

# Bewertung von Luxuswohimmobilien in Wien - Der Versuch eines "hedonischen" Bewertungsansatzes

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades  
"Master of Science"

eingereicht bei  
Mag. Markus Reithofer, MRICS

Nina Mair, B.Com.

01652344

Wien, 08.04.2019

## Eidesstattliche Erklärung

Ich, **NINA MAIR, B.COM.**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Masterthese, "BEWERTUNG VON LUXUSWOHIMMOBILIEN IN WIEN - DER VERSUCH EINES "HEDONISCHEN" BEWERTUNGSANSATZES", 118 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich das Thema dieser Arbeit oder Teile davon bisher weder im In- noch Ausland zur Begutachtung in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 08.04.2019

---

Unterschrift

## KURZFASSUNG

Diese Arbeit befasst sich mit der Bewertung von Luxus-Wohnimmobilien in Wien. Im Zuge der Recherche für diese Arbeit wurde sehr schnell klar, dass die Probleme im Zusammenhang mit der Bewertung solcher Immobilien schon früh beginnen; und zwar mit dem nicht-Vorhandensein einer Begriffsdefinition einer „Luxusimmobilie“. Dies spiegelt die erste Kernfrage dieser Arbeit wider. Die zweite Hypothese befasst sich damit, dass Luxusimmobilien am österreichischen Markt eine Rarität darstellen und als solches schwer miteinander vergleichbar sind. Dies erschwert die Bewertung solcher Immobilien immens. Die dritte Hypothese ist, dass es keine klaren Richtlinien gibt, welche sich mit der Bewertung dieser Sonderimmobilien auseinandersetzen. Vielmehr wird „Luxus“ in der Realität subjektiv von dem jeweiligen Gutachter in Form eines Zuschlages eingepreist. Dies führt im Umkehrschluss zu subjektiven Bewertungen, welche die Immobilien oft nicht marktgerecht beurteilen. Der erste Teil dieser Arbeit befasst sich daher mit der Fragestellung was eine Luxusimmobilie ist. Es wird im Zuge dieser Evaluierung das Wort zerlegt und in diverser Fachliteratur vermerkte Definitionen ausgebaut, um schlussendlich eine Definition einer solche Luxusimmobilie zu erlangen. Eine Luxusimmobilie wird im Zuge dieser Arbeit in erster Linie am Vorhandensein diverser Kriterien, welche im Zuge dieser Arbeit ausgearbeitet werden, von regulären Immobilien abgegrenzt. Es werden in einem weiteren Schritt alle in Österreich üblicherweise benutzten Bewertungsmethoden anhand von diverser Fachliteratur definiert. Jede dieser Methoden hat Einschränkungen, besonders im Bereich der Bewertung von Luxusimmobilien, welche klar definiert werden. Es wird in einem weiteren Schritt eine neue Bewertungsmethode entwickelt, welche eine objektive Bewertung von Luxuswohnimmobilien ermöglichen soll. Für die Entwicklung dieser Methode wurden Interviews mit Endkonsumenten durchgeführt. Es wird in einem weiteren Teil das Projekt „Palais Schottenring“ vorgestellt, um die derzeitigen benutzten Bewertungsmethoden an einem konkreten Luxuswohnobjekt testen zu können. Die vorerst theorisierten Problematiken werden anhand dieses Beispiels klar ersichtlich. Im Anschluss wird die neu entwickelte Bewertungsmethode anhand des Projektes getestet und verifiziert.

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>AUSGANGSLAGE</b> .....	<b>2</b>
2.1	THEMATIK .....	2
2.2	PROBLEMSTELLUNG UND ZIELSETZUNG.....	3
2.3	HYPOTHESEN .....	3
2.4	VORGEHEN UND AUFBAU DER ARBEIT .....	4
<b>3</b>	<b>THEORETISCHER RAHMEN</b> .....	<b>5</b>
3.1	BEGRIFFSDEFINITIONEN .....	5
3.1.1	<i>Definition von Luxusimmobilie</i> .....	5
3.1.2	<i>Ein Versuch an einer Definition für Luxusimmobilien</i> .....	7
3.1.3	<i>„Luxusimmobilien-Entwicklung“</i> .....	8
3.2	WERTERMITTLUNGSVERFAHREN .....	13
3.2.1	<i>Verkehrswert</i> .....	13
3.2.2	<i>Verkehrswert vs. Kaufpreis</i> .....	14
3.2.3	<i>Sachwertverfahren</i> .....	15
3.2.4	<i>Ertragswertverfahren</i> .....	16
3.2.5	<i>Vergleichswertverfahren</i> .....	18
3.2.6	<i>Bodenwert</i> .....	19
3.2.7	<i>Andere lt. ÖNORM B 1802</i> .....	20
3.2.8	<i>Andere Wertermittlungsmethoden</i> .....	24
3.2.9	<i>Wahl des Wertermittlungsverfahrens</i> .....	25
3.3	IMMOBILIENÖKONOMIE .....	25
3.4	IMMOBILIENBEWERTUNG .....	27
3.4.1	<i>Anlässe einer Bewertung</i> .....	28
3.4.2	<i>Wie wird Luxus üblicherweise miteinbezogen</i> .....	28
3.4.3	<i>Problematik mit Luxusimmobilien in den Bewertungsmethoden</i> .....	29
3.4.4	<i>Wie könnte Luxus transparenter eingepreist werden?</i> .....	30
3.5	LUXUSIMMOBILIE PALAIS SCHOTTENRING .....	33
3.5.1	<i>Vorstellung des Projektes "Palais Schottenring"</i> .....	33
3.5.2	<i>Wie spiegelt sich "Luxus" bei diesem Objekt</i> .....	44
3.5.3	<i>Zukunftsausblick für Luxusimmobilien anhand Palais Schottenring</i> .....	48
<b>4</b>	<b>ANWENDUNG: PALAIS SCHOTTENRING</b> .....	<b>50</b>
4.1	BEWERTUNG.....	50
4.1.1	<i>Grundlegende Analyse: Palais Schottenring</i> .....	50
4.1.2	<i>Sachwertverfahren: anhand des Projektes Palais Schottenring</i> .....	54
4.1.3	<i>Ertragswertverfahren: anhand des Projektes Palais Schottenring</i> .....	56
4.1.4	<i>Vergleichswertverfahren: anhand des Projektes Palais Schottenring</i> .....	64
4.1.5	<i>Gegenüberstellung der Bewertungen mit den tatsächlich erzielten Verkaufspreisen</i> ..	68
4.1.6	<i>Zusammenfassende Schilderung gefundener Problematiken</i> .....	68
4.2	VERBESSERTE BEWERTUNG ANHAND PALAIS SCHOTTENRING .....	70
<b>5</b>	<b>ERKENNTNISSE UND SCHLUSSFOLGERUNGEN</b> .....	<b>75</b>
	<b>QUELLEN</b> .....	<b>77</b>
	<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b> .....	<b>81</b>
	<b>ANHANG</b> .....	<b>84</b>

# 1 Einleitung

Diese Arbeit beschäftigt sich mit Luxuswohnmobilien und der Bewertung dieser Art von Sonderimmobilien. Um solche Immobilien standesgemäß bewerten zu können, erfordert es ein einheitliches Verständnis von Luxus. Da es in der Fachliteratur keine definitive und allgemein anerkannte Definition von Luxusimmobilien gibt, wird in dieser Arbeit diesem Wort eine konkrete Bedeutung und Definition zugewiesen.

In einem weiteren Schritt werden die Stärken und Schwächen der in Österreich gängigen Bewertungsmethoden in Bezug auf die Bewertung von Luxuswohnmobilien evaluiert. Diese Bewertungsmethoden werden anhand eines bereits realisierten Projektes, dem Palais Schottenring im ersten Wiener Gemeindebezirk, getestet. Etwaige Stärken und Schwächen werden dezidiert thematisiert.

Es wird in einem weiteren Schritt ein Bewertungszusatz entwickelt, welcher nach einer eigens entwickelten Kriterien-Erfüllungs-Matrix den Luxus verschiedener Objekte entsprechend abbildet. Diese objektbezogene Abbildung widerspiegelt einen bestimmten Luxus-Zuschlag, welcher zu einer von der Wirtschaftskammer publizierten Durchschnittswert entsprechend eingepreist werden kann. Anhand dieser Methode können Luxuswohnmobilien objektiv und marktgetreu bewertet werden.

Dieses Bewertungsmodell wird im Zuge dieser Arbeit an einem konkreten Objekt, dem Luxuswohnbauprojekt Palais Schottenring am Schottenring 18, 1010 Wien, getestet. Es wird dahingehend dieses Projekt genau analysiert, um dem Leser ein gutes Verständnis des Objektes zu übermitteln.

## 2 Ausgangslage

Der kommende Teil dieser Arbeit soll einen kurzen Einblick in die zu behandelnde Thematik geben. Auch wird sich dieser Teil mit den Problemstellungen sowie den Zielsetzungen auseinandersetzen. Zuletzt soll der Aufbau der Arbeit erläutert werden, um einen besseren Überblick der Arbeit zu erlangen.

### 2.1 Thematik

Die Bewertung von Immobilien hat über die letzten Dekaden einen weiten Weg hinter sich gelegt. Auch haben sich die Standards weit entwickelt – von der ersten Ausgabe der RICS-Leitlinie zur Bewertung von Vermögenswerten in 1976, bis hin zu der fortgeschrittenen Entwicklung umfassender Standards des derzeitigen RICS-Rotbuch, welches gerade 2017 aktualisiert wurde.<sup>1</sup> Es wurden auch internationale Körperschaften gegründet, welche sich mit der Bewertung von Immobilien beschäftigen. Von der Gründung der Internationalen Assets Valuation Standards Committee (IAVSC) im Jahr 1981, bis hin zur Schaffung von internationalen Bewertungsstandards (IVS), welche für eine einheitliche und transparente Bewertungsgrundlage sorgen. Die Industrie der Immobilienbewertung ist in den letzten Jahrzehnten so stark gewachsen, dass heutzutage selbst Qualitätssicherungsprozesse angeboten werden, sodass Immobilienbewertungen einen bestimmten Qualitätsstandard aufweisen und die Auftraggeber dieser Bewertungen eine gewisse Sicherheit gegenüber dem Prozess und dem Resultat haben.<sup>2</sup>

Es ist also offensichtlich, dass sich in der Immobilienbewertung vieles verändert hat und global übergreifende Institute für eine internationale Vereinheitlichung von Bewertungen gesorgt haben. Die Frage stellt sich nun, ob dies für alle Arten von Immobilien gleichermaßen wahr ist. Ganz konkret soll sich diese Arbeit der Frage widmen, ob denn auch Wohnimmobilien im Luxussegment entsprechend objektiv und marktgetreu bewertet werden können. Im Anschluss wird ein Verbesserungsvorschlag zu den gängigen Bewertungsmethoden kreiert und anhand eines konkreten Objekts vorgestellt.

---

<sup>1</sup> Scheurwater (2017): 6

<sup>2</sup> a.a.O. 8

## 2.2 Problemstellung und Zielsetzung

Es wird im österreichischen Immobilienmarkt zunehmend von Luxusimmobilien gesprochen. Jedoch findet man in der Literatur keine konkrete Definition von Luxusimmobilien. Es stellt sich also die Frage wie man ein Objekt einpreisen kann, wenn man es noch nicht einmal definieren kann. Es gilt also in erster Linie klar zu definieren, was unter einer Luxusimmobilie verstanden wird. Diese Arbeit soll versuchen eine objektive Definition dieser Art von Sonderimmobilien aufzuzeigen.

Abgesehen von der fehlenden Definition von Luxusimmobilien gibt es auch in den Grundsätzen der Liegenschaftsbewertungsgesetze in Österreich kein dezidiertes Verfahren für die Bewertung von Luxusimmobilien. Vielmehr geschieht die Bewertung durch eine der in Österreich anerkannten Methoden, wo der Luxus in Folge im Rahmen einer Marktanpassung eingepreist wird. Diese Marktanpassung stammt aus Erfahrungen des jeweiligen Gutachters und ist keine konkrete Größe, was folglich die Ableitung oft sehr schwer macht. Diese anerkannten Methoden, welche in Folge noch genauer beschrieben werden, beziehen sich auf Durchschnittsimmobilien. Es ist in der Praxis oft schwer Ausstattungsmerkmale und Besonderheiten von Luxusimmobilien durch den Marktanpassungsfaktor objektiv einzupreisen. Es soll also eine Basis für einen „Bewertungszusatz“ entwickelt werden, welcher den Verkehrswert dieser Luxusimmobilien in Form eines Zu- oder Abschlages objektiver bestimmen lässt. Hierfür ist es ausschlaggebend Luxus objektiv quantifizieren zu können, um somit eine Grundlage für eine objektive und einheitliche Wertermittlung von Luxus-Wohnimmobilien zu schaffen.

## 2.3 Hypothesen

Die Hypothese, auf welcher diese Arbeit beruht, liegt in erster Linie an der fehlenden Definition und der nicht vorhandenen Bewertungsrichtlinien dieser Art von Sonderimmobilien: Luxusimmobilien. Der Autor geht daher davon aus, dass in Bewertungsgutachten in welchen ein „Luxusobjekt“ zu Grunde liegt, der Verkehrswert der Liegenschaft durch einen subjektiv eingeschätzten Zuschlag (Marktanpassung) gegenüber einer sonstig vergleichbaren Immobilie erfolgt. Es wird

daher deutlich, dass je nach Erfahrungswert und Marktkenntnis des jeweiligen Gutachters unterschiedliche Ergebnisse erzielt werden.

Zusammenfassend können die Hypothesen in folgende Punkte gegliedert werden:

- Es gibt keine einheitliche Definition von Luxusimmobilien.
- Luxusimmobilien sind am österreichischen Markt eine Rarität und als solches schwer miteinander vergleichbar.
- Es existieren keine Richtlinien von der Bewertung dieser Sonderimmobilien. Vielmehr wird „Luxus“ in der Realität subjektiv von dem jeweiligen Gutachter in Form eines Zuschlages eingepreist.

## 2.4 Vorgehen und Aufbau der Arbeit

Der theoretische Teil der Arbeit wurde mit Fachbüchern gedeckt. Dieser Teil soll dem Leser einerseits ein Grundverständnis der Definitionsbestimmungen erteilen und andererseits dem Leser einen Einblick in die in Österreich gängigen Bewertungsmethoden geben. Die Arbeit soll auch Problematiken mit den jeweiligen Bewertungsmethoden speziell für Luxusimmobilien aufzeigen.

Der praktische Teil wird anhand des Luxusprojektes “Palais Schottenring” im ersten Wiener Gemeindebezirk erzielt. Das Projekt wird vorgestellt und die Qualitätsmerkmale erläutert. Auch werden Interviews mit der Geschäftsführung von dem Projekt “Palais Schottenring” durchgeführt. Anhand dieses Beispiels werden schlussendlich Bewertungen mit den in Österreich gängigen Methoden durchgeführt. An diesen Kalkulationen können einige der Hypothesen dieser Arbeit analysiert werden. Im Anschluss wird ein Zusatz zur Optimierung der Bewertung entwickelt, welcher es erlaubt Luxuswohnmobilien marktgemäß und vor allem objektiv bewerten zu können. Anhand des Beispielprojektes Palais Schottenring wird die Optimierung schlussendlich getestet.

Es werden zum Schluss die Erkenntnisse dieser Arbeit analysiert und die Hypothesen basierend auf diesen Erkenntnissen erneut diskutiert.

## 3 Theoretischer Rahmen

Es werden im Folgenden sämtliche für diesen Bericht relevante Begriffe definiert, sowie auch die in Österreich üblichen Wertermittlungsverfahren genauer beschrieben. Es wird in diesem Punkt auch die Problematik des Luxus in Bezug auf die Bewertung demonstriert.

### 3.1 Begriffsdefinitionen

Im Folgenden werden die Definitionen im Zusammenhang mit Luxusimmobilien erörtert. Auch sollen die in Österreich gängigen Bewertungsmethoden und die damit verbundenen Begriffe dem Leser erläutert.

#### 3.1.1 Definition von Luxusimmobilie

Die Definition Luxusimmobilie ist ausschlaggebend für die Behandlung dieser Arbeit. In diesem Kapitel wird der Begriff „Luxusimmobilie“ behandelt. Es wird folglich erläutert was unter einer „Immobilie“, sowie unter „Luxus“ verstanden wird. Auf Basis einer genauen Definition dessen, wird die Bewertung von Luxusimmobilien genauer in Betracht gezogen.

In österreichischer Fachliteratur gibt es keine genaue Definition zu finden.<sup>3</sup> Trotzdem werben diverse Bauherren mit dem Begriff „Luxusimmobilien“, um deren Projekte zu beschreiben. Es ist aus diesem Grund ausschlaggebend für diese Arbeit eine konkrete Definition zu erarbeiten, um genau diese Art von Immobilien von „regulären“ Immobilien abzugrenzen.

#### **Definition Immobilie**

Das Wort „Immobilie“ stammt aus dem lateinischen „im-mobilis“ und bedeutet übersetzt „unbeweglich“.<sup>4</sup> Wie auch schon dieser Name ableitet, versteht man unter

---

<sup>3</sup> Funk (2003)

<sup>4</sup> Duden

einer Immobilie ein unbewegliches Sachgut.<sup>5</sup> In der Praxis gibt es vielerlei Synonyme für Immobilien, wie beispielsweise „Grundstück“, „Gebäude“, oder „Liegenschaft“. <sup>6</sup> Während es etliche Definitionen verschiedener Natur gibt, haben jedoch alle Immobilien unbestreitbare gemeinsame Eigenschaften: Sie sind standortgebunden, heterogen und weisen somit eine begrenzte Substituierbarkeit auf, erfordern eine hohe Kapitalbindung, weisen hohe Transaktionskosten sowie eine lange Produktionsdauer auf und zählen somit zu einer eher illiquide Assetklasse und.<sup>7</sup> Eine weitere Eigenschaft, welche Immobilien einzigartig macht, ist, dass grundsätzlich eine Immobilie niemals komplett Ihren Wert verliert. Selbst wenn Lebenszyklus bedingt ein Gebäude nicht mehr brauchbar ist, so erhält der Grund und Boden immer an Wert, da dieser normal keine begrenzte Nutzungsdauer hat.<sup>8</sup>

### **Definition Luxus**

Das Wort „Luxus“ stammt aus dem Lateinischen „luxus“ ab, und bedeutet „Ausrenkung“ bzw. „Abweichung vom Normalen“.<sup>9</sup> Gemäß „Brand Culture“ stammt „luxus“ von „lux“ ab, was im Lateinischen „Licht“ bedeutet.<sup>10</sup> Unabhängig von dem Bereich der Immobilien, wird Luxus im Duden als „kostspieliger, verschwenderischer, den normalen Rahmen (der Lebenshaltung o. Ä.) übersteigender, nicht notwendiger, nur zum Vergnügen betriebener Aufwand; Pracht, verschwenderische Fülle“ definiert.<sup>11</sup> Gemäß Meyer und Reith werden jene Serviceleistungen und Güter unter den Begriff „Luxus“ subsumiert, welche sich nur ein geringer Prozentsatz einer Bevölkerung leisten kann und auch keiner Dringlichkeit zur täglichen Lebensführung entspringt.<sup>12</sup> Luxus geht somit über die dringlichen Lebensbedürfnisse hinweg. Es beinhaltet Aspekte, wie etwa Überfluss, überdurchschnittlicher Lebensstil, Pracht, hoher Erhaltungsaufwand und Bewirtschaftungskosten, Vergnügen, etc.<sup>13</sup> Jedoch ist der Begriff Luxus nicht strikt abzugrenzen, da es mehrere Betrachtungswinkel, wie etwa ökonomische, soziologische und psychologische gibt. Aus der Sicht eines

---

<sup>5</sup> Wagner (2011)

<sup>6</sup> Gromer (2012) Seite 11

<sup>7</sup> a.a.O. Seite 18

<sup>8</sup> Grabinski (2012) Seite 15

<sup>9</sup> Duden

<sup>10</sup> Schroeder/Salzer-Möhring (2006) Seite 68

<sup>11</sup> Duden

<sup>12</sup> Meyer/Reith (2003) Seite 93

<sup>13</sup> Bienert/Funk (2014) Seiten 921- 922

Ökonomen ist Luxus beispielsweise dinghaft.<sup>14</sup> Es ist wichtig anzumerken, dass es sich bei dem Begriff Luxus jedenfalls um eine subjektive Wahrnehmung handelt, welche stark vom jeweiligen Betrachter abhängt. Viele sind sich jedoch über eines einig: Luxus soll gesehen werden, an einem selbst und vor allem von anderen.<sup>15</sup>

### **Luxusimmobilien**

Im Immobilienbereich könnten Luxusobjekte als jene Objekte mit der höchsten Qualität und dem höchsten Preis, die am Markt erhältlich sind, definiert werden. Luxusimmobilien sind also jene Objekte, welche sich aufgrund der Qualität und Eigenschaften von der Masse abheben.

Generell unterscheidet sich die Auffassung von Luxusimmobilien in den diversen Märkten, unter anderem abhängig von Einkommen oder Flächenentwicklung.<sup>16</sup> Bei Luxusimmobilien steht es grundsätzlich nicht im Mittelpunkt Rendite zu erlangen. Auch die Vermietung dieser Objekte spielt eine untergeordnete Rolle. Motive wie Status, Prestige und ein größerer Wohnraum sind hier für den Erwerb einer Luxusimmobilie deutlich ausschlaggebender.<sup>17</sup>

#### 3.1.2 Ein Versuch an einer Definition für Luxusimmobilien

Wie würden nun Bürger im Wiener Umfeld Luxus beschreiben? Um dies beantworten zu können, wurden einerseits 100 Leute mit verschiedenen Hintergründen und Ausbildungsniveaus befragt was für sie individuell Luxus im Bezug zu Wohnimmobilien bedeutet. Es wurde schnell klar, dass die Wahrnehmung von Luxus stark mit dem jeweiligen Familieneinkommen korreliert. Eine Luxuswohnimmobilie für Individuen in Einkommensklassen von unter Euro 40.000 pro Jahr unterscheidet sich fundamental von Befragten mit Einkommenshöhen jenseits von Euro 200.000 brutto pro Jahr. Eine genaue Auswertung kann in Anhang 8 vernommen werden. Im Rahmen dieser Arbeit wurde der Fokus auf jene Individuen in Einkommensklassen

---

<sup>14</sup> Schroeder/Salzer-Möhring (2006) Seite 68

<sup>15</sup> a.a.O. Seite 69

<sup>16</sup> Thornsby (2017)

<sup>17</sup> Bienert Seiten (2005) Seite 921- 922,

jenseits von EUR 200.000 pro Jahr gelegt. Was sich als besonders elementar im Wohnungssegment herausgestellt hat, sind folgende Punkte:

- ◆ Mikro- und Makrolage der Wohnung
- ◆ Wohnnutzfläche von mindestens 180m<sup>2</sup>
- ◆ Verfügbarkeit von privat benutzbaren Freiflächen
- ◆ Ausreichend Aufzüge abhängig von der Anzahl der Wohnungen
- ◆ Ein separater Serviceeingang in das Wohnhaus für Personal und Anlieferungen
- ◆ Raumhöhen jenseits von 3,2 Meter in den Wohnungen
- ◆ Garagenstellplätze mit direkter, innenliegender Verbindung zur Wohnung
- ◆ Eine standesgemäße Eingangssituation

Diese Ergebnisse können weiter unterstrichen werden von dem Artikel „Bewertung von Luxusimmobilien“ von Mag. Dr. Max Wohlgemuth und Prof. Dr. Jürgen Schiller: „Neben einer Toplage, weisen Luxusimmobilien möglichst viele Qualitätsmerkmale auf. Diese Attribute sind hauptsächlich mit Ausstattung, Großzügigkeit, Einzigartigkeit und Repräsentativität in Verbindung zu bringen.“<sup>18</sup>

### 3.1.3 „Luxusimmobilien-Entwicklung“

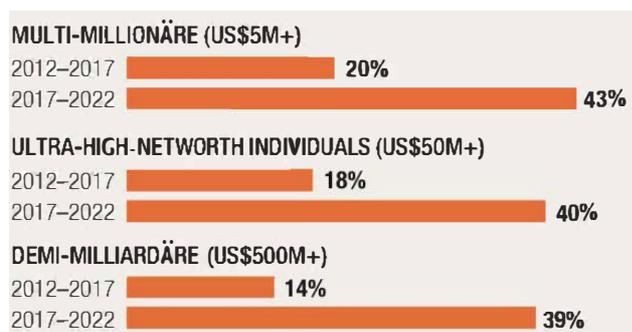
Was ist also der Internationale sowie auch der österreichische Trend im Bereich der Luxusimmobilien? Zur Beantwortung dieser Frage wird unter anderem der Knight Frank Wealth Report 2018 herangezogen. Dieser reflektiert über die Investitionen von insgesamt 1 Milliarde US-Dollar, welche jährlich von Privatkunden im globalen Immobiliensektor getätigt werden.<sup>19</sup> Mit dem Ziel dem Herausgeber als eine zuverlässige und vertrauenswürdige Beratungsquelle in Immobilienfragen bereitzustellen, macht dies den Knight Frank Report wohl zu einem der marktführenden globalen Research-Publikationen. Steigende Nachfrage und wachsende Nachfrage unterstreicht die Wichtigkeit für eine objektive Bewertungsgrundlage für Luxusimmobilien.

---

<sup>18</sup> Schiller/Wohlgemuth (2012) Seite 29

<sup>19</sup> Frank Wealth (2018) Seite 14

In dem Bericht werden die Kunden in drei Investoren-Kategorien gegliedert: Multi-Millionäre, Ultra-High-Networth Individuals und Demi-Milliardäre. Das Wachstum dieser Kategorien lag in den letzten 5 Jahren zwischen 14 und 20%. In den nächsten fünf Jahren wird ein weiterer Anstieg um bis zu 43% prognostiziert. Dies stellt eine wichtige Statistik für Entwickler von Luxusimmobilien dar, da mit diesem prognostizierten Einkommenstrend auch ein entsprechend kaufkräftiges Klientel für Luxusobjekte gegeben ist.<sup>20</sup>



**Abbildung 1:** Wachstum von Millionären Weltweit

Sowohl der globale Wohlstand als auch die globale Nachfrage an Immobilien ist im Steigen begriffen. Verglichen mit dem Wohlstandswachstums, wächst die Nachfrage an Immobilien sogar noch schneller.<sup>21</sup> Gründe hierfür lassen sich in der vor 10 Jahren beginnenden globalen Finanzkrise identifizieren. Es ist seither eine stetige Verlagerung von Finanzanlagen zu Sachanlagen zu beobachten<sup>22</sup>. Dieser Trend war auch im Jahr 2017 ungebrochen. Immobilien sind in der Asset-Kategorie der Sachanlagen von zentraler Bedeutung. In dem Knight Frank Report lässt sich herauslesen, dass 56% der Berater von Ultra-High-Networth Individuals angaben, dass das Engagement ihrer Kunden in Immobilien im Jahr 2017 deutlich gestiegen sei. Ein wachsender Anteil des privaten Vermögens wird in die privaten Immobilienmärkte investiert.<sup>23</sup> Folgt man den Schlussfolgerungen von Knight Frank, werden aufgrund der steigenden Wohlstandstendenzen insbesondere Luxusimmobilien zukünftig von noch wichtigerer Bedeutung sein.

<sup>20</sup> Frank Wealth (2018) Seite 15

<sup>21</sup> Philipps (2009) Seite 19

<sup>22</sup> a.a.O. Seite 41

<sup>23</sup> Frank Knight (2018) Seite 18

Von besonderer Bedeutung sind auch die Geldströme. Es wird über das letzte Jahrzehnt, aber insbesondere auch im letzten Jahr, ein steigender, grenzüberschreitender Geldfluss beobachtet.<sup>24</sup> Möchte man als Privatperson Immobilien im Ausland kaufen, so muss ein Bankkonto eröffnet werden, um die Kosten von bereits erworbenen Liegenschaften zu bedienen, beziehungsweise um diese Liegenschaften zu erwerben. So kann ein Geldfluss ein guter Indikator dafür sein, wo Individuen bereits gekauft haben, oder gedenken Immobilien zukünftig zu erwerben. In Abbildung 2 werden Geldflüsse in und aus verschiedenen Ländern dargestellt, sowie in welche Länder diese Gelder fließen. Alleine im Jahr 2017 sind ausländische Einlagen weltweit um 97 Milliarden USD gestiegen. Deutlich zu beobachten ist, dass "Leute ihrem Geld folgen".<sup>25</sup> Im Jahr 2017 gelten beispielsweise 21% aller Ultra-High-Networth Individuals als Auswanderer.<sup>26</sup> Daher ist hier im Besonderen die Politik gefordert entsprechend attraktive Rahmenbedingungen zu schaffen, um auch einen dauerhaften Aufenthalt in Österreich zu ermöglichen und den Standort hierdurch attraktiv zu halten. Die Attraktivität in Luxusimmobilien in Europa zu investieren, ist im letzten Jahr wieder beträchtlich gestiegen. Tatsächlich waren 2017 vier von zehn der wachstumsreichsten Märkte in Europa.<sup>27</sup>

---

<sup>24</sup> Frank Knight (2018) Seite 20

<sup>25</sup> a.a.O. Seite 21

<sup>26</sup> a.a.O. Seite 15

<sup>27</sup> a.a.O. Seite 32



Nationalbank kann in Anhang 1 entnommen werden. Dementsprechend kann auch hier beobachtet werden, dass Geld zunehmend seinen Weg nach Österreich findet. Wenn man dem Trend, dass Leute ihrem Geld folgen, Glauben schenkt, so kann daraus abgeleitet werden, dass dieser Geldfluss im Umkehrschluss auch zu einer Steigerung in der Immobiliennachfrage in Österreich führen wird.

**PASSPORTS PLEASE**  
 Value of passport and minimum cost of key citizenship and residency by investment programmes

RESIDENCY     CITIZENSHIP

PASSPORT RANKING*	COUNTRY	COUNTRIES OFFERING VISA-FREE ACCESS	MINIMUM CAPITAL REQUIREMENT**
2	SINGAPORE	176	US\$1.9M
3	UK	175	US\$2.7M
4	AUSTRIA	174	US\$9.6
=5	PORTUGAL	173	US\$0.3–1.2M
=5	US	173	US\$0.5–1.0M
6	CANADA	172	US\$0.6M
7	AUSTRALIA	171	US\$1.2M

Abbildung 3: Henley Passport Index 2017

Darüber hinaus zeichnet sich ganz besonders der Standort Wien, nicht nur wegen seiner kulturellen Vielfalt und hohen Lebensqualität, sondern auch als lukrativer Standort für Immobilieninvestments durch den im internationalen Großstadtvergleich noch relativ niedrigen Quadratmeterpreis aus.<sup>31</sup>

Der Ausblick laut Knight Frank für 2019 ist, dass das Wachstum des europäischen Marktes weiter zunehmen wird. Ganz besonders im Luxus Segment wurde über die letzten Jahre ein enormer Anstieg beobachtet.<sup>32</sup> Anzunehmen ist, dass dieser Anstieg auch in den kommenden Jahren weiter beobachtet werden kann und Luxusimmobilien zukünftig noch gefragter sein werden.

<sup>31</sup> CBRE

<sup>32</sup> Frank Knight (2018) Seite 35

## 3.2 Wertermittlungsverfahren

Es wird im Folgenden Teil dieser Arbeit der Begriff „Verkehrswert“ definiert. Darüber hinaus wird der Verkehrswert dem Kaufpreis gegenübergestellt um den Leser auf die Unterschiede dieser Begriffe aufmerksam zu machen. Im Anschluss werden jede Bewertungsmethoden, welche gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz anzuwenden sind, analysiert: das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren. Im Anschluss wird der Begriff „Bodenwert“ erläutert, da dieser in den oben genannten Bewertungsverfahren eine durchaus große Rolle spielen kann. Es werden folgend andere Bewertungsverfahren gemäß ÖNORM B1802 erläutert. Namentlich die Discounted-Cash-Flow Methode und das Residualwertverfahren. Auch werden ganz kurz andere Bewertungsverfahren außerhalb des Liegenschaftsbewertungsgesetzes sowie der ÖNORM B 1802 nähergebracht. Zu Letzt wird in diesem Teil die Wahl des jeweiligen Bewertungsverfahrens diskutiert.

### 3.2.1 Verkehrswert

Der Verkehrswert einer Immobilie reflektiert den Preis, welcher bei einer Veräußerung zu erzielen wäre unter folgenden Voraussetzungen: Es reflektiert den Wert der zu einem bestimmten Bewertungsstichtag, im redlichen Geschäftsverkehr, nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, sowie der Lage und Beschaffenheit zu erzielen wäre.<sup>33</sup> Bei dieser Wertermittlung wird keine Rücksicht auf persönliche Vorlieben oder subjektive Faktoren gelegt. In §2 Abs. 2 und Abs. 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetz (LGB) wird der Verkehrswert wie folgt definiert:<sup>34</sup>

§ 2. (2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

<sup>33</sup> Kranewitter (2017) Seite 2

<sup>34</sup> Liegenschaftsbewertungsgesetz §2

Der Verkehrswert bietet demnach eine Grundlage für Transaktionsentscheidungen für jegliche Marktteilnehmer und ist somit von großer Bedeutung. Es stellt sich also die Frage wie dieser Verkehrswert ermittelt werden kann: gemäß §2 des Liegenschaftsbewertungsgesetz (LGB) muss der Verkehrswert mit einer dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechenden Bewertungsmethode ermittelt werden. Diese sind in der Regel das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren wovon der Verkehrswert in Folge abgeleitet werden kann.<sup>35</sup>

Darüber hinaus gibt es weitere zulässige wissenschaftlich anerkannte Wertermittlungsverfahren. Dazu gehören in erster Linie das Discounted-Cash-Flow (DCF) Verfahren welches in der ÖNORM B 1802-2 geregelt ist, sowie das Residualwertverfahren, auf welches in der ÖNORM B 1802-3 eingegangen wird.<sup>36</sup>

Je nach Umständen wird die angemessene Methode, oder eine Kombination von Methoden verwendet. Die Wahl der jeweiligen Bewertungsmethode soll dem Kunden gegenüber klar kommuniziert werden.

### 3.2.2 Verkehrswert vs. Kaufpreis

Der Kaufpreis, welcher in einer Transaktion zustande kommt, muss nicht zwangsläufig dem Verkehrswert der Liegenschaft entsprechen. Der Kaufpreis wird in jedem Einzelfall von den jeweils betroffenen Wirtschaftssuspekten ermessens. Es ist eine subjektive Einigung zwischen verkaufender- und kaufender Partei und spiegelt die jeweilige Wertvorstellung des Objektes wider. Es wird im Normalfall dem Verkäufer ein Anliegen sein, die Liegenschaft möglichst teuer zu verkaufen, während der Käufer sich im Normalfall einen möglichst geringen Kaufpreis wünscht. Der Kaufpreis einer Liegenschaft inkludiert subjektive Werte, Wünsche sowie Vorstellungen und kann daher besonders in der Liebhaberei stark von dem Verkehrswert abweichen.<sup>37</sup>

---

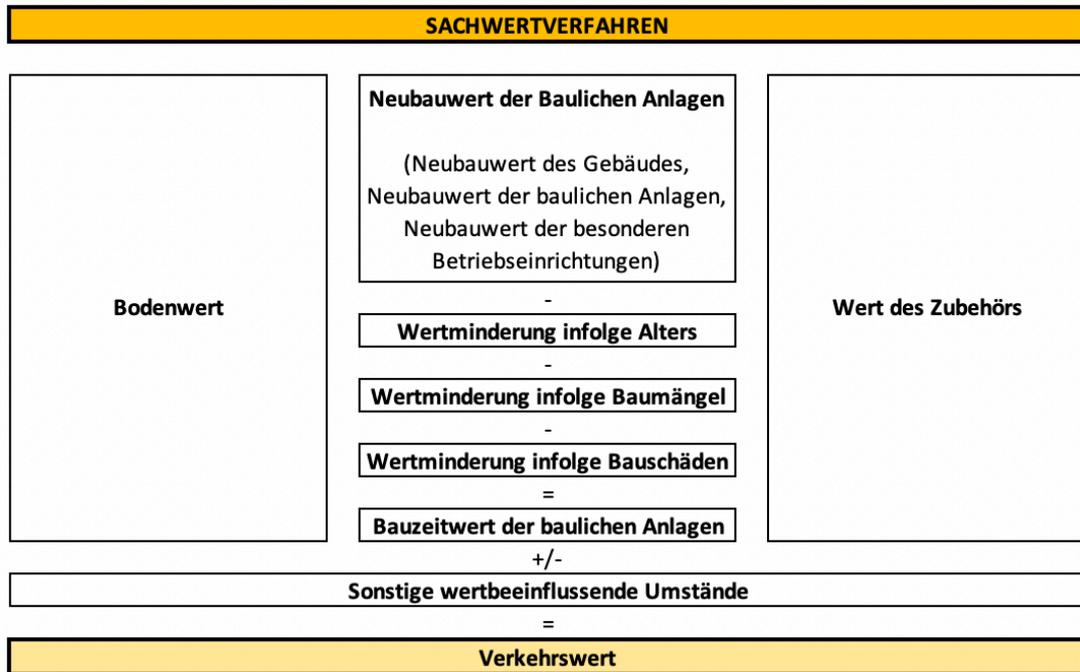
<sup>35</sup> Bienert/Funk (2014) Seite 50

<sup>36</sup> Kranewitter (2017) Seite 6

<sup>37</sup> a.a.O. Seite 3

### 3.2.3 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren wird in erster Linie bei bebauten Liegenschaften benutzt, wenn die Wiederherstellungskosten der baulichen Anlagen, sowie die Beschaffungskosten von Grund und Boden im Vordergrund der Kaufinteressenten stehen.



**Abbildung 4:** Sachwertverfahren

Wie auch aus der obigen Graphik ersichtlich ist, lässt sich das Sachwertverfahren gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz (LGB) in folgende Bestandteile gliedern:<sup>38</sup>

§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

Unter dem Bauwert der baulichen Liegenschaften versteht man den Neubauwert inklusive notwendiger Baunebenkosten und Honoraren. Es ist dann eine Wertminderung infolge Alters, infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs, sowie infolge verlorenen Bauaufwands miteinzubeziehen. Es wird in einem nächsten Schritt der Wert von sonstigen Bestandteilen und Zubehör der Liegenschaft berücksichtigt. In einem letzten Schritt wird eine Marktanpassung

<sup>38</sup> Liegenschaftsbewertungsgesetz (LGB) § 6. (1)

durchgeführt, welche die jeweilige Lage am Liegenschaftsmarkt reflektiert, um schlussendlich den Verkehrswert zu erhalten. Dies wird im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LGB) wie folgt definiert:<sup>39</sup>

§ 6. (3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

### 3.2.4 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren wird üblicherweise bei Immobilien angewendet, welche in erster Linie Ertragszwecken dienen.

