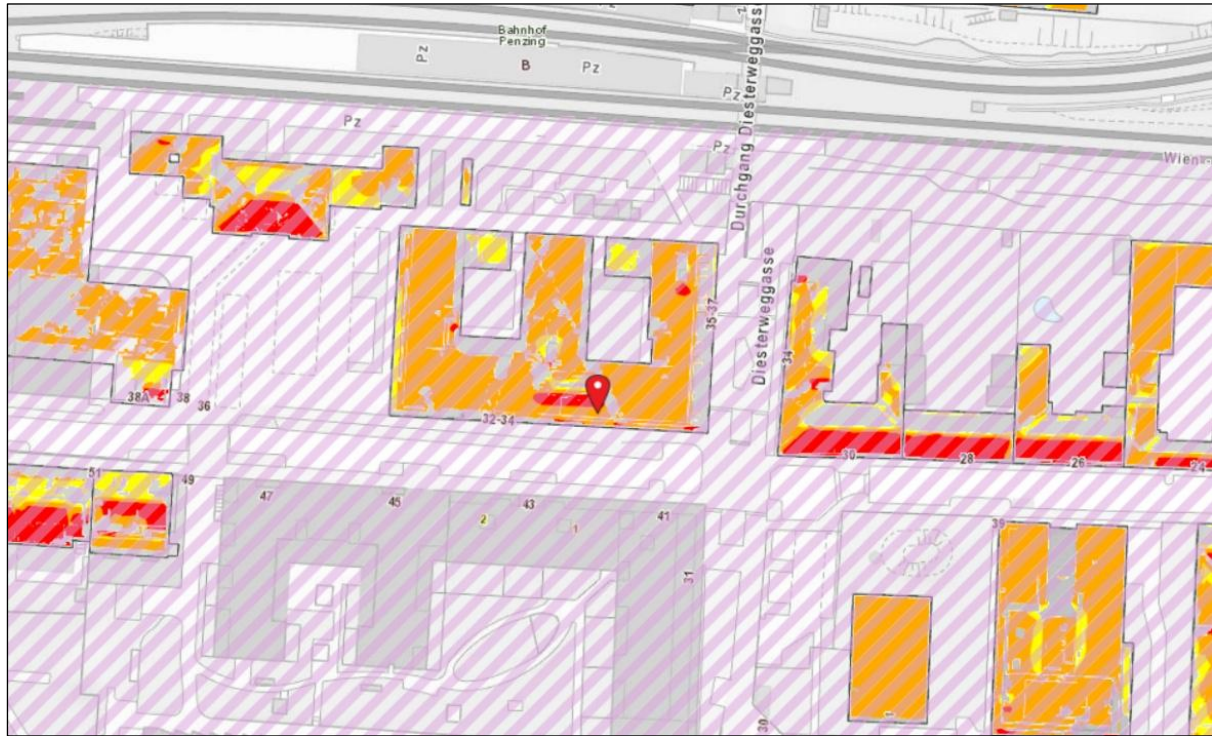
²³ Quelle: maps.laerminfo.at, online-Abfrage vom 18.03.2026

Solarpotenzial

Der Solarpotenzialkataster gibt detailliert Auskunft, wie gut Dachflächen für die solare Nutzung geeignet sind. Die Berücksichtigung der Dachform als auch die Verwendung von Erfahrungswerten ermöglicht eine möglichst realitätsnahe Einschätzung der zu erwartenden Anlagenleistung.

Bei der Berechnung können gebäudespezifische Faktoren wie bauliche und statische Eigenschaften jedoch nicht berücksichtigt werden. Der Solarpotenzialkataster ersetzt keine gebäudespezifische Planung der Photovoltaik-Anlage. Erfahrungswerte zeigen, dass durchschnittlich 30 Prozent der geeigneten Dachflächen tatsächlich für die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen nutzbar sind.

Entsprechend einer Erhebung des Bundesministeriums für Nachhaltigkeit und Tourismus²⁴ liegt der durchschnittliche Stromverbrauch für einen 2 Personen Haushalt bei 2.000 - 2.400 kWh/a (ohne elektrische Warmwasser-Bereitung) bzw. 2.800 - 3.100 kWh/a (mit elektrischer Warmwasser-Bereitung).



Auszug Solarpotentialkataster²⁵

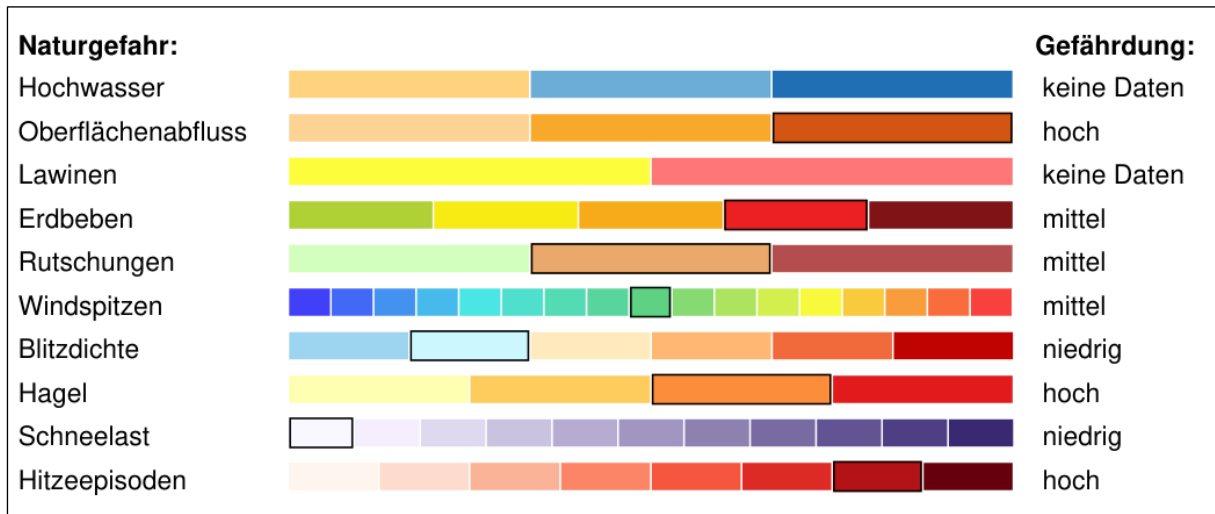
	Sehr gute Eignung (>1250 kWh/m ² a)
	Gute Eignung (900-1250 kWh/m ² a)
	Mittlere Eignung (600-900 kWh/m ² a)
	Schlechte Eignung (<600 kWh/m ² a)

²⁴ Quelle: Energie und Kosten sparen bei Haushaltsgeräten, Klimaaktiv, 2019

²⁵ Quelle: wien.gv.at/stadtentwicklung/energie/themenstadtplan/solarpotenzial/index.html, online-Abfrage vom 18.03.2026

Naturgefahren

Laut Abfrage im Hochwasserkataster der HORA Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria²⁶ liegt die Liegenschaft außerhalb der Hochwasserrisikozonen. Für die Liegenschaft ergibt sich folgendes Risikoprofil:



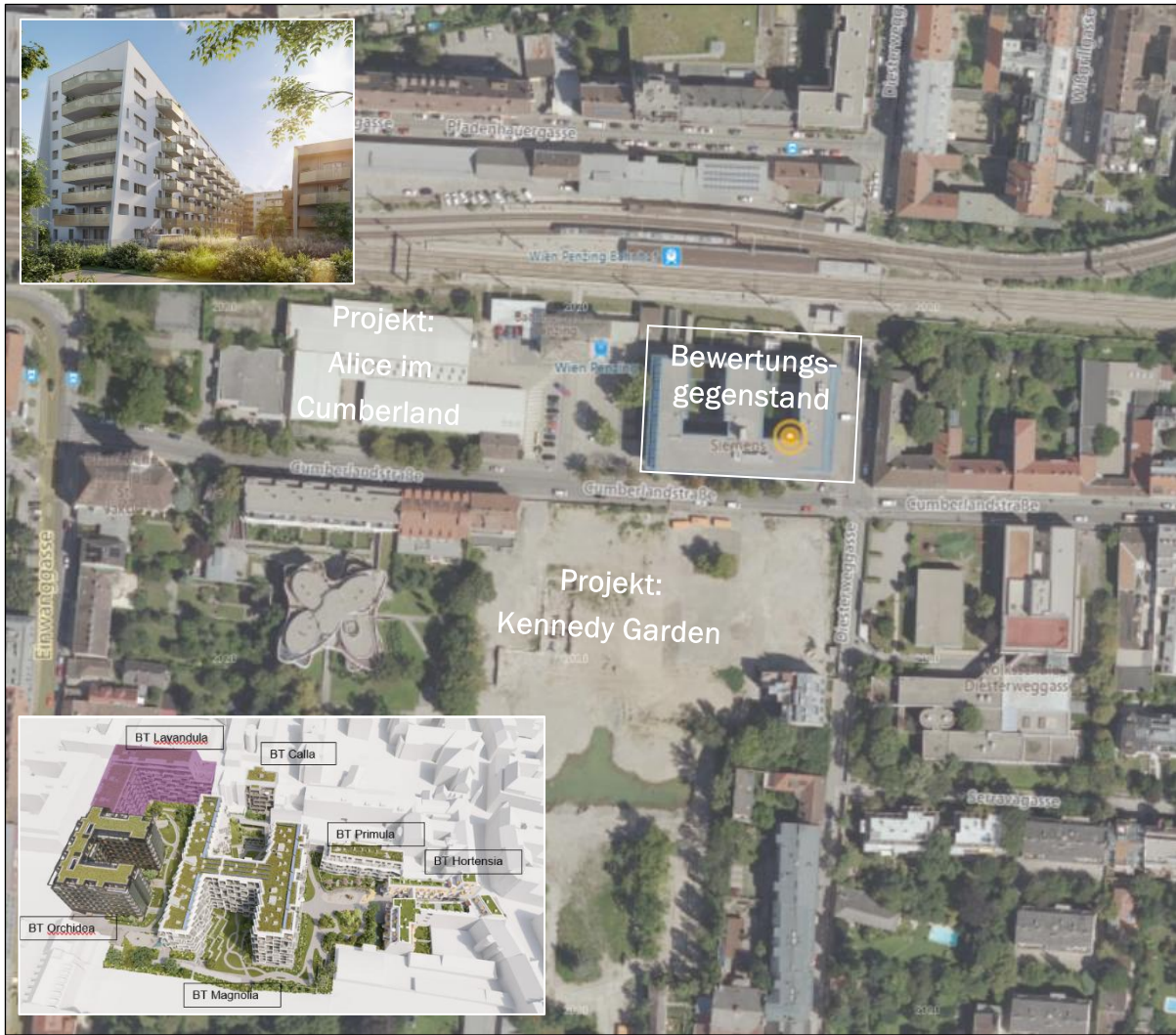
Naturgefahr	Gefährdung	Erklärung
Hochwasser		Keine Daten
Oberflächenabfluss		≤ 20 cm Wassertiefe
Lawinen		Keine Daten
Erdbeben		Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
Rutschungen		Geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
Windspitzen		110 – 119 km/h
Blitzdichte		≥ 1,0 – 2,0 Blitzeinschläge/ km ² / Jahr
Hagel		> 4cm - ≤ 5cm
Schneelast		≤ 1,0 kN/m ²
Hitzeepisoden		≥ 0 - < 4 Kysely-Tage

Verkehrsplanung / Standortentwicklung²⁷

In unmittelbarer Nachbarschaft der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft sind vor rund 3 Jahren zwei großvolumige Projektentwicklungen im Wohnbaubereich entstanden, welche an dieser Stelle kurz dargestellt werden:

²⁶ Quelle: hora.gv.at, online-Abfrage vom 18.03.2026

²⁷ Quelle: wien.gv.at/stadtplanung, online-Abfrage vom 18.03.2026



Kennedy Garden

- Errichter: BUWOG
- Wohneinheiten: 499 freifinanzierte
- Eigentums-/Mietwohnungen sowie Mietwohnungen
- gem. Wr. Wohnbauinitiative
- Objekt: 6 Bauteile
- Fertigstellung Q4 2022 - Q2 2023

Alice im Cumberland

- Errichter: OK Bauträger
- Wohneinheiten: 188 freifinanzierte
- Eigentums- sowie Mietwohnungen
- Objekt: 1 Bauteil
- Fertigstellung Q1 2023

Schulgebäude Dreyhausenstraße

In der Dreyhausenstraße 21 (14. Bezirk) wurde zum Schuljahr 2023/24 eine neue Ganztagsvolksschule für rund 425 Kinder eröffnet. Das pädagogische Konzept basiert auf vier Clustern, in denen mehrere Bildungsräume, Multifunktionsflächen und Nebenräume zusammengefasst sind, sodass sich die Kinder frei innerhalb des Clusters bewegen können. Die Schule bietet Kreativ- und Sportbereiche, Freiluftklassen sowie Spiel- und Bewegungsflächen auf Dach, Terrassen und im Hof, die auch von der benachbarten Volksschule Märzstraße mitgenutzt werden.

Architektonisch befinden sich im Erdgeschoß Aula, Verwaltung, Speisesaal, Bibliothek und Mehrzweckraum, Turnsaal und Bewegungsraum liegen unterirdisch und erhalten über Verglasungen Tageslicht. In den oberen vier Geschoßen sind Bildungs- und Kreativräume mit großen Verglasungen zum Hof untergebracht, während auskragende Terrassen Schatten spenden und ein ruhiges Innenraumkonzept mit reduzierten Materialien entsteht. Die Dachterrasse ist mit Pergola und Begrünung als Lern- und Spielbereich gestaltet, der Hof der Volksschule Märzstraße wurde entsiegelt und begrünt, und vor der Schule entstand ein Vorplatz mit Bäumen, Sitzgelegenheiten sowie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Scooter.



Stadtentwicklungsprojekt Kendlerstraße 35-37

An der U3-Station Kendlerstraße soll auf einem derzeit nicht öffentlich zugänglichen Grundstück südlich der Station ein neuer Park sowie eine ortsangemessene Bebauung auf einer Teilfläche entstehen. Die grundlegenden Planungsschritte – von der Bestands- und Rahmenanalyse über die Konzeptentwicklung bis hin zum neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan samt Beschluss im Gemeinderat – sind bereits abgeschlossen. Konkrete Entwürfe müssen noch bei der Baubehörde eingereicht und bewilligt werden, erst danach kann gebaut werden. Langfristig soll mit der Fertigstellung und dem Einzug neuer BewohnerInnen der Standort belebt und in das bestehende Quartier integriert werden.



02.05 Gebäude

Allgemein

Auf der Liegenschaft befindet sich ein mehrstöckiges Bürogebäude, bestehend aus Erdgeschoß, 1. und 2. Obergeschoß sowie zweigeschoßiger Tiefgarage mit 157 Stellplätzen. Die Konfiguration des Gebäudes ist E-förmig (Bauteil A, B, C) und durchgängig begehbar. In jedem Bauteil ist ein Stiegenhaus und Lift vorhanden. Die Immobilie wurde in den 2000er-Jahren errichtet, wesentliche bauliche Änderungen wurden seitdem nicht durchgeführt.

