

DIE BUWOG HAUSORDNUNG.

- 1. Unser Geschäftsmodell generiert Gewinn für unsere Aktionäre.**
- 2. Geschäftsmodell mit drei Säulen.** Mit Asset Management, Property Sales und Property Development ist die gesamte Wertschöpfungskette abzudecken, damit die BUWOG dieses Alleinstellungsmerkmal absichert.
- 3. Kompetentes Asset Management.** Die laufende Optimierung der Erträge ist auch in Zukunft durch ein aktives Asset Management zu gewährleisten.
- 4. Reines Wohnungsportfolio.** Es ist auch in Zukunft ausschließlich in Wohnimmobilien zu investieren, damit das Risikoprofil der BUWOG Group nicht verwässert wird.
- 5. Klare Portfoliostrategie.** Die durch Verkäufe in Österreich generierten Finanzmittel sind insbesondere in renditestarke Standorte in Deutschland zu reinvestieren, damit die Gesamrendite des Portfolios weiter verbessert wird.
- 6. Property Sales.** Der Verkauf von Bestandseinheiten durch Einzelwohnungs- und Blockverkäufe ist unter Einhaltung der Zielvorgaben zur weiteren Portfoliooptimierung zu gewährleisten.
- 7. Property Development.** Die Realisierung der Projekt-Pipeline mit einem aktuellen Gesamtvolumen von EUR 1,4 Mrd. ist voranzutreiben und auszubauen, um das aktuell günstige Marktumfeld zu nutzen.
- 8. Nachhaltige Unternehmensführung.** Neben der wirtschaftlichen Entwicklung der BUWOG Group sind verstärkt auch ökologische und soziale Aspekte in der Unternehmensführung zu beachten.
- 9. Fortsetzung des Wachstumskurses.** Nach den erfolgreichen Akquisitionen im Geschäftsjahr 2014/15 (DGAG-, Apollo- und Braunschweig-Portfolio) sind weitere Expansionsmöglichkeiten zu prüfen.
- 10. Attraktives Investment.** Über die Einhaltung dieser Regeln ist auch für die Zukunft sicherzustellen, dass die Aktionärinnen und Aktionäre der BUWOG AG eine attraktive Rendite erzielen.

Gez.: Der Vorstand

KENNZAHLEN BUWOG GROUP

ERGEBNISKENNZAHLEN		2014/15	2013/14 pro forma ¹⁾	Veränderung
Nettokaltmiete	in EUR Mio.	187,7	116,5	61,1%
Ergebnis aus Asset Management	in EUR Mio.	128,3	75,9	69,0%
Ergebnis aus Property Sales	in EUR Mio.	42,1	34,0	23,7%
Ergebnis aus Property Development	in EUR Mio.	12,5	4,9	>100,0%
EBITDA bereinigt ²⁾	in EUR Mio.	158,6	108,2	46,6%
Neubewertungsergebnis Asset Management	in EUR Mio.	105,7	42,7	>100,0%
Finanzergebnis ³⁾	in EUR Mio.	-216,9	-9,2	>100,0%
EBT	in EUR Mio.	51,6	131,5	-60,8%
Konzernergebnis	in EUR Mio.	40,7	111,8	-63,6%
Konzernergebnis je Aktie ⁴⁾	in EUR	0,40	1,12	-64,4%
FFO	in EUR Mio.	56,8	40,7	39,5%
Recurring FFO	in EUR Mio.	91,7	69,2	32,5%
Recurring FFO je Aktie ⁴⁾	in EUR	0,92	0,69	32,5%
Total FFO	in EUR Mio.	97,4	81,8	19,1%
AFFO	in EUR Mio.	80,1	75,5	6,1%

VERMÖGENS- UND FINANZKENNZAHLEN		30. April 2015	30. April 2014	Veränderung
Bilanzsumme	in EUR Mio.	4.177,3	3.355,3	24,5%
Eigenkapitalquote	%	36,5%	46,3%	-9,7 PP
Netto-Finanzverbindlichkeiten	in EUR Mio.	1.956,6	1.010,4	93,6%
Loan to Value (LTV)	%	51,0%	35,9%	15,1 PP
EPRA Net Asset Value	in EUR Mio.	1.771,9	1.714,3	3,4%
Ø Verzinsung Finanzverbindlichkeiten ³⁾	%	2,14%	2,45%	-0,31 PP
Ø Laufzeit Finanzverbindlichkeiten ³⁾	Jahre	16,9	14,6	15,8%

AKTIENKENNZAHLEN		30. April 2015	30. April 2014	Veränderung
Kurs der Aktie	in EUR	18,09	13,20	37,0%
Anzahl ausgegebener Aktien	Stück	99.613.479	99.613.479	-
Marktkapitalisierung ⁴⁾	in EUR Mio.	1.802,0	1.314,9	37,0%
Streubesitz	%	51%	51%	-
EPRA Net Asset Value je Aktie ⁴⁾	in EUR	17,79	17,21	3,4%
Enterprise Value/EBITDA bereinigt ^{1) 4)}	x	19,9	21,5	-7,5%

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

1) Der Ausweis der Ergebniskennzahlen des Vorjahres erfolgt auf einer Pro-forma-Basis; sie zeigt den BUWOG GmbH Unternehmensbereich und reflektiert damit die BUWOG Group, als hätte sie für das gesamte Geschäftsjahr vom 1. Mai 2013 bis 30. April 2014 bestanden.

2) Operatives Ergebnis bereinigt um Bewertungseffekte und Periodenverschiebungen (IFRS 5) der Geschäftsbereiche Property Sales (EUR -1,5 Mio.) und Property Development (EUR -1,0 Mio.) sowie Zu-/Abschreibungen (EUR 2,6 Mio.)

3) Das Finanzergebnis ist geprägt durch das negative unbare Ergebnis aus der erfolgswirksamen FV-Bewertung der Finanzverbindlichkeiten (EUR -105,6 Mio.) und Derivate (EUR -42,7 Mio.)

4) Basis 99.613.479 Aktien

KENNZAHLEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

ASSET MANAGEMENT (BESTANDSIMMOBILIEN)		30. April 2015	30. April 2014	Veränderung
Anzahl der Bestandseinheiten	Stück	51.671	33.475	54,4%
Österreich	Stück	25.101	26.250	-4,4%
Deutschland	Stück	26.570	7.225	>100%
Gesamtnutzfläche	in m ²	3.581.028	2.491.290	43,7%
Österreich	in m ²	1.926.636	2.012.137	-4,2%
Deutschland	in m ²	1.654.391	479.153	>100%
Anteil Wohnungsnutzfläche an Gesamtnutzfläche	%	96,8%	97,1%	-0,3 PP
Annualisierte Nettokaltmiete ¹⁾	in EUR Mio.	198	123	61,4%
Österreich	in EUR Mio.	92	93	-1,6%
Deutschland	in EUR Mio.	106	30	>100%
Monatliche Nettokaltmiete ²⁾	in EUR pro m ²	4,81	4,31	11,7%
Österreich	in EUR pro m ²	4,20	4,06	3,3%
Deutschland	in EUR pro m ²	5,51	5,34	3,1%
Entwicklung Nettokaltmiete - like for like ²⁾	%	3,2%	1,8%	1,4 PP
Österreich	%	2,9%	1,9%	1,0 PP
Deutschland	%	3,4%	1,6%	1,8 PP
Leerstand ³⁾	%	4,2%	4,8%	-0,6 PP
Österreich	%	5,5%	5,0%	0,5 PP
Deutschland	%	2,7%	3,6%	-0,9 PP
Fair Value ⁴⁾	in EUR Mio.	3.558	2.526	40,8%
Österreich	in EUR Mio.	2.093	2.127	-1,6%
Deutschland	in EUR Mio.	1.465	399	>100%
Fair Value ⁴⁾	in EUR pro m ²	994	1.014	-2,0%
Österreich	in EUR pro m ²	1.086	1.057	2,8%
Deutschland	in EUR pro m ²	886	834	6,2%
Net Rental Yield ⁵⁾	%	5,6%	4,9%	0,7 PP
Österreich	%	4,4%	4,4%	0,0 PP
Deutschland	%	7,3%	7,4%	-0,1 PP

		2014/15	2013/14	Veränderung
Instandhaltungsaufwand ⁶⁾	in EUR pro m ²	9,7	10,6	-8,7%
CAPEX	in EUR pro m ²	5,0	2,6	94,1%

PROPERTY SALES		2014/15	2013/14	Veränderung
Verkaufte Bestandseinheiten	Stück	1.221	2.292	-46,7%
davon Einzelwohnungsverkäufe	Stück	617	553	11,6%
davon Blockverkäufe	Stück	604	1.739	-65,3%
Marge auf den Fair Value - Einzelwohnungsverkäufe	%	59%	54%	5,0 PP
Marge auf den Fair Value - Blockverkäufe	%	26%	11%	15,0 PP

PROPERTY DEVELOPMENT		2014/15	2013/14	Veränderung
Fertiggestellte Gesamtnutzfläche	in m ²	27.710	30.663	-9,6%
davon Verkauf an Dritte	in m ²	21.975	30.663	-28,3%
davon Übernahme in Bestandsportfolio	in m ²	5.735	0	-

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

2) Jährliches Mietwachstum 30. April 2015 im Vergleich zu 30. April 2014 (inkl. DGAG-Portfolio für 12 Monate) sowie 30. April 2014 im Vergleich zu 30. April 2013 auf Like-for-like-Basis (ohne Portfolio- und Leerstandsveränderungen)

3) Basis m²

4) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten CBRE vom 30. April 2015

5) Annualisierte Nettokaltmiete (Basis monatliche Nettokaltmiete ohne Nebenkosten zum Stichtag) im Verhältnis zum Fair Value

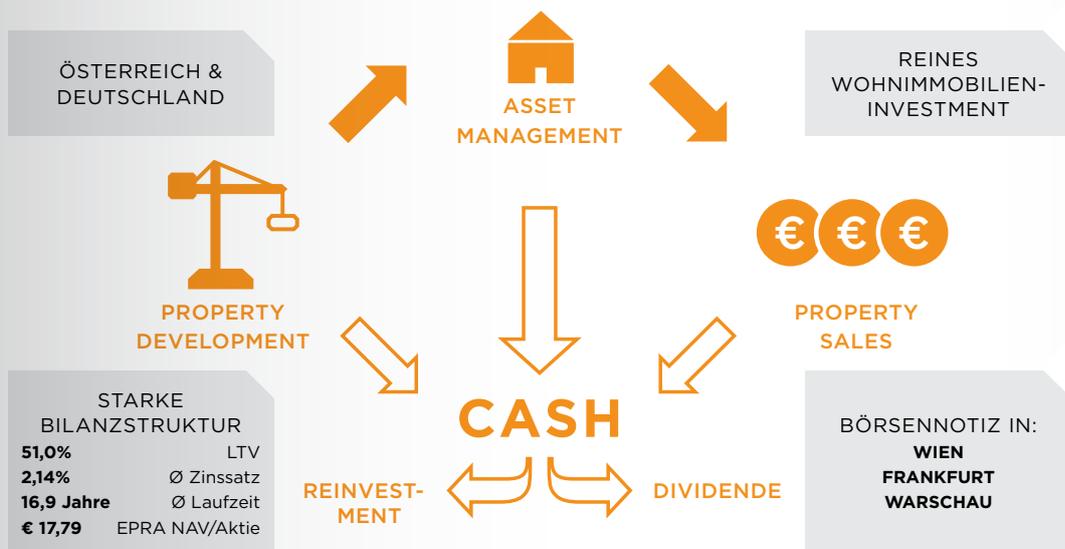
6) Der Ausweis des Vorjahres erfolgt auf einer Pro-forma-Basis; sie zeigen den BUWOG GmbH Unternehmensbereich und reflektieren damit die BUWOG Group, als hätte sie für das gesamte Geschäftsjahr vom 1. Mai 2013 bis 30. April 2014 bestanden.

DIE BUWOG GROUP

Die BUWOG Group ist der führende deutsch-österreichische Komplettanbieter im Wohnimmobilienbereich und blickt auf eine mittlerweile rund 65-jährige Erfahrung zurück. Das hochwertige Immobilienportfolio umfasst rund 52.000 Bestandseinheiten und verteilt sich je zur Hälfte auf Österreich und Deutschland. Neben dem Asset Management wird mit den Geschäftsbereichen Property Sales und Property Development die gesamte Wertschöpfungskette des Wohnungssektors abgedeckt.

Die Aktien der BUWOG AG notieren seit Ende April 2014 an den Börsen Frankfurt, Wien und Warschau.

Geschäftsmodell der **BUWOG GROUP**



 **HOTLINE:**

Österreich

+43 (0)1 878 28 1000

Deutschland

+49 (0)40 42 23 73 73

UNSER
GESCHÄFTSMODELL
IST IHR PROFIT.

SONNENSIEDLUNG HEUSTADL, LOBAUGASSE, 1220 WIEN (ÖSTERREICH)



DREI-SÄULEN-MODELL MACHT BUWOG EINZIGARTIG.

Die BUWOG Group deckt die gesamte Wertschöpfungskette im Wohnungssektor ab – vom Asset Management der Bestandsimmobilien, der Entwicklung von Wohnungsobjekten (Property Development) bis hin zu Einzelwohnungs- und Blockverkäufen (Property Sales). Diese Maß an Diversifikation und Risikostreuung erfüllt sonst keiner.



KOMPETENTES ASSET MANAGEMENT.

Das BUWOG-Portfolio umfasst per 30. April 2015 51.671 Bestandseinheiten. Um die aktive und wertschaffende Bewirtschaftung dieser Anlagen kümmern sich sehr erfolgreich kompetente Asset Manager mit langjähriger Erfahrung, wie nachstehende Kennzahlen für das Geschäftsjahr 2014/15 zeigen.

- Reduktion des Leerstands um 0,6 Prozentpunkte auf 4,2%
- Verbesserung der Net Rental Yield von 4,9% auf 5,6%
- Anhebung der Nettokaltmiete like-for-like um 3,2%



RESERVIERT
FÜR STABILE ERTRÄGE
AUS VERMIETUNG!



BROITZEMER STRASSE, 38118 BRAUNSCHWEIG (DEUTSCHLAND)

ANLAGE IST
REIN ZU HALTEN!
HIER WIRD EXKLUSIV
IN WOHNUNGEN INVESTIERT



REINES WOHNUNGSPORTFOLIO.

Die BUWOG setzt ausschließlich auf Wohnungen, weil dafür die Nachfrage in den definierten Kernregionen hoch ist und damit stabile Erträge erzielt werden können. Diese sortenreine Strategie senkt das Risiko.

ZUGANG →

ZU DEN BESTEN MÄRKTEN:
ÖSTERREICH UND DEUTSCHLAND





50% ÖSTERREICH, 50% DEUTSCHLAND.

Die Portfoliostrategie der BUWOG fokussiert auf diese zwei soliden Kernmärkte mit weiterem Wachstumspotenzial. Per Ende Geschäftsjahr 2014/15 zählt der Bestand in Österreich 25.101 und in Deutschland 26.570 Bestandseinheiten. Mit dem Ziel, den Deutschland-Anteil auszubauen, evaluiert die BUWOG laufend Expansionsmöglichkeiten mit dem Fokus auf ausgewählten deutschen Metropolregionen. Somit wird die Rendite des Gesamtportfolios weiter gestärkt. Über 84% des Bestandsportfolios gemessen am Fair Value liegen in urbanen Regionen.



PORTFOLIOOPTIMIERUNGEN DURCH VERKÄUFE.

Mittel- bis langfristig sollen über den Geschäftsbereich Property Sales rund 13.200 Bestandseinheiten in Form von Einzelwohnungsverkäufen und rund 3.400 Bestandseinheiten durch Blockverkäufe zu attraktiven Verkaufspreisen veräußert werden. 2014/15 wurden Margen auf den Fair Value von 59% bei Einzelwohnungsverkäufen und 26% bei Blockverkäufen erzielt.



**TAG UND NACHT
ÜBERSICHT**

ÜBER DAS BESTE POTENZIAL



ACHTEN SIE AUF DIE BAUSTELLE!

GROSSFLÄCHIG PROFITIEREN
VON EUR 1,4 MILLIARDEN
INVESTITIONSVOLUMEN
IN WIEN UND BERLIN

PROJEKT-PIPELINE MIT 1,4 MRD. EUR.

Seit rund 65 Jahren entwickelt und errichtet die BUWOG Wohnungen. Allein 2014/15 wurden im Property Development mehr als 360 Wohnungen fertiggestellt. Der Fokus der aktuellen Entwicklungen liegt auf Wien und Berlin – zwei Metropolen mit hoher Wohnungsnachfrage und Wertsteigerungspotenzial.



BUWOG
group

SKY6

VORSORGEN UND WOHNEN

www.sky6.at

Verkauf
Kontakt: 01 878 28 1278
www.sky6.at

BUWOG

HIER
WERDEN SIE
GLÜCKLICH
WOHNEN

BUWOG

HIER
WERDEN SIE
GLÜCKLICH
WOHNEN



FLEISCHGASSE, 1130 WIEN (ÖSTERREICH)

NACHHALTIGE UNTERNEHMENSFÜHRUNG.

Die BUWOG Group trifft ihre Entscheidungen mit Weitblick und Verantwortung und beachtet dabei nicht nur wirtschaftliche, sondern auch soziale und ökologische Aspekte - für ein lebenswertes Morgen im Sinne unserer Interessengruppen. Im Fokus dieser Strategie steht die Zufriedenheit aller Kundinnen und Kunden; ebenso ein fairer und partnerschaftlicher Umgang mit Geschäftspartnern. Ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bietet die BUWOG Group ein attraktives Arbeitsumfeld mit spannenden Entwicklungsmöglichkeiten.



KINDER WILLKOMMEN!

**Wir denken von 0-24 Uhr
in Generationen.**

WIENER STRASSE, 2320 SCHWECHAT (ÖSTERREICH)





Freihalten

für mittel- und langfristiges Wachstum

FORTSETZUNG DES WACHSTUMSKURSES.

Die BUWOG Group nutzt aktiv, aber sehr selektiv Möglichkeiten, Bestandsimmobilien mit Fokus auf Deutschland zu erwerben. Dafür wird neben Fremdkapital der über die Dividendenzahlung hinausgehende Recurring FFO effizient eingesetzt. Mit der Übernahme des DGAG- und Apollo-Immobilienportfolios konnte die BUWOG Group die Anzahl der Bestandseinheiten auf rund 51.700 mehr als verdoppeln.