ERTRAGSWERT
<b>Jahresrohertrag</b>
- Nicht umlagefähige Betriebs- und Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallswagnis
- Verzinsung des Bodenwertes
<b>= Jahresreinertrag der baulichen Anlagen</b>
* Vervielfältiger
<b>= Ertragswert der baulichen Anlagen</b>
- Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs
+ Bodenwert
+/- Sonstige wertbeeinflussende Umstände
<b>= Ertragswert der Liegenschaft</b>
+/- Marktanpassung
<b>= Verkehrswert</b>

Abbildung 5: Ertragswertverfahren

In diesem Verfahren geht man von dem Rohertrag, was jenen Betrag umfasst, welcher auch tatsächlich durch die Bewirtschaftung des Objektes erzielt wurde, aus. Es werden die tatsächlichen Bewirtschaftungskosten, sowie die Abschreibung, soweit diese nicht bereits in dem Kapitalisierungsfaktor miteinbezogen wurde, abgezogen. Auch werden im resultierenden Jahresreinertrag die Ausfallswagnis sowie die Bodenwertverzinsung beachtet. Der Jahresreinertrag sollte jedenfalls die tatsächlich erzielbaren künftigen

<sup>39</sup> Liegenschaftsbewertungsgesetz (LGB) § 6. (3)

Erträge reflektieren, welche bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielt werden können. Sollte das Resultat eines bestimmten Objektes nicht den nachhaltig erzielbaren Reinertrag reflektieren, so können Erträge von vergleichbaren Liegenschaften oder allgemein anerkannte Statistiken herangezogen werden. Der nachhaltige Jahresreinertrag wird schlussendlich mit einem Vielfältiger multipliziert, welcher einerseits von der Restnutzungsdauer und andererseits von dem Kapitalisierungszinssatz abhängig ist, um den Ertragswert der baulichen Anlagen zu erhalten. Dieser Wert wird schlussendlich jeglichen wertbeeinflussenden Umständen angepasst. Wenn in einem letzten Schritt der Bodenwert hinzugezählt wird, erhält man den Ertragswert der gesamten Liegenschaft. In einem letzten Schritt wird eine Marktanpassung durchgeführt, welche die jeweilige Lage am Liegenschaftsmarkt reflektiert um schlussendlich den Verkehrswert zu erhalten.

Diese Schritte werden im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LGB) gemäß § 5 wie folgt beschrieben:<sup>40</sup>

§ 5. (1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfaßbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können

---

<sup>40</sup> Liegenschaftsbewertungsgesetz (LGB) § 5

insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

### 3.2.5 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren wird in der Regel angewendet, wenn es eine Vielzahl von vergleichbaren Objekten gibt. Insbesondere wird das Vergleichswertverfahren auch für die Ermittlung des Verkehrswertes von unbebauten Liegenschaften, sowie für die Berechnung des Bodenwertanteils im Sachwert- und Ertragswertverfahren herangezogen.

<b>VERGLEICHSWERTVERFAHREN</b>
Vergleichsobjekte
+/- Berücksichtigung von Abweichungen bei einzelnen Merkmalen
+/- Berücksichtigung zeitlicher Abweichungen zum Stichtag
<u>Mittelwert- oder Regressionswertbildung</u>
+/- Sonstige wertbeeinflussende Umstände
<u>Vergleichswert</u>
+/- Marktanpassung
<b>Verkehrswert</b>

Abbildung 6: Vergleichswertverfahren

Es werden hier Objekte herangezogen, welche mit der zu bewertenden Liegenschaft vergleichbar sind. Der Kaufpreis, welcher im redlichen Geschäftsverkehr tatsächlich für diese Liegenschaften erzielt wurde, wird hier als Bewertungsbasis herangezogen.<sup>41</sup> Von den jeweilig erzielten Verkaufspreisen werden entsprechende Abweichungen zu dem bewertenden Objekt, sowie zu dem entsprechenden Stichtag vorgenommen. Es wird in Folge ein Mittelwert dieser Vergleichsobjekte erstellt. In der Regel sollte der Kauf in zeitlicher Nähe liegen und der Standort vergleichbar sein, sodass auch in wirtschaftlicher Hinsicht ein Vergleich möglich ist.<sup>42</sup> Vergleichsobjekte, welche unter ungewöhnlichen Umständen oder Verhältnissen akquiriert wurden, dürfen nur dann zum Vergleich herangezogen werden, sofern diese Umstände realistisch

<sup>41</sup> Bienert/Funk (2014) Seite 180

<sup>42</sup> a.a.O. 181

quantifizierbar sind und entsprechend berichtigt wurden. In dem Vergleichswertverfahren sind die Beobachtung der Marktentwicklung, sowie die entsprechenden Anpassungen von wichtiger Bedeutung. In einem letzten Schritt wird eine Marktanpassung durchgeführt, welche die jeweilige Lage am Liegenschaftsmarkt reflektiert um schlussendlich den Verkehrswert zu erhalten.

Dies wird im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LGB) gemäß § 4 wie folgt erläutert:<sup>43</sup>

§ 4. (1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, daß sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluß dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfaßt werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

### 3.2.6 Bodenwert

Eine Gemeinsamkeit der drei im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LGB) vermerkten Wertermittlungsmethoden – Sachwertverfahren, Ertragswertverfahren und Vergleichswertverfahren – ist die Wertschätzung des Bodenwertes.

Im Bereich der Liegenschaftsbewertung bezieht sich der Bodenwert auf das Grundstück, auf welches sich die Immobilie befindet. Das Grundstück im

---

<sup>43</sup> Liegenschaftsbewertungsgesetz (LGB) §4

Zusammenhang mit seinen Bestandteilen, bildet in der Bewertung eine sachliche, rechtliche und juristische Einheit.<sup>44</sup>

Der Bodenwert wird gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz (LGB) § 6 wie folgt definiert:<sup>45</sup>

§6 (2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

### 3.2.7 Andere lt. ÖNORM B 1802

Über die im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LGB) angeführten Bewertungsmethoden gibt es gemäß ÖNORM B 1802 noch zwei weitere anerkannte Bewertungsmethoden: Einerseits das Discounted-Cash-Flow Verfahren und andererseits das Residualwertverfahren.

#### **Discounted-Cash-Flow-Verfahren**

Das Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren) ist ein international akzeptiertes Bewertungsverfahren, welches gemäß der International Valuation Standards<sup>46</sup> sowie der European Valuation Standards<sup>47</sup> anerkannt ist. Es handelt sich hierbei um ein finanzmathematisches Modell, welches künftige Bareingänge, sowie Barauslagen dokumentiert.

Der große Vorteil gegenüber dem in Österreich dominanteren Ertragswertverfahren ist, dass beim DCF-Verfahren absehbare Unterschiede in Zahlungsströmen direkt berücksichtigt werden. Im herkömmlichen Ertragswertverfahren können diese nur durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden. Im DCF-Verfahren hingegen werden Zahlungsströme über einen bestimmten Zeitraum einzeln abgezinst, wodurch

---

<sup>44</sup> Bienert/Funk (2014) Seite 61

<sup>45</sup> Liegenschaftsbewertungsgesetz (LGB) §6

<sup>46</sup> International Valuation Standards (IVS 2017) Seite 37

<sup>47</sup> a.a.O. Seite 136

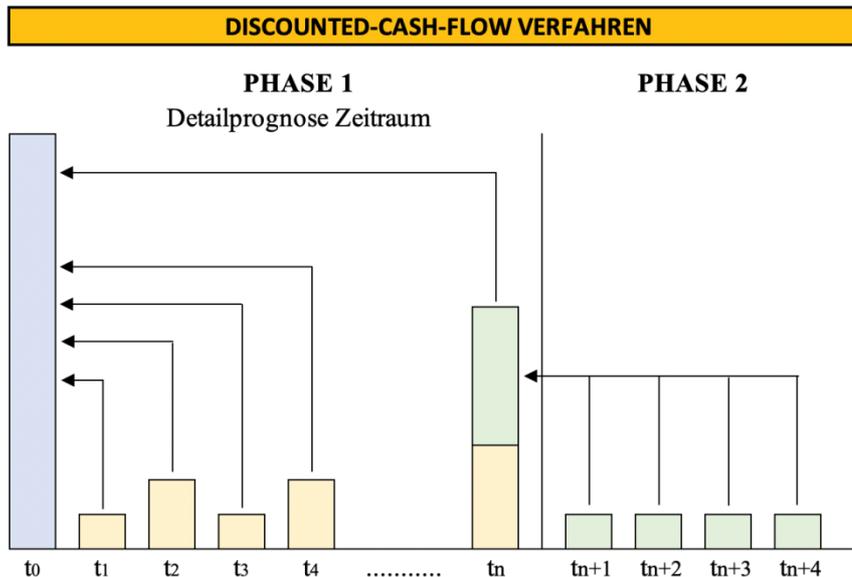
beispielsweise vertraglich geregelt marktüber- oder unterdurchschnittliche Erträge besser dargestellt werden können. Erst am Ende des genaueren Betrachtungszeitraumes wird eine Anpassung an das marktübliche Niveau berechnet und kapitalisiert. Da dieser Zeitpunkt jedoch ferner in der Zukunft liegt, macht er verhältnismäßig weniger des gesamten Verkehrswertes aus. Das DCF-Verfahren eignet sich daher besonders, um die Wertentwicklung einer Liegenschaft oder eines Investments über einen befristeten Zeitraum zu bewerten. Besonders aussagekräftig ist das DCF-Verfahren dann, wenn eine Abweichung zum aktuellen Marktniveau, Staffelmietverträge, strukturelle Leerstände, Modernisierungen, mietfreie Zeiten, Vermietungsbegünstigungen, schwankende Bewirtschaftungskosten, oder Instandsetzungen vorliegen.<sup>48</sup> Ein Nachteil des DCF-Verfahrens ist einerseits, dass es kein standardisiertes Modell für die Ermittlung des Verkehrswertes - so wie beispielsweise beim Ertragswertverfahren – gibt.<sup>49</sup> Andererseits gilt zu sagen, dass dieses Model natürlich nur so gut ist, wie die Gewissheit der genauen Zahlungsströme.

Beim DCF ist der gesamte Betrachtungszeitraum in zwei Beobachtungszeiträume gegliedert: Die erste Phase nennt sich Detailprognose-Zeitraum, in welchem Zahlungseingänge und Zahlungsausgänge auf Jahresbasis separat errechnet und in Folge separat abgezinst werden. Diese Phase unterscheidet im Wesentlichen das DCF-Verfahren von dem Ertragswertverfahren. Die zweite Phase ist zeitlich betrachtet im Anschluss der ersten Phase und stellt die verbleibende Restnutzungsdauer der Immobilie dar. Dieser Betrag wird wie auch im Ertragswertverfahren kapitalisiert und im Anschluss ebenso abgezinst.

---

<sup>48</sup> ÖNORM B 1802-2 Seite 3

<sup>49</sup> a.a.O. Seite 3



**Abbildung 7:** Discounted-Cash-Flow Verfahren

Die grünen Zahlungsströme in Abbildung 7 repräsentieren die fiktiven Erträge in Phase 2, welche die verbleibende Restnutzungsdauer der Liegenschaft darstellt. Diese werden abgezinst auf den Zeitpunkt  $t_n$ . In Folge werden ebenso alle Erträge in dem Detailprognosen Zeitraum, die gelben Zahlungsströme in Abbildung 7, abgezinst auf den Zeitpunkt  $t_0$ . Das Resultat, der blaue Balken, repräsentiert den Verkehrswert zum Zeitpunkt  $t_0$ .

### **Residualwertverfahren**

Wie auch das DCF Verfahren, ist das Residualwertverfahren ein international anerkanntes Verfahren gemäß der International Valuation Standards<sup>50</sup> sowie der European Valuation Standards.<sup>51</sup> Das Residualwertverfahren wird häufig bei der Beurteilung von Investitionen benutzt, da es einen klaren Überblick über die Wirtschaftlichkeit von potentiellen Projekten gibt. Es kommt daher häufig bei Bauträgern zum Einsatz. Ein marktgemäÙes Ergebnis beim Residualwertverfahren setzt in erster Linie voraus, dass die Eingangsparameter sorgfältig hergeleitet werden, da relativ geringe Schwankungen derer beträchtliche Veränderungen im Ergebnis erzeugen. Es ist daher von großer Bedeutung eine sorgfältige und genaue Markt- und Standortanalyse zu tätigen.

<sup>50</sup> International Valuation Standards (IVS 2017) Seite 92

<sup>51</sup> European Valuation Standards (EVA 2916) Seite 136

Anwendungsbereiche des Residualwertverfahrens inkludieren insbesondere die Bewertung von Grundstücken, wenn es keine oder nicht ausreichend viele Vergleichsliegenschaften gibt; bei der Bewertung eines unmittelbar bevorstehenden oder bereits im Bau befindlichen Projektes; bei der Bewertung von bebauten Liegenschaften welche ihr wirtschaftliches Ausgedient haben und somit eine Umnutzung, Sanierung, oder Abbruch mit Neuentwicklung bevorsteht; oder zur Überprüfung „der höchsten und besten Nutzungsform (highest and best use) von bebauten Liegenschaften“.<sup>52</sup> Einer der häufigsten Anwendungsfälle ist die Berechnung eines Entwicklungsgewinnes oder um den Bodenwert einer Liegenschaft zu berechnen.<sup>53</sup>

Ein Nachteil des Residualwertverfahrens ist, dass es wie auch beim DF-Verfahren kein standardisiertes Model für die Ermittlung des Verkehrswertes gibt.<sup>54</sup>

Der Ausgangspunkt des Residualwertverfahrens ist, ein fiktiver Verkaufserlös. Ausgehend davon werden in Folge die fiktiven Gesamtinvestitionskosten abgezogen. Das Residuum kann je nach Fragestellung und der damit verbundenen Gestaltung der Ausgangslage verschiedene Resultate erzeugen. Im Regelfall gibt es zweigängige Resultate: Erstens den Tragfähigen Liegenschaftswert und zweitens der Entwicklungsgewinn.<sup>55</sup> Im ersten Fall ist in den Gesamtinvestitionskosten (GIK) der Gewinn des Bauträgers bereits enthalten. Das Residuum entspricht in diesem Fall dem Betrag welcher maximal für den Liegenschaftsankauf getätigt werden sollte. Im zweiten Fall ist in dem GIK der Liegenschaftsankauf enthalten, sodass das Residuum den Entwicklungsgewinn darstellt.

---

<sup>52</sup> ÖNORM B 1802-3 Seite 4

<sup>53</sup> a.a.O. Seite 4

<sup>54</sup> a.a.O. Seite 3

<sup>55</sup> a.a.O. Seite 6



Abbildung 8: Residualwertverfahren – Varianten

Sollte das Residuum am Ende der Projektlaufzeit kalkuliert werden, so muss dieses zum Betrachtungszeitpunkt diskontiert werden. Wie in Abbildung 9 ersichtlich, werden in Folge die entsprechenden Erwerbsnebenkosten in Abzug gebracht und somit der Tragfähige Liegenschaftswert bestimmt.<sup>56</sup>

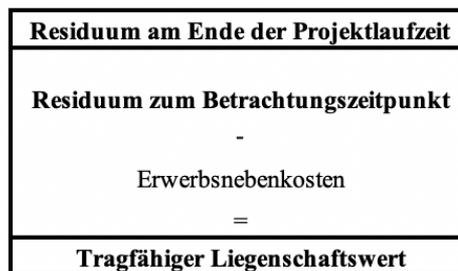


Abbildung 8: Residualwertverfahren

Der fiktive Veräußerungserlös, sprich der Verkehrswert der Liegenschaft am Ende der Projektlaufzeit, muss jedoch weiterhin mit einem der klassischen Verfahren ermittelt werden. Hierfür wird zumeist das Ertragswertverfahren, Sachwertverfahren oder eine sonstige anerkannte Methode, wie beispielsweise das DCF-Verfahren, verwendet.<sup>57</sup>

### 3.2.8 Andere Wertermittlungsmethoden

Ein weiteres Wertermittlungsverfahren inkludiert die *Monte-Carlo-Simulation*. Diese ist ein stochastisches Verfahren, bei welcher sich durch eine Vielzahl von verschiedener Eingabegrößen, die maximierenden Inputs errechnen lassen. Dieses

<sup>56</sup> ÖNORM B 1802-3 Seite 8

<sup>57</sup> a.a.O. Seite 9

Verfahren eignet sich besonders wenn von einer Vielzahl von Entwicklungsmöglichkeiten, die beste ausgewählt werden soll.<sup>58</sup>

Auch gibt es die sogenannte *Investmentmethode*, bei welcher die künftigen Investitionen auf eine Liegenschaft, sowie die damit verbundenen erhöhten Erträge erfasst werden. Diese Methode eignet sich besonders zur Kontrolle von geplanten Investitionsmöglichkeiten.<sup>59</sup>

Diese Arbeit wird sich jedoch auf die Wertermittlungen gemäß dem Liegenschaftsbewertungsgesetzes fokussieren.

### 3.2.9 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das Wertermittlungsverfahren wird objektbezogen von dem Gutachter gewählt. Der erste und auch einer der wichtigsten Schritte ist zweifellos die Wahl des richtigen Bewertungsverfahrens. Der Gutachter sollte hier Überlegungen hinsichtlich des zu bewertenden Objektes, sowie der Motive der potentiellen (Ver-)Käufer anstellen. Manchmal wird es notwendig sein eine Kombination aus mehreren Verfahren anzuwenden, insbesondere in Fällen wo einzelne Verfahren nur Teilaussagen erlauben.<sup>60</sup>

## 3.3 Immobilienökonomie

Verglichen mit der Volkswirtschaftslehre ist die Immobilienökonomie eine relativ junge wissenschaftliche Disziplin. Im deutschsprachigen Raum wurde der Begriff „Immobilienökonomie“ in den 1990er Jahren geprägt, als man nach einem Begriff suchte, welcher „sich mit Immobilien, den Immobilienunternehmen, den Immobiliennutzern, der Immobilienwirtschaft und angrenzenden Branchen beschäftigt“<sup>61</sup>. Die Immobilienökonomie hat in Bezug auf diese Arbeit zwei wichtige Einflüsse: Einerseits auf den *Bausträger*, für welchen die Wirtschaftlichkeit der Entwicklung im Vordergrund steht und andererseits der *Nutzer*, für welchen die

---

<sup>58</sup> Chen (2017) Seite 43

<sup>59</sup> White (2003) Seite 95

<sup>60</sup> ÖNORM B 1802 Seite 5 Punkt 6

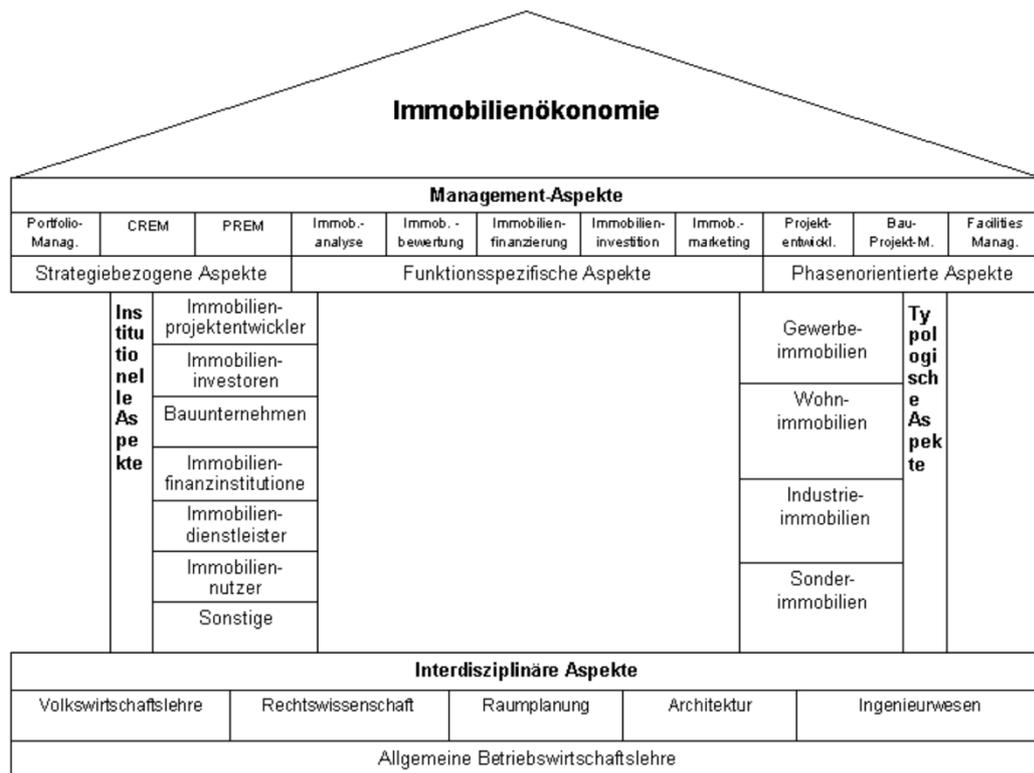
<sup>61</sup> Kämpf-Dern/Pfnür (2009): Seite 6

Werterhaltung insbesondere durch die Besonderheit der jeweiligen Luxusimmobilie im Vordergrund steht.

Laut Schulte stehen im Mittelpunkt der Immobilienökonomie jene Wirtschaftssubjekte, welche Entscheidungen bezüglich Immobilien treffen oder diese Entscheidungen zu erklären versuchen. Zu diesem Zweck teilt Schulte die Entscheidungsprozesse in der Immobilienökonomie im sogenannten „Haus der Immobilienökonomie“, welches in Abbildung 10 dargestellt ist, in vier verschiedene Aspekte auf. Die „Interdisziplinären Aspekte“ beziehen sich auf volks- und betriebswirtschaftliche Lehren sowie auf rechtliche und architektonische Errungenschaften. Darauf aufbauend stehen die „typologischen Aspekte“, unterteilt in Gewerbe-, Industrie- und Wohnimmobilien, sowie die „institutionellen Aspekte“, welche die verschiedenen Akteure in der Immobilienökonomie beschreiben, nämlich Bauunternehmen, Investoren, Finanzinstitutionen, Projektentwickler, Immobiliendienstleister und Immobiliennutzer. Die „Management Aspekte“ umfassen strategie-, funktions- und phasenspezifische Seiten der Immobilienökonomie. Dazu zählen unter anderem Portfoliomanagement, Immobilienanalyse, Immobilienbewertung, Marketing, Projektentwicklung und Facility Management.<sup>62</sup>

---

<sup>62</sup> Schulte (2013)



**Abbildung 10:** Haus der Immobilienökonomie

Insgesamt leistet die Immobilienökonomie einen wesentlichen Beitrag zum BIP eines Staates. Beispielsweise sind nach Angaben des Statistischen Bundesamtes 85% des deutschen Bruttoanlagevermögens in Immobilien gebunden.<sup>63</sup> Als solches leistet die Immobilienökonomie eine wichtige Grundlage auch für die Bewertung von Luxusimmobilien.

### 3.4 Immobilienbewertung

Im folgenden Teil dieser Arbeit werden die Anlässe einer Immobilienbewertung determiniert. Darüber hinaus widmet sich dieser Teil der Arbeit der Frage, wie Luxus üblicherweise in Bewertungen miteinbezogen wird. An dieser Stelle werden dem Leser die Problematiken dieser Bewertungszuschläge um Luxusimmobilien zu bewerten aufgezeigt. Darauf folgend wird ein Verbesserungsvorschlag daraus entwickelt.

<sup>63</sup> Schulte (2012), Seite 5

### 3.4.1 Anlässe einer Bewertung

Bewertungsgutachten und die darin ermittelten Liegenschaftswerte sind oft grundlegende Entscheidungshilfen in Bereichen von Recht, Verwaltung, Wirtschaft und im privaten Leben.<sup>64</sup>

Käufe und Verkäufe von Liegenschaften veranlassen häufig eine Immobilienbewertung als Grundlage für die Kauf- oder Verkaufsentscheidung, sowie die Preisverhandlung. Auch Banken führen ständig Immobilienbewertungen durch, um die Darlehenshöhe zu definieren. Bei der Vermögensaufstellung werden häufig Gutachten benötigt. Dies kann bei Schenkungen, Erbfällen, Ehescheidungen, oder bei Firmenübernahmen beispielsweise der Fall sein.

Weitere Gründe inkludieren Versicherungsfälle, Zwangsversteigerungen oder steuerliche Zwecke.

### 3.4.2 Wie wird Luxus üblicherweise miteinbezogen

Grundsätzlich beurteilen Anleger Immobilien aufgrund derer Lage, deren Substanz, sowie deren Ertrag und der damit verbundenen Rentabilität.<sup>65</sup> Es ist daher immer eine systematische Untersuchung dieser Kriterien zu einem bestimmten Stichtag von Nöten. Die Lage wird grundsätzlich in Mikro- und Makrolage unterschieden, wobei die Lage schwer nutzungsabhängig der Immobilie ist.<sup>66</sup> Die Substanz der Immobilie beinhaltet die wirtschaftlichen und technischen Bedingungen und Zustände der Immobilie – darunter die bautechnische Zusammensetzung des Objektes, sowie das Wertgutachten von Grund- und Boden.<sup>67</sup> Der Ertrag und die damit verbundene Rendite beschäftigen sich mit potentiellen Einkünften aus der Vermietung oder Verpachtung, beziehungsweise dem Wiederverkauf.<sup>68</sup>

Insbesondere bei Luxusimmobilien, steht die Eigennutzung im Vordergrund. Der Ertrag und die damit verbundene Rendite stehen somit im Hintergrund. In der Praxis

---

<sup>64</sup> Kranewitter (2017) Seite 1

<sup>65</sup> a.a.O. Seite 67

<sup>66</sup> a.a.O. Seite 67

<sup>67</sup> a.a.O. Seite 69

<sup>68</sup> a.a.O. Seite 88

wird für Luxusimmobilien ein subjektiver Marktanpassungs-Zuschlag vom Gutachter erörtert, um den Verkehrswert zu berechnen.<sup>69</sup> Diese Anpassung wird gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz (LGB) §7 vorgenommen. In §7 wird dies will folgt erläutert:<sup>70</sup>

§ 7. (1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

(2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

#### 3.4.3 Problematik mit Luxusimmobilien in den Bewertungsmethoden

Die damit verbundene Problematik liegt einerseits in der subjektiven Einschätzung des Marktanpassungs-Zuschlages des Gutachters und andererseits in der fehlenden Definition von „Luxusimmobilien“.

Es gilt daher in erster Linie zu erörtern, ob es sich denn um eine Luxusimmobilie handelt. Es gilt auch zu unterscheiden, ob es sich bei dem jeweiligen Objekt um einen Liebhaberimmobilie, oder um eine Luxusimmobilie handelt. Dies erweist sich in der Realität oft als sehr schwer, so Kranewitter.<sup>71</sup> Gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz (LGB) gilt es nämlich, besondere „Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen – also Liebhaberei – bei der Ermittlung des Verkehrswerts außer Betracht“ zu lassen.<sup>72</sup> Es stellt sich also eine weitere Herausforderung, eine Luxusimmobilie von einer Liebhaberimmobilie trennen zu können. Für

---

<sup>69</sup> Wohlgemut Schiller (2012) Seite 30

<sup>70</sup> Liegenschaftsbewertungsgesetz §7

<sup>71</sup> Kranewitter (2012) Seite 23

<sup>72</sup> a.a.O. Seite 21

Luxusimmobilien ist in erster Linie die Lage ausschlaggebend, wie es nicht nur in diverser Literatur,<sup>73</sup> sondern auch in den im Zuge dieser Arbeit durchgeführten Interviews deutlich wird. Eine teure Ausstattung und ein hoher Preis alleine sind jedenfalls nicht ausreichend, um eine Immobilie als Luxusimmobilie zu klassifizieren. Vielmehr wird dies im Luxusimmobilienmarkt vorausgesetzt.<sup>74</sup> Auch gilt es hier anzumerken, dass Luxus nicht gleich Luxus ist, daher fehlt es hier an einer Skala, welche den Luxusgrad eines bestimmten Objektes widerspiegelt.

Bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens wird im Regelfall das Ertragswertverfahren ausgeschlossen, da Luxusimmobilien normalerweise zur Eigennutzung dienen. Es wird daher üblicherweise entweder das Sachwertverfahren herangezogen, oder wenn es genügend Vergleichsobjekte am Markt gibt, dann auch die Vergleichswertmethode.<sup>75</sup> Da sich Luxusimmobilien als sehr krisenresistent erweisen und darüber hinaus nach wie vor Potenzial für Preissteigerungen bieten, liegen die ermittelten Sachwerte meist deutlich unter dem Marktwert.<sup>76</sup> Es müssen also subjektive Marktanpassungen Seitens des Gutachters vollzogen werden, wie schon unter Punkt 2.3.2. genauer erläutert. Die Subjektivität dieser Anpassung stellt ein weiteres Problem der Bewertung von Luxusimmobilien dar.

#### 3.4.4 Wie könnte Luxus transparenter eingepreist werden?

In diesem Teil dieses Berichtes, versucht der Autor die wesentlichen Charakteristiken von Luxusimmobilien zu definieren. Alle Charakteristiken sollen eindeutig mit „Ja“ oder „Nein“ beantwortet werden können. In einem weiteren Schritt sollen die Charakteristiken gewichtet werden, um schlussendlich jede Immobilie eindeutig und objektiv auf einer Luxus-Skala einordnen zu können. Dies soll im Umkehrschluss erlauben, einen objektiven Marktanpassungs-Aufschlag zu erlangen. Diese Matrix spezifiziert sich auf innerstädtische Luxuswohnmobilien in Mehrfamilienhäuser in Wien. Sollte dieses Model für andere Bezirke oder Städte benutzt werde, so gilt es vorab die entsprechenden Charakteristiken erneut zu definieren, da sie diese je nach Lage/Stadt deutlich verändern könnten.

---

<sup>73</sup> Wegelin Seite 47

<sup>74</sup> Kranewitter (2012) Seite 21

<sup>75</sup> a.a.O. Seite 21

<sup>76</sup> a.a.O. Seite 21

Im Folgenden ist eine Liste an Charakteristiken ersichtlich, welche ausschließlich als Entscheidungsfragen formuliert sind. Diese Charakteristiken wurden anhand durchgeführter Interviews der Endverbraucher determiniert.

1) Lage:

- a. Hat die Immobilie Blick auf eines der Attraktionen Wiens ohne überdurchschnittlichen Lärmpegel vorzuweisen?
- b. Ist eine Anbindung zu dem Eingang des Gebäudes ausschließlich über eine Einbahnstraße möglich?
- c. Ist eine U-Bahn in weniger als 300 Meter erreichbar?
- d. Ist eine Hauptverkehrsstraße in weniger als einer Minute mit dem Auto erreichbar?
- e. Ist ein Nahversorger in einem Radius von 500 Meter vorhanden?
- f. Ist ein Fitnesscenter in einem Radius von 500 Meter vorhanden?

2) Äußeres Erscheinungsbild des Gebäudes:

- a. Handelt es sich bei dem Gebäude um ein Gründerzeithaus mit (neo)-klassizistischen Verzierungselementen?
- b. Verfügt das Gebäude über Außenbeleuchtungselemente?

3) Exklusivität des Wohnhauses:

- a. Sind in dem Gebäude weniger als 50 Wohneinheiten?
- b. Sind in dem zwischen 50 und 60 Wohneinheiten?

4) Großzügige Räumlichkeiten im Wohnungsinneren:

- a. Hat die Wohnung eine Wohnnutzfläche von mindestens 180m<sup>2</sup>?
- b. Verfügt die Wohnung über ein separates Gäste WC?
- c. Verfügt mindestens ein Bad in der Wohnung über ein Fenster?
- d. Hat die Wohnung KEINE Aufenthaltsräume, welche eine Wohnnutzfläche von unter 15m<sup>2</sup> aufweisen?

- 5) Verfügt die Wohnung über Freiflächen welche privat benutzt werden können?
  
- 6) Gibt es ausreichend Aufzüge - abhängig von der Anzahl der Wohnungen:
  - a. Gibt es mindestens 1 Aufzug je 20 Regelgeschoßeinheiten?
  - b. Gibt es private Aufzüge für jedes Penthaus?
  
- 7) Verfügt das Gebäude über einen separaten Serviceeingang für Personal und Anlieferungen?
  
- 8) Weisen alle Aufenthaltsräume Raumhöhen jenseits von 3,2m auf?
  
- 9) Gibt es Garagenstellplätze mit direkter, innenliegender Verbindung zur Wohnung/zum Penthaus?
  
- 10) Verfügt das Gebäude über eine standesgemäße Eingangssituation & Ausstattung:
  - a. Gibt es 24-Stunden Concierge Service?
  - b. Gibt es eine Eingangshalle mit Sitz-/Wartemöglichkeiten?
  - c. Gibt es WC Anlagen im Eingangsbereich?
  - d. Gibt es einen eigenen Raum für die Postkästchen?
  - e. Gibt es Räumlichkeiten zum Veranstellen von Events für Bewohner mit entsprechenden Versorgungsanlagen (kleine Aufbereitungsküche, Lagerräumlichkeiten, WCs, etc.)?
  - f. Gibt es ein Fitnesscenter in Gebäude?
  - g. Gibt es ein Indoor- oder Outdoorpool?

Darüber hinaus wurden folgende Penthaus-spezifische Charakteristiken determiniert:

- 1) Verfügt das Penthaus über ein privates Pool?
- 2) Verfügt das Penthaus über Außenflächen von mehr als 200m<sup>2</sup>?
- 3) Hat das Penthaus KEINE Dachschrägen unter einer Raumhöhe von 2 Meter?

Eine solche Tabelle kann Anhang 15 entnommen werden. Darüber hinaus wurde eine Berechnung mittels dieser Tabelle in Punkt 4.2. durchgeführt.

### 3.5 Luxusimmobilie Palais Schottenring

Im Folgenden wird das Projekt Palais Schottenring vorgestellt. Eine fundierte Vorstellung des Projektes „Palais Schottenring“ ist für den Leser von großer Bedeutung, um den nachfolgenden Bewertungen Folge leisten zu können. Es wird hierfür auch oft auf Anlagen im Anhang hingewiesen. Im Anschluss wird determiniert wie sich Luxus bei diesem Projekt konkret widerspiegelt. Es wurde hierzu ein Interview

mit der Geschäftsführung des Projektes durchgeführt. Zuletzt wird eine Zukunftsprognose von Luxusimmobilien am Wiener Markt anhand des Projektes Palais Schottenring erstellt.

#### 3.5.1 Vorstellung des Projektes "Palais Schottenring"

Das Gebäude am Schottenring 18 im ersten Wiener Gemeindebezirk, eingebettet zwischen der Wiener Börse und dem Palais Hansen – „Hotel Kempinski“, wurde 1872 von einem der großen Ringstraßenarchitekten „Stadtbaumeister Wilhelm Fraenkel“ im Stil Theophil Hansens und der italienischen Neorenaissance errichtet. Wilhelm Fraenkel hat außerdem etliche Wahrzeichen Wiens geplant, wie beispielsweise das Hotel Sacher und das alte Schlesinger.<sup>77</sup> Das Palais Schottenring galt bereits im 19. Jahrhundert als modernes Beispiel für imperiale Architektur und als Sinnbild der Gründerzeit. Es war einst als Wohngebäude für den Hochadel beabsichtigt. Da zu dieser Zeit nur Steuern entrichtet werden mussten, wenn das Gebäude vom Ring aus begehbar war, wurden seitliche Eingänge kreiert. Es sollten insgesamt vier Wohneinheiten werden, welche je über ein separates Stiegenhaus verfügten. Laut Frau Mag. Patrizia Hunter, Geschäftsführerin des Projektes, sollte dies dafür sorgen, dass jeder der vier Eigentümer sein eigenes Stiegenhaus hatte und so keinem begegnen konnte.<sup>78</sup>

Das Gebäude wurde in den 1990er Jahren von dem Unternehmen Erste Bank erworben und grundlegend saniert. Das Dachgeschoß wurde zu diesem Zeitpunkt vom damaligen Besitzer zweigeschossig ausgebaut. Das Haus wurde 2015 von der „Palais

---

<sup>77</sup> Architektenlexikon

<sup>78</sup> Interview Mag. Hunter

Schottenring Immobilien GmbH“ erworben und wurde nach Ende der Nutzung durch die Erste Bank seit Herbst 2016 umgebaut und generalsaniert. Das Gebäude sollte schlussendlich wieder seiner ursprünglichen Bestimmung gerecht werden: ein exklusives Wohnhaus für die Superlative. Im Zuge der Revitalisierung sollte dem Bauwerk nun das Ansehen seiner glanzvollen Geschichte zurückgegeben werden, so Patrizia Hunter, Geschäftsführerin vom Palais Schottenring.<sup>79</sup>

Bis Anfang 2019 entstanden insgesamt 36 Luxuswohnungen, vier davon als eingeschossig ausgebaute Penthäuser am Dach. Um dem besonderen Zeitgeist und der herausragenden Architektur vor 150 Jahren und der Erbauung der Ringstraße unter Kaiser Franz Joseph I. von Habsburg Rechnung zu tragen, wurden die historisch wertvollen Bauteile restauriert und saniert.<sup>80</sup> Das ganze Haus wurde entsprechend instandgesetzt. Im Keller wurde eine hauseigene Tiefgarage eingebaut und mit der öffentlichen WIPARK Garage verbunden. Weiteres wurde ein zentraler Eingang direkt vom Schottenring hergestellt. Um den Wohnungseigentümern und den Besuchern ein entsprechendes „Entree“ zu bieten, wurde für die Ausgestaltung des Eingangsbereiches, der Lobby und der Stiegehäuser sowie der Erschließungsgänge bis zu den einzelnen Wohnungen vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss, der international bekannte Interior Designer Juan Pablo Molyneux beauftragt.<sup>81</sup>

### **Gebäudegliederung:**

Das Gebäude wird durch zwei Stiegehäuser mit zwei Aufzügen sowie über vier Privataufzüge erschlossen. Die Lobby mit Concierge im überdachten Innenhof bietet eine sichere, komfortable und barrierefreie Verbindung zwischen den beiden Stiegehäusern. In den Ebenen finden sich die folgenden Nutzungen: Tiefgarage, Erdgeschoß, Wohngeschoße OG.1 - OG.4 und Penthäuser.