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Bauweise	Stahlbetonwände, Flachgründung durch Fundamentplatte
Fassade	Außenwärmedämmverbundsystem, in Teilbereichen hinterlüftete Leichtmetallfassade mit mineralischer Dämmung
Nicht-tragende Wände	Gipskarton-Einfachständerwände (einfach bzw. doppelt beplankt)
Dach	Büroräume, Gänge: Metallkassettendecken Nassräume: Alu-Paneeldecken
Stiegen	Flachdächer mit bituminöser Feuchtigkeitsabdichtung als Umkehrdachkonstruktion
Fenster	Leichtmetall-Einfachkonstruktionen aus thermisch getrennten Profilen, 2-Scheibenisolierverglasung außenliegender Sonnenschutz (Metall-Raffstores, händisch bedienbar) für alle Büroräume an Süd-, Ost- und Westfassaden raumseitiger Blendschutz
Außentüren	LM-Portale mit Glasfüllungen in Sicherheitsglas
Innentüren	Stiegenhäuser/Gangabschlüsse: Brandschutztüren F30 Büros: Vollbautürblätter mit HPL-Beschichtung Keller: Stahlblechtüren mit Anstrich
Fußböden	Gänge, Stiegenhäuser: Kunststein Büros: Holzlamellenparkett Sanitärräume: Keramik
Wandverkleidung	Büros: Halbdispersionsanstrich Gänge, Hallen: Latex-Anstrich Sanitärräume: Verfliesung
Heizung	Gas

Bau- und Erhaltungszustand

Das gegenständliche Gebäude ist augenscheinlich in einem dem Alter entsprechenden Erhaltungszustand. Es wird davon ausgegangen, dass das Gebäude zum Bewertungsstichtag frei von (latenten) baulichen, konstruktiven und statischen Mängeln und frei von gesundheitsschädlichen Baustoffen oder Materialien ist.

Nutzflächen

Es wurden für das Vorgutachten der Sachverständigen im Jahr 2024 eine Topografie, basierend auf den Plänen von 2014, sowie weiters Bestandspläne von 2021 von der Eigentümerseite zur Verfügung gestellt. Da die aktuell übermittelten Pläne aus 2014 bzw. 2017 stammen, wird die oben genannte Topografie sowie der Bestandsplan 2021 gegenübergestellt (die Abweichungen sind blau markiert):

Stock	Nutzungs-kategorie	Raum	Nutzung	Nutzfläche it. Topo [m²]	Nutzfläche it. Plan 2021 [m²]
EG	Erschließung	LE00	Gang	224,09	224,09
EG	Erschließung	LE01	Gang	40,96	40,96
EG	NNFL	LE02	WR / PISS	10,31	10,31
EG	NNFL	LE02A	WC	1,55	1,55
EG	NNFL	LE03	WR	7,13	7,13
EG	NNFL	LE03A	WC	1,61	1,61
EG	NNFL	LE03B	WC	1,61	1,61
EG	NNFL	LE 05	WR	1,76	1,76
EG	NNFL	LE 05A	WC	1,41	1,41
EG	NNFL	LE 06	WR	1,76	1,76
EG	NNFL	LE 06A	WC	1,41	1,41
EG	NNFL	LE 07	WC / BEH	4,33	4,33
EG	NNFL	LE 19	Arzt	16,04	16,04
EG	NNFL	LE 45	Teek.	16,50	16,50
EG	NNFL	LE 48	Büro	78,70	78,13
EG	NNFL	LE 59	Büro	53,87	53,30
EG	NNFL	LE 65	Büro	74,69	74,69
EG	NNFL	LE 67	Bespr.	14,00	14,00
EG	NNFL	LE 68G	Büro	44,16	44,16
EG	NNFL	LE 70	Büro	16,48	16,48
EG	NNFL	LE 72	Büro	25,03	25,03
EG	NNFL	LE 74	Server	11,28	11,28
EG	Erschließung	ME 01	Gang	131,86	131,86
EG	NNFL	ME 02	WC	4,51	4,51
EG	NNFL	ME 02A	WC	1,43	1,43
EG	NNFL	ME 02B	WC	1,43	1,43
EG	NNFL	ME 03	WC	6,83	6,83
EG	NNFL	ME 03A	WC	1,43	1,43
EG	NNFL	ME 04	Lager	4,40	4,40
EG	NNFL	ME 05	Lager	9,90	9,90
EG	NNFL	ME 06	Server	9,95	9,95
EG	Erschließung	ME 07	Gang	15,18	15,18
EG	NNFL	ME 07A	Empfang	12,03	12,03
EG	NNFL	ME 12	Labor	32,77	32,77
EG	NNFL	ME 15	Labor	7,93	0,00
EG	NNFL	ME 17	Labor	42,00	50,47
EG	NNFL	ME 23	Labor	45,44	45,44
EG	NNFL	ME 29	Labor	42,18	42,18
EG	NNFL	ME 33	Labor	33,63	33,63
EG	NNFL	ME 36	Labor	27,79	27,79
EG	NNFL	ME 39	Büro	25,25	25,25
EG	NNFL	ME 41	Labor	19,90	19,90
EG	NNFL	ME 60	Büro	110,27	110,27
EG	NNFL	NE 02	WR	4,51	4,51
EG	NNFL	NE 02A	WC	1,43	1,43
EG	NNFL	NE 02 B	WC	1,43	1,43
EG	NNFL	NE 03	WR	6,83	6,83
EG	NNFL	NE 03A	WC	1,43	1,43
EG	NNFL	NE 11	Teek.	14,73	14,73
EG	NNFL	NE 24	Büro	90,83	89,72
EG	NNFL	NE 49	Labor	26,28	26,28
EG	NNFL	NE 56	Labor	56,86	54,86
EG	NNFL	NE 60	Labor	58,79	58,79
EG	NNFL	NE 61	Labor	86,64	86,64
EG	NNFL	NE 71	Labor	22,61	22,61
EG	NNFL	NE 76	Labor	79,59	79,59
EG	Erschließung	LE 10	Erschließ.	35,96	35,96
EG	Erschließung	LE 09	Erschließ.	3,06	3,06
EG	Erschließung	LE 08	Erschließ.	1,52	1,52
EG	Erschließung	LE 04	Erschließ.	2,38	2,53
EG	Erschließung	ME 10	Erschließ.	35,53	35,53
EG	Erschließung	ME 09	Erschließ.	3,06	3,06
EG	Erschließung	ME 08	Erschließ.	1,52	1,52
EG	Erschließung	NE 10	Erschließ.	32,00	32,00
EG	Erschließung	NE 09	Erschließ.	3,06	3,06
EG	Erschließung	NE 08	Erschließ.	1,52	1,52

1.OG	Erschließung	L1 01	Gang	123,49	123,49
1.OG	NNFL	L1 02	WC	4,51	4,51
1.OG	NNFL	L1 02A	WC	1,43	1,43
1.OG	NNFL	L1 02B	WC	1,43	1,43
1.OG	NNFL	L1 03	WC	6,83	6,83
1.OG	NNFL	L1 03A	WC	1,43	1,43
1.OG	NNFL	L1 11	Teek.	18,43	18,43
1.OG	NNFL	L1 13	Büro	25,08	59,28
1.OG	NNFL	L1 16	Büro	25,08	0,00
1.OG	NNFL	L1 43	Büro	25,17	25,17
1.OG	NNFL	L1 45	Büro	35,26	44,50
1.OG	NNFL	L1 47	Büro	25,77	33,63
1.OG	NNFL	L1 54	Büro	24,35	33,63
1.OG	NNFL	L1 56	Büro	35,91	36,76
1.OG	NNFL	L1 59	Büro	27,48	0,00
1.OG	NNFL	L1 66	Büro	28,17	36,64
1.OG	NNFL	L1 69	Büro	34,38	33,50
1.OG	NNFL	L1 72	Büro	24,48	16,53
1.OG	NNFL	L1 74	Server	11,27	11,27
1.OG	Erschließung	M1 01	Gang	79,17	79,17
1.OG	NNFL	M1 02	WC	4,51	4,51
1.OG	NNFL	M1 02A	WC	1,43	1,43
1.OG	NNFL	M1 02B	WC	1,43	1,43
1.OG	NNFL	M1 03	WR	6,83	6,83
1.OG	NNFL	M1 03A	WC	1,43	1,43
1.OG	NNFL	M1 04	Lager	4,40	4,40
1.OG	NNFL	M1 05	Lager	9,90	9,90
1.OG	NNFL	M1 06	Server	9,95	9,95
1.OG	NNFL	M1 14	Büro	231,31	201,78
1.OG	NNFL	M1 36	Büro	27,80	45,26
1.OG	NNFL	M1 40	Büro	17,24	24,93
1.OG	NNFL	M1 41	Büro	11,40	0,00
1.OG	NNFL	M1 42	Büro	25,08	37,05
1.OG	NNFL	M1 45	Büro	33,63	33,63
1.OG	NNFL	M1 50	Büro	41,32	42,08
1.OG	NNFL	M1 55	Büro	60,24	67,10
1.OG	NNFL	M1 65	Büro	17,62	24,95
1.OG	NNFL	M1 66	Büro	24,57	33,85
1.OG	NNFL	M1 81		0,00	17,83
1.OG	Erschließung	N1 01	Gang	60,38	60,38
1.OG	NNFL	N1 02	WR	4,51	4,51
1.OG	NNFL	N1 02A	WC	1,43	1,43
1.OG	NNFL	N1 02B	WC	1,43	1,43
1.OG	NNFL	N1 03	WR	6,83	6,83
1.OG	NNFL	N1 03A	WC	1,43	1,43
1.OG	NNFL	N1 11	Teek.	14,78	14,78
1.OG	NNFL	N1 28	Büro	111,13	119,59
1.OG	NNFL	N1 44	Büro	88,71	78,13
1.OG	NNFL	N1 64	Büro	220,83	192,37
1.OG	NNFL	N1 75	Server	11,27	11,27
1.OG	Erschließung	L1 10	Erschließ.	32,47	32,47
1.OG	Erschließung	L1 09	Erschließ.	3,06	3,06
1.OG	Erschließung	L1 08	Erschließ.	1,52	1,52
1.OG	Erschließung	L1 04	Erschließ.	2,38	2,38
1.OG	Erschließung	M1 10	Erschließ.	32,47	32,47
1.OG	Erschließung	M1 09	Erschließ.	3,06	3,06
1.OG	Erschließung	M1 08	Erschließ.	1,52	1,52
1.OG	Erschließung	N1 10	Erschließ.	31,52	31,52
1.OG	Erschließung	N1 09	Erschließ.	3,06	3,06
1.OG	Erschließung	N1 08	Erschließ.	1,52	1,52

2.OG	Erschließung	L2 01	Gang	70,94	70,94
2.OG	Erschließung	L2 01A	Gang	7,04	7,04
2.OG	NNFL	L2 02	WC	4,51	4,51
2.OG	NNFL	L2 02A	WC	1,43	1,43
2.OG	NNFL	L2 02B	WC	1,43	1,43
2.OG	NNFL	L2 03	WC	6,83	6,83
2.OG	NNFL	L2 03A	WC	1,43	1,43
2.OG	NNFL	L2 11	Teek.	18,11	18,11
2.OG	NNFL	L2 13	Büro	25,08	25,08
2.OG	NNFL	L2 24	Büro	25,03	33,50
2.OG	NNFL	L2 27	Büro	25,03	0,00
2.OG	NNFL	L2 29	Büro	24,95	33,58
2.OG	NNFL	L2 40	Büro	32,90	42,13
2.OG	NNFL	L2 40A	Büro	26,37	43,66
2.OG	NNFL	L2 43	Büro	26,10	0,00
2.OG	NNFL	L2 47	Büro	27,40	36,24
2.OG	NNFL	L2 50	Büro	25,08	42,18
2.OG	NNFL	L2 53	Büro	25,08	0,00
2.OG	NNFL	L2 56	Büro	25,08	0,00
2.OG	NNFL	L2 59	Büro	25,08	70,97
2.OG	NNFL	L2 61	Archiv	11,11	0,00
2.OG	NNFL	L2 64	Archiv	11,11	0,00
2.OG	NNFL	L2 66	Büro	24,96	45,19
2.OG	NNFL	L2 72	Büro	50,60	42,05
2.OG	NNFL	L2 74	Server	11,27	11,27
2.OG	Erschließung	M2 01	Gang	71,97	71,97
2.OG	NNFL	M2 02	WC	4,51	4,51
2.OG	NNFL	M2 02A	WC	1,43	1,43
2.OG	NNFL	M2 02B	WC	1,43	1,43
2.OG	NNFL	M2 03	WC	6,83	6,83
2.OG	NNFL	M2 03A	WC	1,43	1,43
2.OG	NNFL	M2 04	Lager	4,40	4,40
2.OG	NNFL	M2 05	Lager	9,90	9,90
2.OG	NNFL	M2 06	Server	9,95	9,95
2.OG	NNFL	M2 11	Büro	15,68	49,88
2.OG	NNFL	M2 23	Büro	203,93	131,88
2.OG	NNFL	M2 35	Büro	25,63	50,73
2.OG	NNFL	M2 38	Büro	18,69	27,79
2.OG	NNFL	M2 40	Büro	16,80	16,80
2.OG	NNFL	M2 42	Büro	37,05	37,05
2.OG	NNFL	M2 57	Büro	118,82	100,66
2.OG	NNFL	M2 69	Büro	24,95	33,50
2.OG	NNFL	M2 79	Büro	33,63	33,63
2.OG	NNFL	M2 81	Teek.	17,53	17,53
2.OG	Erschließung	N2 01	Gang	67,67	67,67
2.OG	NNFL	N2 02	WR	4,51	4,51
2.OG	NNFL	N2 02A	WC	1,43	1,43
2.OG	NNFL	N2 02B	WC	1,43	1,43
2.OG	NNFL	N2 03	WR	6,83	6,83
2.OG	NNFL	N2 03A	WC	1,43	1,43
2.OG	NNFL	N2 11	Teek.	14,52	14,52
2.OG	NNFL	N2 13	Büro	33,63	33,63
2.OG	NNFL	N2 33	Büro	172,42	214,04
2.OG	NNFL	N2 42	Büro	37,05	-
2.OG	NNFL	N2 53	Büro	265,92	224,30
2.OG	NNFL	N2 75	Büro	11,27	11,27
2.OG	Erschließung	L2 10	Erschließ.	32,47	32,47
2.OG	Erschließung	L2 09	Erschließ.	3,06	3,06
2.OG	Erschließung	L2 08	Erschließ.	1,52	1,52
2.OG	Erschließung	L2 04	Erschließ.	2,38	2,38
2.OG	Erschließung	M2 10	Erschließ.	32,89	32,89
2.OG	Erschließung	M2 09	Erschließ.	3,06	3,06
2.OG	Erschließung	M2 08	Erschließ.	1,52	1,52
2.OG	Erschließung	N2 10	Erschließ.	31,52	31,52
2.OG	Erschließung	N2 09	Erschließ.	3,06	3,06
2.OG	Erschließung	N2 08	Erschließ.	1,52	1,52