**ATTRAKTIVES
INVESTMENT
IN RUHIGEM
FAHRWASSER**

BUWOG-AKTIE - ATTRAKTIVES INVESTMENT.

Im ersten Jahr an der Börse konnten die BUWOG-Aktien 39% an Wert zulegen. Zusätzlich wurde für das Geschäftsjahr 2013/14 eine Dividende von 0,69 EUR je Aktie ausbezahlt. Auch für die nächsten Jahre wird dieses Niveau angestrebt. So stellt die BUWOG eine attraktive Gesamtvergütung der Aktionäre sicher - das entspannt ungemein.





INHALT

HIGHLIGHTS	22
INTERVIEW MIT DEM VORSTAND	26
BUWOG IM ÜBERBLICK	34
Unternehmensgegenstand und Geschäftsmodell	36
Unternehmensgeschichte	38
Unternehmensstruktur	40
Unternehmensstrategie	42
ASSET MANAGEMENT	48
Bestandsportfolio	50
Mietmodelle der BUWOG	59
Werttreiber und Erfolgsfaktoren	63
Strategie und Ausblick	66
PROPERTY SALES	68
Margenstarker Geschäftsbereich	70
Einzelwohnungsverkäufe	71
Blockverkäufe	73
Werttreiber und Erfolgsfaktoren	74
PROPERTY DEVELOPMENT	76
Mehrwert durch Projektentwicklung	78
Property Development - von der Idee bis zur Wohnung	80
Entwicklungsprojekte Wien	84
Entwicklungsprojekte Berlin	86
Ausblick Wien	88
Ausblick Berlin	89
Strategie und Ausblick	90
INVESTOR RELATIONS	92
Kapitalmarktumfeld	94
Entwicklung der BUWOG-Aktie	94
Aktionärsstruktur	96
Investor-Relations-Tätigkeiten	98
Dividendenpolitik	99
Wandelschuldverschreibung	99
Außerordentliche Hauptversammlung am 8. Juni 2015	99
Investment Story im Überblick	100
Finanzkalender, Kontakt	101



CORPORATE-GOVERNANCE-BERICHT	102
Bekanntnis zum Österreichischen Corporate Governance Kodex	104
Abweichungen von C-Regeln des ÖCGK	104
Hauptversammlung	104
Vorstand	105
Aufsichtsrat	106
Ausschüsse des Aufsichtsrats	109
Unabhängigkeit des Aufsichtsrats	110
Entherrschungsvertrag	111
Zusammenwirken von Vorstand und Aufsichtsrat	111
Vergütungsbericht	111
Compliance	114
Maßnahmen zur Förderung von Frauen	114
Directors' Dealings	114
Interne Revision und Risikomanagement	115
Externe Evaluierung	115
BERICHT DES AUFSICHTSRATSVORSITZENDEN	116
KONZERNLAGEBERICHT	118
Gesamtwirtschaftliches Umfeld	120
Entwicklung der Immobilienmärkte	122
Entwicklung der Finanzmärkte	131
Portfoliobericht	133
Immobilienbewertung	139
Finanzierungen	140
Angaben zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	143
Nachhaltige Unternehmensführung	152
Risikoberichterstattung	163
Internes Kontrollsystem	166
Angaben zum Kapital	168
Prognosebericht	172
Nachtragsbericht	174
KONZERNABSCHLUSS BUWOG GROUP	175
ERKLÄRUNG DES VORSTANDS	273
JAHRESABSCHLUSS BUWOG AG	274
LAGEBERICHT DER BUWOG AG	280
ERKLÄRUNG DES VORSTANDS	353
Glossar	354

HIGHLIGHTS BUWOG GROUP

- Die Akquisition der DGAG- und Apollo-Immobilienportfolios mit insgesamt rund 19.200 Bestandseinheiten wurde mit Übernahme im Sommer 2014 erfolgreich abgeschlossen.
- Die Integration aller Bestandseinheiten der BUWOG Group in Deutschland auf eine gemeinsame Plattform wurde durch den Ankauf der wohnwirtschaftlichen Management-Plattform mit rund 300 Mitarbeitern sowie deren Integration erfolgreich umgesetzt.
- Der Etablierung von eigenen Ressourcen und Strukturen in der Aufbauorganisation wurde von der BUWOG Group mit Hinblick auf vollständige Unabhängigkeit von der IMMOFINANZ AG erfolgreich abgeschlossen.
- Der Verlauf des ersten Börsenjahres war äußerst erfolgreich. Dies spiegelt sich u.a. in der Aufnahme der BUWOG-Aktie in den ATX sowie in den Auszeichnungen der BUWOG als „Bester Börsenneuling 2014“ und in dem an CEO Daniel Riedl verliehenen Cäsar Award – dem wichtigsten österreichischen Immobilienpreis – wider.

Schlehenweg,
Glinde bei Hamburg.
Objekt aus dem
DGAG-Portfolio



Das Team der
BUWOG Group



Immobilien-Cäsar und
Number One Award für die BUWOG



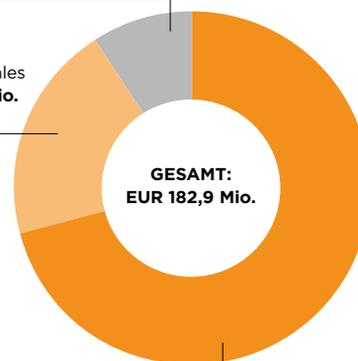
ERFOLGREICHER GESCHÄFTSVERLAUF

- EBITDA bereinigt in Höhe von EUR 158,6 Mio.
- Finanzergebnis in Höhe von EUR -216,9 Mio., davon unbare Effekte: EUR -164,0 Mio.
- Konzernergebnis in Höhe von EUR 40,7 Mio.
- Recurring FFO in Höhe von EUR 91,7 Mio.
- Prognose Recurring FFO für das Geschäftsjahr 2015/16 rund EUR 98 bis 100 Mio.
- Finanzergebnis wird bestimmt durch negative unbare Effekte aus der abflachenden Zinskurve bei gleichzeitigen positiven baren Effekten aus Senkung der Durchschnittsverzinsung auf 2,14%. Über die Totalperiode der Finanzverbindlichkeiten gleichen sich unbare Bewertungseffekte in Summe ergebnisneutral aus.

OPERATIVES ERGEBNIS¹⁾ NACH GESCHÄFTSBEREICHEN

Property Development
EUR 12,5 Mio. (7%)

Property Sales
EUR 42,1 Mio.
(23%)



Asset
Management
EUR 128,3 Mio.
(70%)

¹⁾ Operatives Ergebnis vor den Geschäftsbereichen nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen (EUR 32,2 Mio.) und sonstige betriebliche Erträge (EUR 7,8 Mio.)

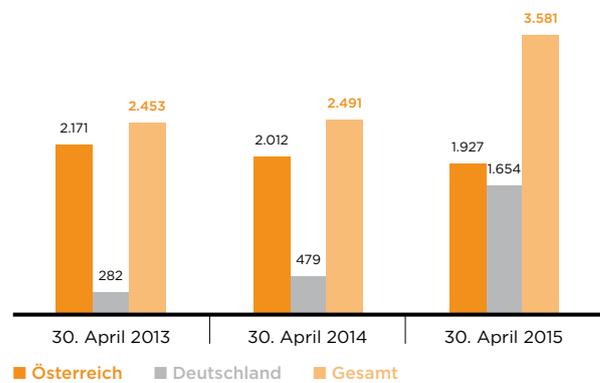
HIGHLIGHTS ASSET MANAGEMENT

- Mehrere Immobilienportfoliozukäufe in Deutschland (DGAG, Berlin/Brandenburg und Braunschweig) erfolgreich abgeschlossen – zum Stichtag besteht das Bestandsportfolio aus 51.671 Bestandseinheiten mit rund 3,6 Mio. m².
- Anstieg der annualisierten Nettokaltmiete im Wesentlichen bedingt durch die Immobilienportfoliozukäufe um 61,4% auf rund EUR 198 Mio.
- Erhöhung der Nettokaltmieten auf Like-for-like-Basis um 3,2% durch aktives Asset Management
- Reduzierung des Leerstands von 4,8% auf 4,2%
- Steigerung der Net Rental Yield von 4,9% auf 5,6%
- Anstieg des Fair Values um 40,8% auf rund EUR 3,6 Mrd.

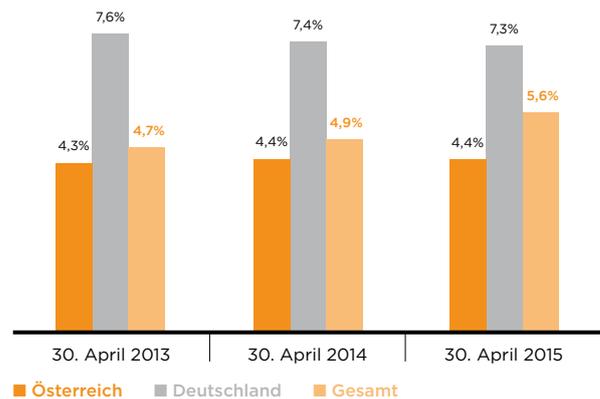
Weitere Details zum Geschäftsbereich Asset Management finden Sie ab Seite 48.

GESAMTNUTZFLÄCHE

in 1.000 m²



NET RENTAL YIELD



Vicelinstraße,
Bad Oldesloe.
Objekt aus dem
DGAG-Portfolio



Oase 22, Wien

Hans-Porner-Straße,
Braunschweig





Peter-Tunner-Gasse,
Einzelwohnungsverkauf Graz



Wurzelgasse,
Objektverkauf Klagenfurt



Josef-Knotzer-Straße,
Portfolioverkauf Burgenland



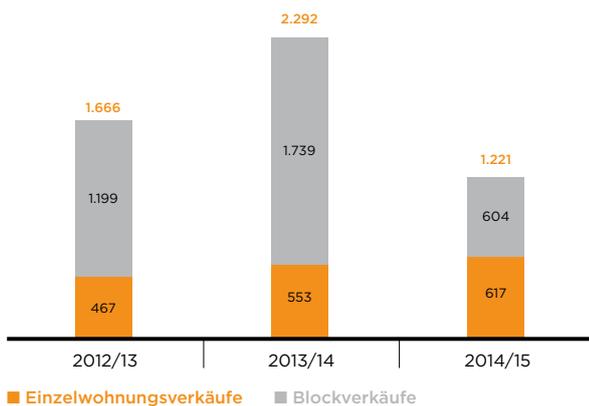
Alleitenweg,
Einzelwohnungsverkauf Linz

HIGHLIGHTS PROPERTY SALES

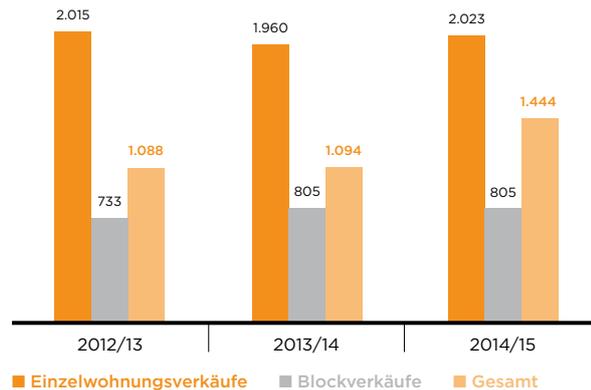
- Sehr erfolgreicher Einzelwohnungsverkauf von 617 Bestandseinheiten mit einer Marge auf den Fair Value von rund 59%
- Weitere Portfoliooptimierung und -verdichtung durch Blockverkäufe von 604 Bestandseinheiten mit einer Marge auf den Fair Value von rund 26%
- Die Cluster Einzelwohnungs- und Blockverkäufe umfassen insgesamt rund 16.600 Bestands-einheiten mit einem Fair Value von in Summe rund EUR 1,6 Mrd.

Weitere Details zum Geschäftsbereich Property Sales finden Sie ab Seite 68.

VERKAUFTE BESTANDSEINHEITEN



ERZIELTE DURCHSCHNITTSPREISE in EUR pro m²

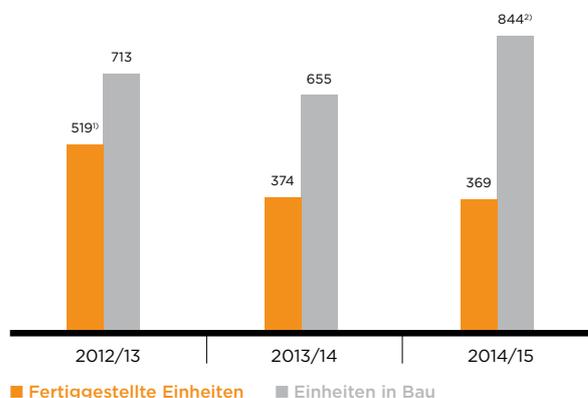


HIGHLIGHTS PROPERTY DEVELOPMENT

- Fertigstellung von 369 Einheiten im Geschäftsjahr 2014/15
- Aktuell weitere 844 Einheiten mit einem Investitionsvolumen von rund EUR 253 Mio. in Bau
- Property Development in Berlin wird intensiviert; aktuell drei Neubauprojekte mit 394 Einheiten in Bau
- Aktuelle Development-Pipeline der BUWOG Group umfasst rund 5.000 Einheiten mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 1,4 Mrd. in unterschiedlichen Entwicklungsstadien

Weitere Details zum Geschäftsbereich Property Development finden Sie ab Seite 76.

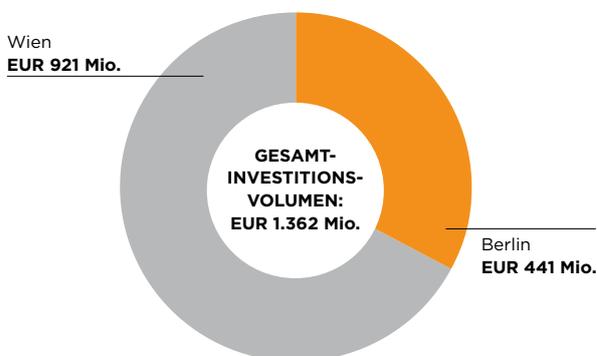
PROPERTY DEVELOPMENT



1) Exklusive 222 Einheiten des Hellerpark-Geriatriezentrums, Fertigstellung 2013
2) Aktueller Stand per 30. Juni 2015

ENTWICKLUNGSPROJEKTE

in EUR Mio. nach Standorten zum 30. Juni 2015



„Skytower“, Wien (in Bau)

„Univers Living“, Wien (abgeschlossen)



„52 Grad Nord“, Berlin (vor Baustart)

EUPHORIE MIT HALTBARKEIT

Die BUWOG-Vorstände Daniel Riedl, Ronald Roos und Herwig Teufelsdorfer im Gespräch über das erste Jahr an der Börse, ihre Strategie und wie die Aktionäre davon profitieren sollen.

Sie wagten mit der BUWOG AG Ende April 2014 den Gang an die Börse – in Anbetracht volatiler Kapitalmärkte ein gewagtes Unterfangen?

RIEDL: Ein Börsengang ist naturgemäß immer mit Risiken verbunden. Wir haben uns im Vorfeld sehr akribisch darauf vorbereitet, die Risiken analysiert und den Kapitalmarkt genau evaluiert. Ich kann mich gut an den 28. April 2014 erinnern, als ich mit meinem Kollegen Ronald Roos am Parkett der Frankfurter Börse die Eröffnungsglocke läuten durfte und vor lauter Euphorie damit gar nicht mehr aufhören wollte. Diese Euphorie hält bis heute an – auch wenn harte Arbeit damit verbunden ist. Die BUWOG war damals am Kapitalmarkt ja gänzlich unbekannt. Wir mussten uns von null weg positionieren und unser doch sehr einzigartiges Geschäftsmodell erklären. Vor allem die Tatsache, dass wir nicht nur vermieten, sondern auch in Eigenregie Projekte entwickeln sowie eine klare Verkaufsstrategie verfolgen, macht die BUWOG Group so erfolgreich und einzigartig in der deutschen Peergroup. Diese Rolle gefällt mir ganz gut – auch weil sie der Kapitalmarkt goutiert, wie die Kursentwicklung zeigt.

ROOS: Dafür war aber jede Menge Überzeugungsarbeit notwendig. In unzähligen Roadshows, Einzel- und Gruppengesprächen haben wir sehr aktiv den Kontakt zu institutionellen Investoren und Analysten gesucht und ihnen die Strategie und unser Geschäftsmodell erläutert. Das war aufgrund seiner Besonderheiten nicht immer einfach. Ein Beispiel: Wir wurden regelmäßig gefragt, warum wir das Österreich-Port-

folio, das mit 4,4% im Vergleich zu Deutschland mit 7,3% eine deutlich geringere Rendite erwirtschaftet, nicht verkaufen und dafür stärker in Deutschland investieren. Der simple Vergleich der Renditen greift jedoch zu kurz. Wir profitieren in Österreich nicht nur von sehr stabilen Mieterträgen und sehr vorteilhaften Finanzierungskosten, sondern auch von kontinuierlichen Cashflows aus dem Bereich Property Sales. In diesem Geschäftsbereich generieren wir beim Einzelwohnungsverkauf einen Aufschlag von aktuell sogar über 55% auf den Buchwert. Wie mein Kollege schon gesagt hat, die Kombination dieser beiden Ertragsquellen mit der erfolgreichen Entwicklung von Eigenprojekten macht das Erfolgsrezept der BUWOG aus.

RIEDL: Ich denke, unsere Aktionäre – und dazu gehören wir drei ja auch – haben Anlass, zufrieden zu sein. Die BUWOG-Aktie ging mit EUR 13,00 in den ersten Handel und lag damit schon am oberen Ende des Preisbands, das wir im Vorfeld eruiert bzw. erhofft hatten. Während des weiteren Verlaufs des Geschäftsjahres gab es für den Aktienkurs eigentlich nur eine Richtung, nämlich nach oben. Der Eröffnungskurs wurde im Berichtsjahr nie unterschritten, und Ende April 2015 lag der Schlusskurs bei über EUR 18,00, was einem Plus von 39% entspricht gegenüber dem Kurs bei Börsenstart. Rechnet man noch die Dividende in Höhe von EUR 0,69 je Aktie mit ein, die im Oktober 2014 ausgeschüttet wurde, so lag der gesamte Wertzuwachs seit Börsenstart bei rund 44%. Meines Erachtens ist das schon sehr beachtlich – auch im Vergleich zu anderen Immobilieniteln.



Ronald Roos, CFO
 Daniel Riedl, CEO
 Herwig Teufelsdorfer, COO
 (v.l.n.r.)