#### **1. Tiefgarage**

Die hauseigene Tiefgarage befindet sich im 2. Kellergeschoss und bietet 28 private PKW Stellplätze. Der Grundriss dieser Garage ist in Anhang 10 zu finden.

---

<sup>79</sup> Interview Mag. Hunter

<sup>80</sup> a.a.O.

<sup>81</sup> Palais Schottenring Website

Wie in Abbildung 11 ersichtlich, ist die Garage direkt an die WIPARK Garage Zelinkergasse angeschlossen. In der Garage Zelinkergasse sind für das Projekt weitere 40 PKW Stellplätze fix reserviert. Diese können exklusiv von den Bewohnern des Palais Schottenring angemietet werden.<sup>82</sup> Insgesamt stehen somit 68 Stellplätze zur Verfügung.

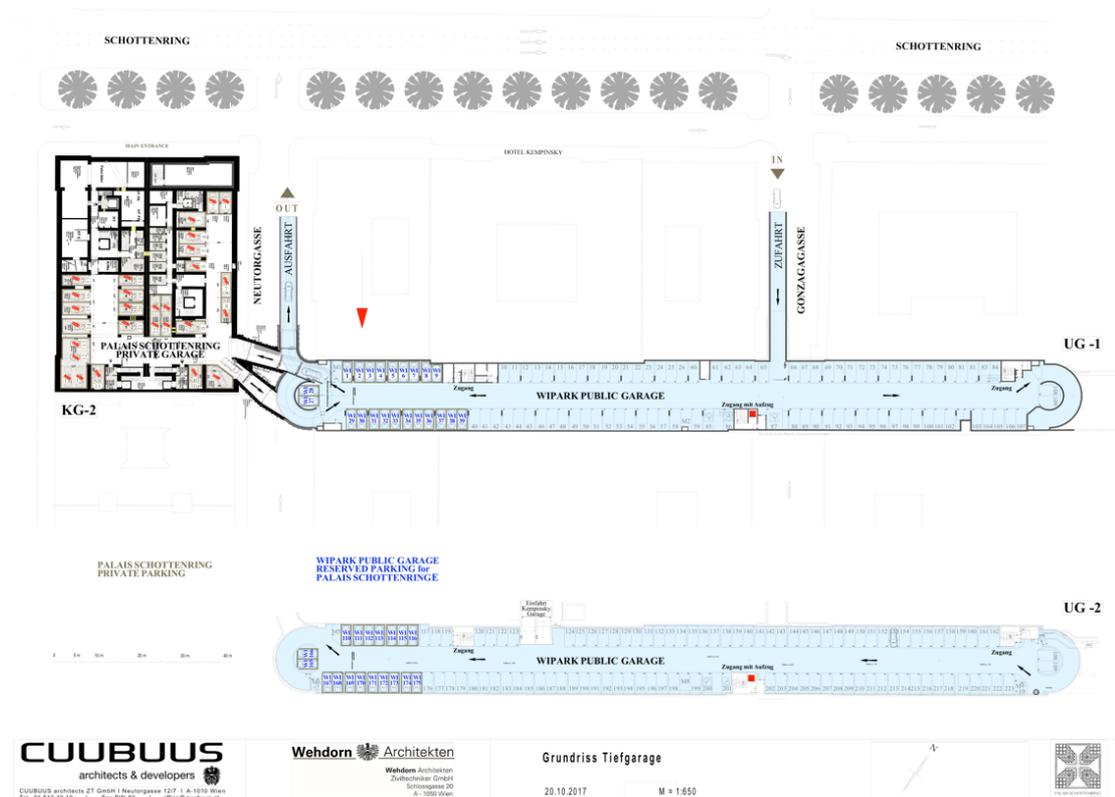


Abbildung 11: Palais Schottenring: WIPAK Garagenzufahrt

Die Garagenzufahrt erfolgt über die Zufahrten der WIPARK Garage (Einfahrt über Gonzagagasse, Ausfahrt über Neutorgasse) mittels hauseigener, gesicherter Verbindung. Von den Kellergeschossen gibt es direkte barrierefreie Verbindungen mit Aufzügen zu allen Geschossen. Hierdurch kann der Komfort einer trockenen, innenliegenden Verbindung zu den Wohneinheiten für alle zukünftigen Bewohner, sowie deren Besucher sichergestellt werden. Auch können Bewohner so nicht nur einen, sondern mehrere Stellplätze, je nach Bedarf auf Mietbasis sichern.

<sup>82</sup> Interview Mag. Hunter

In den beiden Kellergeschossen liegen die wohnungszugehörigen Einlagerungsräume, allgemeine Lagerräume, Technikräume und Nebenräume (Müllraum mit Aufzug in das EG), sowie interne Verbindungswege. Wie in der Geschosübersicht des 1. Kellergeschoßes in Anhang 10 ersichtlich, sind zusätzlich zwei Kinderwagenabstellräume und ein großer Fahrradabstellraum vorgesehen und mittels Aufzugs barrierefrei erreichbar. Alle Räume im Keller werden entweder mechanisch oder natürlich belüftet.

## **2. Eingangsbereich**

Der repräsentative Hauptzugang erfolgt im Erdgeschoss von der verkehrsberuhigten Nebenfahrbahn der Wiener Ringstraße her. Über eine hohe, historisch gestaltete Eingangshalle gelangt man in die Lobby im überdachten Innenhof. Über die 24/7 gesicherte Concierge Lobby gelangt man zu den beiden repräsentativen Stiegenhäusern, in denen sich Aufzüge mit einer Kapazität von je 12 Leuten in einem gläsernen Aufzugschacht befinden, welche alle Geschosse barrierefrei erschließen. Im Erdgeschoß befinden sich auch Geschäftslokale mit eigenen Straßeneingängen. Weiteres befinden sich im Erdgeschoss vier eigenständige private Eingänge direkt zu den Dachgeschoss Penthouses. Das Dach über der Lobby im Innenhof ist umlaufend verglast und wird auf dem Niveau des 1.Obergeschosses extensiv begrünt. Der Grundriss des Erdgeschosses ist in Abbildung 14, sowie in Anhang 10 ersichtlich.

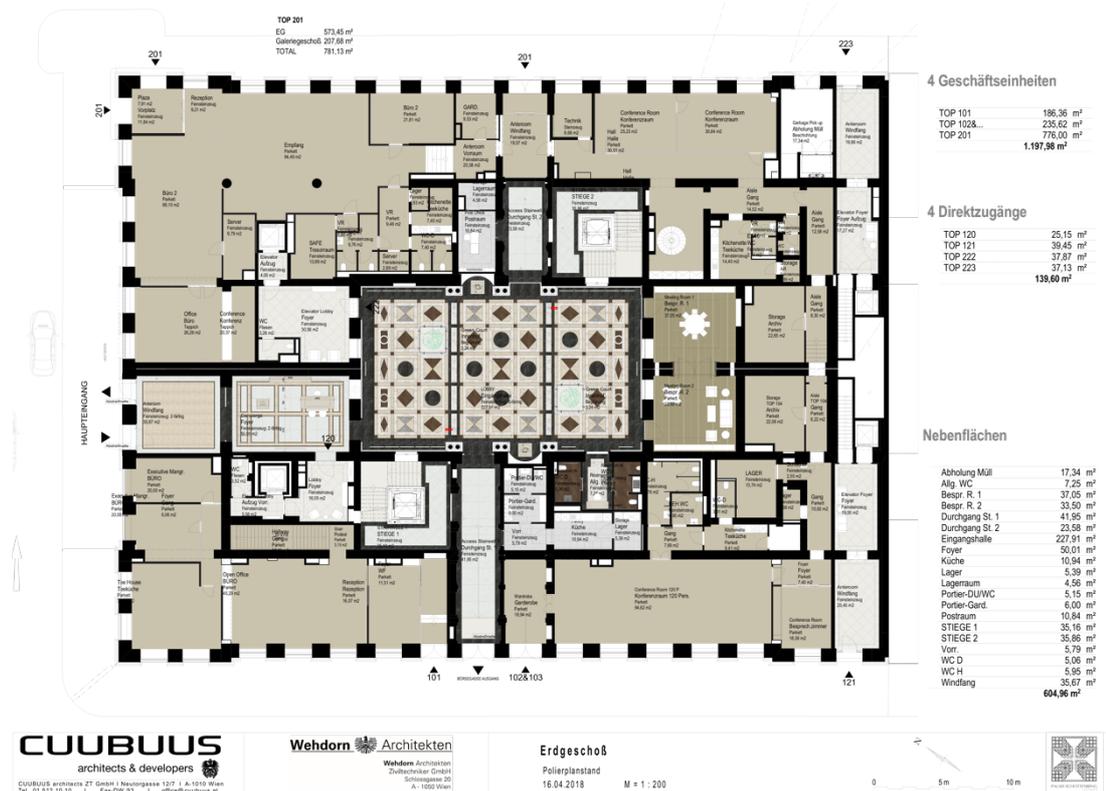


Abbildung 12: Palais Schottenring: Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befindet sich eine Geschäftsfläche, welche in Form eines langfristigen Mietvertrages an die Bank of China als deren B2B Headquarter vermietet wurde.<sup>83</sup> Die Geschäftsfläche wird über separate Eingänge von der Straße aus begehbar sein und daher nicht am Eingangsbereich der künftigen Hausbewohner teilhaben. Im Sinne des Luxusgedankens ist es laut WE-Vertrag strikt untersagt die Erdgeschossflächen zum Zwecke von Gastronomieeinrichtungen, zwielichtige Etablissements, Einrichtungen zu Zwecke des Glückspiels, sowie religiöse oder politische Institutionen zu vermieten.<sup>84</sup>

Im Vordergrund stand des weiteren eine standesgemäße Empfangshalle zu kreieren. „Internationale Investoren haben internationale Ideen und Vorstellungen. Österreichische Wohngebäude können am Markt mit internationalen Standards nicht mithalten.“ so Geschäftsführerin des Projektes, Patrizia Hunter.<sup>85</sup> Aus diesem Grund wurde ein besonderes Augenmerk auf das Entrée gelegt. Wie in Abbildung 4

<sup>83</sup> Interview Mag. Hunter

<sup>84</sup> Palais Schottenring: Wohnungseigentumsvertrag

<sup>85</sup> Interview Mag. Hunter

ersichtlich, wird das Gebäude vom Ring aus begangen. Aus architektonischen Gründen hätte man auf eine Überdachung außerhalb des Gebäudes verzichtet, und stattdessen ein Vestibül kreiert. Man trifft auf einen Concierge, welcher sieben Tage die Woche, 24 Stunden anwesend sein wird. Von dort aus kommt man in ein 200m<sup>2</sup> großes Entrée.



**Bild 1:** Windfang



**Bild 2:** Vestibül

Es befinden sich einige markante architektonische Merkmale in dieser Halle. Besonders auffallend sind einerseits die beiden Lichthöfe, welche jeweils über begrünte Gestaltung verfügen. Nach oben hin sind diese Schächte geöffnet was einerseits für natürliches Licht sorgt, andererseits aber auch die Halle mit der Außenwelt verbindet; egal ob es, schneit oder regnet man erlebt es durch die Schächte auch im Entrée. Für weitere Belichtung sorgt die umlaufende Glasdecke. Diese wurde bewusst nur über eine breite von max. 1,5m erstreckt, sodass die Privatsphäre der darüberliegenden Wohnungen nicht beeinträchtigt wird. Bild 3 soll hierfür zur Veranschaulichung dienen.



**Bild 3:** Lichthöfe in Empfangshalle

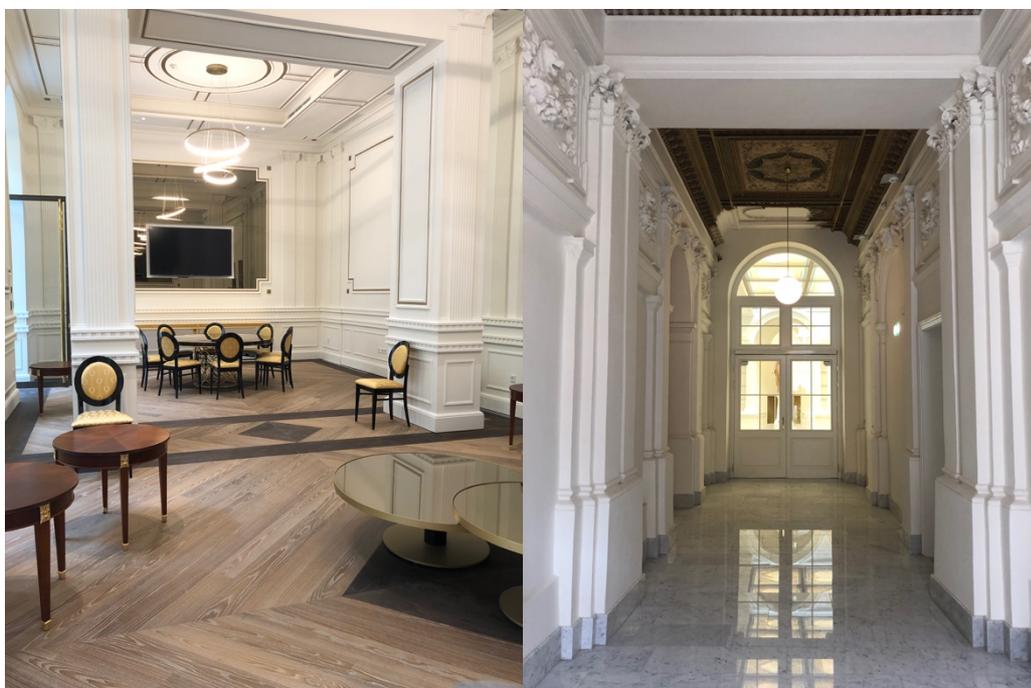
Auch findet man Statuen, welche noch aus dem 19. Jahrhundert stammen wunderschön restauriert in der Eingangshalle. Das Entrée verfügt über eine imposante Raumhöhe von 6,80 Meter.



**Bild 4:** Statuen in Empfangshalle

Wie in Abbildung 3 ersichtlich, befinden sich im hinteren Teil zusätzlich Räumlichkeiten, welche von künftigen Bewohnern für Geschäftskonferenzen, oder Abendveranstaltungen genutzt werden können (Bild 5). Zu diesem Zwecke verfügt die Halle natürlich über WC Anlagen, sowie eine Service Küche mit Kühllagerräumlichkeiten. Dies erlaubt beispielsweise Catering Unternehmen ihre Waren kaltzustellen, sowie letzte Vorbereitungen vor Ort zu treffen.

Weiters verfügt das Gebäude über einen separaten Eingang, welcher über die Börsegasse erreicht werden kann. Dieser soll als Diensteingang dienen, sodass der Haupteingang ausschließlich Bewohner und deren Gäste zur Verfügung steht (Bild 6).



**Bild 5:** Büroräumlichkeiten

**Bild 6:** Seiteneingang

Wenn man von dem Entree Richtung Stiegenhaus-Neutorgasse geht, findet man hier einen Raum in welchem sich künftig die Briefkästchen befinden werden. Auch soll dieser Raum über einen Tisch verfügen, sodass Bewohner in Ruhe ihre Post durchgehen können, und nur die notwendigen Dinge mit nach oben nehmen müssen.



**Bild 7:** Post Office

### **3. Wohngeschosse: 1.OG – 4. OG:**

In den Stockwerken 1.Obergeschoss bis 4.Obergeschoss befinden sich insgesamt 33 Wohnungen mit einer Größe von 38 m<sup>2</sup> bis zu 442 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnräume haben Raumhöhen von mindestens 3,80 m, Nebenräume je nach Bedarf ca. 2,90 m. Da über 90% der Wohneinheiten schon vor der Fertigstellung ihren Eigentümer gefunden haben, wurden nahezu alle Wohnungsgrundrisse mit deren Eigentümern gemeinsam detailliert ausgearbeitet.<sup>86</sup> Die entsprechenden Grundrisse sind in Anhang 10 abgebildet.

### **4. Dachgeschoss - Penthäuser:**

“Höchste Ansprüche benötigen viel Raum zur Entfaltung – und den bieten die Penthäuser im Palais Schottenring Vienna wie kaum ein zweites Prestigeprojekt.“ so wirbt das Palais Schottenring.<sup>87</sup> Es sind insgesamt vier ebenerdige Luxus Penthouse-Wohnungen entstanden, mit jeweils vorgelagerter Terrasse und darüber liegender Dachterrasse. Alle Penthäuser verfügen über Raumhöhen von 3,50 m bis 5,20 m. Die

---

<sup>86</sup> Interview Mag. Hunter

<sup>87</sup> SRE Website

Räumlichkeiten verfügen über raumhohe Fenster. Hinzu kommt eine außergewöhnliche Dachträgerkonstruktion, die durch extrem wenige tragende Elemente beinahe unbegrenzte Möglichkeiten bei der Grundrissgestaltung bietet. Der Grundriss der Penthäuser ist in Anhang 10 zu finden.

Jedes Penthaus hat einen eigenen privaten Aufzug direkt von den wohnungszugehörigen Zugängen im Erdgeschoss und der Tiefgarage. In der hauseigenen Garage, dessen Zufahrt entsprechend gesichert und Video überwacht ist, sind für jedes Penthouse Stellplätze vor-reserviert. Wenn gewünscht, können diese zusätzlich durch ein entsprechendes Garagentor abgetrennt werden. Von der Garage aus genießen die Penthouses einen direkten Zugang zu deren Privatlift, welcher direkt auf die Wohnebene führt. Auf Wunsch stehen weitere Stellplätze in der angrenzenden WIPARK Garage zur Verfügung. Auch zukünftige Gäste genießen somit im Bedarfsfall auf Grund der internen Verbindung den Komfort einer innenliegenden trockenen Verbindung (Abbildung 13). Darüber hinaus verfügen alle Penthäuser auch im Erdgeschoss über einen großzügigen separaten Eingangsbereich mit privatem Aufzug, welcher direkt in die Wohnung führt (Abbildung 14).

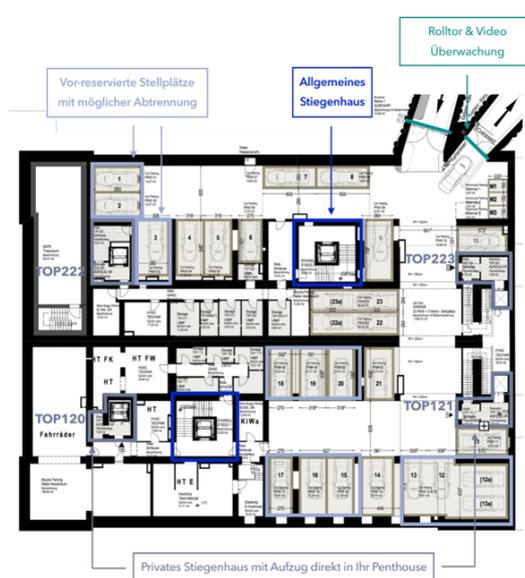


Abbildung 13: Penthaus – Garage

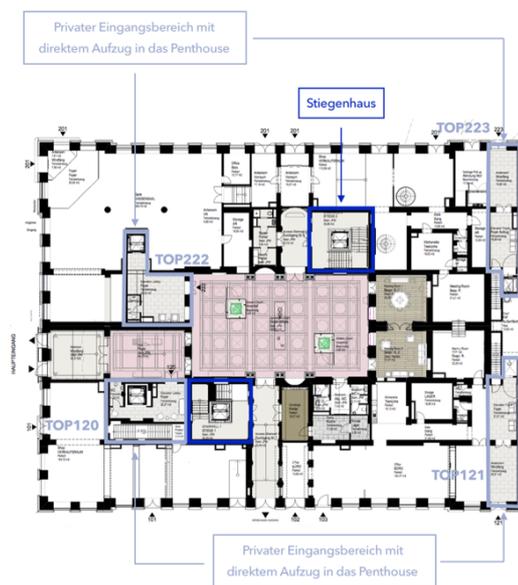


Abbildung 14: Penthaus - Erdgeschoß

„Um der kompromisslosen Qualität gerecht zu werden, wurde auf einen zweigeschossigen Ausbau verzichtet“, so Mag. Hunter.<sup>88</sup> Das Resultat sind eingeschossige Penthäuser, welche über Raumhöhen von bis zu 5,20 Metern verfügen. Durch den Verzicht eines zweiten Geschosses konnten auch störende Dachschrägen eliminiert werden um für maximale Qualität zu sorgen.

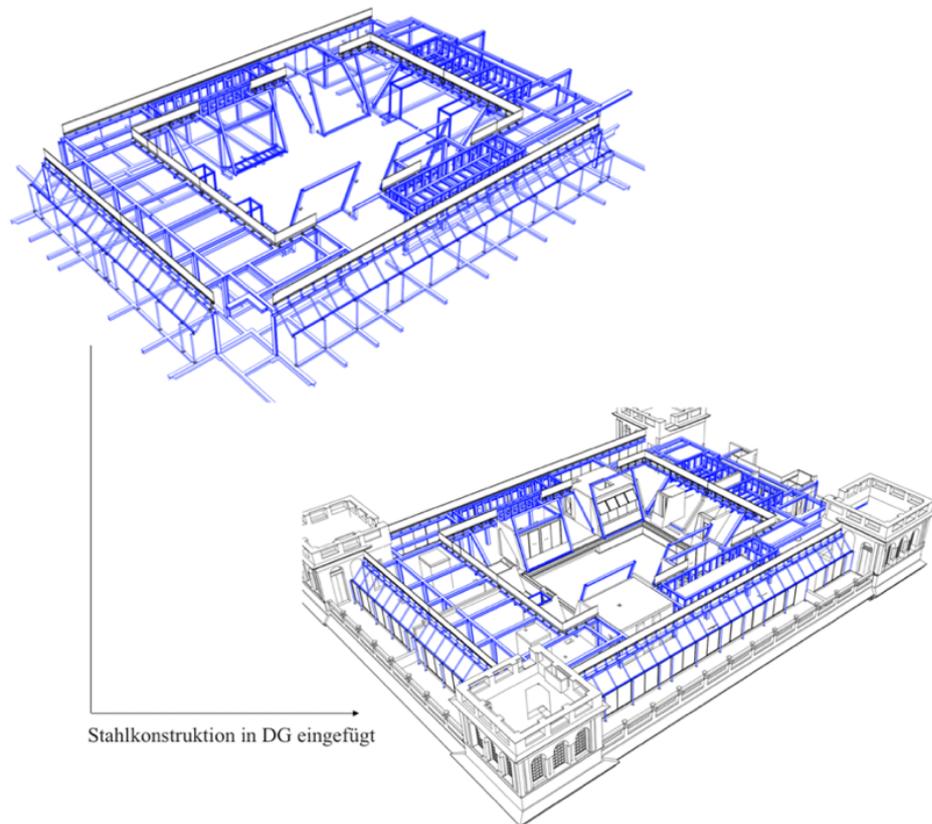
Im Altbestand existierte ein Doppelboden zwischen 4.OG und dem 1. Dachgeschoss, welcher im Schnitt (Anhang 11) ersichtlich ist. Dieser Doppelboden hat je nach Stelle eine Höhe von 0,7 Meter bis zu 1,20 Meter. Diese Rarität des Altbestandes unterstützt zusätzlich die Raumflexibilität. So können auch Installationen für Bäder verzogen werden und erlaubt eine nahezu vollständige Flexibilität der Grundrisse, da selbst für Sanitäranlagen das nötige Gefälle an fast allen Stellen erreicht werden kann.<sup>89</sup> Darüber hinaus eröffnet der doppelte Boden eine zusätzliche gestalterische Dimension um zum Beispiel den Fernseher im Boden zu versenken oder die Badewanne im Boden einzulassen.

Wie erwähnt, wurde der Dachbestand, welchen die Erste Bank in den 1990er Jahren herstellte, zu Gänze abgerissen und ein neues Rippengewölbe Dach aus Stahl angefertigt. Wie in einem Airbus verlaufen bis auf wenige Säulen die tragenden Elemente entlang der Außenhülle. Dies ermöglicht eine nahezu uneingeschränkte Flexibilität des Grundrisses, da es die tragenden Elemente im Inneren auf ein Maximum minimiert (Abbildung 15). Des Weiteren können durch die neue Tragstruktur großzügige raumhohe Fensterflächen entstehen, welche nicht nur für eine einzigartige Aussicht, sondern auch für lichtdurchflutete Räumlichkeiten sorgen. Diese rundumlaufenden Fensterelemente verbinden alle Aufenthaltsräume mit vorgelagerten direkt auf der Wohnebene gelegenen Terrassen.

---

<sup>88</sup> Interview Mag. Hunter

<sup>89</sup> a.a.O.



**Abbildung 15:** Palais Schottenring Penthaus Stahlkonstruktion

Die über der Wohnebene gelegene Dachterrassen (Anhang 10) kann bei Bedarf auch mit einem Lift erreicht werden. Diese Ebene bietet den neuen Eigentümern die Möglichkeit sich je nach Penthouse auf 150 - 300 m<sup>2</sup> ihre ganz individuellen Ideen umzusetzen. Es wurden beispielsweise Pools mit einer Länge von insgesamt 14m errichtet. Die Turmterrasse offeriert außerdem einen atemberaubenden 360° Blick über Wien.

### 3.5.2 Wie spiegelt sich "Luxus" bei diesem Objekt

#### **Lage**

Das Wohnhaus befindet sich in erstklassiger Lage, direkt am Ring, und in unmittelbarer Nachbarschaft von zahlreichen kulturellen Institutionen, wie zum Beispiel die Alte Börse, oder die Universität Wien. Darüber hinaus sind der Stephansplatz, sowie diverse exklusive Einkaufsstraßen in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Auch ist die

Liegenschaft in unmittelbarer Nähe zum Donaukanal, welcher sich über etliche Kilometer streckt.

### **Infrastruktur**

Die Liegenschaft befindet sich in optimaler Anbindung zum öffentlichen- und Individualverkehr. Der Flughafen Wien Schwechat liegt ca. 21,1km entfernt, und der Stephansplatz liegt ca. 1,3km entfernt.<sup>90</sup> Auch befinden sich die U4 Station ‚Schottenring‘, die U2 Station ‚Schottentor‘, sowie etliche Busse und Straßenbahnverbindungen innerhalb weniger Gehminuten.

### **Äußeres Erscheinungsbild**

„Man kommt zuhause an in der Sekunde, in der man auf das Wohnhaus zugeht. Unseren Kunden war daher das äußere Erscheinungsbild von großer Bedeutung“, so Mag. Hunter. Das Erscheinungsbild eines Gebäudes ist etwas, das nicht in der Hand der Entwickler liegt; es ist eine Frage des Bestandes und für Kunden mit hohen Standards unabdingbar - das soll die Erfahrung der Projektentwicklung am Palais Schottenring ganz eindeutig zeigen. Dies wird auch in den Interviews, welche im Zuge dieser Arbeit durchgeführt werden, deutlich. Luxus beginnt also mit dem äußeren Erscheinungsbild des Gebäudes, dies bestätigen auch die Interviews, welche im Zuge dieser Arbeit durchgeführt wurden<sup>91</sup>. Auch sei es von großer Bedeutung, dass es sich bei diesen Objekten der Superlative um reine Wohnhäuser handelt, so Mag. Hunter.<sup>92</sup> Es soll nur wenig Verkehr in den Allgemeinbereichen geben; ausschließlich von Käufern sowie deren Gästen.

### **Entree**

Im Palais Schottenring wurde viel Geld in die Allgemeinflächen investiert. Auch dies sein unabdingbar im Luxussegment laut Mag. Hunter.<sup>93</sup> So entstand ein zentraler Eingang vom Ring, ein separater Lieferanteneingang, sowie ein luxuriöses Vestibül mit einer repräsentativen Eingangshalle. Wichtig sei auch ein separater Raum für Post,

---

<sup>90</sup> Google Maps

<sup>91</sup> Interview Mag. Hunter

<sup>92</sup> a.a.O.

<sup>93</sup> a.a.O.

sodass keine Postkästen in den Gangbereichen sind, so Mag. Hunter. Auch gibt es einen 100m<sup>2</sup> Mehrzweckraum mit WC und Küche inklusive Kühlraum um genügen Raum für künftige Bewohner zu schaffen um ihnen auch außerhalb ihrer eigenen Wohnung Platz für diverse Festivitäten zur Verfügung stellen zu können. Die technische Infrastruktur im Palais Schottenring inkludiert unter anderem Glasfaser-Verkabelungen, sowie Fernwärme und Fernkälte. Die Erschließung zu den einzelnen Wohneinheiten erfolgt durch zwei separate Stiegenhäuser, welche über je einen 12-Personen Aufzug in Glasgehäuse verfügen. Luxus beinhaltet gemäß Mag. Hunter nicht nur das äußere Erscheinungsbild und das Entree, sondern streckt erstreckt sich von Erstblick des Wohnhauses bis hin zur eigenen Wohnung.

### **Individuelle Grundrissgestaltung**

Gemäß der Erfahrung der Geschäftsführerin vom Palais Schottenring muss man in der Liga der Luxuswohnungen auf den jeweiligen Kunden eingehen, wenn es um die Gestaltung des Grundrisses geht. Es wurden aus diesem Grund auch während dem Bau die noch nicht verkauften Einheiten trotz den daraus entstehenden Mehrkosten zurückgestellt. „Bei Preisen jenseits von 15.000 Euro pro Quadratmeter, so müssen alle individuellen Kundenwünsche und deren Anforderungen erfüllt werden um einen positiven Verkaufsabschluss zu erzielen. Das seien die Erwartungshaltungen von Kunden in dieser Liga, so Mag. Hunter.<sup>94</sup>

### **Raumhöhen**

Wie in Punkt 2.4.1. erläutert, verfügen alle Räumlichkeiten im Palais Schottenring über mindestens 3,8m.

### **Hauseigene Tiefgarage**

Eine Hauseigene Tiefgarage ist laut Mag. Hunter elementar um eine Wohnung als „Luxusobjekt“ klassifizieren zu können.<sup>95</sup>

---

<sup>94</sup> Interview Mag. Hunter

<sup>95</sup> a.a.O.

## **Ebenerdige Penthäuser**

Die Penthäuser wurden oben genauer erläutert, jedoch können die Wichtigsten Elemente des wie Folgt zusammengefasst werden:

- Die Penthäuser verfügen über einen eigenen Eingangsbereich in Kellergeschoss, sowie im Erdgeschoss mit einem privaten Lift direkt in das jeweilige Penthaus.
- Sie verfügen über vorreservierte Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage.
- Der Wohnbereich der Penthäuser befindet sich alle auf einer Ebene und alle Penthäuser verfügen über eine ebenerdige Terrasse, welche von jedem Wohnraum begangen werden kann.
- Alle Penthäuser verfügen über eine Raumhöhe mindestens 3,8m bis zu 5,2m und haben keine Dachschrägen.
- Die Räume sind lichtdurchflutet durch umlaufende, raumhohe Verglasungen.
- Die Penthäuser haben eine maximale Grundrissflexibilität durch eine Rippen-Gewölbekonstruktion.
- Der existierende Doppelboden ermöglicht maximale Flexibilität was die Grundrissgestaltung betrifft.
- Die Dachterrassen sind barrierefrei erschlossen.
- Die Dachterrassen erlauben für individuelle Gestaltung inklusive Pools mit Längen von bis zu 14m.

## **Concierge Service**

Laut Mag. Hunter muss ein Concierge Service auf internationalem Niveau weit über die Sicherheitsdienstleistung eines gewöhnlichen Concierge Services hinaus gehen. „Der Concierge soll deren Kunden für alle Wünsche zur Verfügung stehen; und das 24 Stunden, 7 Tage die Woche“ (Interview, Mag. Hunter). Im Palais Schottenring wird RAS – service at any time, ein Deutsches Concierge Service Unternehmen geführt von Raffaele Sorrentino, den Concierge Service übernehmen. Raffaele Sorrentino hat in 30 Jahren als Chef Concierge Gäste der besten Hotels der Welt betreut und wurde mehrfach zum besten Concierge der Welt gekürt.<sup>96</sup> Die letzten Jahre vor der Selbstständigkeit hat Raffaele Sorrentino als Chefconcierge in dem berühmten Adlon

---

<sup>96</sup> Interview Mag. Hunter

Kempinski Hotel in Berlin gearbeitet.<sup>97</sup> Mit über 55 Objekten, hauptsächlich in Ballungszentren ist „RAS – service at any time“ Marktführer in Deutschland, besonders weil RAS Concierge Services anbietet, die weit über den klassischen Concierge Service hinausgehen.<sup>98</sup>

Derzeit entwickelt das Unternehmen eine App, die es den künftigen Bewohnern ermöglicht, jederzeit und von überall mit dem Concierge in Kontakt zu treten. Anfragen können einfach über die App verschickt werden und die Live-Chat Funktion erlaubt dem Concierge innerhalb von Minuten zu antworten.<sup>99</sup>

Einige der Leistungen welche von RAS Concierge Service den künftigen Bewohners des Palais Schottenring zur Verfügung stehen inkludieren Security 24/7, Valet Parking, Annahme & Versendung von Paketen, Reinigungsservice, Handwerker, Haushaltshilfe, Kinderbetreuung, Autovermietung, Blumenservice, Einkäuferledigungen, Apothekenservice, Gästeliste & Restaurantreservierungen, Catering, sowie Geschenkeservice.<sup>100</sup>

### 3.5.3 Zukunftsausblick für Luxusimmobilien anhand Palais Schottenring

Wien als Stadt ist insbesondere durch seine geschichtsträchtige Rolle während der Zeit der Habsburger bekannt und beliebt. An diese Zeit lassen nicht nur etliche Denkmäler, Kunst und Kultur erinnern, sondern auch ganz besonders die einzigartige Architektur aus dieser Epoche. Die Wiener Ringstraße, welche als längster Prachtboulevard das Zentrum der Wiener Innenstadt umrundet, imponiert mit einer enormen Menge an historischen Gebäuden aus dieser Epoche und wurde 2001 sogar als Teil des UNESCO Weltkulturerbes ernannt.<sup>101</sup> Dadurch ist der Ausbau und die Erschaffung neuer Wohnflächen in diesem Bereich rechtlich sehr limitiert. Dies wirkt sich positiv auf den Werterhalt der Immobilien in diesem Raum aus, da dieser nun ein sehr limitiertes Sachgut darstellt.

---

<sup>97</sup> RAS

<sup>98</sup> a.a.O.

<sup>99</sup> Interview Mag. Hunter

<sup>100</sup> Palais Schottenring Website

<sup>101</sup> UNESCO

Nicht zuletzt aus Politischen Gründen zeigt sich, dass am Wiener Immobilienmarkt das Thema der Sicherheit zunehmend an Bedeutung gewinnt. Wie auch im Rahmen der Mercer Studie erwiesen, sprechen viele Dinge für Investments in Wien: wirtschaftliche und politische Stabilität, umweltorientierte Aspekte, sowie soziale Einrichtungen, wie beispielsweise Ausbildung und ärztliche Versorgung.<sup>102</sup> All diese Tatsachen sprechen für Immobilieninvestments in Wien.

Dafür, dass das Luxus-Wohnsegment in Wien alles andere als tot ist, sprechen die von der Mercer Studie ausgewerteten Aspekte der Standortqualität sowie auch das steigende Transaktionsvolumen.<sup>103</sup> Diese Tatsache spiegelt auch der Verwertungsstand des Palais Schottenrings deutlich: bereits mehr als 90% der Gesamtfläche hat einen Käufer gefunden. Es stehen somit nur noch zwei Wohneinheiten im Palais Schottenring zum Verkauf, bei welchen sich das Sales-Team zum Zeitpunkt des Interviews mit Frau Mag. Hunter bereits in konkreten Verhandlungen mit Kunden befindet. Es wurden somit 90% aller Wohnungen, inklusive der Penthäuser bereits vor Fertigstellung des Projektes erfolgreich platziert.

---

<sup>102</sup> Mercer

<sup>103</sup> Österreichische Nationalbank

## 4 Anwendung: Palais Schottenring

Dieser Teil der Arbeit beschäftigt sich einerseits mit der Bewertung des Projektes Palais Schottenring anhand der im Liegenschaftsbundesgesetz (LGB) anerkannten Bewertungsmethoden und andererseits wird eine Bewertung mit der in Punkt 2.3.4. angeführten Verbesserung durchgeführt. Auch werden in diesem Teil der Arbeit die erzielten Bewertungen mit den tatsächlich erzielten Verkaufspreisen gegenübergestellt und die Bewertungen somit gegen den Markt getestet.

### 4.1 Bewertung

In diesem Teil wird die Immobilie „Palais Schottenring“ genauer analysiert, worauf anschließend eine Bewertung mit den jeweils im Liegenschaftsbundesgesetz (LGB) anerkannten Bewertungsmethoden durchgeführt – dem Sachwertverfahren, gefolgt von dem Ertragswertverfahren und zuletzt dem Vergleichswertverfahren. Es werden auch die jeweiligen Problematiken für das jeweilige Verfahren dem Leser aufgezeigt. Eine Zusammenfassung der ermittelten Daten wird diesen Teil konkludieren.

#### 4.1.1 Grundlegende Analyse: Palais Schottenring

Gemäß § 7 LBG ist im Rahmen der Bewertungslehre das ‚best use Prinzip‘ zur Anwendung zu bringen.<sup>104</sup> Weitere Parameter der Liegenschaft werden nachfolgend erläutert.

#### **Bewertungsgegenstand**

Der Bewertungsgegenstand ist das Palais Schottenring. Die Adresse ist Schottenring 18A, Schottenring 18, Neutorgasse 17 und Börsegasse 14.