3.OG	Erschließung	L3 01	Gang	38,60	38,60
3.OG	NNFL	L3 02	WC	4,51	4,51
3.OG	NNFL	L3 02A	WC	1,43	1,43
3.OG	NNFL	L3 02B	WC	1,43	1,43
3.OG	NNFL	L3 03	WC	6,83	6,83
3.OG	NNFL	L3 03A	WC	1,43	1,43
3.OG	NNFL	L3 12	Büro	35,21	35,21
3.OG	NNFL	L3 29	Büro	51,54	51,54
3.OG	NNFL	L3 34	Büro	30,34	30,34
3.OG	NNFL	L3 43	Teek.	15,04	15,04
3.OG	NNFL	L3 47	Büro	11,00	11,00
3.OG	NNFL	L3 52	Büro	184,71	182,11
3.OG	Erschließung	M3 01	Gang	91,08	91,08
3.OG	NNFL	M3 02A	WC	1,43	1,43
3.OG	NNFL	M3 02B	WC	1,43	1,43
3.OG	NNFL	M3 03	WC	6,83	6,83
3.OG	NNFL	M3 03A	WC	1,43	1,43
3.OG	NNFL	M3 02	WC	-	4,51
3.OG	NNFL	M3 04	Lager	4,40	4,40
3.OG	NNFL	M3 05	Lager	9,90	9,90
3.OG	NNFL	M3 06	Server	9,95	9,95
3.OG	NNFL	M3 11	Büro	24,22	58,43
3.OG	NNFL	M3 17	Büro	79,25	45,32
3.OG	NNFL	M3 28	Büro	53,86	53,86
3.OG	NNFL	M3 30	Büro	25,56	25,56
3.OG	NNFL	M3 33	Büro	46,47	46,47
3.OG	NNFL	M3 38	Büro	24,25	24,23
3.OG	NNFL	M3 58	Büro	25,03	25,03
3.OG	NNFL	M3 60	Büro	25,88	25,88
3.OG	NNFL	M3 62	Büro	24,40	24,40
3.OG	NNFL	M3 67	Büro	42,05	42,05
3.OG	NNFL	M3 70	Büro	25,08	25,08
3.OG	NNFL	M3 78	Büro	42,18	42,18
3.OG	NNFL	M3 81	Teek.	17,83	17,83
3.OG	Erschließung	N3 01	Gang	55,74	55,74
3.OG	NNFL	N3 02	WR	4,51	4,51
3.OG	NNFL	N3 02A	WC	1,43	1,43
3.OG	NNFL	N3 02B	WC	1,43	1,43
3.OG	NNFL	N3 03	WR	6,83	6,83
3.OG	NNFL	N3 03A	WC	1,43	1,43
3.OG	NNFL	N3 11	Büro	86,34	85,77
3.OG	NNFL	N3 26	Büro	16,48	16,48
3.OG	NNFL	N3 28	Büro	25,03	25,03
3.OG	NNFL	N3 32	Büro	24,95	24,95
3.OG	NNFL	N3 34	Büro	26,21	26,21
3.OG	NNFL	N3 36	Büro	36,44	36,44
3.OG	NNFL	N3 44	Teek.	19,04	19,04
3.OG	NNFL	N3 48	Büro	14,00	14,00
3.OG	NNFL	N3 50	Büro	7,61	7,61
3.OG	NNFL	N3 52	Büro	172,77	179,97
3.OG	NNFL	N3 53	Teek.	6,67	0,00
3.OG	Erschließung	L3 10	Erschließ.	32,47	32,47
3.OG	Erschließung	L3 09	Erschließ.	3,06	3,06
3.OG	Erschließung	L3 08	Erschließ.	1,52	1,52
3.OG	Erschließung	L3 04	Erschließ.	2,38	2,38
3.OG	Erschließung	M3 10	Erschließ.	32,47	32,47
3.OG	Erschließung	M3 09	Erschließ.	3,06	3,06
3.OG	Erschließung	M3 08	Erschließ.	1,52	1,52
3.OG	Erschließung	N3 10	Erschließ.	31,52	31,52
3.OG	Erschließung	N3 09	Erschließ.	3,06	3,06
3.OG	Erschließung	N3 08	Erschließ.	1,52	1,52
3.OG	Freifläche	-	Freifläche	-	-
Summe				7.004,57	6.972,63

Stock	Nutzfläche It.	Nutzfläche It.
	Topo [m²]	Plan 2021 [m²]
EG	1.806,36	1.802,80
1.OG	1.724,52	1.740,70
2.OG	1.889,62	1.842,93
3.OG	1.584,07	1.586,20
Summe	7.004,57	6.972,63

Nutzungs-kategorie	Nutzfläche It.	Nutzfläche It.
	Topo [m²]	Plan 2021 [m²]
NNFL	5.468,63	5.436,54
Erschließung	1.535,94	1.536,09
Summe	7.004,57	6.972,63

Die Differenz der aufgelisteten Flächen zwischen Topografie und Plänen 2021 beträgt 0,46 % und bewegt sich somit im geringfügigen Rahmen.

Die Mietflächen werden in Summe mit **7.009,14 m²** ausgewiesen, auch hier ist die Differenz zu den Planflächen <3%.

Bei der Befundaufnahme vor Ort wurde mitgeteilt bzw. festgestellt, dass weitere Raumänderungen (Verschiebungen von Innenwänden) seit 2021 stattgefunden haben, welche jedoch in den baulichen Unterlagen noch nicht verankert sind. Eine Erstellung eines aktuellen Bestandsplanes ist somit anzuraten.

Im Bestandsplan 2021 ist weiters die Rampe im EG zur Tiefgarage mit 88,13 m² ausgewiesen.

Im Übersichtsplan vom 16.10.2014 sind das Kellergeschoß und Untergeschoß ausgewiesen, die Summe beider Geschoße beträgt rund 5.200 m².

Pläne

Die Pläne befinden sich im Anhang.

Betriebskosten

Die Betriebskosten betragen aktuell € 3,92 pro m² pro Monat und bewegen sich für die Art des Gebäudes im erhöhten Rahmen.

02.06 Wirtschaftliche Gebäudekennzahlen

Zusammenfassung

Mieterstruktur	Multi Tenant
Vertragsgestaltung	Double-Net
Unecht steuerbefreite Mieter	keine
Mieterbonität	NexCo Beteiligungs GmbH: Risiko gering (KSV1870 Rating 350 auf einer Skala von 000-700), Ausfallswahrscheinlichkeit durchschnittlich, 0,45%
Leerstand	Büros 0,00 %; 22 Stellplätze leerstehend
Mietrückstände	ja
	Laut Nachtrag vom 07.11.2024 wird der Mietzinsrückstand für Top 1 sowie Top 2 in Höhe von jeweils € 20.000 zzgl Ust von 01.01.25 bis 30.06.2027 in gleich hohen Monatsbeträgen zusätzlich zum Hauptmietzins verrechnet.
Laufende Schlichtungsverfahren	keine
Mietfreie Zeiten (ausständig nach dem Bewertungsstichtag)	Lt. Vereinbarung vom 16.02.2026 wird die Mieterin Top 2 die gesamte Mietfläche im 1.OG vom 01.07.2026 bis 31.03.2027 nicht nutzen. Es werden weder Miete (derzeit netto monatlich € 18.797), noch Betriebskosten (€ 6.767,60) und Heizkosten (€ 1.968,19) bezahlt. Gemäß Nachtragsvereinbarung vom 07.11.2024 wird im Gegenzug als Entschädigung für die nicht genutzte Fläche eine Monatsmiete von € 1,40/m ² - entspricht € 2.414,17 monatlich – geleistet.
Mietniveau	Büros € 76.401,62 p.M. (entspricht ø € 10,90/m ² vermieteter Bürofläche p.M.); Stellplätze € 7.976,33 (entspricht ø € 59/vermieteter Stellplatz p.M.)
WAULT	2,27 Jahre Büromieter
Anwendungsbereich MRG und Mietzinsbildung	Teilanwendungsbereich, freier Mietzins

Bestandsverhältnisse

Die zum Stichtag gültigen Bestandsverhältnisse und aktuellen Mieterträge sind in nachfolgender Tabelle vollständig aufgelistet. Die Tabelle berücksichtigt alle Mietverträge, Mietvertragsverlängerungen sowie Zusatzvereinbarungen und Indexanpassungen.

Es werden die Mieteinnahmen laut Zinsliste 03/2026 aufgelistet. Für die Parkgebühren Payuca werden die durchschnittlichen Einnahmen von 04/2025 bis 03/2026 dargestellt.

Top	Objekt- Art	Stock	Mietver- hältnis	Miet- beginn	Befristung	Anzahl [Stk.]	Nutzfläche [m ²]	Miete aktuell [€ p.M.]	Miete aktuell [€/m ² p.M.]	Miete aktuell [€/Stk. p.M.]	Betriebs- kosten [€ p.M.]	Betriebs- kosten [€/m ² p.M.]
Top 1	Büro	EG+3.OG	befristet	01.07.2022	30.06.2028		3.297,89	35.947,00	10,90	0,00	12.942,87	3,92
Top 2	Büro	1.+2.OG	befristet	01.07.2022	30.06.2028		3.711,25	40.454,62	10,90	0,00	14.565,13	3,92
Stellplatz	Stellplatz	UG	unbefristet	01.07.2022		100		6.509,06	0,00	65,09	0,00	
Stellplatz	Stellplatz	UG	befristet	01.07.2022	30.06.2028	12		556,50	0,00	46,38	0,00	
Stellplatz	Stellplatz	UG	befristet		31.03.2026	2		124,35	0,00	62,18		
Stellplatz	Stellplatz	UG	unbefristet	28.10.2022		21		786,42	0,00	37,45	0,00	
Stellplatz	Stellplatz	UG	leer			22		0,00	0,00	0,00	0,00	
Werbefläche	Werbefläche	EG	leer			2		0,00	0,00	0,00	0,00	
Summe							7.009,14	84.377,95	12,04		27.508,00	

Es besteht mit Payuca eine Rahmenvereinbarung bezüglich Vermietung von 21 Stellplätzen. Die Rahmenvereinbarung wurde am 28.10.2022 auf unbestimmte Dauer abgeschlossen. Die Vereinnahmung dieser (Unter-)mieteinnahmen erfolgt durch Payuca, davon verbleiben 30 % bei Payuca und 70 % werden in Form einer Gutschrift an den Gebäudeeigentümer verrechnet. Da die monatlichen Einnahmen schwanken, wurde ein Durchschnitt der Einnahmen von 04/2025 bis 03/2026 berechnet – somit € 786,42 netto.

Ertragssteigerungspotential

Es handelt sich hinsichtlich der Büroflächen um ein vollvermietetes Objekt (Stellplätze stehen 22 von 157 leer), wobei mit dem Mieter Top 2 eine Teilnichtenutzung zwischen 01.07.2026 und 31.03.2027 vereinbart wurde.

Das Potenzial besteht in der Neuvermietung freiwerdender Einheiten, wobei diese zu sanieren sind, um einen erhöhten Mietzins zu lukrieren. Des Weiteren ist das Potenzial einer möglichen Ertragssteigerung aufgrund der Lage (keine etablierte Bürolage) begrenzt.

Die beiden Büromietverträge (Top 1 und Top 2) sind grundsätzlich jeweils wertgesichert, wobei die Wertsicherung zwischen 07/2024 und 12/2026 gemäß jeweiliger Nachtragsvereinbarung vom 07.11.2024 nicht erfolgt.

Rechte & Lasten

In der Nachtragsvereinbarung vom 07.11.2024 der jeweiligen Mietverträge vom 03.05.2022 wurde für Büromieter Top 1 sowie Top 2 ein Sonderkündigungsrecht vereinbart: „Die Vertragsparteien verzichten bis zum 30.06.2025 auf ihr ordentliches Kündigungsrecht. Danach räumen sich die Vertragsparteien ein gegenseitiges Sonderkündigungsrecht ein, wonach das Mietverhältnis von der jeweils anderen Vertragspartei unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Ende eines jeden Kalendermonats vorzeitig aufgekündigt werden kann.“ Die Wirksamkeit einer derartigen Kündigungserklärung der Mieterinnen steht jedoch unter der Bedingung, dass die jeweils andere Mieterin (Top 1/Top2) eine Kündigung ihres Mietverhältnisses zu demselben Kündigungstermin wie die Mieterin (Top2/Top1) erklärt. „Sollte die Mieterin von diesem Sonderkündigungsrecht wirksam Gebrauch machen, so hat dieser der Vermieterin die Differenz von 1,40 pro m² und Monat für jene Monate zu bezahlen, die die Mieterin unter Nicht-Ausnutzung des Sonderkündigungsrechtes bis zum Ende der Befristung zu bezahlen gehabt hätte.“

02.07 Nachhaltigkeit²⁸

ESG – Environment, Social und Governance steht für Nachhaltigkeit im Sinne des unternehmerischen Handelns und dessen Auswirkungen, etwa auf die Umwelt, als auch hinsichtlich der Unternehmensethik und der sozialen Verantwortung. Seit 1990 wird die Nachhaltigkeit anhand von Gebäudezertifikaten ausgewiesen. Die bekanntesten sind BREEAM, LEED, DGNB/ÖGNI, TQB-ÖGNB und klimaaktiv.

Mit dem Ziel einer klimaneutralen EU bis 2050 wurde im Juni 2020 die EU-Taxonomie-Verordnung beschlossen, welche mit 1.1.2022 in Kraft getreten ist. Um dies zu erreichen, sind Investitionen in nachhaltige Projekte und Aktivitäten zu lenken. Finanzprodukte, die mit ökologischen Merkmalen beworben bzw. mit denen ein Beitrag zur Erreichung eines Umweltziels angestrebt wird, haben eine Taxonomie-Quote auszuweisen. Grüne Immobilienfonds dürfen Liegenschaften demzufolge nur noch erwerben, wenn die Nachhaltigkeitskriterien der EU-Taxonomie bereits im Ankaufzeitpunkt erfüllt sind, oder durch entsprechende Sanierungsmaßnahmen erfüllbar sind.

²⁸ Quelle: Verordnung - 2020/852 - DE - Taxonomie Verordnung - EUR-Lex

Fest steht, dass demnach vor allem für Institutionelle die Erfüllung von Nachhaltigkeitskriterien im Transaktionsprozess jedenfalls Relevanz hat. Ein entsprechender Werteeinfluss ist im Rahmen der Wertermittlung gegebenenfalls zu berücksichtigen.

EU-Taxonomie

Diese beschreibt in 13 Kategorien (eine davon ist die Bau- und Immobilienwirtschaft) unterteilt in etwa 90 Aktivitäten, wann eine Aktivität als nachhaltig bezeichnet werden darf.

So regelt die Taxonomie unter anderem:

- Den maximalen Wasserverbrauch von Wasserhähnen, Duschen und WCs.
- Eine Recyclingquote von zumindest 70% der Baumaterialien
- Die Reduktion von Lärm, Staub und Schadstoffemissionen
- Den Ausschluss von Acker- und Kulturlächen als Bauland

Diesbezüglich hat Österreich folgenden Fahrplan festgelegt:

- ab 2022 keine Sanierung von bestehenden Kohle- und Ölheizungen mehr
- ab 2025 keine Sanierung von Gas-Heizanlagen
- ab 2035 dürfen keine Kohle- und Ölheizungen mehr betrieben werden
- ab 2040 auch keine Gasheizanlagen mehr

Physische und transitorische Risiken

Die Risiken, welche den Immobilienbereich betreffen können in Abhängigkeit der prognostizierten Klimaerwärmung in physische und transitorische Risiken unterschieden werden:

- **Transitorische Risiken:** Um eine maximale Erwärmung von 1,5 °C zu erreichen (Pariser Abkommen) müsste eine sehr rasche Dekarbonisierung erfolgen, welche sehr rigorose, vor allem politische Eingriffe in das Wirtschaftsleben erfordert.
- **Physische Risiken:** Bei Akzeptanz einer Erwärmung von 4,5 °C („business as usual“) sind kaum politische Eingriffe nötig, dafür deutliche Zunahme von Naturkatastrophen und Entstehung von unbewohnbaren Gebieten durch den Anstieg des Meeresspiegels

Nachhaltigkeit in der Bewertung

Nachhaltigkeit einen wichtigen Aspekt in der Bewertung dar, diese geht jedoch weit über die bisher bekannten Zertifikate (ÖGNI, LEED, DGNB etc.) hinaus. Im Zuge der Wertermittlung können jedenfalls folgende Punkte wertrelevant sein:

Gebäudezertifizierung	Nicht vorhanden
Green Lease Verträge	Nicht vorhanden
Barrierefreiheit	gegeben: Rampe zum Eingangsbereich, Aufzüge in die Ober- und Untergeschoße
Daten über Energieverbrauch / Stranding Zeitpunkt	Keine Daten vorhanden Es gibt keine Hinweise darauf, dass der Stranding Zeitpunkt bereits erreicht sein könnte.
Energieausweis	Vorhanden, gültig bis 22.05.2032
Energieeffizienzklasse (HWBsk)	48,6 kWh/m ² a (C) Die rechtlichen Mindestanforderungen sind erfüllt.
Stromproduktion aus erneuerbaren Energien	nicht vorhanden
Erneuerbare Wärme	nicht vorhanden
Standortklassifizierung (soziale Nachhaltigkeit)	für bestehende Nutzung überdurchschnittlich

02.08 Markt- und Konkurrenzsituation

Marktsituation Büro

*Die Stadt Wien als Standort*²⁹

Wien, als eines der wichtigen internationalen Wirtschaftszentren, zieht Vorteile aus seiner zentralen Position im Herzen Europas.