ROOS: Fairerweise muss man jedoch hinzufügen, dass wir auch von einem positiven Kapitalmarktumfeld profitierten. Der Immobiliensektor war wegen der aktuellen Zinslandschaft und zahlreicher politischer Unsicherheiten stark nachgefragt. Das hat auch auf die BUWOG-Aktie abgestrahlt.

„WIR PROFITIEREN IN ÖSTERREICH NICHT NUR VON SEHR STABILEN MIETERTRÄGEN, SONDERN AUCH VON KONTINUIERLICHEN CASHFLOWS AUS DEM BEREICH PROPERTY SALES.“

Ronald Roos, CFO

Mit dem Frühjahr 2015 setzte dann eine allgemeine Korrektur bzw. eine Normalisierung ein, die sich auch kurzfristig auf den Kursverlauf der BUWOG-Aktie auswirkte. Die Aktie erholte sich jedoch schnell wieder und schloss zum Stichtag deutlich über dem EPRA NAV von EUR 17,79 – das schafft sonst kein Immobiliertitel in Österreich.

Wie kommunizieren Sie denn eigentlich mit Ihren Privataktionären?

ROOS: Bedingt durch die Abspaltung von der IMMOFINANZ AG halten Privataktionäre einen verhältnismäßig hohen Anteil am Unternehmen von rund 22%. Entsprechend wichtig und ernst nehmen wir auch die laufende Kommunikation mit dieser Investorengruppe. Schon vor mehreren Monaten haben wir erfolgreich einen Unternehmensblog eingerichtet, wo wir zeitnah hoffentlich spannende Hintergrundinformationen aus den Abteilungen und zur Strategie kommunizieren. Zum Jahrestag des Börsengangs am 28. April 2015 haben wir eine speziell für Privatanleger ausgerichtete Roadshow in einem Entwicklungsprojekt in Wien-Penzing durchgeführt. Der Besucherandrang während dieser zwei Abende war wirklich stark, und auch die direkten Rückfragen und Diskussionen fand ich sehr spannend.



Genug geredet über die Aktie – wie läuft das operative Geschäft?

RIEDL: Das Geschäftsjahr 2014/15 war ein gutes, um nicht zu sagen sehr gutes Jahr. Wir konnten die mit Ergebniswirksamkeit Juli 2014 übernommenen Immobilienportfolios in Deutschland rasch integrieren und die BUWOG damit in eine neue Dimension führen. 51.671 Bestandseinheiten umfasst das BUWOG-Portfolio per Ende April 2015 – um 18.196 Bestandseinheiten mehr als noch vor einem Jahr. Und es verteilt sich zu nahezu gleichen Teilen auf Österreich und Deutschland. Wir haben damit unser strategisches Versprechen zum Börsengang, den Anteil unserer Liegenschaften in renditestarken Regionen Deutschlands maßgeblich zu erhöhen, erfüllt. Das zeigt sich auch in der Entwicklung unserer wichtigsten Steuerungskennzahlen. Die Nettokaltmiete liegt zum Stichtag mit EUR 4,81 pro m² um 11,7% über dem Vergleichswert des Vorjahres – eine Entwicklung, die nicht nur auf die genannten Portfoliotransaktionen zurückzuführen ist, sondern auch auf weitere Optimierungen im Bestand. Auf vergleichbarer Basis wurden die Nettokaltmieten in Österreich um 2,9% und in Deutschland um 3,4% gesteigert. Einen weiteren Beleg für unser aktives Asset Management sowie die positiven Effekte aus dem Ankauf des DGAG-Immobilienportfolios liefert die Reduktion des Leerstands von 4,8% auf 4,2%.

„AUF VERGLEICHBARER BASIS WURDEN DIE NETTOKALTMieten IN ÖSTERREICH UM 2,9% UND IN DEUTSCHLAND UM 3,4% GESTEIGERT.“

Daniel Riedl, CEO

Herr Teufelsdorfer, Sie sind seit 1. Juli 2015 nunmehr als Vorstand der BUWOG AG für die Geschäftsbereiche Asset Management und Property Sales zuständig. Was sind hier die wichtigsten Erfolgsfaktoren?

TEUFELSDORFER: Ich habe diesen Bereich schon zuvor als Geschäftsführer verantwortet und glaube behaupten zu können, dass ich das BUWOG-Portfolio sehr gut kenne. Aber zu Ihrer Frage: Mein Job im Asset Management ist dann erfolgreich getan, wenn die Mieterlöse kontinuierlich ansteigen, der Leerstand reduziert wird und etwaige Außenstände gering und letztlich auch unsere Mieter zufrieden sind. Diese Ziele konsequent zu erreichen klingt einfacher, als es oft ist. Rund 57% unseres Gesamtportfolios unterliegen gesetzlichen Mietrestriktionen, eine Mietanhebung ist hier nur unter Einhaltung klarer Vorgaben möglich. Aber mit Kreativität und dank erfahrener Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter lassen sich schöne Erfolge erzielen. So konnten wir den Ergebnisbeitrag aus dem Geschäftsbereich Asset



Management im Geschäftsjahr 2014/15 um beachtliche 69,0% auf EUR 128,3 Mio. steigern und die Net Rental Yield von 4,9% auf 5,6% verbessern. Derartige Steigerungen lassen sich nur erzielen, wenn neben Mitteln für Akquisitionen auch Geld zur laufenden Investition in den Bestand in die Hand genommen wird. Die BUWOG Group ist hier sehr konsequent – pro m² wurden durchschnittlich EUR 9,7 für Instandhaltungsmaßnahmen und weitere EUR 5,0 für substanziale Erneuerungsarbeiten (CAPEX) investiert.

„MEIN JOB IST DANN ERFOLGREICH GETAN, WENN DIE MIETEN KONTINUIERLICH STEIGEN, DER LEERSTAND REDUZIERT WIRD UND AUSSENSTÄNDE GERING SIND.“

Herwig Teufelsdorfer, COO

Erkennen Sie bei Ihrer Arbeit Unterschiede zwischen Deutschland und Österreich?

TEUFELSDORFER: Ja, es gibt schon merkliche Unterschiede. Der deutsche Wohnungsmarkt zeigt sich deutlich aktiver bzw. dynamischer. Wir sehen dort eine Fluktuation der Mieter von 13% bis 14%, im

Vergleich zu etwa 6% in Österreich. Das bringt Vor- und Nachteile. Wir können ältere Bestandswohnungen rascher auf ein höheres Marktniveau anheben und damit auch die Nettokaltmieten entsprechend steigern. Die Gefahr besteht darin, dass nicht immer sofort ein Nachmieter gefunden werden kann und die Leerstandsquote steigen könnte. Wir haben dieses Risiko aber gut im Griff, wie eine sehr niedrige Leerstandsquote in Deutschland von nur 2,7% per Ende April beweist.

Wie entwickelte sich der Geschäftsbereich Property Sales im Berichtsjahr?

TEUFELSDORFER: Ebenfalls sehr erfolgreich. Dazu muss ich aber kurz ausholen. Wir haben vor rund eineinhalb Jahren eine sehr fundierte Analyse des gesamten Bestandsportfolios durchgeführt und dabei jene Bestandseinheiten identifiziert, die sich für den Einzel- oder Blockverkauf eignen. In Summe sprechen wir da von rund 16.600 Bestandseinheiten. Der tatsächliche Verkauf erfolgt schrittweise über die nächsten Jahre in Abhängigkeit von der jeweiligen Marktlage insbesondere im Bereich Block Sales. 2014/15 konnten wir im Einzelwohnungsverkauf 617 Bestandseinheiten mit einer Marge auf den Buchwert von rund 59% veräußern und damit einen Beitrag zum Recurring FFO in Höhe von



EUR 34,9 Mio. generieren. Über Blocktransaktionen wurden weitere 604 Einheiten mit einer Marge von 26% verkauft. Diese Erfolge belegen meines Erachtens sehr deutlich, dass die BUWOG Group in sehr attraktiven Märkten zu Hause ist.

„AKTUELL UMFASST UNSERE PIPELINE RUND EUR 1,4 MRD., MIT ENTWICKLUNGSPROJEKTEN, DIE WIR IN DEN NÄCHSTEN JAHREN IN BERLIN UND WIEN UMSETZEN WOLLEN.“

Ronald Roos, CFO

Inwieweit wirkt sich der dritte Geschäftsbereich, Property Development, auf die Ertragskraft der BUWOG Group aus?

ROOS: Die Abrechnung bzw. Verwertung der Entwicklungsprojekte unterliegt naturgemäß Schwankungen und auch ganz spezifischen Risiken. Dem stehen gleichzeitig attraktive Renditen gegenüber, die wir nur durch reine Vermietung nicht erzielen könnten. Die BUWOG Group betreibt das Property Development mittlerweile seit rund 65 Jahren und hat in dieser Zeit über 30.000 Wohnungen selbst entwickelt. Über eine derartige Erfahrung und Marktkenntnis verfügt in unseren präferierten Märkten Wien und Berlin nahezu kein Mitbewerber. Das spiegelt sich auch in der damit verbundenen Ertragskraft wider. Wir konnten den Ergebnisbeitrag aus dem Property Development zum Recurring FFO im Berichtsjahr um mehr als 100% auf EUR 12,5 Mio. verbessern. Aktuell umfasst unsere Pipeline Entwicklungsprojekte mit einem kalkulierten Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 1,4 Mrd., die wir in den nächsten Jahren in Berlin und Wien umsetzen wollen.

Wo können Projekte leichter realisiert werden, in Wien oder Berlin?

RIEDL: Ich würde nicht sagen, dass es hier oder dort leichter ist. Die Akquisition von geeigneten Grundstücken ist in Berlin aber aufgrund der historischen Freiflächen und der Größe der Stadt doch einfacher. In Wien ist hingegen die Nachfrage für Neubauprojekte deutlich höher – schlichtweg weil das Angebot geringer ist. Deshalb haben auch die Marktpreise zuletzt deutlich angezogen. In Berlin setzte dieser Aufwärtstrend erst vor zwei, drei Jahren ein. So hat jeder der beiden Märkte seine Vorzüge – und auch hier gilt, die Kombination macht den Erfolg der BUWOG Group aus.

TEUFELSDORFER: Ich möchte zur Projektentwicklung ergänzen, dass die detaillierte Kenntnis der Märkte und ihrer Akteure, ein ausgeprägtes Risikobewusstsein, eine solide Finanzierung und effiziente Vertriebskanäle essenziell für den Erfolg eines Entwicklungsprojekts sind. Verzögerungen jeder Art sind teuer, und die Marktverhältnisse können sich rasch ändern. Da gilt es umgehend auf diese Veränderungen zu reagieren – auch hinsichtlich der Grundrisse und Ausstattung der Wohnungen.

Wie wirkten sich alle diese Entwicklungen unterm Strich auf das Jahresergebnis 2014/15 aus?

ROOS: In Summe hat die BUWOG Group im Berichtsjahr einen Recurring FFO in Höhe von EUR 91,7 Mio. erwirtschaftet, womit wir unsere ursprünglichen Erwartungen deutlich übertreffen konnten. Das operative Ergebnis lag mit EUR 158,5 Mio. um 63% über dem Vorjahresniveau und das EBIT mit EUR 268,5 Mio. um 91%. Das Finanzergebnis in Höhe von EUR -216,9 Mio. ist neben Zinsaufwendungen



vor allen Dingen von negativen unbaren Effekten aus der erfolgswirksamen Fair-Value-Bewertung der Derivate (EUR 105,6 Mio.) und der Finanzverbindlichkeiten (EUR 42,7 Mio.) geprägt.

Was verbirgt sich hinter diesen Effekten?

ROOS: Wir bewerten unsere zinsgünstigen Förderdarlehen und Bankverbindlichkeiten mit Annuitätenzuschüssen, die im Zusammenhang mit der Förderung von Immobilienobjekten stehen, zum Fair Value, um eine Inkongruenz zwischen dem bilanziellen Ansatz des Immobilienvermögens und der korrespondierenden Finanzverbindlichkeit zu vermeiden. Es handelt sich demnach um einen Bewertungseffekt, der stichtagsbezogen zu keinem Mittelabfluss führt. Auf der anderen Seite profitierte die BUWOG Group liquiditätswirksam von niedrigen Zinsen und der günstigen Refinanzierung der Wandelschuldverschreibung. Die durchschnittliche Verzinsung der Finanzverbindlichkeiten konnte 2014/15 von 2,45% auf 2,14% reduziert werden. Unter Beachtung all dieser Effekte weist die BUWOG Group für den Berichtszeitraum ein EBT in Höhe von EUR 51,6 Mio. bzw. ein Konzernergebnis von EUR 40,7 Mio. aus.

RIEDL: So beachtlich diese Steigerungsraten meines Erachtens sind, darf dabei nicht vergessen werden, welche Anstrengungen unseres gesamten Teams sich dahinter verbergen. Mit den bereits eingangs erwähnten Zukäufen in Deutschland hat sich dieses Team schlagartig um mehr als 300 Mitarbeiterinnen

und Mitarbeiter vergrößert. Da treffen unterschiedliche Kulturen, Erfahrungen und Unternehmenswerte aufeinander, die man im Vorfeld nur schwer einschätzen kann. Es macht mich deshalb besonders stolz, dass uns die Integration gut geglückt ist, dass uns kaum Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter verlassen haben und dass wir schon ein Jahr später alle an einem Strang ziehen – in dieselbe Richtung, wohlgemerkt. Dafür möchte ich allen Mitarbeitern meinen herzlichen Dank aussprechen; eine derart hohe Leistungsbereitschaft und der Wille, aktiv einen Beitrag zur Veränderung zu leisten, sind nicht selbstverständlich.

„WIR MACHEN NICHT BEI JEDER MARKTBEWEGUNG MIT, FÜR UNS IST WACHSTUM KEIN SELBSTZWECK.“

DANIEL RIEDL, CEO

Wie konnten Sie die Mitarbeiter dazu motivieren?

RIEDL: Aus meiner Sicht ist es wichtig, dass alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter – unabhängig von ihrer Position – wissen, welche Strategie und welche Ziele ihr Unternehmen verfolgt. Nur so können sie sich auch aktiv einbringen und ihren Beitrag dazu leisten. Dazu haben wir im Frühjahr 2015 sämtliche Mitarbeiter von allen BUWOG-Standorten zu einem zweitägigen Firmenevent nach Hamburg eingeladen. Das



erste Treffen dieser Art fand im Vorjahr in Österreich statt. Bei beiden Treffen stand nicht nur das Kennenlernen im Vordergrund, sondern der Erfahrungsaustausch, die Suche nach Best-Practice-Lösungen, damit diese gruppenweit geteilt werden können. Es war wirklich beeindruckend, welcher Spirit bei dieser Veranstaltung unter den BUWOG-Mitarbeitern zu spüren war und wie viel Leidenschaft alle an den Tag legten. Auf so ein Team kann man bauen!

ROOS: Bei dieser Integration war es uns von Anfang an wichtig, die besten Lösungen aus den beiden Welten zu vereinen und damit letztlich auch Synergien zu heben. So haben wir beispielsweise ein Kundenmanagementsystem, das sich in Österreich über Jahre hinweg bestens bewährt hat, auch in Deutschland eingeführt. Umgekehrt nutzen wir das in Deutschland eingesetzte Portfolio-Managementsystem nun auch für Österreich. Das spart enorme Kosten und lässt auch die Teams länderübergreifend zusammenarbeiten und denken.

Wie geht es aus strategischer Sicht nun weiter?

RIEDL: Die Strategie der BUWOG Group entlang der drei Geschäftsbereiche wird sich in den nächsten

Jahren bei konstanten Rahmenbedingungen nicht wesentlich ändern. Unser Portfolio in Österreich werden wir durch einen schrittweisen Verkauf weiter optimieren, und in Deutschland streben wir weitere Akquisitionen an. Allerdings nicht um jeden Preis, hier müssen sehr klar definierte Parameter erfüllt werden. Wir machen nicht bei jeder Marktbewegung mit, für uns ist Wachstum kein Selbstzweck. Mit unserem Drei-Säulen-Modell sind wir sehr gut aufgestellt und nicht von „zugekauftem“ Wachstum abhängig.

TEUFELSDORFER: Aus operativer Sicht steht weiterhin eine kontinuierliche Reduktion des Leerstands bei gleichzeitiger Anhebung der Mieterträge im

**„WIR SIND AUCH GRÖßEREN
TRANSAKTIONEN NICHT
ABGENEIGT, SOFERN SIE AUS
STRATEGISCHER SICHT ZU UNS
PASSEN UND WIR SIE AUCH
FINANZIELL STEMMEN KÖNNEN.“**

DANIEL RIEDL, CEO

Fokus. Aus der Projektentwicklung erwarten wir in den nächsten Jahren aufgrund der aktuellen Entwicklungspipeline einen höheren Ergebnisbeitrag als zuletzt. Und natürlich gilt es auch, den Wert des Bestandsportfolios durch Investitionen weiter zu steigern und dadurch positive Bewertungseffekte zu erzielen. Die im Berichtsjahr erzielten Verkaufsmargen im Bereich Property Sales sprechen eine sehr klare Sprache über den Wert des BUWOG-Portfolios im Falle eines Verkaufs. Diesen Wert müssen wir absichern und weiter ausbauen.

Worauf legen Sie als Finanzvorstand den Fokus in den nächsten Jahren?

ROOS: Wir haben im letzten Jahr die Finanzierungsseite auf Spur gebracht, die damit verbundenen Kosten massiv reduziert und die Finanzierungsstruktur sehr langfristig zu günstigen Konditionen abgesichert. Abhängig von der Entwicklung der Zinslandschaft, die aktuell schwer einzuschätzen ist, werden wir an diesen Agenden weiterarbeiten und auch die betriebliche Effizienz kontinuierlich verbessern. Dazu zählen auch das Schärfen unserer Prozesse und Abläufe sowie laufende Optimierungen in der IT und den Organisationsstrukturen.

Zuletzt waren mehrere Versuche zur Marktkonsolidierung zu beobachten. Wie beurteilen Sie diese?

RIEDL: Wir verfolgen primär das Ziel, aus eigener Kraft und in überschaubaren Dimensionen durch den Zukauf von Portfolios zu wachsen. Wir sind auch größeren Transaktionen nicht abgeneigt, sofern sie aus strategischer Sicht zu uns passen und wir sie auch finanziell stemmen können. Zudem haben wir mit Beschlussfassung der außerordentlichen Hauptversammlung im Juni 2015 dafür gesorgt, dass ein öffentliches Übernahmeangebot bereits bei 20% der BUWOG-Aktien gelegt werden muss, um dadurch einen besseren Schutz der bestehenden und zukünftigen Aktionäre zu gewährleisten.