---

<sup>104</sup> Liegenschaftsbewertungsgesetz § 7

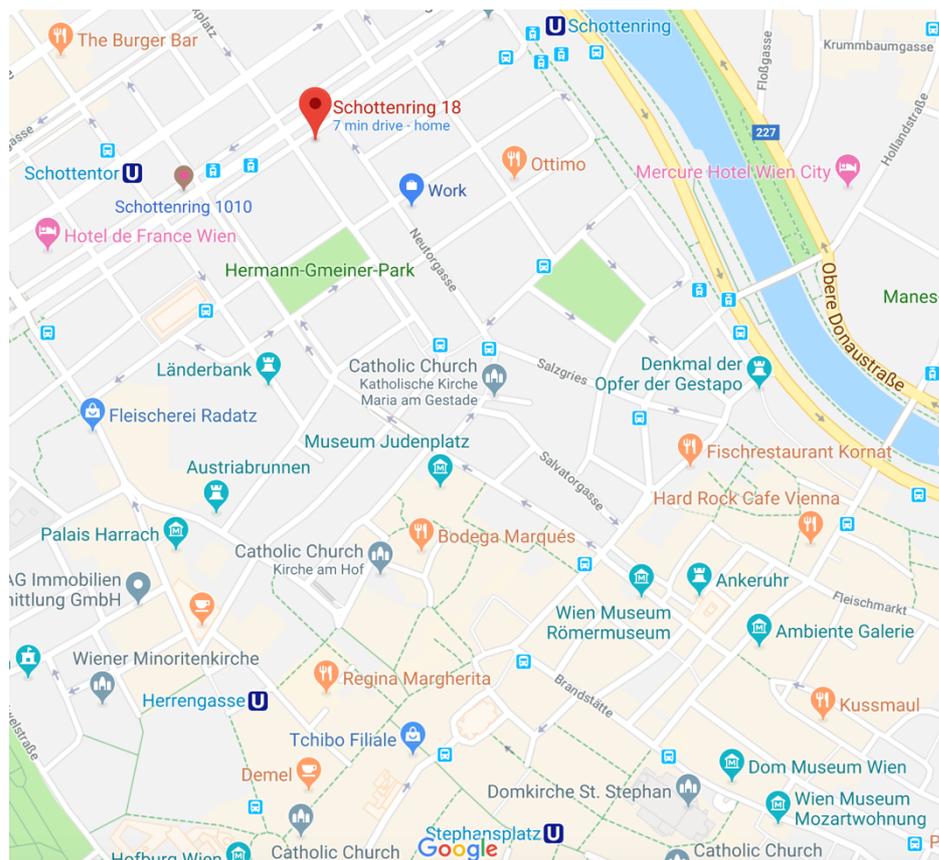


Abbildung 16: Lage Palais Schottenring

Die Grundstücksgröße ist 2.310m<sup>2</sup>. Die Katastralgemeinde ist 01004 Innere Stadt und die entsprechende Einlagezahl ist 143. Die betroffenen Grundstücksnummern sind 1439 sowie 1441. Weitere Informationen können dem Grundbuchsauszug, welcher sich in Anhang 2 befindet, entnommen werden.

### **Kontamination**

Die Liegenschaft ist nicht im Verdachtsflächenkataster und Altlastenkataster verzeichnet.<sup>105</sup> Es sind also keine Wertminderungen infolge Altlasten oder Bodenkontaminationen bekannt.

---

<sup>105</sup> Verdachtsflächenkataster

Ergebnis für:	
Bundesland	Wien
Bezirk	Wien 1.,Innere Stadt
Gemeinde	Wien
Katastralgemeinde	Innere Stadt (1004)
Grundstück	1439

Information:  
Das Grundstück 1439 in Innere Stadt (1004) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

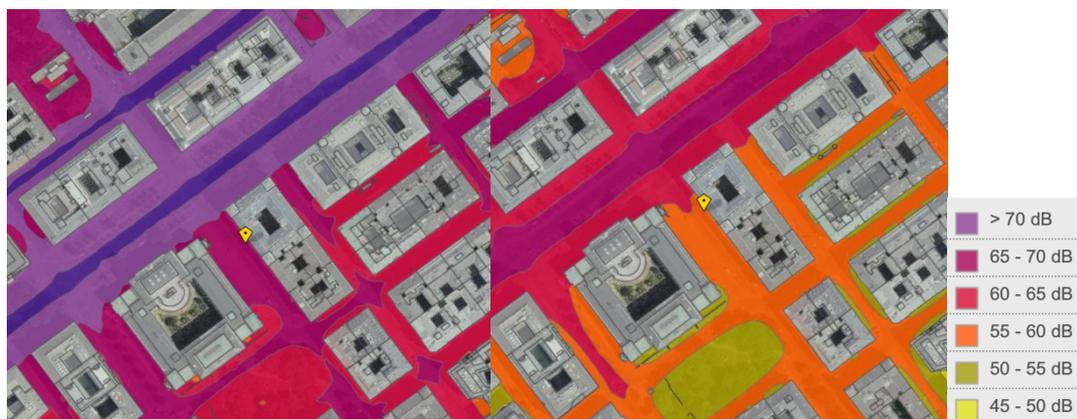
Ergebnis für:	
Bundesland	Wien
Bezirk	Wien 1.,Innere Stadt
Gemeinde	Wien
Katastralgemeinde	Innere Stadt (1004)
Grundstück	1441

Information:  
Das Grundstück 1441 in Innere Stadt (1004) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

**Abbildung 17:** Auszug aus dem Verdachtsflächenkataster & Altlastenkataster

## Lärmpegel

Die vom Bundesministerium gemessenen Werte beziehen sich auf den Durchschnittslärmpegel, welcher in einer Höhe von 4 Metern über dem Bodenniveau gemessen wird. In dem Linken Auszug von Abbildung 18 kann der gemittelte Lärmpegel über Tag, Abend und Nacht vernommen werden. In dem rechten Auszug sieht man den Lärmpegel in der Nacht. Erfasst sind bei der Auswertung alle Straßen und ein Zuschlag für die Nacht ist enthalten. Das Berichtsjahr der Ermittlung ist 2017.<sup>106</sup>



**Abbildung 18:** Durchschnittslärmpegel

<sup>106</sup> Lärmschutz für Österreich

## **Kriterien der Liegenschaft**

### Öffentliche und individuelle Verkehrsanbindung

Der Flughafen Wien Schwechat liegt ca. 21,1km entfernt, und der Stephansplatz liegt ca. 1,3km entfernt.<sup>107</sup> Auch befinden sich die U4 Station ‚Schottenring‘, die U2 Station ‚Schottentor‘, sowie etliche Busse und Straßenbahnverbindungen innerhalb weniger Gehminuten.

### Öffentliche Einrichtungen und Wohnlage

Wien gilt als kulturelles, wirtschaftliches und politisches Zentrum Österreichs. Der erste Bezirk gilt als der Bereich mit der höchsten Kaufkraft Österreichs.<sup>108</sup>

Die Liegenschaft befindet sich auf der inneren Seite des Schottenringes direkt zwischen dem Palais Hansen (Hotel Kempinski) und der Börse. Es befinden sich sämtlich öffentliche Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Nahversorger, Museen sowie Behörden in fußläufiger Entfernung.<sup>109</sup>

## **Gebäude nach Projektentwicklung**

### Konstruktion:

Massivbauweise mit vier Türmen an den jeweiligen Ecken. Die Geschoßdecken wurden aus massivem Stahlbeton erneuert. Dadurch ist auch eine entsprechende Trittschalldämmung gegeben.

### Fassade:

Die Fassaden sind im Stil der Neorenaissance und wurden entsprechend revitalisiert.

### Fenster und Türen:

Die Eingangstüren sind Aluminium-Glas-Konstruktionen. Die Fenster sind eigens angefertigte Kastenfenster mit zusätzlicher Kippfunktion und dreifach Isolierung. Die Fenster verfügen über einen Schallschutz von 46db und wurden von der Firma Kappo eigens gefertigt.

---

<sup>107</sup> Google Maps

<sup>108</sup> Lichtner (2018) Seite 4

<sup>109</sup> Google Maps

### Erschließung:

Der Geschäftsbereich im Erdgeschoss des Gebäudes verfügt über drei separate Eingänge, zwei vom Ring und einer von der Neutorgasse. Der Wohnbereich des Gebäudes verfügt über zwei Eingänge, einen vom Ring aus, und einen Seiteingang von der Börsengasse aus. Dieser Teil verfügt über zwei Hauptstiegenhäuser welche vom 2.Kellergeschoß bis zum Dachgeschoß reichen. In jedem der beiden Spindel befindet sich ein Personenaufzug mit einer Kapazität von 10 Leuten oder 800kg. Weiteres gibt es vier Aufzüge, welche vom 2.Kellergeschoß bis in das Dachgeschoß führen. Auch verfügt das Haus im hinteren Teil des Gebäudes über zwei Fluchtstiegen vom 2.Kellergeschoß bis in das Erdgeschoß.

### Allgemeinflächen

Es befinden sich Natursteinboden, Ornamente, sowie Deckenbemalungen in den Eingangsbereichen. Die Allgemeinbereiche wurden näher in Punkt 3.5.1. erläutert.

#### 4.1.2 Sachwertverfahren: anhand des Projektes Palais Schottenring

Zuerst wird die angenommene Problematik erläutert und im Anschluss die Bewertung erläutert und durchgeführt.

### **Angenommene Problematik und Grundlagen**

Wenn es sich bei der Immobilie, welche der Bewertung zugrunde liegt um ein Gründerzeithaus handelt, so eignet sich das Sachwertverfahren nicht. Der Wiederherstellungswert einer solchen Immobilie wäre exorbitant hoch und könnte mit den Verkaufspreisen nicht annähernd erzielt werden. Ein Neubauobjekt wiederum kann nicht mit einem Gründerzeit Gebäude verglichen werden.

### **Bewertung**

Im Zuge der Bewertung wurden die Neubaukosten bestimmt. Dieses neue Gebäude würde dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen und hätte nichts mit dem Gründerzeit-Stil des Bestandsobjektes zu tun. Die Vergleichbarkeit ist daher sehr eingeschränkt.

Die Neubaukosten werden mit EUR 4,500/m<sup>2</sup> angesetzt.<sup>110</sup> Darüber hinaus musste der Bodenwert der Liegenschaft erörtert werden. Dies erfolgte durch eine Residualwertberechnung, welche Anhang 3 entnommen werden kann. Für diese Berechnung wurden tatsächlich erzielte Verkaufspreise, sowie tatsächlich erfahrene Kosten herangezogen. Durch die Berechnung ergibt sich ein maximaler Bodenwert der Liegenschaft von EUR 16.249.033, was bei der vorhandenen Grundstücksfläche von 2.310m<sup>2</sup> einen Bodenwert von EUR 7.034/m<sup>2</sup> ergibt. Gerechnet je m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, ergibt dies einen Wert von EUR 1.930/m<sup>2</sup>.

SACHWERTVERFAHREN		
€16.249.033,39	€37.886.265,00	€0,00
	-	
	Wertminderung infolge Alters	
	-	
	Wertminderung infolge Baumängel	
	-	
	Wertminderung infolge Bauschäden	
	=	
	Bauzeitwert der baulichen Anlagen	
	+/-	
	Sonstige wertbeeinflussende Umstände	
	=	
	€54.135.298	

Abbildung 19: Berechnung Sachwertverfahren

Ohne Berücksichtigung jeglicher weiteren wertbeeinflussenden Umstände, ergibt sich ein Sachwert von EUR 54.135.298, wie in Abbildung 19 ersichtlich ist. Es kann an dieser Stelle noch eine subjektive Marktanpassung unter „sonstige wertbeeinflussende Umstände“ vorgenommen werden, welche den Luxusgrad des Objektes widerspiegelt. Da das Sachwertverfahren unter der Annahme eines Neubaus berechnet wurde, wäre diese Anpassung extrem subjektiv; insbesondere da das neue Gebäude in Realität nicht vergleichbar mit dem existierenden Gebäude wäre.

<sup>110</sup> Kostenschätzung gemäß Baumeister DI Murat Alkan, MSc.

Auch hier wird zunächst die angenommene Problematik dargelegt und im Anschluss die Bewertung erläutert und durchgeführt.

### **Angenommene Problematik und Grundlagen**

Auch das Ertragswertverfahren bringt fundamentale Probleme mit sich. Einerseits unterliegen die Wohnungen des Palais Schottenring den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes (MRG) und dem damit verbundenen Richtwertmietzins. Andererseits liegt bei Luxusimmobilien der Quadratmeterpreis im Verkauf zu keiner Relation der im MRG erlaubten Quadratmeterpreise in der Vermietung. Diese Ungleichheit zwischen Kauf und Miete ist verantwortlich für eine große Differenz in dem Verkehrswert der Liegenschaft zwischen Vergleichs- und Ertragswertverfahren.

#### **Mietrechtsgesetz**

Grundsätzlich unterliegen gemäß §1 Abs. 1 MRG alle Mietverhältnisse von Wohnungen, einzelnen Wohnungsteilen, sowie auch von Geschäftsräumlichkeiten aller Art.<sup>111</sup> Man unterscheidet gemäß §1 MRG weiteres in Vollaussnahmen, Teilanwendung und Vollanwendung.

Die Regelgeschosswohnungen des Palais Schottenring fallen gemäß §1 Abs. 1 MRG in die Vollanwendung. Die Penthäuser hingegen fallen laut §1 Abs. 4 MRG in die Teilanwendung des Mietrechtsgesetzes, da die “Mietgegenstände (...) durch einen Zubau auf Grund einer nach dem 30. September 2006 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind”.<sup>112</sup>

In der Teilanwendung gelten nur §14 (Mietrecht im Todesfall), §16b (Kautions), §29-36 (Kündigung), §45 (Wertbeständigkeit des Mietzinses), §46 (Hauptmietzins bei Eintritt in einen bestehenden Mietvertrag über eine Wohnung), sowie §49 (Kündigungsrechtliche Übergangsregelungen).<sup>113</sup> In der Teilanwendung darf jedoch der Mietzins frei vereinbart werden. Es gilt zu beachten, dass trotzdem die

---

<sup>111</sup> Kranewitter (2017) Seite 170

<sup>112</sup> MRG §1

<sup>113</sup> Kranewitter (2017) Seite 171

Schutzbestimmungen des ABGB über Sittenwidrigkeit, Wucher und Laesio enormis (lateinisch für 'Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes') gelten.<sup>114</sup> Sittenwidrigkeit bezieht sich auf Umstände auf Seiten des Benachteiligten, welche den Vertrag gemäß §879 ABGB für nichtig werden lassen. Aus der Sicht des Benachteiligten gehören hierzu beispielsweise die Unkenntnis des Wertes seiner eigenen Leistung oder zu große Vertrauensseligkeit.<sup>115</sup> Den Wuchertatbestand stellt einen Sonderfall der Sittenwidrigkeit dar. Hat jemand den Leichtsinns, die Zwangslage, Verstandesschwäche oder Gemütsaufregung einer anderen Person dadurch ausgenutzt, dass er ihr eine Leistung verkauft, deren Leistung zur eigenen Leistung in auffallendem Missverhältnis steht, ist der Vertrag gemäß § 879 ABGB nichtig. Wucher bezieht sich also auf die bewusste Ausnützung des Schwächeren, um übermäßigen Gewinn zu erzielen und kann unter besonderen Umständen auch strafrechtlich verfolgt werden (§ 154 und § 155 StGB).<sup>116</sup> Im Falle eines Mietvertrages in welchem die Leistung nicht einmal 50% des Wertes ist, so kommt es gemäß §934 ABGB zur 'Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes' und das Vertragsverhältnis kann jederzeit aufgehoben werden. An dieser Stelle gilt zu beachten, dass gemäß §935 ABGB eine Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes nicht infrage kommt, wenn es sich um einen Erwerb aus besonderer Vorliebe handelt.<sup>117</sup>

Im Gegensatz zu den Penthäusern, fallen die Regelgeschosswohnungen in den Vollarwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes. Was den erlaubten Mietzins betrifft, wird hier gemäß §16 Abs. 4 MRG in Wohnungen der Ausstattungskategorie A oder B mit einer Wohnnutzfläche von unter und über 130m<sup>2</sup> unterschieden.<sup>118</sup> Die Obergrenze der Hauptmietzinse bei der Neuvermietung von Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche von unter 130m<sup>2</sup> bildet daher gemäß §16 MRG der Richtwertmietzins.<sup>119</sup> Der Richtwert, welcher den maximalen Quadratmeterpreis der verlangt werden darf darstellt, ist ein zweistufiges System: In der ersten Stufe zur Berechnung des Richtwertes geht man von einer Grundlage aus, vom

---

<sup>114</sup> Kranewitter (2017) Seite 174

<sup>115</sup> ABGB §879

<sup>116</sup> StGB §154 und §155

<sup>117</sup> ABGB §934

<sup>118</sup> MRG §16

<sup>119</sup> a.a.O.

Bundesministerium für Justiz durch Verordnung kundgemacht wird.<sup>120</sup> In einem weiteren Schritt wird je nach Wohnungsgröße, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der konkreten Wohnung im Vergleich zu der mietrechtlichen Normwohnung, welche die Grundlage darstellt, durch Zu- und/oder Abschläge angepasst.<sup>121</sup> Gemäß §5 Abs. 2 RichtWG wird dieser Richtwert in einem Zweijahresrhythmus anhand des Verbraucherpreisindex angepasst und veröffentlicht.<sup>122</sup> Diese Richtwerte treten jeweils am 1.Mai jedes zweiten Jahres in Kraft und werden üblicherweise unter Einhaltung einer 14-tägigen Verständigungsfrist ab 1.Mai auf alle bestehenden Mietverträge überwält.<sup>123</sup> Darüber hinaus wird der Richtwert je nach Lage der konkreten Wohnung gemäß §16 Abs. 2 bis Abs. 4 MRG in Form eines Lagezuschlages angepasst.<sup>124</sup> Zuletzt gilt zu beachten, dass im Falle einer Befristung des Vermietungszeitraumes gemäß §16 Abs. 7 MRG ein Befristungsabschlag von 25% zur Anwendung kommt.

Für jene Wohnungen welche eine Wohnnutzfläche von über 130m<sup>2</sup> aufweisen, darf gemäß §16 Abs. 4 MRG ein freier Mietzins vereinbart werden. Die Voraussetzung hierfür ist, dass die Wohnung „innerhalb von sechs Monaten nach der Räumung durch den früheren Mieter oder Inhaber an einen nicht zum Eintritt in die Mietrechte des früheren Mieters Berechtigten vermietet wird; bei Durchführung von Verbesserungsarbeiten verlängert sich diese Frist um ein Jahr.“<sup>125</sup> Sollte diese Voraussetzung nicht erfüllt sein, so gilt wie auch bei den Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche von weniger als 130m<sup>2</sup> der Richtwertmietzins.

### **Anwendung des Mietrechtsgesetz im Falle Palais Schottenring**

Im konkreten Fall des Palais Schottenring bedeutet das hier anzuwendende Mietrechtsgesetz, dass jene Wohnungen mit orangener Markierung (Abbildung 20) gemäß dem Richtwertzins vermietet werden müssen. Für alle Wohnungen welche grün

---

<sup>120</sup> RichtWG §1

<sup>121</sup> Kranewitter (2017) Seite 176

<sup>122</sup> RichtWG §5

<sup>123</sup> Kranewitter (2017) Seite 176

<sup>124</sup> MRG §16

<sup>125</sup> a.a.O.

markiert sind, darf ein freier Mietzins vereinbart werden. In dieser Berechnung wird also davon ausgegangen, dass gemäß §16 Abs. 4 MRG alle Wohnungen zeitgemäß und vor Ende der entsprechenden Präklusivfrist vermietet werden. Alternativ kann gemäß §16 Abs 1 Z2 auch nach Ablauf dieser Präklusivfrist argumentiert werden, dass eine Neuschaffung vorliegt, da „lediglich geringfügige „alte“ Gebäudeteile, denen unter dem Aspekt der Vermietbarkeit keine selbständige Bedeutung zukommt, einbezogen wurden (...) selbst wenn einzelne Mauern, insbesondere geschützte Fassaden erhalten bleiben“.<sup>126</sup> Die juristische Auseinandersetzung zwischen der Präklusivfrist bzw. einer möglichen Neuschaffungsargumentation befindet sich außerhalb des Umfangs dieser Arbeit. Für die Berechnung wird daher davon ausgegangen, dass die Präklusivfrist eingehalten werden kann. Auch für alle Penthäuser, welche blau markiert sind, darf ein freier Mietzins vereinbart werden.

---

<sup>126</sup> MRG § 16 Abs 1 Z 2 (Seite 251)

Geschoss	Top	WNF	Balkon/Terrasse	Fl. Gewichtet
EG	101	186,95	-	186,95
EG	102	19,89	-	19,89
EG	103	232,60	-	232,60
EG	201	780,78	-	780,78
1.OG	104	285,27	-	285,27
1.OG	105	109,86	-	109,86
1.OG	106	63,62	-	63,62
1.OG	107	247,93	-	247,93
1.OG	202	281,49	-	281,49
1.OG	203	48,35	-	48,35
1.OG	204	73,32	-	73,32
1.OG	205	104,25	-	104,25
1.OG	206	114,92	-	114,92
2.OG	108	278,13	9,11	280,86
2.OG	109	88,36	-	88,36
2.OG	110	85,47	-	85,47
2.OG	111	254,86	4,52	256,22
2.OG	208	72,48	-	72,48
2.OG	207	175,66	4,60	177,04
2.OG	210	113,42	-	113,42
2.OG	211	38,25	-	38,25
2.OG	212	111,97	9,20	114,73
2.OG	213	159,07	-	159,07
3.OG	112	293,82	7,14	295,96
3.OG	113	179,40	-	179,40
3.OG	115	263,50	3,57	264,57
3.OG	214	278,84	3,57	279,91
3.OG	215	158,47	-	158,47
3.OG	216	150,66	-	150,66
3.OG	217	39,22	-	39,22
3.OG	218	98,06	-	98,06
4.OG	116	280,58	16,09	285,41
4.OG	117	179,98	-	179,98
4.OG	119	267,39	1,63	267,88
4.OG	219	441,99	-	441,99
4.OG	220	316,84	2,01	317,44
DG	120	374,11	419,20	499,87
DG	121	399,03	207,11	461,16
DG	222	417,31	346,84	521,36
DG	223	353,07	271,95	434,66

Abbildung 20: Aufstellung Wohnung

Der Richtwertmietzins für Kategorie A Wohnungen beträgt EUR 5,58/m<sup>2</sup>.<sup>127</sup> Folgende Zu- und Abschläge werden berücksichtigt:<sup>128</sup>

Zu-/Abschläge:			
Geschoßzuschlag	(ab 2.OG)	je	1,5%
WHG Hofseitig		bis	-10,0%
Zusätzliches Bad		5,0% -	10,0%
Zusätzliches WC			5,0%
Erstbezug		bis	5,0%
Hochwertiger Parketboden		bis	3,0%
Telefonanschluss			1,0%
Hauszentralheizung			3,6%
Telekabelanschluss			1,0%
Gegensprechanlage			1,0%
Waschmaschinenanschluss			1,0%
WHG mit Balkon		bis	10,0%

Abbildung 21: Zu- und Abschläge

Der Lagezuschlag der Liegenschaft beträgt EUR 10,93/m<sup>2</sup>.<sup>129</sup> Somit ergeben sich folgende Mietpreise für die dem Vollanwendungsbereich des MRG's unterliegenden Wohnungen:

<b>1.OG</b>	Top 105	30,6%	7,285	18,21 EUR/m <sup>2</sup>
	Top 106	20,6%	6,727	17,66 EUR/m <sup>2</sup>
	Top 203	5,6%	5,89	16,82 EUR/m <sup>2</sup>
	Top 204	30,6%	7,285	18,21 EUR/m <sup>2</sup>
	Top 205	20,6%	6,727	17,66 EUR/m <sup>2</sup>
	Top 206	30,6%	7,285	18,21 EUR/m <sup>2</sup>
<b>2.OG</b>	Top 109	22,1%	6,81	17,74 EUR/m <sup>2</sup>
	Top 110	22,1%	6,81	17,74 EUR/m <sup>2</sup>
	Top 208	12,1%	6,252	17,18 EUR/m <sup>2</sup>
	Top 210	32,1%	7,368	18,30 EUR/m <sup>2</sup>
	Top 211	17,1%	6,531	17,46 EUR/m <sup>2</sup>
	Top 212	42,1%	7,926	18,86 EUR/m <sup>2</sup>
<b>3.OG</b>	Top 217	18,6%	6,615	17,55 EUR/m <sup>2</sup>
	Top 218	33,6%	7,452	18,38 EUR/m <sup>2</sup>

Abbildung 22: Mietzins Wohnungen gemäß dem MRG Richtwertmietzins

## Bewertung

Der *Jahresrohertrag* wurde berechnet durch das Einholen von Vergleichsobjekten. Genauereres hierzu kann Anhang 5 entnommen werden.

<sup>127</sup> Kranewitter (2017)

<sup>128</sup> a.a.O.

<sup>129</sup> Lagezuschlagskarte (2018)

Nicht umlagefähige Betriebskosten umfassen jene Betriebskosten, welche:

- ◆ aufgrund suboptimaler Vertragsgestaltung nicht auf den Mieter umgelegt werden können,
- ◆ wegen Leerstand, oder
- ◆ durch gesetzliche Regelungen

entstehen und beim Eigentümer verbleiben.<sup>130</sup>

Im Zuge dieser Bewertung geht der Autor von nicht umlagefähigen Betriebskosten in der Höhe von 3% für die Wohneinheiten und 4% für die Gewerbeeinheiten; dies entspricht dem jeweilig projiziertem Leerstand. Die entsprechende Berechnung kann in Anhang 5 nachgelesen werden. Die nicht umlagefähigen Betriebskosten wurden somit auf jene Kosten beschränkt, welche im Falle eines Mietausfalles auf den Eigentümer eintreffen würden. Die tatsächlichen Betriebskosten wurden der Betriebskosten Vorschau des Palais Schottenring entnommen.<sup>131</sup> Gemäß der Mietausfallswagnis wurden somit 2% für Wohnungsflächen und 4% für Gewerbeflächen der voraussichtlichen gesamten Betriebskosten eingepreist.

Die Instandhaltungskosten, welche gemäß §3 MRG und § 8 MRG nicht auf den Mieter umlagefähig sind wurden wie folgt angesetzt:<sup>132</sup>

Gewerbe: EUR 8/m<sup>2</sup> p.a.

Wohnen: EUR 15/m<sup>2</sup> p.a.

Stellplätze: EUR 75/Stellplatz p.a.

Das Mietausfallswagnis wurde wie folgt angesetzt:<sup>133</sup>

Gewerbe: 4% des Jahresrohertrages

Wohnen: 2% des Jahresrohertrages

Stellplätze: 2% des Jahresrohertrages

---

<sup>130</sup> Bienert/Funk (2014) Seite 349

<sup>131</sup> Palais Schottenring: Betriebskostenvorschau

<sup>132</sup> Bienert/Funk (2014) Seite 353

<sup>133</sup> a.a.O. Seite 346

Der *Vervielfältiger* basiert auf der Annahme einer Restnutzungsdauer nach der Generalsanierung von 100 Jahren, sowie eines Kapitalisierungszinssatzes von 3%.<sup>134</sup>

ERTRAGSWERT	
<b>Jahresrohertrag</b>	<b>2.218.693</b>
Gewerbe	246.585
Wohnen	1.922.975
Stellplätze	49.133
- Nicht umlagefähige Betriebs- und Verwaltungskosten	- 12.237
Gewerbe	- 1.894
Wohnen	- 9.579
Stellplätze	- 765
- Instandhaltungskosten	- 1.438.152
Gewerbe	- 117.141
Wohnen	- 1.295.811
Stellplätze	- 25.200
- Mietausfallswagnis	- 49.306
Gewerbe	- 9.863
Wohnen	- 38.460
Stellplätze	- 983
- Verzinsung des Bodenwertes	487.471
<b>= Jahresreinertrag der baulichen Anlagen</b>	<b>1.206.469</b>
* Vervielfältiger	31,60
<b>= Ertragswert der baulichen Anlagen</b>	<b>38.123.105</b>
- Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs	-
+ Bodenwert	16.249.033
+/- Sonstige wertbeeinflussende Umstände	-
<b>= Ertragswert der Liegenschaft</b>	<b>54.372.139</b>
+/- Marktanpassung	
<b>= Verkehrswert</b>	<b>54.372.139</b>

Abbildung 23: Berechnung Ertragswertverfahren

Mit der Annahme keiner weiteren Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfes, sowie keiner anderen wertbeeinflussenden Umstände, ergibt sich somit ein Ertragswert der Liegenschaft von EUR 54,3 Millionen (Abbildung 23). Es kann an dieser Stelle noch eine subjektive Marktanpassung, welche den Luxusgrad des Objektes widerspiegelt, vorgenommen werden. Zum Teil ist der Luxusgrad jedoch bereits in den Vergleichsobjekten reflektiert, welche den Jahresrohertrag bilden. Es wäre demnach eine sehr subjektive Anpassung, welche im Rahmen dieser Arbeit übersprungen wird.

<sup>134</sup> Kranewitter (2017) Seite 98

#### 4.1.4 Vergleichswertverfahren: anhand des Projektes Palais Schottenring

Auch hier wird zunächst die angenommene Problematik erläutert und im Anschluss die Bewertung erläutert und durchgeführt.

##### **Angenommene Problematik**

Das Vergleichswertverfahren wird bei Luxusimmobilien am meisten verwendet, vorausgesetzt es gibt genügend Vergleichsobjekte.<sup>135</sup> Die Herausforderung, welche sich hier jedoch stellt, ist die Problematik der Vergleichsobjekte. Im Luxussegment, in welchem sich auch das Palais Schottenring befindet, gibt es kaum vergleichbare Objekte. Es müssen daher etliche Zuschläge kalkuliert werden, um den Verkehrswert zu berechnen. Diese Zuschläge führen ein fundamentales Problem der Objektivität mit sich.

##### **Bewertung**

Im Zuge dieser Arbeit wurden Vergleichswerte für Wohnungen in Regelgeschoßen, sowie jene im Dachgeschoß in zeitlicher und örtlicher Nähe zur gegenständlichen Liegenschaft aus dem Grundbuch erhoben. Die Balkon-, Terrassen- und Dachterrassenflächen der Vergleichswerte werden 30 % und die Loggiaflächen mit 50% gewichtet.

---

<sup>135</sup> Kranewitter (2017) Seite 21

## Vergleichsobjekte

### Regelgeschößwohnungen

KV	Datum	PLZ	Adresse	WNF [m2]	Balkon [m2]	Loggia [m2]	Fläche Gewichtet [m2]	Kaufpreis [EUR]	Preis/Fl. Gewichtet [EUR]
1	27.03.17	1010	Brandstätte, 2	84,20	-	-	84,20	1.279.743	15.199
2	27.03.17	1010	Brandstätte, 2	34,23	-	-	34,23	520.257	15.199
3	28.04.17	1010	Kramergasse, 3	52,60	-	-	52,60	455.000	8.650
4	02.05.18	1010	Schönlaterngasse, 9	41,65	6,97	-	43,74	630.000	14.403
5	03.10.17	1010	Schönlaterngasse, 9	152,35	3,41	-	153,37	1.938.341	12.638
6	03.10.17	1010	Schönlaterngasse, 9	152,35	3,41	-	153,37	1.938.341	12.638
7	06.02.18	1010	Postgasse, 1-3	38,00	-	-	38,00	365.000	9.605
8	02.12.17	1010	Riemergasse, 2	202,39	-	-	202,39	3.000.000	14.823
9	13.06.18	1010	Wollzeile, 34	51,52	3,36	-	52,53	511.500	9.738
10	13.09.18	1010	Brandstätte, 1	66,73	-	-	66,73	570.000	8.542
11	26.03.18	1010	Nibelungengasse, 15	168,14	-	-	168,14	2.064.766	12.280
12	14.09.18	1010	Goethegasse, 1	60,46	6,58	-	62,43	1.110.000	17.779
13	30.05.18	1010	Goethegasse, 1	76,98	17,59	-	82,26	1.350.000	16.412
14	11.10.18	1010	Werdertorgasse, 2A	145,75	7,09	-	147,88	1.697.000	11.476
15	17.12.18	1010	Werdertorgasse, 2A	132,83	-	15,81	140,74	1.541.000	10.950
16	28.12.18	1010	Werdertorgasse, 2A	120,65	10,44	27,04	137,30	1.495.000	10.888
17	23.01.17	1010	Renngasse, 10	86,60	5,50	-	88,25	1.439.000	16.306
18	12.12.16	1010	Renngasse, 10	54,30	5,40	-	55,92	832.000	14.878
<b>Durchschnitt</b>									<b>12.911</b>

Abbildung 24: Vergleichsobjekte Regelgeschöß

### Penthäuser

KV	Datum	PLZ	Adresse	WNF [m2]	Terrasse [m2]	Fläche Gewichtet [m2]	Kaufpreis [EUR]	Preis/Fl. Gewichtet [EUR]	
1	25.04.18	1010	Gonzagagasse, 20	206,25	58,91	223,92	2.500.000	11.165	
2	22.12.17	1090	Kolingasse, 15	111,44	-	111,44	1.613.000	14.474	
3	19.07.18	1010	Rathausplatz, 8	398,14	141,91	440,71	4.684.251	10.629	
4	07.03.17	1090	Schlickgasse, 5	115,67	69,61	136,55	1.252.890	9.175	
5	11.01.18	1090	Schlickgasse, 5	111,22	29,47	120,06	1.070.000	8.912	
6	02.07.18	1010	Schönlaterngasse, 11	93,00	9,71	95,91	1.435.000	14.961	
7	12.05.17	1010	Schönlaterngasse, 9	245,00	136,89	286,07	4.250.000	14.857	
8	13.08.18	1010	Werdertorgasse, 2A	86,85	26,54	94,81	1.406.000	14.829	
9	14.06.18	1090	Berggasse, 35	132,02	19,55	137,89	2.113.060	15.325	
10	19.12.18	1010	Renngasse, 10	207,70	46,00	221,50	4.044.000	18.257	
11	25.06.18	1010	Börseplatz, 1	270,10	85,30	295,69	5.720.000	19.345	
12	03.11.15	1010	Tuchlauben, 3	289,64	78,07	313,06	8.780.000	28.046	
<b>Durchschnitt</b>									<b>14.998</b>

Abbildung 25: Vergleichsobjekte Penthäuser

Die erhobenen Vergleichswerte werden anhand des Immobilien-Preisspiegels der Wirtschaftskammer Österreich 2018 - Objektkategorie Eigentumswohnungen Erstbezug, Bezirk Innere Stadt Wien - zeitlich angepasst.<sup>136</sup> Darüber hinaus findet eine Berichtigung der Vergleichsobjekte nach Lage statt; einen Abzug von bis zu 15% bekommen jene Objekte, welche sich nicht im ersten Wiener Gemeindebezirk befinden; einen 5% Abzug bekommen jene Wohnungen, welche sich auf der äußeren Seite des Ringes befinden; weiteres werden bis zu 2% abgezogen für Lage auf

<sup>136</sup> Immobilienpreisspiegel – Seite 271 & Seite 199

Einbahnstraßen oder sonstig komplizierte Individualverkehrsanbindung. Zusätzlich wurde eine sogenannte „Luxus“-Berichtigung durchgeführt. Diese beinhaltet eine Berichtigung für ein großzügigeres Entrée und für den Concierge Service. Bei den Penthäusern wird weiteres für einen privaten Aufzug, keine Dachschrägen sowie schönere Außenflächen berichtigt. Die Verteilung der Zu- und Abschlags-Größen werden vom Autor basierend auf dessen Erfahrungswert und Marktkenntnis festgelegt. Es soll an dieser Stelle erneut auf die Subjektivität dieses Bewertungsverfahrens aufmerksam gemacht werden.

### Berichtigte Vergleichsobjekte

#### Regelgeschößwohnungen

	Preis/FI. Gewichtet [EUR]	Anpassung: Zeit	Anpassung: Lage	Anpassung: Luxus	Angepasster Vergleichswert/FI.Gew. [EUR]
1	15.199	0,00%	2,00%	7,00%	16.567
2	15.199	0,00%	2,00%	7,00%	16.567
3	8.650	0,00%	2,00%	20,00%	10.553
4	14.403	0,00%	2,00%	15,00%	16.851
5	12.638	0,00%	2,00%	15,00%	14.787
6	12.638	0,00%	2,00%	15,00%	14.787
7	9.605	0,00%	2,00%	20,00%	11.718
8	14.823	0,00%	2,00%	10,00%	16.602
9	9.738	0,00%	2,00%	20,00%	11.880
10	8.542	0,00%	2,00%	20,00%	10.421
11	12.280	0,00%	5,00%	15,00%	14.736
12	17.779	0,00%	0,00%	5,00%	18.668
13	16.412	0,00%	0,00%	5,00%	17.233
14	11.476	0,00%	2,00%	15,00%	13.427
15	10.950	0,00%	2,00%	15,00%	12.811
16	10.888	0,00%	2,00%	15,00%	12.739
17	16.306	0,00%	2,00%	10,00%	18.263
18	14.878	0,00%	2,00%	10,00%	16.664
			<b>Durchschnitt</b>		<b>14.737</b>

Abbildung 26: Berichtigte Vergleichsobjekte Regelgeschoss

Penthäuser

	Preis/FI. Gewichtet [EUR]	Anpassung: Zeit	Anpassung: Lage	Anpassung: "Luxus" *	Angepasster Vergleichswert/FI.Gew. [EUR]
1	11.165	0,00%	2,00%	26,00%	14.291
2	14.474	0,00%	10,00%	18,00%	18.527
3	10.629	0,00%	5,00%	18,00%	13.073
4	9.175	0,00%	15,00%	23,00%	12.662
5	8.912	0,00%	15,00%	23,00%	12.299
6	14.961	0,00%	2,00%	23,00%	18.702
7	14.857	0,00%	2,00%	23,00%	18.571
8	14.829	0,00%	2,00%	18,00%	17.795
9	15.325	0,00%	15,00%	21,00%	20.842
10	18.257	0,00%	2,00%	18,00%	21.909
11	19.345	0,00%	2,00%	8,00%	21.279
12	28.046	0,00%	2,00%	3,00%	29.448
<b>Durchschnitt</b>					<b>18.283</b>

**Abbildung 27:** Berichtigte Vergleichsobjekte Penthäuser

Der erörterte Preis/m<sup>2</sup> ergibt somit EUR 14.737 im Regelgeschoß und EUR 18.283 im Dachgeschoß (Abbildung 26 & Abbildung 27).

Für die Stellplätze wurden Vergleichstransaktionen herangezogen. Hier liegen die Vergleichspreise zwischen EUR 80.000 und 120.000. Für diese Bewertung geht der Autor von einem Mittelwert von EUR 100.000 aus.

**Bewertung**

Der Verkehrswert der Liegenschaft auf Basis des Vergleichswertverfahrens beträgt somit ca. EUR 137,6 Millionen. Für die genaue Berechnung wird auf Anhang 6 verwiesen.