Die österreichische Bundeshauptstadt fungiert als geografische Schnittstelle, die optimalen Zugang zu den Märkten Zentral- und Osteuropas ermöglicht. Der gut erreichbare Flughafen Wien-Schwechat und der moderne Hauptbahnhof erhöhen die Attraktivität Wiens für Personen- und Güterverkehr durch ihre zahlreichen direkten Verbindungen weltweit und die Einbindung in das transeuropäische Autobahnnetz.

Die hohe Lebensqualität ist seit vielen Jahren weltweit anerkannt: Nach drei Jahren an der Spitze wurde Wien im Economist Global Liveability Index 2025 gemeinsam mit Zürich als zweitlebenswerteste Stadt der Welt eingestuft – hinter Kopenhagen. Auch im Mercer Quality of Living City Ranking 2024 erreichte Wien den zweiten Platz hinter Zürich. Diese konstanten Spitzenplatzierungen verdeutlichen die Qualitäten der Bundeshauptstadt in Bezug auf Gesundheitswesen, Bildung, Infrastruktur und Erschwinglichkeit und bestätigen ihre bedeutende Rolle in Europa, wodurch jährlich viele Studierende und Fachkräfte aus aller Welt angezogen werden.

Wien dient zudem als einer der vier Amtssitze der Vereinten Nationen und ist Sitz weiterer bedeutender Organisationen wie der OSZE, der Agentur der Europäischen Union für Grundrechte, der OPEC, der IAEA und der UNIDO. Viele Großunternehmen und Marktführer, die meisten österreichischen Konzernzentralen sowie Kreditinstitute und Versicherungen haben ihren Sitz in Wien.

Als Finanz- und Bankenzentrum für Mittel- und Osteuropa stärken die in Wien ansässigen Anwaltskanzleien und Wirtschaftsprüfer mit ihrer CEE-Kompetenz diesen Sektor weiter. Außerdem hat sich die Anzahl der in Wien forschenden Unternehmen in den letzten 15 Jahren verdreifacht. Laut dem European Innovation Scoreboard (EIS) 2025 wird Österreich als „Strong Innovator“ eingestuft und belegt europaweit Platz 8 – besonders hervorzuheben ist dabei die führende Position bei geistigem Eigentum (Design-, Marken- und Patentanmeldungen) sowie hohe Investitionen in Forschung und Entwicklung.

*Soziodemografische sowie ökonomische Rahmenbedingungen*³⁰

Laut den jüngsten Daten von Statistik Austria hatte Österreich mit 1. Oktober 2024 eine Bevölkerungszahl von 9.198.124, wovon Wien 2.026.029 Einwohner:innen zählte. Den Statistiken der Sozialversicherung zufolge betrug die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im November 2024 bundesweit 3.951.482, davon zählte Wien 934.181. Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2024 bei 7 % (nationale Definition AMS). Prognosen zufolge wird der Durchschnittswert für das Jahr 2025 bei etwa 7,4 % liegen.

Das Wirtschaftswachstum Österreichs, publiziert vom nationalen Wirtschaftsforschungsinstitut WIFO, lag mit Stand Dezember im Jahr 2024 bei -0,9 %. Für das Jahr 2025 wird mit einer Prognose von 0,6 % ein leichter Anstieg erwartet, welcher sich 2026 mit 1,2 % fortsetzen soll. Die Inflationsrate lag mit Stand Dezember 2024 bei 3,1 %. Für 2025 wird ein Wert von 2,3 % prognostiziert.

²⁹ Quelle: Daten aus OTTO Immobilien: Büro Marktbericht Frühjahr 2026

³⁰ Quelle: Daten aus OTTO Immobilien: Büro Marktbericht Frühjahr 2026

Wiener Büromarkt³¹

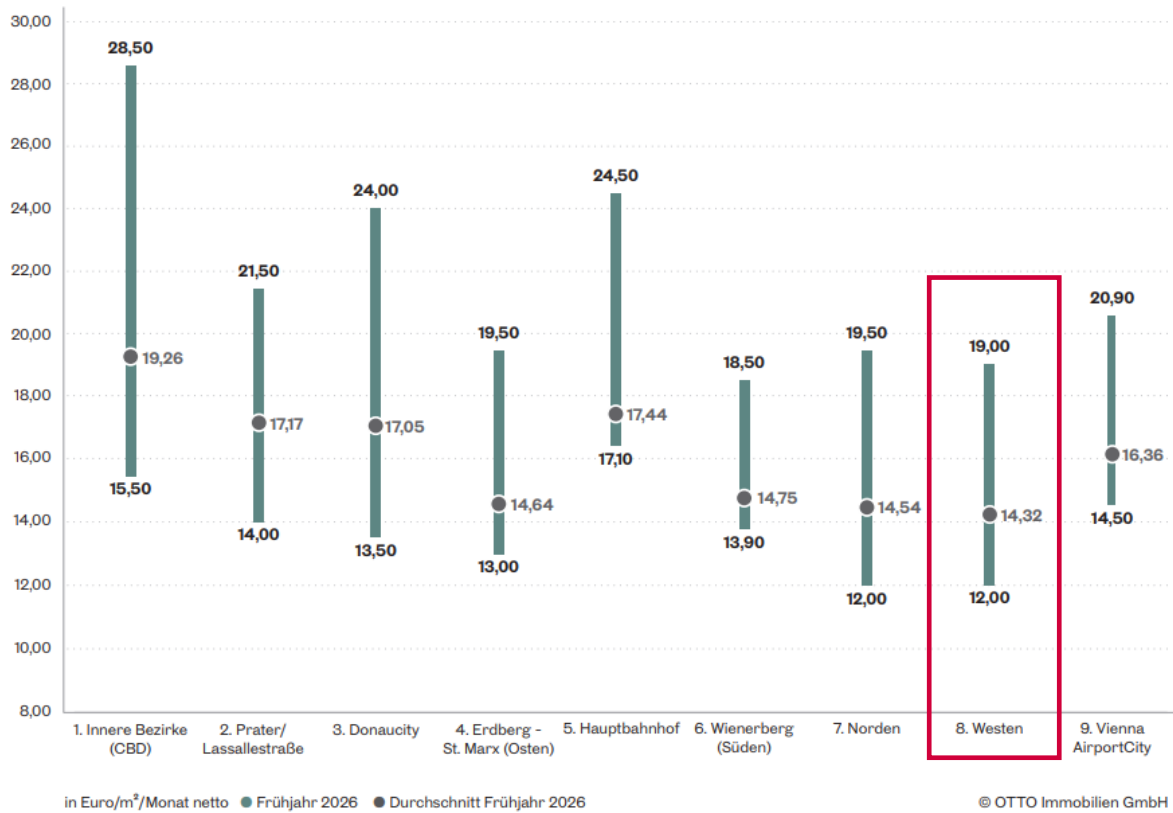
Standorte und Mieten



Der Wiener Büromarkt gliedert sich in 9 Submärkte. Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich im Submarkt "Erdberg - St. Marx". Im Folgenden werden die Mietspanne für die Submärkte dargestellt:

Mietpreisspannen Frühjahr 2026

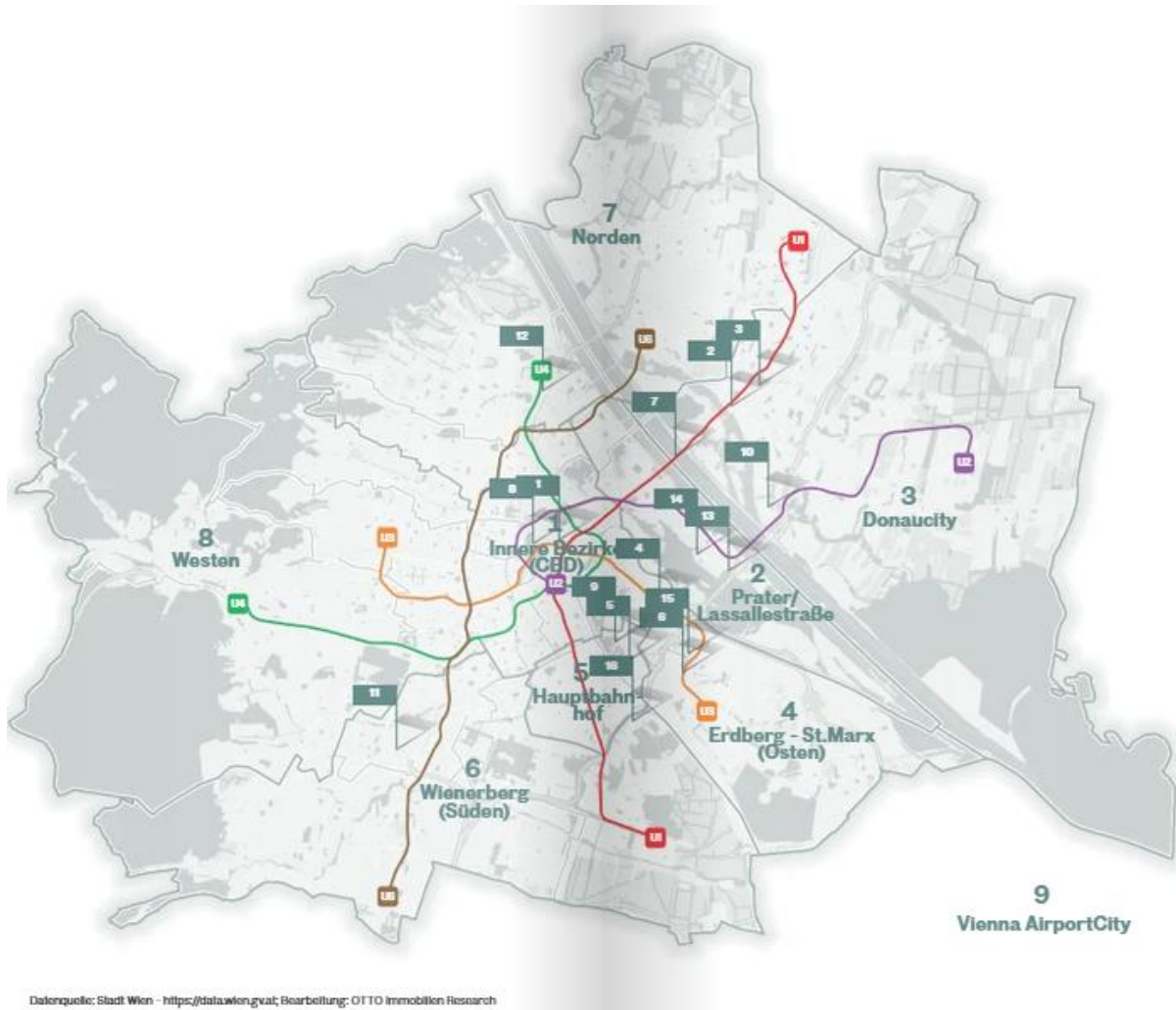
Die Preise beziehen sich auf moderne Büroflächen in etablierten Bürolagen. Büroflächen minderer Qualität sind abseits davon auch wesentlich günstiger erhältlich.



³¹ Quelle: Daten aus OTTO Immobilien: Büro Marktbericht Frühjahr 2026

Fertigstellungen & Pipeline

Nach einem vergleichsweise geringen Fertigstellungsvolumen von 73.400 m² im Jahr 2025 wird die Neubauleistung bis Ende 2026 mit prognostizierten 90.850 m² leichtzunehmen. Davon waren zum vierten Quartal 2025 erst rund 30.000 m² (33 %) vorvermietet oder eigengenutzt; dem Markt steht der Großteil dieser Flächen auch im Jahr 2026 noch zur Verfügung. Für das Jahr 2027 ist mit knapp 51.000 m² ein starker Einbruch der Neufächenproduktion zu erwarten. Erst 2028 sind wieder einige Projekte mit knapp 90.000 m² in der Pipeline. Der Flächenzuwachs dieses Jahres verteilt sich auf acht Projekte in ganz Wien, von denen sich die Hälfte (nach Fläche) nördlich der Donau in den Bezirken 21 und 22 befindet. Hier entstehen zwei Bauteile des VIENNA TWENTYTWO mit knapp 20.000 m² und der DC-Tower 2 in der Donaucity. Im Submarkt Erdberg (St. Marx) werden dieses Jahr noch die Projekte ENNA an der Erdberger Lände sowie das MC15 in der Modecenterstraße fertiggestellt. Ab 2027 ist – außer beim Büroturm „Weitblick“ im Viertel Zwei und einem weiteren Bürobauteil im Village im Dritten – noch bei keinem Objekt für die Drittvermarktung der Baustart erfolgt. Auffallend ist in diesem Quartal, dass erste Vermietungen in Projekten erfolgt sind, die bereits fertiggestellt wurden und bis Jahresmitte noch keine Vermietungserfolge vorweisen konnten. So wurden erste Flächen im Projekt VIENNA TWENTYTWO vermietet, und auch das LeopoldQuartier weist erste Vermietungen auf. Durch die allgemein niedrige Vermietungsquote ergeben sich für potenzielle Mieter derzeit gute Möglichkeiten hochwertige Neubaufächen anzumieten. Aktuell beträgt der Gesamtbestand an modernen Büroflächen in Wien 6.037.779 m². Rund 46 % davon (2,8 Mio. m²) entsprechen der Klasse A und 47 % (2,85 Mio. m²) der Klasse B.



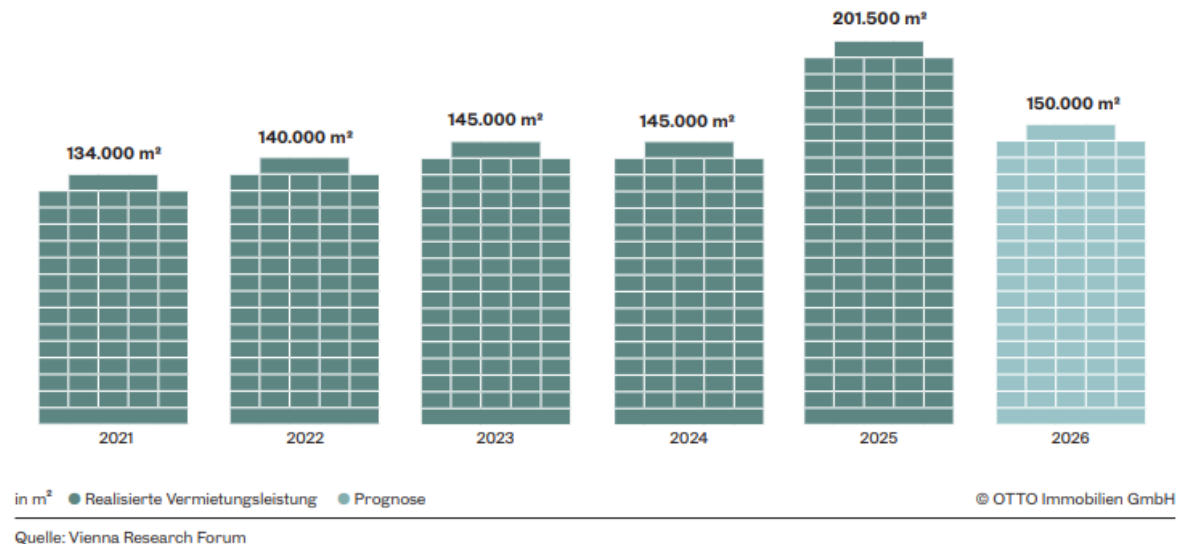
1	Salzgries 12	9	Village im Dritten Baufeld 4B
PLZ	1010	PLZ	1030
Submarkt	Innere Bezirke (CBD)	Submarkt	Hauptbahnhof
Nutzfläche	2.700 m ²	Nutzfläche	9.850 m ²
Fertigstellung	2026	Fertigstellung	2027
Typ	Generalsanierung	Typ	Neubau
Status	Bau	Status	Bau
2	unique 22 (VIENNA TWENTYTWO BT3)	10	BBRZ Büro
PLZ	1220	PLZ	1220
Submarkt	Donaucity	Submarkt	Donaucity
Nutzfläche	3.500 m ²	Nutzfläche	19.000 m ²
Fertigstellung	2026	Fertigstellung	2027
Typ	Neubau	Typ	Neubau
Status	Bau	Status	Bau
3	VIENNA TWENTYTWO BT1	11	Boehringer Ingelheim Büro
PLZ	1220	PLZ	1120
Submarkt	Donaucity	Submarkt	Wienerberg (Süden)
Nutzfläche	16.400 m ²	Nutzfläche	10.000 m ²
Fertigstellung	2026	Fertigstellung	2027
Typ	Neubau	Typ	Neubau
Status	Bau	Status	Bau
4	ENNA	12	Garden Offices
PLZ	1030	PLZ	1190
Submarkt	Erdberg - St. Marx (Osten)	Submarkt	Norden
Nutzfläche	22.000 m ²	Nutzfläche	8.400 m ²
Fertigstellung	2026	Fertigstellung	2027
Typ	Neubau	Typ	Neubau
Status	Bau	Status	Bau
5	Village Works BF 9A	13	Timber Marina Tower
PLZ	1030	PLZ	1020
Submarkt	Hauptbahnhof	Submarkt	Erdberg - St. Marx (Osten)
Nutzfläche	7.500 m ²	Nutzfläche	35.000 m ²
Fertigstellung	2026	Fertigstellung	2028
Typ	Neubau	Typ	Neubau
Status	Bau	Status	Planung
6	MC15	14	Weitblick
PLZ	1110	PLZ	1020
Submarkt	Erdberg - St. Marx (Osten)	Submarkt	Erdberg - St. Marx (Osten)
Nutzfläche	8.652 m ²	Nutzfläche	28.000 m ²
Fertigstellung	2026	Fertigstellung	2028
Typ	Neubau	Typ	Neubau
Status	Bau	Status	Bau
7	DC Tower 2	15	Bürohaus
PLZ	1220	PLZ	1030
Submarkt	Donaucity	Submarkt	Erdberg - St. Marx (Osten)
Nutzfläche	26.600 m ²	Nutzfläche	14.500 m ²
Fertigstellung	2026	Fertigstellung	2026
Typ	Neubau	Typ	Neubau
Status	Bau	Status	Planung
8	Renngasse 13	16	Tragwerk
PLZ	1010	PLZ	1100
Submarkt	Innere Bezirke (CBD)	Submarkt	Wienerberg (Süden)
Nutzfläche	3.300 m ²	Nutzfläche	11.000 m ²
Fertigstellung	2027	Fertigstellung	2028
Typ	Generalsanierung	Typ	Neubau
Status	Bau	Status	Planung