Können Sie uns einen konkreten Ausblick für das Geschäftsjahr 2015/16 nennen?

RIEDL: Unsere Schwerpunkte sind sinnvolles Wachstum durch Zukäufe im Bestandsbereich in Deutschland. Hier liegt der Fokus auf der Verdichtung an den Standorten, in denen wir bereits präsent sind. Weiters wollen wir mit unserem margenstarken Einzelwohnungsverkauf in Österreich wieder einen signifikanten Ergebnisbeitrag liefern, und drittens geht es um die Intensivierung unserer Projektentwicklungsaktivitäten in Wien und Berlin. Dabei wollen wir insgesamt einen Recurring FFO von rund 98 bis 100 Mio. für unsere Aktionäre erwirtschaften.

Welche Dividende dürfen die Aktionäre der BUWOG AG in Zukunft erwarten?

ROOS: Auch hier halten wir an der bislang definierten Ausschüttungsstrategie fest. Für das Geschäftsjahr 2013/14 wurde eine Dividende je Aktie in Höhe von EUR 0,69 ausgeschüttet. Der Recurring FFO für das Geschäftsjahr 2014/15 beträgt EUR 91,7 Mio. bzw. EUR 0,92 pro Aktie. Gleichwohl werden wir auch der Hauptversammlung 2014/15 im Oktober 2015 den Vorjahresbetrag von EUR 0,69 je Aktie zur Ausschüttung vorschlagen. Dies entspricht einer beachtlichen Rendite von rund 3,8%, bezogen auf den Aktienkurs zum Stichtag. An der Dividendenausschüttung in Höhe von EUR 0,69 pro Aktie möchten wir so lange festhalten, bis der Recurring FFO bei einer Ausschüttungsquote von 60% bis 65% diesen Betrag ermöglicht. Im Zuge der erwarteten Steigerung des Recurring FFO ist dann ein korrelierender Anstieg der Dividende möglich.

RIEDL: Wir sind mit dem Versprechen angetreten, die BUWOG Group als attraktives, nachhaltiges Investment zu positionieren. Im ersten Jahr an der Börse konnten wir dieses Versprechen halten. Auf diesem Erfolg werden wir uns aber nicht ausruhen. Wir haben uns für alle drei Geschäftsbereiche viel vorgenommen – es bleibt also spannend.



VICELINSTRASSE / BAD OLDESLOE (DEUTSCHLAND)

ÜBERBLICK

Die BUWOG Group konnte ihr erstes Jahr an der Börse erfolgreich meistern. Parallel dazu hat sie ihre Wachstumsstrategie zügig umgesetzt und ihr Geschäftsmodell mit seinen drei Säulen weiter geschärft.

UNTERNEHMENSgegenstand UND geschäftsmodell

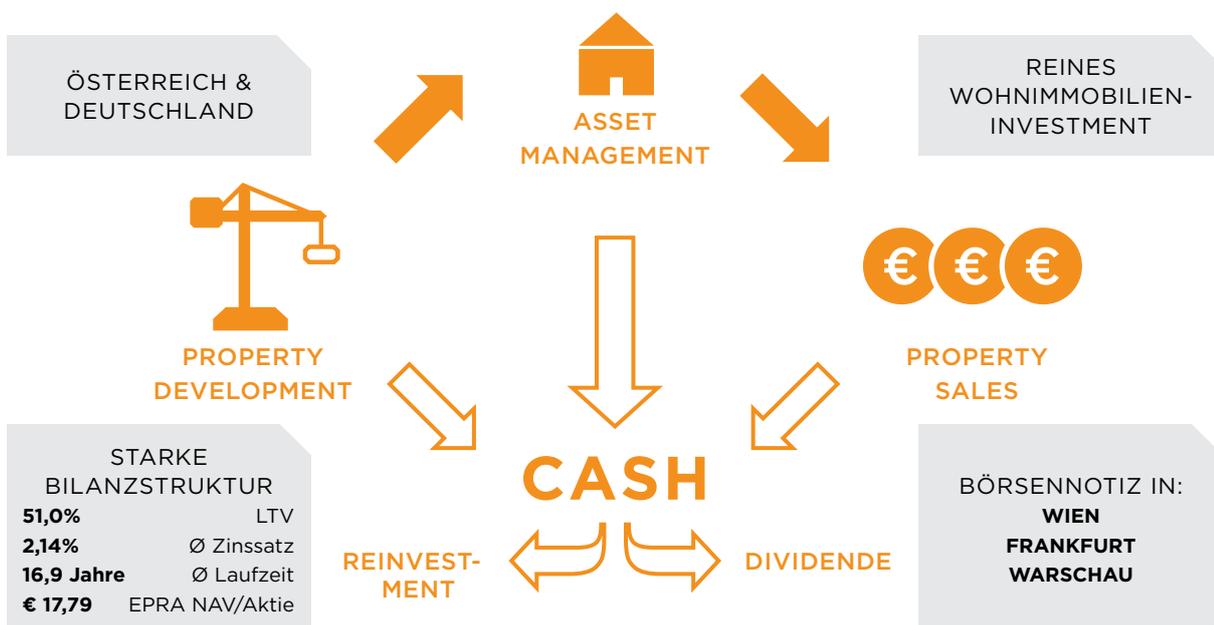
Die BUWOG Group ist der führende deutsch-österreichische Komplettanbieter im Wohnimmobilienbereich und blickt auf eine mittlerweile rund 65-jährige Erfahrung zurück. Ihr hochwertiges Immobilienportfolio umfasst rund 52.000 Bestandseinheiten und verteilt sich je zur Hälfte auf Österreich und Deutschland. Als integriertes Immobilienunternehmen deckt die BUWOG Group die gesamte Wertschöpfungskette im Wohnungssektor ab. Die professionelle Entwicklung von Neubauprojekten zur Verwertung oder zur Übernahme in das BUWOG-Bestandsportfolio (Property Development) sowie der wertorientierte Verkauf von Einzelwohnungen, ganzen Objekten oder Portfolios (Property Sales) bilden gemeinsam mit der Bestandsbewirtschaftung (Asset Management) einen geschlossenen Wertschöpfungskreislauf und somit das Kerngeschäft der BUWOG Group.

Im Vergleich zu Unternehmen der Peergroup zeichnet sich das voll integrierte Geschäftsmodell der BUWOG Group durch die Breite und Tiefe der Wertschöpfungskette sowie die optimale Verzahnung der drei Geschäftsbereiche aus:

- Professionelle Bewirtschaftung der Bestandsobjekte (Asset Management)
- Margenorientierte Einzelwohnungsverkäufe und zyklusoptimierte Objekt- und Portfolioverkäufe (Property Sales)
- Entwicklung von Immobilien für den sofortigen Verkauf und zur Übernahme in den eigenen Bestand mit aktuellem Fokus auf Wien und Berlin (Property Development)

Das aktive und dezentral organisierte Asset Management der BUWOG Group sorgt für eine nachhaltige Steigerung der Mieterträge unter Beachtung der bestehenden gesetzlichen Mietrestriktionen (siehe Seite 61 und 64). Mit einer klaren Strategie für jedes Objekt gilt es, dessen Potenzial voll auszuschöpfen, die Kosten- und Erlösstrukturen zu optimieren und damit einen hohen Cashflow und Gesamtwert der Liegenschaften sicherzustellen. Der Verkauf von Bestandseinheiten (Property Sales) erfolgt in der Regel dann, wenn der Barwert des diskontierten Cashflows geringer ist als der Verkaufspreis, der am Markt erzielt werden kann. Die aus dem margenorientierten Einzelwohnungsverkauf sowie aus den zyklusoptimierten Objekt- und Portfolioverkäufen generierten liquiden Mittel werden unter anderem für Investitionen in den eigenen Bestand, für neue und

Geschäftsmodell der BUWOG GROUP



bestehende Entwicklungsprojekte (Property Development) sowie den Zukauf von Portfolios in renditestarken Märkten verwendet. Im Rahmen eines klar definierten, standardisierten und industrialisierten Prozesses wird die Profitabilität entlang der gesamten Wertschöpfungskette sichergestellt. Durch eine kontinuierliche Optimierung des Portfolios wird das Ziel verfolgt, die Cashflows zu steigern und damit das weitere Wachstum der BUWOG Group durch Reinvestitionen zu sichern sowie gleichzeitig eine attraktive Dividendenpolitik zu ermöglichen. Die relevante Basiskennzahl dafür bildet der Recurring Funds from Operations (Recurring FFO).

Die Aktien der BUWOG AG notieren seit Ende April 2014 an den Börsen Frankfurt, Wien und Warschau. Am 22. September 2014 erfolgte die Aufnahme der BUWOG-Aktie in den ATX, den Leitindex der Wiener Börse.

ASSET MANAGEMENT

Das Asset Management der BUWOG Group ist verantwortlich für die nachhaltige, optimierte Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien. Der Großteil der Einnahmen wird durch die Vermietung der Wohnungen generiert. Dabei liegt der Fokus auf der Steigerung der Mieteinnahmen und der Optimierung der Instandhaltungskosten. Das Portfolio der BUWOG Group umfasst zum Stichtag rund 52.000 Bestandseinheiten in Österreich und Deutschland (je rund zur Hälfte). Die BUWOG Group ist mit lokalen Teams an ihren wichtigsten Immobilienstandorten in Deutschland und Österreich vertreten (Details ab Seite 49).

PROPERTY SALES

Das Geschäftsmodell des Geschäftsbereichs Property Sales ist unterteilt in den Einzelwohnungsverkauf sowie den Blockverkauf (Objekt- und Portfolioverkäufe) und zielt darauf ab, durch marginstarke Einzelwohnungsverkäufe an Eigennutzer aus der Fluktuation bzw. zyklusoptimierte Blockverkäufe an Investoren eine kontinuierliche, ertragsorientierte Optimierung des Bestandsportfolios der BUWOG Group zu erreichen. Im Geschäftsjahr 2014/15 wurden 617 Bestandseinheiten im Rahmen des Einzelwohnungsverkaufs (Unit Sales) und 604 Bestandseinheiten im Rahmen von Blockverkäufen (Block Sales) zu Margen deutlich über dem Buchwert veräußert (Details ab Seite 69).

PROPERTY DEVELOPMENT

Im Geschäftsfeld Property Development bündelt die BUWOG Group die Projektentwicklung von Wohnimmobilien für den Eigenbestand sowie die Projektentwicklung von Wohnimmobilien zum Verkauf nach Fertigstellung. Als Bauträger konnte die BUWOG Group seit ihrem Bestehen in Österreich rund 30.000 Wohnungen fertigstellen. Im Fokus des Geschäftsbereichs Property Development stehen aktuell die demografisch und wirtschaftlich starken Bundeshauptstädte Wien und Berlin. Die Entwicklungspipeline zum Stichtag umfasst rund 5.000 Einheiten (davon Grundstücksreserven für rund 550 Einheiten) mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 1,4 Mrd. (Details ab Seite 77).

UNTERNEHMENSGESCHICHTE

Die Geschichte der BUWOG an der Börse ist mit gut einem Jahr noch sehr jung, ihre Wurzeln reichen jedoch bis in das Jahr 1951 zurück, als sie als gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mit dem Auftrag der Wohnungsfürsorge für Bundesbedienstete im Handelsregister eingetragen wurde.

Im ersten Jahr ihres Bestehens arbeiteten 24 Angestellte für die BUWOG, und der Wohnungsbestand umfasste gerade einmal 210 Bestandseinheiten. Die nächsten Jahrzehnte waren geprägt vom Aufbau des Wohnungsportfolios durch Property Development in den Bestand sowie durch Akquisitionen – im Jahr 1970 wurde die zehntausendste Wohnung an ihre Mieter übergeben. Im Jahr 2001 erfolgte einer der bedeutendsten Milestones in der Geschichte der BUWOG, als per Gesetz das Ausscheiden aus der Gemeinnützigkeit erfolgte. Drei Jahre später wurde die BUWOG im Rahmen der Privatisierung durch die Republik Österreich an die IMMOFINANZ AG verkauft. Im Jahr 2002 wurde der Geschäftsbereich Property Sales mit Fokussierung auf Einzelwohnungsverkäufe etabliert. Das Jahr 2006 war geprägt durch die Übernahme der Anteile der ebenfalls ursprünglich staatlich gemeinnützigen Eisenbahnsiedlungsgenossenschaft ESG in Kärnten mit rund 13.000 Bestandseinheiten. Ab dem Jahr 2008 wurde das Geschäftsmodell der BUWOG Group im Bereich Property Development um den Bau frei finanziierter Eigentums- und Vorsorgewohnungen vertieft. Der erste Expansionsschritt nach Deutschland erfolgte 2010 durch die Übernahme von rund 2.300 Bestandswohnungen in Berlin. Dieser Expansionspfad wurde 2012 mit dem Erwerb des Geschäftsbetriebs (inkl. in Bau befindlicher Projekte) eines führenden Berliner Immobilienentwicklungsunternehmens und damit dem Einstieg in den Geschäftsbereich Property Development Deutschland fortgesetzt. In den Jahren 2013

MEILENSTEINE DER BUWOG-UNTERNEHMENSGESCHICHTE



und 2014 wurde das Bestandsportfolio in Deutschland gezielt durch kleinere Transaktionen um rund 3.000 Bestandseinheiten ausgebaut. Um ihr strategisches Ziel, die Vergrößerung und regionale Diversifikation des Bestandsimmobilienportfolios mit Fokus auf den deutschen Markt bei gleichzeitiger Erhaltung der Präsenz in Österreich, zu erreichen, akquirierte die BUWOG Group Anfang Februar 2014, im Vorwege des Börsengangs, ein Bestandsportfolio mit 18.000 Einheiten im Nordwesten Deutschlands. Ein weiteres Portfolio mit rund 1.200 Bestandseinheiten wurde in Berlin/Brandenburg erworben. Parallel dazu erfolgte im Laufe des Jahres die Übernahme der Management-Plattform für Wohnimmobilien mit rund 300 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, welche die Zusammenführung aller BUWOG-Objekte in Deutschland in eine Plattform ermöglichte.

Am 28. April 2014 startete die BUWOG mit einem Kurs von EUR 13,00 an den Börsen in Frankfurt und Wien. Einen Tag später folgte die Erstnotiz in Warschau. Mit Wirkung zum 7. Mai 2014 wurde die BUWOG-Aktie in den FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index aufgenommen, gefolgt von der Aufnahme in den Austrian Traded Index (ATX) am 22. September 2014.

Mit dem Ziel, das Property Development vor allem in den für die BUWOG Group wichtigen Kernmärkten Berlin und Wien weiter zu intensivieren, hat sich die BUWOG Group im Laufe des Geschäftsjahres 2014/15 Grundstücke in verschiedenen attraktiven Stadtteilen gesichert. Die erfolgreiche Nutzung und Verwertung dieser Grundstücke wird zu einem dynamisch steigenden Anteil am Gesamtergebnis der BUWOG in den nächsten Jahren beitragen.



Start Property Development in Deutschland durch Erwerb eines führenden Berliner Immobilienentwicklers

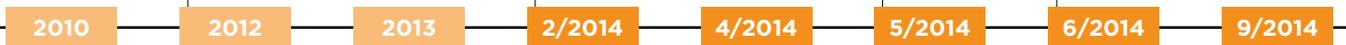


Start der Integration der Management-Plattform in Deutschland mit rund 300 Mitarbeitern zur Konzentration des Deutschland-Bestandsportfolios



Akquisition eines Bestandsportfolios mit rund 18.000 Bestandseinheiten in Nordwestdeutschland sowie der Management-Plattform (Closing Ende Juni 2014)

Aufnahme der BUWOG-Aktie in den FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index



Start der Expansion nach Deutschland durch Akquisition von rund 2.300 Bestandseinheiten in Berlin



Aktive Umsetzung der Portfoliostrategie durch Portfolioverkäufe in Kärnten und Oberösterreich und Ausbau des Deutschland-Portfolios in Berlin und Nordwestdeutschland

Abspaltung von der IMMOFINANZ AG und Start der Börsennotiz in Frankfurt und Wien (28. April 2014) sowie Warschau (29. April 2014)



Aufnahme der BUWOG-Aktie in den ATX

UNTERNEHMENSSTRUKTUR

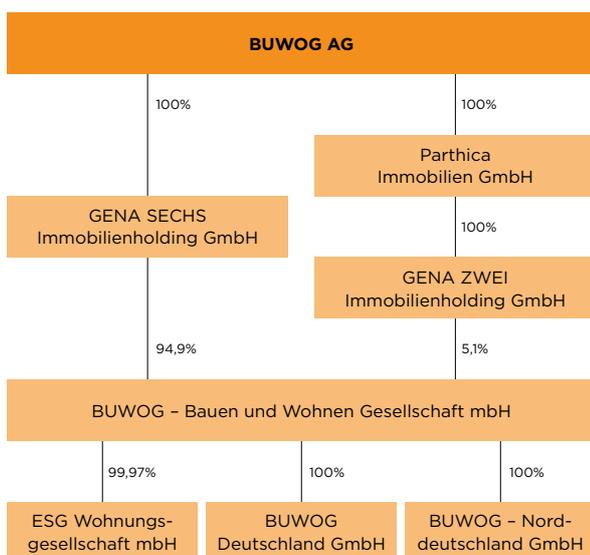
Der rechtliche Aufbau der BUWOG Group hat sich nach Abschluss des Portfolioankaufs in Nordwestdeutschland sowie der Integration der Management-Plattform im Sommer 2014 nicht grundlegend verändert. Die an den Börsen Frankfurt, Wien und Warschau notierte BUWOG AG ist die Holdinggesellschaft der Unternehmensgruppe und hat ihren Unternehmenssitz in Wien. Der Immobilienbestand wird überwiegend in reinen Besitzgesellschaften gehalten.

Neben der BUWOG AG werden die operativen Aufgaben der Geschäftsbereiche Asset Management, Property Development und Property Sales von der BUWOG – Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH bzw. ihren Tochtergesellschaften wahrgenommen. In Summe beschäftigte die BUWOG Group zum Stichtag 30. April 2015 insgesamt 717 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (bzw. 679 FTE).