VERGLEICHSWERTVERFAHREN	
Verkaufserlös Wohnungen (anhanden des Mittelwertes der angepassten Vergleichsobjekte)	134.979.942
Verkaufserlös Stellplätze (anhanden des Mittelwertes der angepassten Vergleichsobjekte)	2.600.000
+/- Sonstige wertbeeinflussende Umstände	-
Vergleichswert	137.579.942
+/- Marktanpassung	-
<b>Verkehrswert</b>	<b>137.579.942</b>

**Abbildung 28:** Verkehrswert nach dem Vergleichswertverfahren

#### 4.1.5 Gegenüberstellung der Bewertungen mit den tatsächlich erzielten Verkaufspreisen

Die erzielten Verkehrswerte mit den drei Methoden des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LGB) sind wie folgt:

Sachwertverfahren	Ertragswertverfahren	Vergleichswertverfahren
EUR 54.135.298	EUR 54.372.139	EUR 137.579.942

**Abbildung 29:** Vergleich der Verkehrswerte

Die tatsächlich erzielten Verkaufspreise können in Anhang 7 nachgelesen werden. Es gilt zu beachten, dass einige der Wohnungen Gesellschafter-Intern zu anderen Konditionen erworben wurden. Die Quadratmeterpreise dieser Wohnungen liegen demnach deutlich unter den erzielten Durchschnittspreisen der jeweiligen Geschosse. Die tatsächlichen Verlaufserlöse wurden entsprechend angepasst um ein marktgetreues Ergebnis zu reflektieren. Darüber hinaus musste im Dachgeschoss eine Anpassung gemacht werden, da die Wohnungen hier nicht belagsfertig gekauft wurden. Daraus resultiert ein ersparter Bauaufwand, welcher um Vergleich zu schaffen wieder in den Verkaufspreis miteingerechnet wurde. Die gesamten angepassten, tatsächlich erreichten Verkaufserlöse, inklusive den PKW Stellplätzen, belaufen sich auf insgesamt EUR 156.467.815,-. Die Differenz zu den jeweilig berechneten Verkehrswerten ist daher wie folgt:

Sachwertverfahren	Ertragswertverfahren	Vergleichswertverfahren
EUR 54.135.298	EUR 54.372.139	EUR 137.579.942
EUR -102.332.517	EUR - 102.095.677	EUR - 18.887.874
-189,03%	-187,77%	-13,73%

**Abbildung 30:** Vergleich der Verkehrswerte mit Verkaufspreis

#### 4.1.6 Zusammenfassende Schilderung gefundener Problematiken

##### **Sachwertverfahren**

Das Sachwertverfahren bringt eine fundamentale Problematik mit sich, was die Bewertung der Liegenschaft mittels Sachwertverfahren unmöglich macht: Das Problem der Neubaukosten. Ein Gründerzeitgebäude kann heutzutage unmöglich in dieser Art und Weise wiederhergestellt werden. Der Arbeitsaufwand dieses Gebäude

mit den damals verwendeten Materialien (z.B. Normalformatziegel-Mauerwerke) wiederherzustellen wäre heutzutage unbezahlbar. Es kann somit der Sachwert der Liegenschaft nicht erörtert werden. Es kann lediglich der Neubauwert einer Neubau-Luxusimmobilie errechnet werden, welcher im Anschluss mit der Bestandsimmobilie verglichen werden kann. Dieser Vergleich ist jedoch realitätsfremd.

Zusätzlich können weitere Marktanpassungen vorgenommen werden, um an einen Verkehrswert zu gelangen. Auch diese Anpassung ist höchst subjektiv und wurde daher im Zuge dieser Arbeit nicht durchgeführt. Das Ergebnis des Verkehrswertes dieser Methode liegt somit bei knapp über 30% des angepassten, tatsächlichen Verkaufspreises und ist somit nicht sehr aussagekräftig.

### **Ertragswertverfahren**

Das Ertragswertverfahren ist insofern nicht sehr aussagekräftig, als dass die Mietpreise von Luxusobjekten in keiner Relation zu deren Verkaufspreisen liegen. Dies hat mitunter mit dem existierenden Mietrechtsgesetz und der damit verbundenen Mietpreisdeckelung zu tun. Selbst jene Einheiten, welche nicht diesem Richtwertzins unterliegen, konkurrieren im Markt nichtsdestotrotz mit den gesetzlich gedeckelten Mietwohnungen. Infolgedessen stehen die Mietpreise in keiner Relation zu den entsprechenden Kaufpreisen. Vermutlich werden auch daher Luxusimmobilien selten als Renditeobjekte gekauft, sondern zumeist zur Eigennutzung.<sup>137</sup>

Darüber hinaus ist es wie auch im Vergleichswertverfahren, schwer vergleichbare Objekte zu finden um den Mietpreis zu eruieren. Der Markt an Vergleichsobjekten im Mietmarkt ist zusätzlich noch deutlich kleiner als jener für Verkaufsobjekte, nachdem Luxusimmobilien selten zur Vermietung gekauft werden. Dies erschwert die Recherche der entsprechenden Mietpreise jener Wohnungen, welche nicht dem Mietrechtsgesetz unterliegen.

Dazu kommt noch, dass jegliche weiteren Marktanpassungen höchst subjektiv sind. Im Zuge dieser Arbeit wurde von diesen Anpassungen abgesehen. Das Ergebnis des

---

<sup>137</sup> Kranewitter Artikel (2012) Seite 21

Verkehrswertes dieser Methode liegt jedoch ca. 184% unter dem angepassten, tatsächlichen Verkaufspreis und ist somit nicht sehr aussagekräftig.

### **Vergleichswertverfahren**

Die Problematik liegt hier wie angenommen in der Vergleichbarkeit der Vergleichsobjekte. Es müssen Zu- und Abschläge gemacht werden, welche höchst subjektiv sind. Bei der Berechnung in Punkt 3.1.4.2. mussten mehrere subjektive Anpassungen vorgenommen werden. Zuerst musste eine Lageanpassung vorgenommen werden, was stark individuell abhängig ist. Weiteres musste eine Berichtigung für den vorhandenen „Luxus“ vorgenommen werden. In den Dachgeschoßeinheiten mussten darüber hinaus Berichtigungen für das Fehlen der Dachschrägen, das Vorhandensein von Concierge, sowie der existierenden privaten Aufzüge vorgenommen werden.

Bei der Berechnung des Verkehrswertes mit dieser Methode wurde ein Verkehrswert errechnet, welcher ca. 11% unter dem angepassten, tatsächlich erzielten Verkaufspreis liegt. Es ist daher wie bereits angenommen das noch am aussagekräftigste Verfahren zur Verkehrswertberechnung bei Luxusimmobilien. Die Problematiken der subjektiven Anpassungen und des Nichtvorhandenseins von Vergleichsobjekten bleibt jedoch zugegen.

#### **4.2 Verbesserte Bewertung anhand Palais Schottenring**

Es wurden die in Punkt 3.4.4. determinierten Charakteristiken für das Objekt Palais Schottenring entsprechend ausgefüllt und die einzelnen Charakteristiken wurden entsprechend gewichtet. Die jeweiligen Wichtungen der einzelnen Parameter wurden entsprechend der Wichtigkeitswertung der Befragten Endkonsumenten abgeleitet. Es kann ein Maximum Aufschlag von 12% für Wohnungen im Regelgeschoß und 30% für die Penthäuser erzielt werden. Diese Maximum Werte wurden anhand von tatsächlich erzielten Verkaufspreisen dieses Luxussegmentes errechnet. In einem nächsten Schritt wurde durch die Wichtungen das entsprechende Luxus-Prozentgehalt jeder Wohnung berechnet (Abbildung 31 sowie Abbildung 32).

PARAMETER	ANTWORT		WICHTUNG
	JA	NEIN	
1. Lage:			1,0%
a. Hat die Immobilie Blick auf eines der Attraktionen Wiens ohne überdurchschnittlichen Lärmpegel vorzuweisen?	x		0,5%
b. Ist eine Anbindung zu dem Eingang des Gebäudes ausschließlich über eine Einbahnstraße möglich?	x		0,5%
c. Ist eine U-Bahn in weniger als 300 Meter erreichbar?	x		0,0% *
d. Ist eine Hauptverkehrsstraße in weniger als einer Minute mit dem Auto erreichbar?	x		0,0% *
e. Ist ein Nahversorger in einem Radius von 500 Meter vorhanden?	x		0,0% *
f. Ist ein Fitnesscenter in einem Radius von 500 Meter vorhanden?	x		0,0% *
2. Äußeres Erscheinungsbild des Gebäudes:			0,8%
a. Handelt es sich bei dem Gebäude um ein Gründerzeithaus mit (neo)-klassizistischen Verzierungselementen?	x		0,5%
b. Verfügt das Gebäude über Außenbeleuchtungselemente?	x		0,3%
3. Exklusivität des Wohnhauses:			Entweder/Oder
a. Sind in dem Gebäude weniger als 50 Wohneinheiten?	x		1,0%
b. Sind in dem zwischen 50 und 60 Wohneinheiten?			0,1%
4. Großzügige Räumlichkeiten im Wohnungsinneren:			2,0%
a. Habt die Wohnung eine Wohnnutzfläche von mindestens 180m <sup>2</sup> ?		Manche	0,5%
b. Verfügt die Wohnung über ein separates Gäste WC?		Manche	0,5%
c. Verfügt mindestens ein Bad in der Wohnung über ein Fenster?		Manche	0,5%
d. Hat die Wohnung <i>KEINE</i> Aufenthaltsräume, welche eine Wohnnutzfläche von unter 15m <sup>2</sup> aufweisen?		Manche	0,5%
5. Verfügt die Wohnung über Freiflächen welche privat benutzt werden können?		Manche	2,0%
6. Gibt es ausreichend Aufzüge - abhängig von der Anzahl der Wohnungen:			Entweder/Oder
a. Gibt es mindestens 1 Aufzug je 20 Regelgeschoßeinheiten?	x		1,0%
b. Gibt es private Aufzüge für jedes Penthaus?	x		5,0%
7. Verfügt das Gebäude über einen separaten Serviceeingang für Personal und Anlieferungen?	x		2,0%
8. Weisen alle Aufenthaltsräume Raumhöhen jenseits von 3,2m auf?	x		0,0% **
9. Gibt es Garagenstellplätze mit direkter, innenliegender Verbindung zur Wohnung/zum Penthaus?	x		1,0%
10. Verfügt das Gebäude über eine standesgemäße Eingangssituation & Ausstattung:			1,4%
a. Gibt es 24-Stunden Concierge Service?	x		0,2%
b. Gibt es eine Eingangshalle mit Sitz-/Wartemöglichkeiten?	x		0,2%
c. Gibt es WC Anlagen im Eingangsbereich?	x		0,2%
d. Gibt es einen eigenen Raum für die Postkästchen?	x		0,2%
e. Gibt es Räumlichkeiten zum Veranstanen von Events für Bewohner mit entsprechenden Versorgungsanlagen (kleine Aufbereitungsküche, Lagerräumlichkeiten, WCs, etc.)?	x		0,2%
f. Gibt es ein Fitnesscenter in Gebäude?		x	0,2%
g. Gibt es ein Indoor- oder Outdoorpool?		x	0,2%

\* Im Durchschnitt (WKO Immobilienpreisspiegel: Sehr gute Wohnlage - Sehr gute Wohnung - 1. Bezirk, 2018) bereits enthalten.

\*\* Wenn es sich bei dem Objekt um ein Gründerzeithaus handelt, so sind entsprechende Raumhöhen bereits berücksichtigt.

Abbildung 31: Regelgeschoss – Matrix

PARAMETER	ANTWORT		WICHTUNG
	JA	NEIN	
1. Lage:			1,0%
a. Hat die Immobilie Blick auf eines der Attraktionen Wiens ohne überdurchschnittlichen Lärmpegel vorzuweisen?	x		0,5%
b. Ist eine Anbindung zu dem Eingang des Gebäudes ausschließlich über eine Einbahnstraße möglich?	x		0,5%
c. Ist eine U-Bahn in weniger als 300 Meter erreichbar?	x		0,0% *
d. Ist eine Hauptverkehrsstraße in weniger als einer Minute mit dem Auto erreichbar?	x		0,0% *
e. Ist ein Nahversorger in einem Radius von 500 Meter vorhanden?	x		0,0% *
f. Ist ein Fitnesscenter in einem Radius von 500 Meter vorhanden?	x		0,0% *
2. Äußeres Erscheinungsbild des Gebäudes:			0,8%
a. Handelt es sich bei dem Gebäude um ein Gründerzeithaus mit (neo)-klassizistischen Verzierungs-elementen?	x		0,5%
b. Verfügt das Gebäude über Außenbeleuchtungselemente?	x		0,3%
3. Exklusivität des Wohnhauses:			Entweder/Oder
a. Sind in dem Gebäude weniger als 50 Wohneinheiten?	x		1,0%
b. Sind in dem zwischen 50 und 60 Wohneinheiten?			0,1%
4. Großzügige Räumlichkeiten im Wohnungsinneren:			2,0%
a. Habt das Penthaus eine Wohnnutzfläche von mindestens 180m <sup>2</sup> ?	x		0,5%
b. Verfügt das Penthaus über ein separates Gäste WC?	x		0,5%
c. Verfügt mindestens ein Bad in dem Penthaus über ein Fenster?	x		0,5%
d. Hat das Penthaus <u>KEINE</u> Aufenthaltsräume, welche eine Wohnnutzfläche von unter 15m <sup>2</sup> aufweisen?	x		0,5%
5. Gibt es ausreichend Aufzüge - abhängig von der Anzahl der Wohnungen:			Entweder/Oder
a. Gibt es mindestens 1 Aufzug je 20 Regelgeschoßeinheiten?	x		1,0%
b. Gibt es private Aufzüge für jedes Penthaus?	x		5,0%
6. Verfügt das Gebäude über einen separaten Serviceeingang für Personal und Anlieferungen?	x		2,0%
7. Weisen alle Aufenthaltsräume Raumhöhen jenseits von 3,2m auf?	x		1,0%
8. Gibt es Garagenstellplätze mit direkter, innenliegender Verbindung zur Wohnung/zum Penthaus?	x		1,0%
9. Verfügt das Gebäude über eine standesgemäße Eingangssituation & Ausstattung:			1,4%
a. Gibt es 24-Stunden Concierge Service?	x		0,2%
b. Gibt es eine Eingangshalle mit Sitz-/Wartemöglichkeiten?	x		0,2%
c. Gibt es WC Anlagen im Eingangsbereich?	x		0,2%
d. Gibt es einen eigenen Raum für die Postkästchen?	x		0,2%
e. Gibt es Räumlichkeiten zum Veran-stalten von Events für Bewohner mit entsprechenden Versorgungsanlagen (kleine Aufbereitungsküche, Lagerräumlichkeiten, WCs, etc.)?	x		0,2%
f. Gibt es ein Fitnesscenter in Gebäude?		x	0,2%
g. Gibt es ein Indoor- oder Outdoorpool?		x	0,2%
10. Verfügt das Penthaus über ein privates Pool?	x		5%
11. Verfügt das Penthaus über Außenflächen von mehr als 200m <sup>2</sup> ?	x		5%
12. Hat das Penthaus <u>KEINE</u> Dach-schrägen unter einer Raumhöhe von 2 Meter?	x		5%

\* Im Durchschnitt (WKO Immobilienpreisspiegel: Sehr gute Wohnlage - Sehr gute Wohnung - 1. Bezirk, 2018) bereits enthalten.

Abbildung 32: Penthaus – Matrix

Um jegliche subjektive Einschätzungen seitens Gutachter, wie üblicherweise von Nöten im Vergleichswertverfahren, zu eliminieren, wurde für die Verkehrswertberechnung als durchschnittlicher Quadratmeterpreis der jeweilige Wert dem Immobilienpreisspiegel 2018 entnommen. Da das zu berechnende Objekt im 1. Wiener Gemeindebezirk gelegen ist, wurde auch der entsprechende Quadratmeterpreis

der Kategorie „sehr gute Wohnlage“ und „sehr gut ausgestattete Wohnung“ dem Immobilienspiegel entnommen. Dieser Wert beträgt EUR 15.746.<sup>138</sup>

Dieser Wert wurde in einem nächsten Schritt entsprechend eines berechneten Luxus-Faktors angepasst. Eine weitere Berichtigung ist die Stockwerksanpassung. Der Autor geht davon aus, dass der durchschnittliche Quadratmeterpreis sich auch in durchschnittlicher Stockwerkslage befindet. Daher werden die Wohneinheiten mit einem entsprechenden Auf- oder Abschlag berichtigt. Für die Penthäuser wurde noch ein Penthaus-Zuschlag von 18% miteinbezogen (Abbildung 33). Dieser Zuschlag wurde anhand tatsächlich erzielter Verkaufspreise solcher Luxus-Penthäuser erörtert. Die entsprechenden Berechnungen können Anhang 15 entnommen werden.

Geschoss	Top	WNF	Balkon/Terrasse	Gewichtete Fläche	Durchschnitts m <sup>2</sup> Preis	Luxus (%)	Luxus Zulage	Stockwerk Berichtigung	Penthaus Zulage	Verkaufspreis/m <sup>2</sup>	Verkaufspreis
EG	101	186,95	0	186,95			Nicht zureffend			10.237	1.913.873
EG	102	19,89	0	19,89			Nicht zureffend			10.237	203.621
EG	103	232,6	0	232,60			Nicht zureffend			10.237	2.381.208
EG	201	780,78	0	780,78			Nicht zureffend			10.237	7.993.121
1.OG	104	285,27	0	285,27	15.746	9,75%	1.535 -	1.575		15.706	4.480.518
1.OG	105	109,86	0	109,86	15.746	8,25%	1.299 -	1.575		15.470	1.699.540
1.OG	106	63,62	0	63,62	15.746	8,25%	1.299 -	1.575		15.470	984.205
1.OG	107	247,93	0	247,93	15.746	9,75%	1.535 -	1.575		15.706	3.894.047
1.OG	202	281,49	0	281,49	15.746	9,75%	1.535 -	1.575		15.706	4.421.148
1.OG	203	48,35	0	48,35	15.746	7,75%	1.220 -	1.575		15.391	744.171
1.OG	204	73,32	0	73,32	15.746	8,25%	1.299 -	1.575		15.470	1.134.264
1.OG	205	104,25	0	104,25	15.746	8,75%	1.378 -	1.575		15.549	1.620.960
1.OG	206	114,92	0	114,92	15.746	8,25%	1.299 -	1.575		15.470	1.777.818
2.OG	108	278,13	9,11	280,86	15.746	11,75%	1.850 -	787		16.808	4.720.866
2.OG	109	88,36	0	88,36	15.746	8,75%	1.378 -	787		16.336	1.443.454
2.OG	110	85,47	0	85,47	15.746	8,75%	1.378 -	787		16.336	1.396.243
2.OG	111	254,86	4,52	256,22	15.746	11,75%	1.850 -	787		16.808	4.306.588
2.OG	208	72,48	0	72,48	15.746	8,75%	1.378 -	787		16.336	1.184.038
2.OG	207	175,66	4,6	177,04	15.746	11,25%	1.771 -	787		16.730	2.961.826
2.OG	210	113,42	0	113,42	15.746	8,25%	1.299 -	787		16.257	1.843.907
2.OG	211	38,25	0	38,25	15.746	7,75%	1.220 -	787		16.179	618.832
2.OG	212	111,97	9,2	114,73	15.746	11,75%	1.850 -	787		16.808	1.928.431
2.OG	213	159,07	0	159,07	15.746	8,75%	1.378 -	787		16.336	2.598.577
3.OG	112	293,82	7,14	295,96	15.746	11,75%	1.850 -	787		18.383	5.440.666
3.OG	113	179,4	0	179,40	15.746	8,75%	1.378 -	787		17.911	3.213.165
3.OG	116	263,5	3,57	264,57	15.746	11,75%	1.850 -	787		18.383	4.863.606
3.OG	214	278,84	3,57	279,91	15.746	11,75%	1.850 -	787		18.383	5.145.601
3.OG	215	158,47	0	158,47	15.746	8,75%	1.378 -	787		17.911	2.838.296
3.OG	216	150,66	7,14	152,80	15.746	11,25%	1.771 -	787		18.304	2.796.928
3.OG	217	39,22	0	39,22	15.746	8,25%	1.299 -	787		17.832	699.367
3.OG	218	98,06	0	98,06	15.746	8,25%	1.299 -	787		17.832	1.748.595
4.OG	116	280,58	16,09	285,41	15.746	11,75%	1.850 -	1.575		19.170	5.471.329
4.OG	117	179,98	0	179,98	15.746	9,75%	1.535 -	1.575		18.855	3.393.587
4.OG	119	267,39	1,63	267,88	15.746	11,75%	1.850 -	1.575		19.170	5.135.312
4.OG	219	441,99	0	441,99	15.746	9,75%	1.535 -	1.575		18.855	8.333.879
4.OG	220	316,84	2,01	317,44	15.746	11,75%	1.850 -	1.575		19.170	6.085.467
DG	120	374,11	419,2	499,87	15.746	29,75%	4.684		2.834	23.264	11.629.038
DG	121	399,03	207,11	461,16	15.746	29,75%	4.684		2.834	23.264	10.728.553
DG	222	417,31	346,84	521,36	15.746	29,75%	4.684		2.834	23.264	12.129.030
DG	223	353,07	271,95	434,66	15.746	29,75%	4.684		2.834	23.264	10.111.868
<b>Verkaufserlös Wohnungen</b>											<b>156.015.542</b>

Abbildung 33: Verkaufserlös Wohnungen nach verbesserter Bewertungsmethode

Die Geschäftsräumlichkeiten, sowie die Stellplatz-Preise wurden entsprechend des Vergleichswertverfahrens berechnet.

Der aus diesem entwickelten Bewertungszusatz resultierende Verkehrswert entspricht EUR 158,6 Millionen, wie ersichtlich in Abbildung 34. Dies liegt im Rahmen von

<sup>138</sup> WKO Immobilienpreisspiegel (2018) Seite 271

+1,35% des tatsächlich erzielten Verkehrswertes und stellt somit eine repräsentative Bewertung dar.

Verkaufserlös Wohnungen	156.015.542
Verkaufserlös Stellplätze	2.600.000
<b>Verkaufserlös Gesamt</b>	<b>158.615.542</b>
<b>Durchschnittsverkaufspreise/m<sup>2</sup></b>	
EG	10.237
1.OG	15.549
2.OG	16.494
3.OG	18.117
4.OG	19.044
DG	23.264

**Abbildung 34:** Verkehrswert nach verbesserten Bewertungsmethode

Der Zusatz in Form dieser Matrix erlaubt es eine objektive Bewertung des Luxusgehaltes festzustellen, da sich der Luxusgehalt durch Entscheidungsfragen determiniert. Für Luxusobjekte im 1. Wiener Gemeindebezirk kann also mithilfe dieser Matrix ein jede Luxusimmobilie objektiv bewertet werden. Sollte die Immobilie in einem anderen Bezirk liegen, so müssen die Gewichtungen entsprechend verändert werden. Dies resultiert aus der Tatsache, dass das Durchschnittsobjekt im 1. Wiener Gemeindebezirk andere Merkmale aufweist, als jedes in einem anderen Wiener Gemeindebezirk. Die entsprechenden Berechnungen können Anhang 8 entnommen werden.

## 5 Erkenntnisse und Schlussfolgerungen

Im kommenden Teil werden die drei ursprünglich erstellten Hypothesen bestätigt oder widerlegt. Im Anschluss wird die Erkenntnis dieser Arbeit definiert und besprochen und eine kurze Zusammenfassung über die Arbeit gegeben.

Eine der Hypothesen zu Beginn der Arbeit war, dass es keine einheitliche Definition von Luxusimmobilien gibt. Dies wurde im Zuge dieser Arbeit von diverser Fachliteratur bestätigt. Es existieren diverse Ansätze, jedoch ist Luxus bis zu einem gewissen Grad auch immer abhängig von dem jeweiligen Standpunkt des Betrachters. Grundsätzlich jedoch kann man von diversen Interviews, welche im Zuge dieser Arbeit vollzogen wurden konkludieren, dass Luxus ein Abheben der Masse beinhaltet. Dies spiegelt sich nicht nur in der Lage, sondern auch im äußeren Erscheinungsbild der Immobilie, in einem entsprechend großzügigen Entrée, sowie einer entsprechenden Erschließung der einzelnen Wohnung. Darüber hinaus beinhaltet eine Luxusimmobilie eine hochwertige Ausstattung und hochwertige Materialien.

Die Hypothese, dass Luxuswohnimmobilien am österreichischen Markt eine Rarität darstellen und als solches schwer miteinander vergleichbar sind hat sich ebenso bewahrheitet. Bei der Bewertung mittels des Vergleichswertverfahren ist es deutlich erkennbar, dass etliche Vergleichswerte nur mittels subjektiver Anpassungen an den Vergleichsobjekten erlangen werden können. Luxusobjekte sind schon in deren Definition einzigartige Objekte; diese Einzigartigkeit mache Vergleiche untereinander nur sehr beschränkt möglich.

Auch die dritte Hypothese wird im Zuge der Arbeit bestätigt. Dies war, dass keine Richtlinien für die Bewertung von Sonderimmobilien existieren. Tatsächlich gibt es keinerlei Normen oder Anweisungen was die Bewertung von solchen außerordentlichen Immobilien betrifft. Zumeist wird das Vergleichswertverfahren in Gutachten benutzt, welches auf Basis von Vergleichsobjekten beruht. Es werden dann subjektive Anpassungen vorgenommen, um schlussendlich zu einem Verkehrswert zu gelangen. Dieser ganze Prozess ist subjektiver Natur und je nach Gutachter, wird dieser Prozess zu teilweise deutlich unterschiedlichen Ergebnissen führen.

Die zu Beginn der Arbeit erstellten Hypothesen haben sich alle bewahrheitet. Tatsächlich ist das Luxuswohnsegment weder definiert, noch gibt es Bewertungsrichtlinien. Vielmehr beruhen die Bewertungen solcher Immobilien auf subjektiven Einschätzungen der jeweiligen Gutachter. Wie sich in dieser Arbeit zeigt, ist die Nachfrage von Luxusimmobilien am Wohnungsmarkt tendenziell weiter steigend. Daraus kann abgeleitet werden, dass die fehlenden Richtlinien in der Bewertung ein immer größer-werdendes Problem aufweisen.

Anhand eines konkreten Projektes, dem Palais Schottenring im ersten Wiener Gemeindebezirk, wurden Verkehrswertermittlungen mit den in Österreich gängigen Bewertungsmethoden vorgenommen. Die damit verbunden Stärken und Schwächen aller Methoden wurden analysiert und dokumentiert.

Um dem Problem der fehlenden Richtlinien in der Bewertung entgegenzuwirken, wurde im Zuge dieser Bewertung ein objektiver Bewertungsansatz entwickelt. Dieser Bewertungszusatz erweist sich als ein wesentlich objektiveres Tool um die Bewertungen von Luxusimmobilien durchzuführen, als Methoden, welche derzeit in Verwendung sind. Es wird hierbei in einem ersten Schritt der Durchschnittswert einem von der Wirtschaftskammer publizierten und verifizierten Bericht entnommen. Dieser Durchschnittswert ist in Wien von drei Faktoren abhängig: dem Bezirk des Objektes, der relativen Lage des Objektes in dem jeweiligen Bezirk, sowie der entsprechenden Wohnungsausstattung des Objektes. Es wird in einem Zweiten Schritt eine in dem Bericht entwickelte Tabelle ausgefüllt. In der Tabelle befinden sich etliche Entscheidungsfragen, welche den Luxusgrad des jeweiligen Objektes analysieren. Da alle Fragen nur mit Ja oder Nein zu beantworten sind, gibt es hier keinen Raum für Interpretation oder subjektive Anschauungen. Durch eine vorgegebene Wichtung erhält man nach Beantwortung der Fragen einen entsprechenden Luxus-Aufschlag, welcher zu dem Durchschnittswert zugefügt wird. Das Resultat ist ein objektiver Verkehrswert, für welchen weder Vergleichswerte eingefordert werden müssen, noch subjektive Anpassungen vorgenommen werden müssen. Dieses Model wurde anhand des Projektes Palais Schottenring Vienna getestet und verifiziert.

## Quellen

### Literatur

Bienert, Sven/Funk, Margret (2014): Immobilienbewertung Österreich, 3.Auflage, ÖVI Immobilienakademie

Bienert, Sven (2003): Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken, Benchmarks und Methoden, Gabler Verlag, Wiesbaden

Chen, Ding /Chen, John (2017): Monte-Carlo Simulation-Based Statistical Modeling, Springer Verlag, Singapore

European Valuation Standards (EVS 2016), The European Group of Valuers' Associations, 8. Auflage, Belgien

Frank Knight (2018): Wealth Report-The global perspective on prime property and investment, 12. Auflage, London

Funk, Margret (Hrsg.): Immobilien-Lexikon Österreich, ÖVI Immobilienakad. 2003, 2003, Wien

Grabinski Michael (2012): Risikomanagement in der Immobilienprojektentwicklung – unter Berücksichtigung der gesetzlichen Neuregelungen auf die Projektfinanzierung, Diplomica Verlag GmbH, Hamburg

Gromer, Christian (2012): Die Bewertung von nachhaltigen Immobilien, Springer Gabler Verlag, Stuttgart

International Valuation Standards (IVS 2017), International Valuation Standards Council, RICS, London

Kämpf-Dern, Annette/Pfnür, Andreas (2009): Grundkonzept des Immobilienmanagements. Ein Vorschlag zur Strukturierung immobilienwirtschaftlicher Managementaufgaben. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 14.

Kranewitter, Heimo (2017): Liegenschaftsbewertung. 7. Auflage, Manz Verlag, Wien

Kranewitter, Heimo (2012): Bewertung von Luxusimmobilien, Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung, Ausgabe 2/2012, Manz Verlag, Wien

Lichtner, Cornelia (2018): GfK veröffentlicht neue Studien zur Kaufkraftverteilung in den Ländern D-A-CH, GfK, Bruchsal

ÖNORM B1802: Liegenschaftsbewertung – Grundlagen, Austrian Standards, Wien

- Meyer, Thorsten/Reith, Reinhold (2003): Luxus und Konsum - eine historische Annäherung, Waxman, Münster
- Platz, Jürgen (2013): Immobilien-Management: Prüfkriterien zu Lage, Substanz, Rendite, 4.Auflage, Springer Fachmedien Verlag, Wiesbaden
- Philipps, Holger (2009): Finanzkrise, Managementpflichten und Wirtschaftsprüfung, Springer Verlag, Wiesbaden
- Scheurwater, Sander (2017): The Future of Valuations, In: RICS
- Schiller, Jürgen/Wohlgemuth, Max (2012): Bewertung von Luxusimmobilien – Welche Immobilie zählt zu den Premium-Immobilien, welche Bewertungsmethoden sind zielführend?, Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung, Heft 2/2012, Manz Verlag, Wien
- Schroeder, Jonathan/Salzer-Möhrling, Miriam (2006): Brand Culture, Routledge Verlag, Oxon
- Schulte, Karl-Werner (2012): Immobilienökonomie: Band III: Stadtplanerische Grundlagen, 2.Auflage, Oldenburg Verlag, München
- Wagner, Fred (2011): Wirtschaftslexikon, Springer Gabler Verlag, Wiesbaden
- Wegelin, Stephan (2003): Was sind Luxusimmobilien, ImmoBilia, Heft: Mai 2003, Zürich
- White, Darron (2003): Internationale Bewertungsverfahren für das Investment in Immobilien: praktische Anwendung internationaler Bewertungsstandards, 3. Auflage, Mainz Verlag, Wiesbaden

## Internet

- ABGB.  
<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001622> abgerufen am 15.01.2019
- Architektenlexikon. <http://www.architektenlexikon.at/de/145.htm> - abgerufen am 03.10.2018
- Duden. <https://www.duden.de/rechtschreibung/Immobilie> - abgerufen am 11.11.2018
- Google Maps. <https://www.google.com/maps> - abgerufen am 29.01.2019
- Lagezuschlagskarte (2018).  
<https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/pdf/lagezuschlagskarte-2017.pdf> - abgerufen am 15.01.2019

Lärmschutz für Österreich. [https://maps.laerminfo.at/?g\\_card=autobahn\\_17\\_24h#](https://maps.laerminfo.at/?g_card=autobahn_17_24h#)  
abgerufen am 02.02.2019

Liegenschaftsbewertungsgesetz (LGB): Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS).

<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003036> – abgerufen 10.02.2019

Österreichische Nationalbank.

<https://www.oenb.at/isaweb/report.do;jsessionid=38C3E4DCA621EE00DFC77EACD6D6C466?report=9.3.41> – abgerufen am 02.02.2018

Mercer. <https://www.mercer.at/newsroom/quality-of-living-2018.html> - abgerufen am 11.11.2019

Mietrechtsgesetz (MRG),

<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10002531> – abgerufen am 15.01.2019

RAS. <http://www.ras-service.de> – abgerufen am 10.11.2018

Richtwertgesetz (RichtWG).

<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003166> abgerufen am 15.01.2019

Strafgesetzbuch (StGB).

<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10002296> abgerufen am 15.01.2019

Thornsby, Devon (2017): How to Define Luxury Real Estate in Today's Market.

<https://realestate.usnews.com/real-estate/articles/how-to-define-luxury-real-estate-in-todays-market> - abgerufen am 12.12.2018

UNESCO. <https://www.unesco.at/kultur/welterbe/die-oesterreichischen-welterbestaetten/> - abgerufen am 20.09.2018

Verdachtsflächenkataster/Altlastenkataster.

<http://www.umweltbundesamt.at/umwelt/altlasten/vfka/> - abgerufen am 3.2.2019

## Quellen: Palais Schottenring

### Quellen

Interview mit Frau Mag. Patrizia Hunter, Geschäftsführerin Palais Schottenring.

Durchgeführt am 13. August 2018

Palais Schottenring Website. <https://www.palais-schottenring.com/de> - abgerufen am 12.02.2019

### Dokumente

**Palais Schottenring:** Betriebskostenvorschau - Anhang 9

**Palais Schottenring:** Geschoßübersichten – Anhang 10

**Palais Schottenring:** Schnitt – Anhang 11

**Palais Schottenring:** Stahlkonstruktion – Anhang 12

**Palais Schottenring:** Wohnungseigentumsvertrag – Anhang 13

### Bilder

**Bild 1:** Windfang – Selbstaufnahme

**Bild 2:** Vestibül – Selbstaufnahme

**Bild 3:** Lichthöfe in Empfangshalle – Selbstaufnahme

**Bild 4:** Statuen in Empfangshalle – Selbstaufnahme

**Bild 5:** Büroräumlichkeiten – Selbstaufnahme

**Bild 6:** Seiteneingang – Selbstaufnahme

**Bild 7:** Post Office – Selbstaufnahme

## Abbildungsverzeichnis

**Abbildung 1:** Wachstum von Millionären Weltweit – Frank Knight Report Seite 14

**Abbildung 2:** Jährliche Veränderung der Veranlagung außerhalb von Banken bei Herkunftsland – Frank Knight Report Seite 21

**Abbildung 3:** Henlex Passport Index 2017 – Frank Knight Report Seite 22

**Abbildung 4:** Sachwertverfahren – Eigenkreation

**Abbildung 5:** Ertragswertverfahren – Eigenkreation

**Abbildung 6:** Vergleichswertverfahren – Eigenkreation

**Abbildung 7:** Discounted Cash Flow – Eigenkreation

**Abbildung 8:** Residualwertverfahren, Varianten – Eigenkreation

**Abbildung 9:** Residualwertverfahren – Eigenkreation

**Abbildung 10:** Haus der Immobilienökonomie - Kämpf-Dern/Pfnür (2009) Seite 11

**Abbildung 11:** Palais Schottenring: WIPAK Garagenzufahrt – Palais Schottenring  
Geschoßübersicht

**Abbildung 12:** Palais Schottenring: Erdgeschoss – Palais Schottenring  
Geschoßübersicht

**Abbildung 13:** Penthaus: Garage – Palais Schottenring Geschoßübersicht

**Abbildung 14:** Penthaus: Erdgeschoß – Palais Schottenring Geschoßübersicht

**Abbildung 15:** Palais Schottenring Penthaus Stahlkonstruktion - Palais Schottenring  
Stahlkonstruktion

**Abbildung 16:** Lage Palais Schottenring – Google Maps

**Abbildung 17:** Auszug aus dem Verdachtsflächenkataster & Altlastenkataster –  
Verdachtsflächenkataster/Altlastenkataster

**Abbildung 18:** Durchschnittslärmpegel – Lärmschutz für Österreich

**Abbildung 19:** Berechnung Sachwertverfahren - Eigenkreation

**Abbildung 20:** Aufstellung Wohnung – Eigenkreation

**Abbildung 21:** Zu- und Abschläge – Eigenkreation

**Abbildung 22:** Mietzins Wohnungen gemäß dem MRG Richtwertmietzins –  
Eigenkreation

**Abbildung 23:** Berechnung Ertragswertverfahren – Eigenkreation

**Abbildung 24:** Vergleichsobjekte Regelgeschoß – Eigenkreation

**Abbildung 25:** Vergleichsobjekte Penthäuser – Eigenkreation

**Abbildung 26:** Berichtigte Vergleichsobjekte Regelgeschoss – Eigenkreation

**Abbildung 27:** Berichtigte Vergleichsobjekte Penthäuser – Eigenkreation

**Abbildung 28:** Verkehrswert nach dem Vergleichswertverfahren – Eigenkreation

**Abbildung 29:** Vergleich der Verkehrswerte – Eigenkreation

**Abbildung 30:** Vergleich der Verkehrswerte mit Verkaufspreis – Eigenkreation

**Abbildung 31:** Regelgeschoss Matrix

**Abbildung 32:** Penthaus Matrix

**Abbildung 33:** Verkaufserlös Wohnungen nach verbesserter Bewertungsmethode

**Abbildung 34:** Verkehrswert nach verbesserter Bewertungsmethode

## Anhang

- Anhang 1:** FDI in Österreich
- Anhang 2:** Grundbuchauszug Palais Schottenring
- Anhang 3:** Residualwertberechnung
- Anhang 4:** Sachwertverfahren
- Anhang 5:** Ertragswertverfahren
- Anhang 6:** Vergleichswertverfahren
- Anhang 7:** Tatsächliche Verkaufspreise
- Anhang 8:** Verbesserte Bewertung
- Anhang 9:** Palais Schottenring: Betriebskostenvorschau
- Anhang 10:** Palais Schottenring: Geschoßübersichten
- Anhang 11:** Palais Schottenring: Schnitt
- Anhang 12:** Palais Schottenring: Stahlkonstruktion
- Anhang 13:** Palais Schottenring: Wohnungseigentumsvertrag
- Anhang 14:** Eigens kreierte Bewertungsmethode

# ANHANG 1 – FDI in Österreich

## Bestände Passiver Direktinvestitionen nach Branchen Gliederung nach Branche der österreichischen Tochter (NACE 2008 Abschnitte)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
	Bestände in Mio EUR									
A+B	252	269	297	306	188	207	275	403	242	
Landwirtschaft, Bergbau	1.181	1.130	1.232	1.100	1.181	1.270	1.260	1.609	1.507	
Nahrungsmittel, Getränke, Tabak	201	195	141	172	258	139	119	144	149	
Textilien, Bekleidung, Leder	1.127	823	874	795	843	727	667	766	762	
Holz, Papier, Druckerei	3.441	3.619	3.813	3.709	5.953	4.566	4.218	3.840	4.068	
Chemie, Kunststoff, Pharmaka	543	673	668	744	665	537	717	951	1.021	
Glas, Steinwaren	1.048	1.085	1.027	1.085	1.155	1.203	1.145	1.131	1.273	
Metalldienstleistungen	720	986	94	2.166	1.083	1.305	1.548	1.307	1.634	
Elektrotechnik, Elektronik, Optik	1.122	1.046	1.343	1.419	1.308	836	1.361	1.069	1.174	
Maschinenbau	364	410	147	1.190	1.580	2.503	2.240	2.365	2.705	
Fahrzeugbau	158	56	148	107	188	195	260	348	298	
Sonstige Waren, Reparatur	854	862	753	1.045	898	811	780	840	816	
Energie, Wasser, Abfall	-61	-150	-51	138	185	135	125	368	537	
Bauwesen	20.244	15.783	15.779	17.169	17.932	17.423	14.610	17.259	19.788	
Handel	710	719	713	869	901	1.168	941	1.453	1.554	
Verkehr, Lagerei	324	314	275	302	323	337	326	288	276	
Hotels, Restaurants	2.592	2.342	2.360	2.087	4.112	3.514	2.565	3.462	2.856	
Information und Kommunikation	48.075	52.617	46.077	45.467	39.533	26.493	29.235	21.139	21.356	
Finanz- und Versicherungswesen	43.681	45.750	28.053	27.567	22.642	4.595	6.030	6.018	6.309	
davon Holdings	2.415	2.792	3.224	2.806	4.975	3.305	3.734	3.671	5.787	
Grundstücks- und Wohnungswesen	30.051	32.715	36.836	40.200	44.571	75.637	76.617	77.335	88.509	
Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und techn. DL	28.604	31.379	35.681	37.742	41.085	74.433	75.614	76.135	87.381	
davon Headquartars	2.011	1.883	2.240	1.858	1.735	2.328	3.840	4.124	4.529	
Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen	27	28	80	104	98	122	122	123	128	
Öffentliche und persönliche Dienste	0	5	2	0	0	0	0	123	29	
Unzuordenbar	117.399	120.203	118.069	124.840	129.668	144.762	146.706	144.119	160.997	
<b>Insgesamt</b>										

Quelle: OeNB.