Nachfrage und Vermietungsleistung

Im vierten Quartal 2025 betrug die Vermietungsleistung am Gesamtmarkt (Büroflächen nach VRF-Standard und andere Büroflächen) rund 62.617 m². Im Bereich moderner Büroflächen nach VRF-Standard wurden 54.056 m² vermietet, was einem Anteil von 86 % am Gesamtmarkt entspricht. Im Vergleich zum vierten Quartal 2024 ist die Vermietungsleistung um 39 % gestiegen. Im Gesamtjahr 2025 wurden insgesamt rund 201.498 m² vermietet, was im Vergleich zum Jahr 2024 einer deutlichen Steigerung (+40 %) entspricht und seit dem Jahr 2018, in welchem die Großvermietung des Bank Austria Campus erfolgte, die höchste Vermietungsleistung seit Beginn der Aufzeichnungen des VRF im Jahr 2016 darstellt.

Einen wesentlichen Grund hierfür stellen Großvermietungen über 10.000 m² dar. In den letzten 3 Jahren war diese Art von Vermietung kein einziges Mal vertreten – im Jahr 2025 dagegen gab es jedoch drei davon. Damit machen sie fast 25 % der Vermietungsleistung des vergangenen Jahres 2025 aus und sind für den deutlichen Anstieg der Vermietungsleistung ausschlaggebend. Hinter diesen Vermietungen stehen Unternehmen oder auch öffentliche Nutzer:innen, die ihren Flächenbedarf nicht mehr aufschieben konnten und nun Kompromisse bei der Flächensuche eingegangen sind

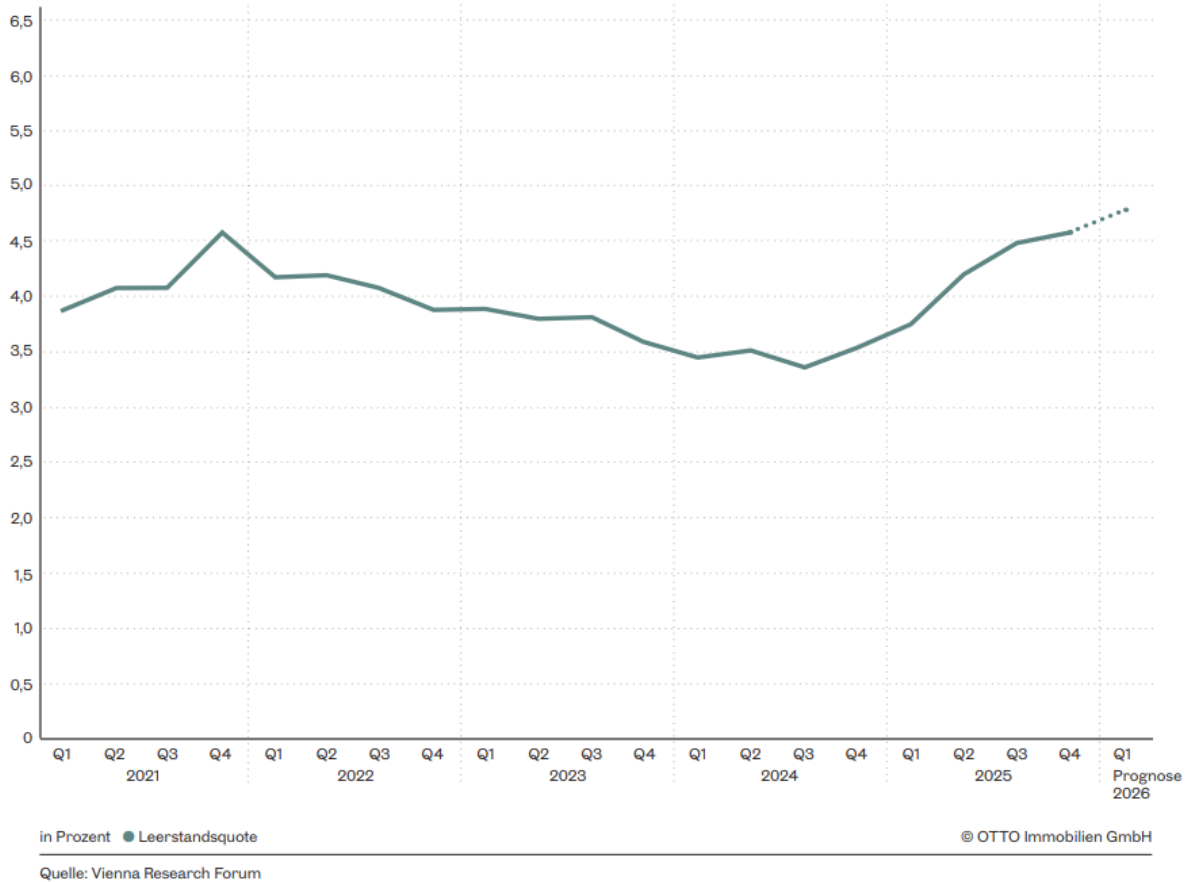
Vermietungsleistung 2021-2026



Leerstandsquote

Die Leerstandsrate verzeichnete im Jahr 2025 einen deutlichen Anstieg und liegt derzeit bei 4,60 Prozent. Damit wurde der höchste Wert der vergangenen vier Jahre erreicht – zuletzt befand sich der Leerstand im vierten Quartal 2021 auf diesem Niveau. Bei näherer Analyse relativiert sich diese Entwicklung jedoch: Ein erheblicher Teil der verfügbaren Flächen entspricht nicht den gestiegenen Anforderungen der Mieter. Vielfach weisen die angebotenen Objekte eine suboptimale Anbindung an das hochrangige öffentliche Verkehrsnetz auf oder fügen sich hinsichtlich des Preis-Leistungs-Verhältnisses nicht in das aktuelle Marktgefüge ein. Trotz der steigenden Leerstandsquote bleibt das Angebot an hochwertigen Büroflächen in etablierten Büroclustern daher weiterhin begrenzt. Der Nachfragedruck auf erstklassige Objekte hält unvermindert an – eine Marktdynamik, die auf den ersten Blick widersprüchlich erscheinen mag, die aktuelle Situation jedoch treffend charakterisiert.

Leerstandsquote

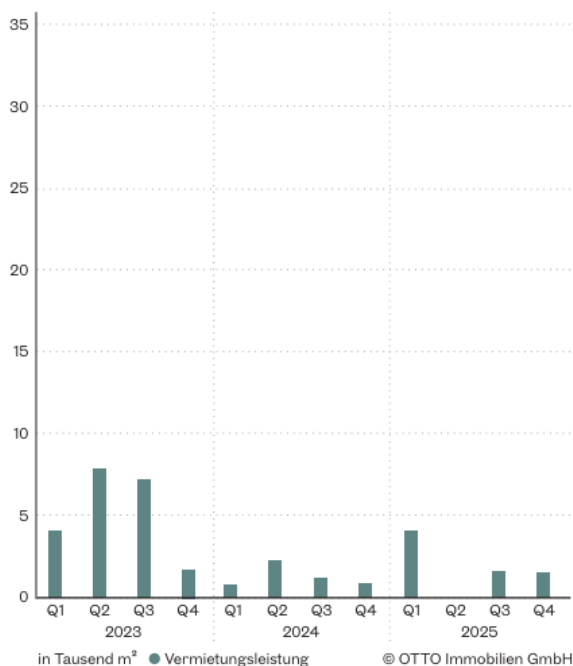


Submarkt Westen

Der Standort, welcher von der Bahnhof City Wien West im Osten und Kai West im Westen abgegrenzt wird, verfügt über 220.140 m² Bestandsfläche, was ihn – gemessen an der Bürofläche – zum kleinsten Submarkt innerhalb der Wiener Stadtgrenze macht. Im vierten Quartal 2025 konnten 1.536 m² an Vermietungsleistung verzeichnet werden – eine Zunahme von 75 % gegenüber dem Vergleichszeitraum im Jahr 2024. Mit einem Flächenumsatz von 7.301 m² weist auch die Gesamtbilanz 2025 verglichen mit jener aus 2024 eine Steigerung auf (+43 %). Derzeit befinden sich im Submarkt Westen keine Projekte zur Fertigstellung in den nächsten 1 bis 3 Jahren. Die Leerstandsquote betrug zuletzt 3,97 %. Nach Anstiegen im Verlauf des Jahres 2025 wird für das Jahr 2026 wieder eine stabile Leerstandsentwicklung erwartet. Die Mietpreise im Submarkt Westen entwickelten sich stabil. Diese beliefen sich damit zuletzt auf 19,00 Euro/m² für die Spitzenmiete und auf 12,00 Euro/m² für die Mindestmiete. Mit einem Wert von 14,32 Euro/m² weist dieser Submarkt die niedrigste Durchschnittsmiete in Wien auf.

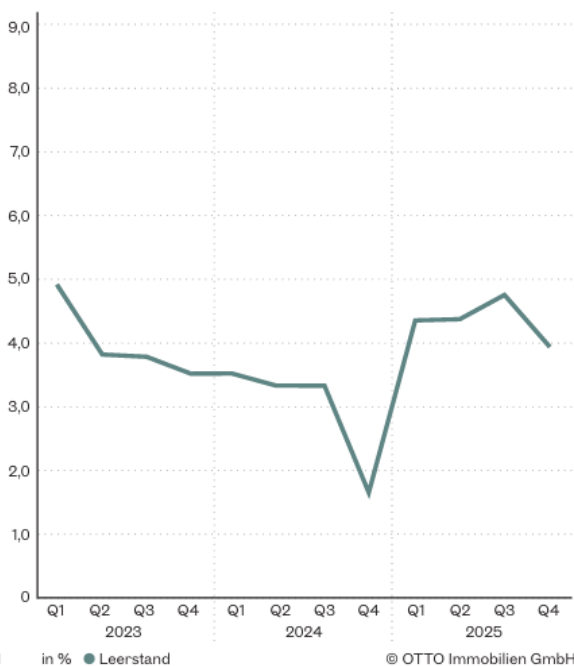
<p>1.536 m²</p> <p>Vermietungsleistung Q4/2025 (+75 % iVz Vorjahr)</p>	<p>3,97 %</p> <p>Leerstandsquote Q4/2025</p>	<p>19,00</p> <p>Euro/m²/Monat netto Spitzenmiete</p>
--	---	--

3 Jahres-Entwicklung-Vermietungsleistung



Quelle: Vienna Research Forum

3 Jahres-Entwicklung-Leerstandsquote



Quelle: Vienna Research Forum

Im Vergleich zum Gesamtmarkt für Büroflächen in Wien, zeichnet sich der Submarkt Westen durch folgende Eigenschaften aus:

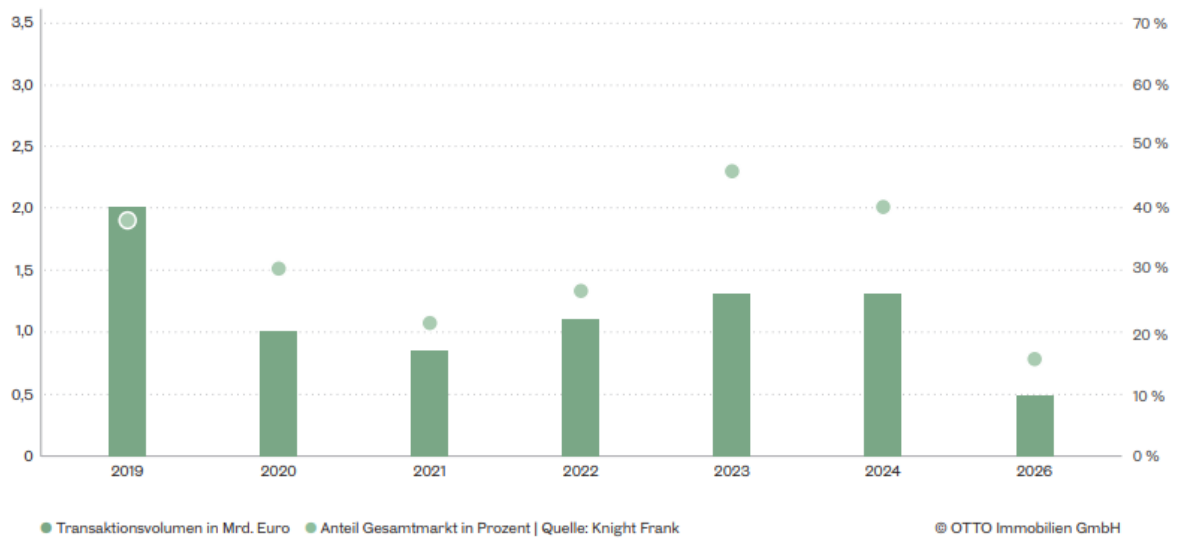
Eigenschaften	Wien	Submarkt Westen
Gesamtfläche ³²	5.913.853 m ²	220.140 m ²
Leerstandsquote (Q3/2024)	4,60 %	3,97 %
Trend Leerstandsquote	steigend	stabil
Mindestmiete (pro m ²)	€ 12,00	€ 12,00
Durchschnittsmiete (pro m ²)	€ 16,10	€ 14,32
Spitzenmiete (pro m ²)	€ 28,50	€ 19,00
Trend Vermietungsleistung	stabil	stabil

Investmentmarkt

Das Transaktionsvolumen für Büroimmobilien belief sich 2025 auf rund 500 Mio. Euro, was einem Rückgang von 54 % gegenüber 2024 entspricht. In den vergangenen drei Jahren schwankte das jährliche Transaktionsvolumen zwischen 500 Mio. und 1,3 Mrd. Euro. Büroimmobilien machten 2025 lediglich 16 % des gesamten Immobilien Transaktionsvolumens aus. Das ist der niedrigste Anteil am Transaktionsvolumen seit Aufzeichnungsbeginn. Der deutliche Rückgang des Büro-Transaktionsvolumens 2025 ist auf mehrere Faktoren zurückzuführen: Das anhaltend hohe Zinsniveau erschwerte die Finanzierung, während die Unsicherheit über künftige Flächenbedarfe durch hybride Arbeitsmodelle Investoren zurückhaltend stimmte. Zudem bestanden weiterhin Preisdifferenzen zwischen Käufern und Verkäufern. Steigende ESG-Anforderungen erhöhen den Kapitalbedarf für ältere Objekte zusätzlich. Mit erwarteten Zinssenkungen 2026 und einer Stabilisierung der Nutzermärkte dürfte die Investorentätigkeit wieder anziehen. Core-Objekte in Top-lagen bleiben gefragt – eine moderate Erholung des Transaktionsvolumens ist wahrscheinlich.