Neben Wien ist das BUWOG-Team vor allem in den Geschäftsbereichen Asset Management und Property Sales auch in den österreichischen Bundesländern mit eigenen Standorten in Villach, Salzburg, Innsbruck und Graz für die marktnahe Betreuung im Einsatz. Die Geschäftsaktivitäten der BUWOG Group in Deutschland werden in mehreren Tochtergesellschaften abgebildet; wesentliche Bürostandorte werden in Kiel, Lübeck, Hamburg und Berlin unterhalten. Die Leitung der deutschen Aktivitäten im Geschäftsbereich Asset Management ist in Kiel angesiedelt. Das Property Development in Deutschland konzentriert sich auf Berlin und wird auch von dort aus geführt. Nach erfolgreicher Integration des Portfolioankaufs in Nordwestdeutschland sowie der Management-Plattform kann die Verwaltung der BUWOG-Objekte in Deutschland nunmehr kosteneffizient über eine gemeinsame Plattform erfolgen.

Die unternehmerische und strategische Unabhängigkeit der BUWOG Group wird durch einen Entherrschungsvertrag, der mit der IMMOFINANZ AG abgeschlossen wurde, sichergestellt (Details dazu finden Sie im Corporate-Governance-Bericht ab Seite 103).

RECHTLICHER AUFBAU DER BUWOG GROUP



Eine detaillierte Aufstellung aller Unternehmensbeteiligungen finden Sie in Kapitel 9 Konzernunternehmen der BUWOG AG im Konzernabschluss.

FUNKTIONALE ORGANISATION DER BUWOG GROUP

Aus operativer Sicht gliedert sich die Organisation der BUWOG Group in die Segmente Österreich und Deutschland, die sich wiederum jeweils in die Geschäftsbereiche Asset Management, Property Sales und Property Development unterteilen. Neben diesen operativen Einheiten sind bei der BUWOG Group Zentralabteilungen eingerichtet, die direkt dem Vorstand unterstellt sind.

Nach der im April 2014 erfolgten Abspaltung von der IMMOFINANZ Group konnte die BUWOG erfolgreich die notwendigen Verantwortungsbereiche, die zuvor von der IMMOFINANZ als Konzernmutter wahrgenommen wurden, in Form von Zentralabteilungen aufbauen. Die Organisationsstruktur wurde durch die im Juli 2015 erfolgte Berufung von Herrn Herwig Teufelsdorfer (COO) in den Vorstand der BUWOG AG sowie die regionale Unterteilung des Managements in den Geschäftsbereichen des Asset Managements und des Property Sales vorerst abgeschlossen.

Vorstand

Mag. Daniel Riedl, CEO / Dr. Ronald Roos, CFO / DI Herwig Teufelsdorfer, COO (seit 1. Juli 2015)

Asset Management		Property Sales		Property Development	
Österreich	Deutschland	Österreich	Deutschland	Österreich	Deutschland
Herwig Teufelsdorfer bis Juli 2015	Andreas Holler	Alexander Happ			
Ursula Menne ab Juli 2015	Thorsten Gleitz ab Juli 2015	Ursula Menne ab Juli 2015	Thorsten Gleitz ab Juli 2015		

Zentralabteilungen

- Corporate Development
- Investor Relations & Corporate Finance
- Personal-Organisation

- Einkauf
- IT Services
- Real Estate Finance & Cash Management
- Interne Revision

- Marketing & Kommunikation
- Rechnungswesen & Steuern
- Recht
- Treasury

„DIE BUWOG GROUP IST AUCH AUS RECHTLICHER UND ORGANISATORISCHER SICHT BESTENS FÜR DIE FORTSETZUNG IHRES WACHSTUMSKURSES VORBEREITET.“

Dr. Paul Kozubek, Leiter Recht/stv. Compliance-Verantwortlicher

Im ersten Jahr nach dem Börsengang der BUWOG AG konnten wir wichtige Meilensteine bei der Finalisierung der internen Organisationsstrukturen und dem rechtlichen Aufbau der BUWOG Group setzen. Darüber hinaus gelang uns auch der Abschluss der Integration des DGAG-Immobilienportfolios samt Management-Plattform sowie des Apollo-Portfolios. Um den Bedürfnissen der Kapitalmarktakteure bestmöglich entsprechen zu können, wurden die Corporate-Governance-Instrumentarien weiter verfeinert und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Compliance-Themen geschult. Das Geschäftsjahr 2014/15 war somit ein sehr spannendes Jahr. Ich bin stolz auf mein Team, das mit großer Kompetenz und hohem Engagement optimale Lösungen erarbeitet und umgesetzt hat, womit letztlich auch die organisatorischen Voraussetzungen für den weiteren Wachstumskurs der BUWOG Group geschaffen wurden.

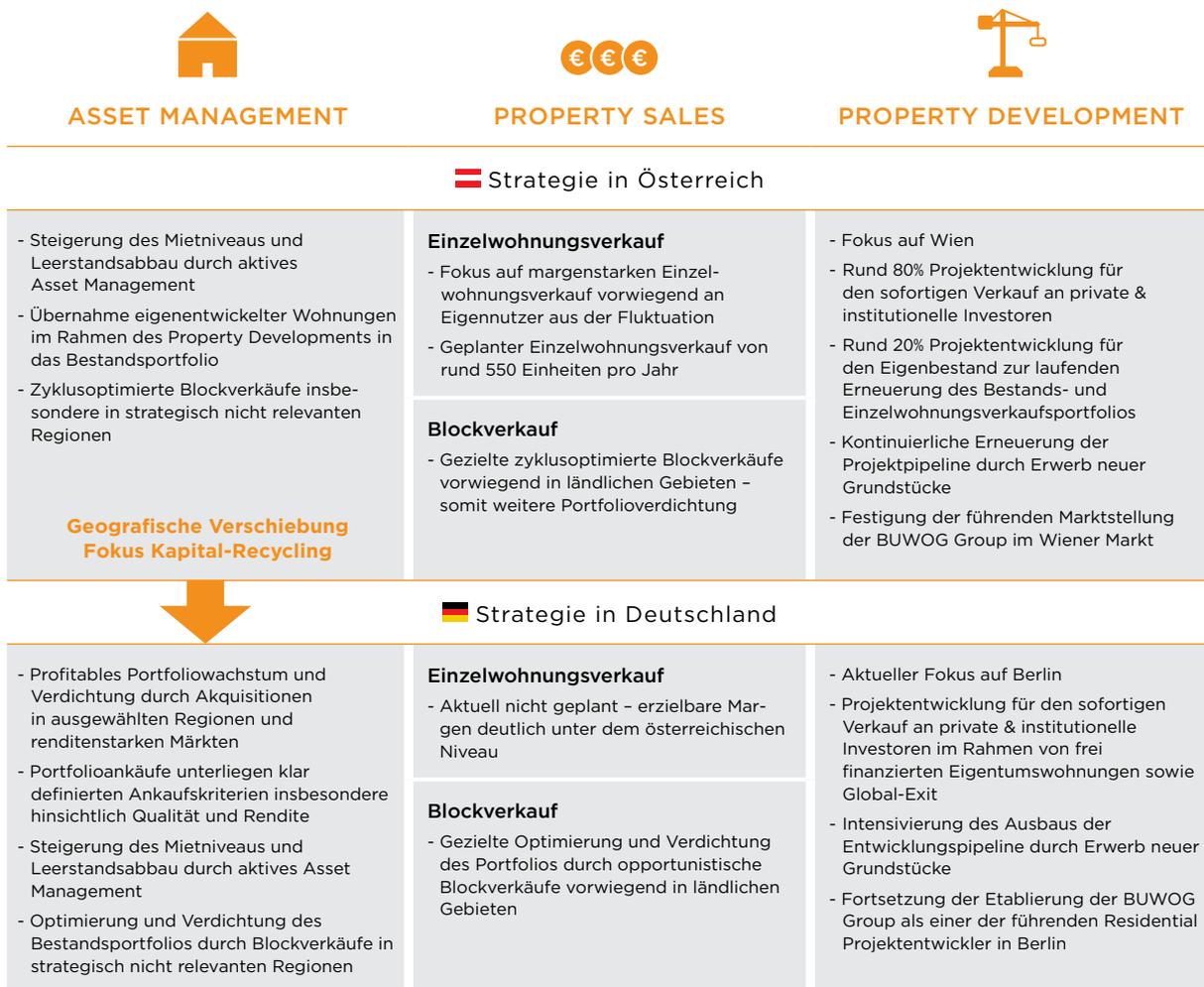


UNTERNEHMENSSTRATEGIE

Die BUWOG Group verfolgt als übergeordnetes strategisches Ziel eine kontinuierliche Steigerung des Unternehmenswerts. Als Messgrößen dafür dienen u. a. der Recurring FFO (nachhaltig wiederkehrendes liquiditätswirksames operatives Ergebnis) sowie der EPRA Net Asset Value (nach EPRA-Grundsätzen bereinigter Nettovermögenswert). Basierend auf der Überzeugung, dass langfristiger wirtschaftlicher Unternehmenserfolg nur unter Beachtung von ökologischen und sozialen Aspekten sichergestellt werden kann, arbeitet die BUWOG Group kontinuierlich an der Umsetzung der strategischen Ziele zur Sicherstellung dieser Balance. Die dabei verfolgten Handlungsfelder sind als Teil der Unternehmensstrategie implementiert. Details dazu finden Sie im Kapitel „Nachhaltige Unternehmensführung“ auf Seite 152.

Ihr Drei-Säulen-Geschäftsmodell unterscheidet die BUWOG-Group von der Mehrheit anderer Marktakteure innerhalb der Peergroup. Mit den Geschäftsfeldern Asset Management, Property Sales und Property Development wird über alle Marktzyklen hinweg ein nachhaltig hoher Wertschöpfungsgrad erzielt. Die Kombination dieser drei Geschäftsfelder wird auch in Zukunft ein hohes und vor allem nachhaltiges Niveau des Recurring FFO sicherstellen.

Strategische Ziele im Überblick



Die BUWOG verfolgt zudem das Ziel, die Präsenz in marktbedingt renditeschwächeren österreichischen Städten zu reduzieren, die auf allgemeine Marktverhältnisse und rechtliche Mietpreisvorgaben zurückzuführen sind. Parallel dazu wird durch weitere Portfoliozukäufe in renditestarken, insbesondere deutschen Märkten sowie durch Stärkung des margenstarken Geschäftsbereichs Property Development eine Fortsetzung und – sofern es die Rahmenbedingungen ermöglichen – eine Intensivierung des bisherigen Wachstumskurses angestrebt.

Die Portfoliostrategie stützt sich zum einen auf ein qualitativ hochwertiges Immobilienportfolio mit einem großen Anteil urbaner Lagen (rund 84% des Immobilienbestandsportfolios nach Fair Value). Zum anderen stellt das integrierte Geschäftsmodell der BUWOG Group einen geschlossenen Wertschöpfungskreislauf sicher. Die professionelle Bewirtschaftung des Immobilienbestands bildet die solide Grundlage bei der Generierung des Recurring FFO, der durch aktives Asset Management in Form von Mieterhöhungen sowie der Reduktion des Leerstands bzw. der laufenden Kosten kontinuierlich erhöht werden kann. Gezielte Investitionen zur Erhaltung bzw. kontinuierlichen Erhöhung des Werts des Bestandsportfolios runden dieses Maßnahmenpaket ab. Im Geschäftsbereich Property Sales gilt es, attraktive Marktchancen zur margenorientierten Veräußerung von Bestandseinheiten in Form von Einzelwohnungs- oder Blockverkäufen (Objekt- oder Portfolioverkäufe) zu nutzen (Details Seite 71 und 73). Im Geschäftsbereich Property Development werden durch den margenstarken direkten Verkauf an Endnutzer oder Investoren einerseits signifikante Erträge zur Reinvestition ins Portfolio und Ausschüttung an die Aktionäre erwirtschaftet. Andererseits wird durch Bauen in den Bestand in Wien die laufende Erneuerung des Bestandsportfolios sichergestellt.

Als der führende deutsch-österreichische Komplettanbieter im Wohnimmobilienbereich verfügt die BUWOG Group mit der Integration der Transaktionen im Sommer 2014 entlang der gesamten Immobilienwertschöpfungskette über ein Management mit unternehmerischem Weitblick und detaillierten Marktkenntnissen. In besonderer Weise gilt das für den renditestarken Geschäftsbereich Property Development. Die bereits gesicherten Grundstücksreserven sowie die in Umsetzung befindlichen Entwicklungsprojekte erlauben der BUWOG Group über die nächsten Jahre Projektrealisierungen mit einem kalkulierten Gesamtinvestitionsvolumen in Höhe von rund EUR 1,4 Mrd. Vor allem bei Großprojekten innerhalb des Geschäftsbereichs Property Development bewährt sich das aktive Risikomanagement der BUWOG Group. So ist es für die BUWOG Group als börsennotiertes Unternehmen von höchster Priorität, schon im Grundstücksankauf sowie im weiteren Planungsverlauf nachfragespezifische Volatilitäten in diesem Geschäftsbereich auszuschließen. Zu detaillierten Ausführungen zum Property Development wird auf das entsprechende Kapitel ab Seite 77 verwiesen.

BESCHLEUNIGTE FORTSETZUNG DES PROFITABLEN WACHSTUMSKURSES

Schon im Vorfeld ihres Börsengangs hat die BUWOG Group intensiv an der Übernahme zweier großer Portfolios gearbeitet. Die ergebniswirksame Konsolidierung begann in der Berichtsperiode mit Juli 2014. Dank der erfolgreichen Akquisition von in Summe mehr als 19.000 Bestandseinheiten wurde das BUWOG-Bestandsportfolio auf rund 52.000 Bestandseinheiten vergrößert und verteilt sich nach Einheiten je zur Hälfte auf Deutschland und Österreich.

Die Zusammenführung mit den bereits zuvor in Deutschland etablierten Strukturen und operativen Einheiten konnte in wenigen Monaten sehr erfolgreich abgeschlossen werden. Damit wurde auch eine tragfähige Basis für weitere Akquisitionen in Deutschland geschaffen, die sich auf standardisierte Prozesse stützt. So können gruppenweit eine hohe Effizienz und Risikooptimierung bei gleichzeitiger Beachtung regionaler Besonderheiten gewährleistet werden.

Zur Ausnutzung der aktuell sehr niedrigen Finanzierungszinsen wurde die für die Finanzierung der genannten Akquisitionen abgeschlossene Wandelschuldverschreibung im Jänner 2015 durch herkömmliche Hypothekendarlehen ersetzt. Dank dieser und weiterer Maßnahmen konnte im Vergleich zum Vorjahr der durchschnittliche Zinssatz aller Finanzverbindlichkeiten von 2,45% auf 2,14% gesenkt werden. Der Loan-to-Value (Beleihungsgrad des Immobilienportfolios) wurde unter Renditegesichtspunkten auf rund 51,0% optimiert. Er liegt damit in der definierten Bandbreite von 50% bis 55% und lässt finanziellen Spielraum für weitere Wachstumsakquisitionen erkennen. Ein wesentlicher Aspekt der BUWOG-Strategie zielt darauf ab, die durch zyklusoptimierte Verkäufe in Österreich freigesetzten Finanzmittel in ausgewählten deutschen Märkten mit höheren Renditen zu investieren (Kapital-Recycling).

WICHTIGE STEUERUNGSGRÖSSEN IM ÜBERBLICK

- Steigender Recurring FFO pro Aktie
- Steigender EPRA NAV pro Aktie
- Loan-to-Value (LTV) im Korridor von 50% bis 55%

Die maßgebliche Steuerungsgröße für die BUWOG Group ist der Recurring FFO pro Aktie. Im Rahmen des angestrebten konsequenten profitablen Wachstums ist maßgebend, dass sich Wachstum immer zugunsten der Aktionäre des Unternehmens auswirkt. Entsprechend wird auch eine positive Entwicklung des Recurring FFO und des EPRA NAV auf einer Basis pro Aktie angestrebt. Dabei gilt es, die konservative Finanzierungsstruktur mit einem niedrigen Verschuldungsgrad von 50% bis 55% aufrechtzuerhalten. Die BUWOG Group weist im Vergleich mit der Peergroup einen äußerst niedrigen durchschnittlichen Nominalzinssatz von 2,14% bei einer gleichzeitig langen durchschnittlichen Laufzeit der Finanzverbindlichkeiten von rund 17 Jahren aus. Als langfristig orientierter Wohnungsbestandshalter wird die BUWOG Group keine Investitionen tätigen, die sich nur im aktuell historisch niedrigen Zinsumfeld als profitabel erweisen, sondern verfolgt eine konsequent werthaltige und profitable Wachstumsstrategie im Sinne ihrer Aktionäre. Insbesondere durch die Realisierung von Entwicklungsprojekten aus der bereits akquirierten Pipeline mit einem kalkulierten Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 1,4 Mrd. erwartet die Gesellschaft in den kommenden Jahren eine substantielle Steigerung ihres Recurring FFO.

ASSET MANAGEMENT - WEITERE OPTIMIERUNG DER PROFITABILITÄT

Die Kernaufgaben des Asset Managements sind die Bewirtschaftung sowie die laufenden Optimierungen des Bestandsportfolios. Aufbauend auf den langjährigen Erfahrungen in Österreich, hat die BUWOG Group in Deutschland mit dem Erwerb der Management-Plattform im 1. Quartal 2014/15 sowie der Integration bereits bestehender Strukturen im abgeschlossenen Geschäftsjahr lokales Know-how gleichgerichtet aufgebaut und etabliert. Die wesentlichen Kenngrößen der Erfolgsmessung im Asset Management sind die Nettokaltmiete, der Leerstand, die Net Rental Yield sowie der Fair Value der Bestandsimmobilien. Dieser wird zweimal jährlich durch die externen Immobilienexperten von CBRE unabhängig festgestellt.

Im Rahmen der Wachstumsstrategie evaluiert die BUWOG laufend Möglichkeiten, das Immobilienportfolio in ausgewählten Städten und renditenstarken Märkten mit aktuellem Fokus auf Nordwestdeutschland sowie Berlin auszubauen. Der Zukauf unterliegt dabei klar definierten Ankaufskriterien insbesondere hinsichtlich Qualität und Renditen. Im Geschäftsjahr 2014/15 konnte neben den im 1. Quartal 2014/15 abgeschlossenen Portfoliotransaktionen in Nordwestdeutschland (DGAG) und Berlin/Brandenburg (Apollo) im 4. Quartal 2014/15 ein weiteres Portfolio mit 116 Einheiten in Braunschweig übernommen und somit eine lokale Verdichtung des Portfolios erreicht werden. Weitere Details zum Geschäftsbereich Asset Management finden Sie ab Seite 49.