## ANHANG 2 – Grundbuchauszug Palais Schottenring



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01004 Innere Stadt EINLAGEZAHL 143  
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 5710/2017

WOHNUNGSEIGENTUM IN VORBEREITUNG

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1439	GST-Fläche	1155	
	Bauf.(10)	1072	
	Bauf.(20)	83	Neutorgasse 17
			Schottenring 18A
1441	GST-Fläche	1155	
	Bauf.(10)	1057	
	Bauf.(20)	98	Börsegasse 14
			Schottenring 18
GESAMTFLÄCHE		2310	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

- 2 a 11008/1994 Bauplatz (auf) Gst 1439 1441
- 3 a 5302/2017 RECHT der Duldung der Errichtung, Erhaltung, Betrieb und Benützung von zwei Garagenanbindungsrohren im Sinne des Punktes 1. Dienstbarkeitsvertrag 2017-04-18 ob Gst 1777 zugunsten Gste 1439, 1444

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

52 ANTEIL: 1/1

SRE Schottenring 18 Real Estate GmbH (FN 424995v)

ADR: Schottenring 17/11, Wien 1010

a 6311/2015 IM RANG 10468/2014 Kaufvertrag 2015-03-26 Eigentumsrecht

b 11931/2015 Namens- und Adressenänderung

c 3130/2016 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Geschäftslokal Top 101, Top 102, Top 103 und Top 201 für KSZ Immobilien GmbH (FN 442065x)

d 3130/2016 Änderung des Firmennamens

e 4464/2016 Zusammenziehung der Anteile

f 10575/2016 Namensänderung

g 10577/2016 Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum gem § 42 WEG 2002; Treuhänder: HASCH & PARTNER Anwalts-gesellschaft mbH (FN 191860y)

h 12100/2016 IM RANG 10577/2016 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Tresor für Virtus Dreizehn Beteiligungs GmbH (FN 458183z)

j 533/2017 IM RANG 10577/2016 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an W 209+210 für Alexander Shapiro geb 1953-01-05

Irina Dubrovskaya geb 1960-10-07

k 2366/2017 IM RANG 10577/2016 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum

Seite 1 von 2

gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an W 108, Kfz-Stellplatz 4 für Virtus Zwölf Beteiligungs GmbH (FN 458182y)

l 2368/2017 IM RANG 10577/2016 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an W 120 für Virtus Fünfzehn Beteiligungs GmbH (FN 458867f)

m 2382/2017 IM RANG 10577/2016 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an W 112, Kfz-Stellplatz 14 für Virtus Vierzehn Beteiligungs GmbH (FN 458866d)

n 2594/2017 IM RANG 10577/2016 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an W 117+118 für Virtus Achtzehn Beteiligungs GmbH (FN 459284v)

o 3107/2017 IM RANG 10577/2016 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an W 212, KFZ-Stellplatz 11 für Barbara Sorgo geb 1961-01-03  
Peter Sorgo geb 1958-04-12

p 4631/2017 IM RANG 10577/2016 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an W 116, KFZ-Stellplatz 21 für Marga Brigitte Wagner-Pischel geb 1950-04-14

q 5642/2017 IM RANG 10577/2016 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an W 219, KFZ-Abstellplatz 9, KFZ-Abstellplatz 10 für Ascham AG HR-Nr: FL-0002.543.037-6

r 5710/2017 IM RANG 10577/2016 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an W 203 für Eva Weider-Ziegler geb 1966-01-28

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 a 21428/2012 Pfandbestellungsurkunde 2012-05-03  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 39.000.000,--  
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)

b 21428/2012 Kautionsband

2 a 6311/2015 Pfandbestellungsurkunde 2015-06-26  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 36.864.200,--  
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)

b 6311/2015 Kautionsband

3 a 7212/2016 Pfandbestellungsurkunde 2016-07-05  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.440.000,--  
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)

b 7212/2016 Kautionsband

4 a 9349/2016 Pfandbestellungsurkunde 2016-07-05,  
Firmenbuchauszug 2016-07-06  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 720.000,--  
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)

b 9349/2016 Kautionsband

5 a 10574/2016 Vorbehaltene Verpfändung gem § 40 Abs 1 WEG 2002  
bis EUR 32.440.000,--

6 a 4877/2017 Pfandbestellungsurkunde 2016-07-05  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 17.800.000,--  
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)

b 4877/2017 Kautionsband

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.  
\*\*\*\*\*

## ANHANG 3 – Residualwertberechnung

### RESIDUALWERTVERFAHREN

Verkehrswert der Fertiggestellten Immobilie			-
GIK:			
- Ankauf der Liegenschaft (inkl. allen Nebenkosten)	-	71.878.023	
- Baukosten	-	37.886.265	
- Management und Dienstleistung	-	4.516.592	
- Finanzierungskosten	-	5.800.000	
Gesamt Investitionskosten			- 120.080.880
- Bauträgergewinn	15%		- 18.012.132

Maximaler Bodenwert der Liegenschaft	-	138.093.012
--------------------------------------	---	-------------

<b>Grundstück</b>	<b>2.310 m2</b>	<b>Bodenwert</b>	<b>-</b>	<b>59.781 m2</b>
<b>WNF</b>	<b>8.419 m2</b>	<b>Bodenwert</b>	<b>-</b>	<b>16.403 m2</b>

### ANKAUF \* gemäß Kaufvertrag

Ankauf der Liegenschaft		68.400.000
Grunderwerbssteuer	3,50%	2.394.000
Eintragungsgebühr	1,10%	752.400
Treuhändergebühren		331.623
		<b>71.878.023</b>

# ANHANG 4 – Sachwertverfahren

SACHWERTVERFAHREN	
€16.249.033,39	€0,00
€37.886.265,00	
-	Wertminderung infolge Alters
-	Wertminderung infolge Baumängel
-	Wertminderung infolge Bauschäden
=	Bauzeitwert der baulichen Anlagen
+/-	Sonstige wertbeeinflussende Umstände
=	€54.135.298

Verkehrswert: 54.135.298  
 Verkaufserlös erzielt: \*\* 156.467.815  
 Differenz: - 102.332.517 Test  
 -189,03% 156.467.815

**\*\* Normalisiert**

\* gemäß Baumeister DI Murat Alkan, MSc.

**Neubauwert der Anlagen:**  
 Baukosten /m2 WNF \* 8,419 m2  
 Baukosten: 4.500,00  
 37.886.265  
**Bodenwert:** 16.249,033  
**Wert des Zubehörs:** -

# ANHANG 5 – Ertragswertverfahren

## 1) Recherche

### Wohnungen - Regelgeschoß - Freier Mietzins

#### WKO Immobilienpreispegel

Mietwohnungen für welche die Mietzinsobergrenze gem. §16 Abs. 2 MRG nicht gelten

1010 Wien, Sehr Guter Wohnwert, ab 60m<sup>2</sup>

	EUR/m <sup>2</sup>	% Change
2015	15,2	
2016	15,8	3,8%
2017	16,2	2,5%
2018	15,9	-1,9%

#### Vergleichsobjekte - Regelgeschoß

Adresse	WNF	Miete (exkl. BK) p.m.	Miete/m <sup>2</sup>	
Nähe Salzries	200	3.626,00	18,13	<a href="https://www.willhaben.at/asd/immobilien/d/mietwohnungen/wien/wien-1010-innere-stadt/schwedenplatz-naehe-4-zimmer-altbauwohnung-27932059/">https://www.willhaben.at/asd/immobilien/d/mietwohnungen/wien/wien-1010-innere-stadt/schwedenplatz-naehe-4-zimmer-altbauwohnung-27932059/</a>
Nähe Schwedenplatz	187	3395	18,16	<a href="https://www.willhaben.at/asd/immobilien/d/mietwohnungen/wien/wien-1010-innere-stadt/groszuegge-6-zimmer-altbauwohnung-in-der-innenstadt-28061442/">https://www.willhaben.at/asd/immobilien/d/mietwohnungen/wien/wien-1010-innere-stadt/groszuegge-6-zimmer-altbauwohnung-in-der-innenstadt-28061442/</a>
Nähe Stephansdom	134	2412	18,00	<a href="https://www.willhaben.at/asd/immobilien/d/mietwohnungen/wien/wien-1010-innere-stadt/ops-herrliche-altbauwohnung-im-herzen-wiens-17566998/">https://www.willhaben.at/asd/immobilien/d/mietwohnungen/wien/wien-1010-innere-stadt/ops-herrliche-altbauwohnung-im-herzen-wiens-17566998/</a>
Nähe Stadtpark	135	2395	17,74	<a href="https://www.willhaben.at/asd/immobilien/d/mietwohnungen/wien/wien-1010-innere-stadt/ingarte-135m2-altbauwohnung-naehe-stadtpark-mit-balkon-27537248/">https://www.willhaben.at/asd/immobilien/d/mietwohnungen/wien/wien-1010-innere-stadt/ingarte-135m2-altbauwohnung-naehe-stadtpark-mit-balkon-27537248/</a>
Nähe Stadtpark	231	3915	16,95	<a href="https://www.willhaben.at/asd/immobilien/d/mietwohnungen/wien/wien-1010-innere-stadt/altbauwohnung-in-der-city-29493835/">https://www.willhaben.at/asd/immobilien/d/mietwohnungen/wien/wien-1010-innere-stadt/altbauwohnung-in-der-city-29493835/</a>
Nähe Stephansdom	288	4870	16,91	<a href="https://www.willhaben.at/asd/immobilien/d/mietwohnungen/wien/wien-1010-innere-stadt/wohnen-in-einem-attbau-29493835/">https://www.willhaben.at/asd/immobilien/d/mietwohnungen/wien/wien-1010-innere-stadt/wohnen-in-einem-attbau-29493835/</a>
Nähe Oper	250	4998	19,99	<a href="https://www.willhaben.at/asd/immobilien/d/mietwohnungen/wien/wien-1010-innere-stadt/altbauwohnung-in-gra-dnvaltem-ringstrassenpalais-19336868/">https://www.willhaben.at/asd/immobilien/d/mietwohnungen/wien/wien-1010-innere-stadt/altbauwohnung-in-gra-dnvaltem-ringstrassenpalais-19336868/</a>
Nähe Parking	155	3904	25,19	<a href="https://www.willhaben.at/asd/immobilien/d/mietwohnungen/wien/wien-1010-innere-stadt/ringstrassen-apartment-4-zimmer-uberwaeltigendem-blick-ueber-den-stadtpark-289521834/">https://www.willhaben.at/asd/immobilien/d/mietwohnungen/wien/wien-1010-innere-stadt/ringstrassen-apartment-4-zimmer-uberwaeltigendem-blick-ueber-den-stadtpark-289521834/</a>

#### Annahme

Über 250m <sup>2</sup>	18 EUR/m <sup>2</sup>
Unter 250m <sup>2</sup>	20 EUR/m <sup>2</sup>

#### Vergleichsobjekte - Dachgeschoß

Nähe Kärntnerstraße	199	5158	25,92	<a href="https://www.willhaben.at/asd/immobilien/d/mietwohnungen/wien/wien-1010-innere-stadt/haus-dachgeschoss-direkt-auf-der-kaerntnerstrasse-283418408/">https://www.willhaben.at/asd/immobilien/d/mietwohnungen/wien/wien-1010-innere-stadt/haus-dachgeschoss-direkt-auf-der-kaerntnerstrasse-283418408/</a>
Nähe Kärntnerstraße	325	9024	27,77	<a href="https://www.willhaben.at/asd/immobilien/d/mietwohnungen/wien/wien-1010-innere-stadt/the-inner-city-gehoert-157473290/">https://www.willhaben.at/asd/immobilien/d/mietwohnungen/wien/wien-1010-innere-stadt/the-inner-city-gehoert-157473290/</a>
Nähe Stephansdom	179	4769	26,64	<a href="https://www.willhaben.at/asd/immobilien/d/mietwohnungen/wien/wien-1010-innere-stadt/daphnplatz-aus-der-voegelperspektive-erstbezug-mit-terrasse-27756148/">https://www.willhaben.at/asd/immobilien/d/mietwohnungen/wien/wien-1010-innere-stadt/daphnplatz-aus-der-voegelperspektive-erstbezug-mit-terrasse-27756148/</a>
Nähe Kärntnerstraße	189	5158	27,29	<a href="https://www.willhaben.at/asd/immobilien/d/mietwohnungen/wien/wien-1010-innere-stadt/zumgrenzen-nah-ekklusive-dachgeschosswohnung-mit-blick-auf-den-stephansdom-280898836/">https://www.willhaben.at/asd/immobilien/d/mietwohnungen/wien/wien-1010-innere-stadt/zumgrenzen-nah-ekklusive-dachgeschosswohnung-mit-blick-auf-den-stephansdom-280898836/</a>
Nähe Kärntnerstraße	179	4769	26,64	<a href="https://www.willhaben.at/asd/immobilien/d/mietwohnungen/wien/wien-1010-innere-stadt/ekklusive-dachgeschosswohnung-direkt-auf-der-kaerntner-strasse-280898836/">https://www.willhaben.at/asd/immobilien/d/mietwohnungen/wien/wien-1010-innere-stadt/ekklusive-dachgeschosswohnung-direkt-auf-der-kaerntner-strasse-280898836/</a>
Nähe Stadtpark	399	10741	26,92	<a href="https://www.immobilienscout24.at/wohne/Sa1e97c2886d3470e15175">https://www.immobilienscout24.at/wohne/Sa1e97c2886d3470e15175</a>
Nähe Parking	248	6517	26,28	<a href="https://www.immobilienscout24.at/wohne/Sa1e97c2886d3470e15175">https://www.immobilienscout24.at/wohne/Sa1e97c2886d3470e15175</a>

#### Annahme

Über 250m <sup>2</sup>	29 EUR/m <sup>2</sup>
------------------------	-----------------------

### Wohnungen - Regelgeschoß - Richtwertmietzins

#### Anschrift:

Schottenring 18  
1010 Wien

Lagezuschlag 10,93

Richtwert für Kat. A Wohnung 5,58

#### Zu-/Abschläge:

Geschoßzuschlag	(ab 2.OG)	je	1,5%		
WHG Hofseitig	bis	-10,0%			
Zusätzliches Bad	5,0%	-10,0%			
Zusätzliches WC		5,0%			
Erstbezug	bis	5,0%			
Hochwertiger Parketboden	bis	3,0%			
Telefonanschluss		1,0%			
Hauszentralheizung		3,6%			
Telekabelanschluss		1,0%			
Gegensprechanlage		1,0%			
Waschmaschinenanschluss		1,0%			
WHG mit Balkon	bis	10,0%			
<b>1.OG</b>					
Top 105	30,6%	7,285	18,21 EUR/m <sup>2</sup>		2. Bad, 2. WC
Top 106	20,6%	6,727	17,66 EUR/m <sup>2</sup>		2.WC
Top 203	5,6%	5,89	16,82 EUR/m <sup>2</sup>		Hofseitig
Top 204	30,6%	7,285	18,21 EUR/m <sup>2</sup>		2. Bad, 2. WC
Top 205	20,6%	6,727	17,66 EUR/m <sup>2</sup>		2.WC
Top 206	30,6%	7,285	18,21 EUR/m <sup>2</sup>		2. Bad, 2. WC
<b>2.OG</b>					
Top 109	22,1%	6,81	17,74 EUR/m <sup>2</sup>		2.WC
Top 110	22,1%	6,81	17,74 EUR/m <sup>2</sup>		2.WC
Top 208	12,1%	6,252	17,18 EUR/m <sup>2</sup>		Hofseitig, 2.WC
Top 210	32,1%	7,368	18,30 EUR/m <sup>2</sup>		2. Bad, 2. WC
Top 211	17,1%	6,531	17,46 EUR/m <sup>2</sup>		
Top 212	42,1%	7,926	18,86 EUR/m <sup>2</sup>		2. Bad, 2. WC, Balkon
<b>3.OG</b>					
Top 217	18,6%	6,615	17,55 EUR/m <sup>2</sup>		
Top 218	33,6%	7,452	18,38 EUR/m <sup>2</sup>		2. Bad, 2. WC, Balkon

### Gewerbefläche EG

#### WKO Immobilienpreispegel

Geschäftslokale

1010 Wien, 1b Lage

	EUR/m <sup>2</sup>	% Change	EUR/m <sup>2</sup>	% Change	EUR/m <sup>2</sup>	% Change
	bis 60m <sup>2</sup>		60-150m <sup>2</sup>		über 150m <sup>2</sup>	
2015	54,0		46,0		36,0	
2016	60,0	10,0%	49,5	7,1%	37,0	2,7%
2017	63,0	4,8%	48,0	-3,1%	35,3	-4,8%
2018	69,8	9,7%	54,4	11,8%	35,6	0,8%

1010 Wien, Nebenlage

	EUR/m <sup>2</sup>	% Change	EUR/m <sup>2</sup>	% Change	EUR/m <sup>2</sup>	% Change
	bis 60m <sup>2</sup>		60-150m <sup>2</sup>		über 150m <sup>2</sup>	
2015	21,0		14,5		12,2	
2016	22,8	7,9%	15,5	6,5%	13,2	7,6%
2017	23,3	2,1%	16,7	7,2%	13,7	3,6%
2018	25,3	7,9%	20,5	18,5%	16,7	18,0%

#### Stellplätze

Wipark <https://www.wipark.at/report/1/ep/programm/view.do?pageFunktio=88850/programm/87043/channel/5677>

315 p.m.	Apr.-Okt.	0,58	Minus BK*	113,78	201,22
378 p.m.	Nov.-März.	0,42	Minus BK*	113,78	264,22

**Gewichteter Durchschnitt 227,47**

\* gemäß Palais Schottenring Betriebskostenvorschau

**BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN****Betriebskosten** \* Gemäß Palais Schottenring Betriebskostenvorschau

Gewerbe	3,2 EUR/m2 p.m.
Wohnen	5,5 EUR/m2 p.m.
Stellplätze	113,8 EUR/Stellplatz

Nicht umlagefähig: §21 MRG

	EUR/m2 p.m.	m2 WNF	EUR p.m.	EUR p.a.	Nicht umlagefähig
Gewerbe	3,2	1.220,22	3.945	47.345	4%
Wohnen	5,5	7.198,95	39.912	478.947	2%
Stellplätze	113,8	28 Stück	3.186	38.231	2%
					<b>1.894</b>
					<b>9.579</b>
					<b>765</b>

**Verwaltungskosten** \* Bienert/Funk (2014) Seite 346

Gewerbe	3% von Jahresrohertrag	7.398
Wohnen	5% von Jahresrohertrag	96.149

Umlagefähig: §22 MRG

**Instandhaltungskosten** (ca. 13% von Jahresrohertrag) \* Bienert/Funk Seite 346

Gewerbe	8,0 EUR/m2 p.a.
Wohnen	15,0 EUR/m2 p.a.
Stellplätze	75,0 EUR/Stellplätze

Nicht umlagefähig: §3 MRG und § 8 MRG

Gewerbe	8,0 EUR/m2 p.a.	<b>117.141</b>
Wohnen	15,0 EUR/m2 p.a.	<b>1.295.811</b>
Stellplätze	75,00 EUR/Stellplatz	<b>25.200</b>

\*Bienert &amp; Funk Seite 353

**Mietaufwagnis** (ca. 13% von Jahresrohertrag) \* Bienert/Funk Seite 346

Gewerbe	4% von Jahresrohertrag	<b>9.863</b>
Wohnen	2% von Jahresrohertrag	<b>38.460</b>
Stellplätze	2% von Jahresrohertrag	<b>983</b>

**Vervielfältiger**

Kapitalisierungszinssatz	3% * Kranewitter (2017) Seite 98
Restnutzungsdauer	100 * Restnutzungsdauer nach Generalsanierung
Vervielfältiger	31,59891 * Bienert/Funk (2014) Seite 1039

## 2) Jahresrohertrag Berechnung

Geschoss	Top	WNF	Balkon/Terrasse	Fl. Gewichtet	Miete/m2	Miete p.m.	Miete p.a.
EG	101	186,95	-	186,95	16,70	3.122	37.465
EG	102	19,89	-	19,89	25,30	503	6.039
EG	103	232,60	-	232,60	16,70	3.884	46.613
EG	201	780,78	-	780,78	16,70	13.039	156.468
1.OG	104	285,27	-	285,27	18,00	5.135	61.618
1.OG	105	109,86	-	109,86	18,21	2.001	24.013
1.OG	106	63,62	-	63,62	17,66	1.123	13.480
1.OG	107	247,93	-	247,93	20,00	4.959	59.503
1.OG	202	281,49	-	281,49	18,00	5.067	60.802
1.OG	203	48,35	-	48,35	16,82	813	9.759
1.OG	204	73,32	-	73,32	18,21	1.336	16.026
1.OG	205	104,25	-	104,25	17,66	1.841	22.089
1.OG	206	114,92	-	114,92	18,21	2.093	25.119
2.OG	108	278,13	9,11	280,86	18,00	5.056	60.666
2.OG	109	88,36	-	88,36	17,74	1.568	18.810
2.OG	110	85,47	-	85,47	17,74	1.516	18.195
2.OG	111	254,86	4,52	256,22	18,00	4.612	55.343
2.OG	208	72,48	-	72,48	17,18	1.245	14.945
2.OG	207	175,66	4,60	177,04	20,00	3.541	42.490
2.OG	210	113,42	-	113,42	18,30	2.075	24.905
2.OG	211	38,25	-	38,25	17,46	668	8.015
2.OG	212	111,97	9,20	114,73	18,86	2.163	25.961
2.OG	213	159,07	-	159,07	20,00	3.181	38.177
3.OG	112	293,82	7,14	295,96	18,00	5.327	63.928
3.OG	113	179,40	-	179,40	20,00	3.588	43.056
3.OG	115	263,50	3,57	264,57	18,00	4.762	57.147
3.OG	214	278,84	3,57	279,91	18,00	5.038	60.461
3.OG	215	158,47	-	158,47	20,00	3.169	38.033
3.OG	216	150,66	7,14	152,80	20,00	3.056	36.672
3.OG	217	39,22	-	39,22	17,55	688	8.257
3.OG	218	98,06	-	98,06	18,38	1.803	21.631
4.OG	116	280,58	16,09	285,41	18,00	5.137	61.648
4.OG	117	179,98	-	179,98	20,00	3.600	43.195
4.OG	119	267,39	1,63	267,88	18,00	4.822	57.862
4.OG	219	441,99	-	441,99	18,00	7.956	95.470
4.OG	220	316,84	2,01	317,44	18,00	5.714	68.568
DG	120	374,11	419,20	499,87	29,00	14.496	173.955
DG	121	399,03	207,11	461,16	29,00	13.374	160.485
DG	222	417,31	346,84	521,36	29,00	15.119	181.434
DG	223	353,07	271,95	434,66	29,00	12.605	151.260

Stellplätze	Top	Miete p.m.	Miete p.a.
1	Top 222	227	2.730
2	Top 222	227	2.730
3	Top 222	227	2.730
4	Top 108	227	2.730
5	Top 217	227	2.730
6	Top 222	227	2.730
7	Top 113	227	2.730
8	Top 113	227	2.730
9	Top 219	227	2.730
10	Top 219	227	2.730
11	Top 212	227	2.730
12	Top 121	227	2.730
12a	Top 121	114	1.365
13	Top 121	227	2.730
13a	Top 121	114	1.365
14	Top 112	227	2.730
15	Top 207	227	2.730
16	Top 207	227	2.730
17	Top 115	227	2.730
18	Top 120	227	2.730
19	Top 120	227	2.730
20	Top 120	227	2.730
21	Top 116	227	2.730
22	Top 223	227	2.730
22a	Top 223	114	1.365
23	Top 223	227	2.730
23a	Top 223	114	1.365
24	Top 111	227	2.730

Jahresrohertrag Gewerbe	246.585
Jahresrohertrag Wohnungen	1.922.975
Jahresrohertrag PKW Stellplätze	49.133
<b>Jahresrohertrag</b>	<b>2.218.693</b>

### 3) Ertragswert Berechnung

ERTRAGSWERT		
<b>Jahresrohertrag</b>		<b>2.218.693</b>
Gewerbe	246.585	
Wohnen	1.922.975	
Stellplätze	49.133	
- Nicht umlagefähige Betriebs- und Verwaltungskosten	-	12.237
Gewerbe	-	1.894
Wohnen	-	9.579
Stellplätze	-	765
- Instandhaltungskosten	-	1.438.152
Gewerbe	-	117.141
Wohnen	-	1.295.811
Stellplätze	-	25.200
- Mietausfallswagnis	-	49.306
Gewerbe	-	9.863
Wohnen	-	38.460
Stellplätze	-	983
- Verzinsung des Bodenwertes		487.471
<b>= Jahresreinertrag der baulichen Anlagen</b>		<b>1.206.469</b>
* Vervielfältiger		31,60
<b>= Ertragswert der baulichen Anlagen</b>		<b>38.123.105</b>
- Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs		-
+ Bodenwert		16.249.033
+/- Sonstige wertbeeinflussende Umstände		-
<b>= Ertragswert der Liegenschaft</b>		<b>54.372.139</b>
+/- Marktanpassung		
<b>= Verkehrswert</b>		<b>54.372.139</b>

Verkaufserlös erzielt: \* 156.467.815  
Differenz: - 102.095.677  
-187,77%

Test:  
156.467.815

\* Normalisiert



## 2) Vergleichswert Penthäuser

KV	Datum	PLZ	Adresse	WNF [m <sup>2</sup> ]	Terrasse [m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Gewicht	Kaufpreis [EUR]	Preis/Fl. Gewicht [EUR]
1	25.04.18	1010	Gonzagasse, 20	206,25	58,91	223,92	2.500.000	11.165	11.165
2	22.12.17	1090	Kolringasse, 15	111,44	-	111,44	1.613.000	14.474	14.474
3	19.07.18	1010	Rathausplatz, 8	398,14	141,91	440,71	4.684.251	10.629	10.629
4	07.03.17	1090	Schlickgasse, 5	118,67	69,61	136,55	1.232.890	9.175	9.175
5	11.01.18	1090	Schlickgasse, 5	111,22	29,47	120,06	1.070.000	8.912	8.912
6	02.07.18	1010	Schönlentengasse, 11	93,00	9,71	95,91	1.435.000	14.961	14.961
7	12.05.17	1010	Schönlentengasse, 9	245,00	136,89	286,07	4.250.000	14.857	14.857
8	13.08.18	1010	Werderergasse, 2A	86,85	26,54	94,81	1.406.000	14.829	14.829
9	14.06.18	1090	Berggasse, 35	132,02	19,55	137,89	2.113.060	15.325	15.325
10	19.12.18	1010	Remgasse, 10	207,70	46,00	221,50	4.044.000	18.257	18.257
11	25.06.18	1010	Bäseplatz, 1	270,10	85,30	295,69	5.720.000	19.345	19.345
12	03.11.15	1010	Tuchlauben, 3	289,64	78,07	313,06	8.780.000	28.046	28.046
<b>Durchschnitt</b>									<b>14.998</b>

Stichtag: Q4 2018

	Preis/Fl. Gewicht [EUR]	Anpassung: Zeit	Anpassung: Lage	Anpassung: -Luxus ->	Angepasster Vergleichswert/Fl. Gew. [EUR]	
1	11.165	0,00%	2,00%	26,00%	14.291	
2	14.474	0,00%	10,00%	18,00%	18.527	
3	10.629	0,00%	5,00%	18,00%	13.073	
4	9.175	0,00%	15,00%	23,00%	12.662	
5	8.912	0,00%	2,00%	23,00%	12.290	
6	14.961	0,00%	2,00%	23,00%	18.702	
7	14.857	0,00%	2,00%	23,00%	18.571	
8	14.829	0,00%	2,00%	18,00%	17.795	
9	15.325	0,00%	15,00%	21,00%	20.842	
10	18.257	0,00%	2,00%	18,00%	21.909	
11	19.345	0,00%	2,00%	8,00%	21.270	
12	28.046	0,00%	2,00%	3,00%	29.448	
<b>Durchschnitt</b>						<b>18.283</b>

- Anpassung Luxus
- Privater Aufzug 5% (bis zu)
  - Keine Dachschrägen 5% (bis zu)
  - Großzügiges Entree 5% (bis zu)
  - Außenterrassen 3% (bis zu)
  - Pool 3% (bis zu)
  - Concierge Service 5% (bis zu)

### 3) Verkaufserlös Berechnung

Geschoss	Top	WNF	Balkon/Terrasse	Gewichtete Fläche	Verkaufspreis/m2	Verkaufspreis
EG	101	186,95	0	186,95	10.237	1.913.873
EG	102	19,89	0	19,89	10.237	203.621
EG	103	232,6	0	232,60	10.237	2.381.208
EG	201	780,78	0	780,78	10.237	7.993.121
1.OG	104	285,27	0	285,27	14.237	4.061.490
1.OG	105	109,86	0	109,86	14.237	1.564.116
1.OG	106	63,62	0	63,62	14.237	905.780
1.OG	107	247,93	0	247,93	14.237	3.529.867
1.OG	202	281,49	0	281,49	14.237	4.007.673
1.OG	203	48,35	0	48,35	14.237	688.376
1.OG	204	73,32	0	73,32	14.237	1.043.883
1.OG	205	104,25	0	104,25	14.237	1.484.244
1.OG	206	114,92	0	114,92	14.237	1.636.157
2.OG	108	278,13	9,11	280,86	14.737	4.139.177
2.OG	109	88,36	0	88,36	14.737	1.302.193
2.OG	110	85,47	0	85,47	14.737	1.259.602
2.OG	111	254,86	4,52	256,22	14.737	3.775.946
2.OG	208	72,48	0	72,48	14.737	1.068.163
2.OG	207	175,66	4,6	177,04	14.737	2.609.101
2.OG	210	113,42	0	113,42	14.737	1.671.511
2.OG	211	38,25	0	38,25	14.737	563.704
2.OG	212	111,97	9,2	114,73	14.737	1.690.817
2.OG	213	159,07	0	159,07	14.737	2.344.271
3.OG	112	293,82	7,14	295,96	15.737	4.657.659
3.OG	113	179,4	0	179,40	15.737	2.823.281
3.OG	116	263,5	3,57	264,57	15.737	4.163.647
3.OG	214	278,84	3,57	279,91	15.737	4.405.058
3.OG	215	158,47	0	158,47	15.737	2.493.898
3.OG	216	150,66	7,14	152,80	15.737	2.404.699
3.OG	217	39,22	0	39,22	15.737	617.219
3.OG	218	98,06	0	98,06	15.737	1.543.205
4.OG	116	280,58	16,09	285,41	16.737	4.776.958
4.OG	117	179,98	0	179,98	16.737	3.012.389
4.OG	119	267,39	1,63	267,88	16.737	4.483.586
4.OG	219	441,99	0	441,99	16.737	7.397.743
4.OG	220	316,84	2,01	317,44	16.737	5.313.156
DG	120	374,11	419,2	499,87	18.283	9.139.156
DG	121	399,03	207,11	461,16	18.283	8.431.473
DG	222	417,31	346,84	521,36	18.283	9.532.095
DG	223	353,07	271,95	434,66	18.283	7.946.826
<b>Verkaufserlös Wohnungen</b>						<b>134.979.942</b>

PKW Stellplätze	
1	100.000
2	100.000
3	100.000
4	100.000
5	100.000
6	100.000
7	100.000
8	100.000
9	100.000
10	100.000
11	100.000
12	100.000
12a	50.000
13	100.000
13a	50.000
14	100.000
15	100.000
16	100.000
17	100.000
18	100.000
19	100.000
20	100.000
21	100.000
22	100.000
22a	50.000
23	100.000
23a	50.000
24	100.000
<b>Verkaufserlös Stellplätze</b>	<b>2.600.000</b>

Verkaufserlös Wohnungen	134.979.942
Verkaufserlös Stellplätze	2.600.000
<b>Verkaufserlös Gesamt</b>	<b>137.579.942</b>
<b>Durchschnittsverkaufspreise/m2</b>	
EG	10.237
1.OG	14.237
2.OG	14.737
3.OG	15.737
4.OG	16.737
DG	18.283

Verkaufserlös erzielt:	156.467.815	Test:
Differenz:	- 18.887.874	156.467.815
	-13,73%	

#### 4) Verkehrswert Berechnung

<b>VERGLEICHSWERTVERFAHREN</b>	
Verkaufserlös Wohnungen (anhanden des Mittelwertes der angepassten Vergleichsobjekte)	134.979.942
Verkaufserlös Stellplätze (anhanden des Mittelwertes der angepassten Vergleichsobjekte)	2.600.000
+/- Sonstige wertbeeinflussende Umstände	-
Vergleichswert	137.579.942
+/- Marktanpassung	-
<b>Verkehrswert</b>	<b>137.579.942</b>

## ANHANG 7 – Tatsächliche Verkaufspreise

Geschoss	Top	WNF	Balkon/Terrasse	Lagerraum	Fl. Gewichtet	Preis/m2 Gew.	Verkaufserlös	Normalisierter Verkaufserlös
EG	101	186,95	30%		186,95			
EG	102	19,89			19,89	6,225	7.596,240	
EG	103	232,6			232,60			
EG	201	780,78			780,78			
1.OG	104	285,27		19,39	285,27			
1.OG	105	109,86		8,04	109,86			
1.OG	106	63,62		7,66	63,62			
1.OG	107	247,93		23,55	247,93			
1.OG	202	281,49		9,20	281,49	13,544	18.000,000	
1.OG	203	48,35		9,80	48,35			
1.OG	204	73,32		6,77	73,32			
1.OG	205	104,25		12,56	104,25			
1.OG	206	114,92		12,33	114,92			
2.OG	108	278,13	9,11	16,78	280,86	14,185	3.984,000 *	0,20265763
2.OG	109	88,36		5,48	88,36	16,643	2.893,000	0,12542761
2.OG	110	85,47		5,69	85,47			
2.OG	111	254,86	4,52	8,52	256,22	17,828	5.860,000	0,23717168
2.OG	208	72,48		4,48	72,48			
2.OG	207	175,66	4,6	17,94	177,04	17,013	3.012,000	0,1277438
2.OG	210	113,42		9,66	113,42	15,294	1.734,627	0,08183858
2.OG	211	38,25		6,59	38,25	18,301	700,000	0,02759941
2.OG	212	111,97	9,2	9,45	114,73	16,661	1.911,500	0,08278381
2.OG	213	159,07		7,38	159,07	17,602	2.800,000	0,11477748
3.OG	112	293,82	7,14	17,38	295,96	15,782	4.671,000 *	0,20
3.OG	113	179,4		13,76	179,40	17,575	3.153,000	0,12
3.OG	115	263,5	3,57	15,85	264,57	18,676	10.169,000	0,37
3.OG	214	278,84	3,57	6,59	279,91			
3.OG	215	158,47		4,82	158,47	18,590	2.946,000	0,11
3.OG	216	150,66		7,14	150,66	18,433	3.500,000	0,13
3.OG	217	39,22		12,32	39,22			
3.OG	218	98,06		9,15	98,06	17,336	1.700,000	0,07
4.OG	116	280,58	16,09	15,85	285,41	17,974	5.130,000 *	0,19120198
4.OG	117	179,98		16,84	179,98	16,969	3.054,000 *	0,12057354
4.OG	119	267,39	1,63	12,82	267,88	21,278	5.700,000	0,17945949
4.OG	219	441,99		19,16	441,99	19,480	8.610,000	0,29610122
4.OG	220	316,84	2,01	10,15	317,44	21,421	6.800,000	0,21266377
DG	120	374,11	419,2	40,51	499,87	23,226	11.610,000	0,26074959
DG	121	399,03	207,11	41,00	461,16	16,263	7.500,000 * **	0,24055867
DG	222	417,31	346,84	19,25	521,36	16,142	8.416,009 * **	0,27196056
DG	223	353,07	271,95	44,28	434,66	15,760	6.850,240 * **	0,22673118
						<b>Verkaufserlös Wohnungen</b>	<b>138.300,616</b>	<b>153.534,315</b>

Stellplätze	Top	Verkaufserlös
1	Top 222	120.000
2	Top 222	120.000
3	Top 222	120.000
4	Top 108	100.000
5	Top 217	120.000
6	Top 222	120.000
7	Top 113	100.000
8	Top 113	100.000
9	Top 219	120.000
10	Top 219	120.000
11	Top 212	113.500
12	Top 121	120.000
12a	Top 121	50.000
13	Top 121	120.000
13a	Top 121	50.000
14	Top 112	100.000
15	Top 207	120.000
16	Top 207	120.000
17	Top 115	120.000
18	Top 120	100.000
19	Top 120	100.000
20	Top 120	100.000
21	Top 116	120.000
22	Top 223	120.000
22a	Top 223	50.000
23	Top 223	120.000
23a	Top 223	50.000
24	Top 111	120.000
<b>Verkaufserlös Stellplätze</b>		<b>2.933,500</b>

\* Einheiten welche Gesellschafter-Intern verkauft wurden. Für diese Einheiten wird eine Normalisierung durchgeführt mit dem extern verkauften erzielten Durchschnittspreisen für das jeweilige Geschoss.