³² jeweils für moderne Büroflächen (Klasse A)

Transaktionsvolumen Österreich Büromarkt

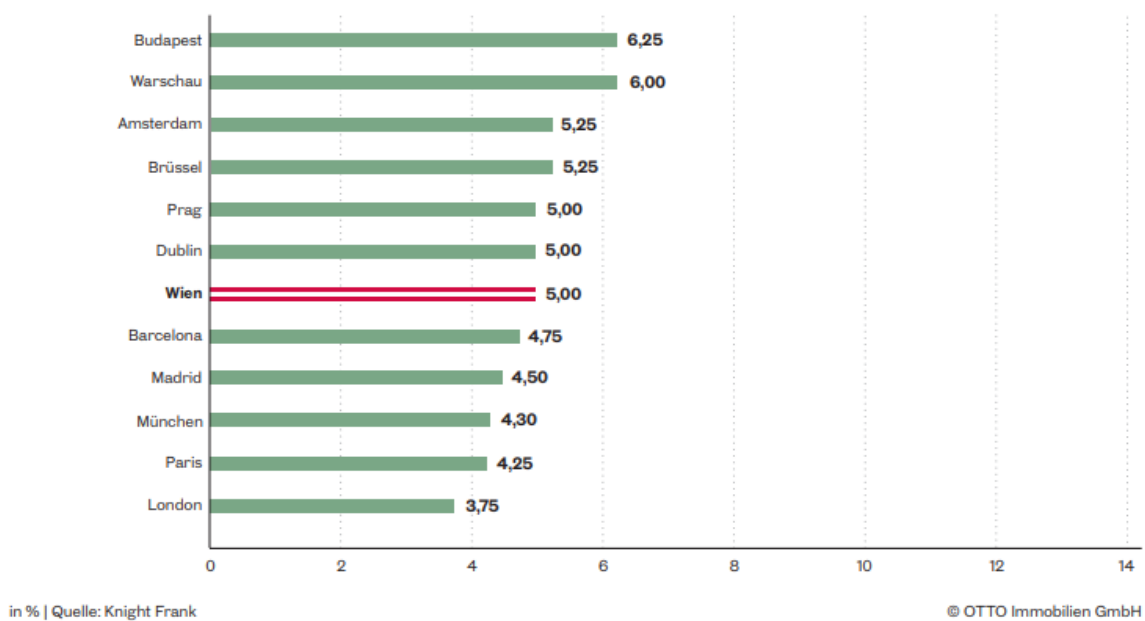


Rendite

Die aktuellen Renditen für Büroimmobilien in Wien zeigen ein differenziertes Bild: Moderne Objekte in besten Lagen erreichen derzeit Spitzenrenditen von etwa 5,00 %. Bei besonders hochwertigen, zertifizierten Bürogebäuden, die nicht älter als sieben Jahre sind, liegt die Rendite sogar leicht unter 5,00 %. Generell bewegen sich die erzielbaren Renditen für Büroimmobilien in Wien zwischen 5,00 und 8,00 %. In etablierten Bürolagen außerhalb des Stadtzentrums sind höhere Renditen zwischen 6,00 und 8,00 % möglich. Ältere, aber gut vermietete Objekte bieten einen zusätzlichen Renditeaufschlag von 1,50 bis 2,00 Prozentpunkten.

Neben den nach wie vor sehr präsenten nationalen Käufern zeigen sich internationale institutionelle Investoren wieder verstärkt aktiv, agieren aber weiterhin abwartend und prüfen Ankaufsentscheidungen sehr genau. Der Fokus liegt auf risikoarmen Investments mit stabilen Cashflows und klar kalkulierbaren Risiken – institutionelle Investoren wie Fonds, Immobilien-AGs und Versicherungen konzentrieren sich hauptsächlich auf Core-Objekte mit langfristig gesicherten Mieteinnahmen.

Spitzenrenditen im europäischen Vergleich Frühjahr 2025



Transaktionen Bürogebäude³³

Liegenschaft

1130, Hietzinger Kai 101-105



- Bürogebäude, Bj 1977
- Grundfläche 6.703 m²
- Nutzfläche rd. 22.060 m²
- Kaufpreis € 28.500.000, somit rd € 1.290/m² Nutzfläche
- BAR ~7,5%
- KV-Datum 18.12.2025

1150, Linke Wienzeile 246



- Bürogebäude, Baujahr 2003
- Grundfläche 2.218 m²
- Nutzfläche rd 9.070 m²
- Kaufpreis € 12.450.000, somit € 1.370/m² NFL Nutzfläche
- KV-Datum 18.12.2025

1120, Grieshofgasse 2-4/Schönbrunnerstraße 247



- Bürogebäude (AMS) inkl. Tiefgarage mit 25 Stellplätzen
- Baujahr 1996
- Grundfläche 985 m²
- Nutzfläche rd. 2.930 m²
- Kaufpreis € 6.200.000 (ohne Ust), somit rd € 2.120/m² NFL
- KV-Datum 01.12.2025

1150, Linke Wienzeile 234/ Storchengasse 1



- Bürogebäude, Baujahr 2012
- Grundfläche 4.012 m²
- Nutzfläche rd. 17.060 m²
- Kaufpreis € 21.000.000, somit rd € 1.230/m² NFL
- KV-Datum 30.01.2025

³³ Quelle: immounited.com, MSCI Real Capital Analytics, online-Abfrage 07.04.2026

1130, Hietzinger Kai 139

- Bürogebäude (AMS), 38 Tiefgaragenplätze, 10 Pkw-Abstellplätze im Hof
- Baujahr 1979, Renovierung 2001
- Grundfläche 2.962 m²
- Nutzfläche rd. 6.230 m², Außenflächen 676,50 m² ³⁴
- Kaufpreis € 7.500.000 (ohne Ust), somit rd € 1.200/m² NFL
- KV-Datum 27.11.2024

Aktuelle Angebote Büro³⁵

Liegenschaft	Nutzfläche	Miete je m ²	Kommentar
1140, Linzer Straße 221-227 (Work Station Wien West)	11.000 m ² - teilbar ab 1.080 m ²	€ 8,00-12,00	Büroflächen, Fancoils, Parkgarage
1140, Hackingerstraße	1.520 m ² auf 3 Geschoßen - teilbar ab ca. 494 m ²	€ 10,00	Büroflächen, Fancoils, Gasheizung
1140, Linzer Straße	250 - 1.600 m ²	€ 13,67	Ärztelhaus - Büro/Praxis/Schauraum
1140, U4 Hietzing, Schloss Schönbrunn	352,74 m ²	€ 9,22	Büro/Ordination
1140, Hütteldorfer Straße	287 m ²	€ 11,52	Büro/Ordination
1140, Gewerbezentrum Auhof	154 m ²	€ 13,00	Bürogebäude Baujahr 1990, 2013 saniert

Angebote Tiefgaragenstellplätze

Liegenschaft	Miete	Kommentar
1140, Linzerstraße 290	€ 90,00	Duplex-Garagenstellplatz
1140, Kefergasse 24	€ 80,00	Garagen / Einstellplätze
1140, Beckmannngasse 27	€ 119,00	Garagenplatz
1140, Serravagasse 14	€ 178,00	Garagenplatz mit E-Ladestation
1140, Pfadenhauergasse 6	€ 100,00	Garagen / Einstellplätze

³⁴ Quelle: <https://trettenhahn-immo.at/projekte/hietzinger-kai-139>, online-Abfrage 07.04.2026

³⁵ Quelle: imabis.com, online-Abfrage 26.03.2026 bzw. 18.03.2026 sowie Angebote OTTO Immobilien

Beurteilung der Marktfähigkeit

Die Marktfähigkeit des Objektes wird aufgrund der sehr guten infrastrukturellen Lage direkt am Bahnhof Penzig, jedoch aufgrund der nicht etablierten Bürolage sowie aufgrund des etwas abgenutzten Gebäudezustandes als gut bis durchschnittlich eingestuft.

	Schwächen	-	~	+	Stärken
Grundstück			X		
Größe iS der Nutzung	Keine Außenflächen rund um Gebäude, lediglich Innenhöfe vorhanden	X			
Konfiguration				X	Rechteckige Grundstücksform
Widmung / Bauungsbestimmungen	Gewerbliches Wohnen nicht zulässig	X			
Rechte / Lasten				X	Keine wertbeeinflussenden Rechte bzw. Lasten gegeben
Lage und Standort				X	
Makro			X		
Mikro	Erhöhte Lärmbeeinträchtigung durch Schienenverkehr		X		Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung, gute Pkw-Anbindung
Verkehrsplanung / Standortentwicklung				X	Mehrere Projekte in Umgebung entstanden
Gebäude			X		
Grundriss / Flächenverhältnis (Größe, Freiflächen, Anteil Allgemeinflächen)				X	Zentrale Gänge, E-förmig gegliedert
Gebäude- und Ausstattungsqualität (Gebäudehülle, Heizung, PV...)	Gasheizung, keine PV-Anlage	X			
Baulicher Zustand			X		Durchschnittliche Abnutzung durch Gebäudebeanspruchung
Ausbaupotential				X	Aufstockung wäre grundsätzlich möglich (anhand Unterlagen der Vorgutachten der SV; wurde aktuell jedoch nicht im Detail nachgeprüft)
Wirtschaftliche Gebäudekennzahlen			X		
Mietsituation, Mieterstruktur / -niveau (Single Tenant, Altmieter, Bonität, MZ-Rückstände, Over-/Underrent, Richtwert/Ang.MZ/FreierMZ, LZ, Leerstandsquote, WAULT, Ertragssteigerungspotential)	WAULT nur mehr rd 2 Jahre; Mietzinsrückstand gegeben		X		Gebäude an zwei Büromieter vermietet, Stellplätze an Büromieter bzw extern vermietet; Freier Mietzins

<i>Ertragssteigerungspotential</i>			X		
<i>Rechte & Lasten</i>		X			Nichtbenützung 1 Büromieter für 9 Monate vorgesehen
Nachhaltigkeit		X			
<i>ESG/EU-Taxonomiefähigkeit</i>	Keine PV-Anlage, keine E-Ladestationen in Garage, keine Umstellung auf Fernwärme geplant	X			
Markt- und Konkurrenzsituation		X			
<i>Preise & Renditen</i>	Mieten sind aufgrund Lage außerhalb etablierter Bürocluster / Alter des Gebäudes niedrig, Ertragssteigerungspotenzial nur begrenzt gegeben; Renditen sind weiterhin auf einem hohen Niveau	X			
<i>Angebots- / Nachfragesituation</i>	Nachfrage seitens Mieter begrenzt gegeben	X			
<i>Trend</i>			X		
Sonstiges				X	
<i>Highest- and Best Use</i>				X	Entwicklungspotenzial grundsätzlich gegeben
<i>Drittverwendungsfähigkeit</i>				X	Retailnutzung im EG, Praxisnutzung in Obergeschoßen möglich

03 Gutachten

03.01 Standardannahmen und Umfang der Bewertung

Verkehrswert	<p>Auftragungsgemäß soll der lastenfreie Verkehrswert im IST-Zustand ermittelt werden. Laut Liegenschaftsbewertungsgesetz (§ 2 Abs. 2 LBG) definiert sich der Verkehrswert wie folgt:</p> <p><i>„Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Wertermittlung des Verkehrswerts außer Betracht zu bleiben.“</i></p> <p>Entsprechend der nationalen Gepflogenheiten wurden bei der Ermittlung des Verkehrswertes keine Transaktionskosten (Erwerbsnebenkosten) rechnerisch berücksichtigt.</p>
Hinweise zum Verkehrswert	<p>Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren und daher der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Resultat keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Festgehalten wird, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit insbesondere kurzfristig am Markt realisierbar ist.</p> <p>Der Verkehrswert wird im Hinblick darauf ermittelt, dass ein Veräußerungsvorgang ohne Fakturierung von Umsatzsteuer unterstellt wird.</p>
Befund	<p>Der Befund enthält sämtliche, den Sachverständigen zur Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft zur Verfügung gestellten Grundlagen, Wahrnehmungen, objektiv festgestellten Tatsachen und Merkmale. Er bezieht sich, falls nicht anders angegeben, auf den Stichtag.</p>
Gutachten	<p>Das gegenständliche Gutachten ist als Einheit zu betrachten. Einzelne Teile der Bewertung bzw. Werte können nicht separat verwendet oder losgelöst betrachtet werden, ohne das Ergebnis zu verändern. Annahmen und Werte, die im Zuge der Wertermittlung getroffen bzw. herangezogen werden, sind nicht notwendiger Weise passend für andere Zwecke.</p>
Eigentumsverhältnisse, Rechte, Lasten	<p>Es wird unterstellt, dass keine außerbücherlichen Rechte bzw. Lasten im Zusammenhang mit der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft bestehen.</p> <p>Des Weiteren wird der Wertermittlung zugrunde gelegt, dass keine außerbücherlichen Beschränkungen in der Verfügbarkeit und Veräußerbarkeit des Eigentums bestehen, die den Wert der Liegenschaft beeinflussen könnten.</p>
Stadtentwicklung, Verkehrsplanung	<p>Sofern nicht ausdrücklich anders beschrieben, wird der Bewertung unterstellt, dass die Liegenschaft nicht von Stadtentwicklungs- und oder Verkehrsplänen und -Maßnahmen betroffen ist, die sich negativ auf den Wert der Liegenschaft auswirken könnten.</p>
Flächenwidmungs- und Bebauungsplan	<p>Es wurde keine Einsicht in den rechtsverbindlichen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan genommen. Es wurde Einsicht in den von der Stadtgemeinde digital zur Verfügung gestellten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan genommen.</p>
Kontaminierung	<p>Über eine etwaige Kontaminierung der zu bewertenden Liegenschaft liegen den Sachverständigen keine Angaben und auch keine Verdachtsmomente vor. Eine diesbezügliche Prüfung durch die Sachverständigen ist nicht Gegenstand des Auftrages. Ein entsprechendes Spezialgutachten ist von der Auftraggeberin gesondert zu beauftragen.</p> <p>Etwaige Eintragungen im vom Umweltbundesamt veröffentlichten Verdachtsflächen- und Altlastenkataster wurden im Befund angeführt.</p>

Der ermittelte Wert beruht somit auf der Annahme, dass sich auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft keine Materialien befinden, deren Verunreinigung die Grenzwerte einer Baurestmassen-deponie gemäß Anhang 1 der Deponieverordnung in der zum Bewertungsstichtag geltenden Fassung überschreitet. Dennoch anfallende Dekontaminierungskosten sind für den Wert nicht berücksichtigt.

Bebauung

Im Rahmen dieses Gutachtens nehmen die gefertigten Sachverständigen auftragsgemäß keine Einsicht in den Bauakt. Von Seiten der Auftraggeberin wurde bestätigt, dass keine offenen Verfahren und Bauaufträge bei Behörden oder Gerichten anhängig sind.