Seerosenstraße, Lübeck



Naabstraße, Braunschweig

PROPERTY SALES - SICHERSTELLUNG HOHER VERKAUFSMARGEN

Das übergeordnete Ziel des Geschäftsbereichs Property Sales ist die nachhaltige Umsetzung der ertragsorientierten Optimierung des Bestandsportfolios der BUWOG Group durch margenstarke Einzelwohnungsverkäufe (aus Mieterfluktuation) vornehmlich an Eigennutzer sowie strategische und zyklusoptimierte Blockverkäufe (Objekt- und Portfolioverkäufe) an Investoren. Die BUWOG Group verfolgt die klar definierte Strategie, basierend auf einer fundierten Analyse des Gesamtportfolios laufend Bestandseinheiten, die sich für den mittel- bis langfristigen Verkauf über Einzelwohnungsverkäufe eignen, zu identifizieren und dem strategischen Portfoliocluster Einzelwohnungsverkauf zuzuordnen.

Der Cluster Einzelwohnungsverkäufe umfasst per 30. April 2015 5.674 Bestandseinheiten in Wien und weitere 7.537 Bestandseinheiten im übrigen Österreich. Der Cluster Blockverkäufe umfasst per 30. April 2015 3.437 Bestandseinheiten vorwiegend in den ländlichen Regionen Österreichs. Weitere Details zum Geschäftsbereich Property Sales finden Sie ab Seite 69.



Turbagasse, Pinkafeld



Auer-von-Welsbach-Straße, Villach

PROPERTY DEVELOPMENT - INTENSIVIERUNG DER ENTWICKLUNGSAKTIVITÄTEN

Im Geschäftsfeld Property Development bündelt die BUWOG Group die Projektentwicklung von Wohnimmobilien für den Eigenbestand sowie die Projektentwicklung von Wohnimmobilien zum Verkauf nach Fertigstellung. Als Bauträger konnte die BUWOG Group seit ihrem Bestehen in Österreich rund 30.000 Wohnungen fertigstellen. Im Fokus des Geschäftsbereichs Property Development stehen aktuell die demografisch und wirtschaftlich starken Bundeshauptstädte Wien und Berlin. Die Projektpipeline umfasst aktuell (30. Juni 2015) ein kalkuliertes Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 1,4 Mrd. Davon befinden sich aktuell rund EUR 534 Mio. (Wien: EUR 332 Mio., Berlin: EUR 202 Mio.) in Bau bzw. vor Baustart mit geplantem Baubeginn im Geschäftsjahr 2015/16.

Im Rahmen des aktuellen Marktumfelds hat die BUWOG Group die Aktivitäten im Geschäftsbereich Property Development und damit die Projekt-Pipeline durch Grundstückszukäufe stark intensiviert. Dadurch kann die bestehende Chancen-Risiken-Relation aufgrund der starken Wettbewerbsposition einerseits und des hohen Nachfragepotenzials der genannten Märkte andererseits bestmöglich genutzt werden. Darüber hinaus wird die verfolgte Wachstumsstrategie somit vielschichtiger und unter Ausnutzung sich ergebender Marktgelegenheiten umgesetzt. Weitere Details zum Geschäftsbereich Property Development finden Sie ab Seite 76.



„52 Grad Nord“, Seefeld

DIVIDENDENPOLITIK

Durch eine transparente Kommunikationspolitik, eine ambitionierte Wachstumsstrategie und den Aufbau und die Pflege des Vertrauens mit den Akteuren des Kapitalmarkts strebt die Unternehmensführung einen kontinuierlichen, dem Unternehmenserfolg entsprechenden Kursanstieg der BUWOG-Aktie an. Zum Stichtag 30. April 2015 schloss die BUWOG-Aktie mit EUR 18,09. Bei einem EPRA NAV von EUR 17,79 errechnet sich ein Aufschlag von 39% auf den Aktienkurs bei Börsenstart, während ein Peergroup-Vergleich auf Basis von EPRA NAV und üblicher Multiples weiteres Kurspotenzial der BUWOG-Aktie impliziert. Neben Reinvestitionen zur Vergrößerung des Bestandsportfolios und zur Realisierung von Wohnungsneubauten strebt der Vorstand mittelfristig an, 60% bis 65% des jährlich erzielten Recurring FFO in Form von Dividenden an die Aktionäre der BUWOG AG auszuschütten.

Für das Geschäftsjahr 2013/14 wurde eine Dividende je Aktie in Höhe von EUR 0,69 ausgeschüttet. Der Recurring FFO für das Geschäftsjahr 2014/15 betrug EUR 91,7 Mio. bzw. EUR 0,92 pro Aktie. Der Vorstand wird auch der Hauptversammlung 2014/15 im Oktober 2015 den Vorjahresbetrag in Höhe von EUR 0,69 pro Aktie zur Ausschüttung vorschlagen und so lange an diesem Vorschlag festhalten, bis der Recurring FFO eine Ausschüttungsquote von 60% bis 65% ermöglicht. Im Zuge der erwarteten Steigerung des Recurring FFO ist dann ein korrelierender Anstieg der Dividende möglich.

TEAMGEIST UND KOMPETENZEN

Im Rahmen der Stichtagsbetrachtung ist das BUWOG Team durch die genannten Akquisitionen von zuvor 430 auf 717 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gewachsen. Um den wechselseitigen Erfahrungsaustausch und die Etablierung einer gemeinsamen Unternehmenskultur zu fördern, fand im März 2015 ein unternehmensweites Treffen in Hamburg statt. Mit modernen Instrumenten der Mitarbeiterentwicklung sowie laufenden Aus- und Weiterbildungen werden die Kompetenzen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für zukünftige Herausforderungen gestärkt. Zu weiteren Details im Bereich Human Resources verweisen wir auf das Kapitel „Nachhaltige Unternehmensführung“ innerhalb des Lageberichts.

Zur Sicherstellung einer effizienten und effektiven Unternehmensführung werden die bestehenden gruppenweiten IT-Systeme harmonisiert und erweitert. Ein zeitnahes Monitoring aller relevanten Steuerungskennzahlen wird dadurch ebenso ermöglicht wie ein modernes, zuverlässiges Risikomanagement.

„DIE BUWOG GROUP SIEHT IN DER QUALIFIKATION UND MOTIVATION IHRER MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER EINEN ESSENZIELLEN FAKTOR DES UNTERNEHMENSERFOLGS UND DER UNTERNEHMENSWERTE.“

Xenia Kränkl-Weilguny, Leiterin Personal & Organisation

Im Geschäftsjahr 2014/15 lag das Hauptaugenmerk der Personalarbeit auf der Integration der rund 300 neuen Mitarbeiter in Deutschland und dem Aufbau vollständiger eigener Strukturen im Rahmen der Management-Plattform für die „neue“ BUWOG Group. Eine konzernweite Mitarbeiterbefragung hat uns wertvolle Erkenntnisse über die Bedürfnisse der Arbeitnehmer verschafft. Einen Höhepunkt für das gesamte BUWOG-Team stellte im abgelaufenen Geschäftsjahr die zweitägige Mitarbeiterveranstaltung in Hamburg dar, bei der Kollegen aller österreichischen und deutschen BUWOG-Standorte zum Informations- und Erfahrungsaustausch zusammenkamen.





HANS-PORNER-STRASSE / BRAUNSCHWEIG (DEUTSCHLAND)

ASSET MANAGEMENT

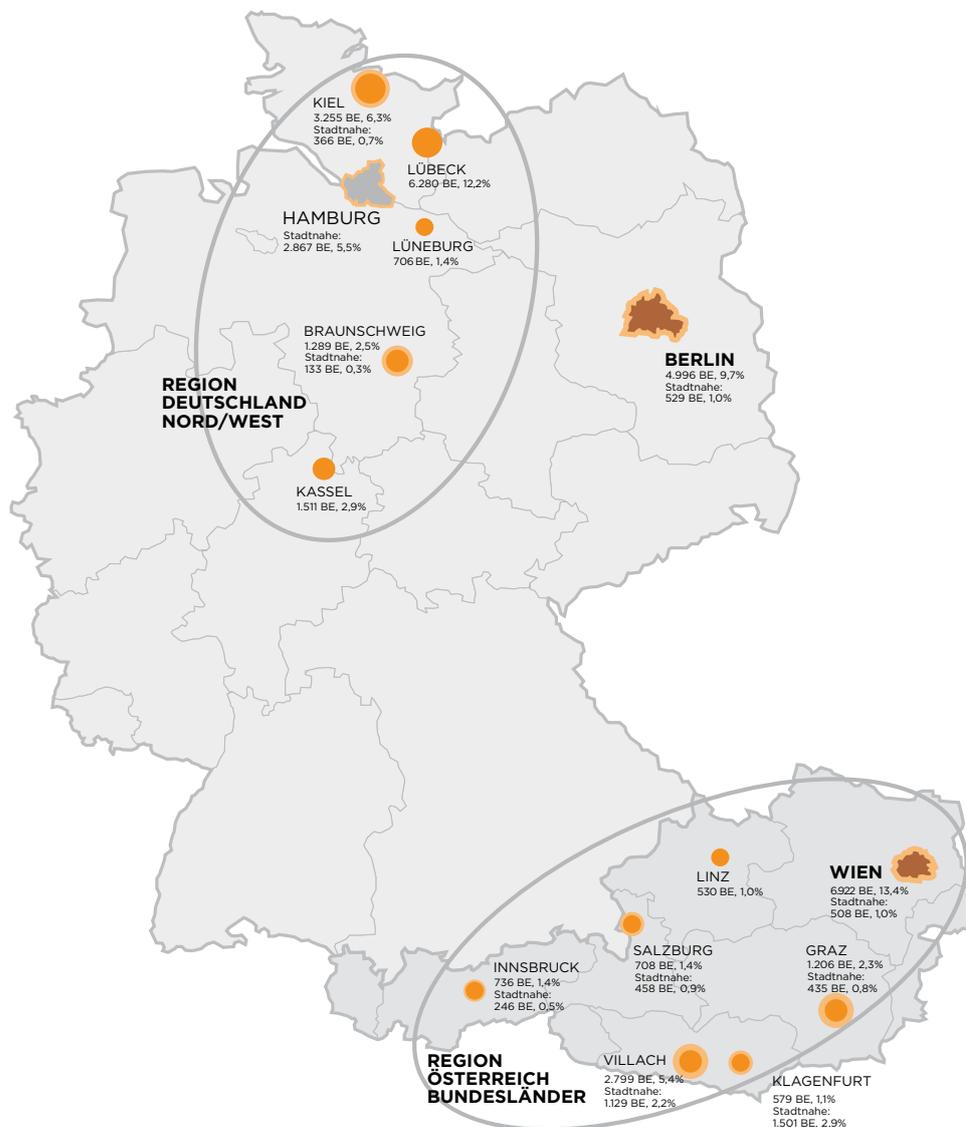
Als größter Geschäftsbereich der BUWOG Group verantwortete das Asset Management im Geschäftsjahr 2014/15 ein operatives Ergebnis in Höhe von EUR 128,3 Mio. – um 69,0% mehr als im Vorjahr. Der Geschäftsbereich umfasst die Vermietung und nachhaltige Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien, ihre Optimierung und Wertsteigerung durch Instandhaltungs- und Investitionsmaßnahmen sowie die Koordination aller dafür notwendigen internen und externen Dienstleistungen im Sinne der Wahrnehmung der Eigentümerrolle.

ATTRAKTIVES BESTANDSPORTFOLIO

Das Bestandsportfolio der BUWOG Group umfasst sowohl geförderte als auch frei finanzierte Bestandseinheiten mit hohem Individualitätsfaktor sowie Reihen- und Doppelhäuser in Österreich und Deutschland. Zum Stichtag 30. April 2015 wurden in Summe 51.671 Bestandseinheiten (Vorjahr: 33.475 Bestandseinheiten) mit einer Gesamtnutzfläche von rund 3,6 Mio. m² (rund 2,5 Mio. m²) und einem Fair Value von rund EUR 3,6 Mrd. (rund EUR 2,5 Mrd.) gehalten. Im Vergleich zum Stichtag des Vorjahres entspricht dies einer Flächensteigerung um 43,7% und einer Fair-Value-Steigerung um 40,8%. Die Abgänge aus Einzelwohnungs- und Blockverkäufen von insgesamt rund 1.220 Bestandseinheiten wurden im Berichtsjahr durch Zugänge aus Portfolioankäufen mit einem Gesamtumfang von rund 19.400 Bestandseinheiten und einer Gesamtnutzfläche von rund 1,2 Mio. m² in Deutschland überkompensiert. Die im Berichtsjahr übernommenen Akquisitionen betreffen das DGAG-Immobilienportfolio mit 18.029 Bestandseinheiten, ein Portfolio in Berlin/Brandenburg mit rund 1.206 Bestandseinheiten sowie ein Portfolio in Braunschweig mit 116 Bestandseinheiten.

BUWOG-BESTANDSPORTFOLIO NACH REGIONEN

Anzahl der Bestandseinheiten (BE) je Standort und Anteil am Gesamtbestand in %



■ Bundeshauptstädte ● Landeshaupt- und Großstädte¹⁾ ○ Stadtnahe Regionen²⁾ ○ Ländliche Regionen

1) Mehr als 50.000 Einwohner und signifikanter Portfolioanteil

2) Unmittelbares Einzugsgebiet bis zu rund 15 km um die Bundes-, Landeshaupt- und Großstädte sowie Hamburg

Das Bestandsportfolio der BUWOG Group gliedert sich innerhalb der beiden Länder in vier geografische Cluster: „Bundeshauptstädte“, „Landeshauptstädte & Großstädte“, „Stadtnahe Regionen“ sowie „Ländliche Regionen“. Rund 38% des Bestandsportfolios der BUWOG Group sind, gegliedert nach dem Fair Value, in den Stadtgebieten von Wien und Berlin gelegen. Kein anderes Unternehmen der Peergroup verfügt über eine derart hohe Konzentration in diesen beiden Hauptstädten. Weitere insgesamt rund 46% des Bestands nach Fair Value – rund EUR 1,6 Mrd. – befinden sich in Landeshaupt- und Großstädten mit mehr als 50.000 Einwohnern einschließlich deren stadtnaher Regionen in einer Ausdehnung von maximal 15 km Entfernung zur Stadtgrenze. Dazu zählen Braunschweig, Graz, Hamburg, Innsbruck, Kassel, Kiel, Klagenfurt, Linz, Lüneburg, Lüneburg, Salzburg und Villach (in alphabetischer Reihenfolge).

Insgesamt entfallen damit 84% nach Fair Value bzw. rund EUR 3,0 Mrd. des Immobilienportfolios der BUWOG Group auf drei Regional-Cluster in urbanen Regionen, die sich in ihrer Gesamtheit durch attraktive Charakteristika hinsichtlich der Entwicklung und Qualität von Wirtschaft, Infrastruktur und Demografie auszeichnen. Der Fair Value der 51.671 Bestandseinheiten konzentriert sich auch im aktuellen Berichtsjahr schwerpunktmäßig auf die beiden Bundeshauptstädte (38%) sowie die Landeshauptstädte & Großstädte (31%). Im Vergleich zum Vorjahr wurde der Anteil des Immobilienbestands in den Landeshauptstädten & Großstädten (wie z.B. Lüneburg und Kiel) durch den Ankauf des DGAG-Immobilienportfolios wertmäßig von 22% auf 31% gesteigert. Der Anteil in den Bundeshauptstädten ging in dessen Folge von 50% am Gesamt-Fair-Value auf 38%

BUWOG-BESTANDSPORTFOLIO NACH REGIONALEM CLUSTER

zum 30. April 2015	Anzahl Bestandseinheiten	Gesamtnutzfläche in m ²	Annualisierte Nettokaltmiete ¹⁾ in EUR Mio.	Nettokaltmiete ¹⁾ in EUR pro m ²	Fair Value ²⁾ in EUR Mio.	Fair Value ²⁾ in EUR pro m ²	Net Rental Yield ³⁾	Leerstand ⁴⁾
Bundeshauptstädte	11.918	938.451	60	5,48	1.355	1.443	4,4%	3,4%
Wien	6.922	606.442	36	5,19	1.013	1.670	3,6%	4,5%
Berlin	4.996	332.010	24	5,99	342	1.030	6,9%	1,4%
Landeshauptstädte / Großstädte⁵⁾	19.599	1.268.631	71	4,76	1.096	864	6,4%	2,6%
Lüneburg	6.280	363.913	24	5,54	320	879	7,4%	2,2%
Kiel	3.255	195.657	13	5,65	181	925	7,2%	1,8%
Villach	2.799	200.213	8	3,52	121	606	6,8%	2,4%
Kassel	1.511	107.316	5	4,26	65	603	8,1%	4,0%
Braunschweig	1.289	77.508	5	5,47	70	897	7,2%	1,1%
Graz	1.206	90.790	4	3,86	95	1.049	4,3%	3,2%
Innsbruck	736	53.845	2	3,68	69	1.273	3,4%	2,8%
Salzburg	708	46.507	2	4,00	65	1.394	3,4%	1,3%
Lüneburg	706	51.067	3	5,45	40	781	7,7%	7,5%
Klagenfurt	579	43.107	2	3,64	27	619	6,7%	5,2%
Linz	530	38.709	2	3,96	45	1.154	4,0%	3,2%
Stadtnahe Regionen⁶⁾	8.172	575.406	31	4,70	538	934	5,8%	4,7%
Hamburg	2.867	176.540	11	5,44	181	1.026	6,3%	0,7%
Klagenfurt	1.501	108.568	5	3,80	86	793	5,3%	7,4%
Villach	1.129	88.006	4	3,80	64	723	5,6%	11,3%
Berlin	529	33.987	2	5,10	21	624	8,9%	9,0%
Wien	508	42.025	2	4,29	55	1.297	3,8%	3,3%
Salzburg	458	35.764	2	5,31	51	1.421	4,4%	2,1%
Graz	435	32.749	2	4,54	28	848	6,3%	2,2%
Kiel	366	28.777	2	5,84	23	791	8,5%	4,1%
Innsbruck	246	21.088	1	3,81	25	1.167	3,9%	1,7%
Braunschweig	133	7.901	0	5,30	5	641	9,6%	3,1%
Ländliche Regionen	11.982	798.539	37	4,18	569	713	6,5%	7,3%
Ländliche Regionen Österreich	7.344	518.824	20	3,53	352	678	5,7%	8,7%
Ländliche Regionen Deutschland	4.638	279.715	17	5,35	218	779	7,9%	4,7%
Gesamt BUWOG Group	51.671	3.581.028	198	4,81	3.558	994	5,6%	4,2%
davon Österreich	25.101	1.926.636	92	4,20	2.093	1.086	4,4%	5,5%
davon Deutschland	26.570	1.654.391	106	5,51	1.465	886	7,3%	2,7%

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

2) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten CBRE vom 30. April 2015

3) Annualisierte Nettokaltmiete (Basis monatliche Nettokaltmiete ohne Nebenkosten zum Stichtag) im Verhältnis zum Fair Value

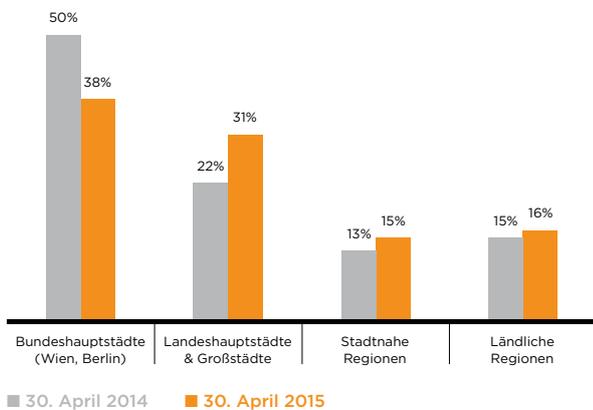
4) Basis m²

5) Mehr als 50.000 Einwohner und signifikanter Portfolioanteil

6) Unmittelbares Einzugsgebiet bis rund 15 km um die Bundes-, Landeshaupt- und Großstädte sowie Hamburg

FAIR VALUE

nach geografischem Cluster (gesamt: rund EUR 3,6 Mrd.)



zurück. Die Portfolio-Ankäufe im Asset Management fokussieren sich vornehmlich auf Standorte in Landeshauptstädten & Großstädten. Die Akquisitionen im Property Development erfolgen dagegen ausschließlich in den beiden Bundeshauptstädten Wien und Berlin.