\*\* Einheiten wurden nicht Belagsfertig gekauft. Ein entsprechender Nachlass welcher den dadurch ersparten Bauaufwand entsprechen sind in den Verkaufspreisen inkludiert. Diese Nachlässe wurden entsprechend der Baukosten ergänzt.

Verkaufserlös Wohnungen	138.300,616	153.534,315
Verkaufserlös Stellplätze	2.933,500	2.933,500
<b>Verkaufserlös Gesamt</b>	<b>141.234,116</b>	<b>156.467,815</b>
<b>Durchschnittsverkaufspreise/m2</b>		
EG	6,225	6,225
1.OG	13,544	13,544
2.OG	16,520	17,100
3.OG	17,827	18,299
4.OG	19,625	20,604
DG	17,932	23,226

## ANHANG 8 – Verbesserte Bewertung

### 1) Regelgeschoß - Matrix

PARAMETER	ANTWORT		WICHTUNG
	JA	NEIN	
1. Lage:			1,0%
a. Hat die Immobilie Blick auf eines der Attraktionen Wiens ohne überdurchschnittlichen Lärmpegel vorzuweisen?	x		0,5%
b. Ist eine Anbindung zu dem Eingang des Gebäudes ausschließlich über eine Einbahnstraße möglich?	x		0,5%
c. Ist eine U-Bahn in weniger als 300 Meter erreichbar?	x		0,0% *
d. Ist eine Hauptverkehrsstraße in weniger als einer Minute mit dem Auto erreichbar?	x		0,0% *
e. Ist ein Nahversorger in einem Radius von 500 Meter vorhanden?	x		0,0% *
f. Ist ein Fitnesscenter in einem Radius von 500 Meter vorhanden?	x		0,0% *
2. Äußeres Erscheinungsbild des Gebäudes:			0,8%
a. Handelt es sich bei dem Gebäude um ein Gründerzeithaus mit (neo)-klassizistischen Verzierungselementen?	x		0,5%
b. Verfügt das Gebäude über Außenbeleuchtungselemente?	x		0,3%
3. Exklusivität des Wohnhauses:			Entweder/Oder
a. Sind in dem Gebäude weniger als 50 Wohneinheiten?	x		1,0%
b. Sind in dem zwischen 50 und 60 Wohneinheiten?			0,1%
4. Großzügige Räumlichkeiten im Wohnungsinneren:			2,0%
a. Habt die Wohnung eine Wohnnutzfläche von mindestens 180m <sup>2</sup> ?		Manche	0,5%
b. Verfügt die Wohnung über ein separates Gäste WC?		Manche	0,5%
c. Verfügt mindestens ein Bad in der Wohnung über ein Fenster?		Manche	0,5%
d. Hat die Wohnung <u>KEINE</u> Aufenthaltsräume, welche eine Wohnnutzfläche von unter 15m <sup>2</sup> aufweisen?		Manche	0,5%
5. Verfügt die Wohnung über Freiflächen welche privat benutzt werden können?		Manche	2,0%
6. Gibt es ausreichend Aufzüge - abhängig von der Anzahl der Wohnungen:			Entweder/Oder
a. Gibt es mindestens 1 Aufzug je 20 Regelgeschoßeinheiten?	x		1,0%
b. Gibt es private Aufzüge für jedes Penthaus?	x		5,0%
7. Verfügt das Gebäude über einen separaten Serviceeingang für Personal und Anlieferungen?	x		2,0%
8. Weisen alle Aufenthaltsräume Raumhöhen jenseits von 3,2m auf?	x		0,0% **
9. Gibt es Garagenstellplätze mit direkter, innenliegender Verbindung zur Wohnung/zum Penthaus?	x		1,0%
10. Verfügt das Gebäude über eine standesgemäße Eingangssituation & Ausstattung:			1,4%
a. Gibt es 24-Stunden Concierge Service?	x		0,2%
b. Gibt es eine Eingangshalle mit Sitz-/Wartemöglichkeiten?	x		0,2%
c. Gibt es WC Anlagen im Eingangsbereich?	x		0,2%
d. Gibt es einen eigenen Raum für die Postkästchen?	x		0,2%
e. Gibt es Räumlichkeiten zum Veranstalten von Events für Bewohner mit entsprechenden Versorgungsanlagen (kleine Aufbereitungsküche, Lagerräumlichkeiten, WCs, etc.)?	x		0,2%
f. Gibt es ein Fitnesscenter in Gebäude?		x	0,2%
g. Gibt es ein Indoor- oder Outdoorpool?		x	0,2%

\* Im Durchschnitt (WKO Immobilienpreisspiegel: Sehr gute Wohnlage - Sehr gute Wohnung - 1. Bezirk, 2018) bereits enthalten.

\*\* Wenn es sich bei dem Objekt um ein Gründerzeithaus handelt, so sind entsprechende Raumhöhen bereits berücksichtigt.

## 2) Penthaus – Matrix

PARAMETER	ANTWORT		WICHTUNG
	JA	NEIN	
1. Lage:			1,0%
a. Hat die Immobilie Blick auf eines der Attraktionen Wiens ohne überdurchschnittlichen Lärmpegel vorzuweisen?	x		0,5%
b. Ist eine Anbindung zu dem Eingang des Gebäudes ausschließlich über eine Einbahnstraße möglich?	x		0,5%
c. Ist eine U-Bahn in weniger als 300 Meter erreichbar?	x		0,0% *
d. Ist eine Hauptverkehrsstraße in weniger als einer Minute mit dem Auto erreichbar?	x		0,0% *
e. Ist ein Nahversorger in einem Radius von 500 Meter vorhanden?	x		0,0% *
f. Ist ein Fitnesscenter in einem Radius von 500 Meter vorhanden?	x		0,0% *
2. Äußeres Erscheinungsbild des Gebäudes:			0,8%
a. Handelt es sich bei dem Gebäude um ein Gründerzeithaus mit (neo)-klassizistischen Verzierungs-elementen?	x		0,5%
b. Verfügt das Gebäude über Außenbeleuchtungselemente?	x		0,3%
3. Exklusivität des Wohnhauses:			Entweder/Oder
a. Sind in dem Gebäude weniger als 50 Wohneinheiten?	x		1,0%
b. Sind in dem zwischen 50 und 60 Wohneinheiten?			0,1%
4. Großzügige Räumlichkeiten im Wohnungsinneren:			2,0%
a. Habt das Penthaus eine Wohnnutzfläche von mindestens 180m <sup>2</sup> ?	x		0,5%
b. Verfügt das Penthaus über ein separates Gäste WC?	x		0,5%
c. Verfügt mindestens ein Bad in dem Penthaus über ein Fenster?	x		0,5%
d. Hat das Penthaus <u>KEINE</u> Aufenthaltsräume, welche eine Wohnnutzfläche von unter 15m <sup>2</sup> aufweisen?	x		0,5%
5. Gibt es ausreichend Aufzüge - abhängig von der Anzahl der Wohnungen:			Entweder/Oder
a. Gibt es mindestens 1 Aufzug je 20 Regelgeschoßeinheiten?	x		1,0%
b. Gibt es private Aufzüge für jedes Penthaus?	x		5,0%
6. Verfügt das Gebäude über einen separaten Serviceeingang für Personal und Anlieferungen?	x		2,0%
7. Weisen alle Aufenthaltsräume Raumhöhen jenseits von 3,2m auf?	x		1,0%
8. Gibt es Garagenstellplätze mit direkter, innenliegender Verbindung zur Wohnung/zum Penthaus?	x		1,0%
9. Verfügt das Gebäude über eine standesgemäße Eingangssituation & Ausstattung:			1,4%
a. Gibt es 24-Stunden Concierge Service?	x		0,2%
b. Gibt es eine Eingangshalle mit Sitz-/Wartemöglichkeiten?	x		0,2%
c. Gibt es WC Anlagen im Eingangsbereich?	x		0,2%
d. Gibt es einen eigenen Raum für die Postkästchen?	x		0,2%
e. Gibt es Räumlichkeiten zum Veranstalten von Events für Bewohner mit entsprechenden Versorgungsanlagen (kleine Aufbereitungsküche, Lagerräumlichkeiten, WCs, etc.)?	x		0,2%
f. Gibt es ein Fitnesscenter in Gebäude?		x	0,2%
g. Gibt es ein Indoor- oder Outdoorpool?		x	0,2%
10. Verfügt das Penthaus über ein privates Pool?	x		5%
11. Verfügt das Penthaus über Außenflächen von mehr als 200m <sup>2</sup> ?	x		5%
12. Hat das Penthaus <u>KEINE</u> Dachschrägen unter einer Raumhöhe von 2 Meter?	x		5%

\* Im Durchschnitt (WKO Immobilienpreisspiegel: Sehr gute Wohnlage - Sehr gute Wohnung - 1. Bezirk, 2018) bereits enthalten.

### 3) Berechnung – Palais Schottenring

Geschoss	Top	WNF	Balkon/Terrasse m <sup>2</sup>	Gewichtete Fläche	Durchschnitt m <sup>2</sup> Preis	Luxus (%)	Luxus Zulage	Stockwerk Berichtigung	Penthaus Zulage	Verkaufspreis/m <sup>2</sup>	Verkaufspreis
EG	101	186,95	0	186,95				Nicht zutreffend		10.237	1.913.873
EG	102	19,89	0	19,89				Nicht zutreffend		10.237	205.621
EG	103	232,6	0	232,60				Nicht zutreffend		10.237	2.381.208
EG	201	780,78	0	780,78				Nicht zutreffend		10.237	7.993.121
1.OG	104	285,27	0	285,27	15.746	9,75%	1.535 -	1.575		15.706	4.480.518
1.OG	105	109,86	0	109,86	15.746	8,25%	1.299 -	1.575		15.470	1.699.540
1.OG	106	63,62	0	63,62	15.746	8,25%	1.299 -	1.575		15.470	984.205
1.OG	107	247,93	0	247,93	15.746	9,75%	1.535 -	1.575		15.706	3.894.047
1.OG	202	281,49	0	281,49	15.746	9,75%	1.535 -	1.575		15.706	4.421.148
1.OG	203	48,35	0	48,35	15.746	7,75%	1.220 -	1.575		15.391	744.171
1.OG	204	73,32	0	73,32	15.746	8,25%	1.299 -	1.575		15.470	1.134.264
1.OG	205	104,25	0	104,25	15.746	8,75%	1.378 -	1.575		15.549	1.620.960
1.OG	206	114,92	0	114,92	15.746	8,25%	1.299 -	1.575		15.470	1.777.818
2.OG	108	278,13	9,11	280,86	15.746	11,75%	1.850 -	787		16.808	4.720.866
2.OG	109	88,36	0	88,36	15.746	8,75%	1.378 -	787		16.336	1.443.454
2.OG	110	85,47	0	85,47	15.746	8,75%	1.378 -	787		16.336	1.396.243
2.OG	111	254,86	4,52	256,22	15.746	11,75%	1.850 -	787		16.808	4.306.588
2.OG	208	72,48	0	72,48	15.746	8,75%	1.378 -	787		16.336	1.184.038
2.OG	207	175,66	4,6	177,04	15.746	11,25%	1.771 -	787		16.730	2.961.826
2.OG	210	113,42	0	113,42	15.746	8,25%	1.299 -	787		16.257	1.843.907
2.OG	211	38,25	0	38,25	15.746	7,75%	1.220 -	787		16.179	618.832
2.OG	212	111,97	9,2	114,73	15.746	11,75%	1.850 -	787		16.808	1.928.431
2.OG	213	159,07	0	159,07	15.746	8,75%	1.378 -	787		16.336	2.598.577
3.OG	112	293,82	7,14	295,96	15.746	11,75%	1.850	787		18.383	5.440.666
3.OG	113	179,4	0	179,40	15.746	8,75%	1.378	787		17.911	3.213.165
3.OG	116	263,5	3,57	264,57	15.746	11,75%	1.850	787		18.383	4.863.606
3.OG	214	278,84	3,57	279,91	15.746	11,75%	1.850	787		18.383	5.145.601
3.OG	215	158,47	0	158,47	15.746	8,75%	1.378	787		17.911	2.838.296
3.OG	216	150,66	7,14	152,80	15.746	11,25%	1.771	787		18.304	2.796.928
3.OG	217	39,22	0	39,22	15.746	8,25%	1.299	787		17.832	699.367
3.OG	218	98,06	0	98,06	15.746	8,25%	1.299	787		17.832	1.748.959
4.OG	116	280,58	16,09	285,41	15.746	11,75%	1.850	1.575		19.170	5.471.329
4.OG	117	179,98	0	179,98	15.746	9,75%	1.535	1.575		18.855	3.393.587
4.OG	119	267,39	1,63	267,88	15.746	11,75%	1.850	1.575		19.170	5.135.312
4.OG	219	441,99	0	441,99	15.746	9,75%	1.535	1.575		18.855	8.333.879
4.OG	220	316,84	2,01	317,44	15.746	11,75%	1.850	1.575		19.170	6.085.467
DG	120	374,11	419,2	499,87	15.746	29,75%	4.684	2.834	2.834	23.264	11.629.038
DG	121	399,03	207,11	461,16	15.746	29,75%	4.684	2.834	2.834	23.264	10.728.553
DG	222	417,31	346,84	521,36	15.746	29,75%	4.684	2.834	2.834	23.264	12.129.030
DG	223	353,07	271,95	434,66	15.746	29,75%	4.684	2.834	2.834	23.264	10.111.868
<b>Verkaufserlös Wohnungen</b>											<b>156.015.542</b>

PKW Stellplätze	
1	100.000
2	100.000
3	100.000
4	100.000
5	100.000
6	100.000
7	100.000
8	100.000
9	100.000
10	100.000
11	100.000
12	100.000
12a	50.000
13	100.000
13a	50.000
14	100.000
15	100.000
16	100.000
17	100.000
18	100.000
19	100.000
20	100.000
21	100.000
22	100.000
22a	50.000
23	100.000
23a	50.000
24	100.000
<b>Verkaufserlös Stellplätze</b>	<b>2.600.000</b>

Verkaufserlös Wohnungen	156.015.542
Verkaufserlös Stellplätze	2.600.000
<b>Verkaufserlös Gesamt</b>	<b>158.615.542</b>
<b>Durchschnittsverkaufspreis/m<sup>2</sup></b>	
EG	10.237
1.OG	15.549
2.OG	16.494
3.OG	18.117
4.OG	19.044
DG	23.264

Verkaufserlös erzielt: 156.467.815  
 Differenz: 2.147.727  
 1,35% 156.467.815

\* Werte vom Vergleichswertverfahren übernommen

BERICHTIGUNGEN	
<b>Penthaus Zuschlag:</b>	18%
<b>Stockwerk Berichtigung:</b>	Der Durchschnitt (WKD Immobilienpreispiegel: Sehr gute Wohnlage - Sehr gute Wohnung - 1. Bezirk, 2018) wird angenommen in Durchschnittsgeschwindigkeit zu liegen. Also im 2.5. Stock.
1.OG	-10,0%
2.OG	-5,0%
Durchschnitt	
3.OG	5,0%
4.OG	10,0%

# ANHANG 9 – Palais Schottenring: Betriebskostenvorschau

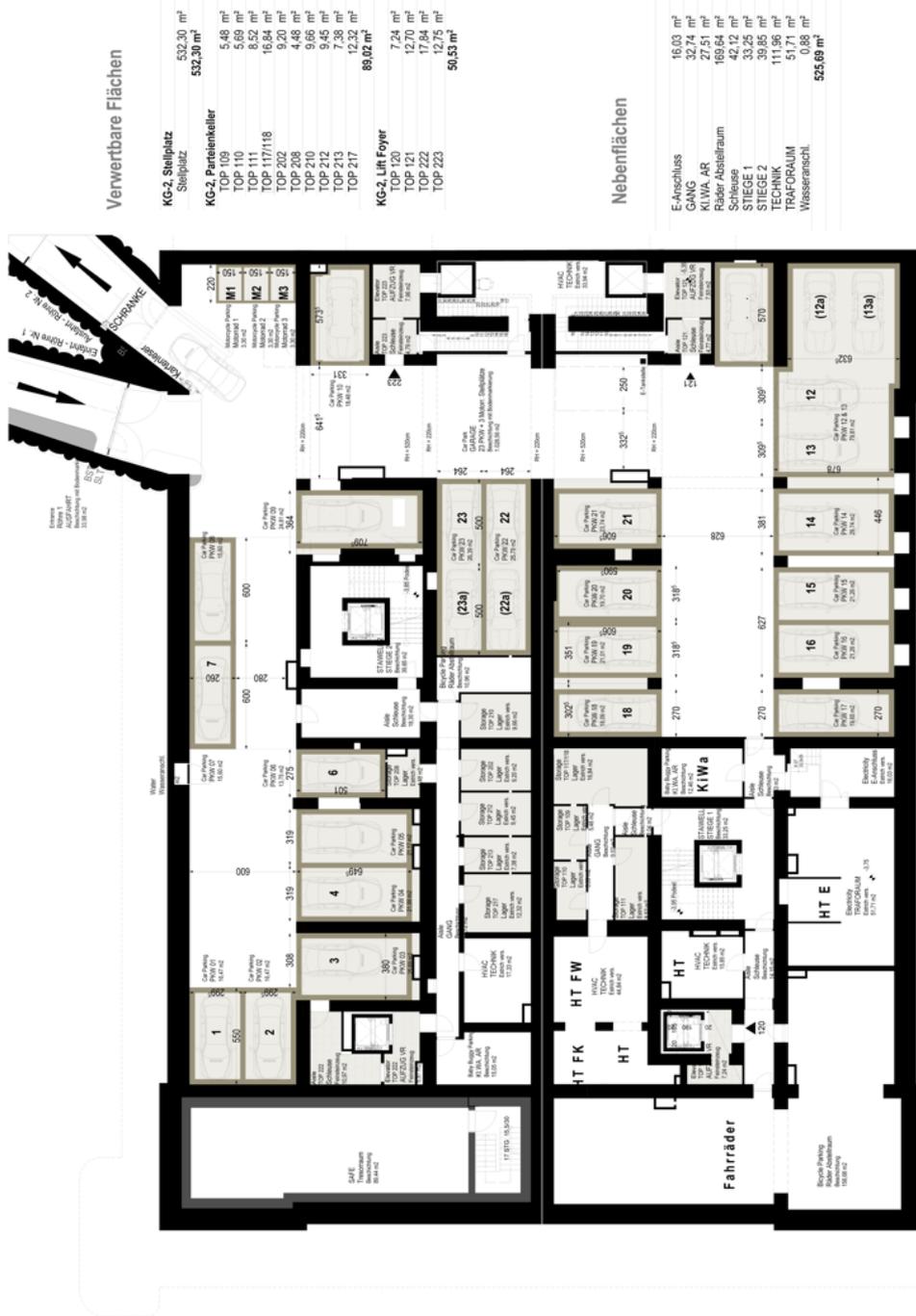
Gsl.Nr.	Gesamtfäche 2310 m² verbaut		Anteile Gesamt 10304						Netto/Monat gesamt		10,00 %	20,00 % brutto	
			m² nach Anzahl										
			10304	8331	m²		nach Anzahl						10304
Top	m²	Anteil	BK allgemein 1,80 €	BK Lift + Stiegenhaus 2,40 €	Heizkosten 2,15 €	BK Garage 50,00	RL Allgem 0,25	RL Lift 0,05					
101	321,93	321	577,80 €	0,00 €	692,15		80,25 €	0,00 €	1.350,20 €	0,00 €	253,99	1.604,19 €	
102	18,94	27	48,60 €	0,00 €	40,72		6,75 €	0,00 €	96,07 €	0,00 €	17,86	113,94 €	
103	226,37	328	590,40 €	0,00 €	486,70		82,00 €	0,00 €	1.159,10 €	0,00 €	215,42	1.374,51 €	
201	784,83	1138	2.048,40 €	0	1.687,38		284,50 €	0,00 €	4.020,28 €	0,00 €	747,16	4.767,44 €	
104	301,27	304	547,20 €	729,60 €	647,73		76,00 €	15,20 €	2.015,73 €	0,00 €	384,91	2.400,64 €	
105,106,107	440,73	446	802,80 €	1.070,40 €	947,57		111,50 €	22,30 €	2.954,57 €	0,00 €	564,15	3.518,72 €	
108	277,28	289	520,20 €	693,60 €	596,15		72,25 €	14,45 €	1.896,65 €	121,38 €	119,23	2.137,26 €	
109	111,77	116	208,80 €	278,40 €	240,31		29,00 €	5,80 €	762,31 €	48,72 €	48,06	859,09 €	
110	61,98	65	117,00 €	156,00 €	133,26		16,25 €	3,25 €	425,76 €	27,30 €	26,65	479,71 €	
111	255,94	265	477,00 €	636,00 €	550,27		66,25 €	13,25 €	1.742,77 €	111,30 €	110,05	1.964,13 €	
112	290,42	310	558,00 €	744,00 €	624,40		77,50 €	15,50 €	2.019,40 €	130,20 €	124,88	2.274,48 €	
113	178,32	190	342,00 €	456,00 €	383,39		47,50 €	9,50 €	1.238,39 €	79,80 €	76,68	1.394,87 €	
115	257,9	274	493,20 €	657,60 €	564,49		88,50 €	13,70 €	1.797,49 €	115,08 €	110,90	2.013,46 €	
116	294,46	320	576,00 €	768,00 €	633,09		80,00 €	16,00 €	2.073,09 €	134,40 €	126,62	2.334,11 €	
117 + 118	180,63	198	356,40 €	475,20 €	388,35		49,50 €	9,90 €	1.279,35 €	83,16 €	77,67	1.440,19 €	
119	264,2	289	520,20 €	693,60 €	568,03		72,25 €	14,45 €	1.868,53 €	121,38 €	113,61	2.103,52 €	
120	361,22	524	943,20 €	1.257,60 €	776,62		131,00 €	26,20 €	3.194,62 €	220,08 €	155,32	3.510,03 €	
121	381,25	479	862,20 €	1.149,60 €	819,69		119,75 €	23,95 €	2.975,19 €	201,18 €	163,94	3.340,31 €	
202	279,7	282	507,60 €	676,80 €	601,36		70,50 €	14,10 €	1.870,38 €	118,44 €	120,27	2.109,07 €	
203,205,206	327,45	331	595,80 €	794,40 €	704,02		82,75 €	16,55 €	2.193,52 €	0,00 €	418,84	2.612,36 €	
204	71,69	74	133,20 €	177,60 €	154,13		18,50 €	3,70 €	487,13 €	31,08 €	30,93	549,04 €	
207	174,61	184	331,20 €	441,60 €	375,41		46,00 €	9,20 €	1.203,41 €	77,28 €	75,08	1.355,77 €	
208	71,3	74	133,20 €	177,60 €	153,30		18,50 €	3,70 €	466,30 €	31,08 €	30,66	548,03 €	
209 + 210	110,19	115	207,00 €	276,00 €	236,91		28,75 €	5,75 €	754,41 €	48,30 €	47,38	850,09 €	
211	40	40	72,00 €	96,00 €	82,43		10,00 €	2,00 €	282,43 €	16,80 €	16,49	295,72 €	
212	111,59	118	212,40 €	283,20 €	239,92		29,50 €	5,90 €	770,92 €	49,56 €	47,98	868,46 €	
213	158,48	164	295,20 €	393,60 €	340,73		41,00 €	8,20 €	1.078,73 €	68,88 €	68,15	1.215,76 €	
214	196,18	206	374,40 €	499,20 €	421,79		52,00 €	10,40 €	1.357,79 €	87,36 €	84,36	1.529,50 €	
214a	75,3	82	147,60 €	196,80 €	164,05		20,50 €	4,10 €	533,05 €	34,44 €	32,81	600,29 €	
215	157,01	166	298,80 €	398,40 €	337,57		41,50 €	8,30 €	1.084,57 €	69,72 €	67,51	1.221,81 €	
217	192,21	207	372,60 €	496,80 €	413,25		51,75 €	10,35 €	1.344,75 €	86,94 €	82,65	1.514,34 €	
218	96,11	103	185,40 €	247,20 €	206,64		25,75 €	5,15 €	670,14 €	43,26 €	41,33	754,72 €	
219	439,75	477	858,60 €	1.144,80 €	945,46		119,25 €	23,85 €	3.091,96 €	200,34 €	189,09	3.481,40 €	
220	315,85	342	615,60 €	820,80 €	679,08		85,50 €	17,10 €	2.218,08 €	143,64 €	135,82	2.497,53 €	
222	414,69	559	1.006,20 €	1.341,60 €	891,58		139,75 €	27,95 €	3.407,08 €	234,78 €	178,32	3.820,18 €	
223	333,23	451	811,80 €	1.082,40 €	716,44		112,75 €	22,55 €	2.745,94 €	189,42 €	143,29	3.078,65 €	
8574,12													
ER n.v.1 – im KG 1	15,48	3	5,40 €	7,20 €			0,75 €	0,15 €	13,50 €		2,52	16,02 €	
ER n.v.1 – im KG 1	10,01	2	3,60 €	4,80 €			0,50 €	0,10 €	9,00 €		1,68	10,68 €	
	<b>8599,61</b>	<b>9865</b>	<b>17.757,00 €</b>	<b>19.322,40 €</b>	<b>18.434,36 €</b>		<b>2.466,25 €</b>	<b>402,55 €</b>	<b>58.382,56 €</b>		<b>3.686,87</b>		
<b>KFZ – Stellplätze</b>													
1	15,38	8	14,40 €	19,20 €		50,00 €	2,00 €	0,4	86,00 €		16,72 €	102,72 €	
2	15,36	8	14,40 €	19,20 €		50,00 €	2,00 €	0,4	86,00 €		16,72 €	102,72 €	
3	23,73	13	23,40 €	31,20 €		50,00 €	3,25 €	0,65	108,50 €		20,92 €	129,42 €	
4	22,26	12	21,60 €	28,80 €		50,00 €	3,00 €	0,6	104,00 €		20,08 €	124,08 €	
5	22,33	12	21,60 €	28,80 €		50,00 €	3,00 €	0,6	104,00 €		20,08 €	124,08 €	
6	12,5	7	12,60 €	16,80 €		50,00 €	1,75 €	0,35	81,50 €		15,88 €	97,38 €	
7	15	8	14,40 €	19,20 €		50,00 €	2,00 €	0,4	86,00 €		16,72 €	102,72 €	
8	15	8	14,40 €	19,20 €		50,00 €	2,00 €	0,4	86,00 €		16,72 €	102,72 €	
9	25,02	14	25,20 €	33,60 €		50,00 €	3,50 €	0,7	113,00 €		21,76 €	134,76 €	
10	17,37	10	18,00 €	24,00 €		50,00 €	2,50 €	0,5	95,00 €		18,40 €	113,40 €	
11	17,58	10	18,00 €	24,00 €		50,00 €	2,50 €	0,5	95,00 €		18,40 €	113,40 €	
12	74,83	10	18,00 €	24,00 €		50,00 €	2,50 €	0,5	95,00 €		18,40 €	113,40 €	
12a	zus.m.12a	10	18,00 €	24,00 €		50,00 €	2,50 €	0,5	95,00 €		18,40 €	113,40 €	
13	zus.m.12a	10	18,00 €	24,00 €		50,00 €	2,50 €	0,5	95,00 €		18,40 €	113,40 €	
13a	zus.m.12a	11	19,80 €	26,40 €		50,00 €	2,75 €	0,55	99,50 €		19,24 €	118,74 €	
14	31,58	17	30,60 €	40,80 €		50,00 €	4,25 €	0,85	126,50 €		24,28 €	150,78 €	
15	21,15	12	21,60 €	28,80 €		50,00 €	3,00 €	0,6	104,00 €		20,08 €	124,08 €	
16	21,12	12	21,60 €	28,80 €		50,00 €	3,00 €	0,6	104,00 €		20,08 €	124,08 €	
17	16,76	9	16,20 €	21,60 €		50,00 €	2,25 €	0,45	90,50 €		17,56 €	108,06 €	
18	20	11	19,80 €	26,40 €		50,00 €	2,75 €	0,55	99,50 €		19,24 €	118,74 €	
19	20,85	11	19,80 €	26,40 €		50,00 €	2,75 €	0,55	99,50 €		19,24 €	118,74 €	
20	20,91	12	21,60 €	28,80 €		50,00 €	3,00 €	0,6	104,00 €		20,08 €	124,08 €	
21	19,33	11	19,80 €	26,40 €		50,00 €	2,75 €	0,55	99,50 €		19,24 €	118,74 €	
22	26,2	7	12,60 €	16,80 €		50,00 €	1,75 €	0,35	81,50 €		15,88 €	97,38 €	
22a		7	12,60 €	16,80 €		50,00 €	1,75 €	0,35	81,50 €		15,88 €	97,38 €	
23	26,1	7	12,60 €	16,80 €		50,00 €	1,75 €	0,35	81,50 €		15,88 €	97,38 €	
23a		7	12,60 €	16,80 €		50,00 €	1,75 €	0,35	81,50 €		15,88 €	97,38 €	
24	14,05	8	14,40 €	19,20 €		50,00 €	2,00 €	0,4	86,00 €		16,72 €	102,72 €	
									0,00 €				
			<b>282</b>	<b>507,60 €</b>	<b>676,80 €</b>		<b>1.400,00 €</b>	<b>70,50 €</b>	<b>14,10 €</b>	<b>2.669,00 €</b>		<b>516,88 €</b>	<b>3.185,88 €</b>
	<b>9114,02</b>	<b>10147</b>	<b>18.264,60 €</b>	<b>19.999,20 €</b>			<b>2.536,75 €</b>	<b>416,65 €</b>	<b>61.051,56 €</b>				

	Heizkosten (inkl. UST)	BK [exkl. HZ]	m2	EUR/m2
Gewerbe	3.488,34	4.371,74 €	1352,07	3,23 €
Wohnung	18.632,89	40.040,34 €	7222,05	5,54 €

	HZ	BK (exkl. HZ)	Anzahl	EUR/Stellplatz
Parkplätze	0	3.185,88 €	28	113,78 €

# ANHANG 10 – Palais Schottenring: Geschoßübersichten



## Verwertbare Flächen

<b>KG-2, Stellplatz</b>	532,30 m <sup>2</sup>
Stellplatz	532,30 m <sup>2</sup>
<b>KG-2, Parteienkeller</b>	
TOP 109	5,48 m <sup>2</sup>
TOP 110	5,69 m <sup>2</sup>
TOP 111	8,52 m <sup>2</sup>
TOP 117/118	16,64 m <sup>2</sup>
TOP 202	9,20 m <sup>2</sup>
TOP 203	4,46 m <sup>2</sup>
TOP 210	9,45 m <sup>2</sup>
TOP 212	7,58 m <sup>2</sup>
TOP 213	12,32 m <sup>2</sup>
TOP 217	89,02 m <sup>2</sup>
<b>KG-2, Lift Foyer</b>	
TOP 120	7,24 m <sup>2</sup>
TOP 121	12,70 m <sup>2</sup>
TOP 222	17,84 m <sup>2</sup>
TOP 223	12,75 m <sup>2</sup>
	<b>50,53 m<sup>2</sup></b>

## Nebenflächen

E-Anschluss	16,03 m <sup>2</sup>
GANG	32,74 m <sup>2</sup>
KIWA AR	27,51 m <sup>2</sup>
Räder-Abstellraum	169,64 m <sup>2</sup>
Schleuse	42,12 m <sup>2</sup>
STIEGE 1	33,25 m <sup>2</sup>
STIEGE 2	39,85 m <sup>2</sup>
TECHNIK	111,96 m <sup>2</sup>
TRAFORAUM	51,71 m <sup>2</sup>
Wasserschl.	0,86 m <sup>2</sup>
	<b>525,69 m<sup>2</sup></b>

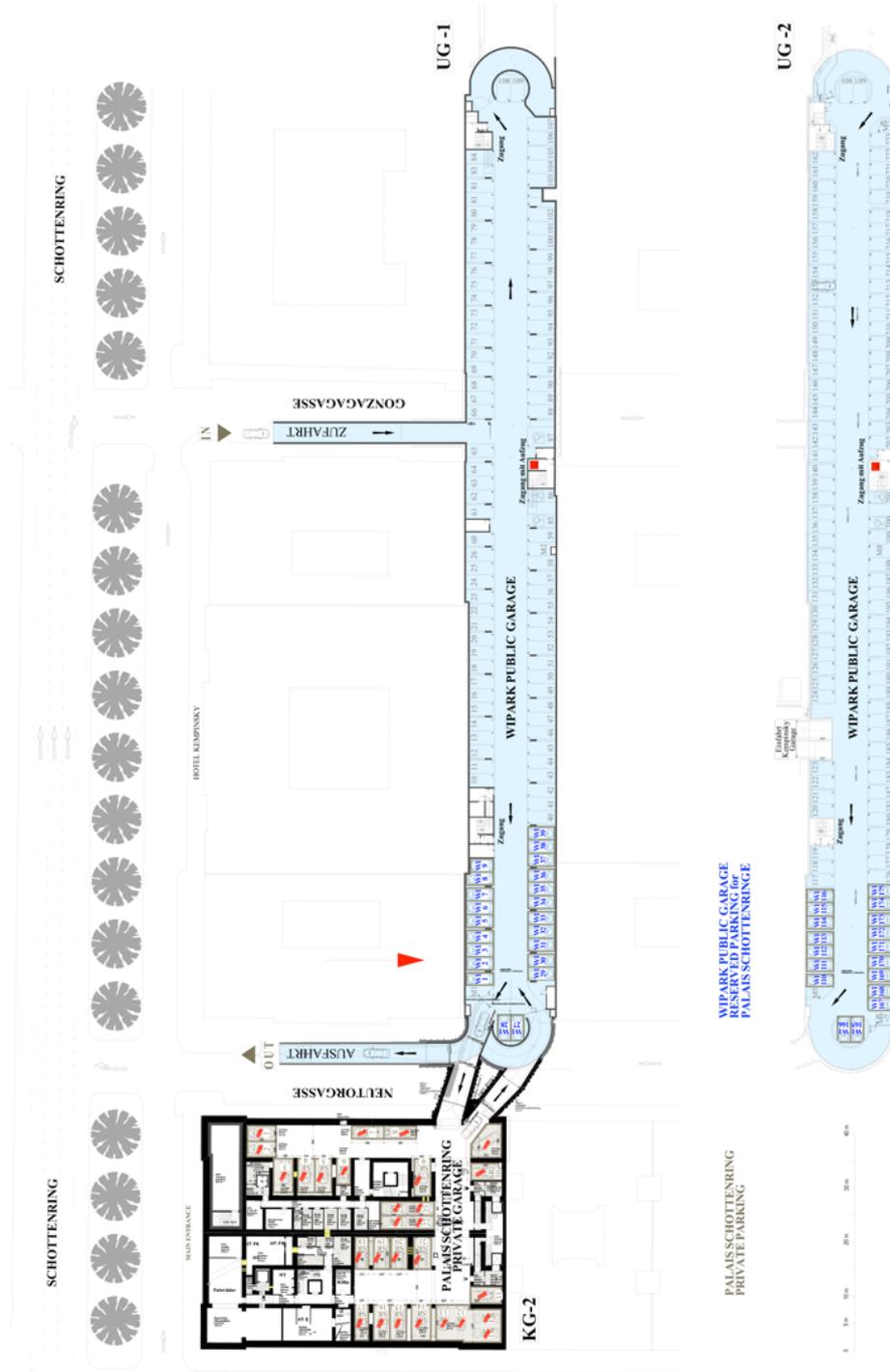
**-2. Kellergeschoss**

04.04.2017 M = 1 : 200

**Wehndorn Architekten**  
Wehndorn Architekten  
Zentrum  
Schottenring 20  
A - 1050 Wien

**CUUBUS**  
architects & developers  
CUUBUS, wohnhaus 27 GmbH | Neudorfstraße 12/17 | A-1010 Wien  
Tel: 05 512 10 10 | Fax: DW 33 | office@cuubus.at