Es wird davon ausgegangen, dass die vorgelegten Planunterlagen sowohl mit dem rechtlichen Konsens als auch mit dem faktischen Bestand übereinstimmen.

Weiters wird unterstellt, dass die bewertungsgegenständlichen Gebäude in Übereinstimmung mit sämtlichen relevanten gesetzlichen Bestimmungen - insbesondere den Bebauungsbestimmungen - errichtet wurden und zum Bewertungsstichtag und darüber hinaus alle gesetzlichen Bestimmungen und behördlichen Auflagen erfüllt sind, eine aufrechte Benützungsbewilligung vorliegt sowie eine eventuell erforderliche Betriebsanlagengenehmigungen für die aktuelle Nutzung vorhanden ist. Sofern im Gutachten nicht anders erwähnt, wird eine Fortführung der bestehenden Nutzung über den Bewertungsstichtag hinaus unterstellt.

Technische Anlagen werden nur insoweit in der Bewertung berücksichtigt, als sie mit den Gebäuden in Verbindung stehen. Die Raumausstattung (bewegliches Inventar) im Inneren wird, sofern nicht anders angeführt, nicht in die Wertermittlung miteinbezogen.

Bautechnische Untersuchungen

Zur Feststellung des Bau- und Erhaltungszustandes dient für nachfolgendes Gutachten auftragsgemäß der äußere Augenschein zum Zeitpunkt der Befundaufnahme durch die gefertigten Sachverständigen.

Es wird davon ausgegangen, dass die Gebäude zum Bewertungsstichtag frei von (latenten) baulichen, konstruktiven und statischen Mängeln und frei von gesundheitsschädlichen Baustoffen oder Materialien sind.

Sofern nicht ausdrücklich im Befund erwähnt, wurden keine bautechnischen Detailprüfungen oder Prüfungen durch Fachleute durchgeführt. Eine Überprüfung der technischen Einrichtung des Gebäudes auf ihre Funktionsfähigkeit erfolgte nicht. Es wird davon ausgegangen, dass bei sämtlichen technischen Anlagen, die Wartung laufend ordnungsgemäß durchgeführt wurde und diese sich in einem funktionsbereiten und funktionsfähigen Zustand befinden. Für die Bewertung wird die einwandfreie Funktion der Anlagen (Stromversorgung, etc.) unterstellt.

Es wurde keine Untersuchungen hinsichtlich der Verwendung von Asbest vorgenommen. Augenscheinlich werden im Zuge der Befundaufnahme keine Hinweise auf Asbest festgestellt.

Die Anforderungen an den (vorbeugenden) Brandschutz wurden durch die Sachverständigen nicht überprüft. Der Brandschutz ist Bestandteil der Baugenehmigung. Es wird davon ausgegangen, dass alle gesetzlichen Auflagen und öffentlichen Erfordernisse mit Fertigstellung des Bewertungsobjektes erfüllt sind und dass regelmäßige Brandschauen durchgeführt werden.

Die detaillierte Beschreibung der Bauteile im Sinne einer Bau- und Ausstattungsbeschreibung erfolgt nur in jenem Ausmaß, als dies zur Ergänzung und zur Verständlichkeit der Fotodokumentation erforderlich ist.

Nutzflächen

Die im Gutachten verwendeten Flächenausmaße sowie die Angaben zu privat- und öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten wurden aus den unter Punkt 1.4 *Bewertungsgrundlagen* vollständig aufgelisteten Unterlagen entnommen und für die Bewertung als richtig zugrunde gelegt. Die angenommenen Flächenausmaße wurden von den Sachverständigen grob auf Plausibilität geprüft, jedoch nicht nachgemessen.

Energieausweis

Energieausweise über die Gesamtenergieeffizienz der Gebäude i.S. der 2010/31/EU des Europäischen Parlaments, umgesetzt im Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 (EAVG 2012) des europäischen Parlaments wurden vorgelegt.

Das Bürogebäude weist einen spezifischen Heizwärmebedarf von 48,6 kWh/m².a (C) auf.

Ergebnisse bzw. Empfehlungen zur Möglichkeit der Verbesserung der Energiekennzahlen von vorgelegten Energieausweisen wurden in der Bewertung nicht berücksichtigt.

Bestandsverträge	Der Bewertung wurde zugrunde gelegt, dass die Angaben (Miete, Betriebskosten, etc.) vollständig und korrekt sind. Des Weiteren wird der Bewertung unterstellt, dass keine Einschränkungen der Nutzung oder hinsichtlich der Mieter (Konkurrenzklause) bestehen, die eine Nachvermietung bzw. die Vermietung allfälliger bestandsfreier Einheiten einschränkt.
Steuern, Gebühren, Abgaben	Der ermittelte Wert beruht auf der Annahme, dass im Zusammenhang mit der Liegenschaft alle laufenden Steuern, Abgaben und Gebühren entrichtet wurden und keine anhängigen Verfahren oder Rechtsstreitigkeiten bestehen und auch keine offenen Zahlungsverpflichtungen bei Behörden (Steuern, Abgaben, ...) oder bei Dritten bestehen.
Umsatzsteuer	Sämtliche Werte und Angaben im Gutachten sind, sofern nicht anders erwähnt, exklusive Umsatzsteuer zu verstehen.
Währung	Alle angegebenen Beträge verstehen sich in Euro netto, außer es wurde ausdrücklich im Gutachten anders erwähnt.
Erfüllungsort und Gerichtsstand	Wien - Innere Stadt, Handelsgericht Wien

03.02 Bewertungsverfahren

Allgemein

Auftragsgemäß wird der Verkehrswert der gegenständlichen Liegenschaft ermittelt. Die Bewertung erfolgt unter Maßgabe aller in vorstehendem Befund enthaltenen, wertbeeinflussenden Merkmale, Feststellungen und Voraussetzungen sowie anhand der aktuellen Marktsituation und anhand des Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG).

Unter dem Verkehrswert ist im Sinne des LBG jener Wert zu verstehen, der bei der Veräußerung der Liegenschaft im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Gemäß der Europäischen Bewertungsstandards wird der Begriff des Verkehrswertes wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion auf Basis von Marktpreisen verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

Für die Bewertung sind gemäß LBG Wertermittlungsverfahren heranzuziehen, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Dazu zählen insbesondere das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren. In den Ö-NORMEN sind weiters das Residualwertverfahren (ÖNORM B 1802-3) sowie das Discounted-Cash-Flow-Verfahren (ÖNORM B 1802-2) normiert. Des Weiteren entsprechen internationale Verfahren wie die Term- und Reversion-Methode bzw. Hardcore- und Top-Slice-Methode dem Stand der Wissenschaft in Österreich.

Vergleichswertverfahren	Im Rahmen des Vergleichswertverfahrens werden der zu bewertenden Liegenschaft bzw. den Liegenschaftsteilen Kaufpreise vergleichbarer Liegenschaften bzw. Liegenschaftsteile gegenübergestellt, wobei abweichende Eigenschaften mit Zu- oder Abschlägen berücksichtigt werden. Diese Methode wird vor allem bei unbebauten Grundstücken herangezogen.
Ertragswertverfahren	Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz entsprechend der

zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln. Dieses Verfahren kommt in der Regel zur Anwendung, wenn die zu bewertende Liegenschaft üblicherweise zu Ertragszwecken verwertet wird. Dies trifft beispielsweise bei Bürogebäuden oder Zinshäusern zu.

Sachwertverfahren

Im Sachwertverfahren wird der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstigen Bestandteile und Anlagen ermittelt. Zur Anwendung gelangt dieses Verfahren vor allem bei eigengenutzten Immobilien wie beispielsweise bei Einfamilienhäusern.

Residualwertverfahren

Für die Wertermittlung von unbebauten und teilweise auch bebauten Liegenschaften, welchen eine Umnutzung bevorsteht, wird das Residualwertverfahren herangezogen. Die Residualwertmethode dient zur Herleitung des sogenannten tragfähigen Grundwertes, der vor dem Hintergrund der mit der Liegenschaft verbundenen Umnutzungsmöglichkeiten gezahlt werden kann. Im Rahmen des Residualwertverfahrens (auch Bauträgerkalkulation genannt) wird errechnet, wie hoch der Wert der realisierten Liegenschaft wäre und welche Kosten für die Realisierung anfallen (bspw. Bau- und Baunebenkosten, Bauträgergewinn, Finanzierungskosten) würden. Der Saldo aus den beiden Positionen ergibt das Residuum, welches im gegenständlichen Fall dem Bodenwert inklusive dem Bestandsgebäude entspricht.

Discounted Cash-Flow-Verfahren

Bei inhomogenen Zahlungsströmen kann die Ertragswertermittlung nach dem Discounted-Cash-Flow-Verfahren (kurz: DCF-Verfahren) erfolgen. Das DCF-Verfahren ist ein ertragsorientiertes, international anerkanntes Bewertungsverfahren zur Marktwertermittlung. Diskontinuierliche Mietentwicklungen werden z.B. durch Befristungen, Staffelmietverträge, strukturelle Leerstände, Abweichungen vom aktuellen Marktmietniveau (over-/underrent), Modernisierungen, etc. verursacht. Die Bewertung erfolgt in zwei Phasen. Phase 1, sogenannter Detailprognosezeitraum, in welchem die Ein- und Auszahlungen auf Jahresbasis dargestellt und diskontiert werden. Weiters wird die Phase 2 dargestellt, in welcher der Barwert des fiktiven Veräußerungserlöses nach Ende des Detailprognosezeitraums anhand nachhaltiger Mieten ermittelt wird und ebenfalls diskontiert wird. In Phase 1 erfolgt die Abzinsung mit dem sogenannten Diskontierungszinssatz, die Ermittlung des Barwertes des fiktiven Veräußerungserlöses der Phase 2 erfolgt durch Kapitalisierung mit dem sogenannten Kapitalisierungszinssatz.

Umsatzsteuer

Der Ansatz der Umsatzsteuer im Rahmen der Bewertung ist von der Nutzungsart abhängig.

Bei Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen mit unternehmerischer Nutzung wird davon ausgegangen, dass zur Wahrung der Möglichkeit eines Vorsteuerabzuges lt. UStG (=Umsatzsteuergesetz) der Umsatz als steuerpflichtig behandelt wird. Die Ausgangswerte für die Verkehrswertermittlung wie der Herstellungswert oder Ertrag sind in diesen Fällen als Nettobeträge zum Ansatz zu bringen.

Bei Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen mit nicht unternehmerischer Nutzung (Eigentümer = Konsument) sind überwiegend die Ausgangswerte für die Liegenschaftsbewertung als Bruttobeträge gemäß Umsatzsteuergesetz anzusetzen.

03.03 Beurteilung der Rechte und Lasten

Es sind keine wertbeeinflussende Rechte bzw. Lasten gegeben.

Die künftige Mietfreistellung eines Büromieters inkl. Entschädigung wird in nachstehender Bewertung berücksichtigt.

03.04 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Ertragswertverfahren

Da die Ertragsabsicht und die Fortführung der bestehenden Nutzung im Vordergrund stehen, erfolgt die Berechnung des Verkehrswertes durch das Ertragswertverfahren. Der Bodenwert wird durch das Vergleichswertverfahren ermittelt.

Für die Ertragswertberechnung wird zunächst der Jahresrohertrag der Liegenschaft (Summe aus den nachhaltig erzielbaren Nettomieteträgen) herangezogen.

Dieser Jahresrohertrag wird um die Bewirtschaftungskosten und allfällige nicht-umlagefähige Kosten, die beim Eigentümer verbleiben, vermindert.

Im Zuge der Ertragswertermittlung wird davon ausgegangen, dass sich der Reinertrag neben dem Ertragsanteil für die baulichen Anlagen auch in einen Ertragsanteil für den Grund und Boden aufteilt. Dabei wird unterstellt, dass Grund und Boden ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut ist und die Erträge jährlich ohne zeitliche Begrenzung anfallen. Daher wird der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsteil als Jahresbetrag einer ewigen Rente kapitalisiert. Da Grund und Boden mit dem Gebäude das gleiche Schicksal teilen, ist der zu verwendende Kapitalisierungszinssatz identisch mit jedem des Gebäudes.

Dazu wird in der Berechnung vom Jahresrohertrag die angemessene Bodenwertverzinsung in Abzug gebracht und man erhält den Jahresreinertrag der baulichen Anlagen.

Dieser Jahresreinertrag der baulichen Anlagen wird auf die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen, zu einem für die Liegenschaft angemessenen Zinssatz, kapitalisiert.

Die Restnutzungsdauer (RND) der baulichen Anlagen ergibt sich aus dem Baujahr des Gebäudes, der wirtschaftlichen Lebensdauer sowie der Instandhaltung des Gebäudes. Durch regelmäßige Instandhaltungs- bzw. Erhaltungsmaßnahmen kann bei Gebäuden mit guter Bausubstanz eine Verlängerung der technischen Lebensdauer und somit auch eine deutlich über dem Durchschnitt liegende wirtschaftliche Nutzungsdauer erzielt werden.

Der Liegenschaftszinssatz berücksichtigt:

- Standortqualität
- Gebäudequalität und Nutzungsart
- Marktsituation (Nachfrage am Vermietungsmarkt – insbesondere hinsichtlich der nachhaltig erzielbaren Miete im jeweils relevanten Immobilienmarkt) sowie
- die Entwicklungsperspektiven der gegenständlichen Immobilie sowie des Standortes

Anschließend wird der Bodenwert hinzugerechnet und man erhält den Ertragswert.

Rechte und Lasten werden, sofern sie wertbeeinflussend sind, in die Berechnung miteinbezogen.

03.05 Wertermittlung

Bodenwert

Bewertungsparameter und - Annahmen

Es wurden Verkäufe von unbebauten bzw. mit Abbruchgebäuden bebauten Grundstücken recherchiert, welche vergleichbar mit der gegenständlichen Liegenschaft sind. Die Grundkostenanteile (Quadratmeterpreise bezogen auf die erzielbare Nutzfläche) dieser Transaktionen werden anhand folgender Parameter bereinigt:

- zeitliche Preisentwicklung,
- Lage der Liegenschaften,
- Widmung
- Größe/ bauliche Ausnutzbarkeit
- Sonstiges (Baubewilligung, Abbruchkosten etc.)

Vom Durchschnitt dieser Werte wird ein Ausreißertest durchgeführt (Werte über bzw. unter dem Ausreißerbereich werden ausgeschlossen). Die um die Ausreißer bereinigten Werte bilden den Bodenwert pro m²,

welcher mit der vermietbaren Nutzfläche gegenständlicher Liegenschaft inkl. Erschließungsflächen oberirdisch multipliziert wird.

Die Anpassungen erfolgen wie in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Anpassung Datum						
Die Anpassung an den Bewertungsstichtag erfolgt auf Basis der Bezugswerte in nachfolgender Tabelle.						
Quelle Bezugswerte 2021-2024: Immobilienpreisspiegel 2024, Wirtschaftskammer Österreich, Betriebsgrundstücke						
Quelle Bezugswerte 2025, 2026 bzw. 2024 für 1150, da kein Wert im IPS angegeben: Bezugswert des Vorjahres +0 % (Einschätzung der Sachverständigen)						

PLZ	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1140	363,52	383,49	407,91	407,91	407,91	407,91
1230	351,06	390,09	395,14	402,79	402,79	402,79
1100	320,54	333,27	341,81	263,75	263,75	263,75
1150	362,93	381,46	399,56	399,56	399,56	399,56

Anpassung Lage
Einschätzung der Sachverständigen

Anpassung Widmung
Einschätzung der Sachverständigen aufgrund der Nutzungseinschränkung (Betriebsbaugebiet) bei gegenständlichen Liegenschaft.