Nach erfolgter Übernahme der deutschen Ankaufsportfolios mit rund 19.400 Bestandseinheiten im Berichtsjahr nimmt das deutsche Bestandsportfolio mit insgesamt 26.570 Bestandseinheiten per 30. April 2015 einen leicht höheren Anteil als das österreichische Bestandsportfolio mit 25.101 Bestandseinheiten ein. Die BUWOG Group ist damit einer der größten Wohnungsvermieter in Österreich und gehört nach Anzahl der Bestandseinheiten zu den größeren Akteuren am deutschen Wohnungsmarkt.

In Österreich umfasst das Bestandsportfolio per 30. April 2015 25.101 Bestandseinheiten (26.250 Bestandseinheiten) mit einer Gesamtnutzfläche von rund 1,9 Mio. m² (2,0 Mio. m²) und einem Fair Value von rund EUR 2.093 Mio. (EUR 2.127 Mio.). Das entspricht einem Fair Value von EUR 1.086 pro m² (EUR 1.057 pro m²). Die monatliche Nettokaltmiete betrug zum 30. April 2015 EUR 4,20 pro m² (EUR 4,06 pro m²), woraus sich eine Net Rental Yield von 4,4% (4,4%) errechnet. Der Leerstand per 30. April 2015 belief sich in Österreich auf 5,5% (5,0%), wovon 2,7 Prozentpunkte auf Bestandseinheiten entfallen, die dem Cluster Einzelwohnungsverkäufe zuzuordnen sind. Darüber hinaus sind im Leerstand 14 Bestandseinheiten mit rund 1.200 m² enthalten, die aus dem fertiggestellten und im 2. Quartal 2014/15 in den Bestand übernommenen Neubauprojekt Wien Rosa-Jochmann-Ring stammen und aktuell in der Erstvermietung sind.

Das Bestandsportfolio in Deutschland umfasst per 30. April 2015 insgesamt 26.570 Bestandseinheiten (7.225 Bestandseinheiten) mit einer Gesamtnutzfläche von rund 1,7 Mio. m² (EUR 0,5 Mio. m²). Die Entwicklung des Immobilienportfolios in Deutschland war im Berichtsjahr 2014/15 infolge der drei Portfolioakquisitionen von einer hohen Ankaufsaktivität gekennzeichnet. Die monatliche Nettokaltmiete belief sich zum 30. April 2015 auf durchschnittlich EUR 5,51 pro m² (EUR 5,34 pro m²), woraus sich eine Net Rental Yield im Verhältnis zum Fair Value von 7,3% (7,4%) errechnet. Der Fair Value des deutschen Bestandsportfolios beträgt zum 30. April 2015 insgesamt EUR 1,5 Mrd. (EUR 0,4 Mrd.), was einem durchschnittlichen Fair Value von EUR 886 pro m² (EUR 834 pro m²) entspricht. Der Leerstand des Portfolios in Deutschland lag aufgrund eines aktiven Asset Managements, des Zugangs des DGAG-Portfolios mit geringem Leerstand sowie der positiven Markt- bzw. Nachfrageentwicklung bei lediglich 2,7% (3,6%).

KENNZAHLEN IMMOBILIENPORTFOLIO

		BUWOG Group zum 30. April 2014	BUWOG Group zum 30. April 2015	Österreich zum 30. April 2015	Deutschland zum 30. April 2015
Anzahl der Bestandseinheiten	Stück	33.475	51.671	25.101	26.570
Gesamtnutzfläche	in m ²	2.491.290	3.581.028	1.926.636	1.654.391
Annualisierte Nettokaltmiete ¹⁾	in EUR Mio.	123	198	92	106
Monatliche Nettokaltmiete ¹⁾	in EUR pro m ²	4,31	4,81	4,20	5,51
Fair Value ²⁾	in EUR Mio.	2.526	3.558	2.093	1.465
Fair Value ²⁾	in EUR pro m ²	1.014	994	1.086	886
Net Rental Yield ³⁾	%	4,9%	5,6%	4,4%	7,3%
Leerstand	nach m ²	4,8%	4,2%	5,5%	2,7%

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

2) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten CBRE vom 30. April 2015 und vom 30. April 2014

3) Annualisierte Nettokaltmiete (Basis monatliche Nettokaltmiete ohne Nebenkosten zum Stichtag) im Verhältnis zum Fair Value

Im Geschäftsjahr 2014/15 konnte die BUWOG Group mehrere Portfolioankäufe erfolgreich abschließen. Nachfolgend werden diese Portfoliotransaktionen mit ausgewählten Kennzahlen dargestellt.

ERWERB DES DGAG-IMMOBILIENPORTFOLIOS MIT RUND 18.000 BESTANDSEINHEITEN

Die BUWOG Group hat den Erwerb des DGAG-Immobilienportfolios, der am 12. Februar 2014 unterzeichnet wurde, am 27. Juni 2014 formal abgeschlossen. Die Transaktion erfolgte im Wege mehrerer Share Deals. Das übernommene Immobilienportfolio umfasst rund 18.000 Bestandseinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von rund 1,1 Mio. m². Die Liegenschaften konzentrieren sich auf die Bundesländer Schleswig-Holstein (rund 990.000 m²) und Niedersachsen (rund 85.000 m²) und befinden sich somit in dem von der BUWOG präferierten Wachstumsraum im Nordwesten von Deutschland. Der Kaufpreis für das Immobilienvermögen beläuft sich auf rund EUR 892 Mio. (EUR 819 pro m²). Die Net Rental Yield bei Ankauf betrug rund 7,6% bei einem Leerstand von rund 2,5%. Die BUWOG Group finanzierte die Transaktion durch Hypothekendarlehen im Rahmen eines Konsortiums unter Führung der Berlin Hyp AG in Höhe von nominal rund EUR 399 Mio., die Übernahme von Förderdarlehen in Höhe von nominal rund EUR 203 Mio. und zusätzliches Kapitalmarktdarlehen von rund EUR 7,5 Mio. sowie die Mittel aus der im April 2014 begebenen Wandelschuldverschreibung mit einem nominalen Volumen von EUR 260 Mio. Die Wandelanleihe 2014 wurde im Januar 2015 nach Kündigung durch zwei Hypothekendarlehen refinanziert. Dies erfolgte unter Wahrung eines LTV im Zielkorridor von 50% bis 55% mit einem Zinsvorteil für die BUWOG Group in Höhe von rund 1,7 Prozentpunkten pro Jahr und unter Ausschluss etwaiger Verwässerungsrisiken für die Aktionäre.



Kerndaten (per 30. April 2015)

- 18.029 Bestandseinheiten
- Gesamtnutzfläche: 1.089.289 m²
- Durchschnittliche Nettokaltmiete pro m²: EUR 5,50
- Net Rental Yield: 7,3%
- Leerstandsquote: 2,2%
- Hauptstandorte: Lübeck, Kiel, Großraum Hamburg, Braunschweig
- Übernahme: 27. Juni 2014 (ergebniswirksam ab 1. Juli 2014)
- Übernahme der Management-Plattform mit rund 300 Mitarbeitern an den Hauptstandorten des Portfolios
- Tätigkeiten der Management-Plattform fokussiert auf dezentrales operatives Property Management

Die Liegenschaften des DGAG-Portfolios konzentrieren sich auf die Bundesländer Schleswig Holstein (rund 16.400 Bestandseinheiten mit rund 990.000 m² Gesamtnutzfläche) und Niedersachsen (rund 1.400 Bestandseinheiten mit rund 85.000 m² Gesamtnutzfläche).

ERWERB DER MANAGEMENT-PLATTFORM MIT RUND 300 MITARBEITERN

Neben dem Erwerb des DGAG-Immobilienportfolios (siehe oben) unterzeichnete die BUWOG Group am 12. Februar 2014 den Ankauf der wohnwirtschaftlichen Management-Plattform mit rund 300 Mitarbeitern, die das DGAG-Portfolio mit rund 18.000 Bestandseinheiten und rund 26.800 Einheiten im Drittbestand für Mandanten verwaltet. Die Übernahme erfolgte am 4. Juli 2014 im Wege eines Share Deals. Mit dieser Transaktion wurde ein reibungsloser und erfolgreicher Übergang des DGAG-Immobilienportfolios in die BUWOG Group sichergestellt und ein hochqualifiziertes und bestens eingespieltes Mitarbeiter-Team gewonnen, welches bereits die schon länger im Eigentum der BUWOG Group stehenden deutschen Bestandsportfolios mit rund 8.500 Bestandseinheiten in die interne Bewirtschaftung und Verwaltung übernommen hat. Durch Zusammenführung von internen und externen Strukturen unter einer einheitlichen internen Struktur sowie aus der Optimierung von Prozessabläufen als Ergebnis des Best-Practice-Ansatzes wurden Synergiepotenziale gehoben. Es wurden damit die Weichen für ein weiteres kosteneffizientes Wachstum in den präferierten Regionen in Deutschland gestellt. Zusätzlich wurden mit der erworbenen Management-Plattform die Mandate für die Drittverwaltung von rund 26.800 Bestandseinheiten mit rund 1,1 Mio. m² Fläche per 30. April 2015, insbesondere in den Aufgabenbereichen Asset Management und Hausverwaltung, übernommen.

„2014/15 KONNTEN WIR UNSERE PROZESSE DEUTLICH OPTIMIEREN UND WICHTIGE GRUNDLAGEN FÜR DIE STRATEGISCHE UNTERNEHMENSSTEUERUNG LIEFERN.“

**Mag. (FH) Cornelia Kluger,
Bereichsleiterin Corporate Development**

Der neu geschaffene Bereich „Corporate Development“ vereint operatives und zentrales Controlling, Treasury sowie das Prozess-, Projekt- und Risikomanagement. Der Erwerb des DGAG-Immobilienportfolios stellte den zentralen Wachstumsschritt der BUWOG Group in Deutschland dar. Die Integration der rund 18.000 Bestandseinheiten und der dazugehörigen Management-Plattform mit rund 300 Mitarbeitern war eine der bisher größten Herausforderungen in der BUWOG-Unternehmensgeschichte, die wir gemeinsam mit viel Engagement angenommen und erfolgreich umgesetzt haben. Im Geschäftsjahr 2014/15 konnten wir unsere Prozesse deutlich optimieren und wichtige Grundlagen für die strategische Unternehmenssteuerung liefern. Ein Ziel, das wir uns auch für die Zukunft gesteckt haben.



ERWERB DES APOLLO-IMMOBILIENPORTFOLIOS MIT 1.206 BESTANDSEINHEITEN

Der Erwerb des Portfolios in Berlin/Brandenburg wurde am 13. November 2013 unterzeichnet und die Übernahme am 1. Juli 2014 abgeschlossen. Auf Basis des Kaufpreises in Höhe von EUR 50 Mio. errechnet sich ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von rund EUR 629 und eine Net Rental Yield bei Ankauf von rund 8,7%. Das Portfolio umfasst 1.206 Bestandseinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von 79.553 m² und befindet sich mit 677 Bestandseinheiten in Berlin und mit 529 Bestandseinheiten im Umland von Berlin.



Kerndaten (per 30. April 2015)

- 1.206 Bestandseinheiten
- Gesamtnutzfläche: 79.553 m²
- Durchschnittliche Nettokaltmiete pro m²: EUR 5,11
- Net Rental Yield: 7,3%
- Leerstandsquote: 5,2%
- Hauptstandorte: Berlin-Kaulsdorf und Strausberg
- Übernahme: 1. Juli 2014

Das Portfolio liegt in den Standorten Berlin (677 Bestandseinheiten) sowie in drei Orten in Brandenburg (529 Bestandseinheiten), die in unmittelbarer Nähe zu Berlin liegen.

ERWERB EINES PORTFOLIOS MIT 116 BESTANDSEINHEITEN IN BRAUNSCHWEIG

Der Erwerb des Portfolios wurde am 19. Dezember 2014 unterzeichnet, und die Übernahme erfolgte am 1. März 2015. Der Kaufpreis betrug rund EUR 5,5 Mio., was einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von rund EUR 852 entspricht. Die Net Rental Yield bei Ankauf lag bei rund 7,8%. Das Portfolio umfasst 116 Bestandseinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von 6.439 m².



Kerndaten (per 30. April 2015)

- 116 Bestandseinheiten
- Gesamtnutzfläche: 6.439 m²
- Durchschnittliche Nettokaltmiete pro m²: EUR 5,88
- Net Rental Yield: 7,5%
- Leerstandsquote: 0,0%
- Übernahme: 1. März 2015

Das Portfolio liegt in Braunschweig in den Stadtteilen Weststadt und Bebelhof in vier Objekten konzentriert. Braunschweig hat rund 245.000 Einwohner, und die Zahl der Haushalte und die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen entwickeln sich positiv. Braunschweig gehört zu den dynamischsten Großstädten in Deutschland.

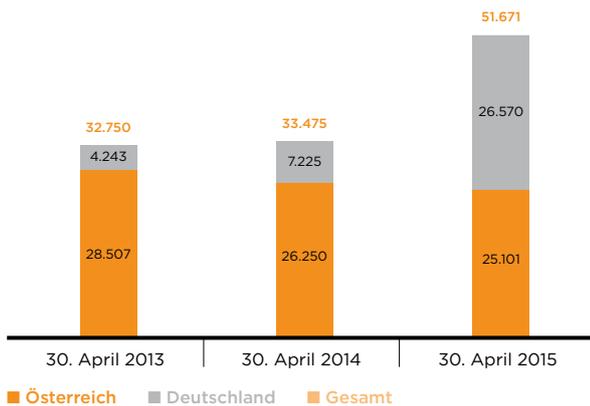
WERTSCHÖPFUNG IN DEN BESTANDSIMMOBILIEN DURCH GEZIELTE MASSNAHMEN

Die BUWOG Group verfolgt das Ziel, durch aktives Asset Management eine kontinuierliche Optimierung der Einzelimmobilien und des Immobilienportfolios zu erreichen, um so eine langfristige Absicherung bzw. weitere Verbesserung der Cashflow-Generierung und Ertragslage sicherzustellen. Während der letzten Jahre und auch im Berichtszeitraum konnten alle wesentlichen Erfolgskennziffern substantiell verbessert werden.

STEIGERUNG DES FAIR VALUES AUF RUND EUR 3,6 MRD.

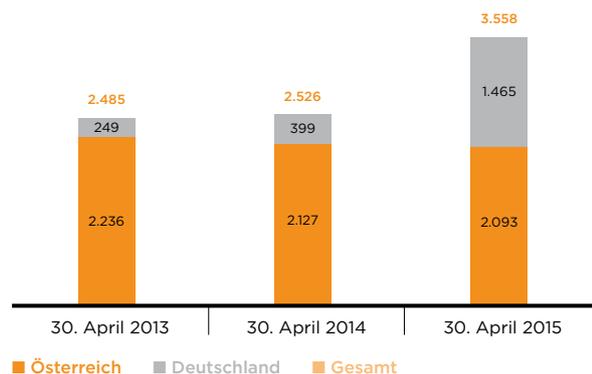
Der durch den unabhängigen externen Gutachter CBRE ermittelte Fair Value des Bestandsportfolios der BUWOG Group zum Stichtag 30. April 2015 beträgt EUR 3.557,9 Mio. (EUR 2.526,1 Mio.). Der Wertzuwachs ist maßgeblich geprägt durch den Erwerb von rund 19.400 Bestandseinheiten in Deutschland im Berichtszeitraum. Der Rückgang des Fair Values pro m² auf EUR 994 (EUR 1.014) begründet sich im Wesentlichen durch die Übernahme des DGAG-Immobilienportfolios. Das höhere Niveau des Fair Values in Österreich mit EUR 1.086 pro m² (EUR 1.057 pro m²) resultiert aus dem hohen Anteil des aktuellen und potenziellen Einzelwohnungsverkaufsbestands mit höheren Fair Values aus dem Ansatz der Verkaufspreispotenziale. Der Fair Value des strategischen Clusters Einzelwohnungsverkauf beträgt zum Stichtag 30. April 2015 rund EUR 1,4 Mrd. Auf Basis der bisher erzielten Verkaufsmargen auf den Fair Value ist weiterhin davon auszugehen, dass im Immobilienportfolio der BUWOG Group ein maßgeblicher Margeneffekt durch den Einzelwohnungsverkauf und damit ein Beitrag zum Recurring FFO enthalten sein wird.

ANZAHL DER BESTANDSEINHEITEN



FAIR VALUE BESTANDSEINHEITEN

in EUR Mio.