Palais Schottenring: -2.Kellergeschoss



Palais Schottenring: WIPAK Garagenzufahrt

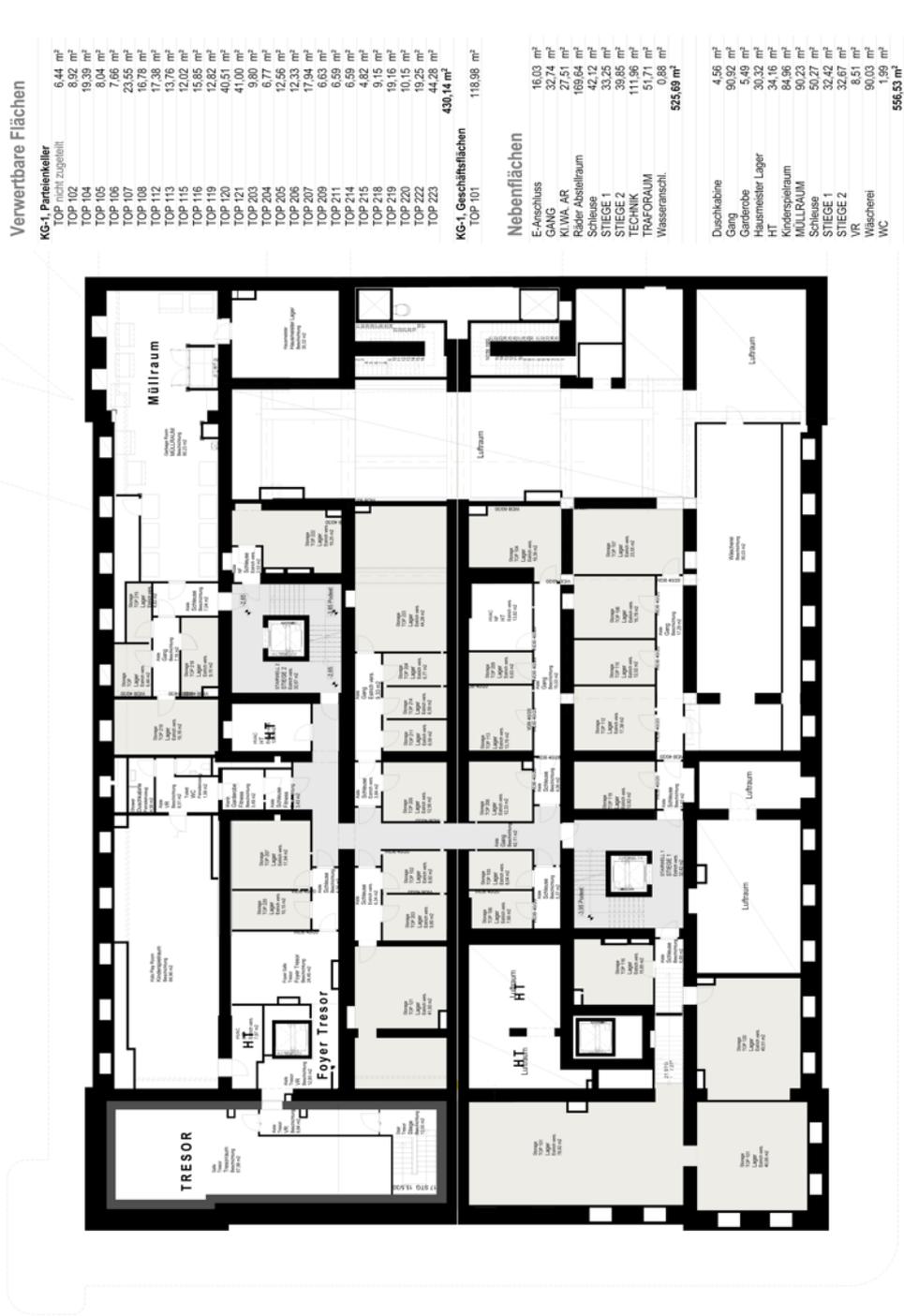
**CUUBUUS**  
architects & developers  
CUUBUUS architects 2F GmbH | Neutorgasse 12/7 | A-1010 Wien  
Tel: 01 512 10 10 00 | Fax: 01 512 10 10 00 | office@cuubuus.at

**Wehdom Architekten**  
Wehdom Architekten  
Zentrum  
Schrottplatz 20  
A-1050 Wien

**Grundriss Tiefgarage**  
20.10.2017  
M = 1:850

PLAN OVERVIEW

Palais Schottenring: -1.Kellergeschoss



**Verwertbare Flächen**

**KG-1, Parteienkeller**  
 TOP nicht zugeleilt

TOP 102	6,44 m²
TOP 104	8,92 m²
TOP 105	19,39 m²
TOP 106	9,04 m²
TOP 107	7,66 m²
TOP 108	43,35 m²
TOP 109	17,38 m²
TOP 110	13,76 m²
TOP 111	12,02 m²
TOP 112	15,85 m²
TOP 113	12,82 m²
TOP 114	12,82 m²
TOP 115	40,51 m²
TOP 116	41,00 m²
TOP 117	9,80 m²
TOP 118	6,77 m²
TOP 119	12,56 m²
TOP 120	12,33 m²
TOP 121	17,94 m²
TOP 122	6,93 m²
TOP 123	6,59 m²
TOP 124	4,82 m²
TOP 125	9,15 m²
TOP 126	19,16 m²
TOP 127	10,15 m²
TOP 128	19,25 m²
TOP 129	44,28 m²
TOP 130	430,14 m²
<b>KG-1, Geschäftsflächen</b>	
TOP 101	119,98 m²

**Nebenfächern**

E-Anschluss	16,03 m²
GANG	32,74 m²
KI/WA_AR	27,51 m²
Räder Abstellraum	189,04 m²
Schleuse	32,12 m²
STIEGE 1	39,66 m²
STIEGE 2	39,66 m²
TECHNIK	111,96 m²
TRAFORUM	51,71 m²
Wasseranschl.	0,88 m²
<b>525,69 m²</b>	

Duschkabine	4,56 m²
Gang	90,52 m²
Gartenboje	5,49 m²
Hausmeister Lager	30,32 m²
HT	34,16 m²
Industrieabraum	94,36 m²
Müllraum	50,27 m²
SOA	32,42 m²
STIEGE 1	32,67 m²
STIEGE 2	8,51 m²
VR	90,03 m²
Wäscherei	1,99 m²
WC	556,83 m²



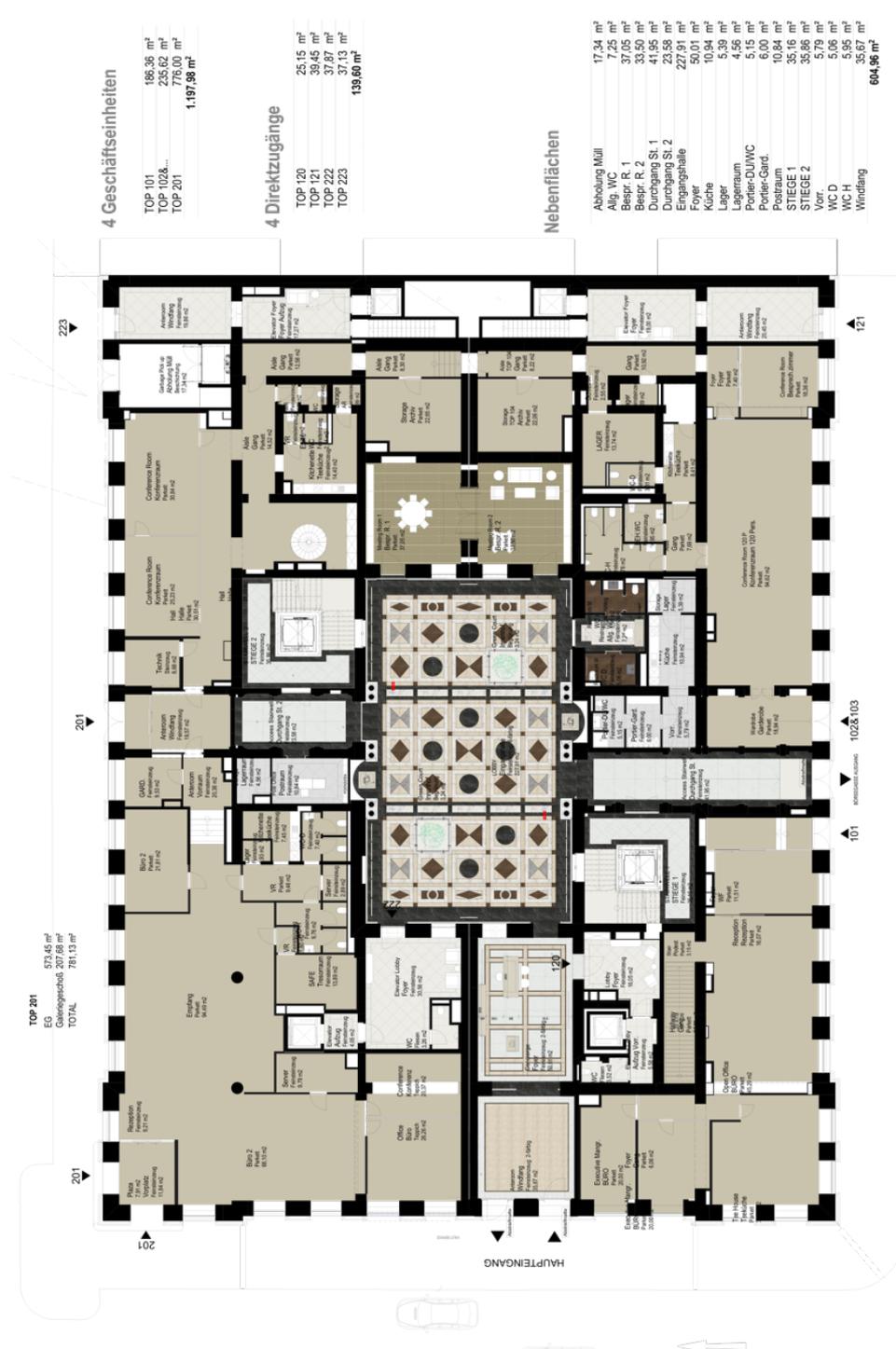
CUUBUUS architects 27 Ginzl | Neudorfplatz 12/7 | A-1100A Wien  
 Tel: 01 512 13 10 | Fax: 01 512 13 10 | office@cuubuu.at

**CUUBUUS**  
 architects & developers

**Wehdorn Architekten**  
 Wehdorn Architekten  
 Zirkelgasse 2D  
 A-1090 Wien

**-1. Kellergeschoss**  
 05.04.2017  
 M = 1 : 200

0 5 m 10 m



Palais Schottenring: Erdgeschoss



CUUBUS architects & developers  
Tel. 01 512 10 10 - 1 | Fax 01 512 10 10 - 2 | office@cuubus.at

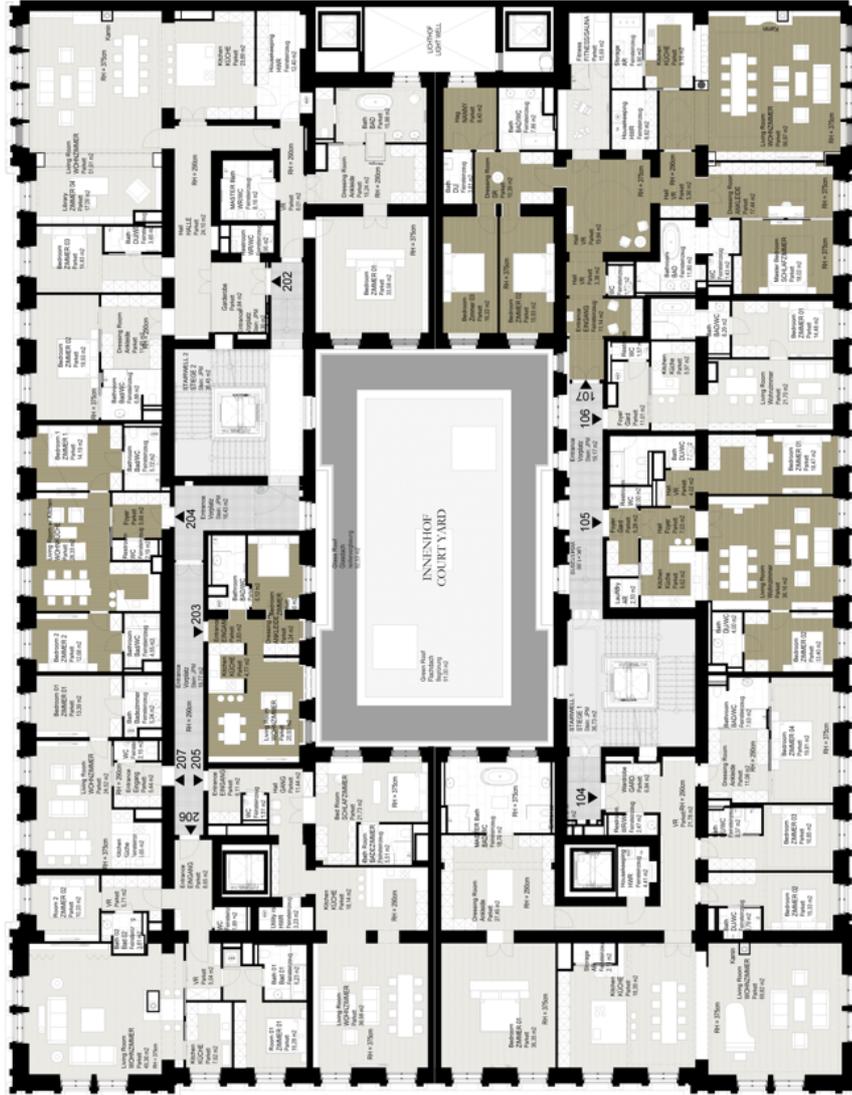


Wehndorn Architekten  
Zentrum  
Schottengasse 20  
A - 1050 Wien

**Erdgeschoss**  
Polierplanstand  
16.04.2016  
M = 1 : 200



0 5 m 10 m



TOP 104	OG1	Wohnfläche	285,27 m²
	KG-1	Parteienkeller	19,39 m²
TOP 105	OG1	Wohnfläche	109,86 m²
	KG-1	Parteienkeller	8,04 m²
TOP 106	OG1	Wohnfläche	63,62 m²
	KG-1	Parteienkeller	7,66 m²
TOP 107	OG1	Wohnfläche	247,93 m²
	KG-1	Parteienkeller	23,55 m²

TOP 202	OG1	Wohnfläche	281,49 m²
	KG-2	Parteienkeller	9,20 m²
TOP 203	OG1	Wohnfläche...	48,35 m²
	KG-1	Parteienkeller	9,80 m²
TOP 205	OG1	Wohnfläche	104,25 m²
	KG-1	Parteienkeller	12,56 m²
TOP 206	OG1	Wohnfläche	114,92 m²
	KG-1	Parteienkeller	12,33 m²
	OG1	Wohnfläche	57,39 m²
	KG-1	Parteienkeller	6,63 m²



1.obergeschoß  
04.04.2017 M = 1 : 200

**Wehdm** Architekten  
Wehdm Architekten  
Zurtechnische GmbH  
Sonnenstraße 20  
A-1050 Wien

**CUUBUUS**  
architects & developers  
CUUBUUS architects ZT GmbH | Neupossgasse 12/7 | A-1010 Wien  
Tel. 01 512 10 10 | Fax 01 512 10 10 | office@cuubus.at

Palais Schottenring: 1.Obergeschoß



TOP 109	Wohnfläche	86,36 m <sup>2</sup>
OG2	Parierkeller	5,48 m <sup>2</sup>
TOP 110	Wohnfläche	86,47 m <sup>2</sup>
OG2	Parierkeller	5,69 m <sup>2</sup>
TOP 111	Wohnfläche	254,86 m <sup>2</sup>
OG2	Außenfläche	4,52 m <sup>2</sup>
OG2	Parierkeller	8,52 m <sup>2</sup>
TOP 208	Wohnfläche	72,48 m <sup>2</sup>
OG2	Parierkeller	4,48 m <sup>2</sup>
TOP 211	Wohnfläche	38,25 m <sup>2</sup>
OG2	Parierkeller	6,59 m <sup>2</sup>
TOP 213	Wohnfläche	159,07 m <sup>2</sup>
OG2	Parierkeller	7,38 m <sup>2</sup>



CUUBUUS  
architects & developers  
CUUBUUS architects ZT GmbH / Neudorfplatz 12/7 | A-1100 Wien  
Tel: 01 815 12 10 | Fax: DW 93 | office@cuubvus.at



Wehndorn  
Architekten  
Wehndorn Architekten  
ZT GmbH / Oranien  
Schönbrunnplatz 20  
A-1100 Wien

2. Obergeschoß

04.04.2017

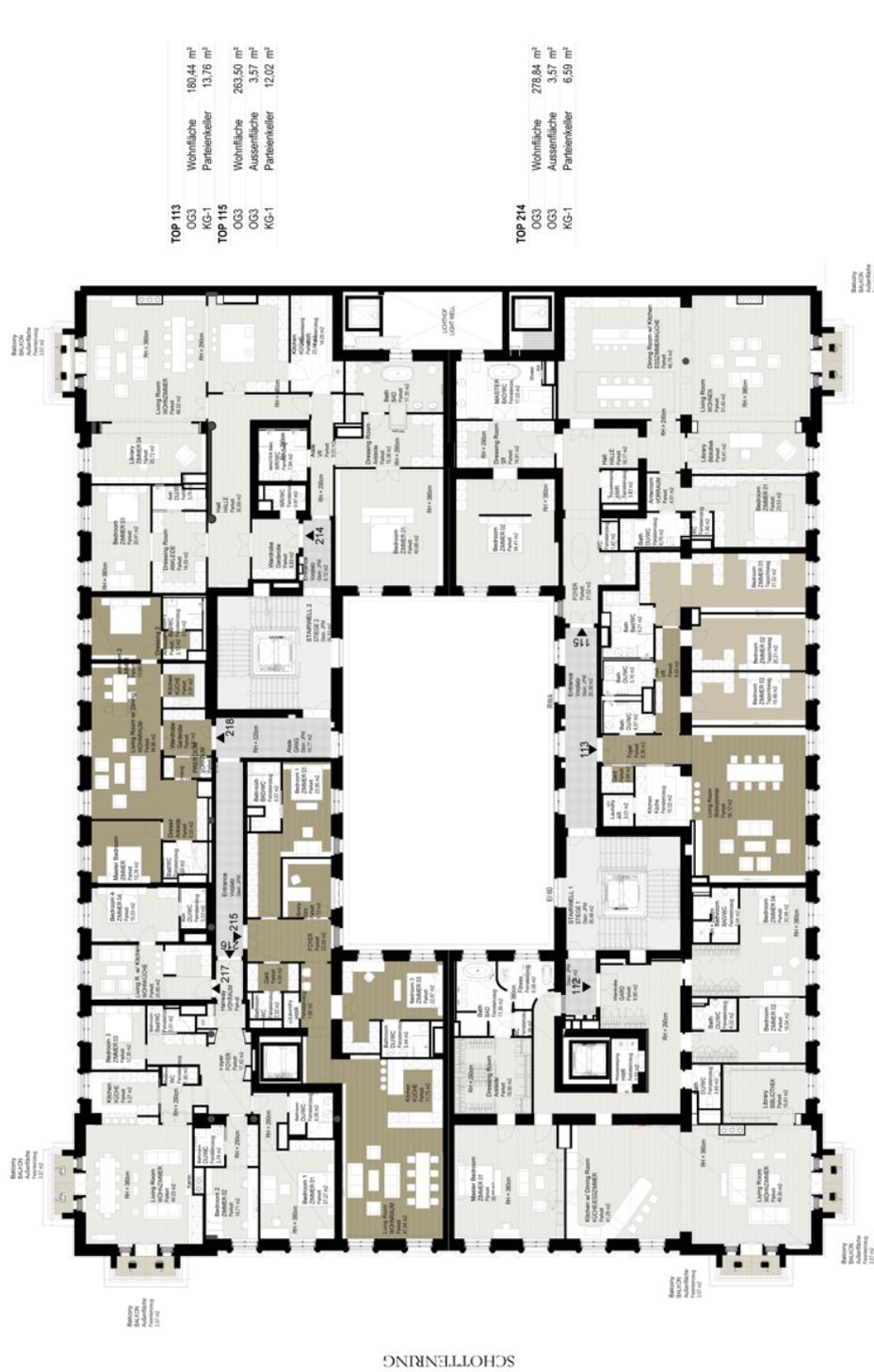
M = 1 : 200



0 5 m 10 m

Palais Schottenring: 2.Obergeschoss

Palais Schottenring: 3.Obergeschoss



<b>TOP 113</b>		
OG3	Wohnfläche	180,44 m <sup>2</sup>
KG-1	Parteien Keller	13,76 m <sup>2</sup>
<b>TOP 115</b>		
OG3	Wohnfläche	263,50 m <sup>2</sup>
OG3	Aussenfläche	3,57 m <sup>2</sup>
KG-1	Parteien Keller	12,02 m <sup>2</sup>

<b>TOP 214</b>		
OG3	Wohnfläche	278,84 m <sup>2</sup>
OG3	Aussenfläche	3,57 m <sup>2</sup>
KG-1	Parteien Keller	6,59 m <sup>2</sup>

**CUUBUUS**  
architects & developers

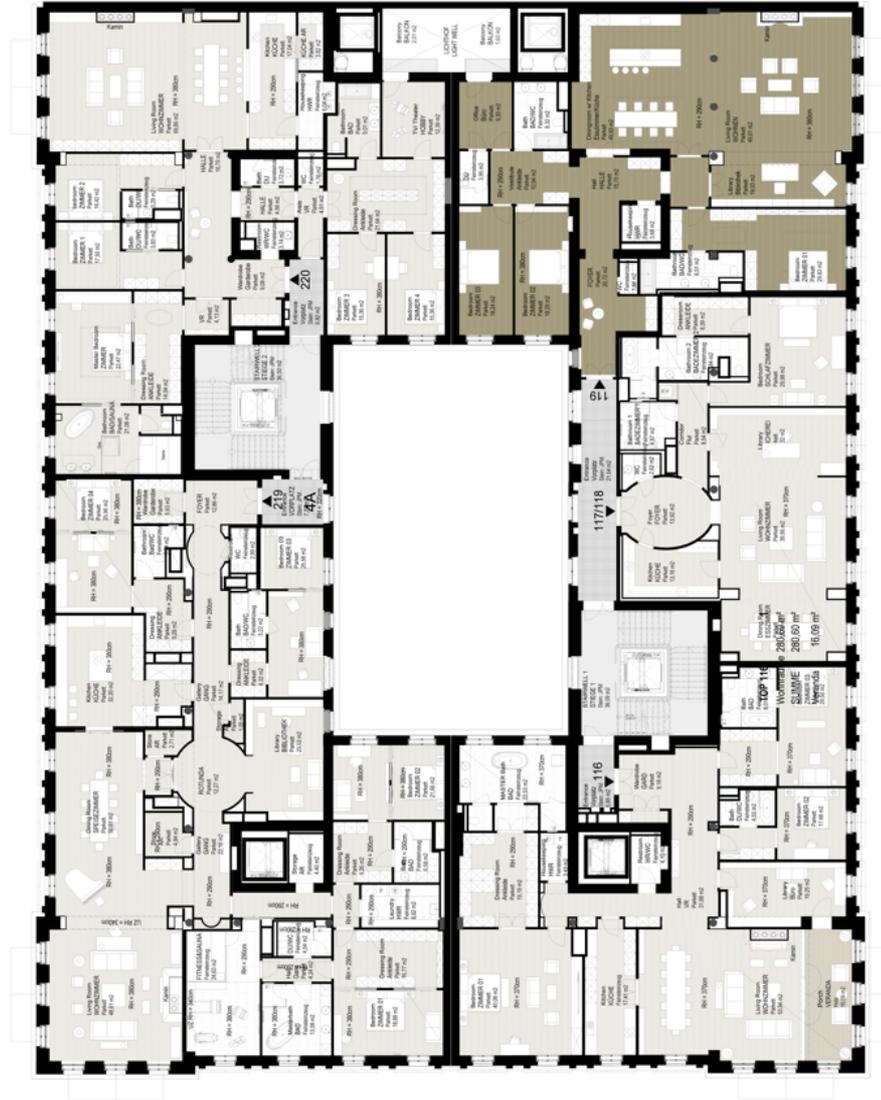
CUUBUUS architects ZT GmbH | Neudorfstrasse 15/7 | A-1010 Wien  
Tel. 01 512 10 10 | Fax-DW 93 | office@cuubus.at

**Wehdorn Architekten**  
Wehdorn Architekten  
Zentrum  
Schottenring 20  
A-1050 Wien

**3. Obergeschoss**

04.04.2017 | M = 1:200

BORSEGASSE



**TOP 119**

OG4	Wohnfläche	267,39 m <sup>2</sup>
OG4	Aussenfläche	1,63 m <sup>2</sup>
KG-1	Partienkeller	12,82 m <sup>2</sup>

**TOP 120**

OG4	Wohnfläche	316,64 m <sup>2</sup>
OG4	Aussenfläche	2,01 m <sup>2</sup>
KG-1	Partienkeller	10,15 m <sup>2</sup>

SCHOTTENRING

Palais Schottenring: 4.Obergeschoss

BORSEGASSE



**4. Obergeschoss**

04.04.2017 M = 1 : 200

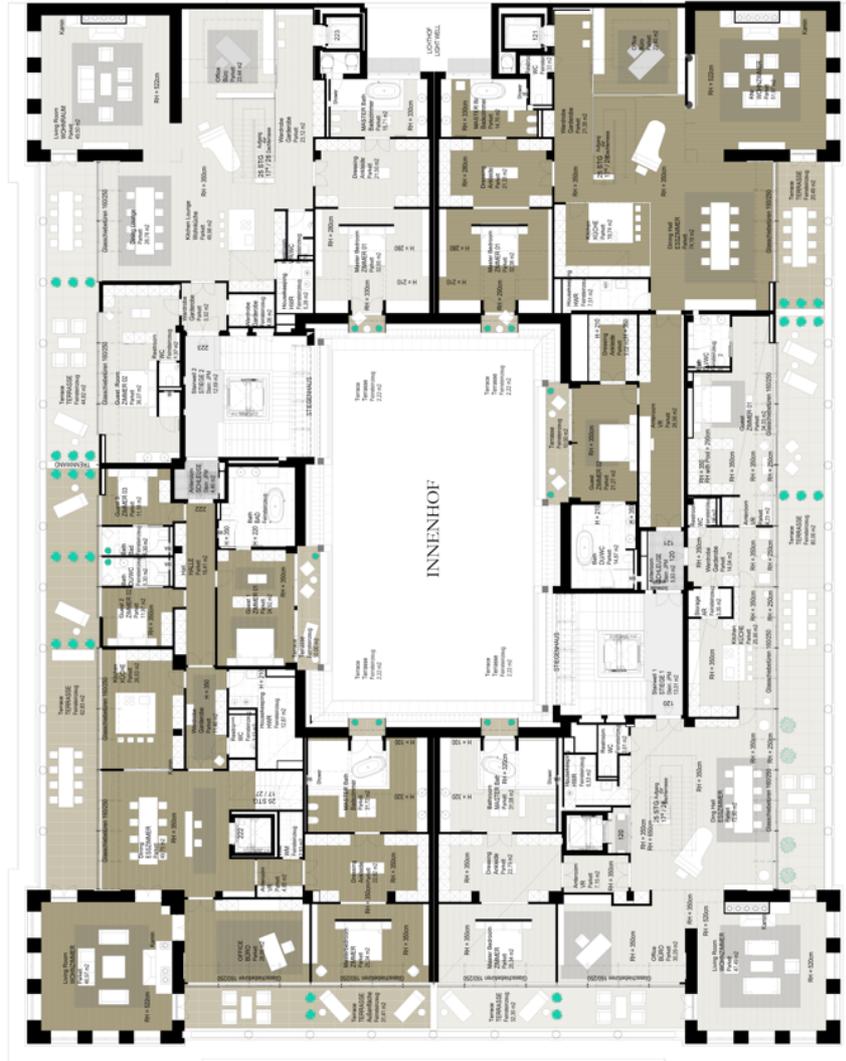
**Wehdorn Architekten**  
Wehdorn Architekten  
Zukunftstrasse 20  
A-1050 Wien

**CUUBUUS**  
architects & developers

CUUBUUS architects ZT Gasse 1, Neutorgasse 12/7 | A-1100 Wien  
Tel: 01 512 10 10 | Fax: 01 512 10 10 | office@cuubus.at

Palais Schottenring: 1.Dachgeschoss

NEUTORGASSE



SCHOTTENRING

**TOP 121**

KG-2	LR Foyer	12,70 m <sup>2</sup>
KG-1	Parlamentarier	41,00 m <sup>2</sup>
EG	LR Foyer	42,12 m <sup>2</sup>
DG	Wohnfläche	340,65 m <sup>2</sup>
DG	Außenfläche	32,71 m <sup>2</sup>
Dach	Wohnfläche	3,53 m <sup>2</sup>
Dach	Außenfläche	174,40 m <sup>2</sup>
		<b>647,14 m<sup>2</sup></b>

**TOP 222**

KG-2	LR Foyer	17,84 m <sup>2</sup>
KG-1	Parlamentarier	19,25 m <sup>2</sup>
EG	LR Foyer	35,93 m <sup>2</sup>
DG	Wohnfläche	356,40 m <sup>2</sup>
DG	Außenfläche	109,46 m <sup>2</sup>
Dach	Wohnfläche	2,14 m <sup>2</sup>
Dach	Außenfläche	240,38 m <sup>2</sup>
		<b>764,40 m<sup>2</sup></b>

**TOP 223**

KG-2	LR Foyer	12,75 m <sup>2</sup>
KG-1	Parlamentarier	44,29 m <sup>2</sup>
EG	LR Foyer	39,24 m <sup>2</sup>
DG	Wohnfläche	299,48 m <sup>2</sup>
DG	Außenfläche	47,04 m <sup>2</sup>
Dach	Wohnfläche	3,60 m <sup>2</sup>
Dach	Außenfläche	224,91 m <sup>2</sup>
		<b>669,39 m<sup>2</sup></b>

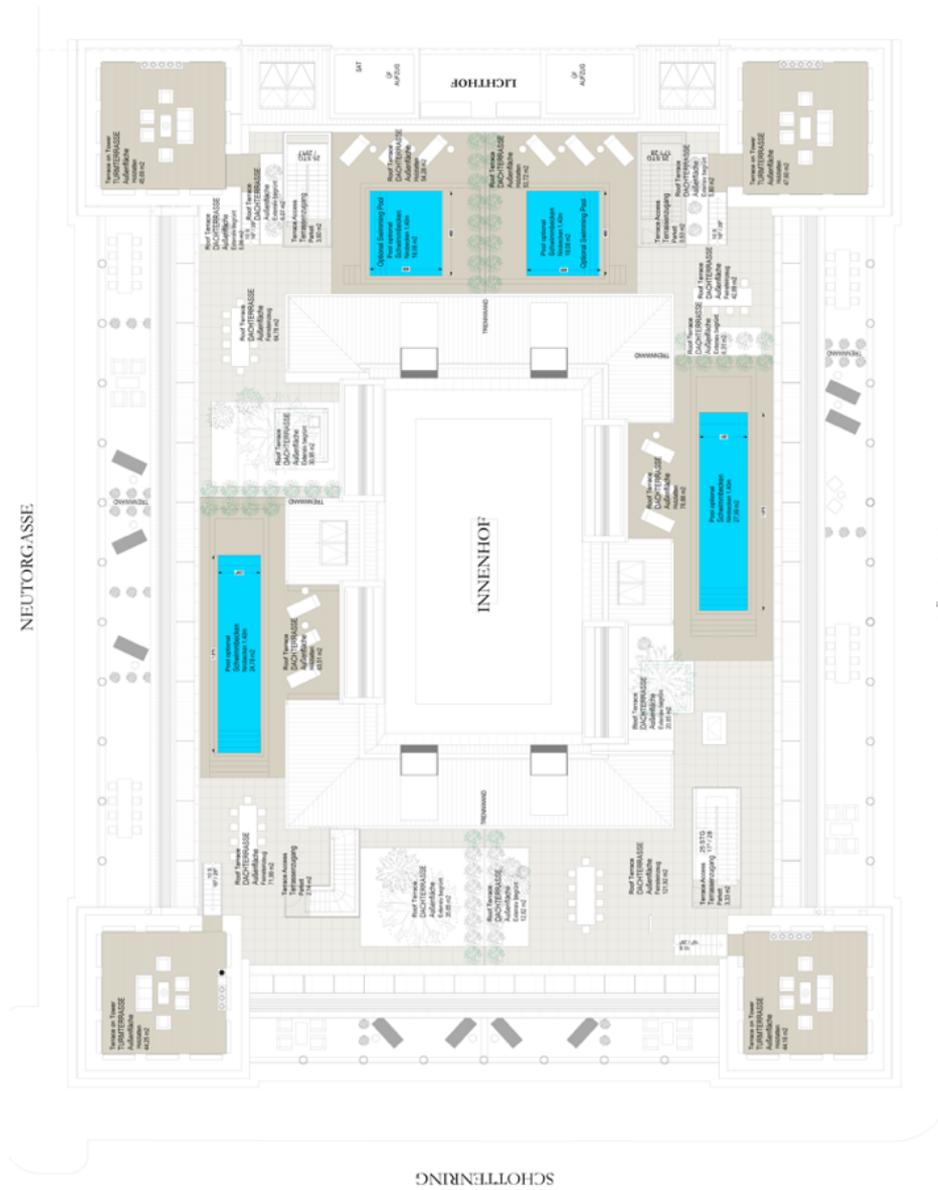
BÖRSEGASSE



**Dachgeschoss**  
04.04.2017  
M = 1 : 200

**Wehdorn Architekten**  
Waldemar Alschewski  
Christoph Grottel  
Schottenring 20  
A-1060 Wien

**CUUBUS**  
architects & developers  
CUUBUS architects ZT GmbH | Neutorgasse 13/7 | A-1013 Wien  
Tel: 01 512 10 10 | Fax: 01 512 10 11 | office@cuubus.at



Palais Schottenring: 2.Dachgeschoss

POOLS optional



0 5m 10m

Neutorgasse

Schottenring

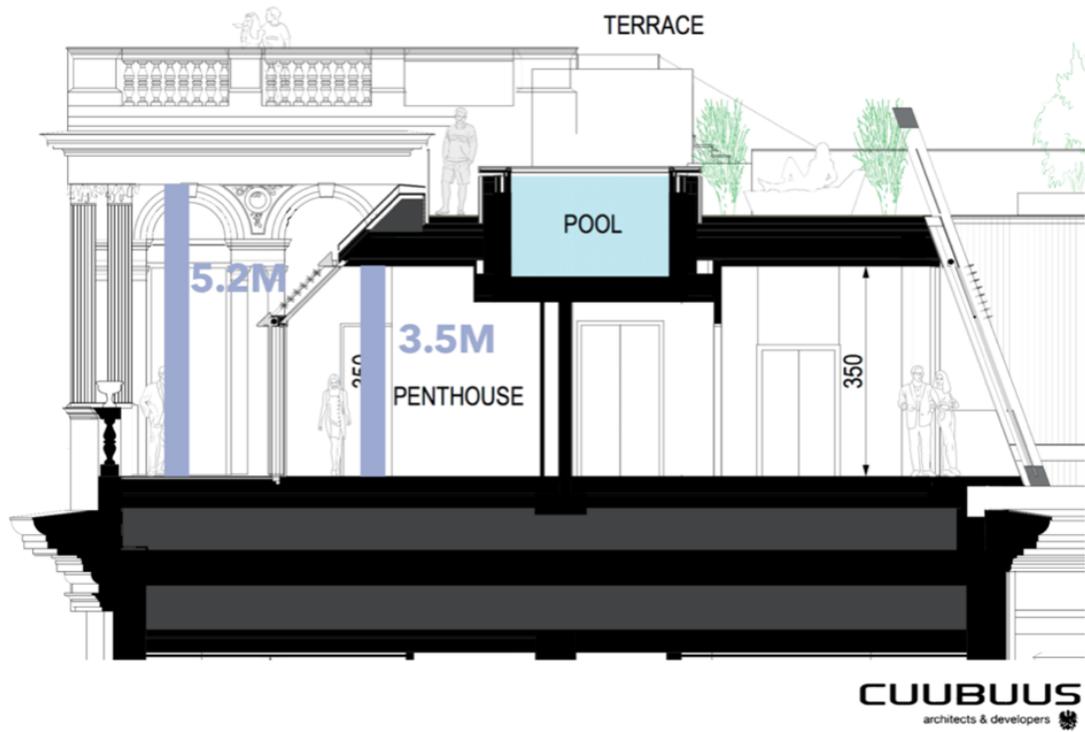
Borsegasse

Dachterrassen  
05.04.2017 M = 1 : 200

**Wehdorn Architekten**  
Wehdorn Architekten  
Zentrum  
Schottengasse 2D  
A-1080 Wien

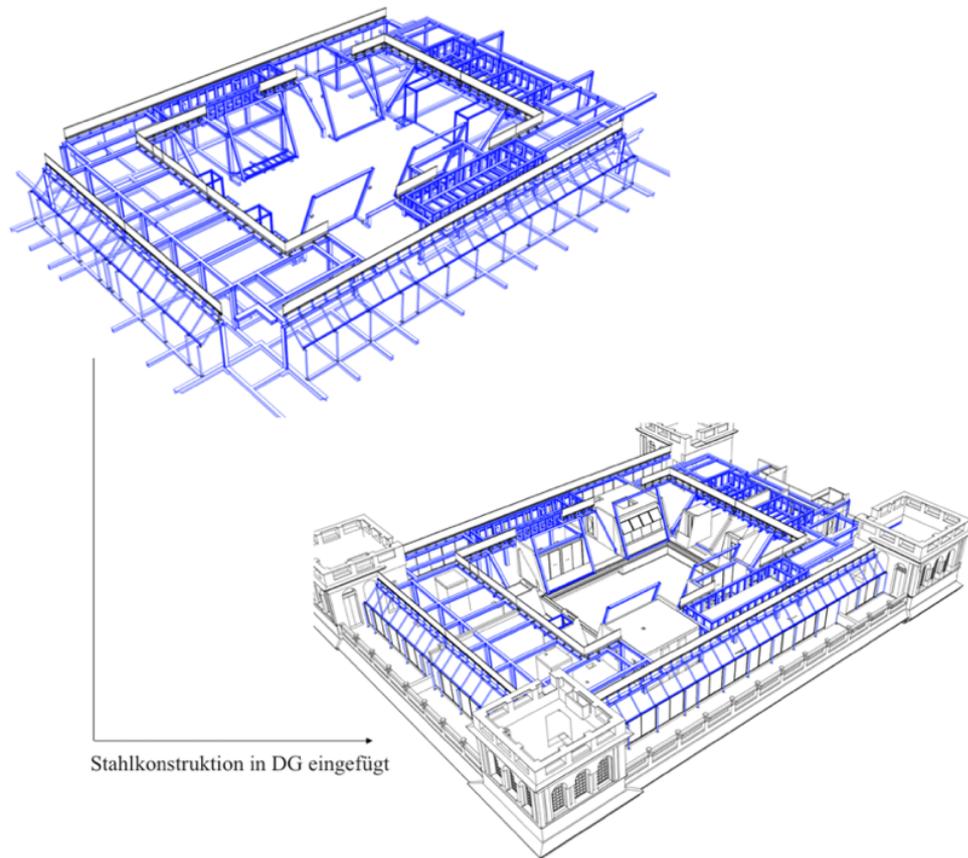
**CUBUBUS**  
architects & developers  
CUBUBUS architects | ZT GmbH | Neutorgasse 127 | A-1010 Wien  
Tel. 01 512 12 18 | Fax 01 51 93 11 | office@cububus.at

## ANHANG 11 – Palais Schottenring: Schnitt



Palais Schottenring: Penthaus – Schnitt

## ANHANG 12 – Palais Schottenring: Stahlkonstruktion



Palais Schottenring: Penthaus Stahlkonstruktion