Anpassung Größe
Es wird unterstellt, dass kleine Projekte je m ² erz. Nutzfläche weniger wert sind, da die anteiligen Baukosten bei diesen höher sind.

erz. Nutzfläche [m²] Anpassung		
von	bis	[%]
0,00	1.000,00	15,00
1.000,00	2.000,00	10,00
2.000,00	5.000,00	5,00
5.000,00	10.000,00	0,00
10.000,00		-5,00

Anpassung Sonstiges
Nach Einschätzung der Sachverständigen - bei Vorliegen eines baugenehmigten Projektes bei der Vergleichsliegenschaft (-25%), Abbruchkosten (+), Öltank in Vergleichsliegenschaft (-)

Bodenwertermittlung

LNr.	PLZ	Ort	Adresse	KG/Gst.	Grundfläche [m ²]	erz. Nutzfläche [m ²]	Verkaufs- preis [m ²]	Verkaufspreis [€/m ² GFL]	Grundkosten- Anteil [€/m ² NFL]	Datum	Widmung	Datum	Lage	Widmung	Größe	Sonstig.	gesamt	Vergleichs- wert	ohne Ausreißer
												[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[€/m ²]	[€/m ²]
1	1230	Wien	Zetschegasse 13A	KG 01803 Gst.1608/9	2.737,00	7.663,60	2.800.000,00	1.023,02	365,36	2022	GB BG II g BB1	3,26	5,00	0,00	0,00	0,00	8,26	395,53	
2	1230	Wien	Triester Straße 237	KG 01803 Gst. 368	922,00	2.323,44	1.550.000,00	1.681,13	667,11	2024	GB BG II 10,5m g BB	0,00	5,00	0,00	5,00	2,71	12,71	751,90	751,90
3	1150	Wien	Rosinagasse 10-14	KG 01302, Gst. 1181, 1182	2.195,00	5.570,00	9.400.000,00	4.282,46	1.687,61	2023	GB III g	0,00	0,00	-40,00	0,00	-25,00	-65,00	590,66	590,66
4	1230	Wien	Dirmhirngasse 56	KG 01801, Gst.543/2	1.986,00	1.320,00	950.000,00	478,35	719,70	2023	GB I 6,5m g, W III g.	1,94	7,50	-40,00	10,00	0,00	-20,56	571,70	571,70
5	1140	Wien	Diesterweggasse 41	KG 01201, Gst. 415	349,00	1.390,00	2.200.000,00	6.303,72	1.582,73	2024	GB III g	0,00	0,00	-40,00	10,00	0,00	-30,00	1.107,91	
											1.004,50							683,54	638,09

Mittelwert	Untergrenze [€/m ²]	Obergrenze [€/m ²]
683,54	444,30	922,78

Variationskoeffizient 0,39 zu verwerfender Bereich

Variationskoeffizient 0,16 noch unbedenklicher Bereich

Adresse	1140, Cumberlandstraße 32-34
Bewertungsstichtag	25.03.2026
Flächenwidmung	GB-BG III g BB1
Grundfläche [m²]	2.841,00
IST-Nutzfläche oberirdisch [m²]	7.009,14
Grundkostenanteil [€/m²]	638,09
Bodenwert [€]	4.472.451,10
Bodenwert gerundet	4.470.000,00

Ertragswert

Bewertungsparameter und -Annahmen

- **Nachhaltig erzielbare Miete:** Für die vermieteten Büro-Einheiten werden die tatsächlichen Mieteinnahmen bis zum Ende der Befristung zum Ansatz gebracht (eine Wertsicherung ist noch bis 12/2026 ausgesetzt). Danach gelangen angemessene Mieteinnahmen iHv € 12,00/m² Mietfläche für die Büros zum Ansatz (Annahme Sanierung nach Befristung). Die Stellplätze werden gesammelt angesetzt, wobei zwischen den unbefristeten und befristeten Einheiten unterschieden wird (Stellplätze Payuca sind ebenfalls separat angesetzt).
- **Mietausfallswagnis:** Das Mietausfallswagnis stellt eine kalkulatorische Größe dar und berücksichtigt das Risiko der Ertragsminderung durch Leerstehen, Uneinbringlichkeit von Mieten und sonstigen Vergütungen sowie allfälliger Folgekosten. Das Ausfallswagnis wird mit 6,00% des Jahresrohertrages³⁶ angesetzt.
- **Instandhaltungskosten:** Instandhaltungskosten werden in der Höhe von 15,00 € je m² p.a. bzw. 50,00 € pro Garagenstellplatz³⁷ in der Bewertung berücksichtigt. Dieser Ansatz berücksichtigt den Umstand, dass sich das Gebäude und die technischen Anlagen, soweit ersichtlich, in gutem, dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechenden Erhaltungszustand befinden.
- **Nicht umlagefähige Betriebskosten und Verwaltungskosten:** In der Berechnung wurden kalkulatorische, nicht umlagefähige Betriebskosten und Verwaltungskosten von 1,00% des Jahresrohertrages³⁸ berücksichtigt.
- **Liegenschaftszinssatz:** Für die Wertermittlung wurde ein Liegenschaftszinssatz von 5,50% gewählt. Dieser liegt auch in der Bandbreite der Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen. Dadurch ergibt sich eine (fiktive) Brutto-Anfangsrendite (IST-Miete) von 7,56%, welche in dieser Lage für ein derartiges Objekt als marktüblich eingestuft werden kann.
- **Restnutzungsdauer:** Die gefertigten Sachverständigen setzen für gegenständliches Objekt - als Gesamtheit der einzelnen Bauteile in derzeitigem Zustand - eine in die Ertragswertermittlung eingehende Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen von 40 Jahren fest. Dies aufgrund des guten Erhaltungszustandes und entsprechend der einschlägigen Fachliteratur.³⁹
- **Reparaturrückstau:** Derzeit ist kein Sanierungsstau gegeben, nach Ablauf der Befristung werden Sanierungskosten von € 300/m² angesetzt.
- **Teilnichtenutzung Mieter Top 2:** Laut Teilnichtenutzungsvereinbarung vom 16.02.2026 wurde vereinbart, dass keine Miete für das 1. Obergeschoß zwischen 01.07.2026 und 31.03.2027 gezahlt wird. Es entfällt somit die monatlich anteilige Miete in Höhe von € 18.797,00 (sowie Betriebs- und Heizkosten) in diesem Zeitraum. Laut Nachtragsvereinbarung wird jedoch eine pauschale Entschädigung für die nicht genutzte Fläche in Höhe von € 1,40 pro m² pro Monat seitens der Mieterin getätigt - somit monatlich netto € 2.414,17. Es ergibt sich somit ein Betrag von € 16.382,83 x 9 = € 147.445,43, welcher zum Abzug zu bringen ist.

Objektart	Mietausfall [%]	Instandhaltung [€/m ² p.a.]	Verwaltung [%]	Zinssatz [%]	RND [Jahre]	Vvf.
Büro	6,00	15,00	1,00	5,50	40,00	16,05
Stellplatz	6,00	50,00	1,00	5,50	40,00	16,05
Werbefläche	6,00	15,00	1,00	5,50	0,00	0,00
gewichtet (nach Marktmiete)				5,50	40,00	16,05

³⁶ Quelle: Bienert/Funk (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage 2022, Seite 361: Entsprechend der Nutzungsart werden kalkulatorische Kosten in einer Bandbreite von 2,00 % bis 5,00 % des Jahresrohertrages zum Ansatz gebracht. Durchschnittlich ergeben sich Kosten in Höhe von 2,00% für Wohnliegenschaften bzw. 4,00% für gewerbliche Liegenschaften. Aufgrund der Größe der Mietflächen wird ein erhöhtes Mietausfallsrisiko angesetzt.

³⁷ Quelle: Bienert/Funk (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage 2022, Seite 361+368: Die gesamten marktfähigen Instandhaltungen für Büro und Wohnen liegen zwischen € 7,50 und 15,00/ m² p.a. sowie für Stellplätze bis zu € 90 pro Stellplatz p.a.

³⁸ Quelle: Bienert/Funk (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage 2022, Seite 360: Die Verwaltungskosten betragen ca. 3 bis 5 % des Jahresrohertrages. Gegenständlich wird angenommen, dass ein Viertel dieses Durchschnittswertes nicht auf den Mieter überwälzbar ist.

³⁹ Quelle: Bienert / Funk (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage 2022, Seite 310ff.: Die Gesamtnutzungsdauer von Verwaltungs- und Bürogebäuden wird mit 30-60 Jahren ausgewiesen.

Wertermittlung

Top	Objekt- Art	Stock	Mietver- hältnis	Miet- beginn	Befristung	Anzahl [Stk.]	Nutzfläche [m²]	Miete aktuell [€ p.M.]	Miete aktuell [€/m² p.M.]	Miete aktuell [€/Stk. p.M.]	Betriebs- kosten [€ p.M.]	Betriebs- kosten [€/m² p.M.]	Betriebs- kosten [€/Stk. p.M.]	Markt- miete [€ p.M.]	Markt- miete [€/m² p.M.]	Markt- miete [€/Stk. p.M.]	Miete nachhaltig [€ p.M.]	Miete nachhaltig [€/m² p.M.]	Miete nachhaltig [€/Stk. p.M.]
Top 1	Büro	EG+3.OG	befristet	01.07.2022	30.06.2028		3.297,89	35.947,00	10,90	0,00	12.942,87	3,92		39.574,68	12,00		39.574,68	12,00	0,00
Top 2	Büro	1.+2.OG	befristet	01.07.2022	30.06.2028		3.711,25	40.454,62	10,90	0,00	14.565,13	3,92		44.535,00	12,00		44.535,00	12,00	0,00
Stellplatz	Stellplatz	UG	unbefristet	01.07.2022		100		6.509,06	0,00	65,09	0,00		0,00	8.000,00			8.000,00	65,09	0,00
Stellplatz	Stellplatz	UG	befristet	01.07.2022	30.06.2028	12		556,50	0,00	46,38	0,00		0,00	960,00		80,00	960,00	0,00	80,00
Stellplatz	Stellplatz	UG	befristet		31.03.2026	2		124,35	0,00	62,18			0,00	160,00		80,00	160,00	0,00	80,00
Stellplatz	Stellplatz	UG	unbefristet	28.10.2022		21		786,42	0,00	37,45	0,00		0,00	786,42		37,45	786,42	0,00	37,45
Stellplatz	Stellplatz	UG	leer			22		0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	1.760,00		80,00	1.760,00	0,00	80,00
Werbefläche	Werbefläche	EG	leer			2		0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
Summe							7.009,14	84.377,95	12,04		27.508,00			95.776,10	13,66		94.285,16	13,45	

Rohortrag [€ p.a.]	Miet- ausfall [€ p.a.]	Instand- haltung [€ p.a.]	Ver- waltung [€ p.a.]	Under-/ Overrent [€ p.a.]	Laufzeit [Jahre]	Zinssatz [%]	Under-/ Overrent [€]	Sanierung [€/m²]	Sanierung [€]	Barwert Sanierung [€]
474.896,16	-28.493,77	-49.468,35	-4.748,96	-43.532,16	2,27	5,50%	-90.465,46	300,00	-989.367,00	-876.285,20
534.420,00	-32.065,20	-55.668,75	-5.344,20	-48.964,56	2,27	5,50%	-101.754,69	300,00	-1.113.375,00	-986.119,45
78.108,72	-4.686,52	-5.000,00	-781,09	0,00		5,50%	0,00	0,00	0,00	0,00
11.520,00	-691,20	-600,00	-115,20	-4.842,00	2,27	5,50%	-10.062,30	0,00	0,00	0,00
1.920,00	-115,20	-100,00	-19,20	-427,80	0,02	5,50%	-6,84			
9.437,00	-566,22	-1.050,00	-94,37	0,00		5,50%				
21.120,00	-1.267,20	-1.100,00	-211,20	0,00		5,50%		0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	-30,00	0,00	0,00		5,50%		0,00	0,00	0,00
1.131.421,88	-67.885,31	-113.017,10	-11.314,22	-97.766,52			-202.289,29			-1.862.404,65

Rohortrag [€ p.a.]	1.131.421,88
Mietausfallswagnis [€ p.a.]	-67.885,31
Instandhaltungskosten [€ p.a.]	-113.017,10
Nicht umlegbare Betriebs- und Verwaltungskosten [€ p.a.]	-11.314,22
Verzinsung Bodenwert [€ p.a.]	-245.850,00
Reinertrag der baulichen Anlagen [€ p.a.]	693.355,25
Ertragswert der baulichen Anlagen [€]	11.125.664,73
Bodenwert [€]	4.470.000,00
Under-/Overrent [€]	-202.289,29
Mieterausbau [€]	-1.862.404,65
Reparaturrückstau [€]	0
Teilnichtnutzung Mieter Top 2 [€]	-147.445,43
Ertragswert [€]	13.383.525,35
Verkehrswert gerundet [€]	13.400.000,00
je m² Zinsliste [€/m²]	1.911,79
Brutto-Anfangsrendite (IST-Miete)	7,56%
Brutto Rendite (nachhaltig erzielbare Miete)	8,44%
Brutto-Rendite (Marktmiete)	8,58%

03.06 Besondere Bewertungsannahmen

Die Bewertung erfolgt unter der Voraussetzung der Fortführung der derzeitigen Nutzung. Eine Einsicht in den Bauakt wurde nicht vorgenommen.

03.07 Verkehrswert unter besonderen Bewertungsannahmen

Der Verkehrswert der Liegenschaft 1140 Wien, Cumberlandstraße 32-34/ Diesterweggasse 35-37 (KG 01210, EZ 3383) beträgt unter Berücksichtigung der aktuellen Marktlage und der besonderen Bewertungsannahmen zum Stichtag 25.03.2026 (entspricht Qualitätsstichtag) gerundet:

Verkehrswert im IST-Zustand

rd. 13.400.000,00 €

(entspricht rd. 1.910,00 €/m²)

in Worten dreizehn Millionen vierhunderttausend Euro

Anmerkung zum Verkehrswert: Oben ausgewiesener Verkehrswert berücksichtigt nicht, dass bei dem Erfordernis einer raschen Veräußerung (zum Beispiel „Zerschlagungswert“) der Verkehrswert unterschritten und bei Verfügung eines langen Vermarktungszeitraumes dieser überschritten werden kann. Des Weiteren bleiben entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes besondere ideelle Wertzumessungen unberücksichtigt.

Der für diesen Auftrag zugrunde gelegte Bewertungsstichtag liegt nach der Eskalation der geopolitischen Spannungen im Zusammenhang mit dem Nahostkonflikt, der am 28. Februar 2026 begann. Seit dem Bewertungsstichtag haben sich die Marktbedingungen auf den europäischen Märkten verändert, darunter gestiegene globale Risikoprämien, Störungen in den Lieferketten und eine erhöhte Volatilität auf den Energiemärkten. Diese Instabilität wirkt sich auf die Finanzierungsbedingungen, den Inflationsdruck und die Anlegerstimmung in ganz Europa aus, wobei sich das Marktverhalten in diesen Phasen erhöhter Volatilität rasch ändern kann. Die in diesem Gutachten dargelegten Einschätzungen beziehen sich zwar ausschließlich auf den Bewertungsstichtag, Nutzer sollten sich jedoch bewusst sein, dass die zum Zeitpunkt der Veröffentlichung vorherrschenden Marktbedingungen und die Stimmung von den in der Bewertung widerspiegelten abweichen können. Die Sachverständigen empfehlen daher, Wiederbewertungen gegebenenfalls in kürzeren Abständen zu veranlassen, da weiterhin verfolgt wird, wie die europäischen Marktteilnehmer auf die sich verändernden Bedingungen reagieren.

Signiert von:

Anna Geher

ACF21DCA236E423...
i.A. Anna Geher BSc CIS ImmoZert MRICS

Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige für das Immobilienwesen

RICS registered Valuer

Geschäftsführerin

Wien, 29.04.2026

Signiert von:

Sonja Ressler

B011E0291DD74B9...
i.A. Mag. (FH) Sonja Ressler CIS ImmoZert REV

Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige für das Immobilienwesen

Stellvertretende Leiterin Immobilienbewertung