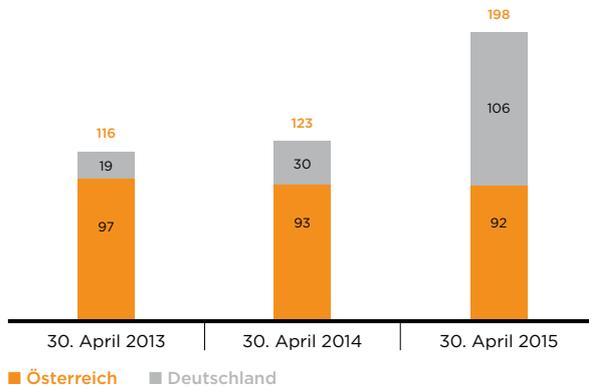
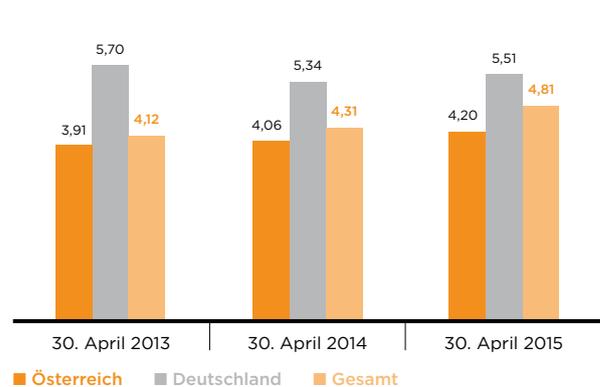


ANSTIEG DER ANNUALISIERTEN NETTOKALTMIETE UM 61,4%

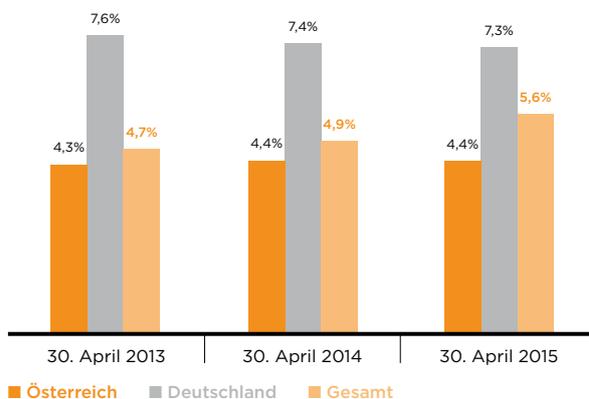
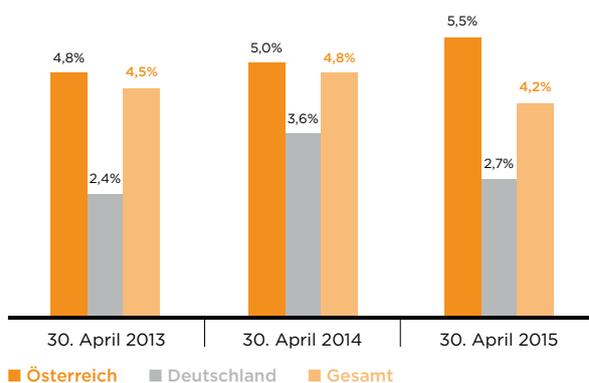
Die annualisierte Nettokaltmiete konnte im Vergleich zum Vorjahr maßgebend durch die unterjährigen Immobilienportfolio-Zukäufe in das deutsche Bestandsportfolio von EUR 122,7 Mio. um 61,4% auf EUR 198,2 Mio. gesteigert werden. Die Durchschnittsmiete der BUWOG Group je m² beträgt zum Stichtag EUR 4,81 gegenüber EUR 4,31 zum Vorjahreszeitpunkt. Diese Entwicklung resultiert ebenfalls aus den positiven Effekten der erfolgreichen Immobilienportfoliozukäufe in Deutschland (rund 19.400 Bestandseinheiten) mit höheren Durchschnittsmieten und geringeren Leerständen sowie zusätzlich aus allgemeinen Mieterhöhungen in den Beständen in Österreich und Deutschland. Der Anteil des deutschen Immobilienbestandsportfolios an den annualisierten Nettokaltmieten wurde zum Stichtag auf rund 54% gesteigert (24%).

ANNUALISIERTE NETTOKALTMIETE

in EUR Mio.

**MONATLICHE NETTOKALTMIETE**in EUR pro m²**VERBESSERUNG DER NET RENTAL YIELD VON 4,9% AUF 5,6%**

Die Net Rental Yield der BUWOG Group konnte von 4,9% auf 5,6% im Berichtsjahr gesteigert werden. Die Übernahme insbesondere des DGAG-Portfolios wirkt, bedingt durch die dadurch erreichte höhere Gewichtung des Deutschland-Portfolios mit höheren Net Rental Yields (7,3%), insgesamt positiv auf den Gesamtbestand. Die Rendite des Österreich-Portfolios blieb stabil bei 4,4%.

NET RENTAL YIELD**AKQUISITIONSBEDINGTER RÜCKGANG DES LEERSTANDS VON 4,8% AUF 4,2%****ENTWICKLUNG LEERSTAND**

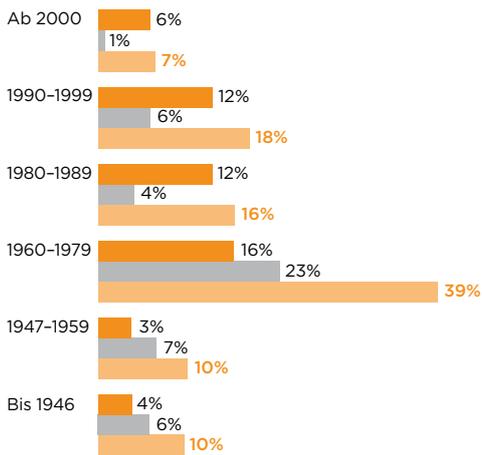
Die Leerstandsrate (auf Basis Fläche) der BUWOG-Bestandsimmobilien konnte im Berichtsjahr 2014/15 insbesondere aufgrund der Übernahme des DGAG-Portfolios mit geringem Leerstand in den BUWOG-Gesamtbestand von insgesamt 4,8% auf 4,2% reduziert werden. Zusätzlich bieten die Portfolios in Kassel, Kiel, Lüneburg und Syke nach erfolgten Wohnungssanierungen Potenzial für eine weitere zukünftige Leerstandsreduzierung. Der Leerstand in Österreich stieg im Berichtsjahr 2014/15 im Vergleich zum Vorjahr von 5,0% auf 5,5% an. Der Leerstandsanstieg ist im Wesentlichen auf die höhere Anzahl von Leerstandswohnungen für den Einzelwohnungsverkauf zurückzuführen. Durch laufende Parifizierungen von Objekten wird die Pipeline für den Einzelwohnungsverkauf ständig erweitert und vorsorglich geplante auslaufende Befristungen von Mietverträgen führen

hier teilweise zu einem verstärkten Aufbau von Leerwohnungen. Der operative Leerstand konnte im Vergleich zum Vorjahr leicht reduziert werden. In den Bundesländern Kärnten und Steiermark, mit den höchsten operativen Leerstandsdaten im österreichischen Bestand, gab es nur einen leichten Anstieg. Die BUWOG Group hat durch die Neustrukturierung der Vermietungsorganisation insbesondere in diesen Bundesländern Maßnahmen getroffen, um den Leerstand in einem schwierigen regionalen Marktumfeld zu reduzieren.

BESCHREIBUNG DER BESTANDSPORTFOLIOS

STRUKTUR DES BESTANDSPORTFOLIOS NACH BAUJAHR

in %, Gesamtnutzfläche: rund 3,6 Mio. m²



■ Österreich ■ Deutschland ■ Gesamt

Der überwiegende Teil des Wohnungsbestands der BUWOG Group in Österreich stammt aus Eigenentwicklung. Der Gesamtbestand, nach Baujahresklassen aufgeteilt, bildet in den Jahren von 1960 bis 1999 den Schwerpunkt nach vermietbarer Fläche mit rund 73%. Auf Vorkriegsbauten sowie die Nachkriegsjahre von 1947 bis 1959 entfallen je rund 10%. Die Baujahre ab 2000 bis heute repräsentieren rund 7% des Gesamtbestands.

Das Portfolio der BUWOG Group beinhaltet zu etwa 86% nach vermietbarer Fläche Gebäude mit nur bis zu fünf Obergeschossen, davon rund zwei Drittel mit bis zu drei Obergeschossen. Lediglich 14% des Portfolios weisen sechs oder mehr Obergeschosse auf. Dies hat positive Auswirkungen auf die Vermietbarkeit der Bestandseinheiten und die Lebenszykluskosten der Objekte und ihrer technischen Anlagen, z.B. durch niedrigere Aufwendungen für Instandhaltungs- und Reparaturbedarf.

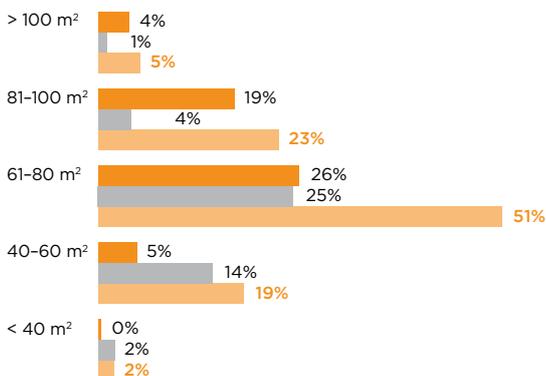
Auch die Verteilung der Wohnungsgrößen im Bestand der BUWOG Group ist ein wesentlicher Faktor für die gute Vermietbarkeit und den niedrigen Leerstand. Über die Hälfte der Bestandseinheiten des Gesamtportfolios entfällt auf die besonders häufig nachgefragte Wohnungsgröße von 61 bis 80 m² Wohnfläche, was in der Mehrzahl drei Zimmern entspricht. Lediglich gut 2% des Wohnungsbestands nach vermietbarer Fläche verfügen über weniger als 40 m², während große (81 bis 100 m²) bzw. sehr große (über 100 m²) Bestandseinheiten rund 23% bzw. 5% nach vermietbarer Fläche ausmachen.

Auch die Verteilung der Wohnungsgrößen im Bestand der BUWOG Group ist ein wesentlicher Faktor für die gute Vermietbarkeit und den niedrigen Leerstand.

Das Gesamtportfolio weist zum Stichtag 30. April 2015 eine durchschnittliche Nettokaltmiete von EUR 4,81 pro m² und Monat (EUR 4,31 pro m²) aus. Die Unterschiede zwischen den geografischen Regionen des Portfolios sind dabei mit rund EUR 1,95 pro m² erheblich. Die Durchschnittsmiete in Österreich liegt mit EUR 4,20

STRUKTUR DES BESTANDSPORTFOLIOS NACH WOHNUNGSGRÖSSE

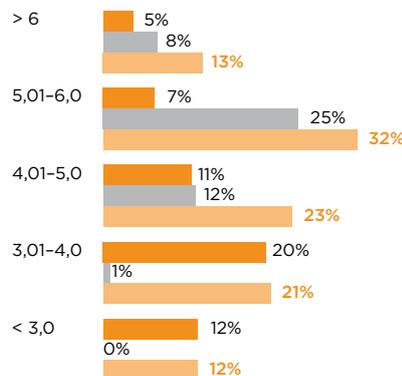
in %, Gesamtnutzfläche: rund 3,6 Mio. m²



■ Österreich ■ Deutschland ■ Gesamt

MONATLICHE NETTOKALTMIETE

pro m² zum Stichtag (Ø Gesamtportfolio: EUR 4,81 pro m²)



■ Österreich ■ Deutschland ■ Gesamt

pro m² und Monat (EUR 4,06 pro m² und Monat) aufgrund des hohen Anteils der geförderten Mieten und der spezifischen Strukturgefälle der regionalen Märkte deutlich unter dem Niveau der Bestandseinheiten im deutschen Portfolio mit EUR 5,51 pro m² und Monat (EUR 5,34 pro m² und Monat). Das durchschnittliche Mietniveau in den urbanen Clustern liegt deutlich über dem der ländlichen Regionen, wobei Wien mit durchschnittlich EUR 5,19 pro m² und Monat (EUR 5,05 pro m² und Monat) und Berlin mit EUR 5,99 pro m² und Monat (EUR 5,67 pro m² und Monat) zusammen mit den Regionen Braunschweig, Hamburg, Kiel, Lübeck, Lüneburg und Salzburg die Spitzengruppe von über EUR 5,46 pro m² und Monat (EUR 5,05 pro m² und Monat) bilden. Die Struktur des durchschnittlichen Mietniveaus, das insgesamt unter dem der Peergroup liegt, ist insbesondere mit dem hohen Anteil an öffentlich geförderten Wohnbauten im Bestand der BUWOG Group zu erklären, der rund 65% auf Basis der Gesamtnutzfläche in Höhe von rund 3,6 Mio. m² beträgt. Im österreichischen Bestand unterliegen alle vor dem 1. April 2001 errichteten und bezugsfertigen Objekte den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG), was Mietsteigerungen auch nach Auslaufen der Förderung ausschließt. Die auslaufenden Förderungsbindungen in Deutschland erhöhen wiederum das Potenzial für mittel- bis langfristig realisierbare Mietsteigerungen im Portfolio.

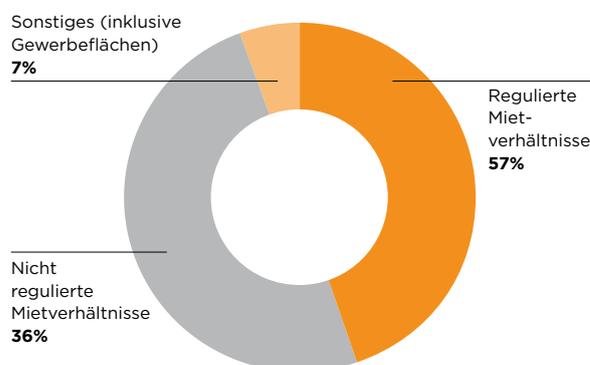
Im nachfolgenden Abschnitt werden die unterschiedlichen Mietmodelle des BUWOG-Group-Immobilienbestands getrennt nach Österreich und Deutschland erläutert.

MIETMODELLE DER BUWOG

Die Mieteinnahmen der BUWOG Group unterliegen zum Teil gesetzlichen Bestimmungen in Österreich (z.B. Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz WGG) und Deutschland (Wohnraumförderungsgesetz Schleswig-Holstein §16 SHWoFG). Die BUWOG Group unterscheidet deshalb zwischen nicht regulierten und regulierten Mietverhältnissen sowie Sonstiges (inklusive Gewerbeflächen). Die Aufteilung zum Stichtag 30. April 2015 ist der nebenstehenden Grafik zu entnehmen.

PORTFOLIOSTRUKTUR NACH ART DER MIETVERHÄLTNISS

Basis Nettokaltmiete, zum 30. April 2015



STRUKTUR DER MIETVERHÄLTNISS

	Vermietete Nutzfläche in m ²	Annualisierte Nettokaltmiete in EUR Mio.	Anteil an der annualisierten Nettokaltmiete	Nettokaltmiete pro m ² im Monat in EUR ³⁾
zum 30. April 2015				
Unregulierte Mietverhältnisse Österreich (inkl. angemessener Miete nach WGG und MRG) ¹⁾	130.120	8,6	4%	5,52
Regulierte Mietverhältnisse Österreich (inkl. übrige Bestimmungen nach WGG) ²⁾	1.626.891	74,7	38%	3,83
Unregulierte Mietverhältnisse Deutschland	966.940	63,3	32%	5,46
Regulierte Mietverhältnisse Deutschland	594.052	37,4	19%	5,25
Sonstiges (inklusive Gewerbeflächen)	112.395	14,1	7%	10,43
Summe	3.430.399	198,2	100%	4,81

1) Angemessene Miete nach WGG inkludiert Objekte, für die erhaltene Förderungen bereits zurückbezahlt wurden und für die eine Indexierung individuell vereinbart werden kann

2) Kostendeckende Miete und Burgenländischer Richtwert -30%

3) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

ÖSTERREICH

Die BUWOG – Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH wurde per 1. April 2001 im Rahmen der Vorbereitungsmaßnahmen zur Privatisierung in einen gewerblichen Bauträger umgewandelt, was zur Aufhebung des Status als gemeinnütziges Wohnbauunternehmen führte. Sämtliche bis dahin von ihr errichteten bzw. bezugsfertig gestellten Wohnungen unterliegen noch dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG). Alle nach dem 1. April 2001 errichteten Wohnungen unterliegen dem gewöhnlichen Mietrechtsgesetz (MRG). Die Ausführungen gelten sinngemäß auch für die ehemalige gemeinnützige ESG Wohnungsgesellschaft mbH, Villach, welche Teil der BUWOG Group ist.

In Österreich wird die überwiegende Fläche des Gesamtbestands der BUWOG Group auf Basis des WGGs reguliert vermietet, welches unterschiedliche Modelle zur Mietzinsbildung beinhaltet. Die nachfolgenden Darstellungen beschreiben in Grundzügen die auf den österreichischen Immobilienbestand der BUWOG Group anzuwendenden Mietzinsmodelle.

Kostendeckende Miete (§ 14 Abs. 1 WGG). Rund 16.000 vermietete Bestandseinheiten mit rund 1.250.000 m², einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von EUR 3,90 pro m² und rund 64% der annualisierten Nettokaltmiete des Bestands in Österreich.

Bei der kostendeckenden Miete als Grundmodell des WGG wird der Grundstücksankauf sowie die Errichtung des Gebäudes über die Mieteinnahmen finanziert. Der Mietzins setzt sich gemäß § 14 Abs. 1 WGG unter anderem aus folgenden Komponenten zusammen:

- Annuitäten (Tilgungsraten und Zinsen) auf aufgenommene Darlehen; nach Rückzahlung aller Fremdmittel darf maximal der richtwertorientierte Mietzins zur Anrechnung gebracht werden.
 - Verzinsung der Eigenmittel der BUWOG (Höhe der in der Miete verrechneten Zinsen für Eigenmittel ist von der Sekundärmarktrendite der Bundesanleihen abhängig. Zinsen sind nach unten mit 3,5% p.a. und nach oben mit 5% p.a. begrenzt)
 - Absetzung für Abnutzung (AfA) der für die Baukostenfinanzierung eingesetzten Eigenmittel
 - Baurechtszins, sofern die Wohnhausanlage auf einem Baurecht errichtet wurde
 - Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB) für die laufende Instandhaltung, Verbesserung und Brauchbarmachung der Wohnungen, der abhängig vom Alter des Gebäudes als Mietkomponente angesetzt wird:
 1. Stufe (Alter des Gebäudes bis 10 Jahre): EVB I mit EUR 0,43 pro m²
 2. Stufe (Alter des Gebäudes zwischen 10 und 20 Jahren): EVB I und II: mit EUR 1,14 pro m²
(EVB I: EUR 0,43 pro m² und EVB II: EUR 0,71 pro m²)
 3. Stufe (Alter des Gebäudes über 20 Jahre): EVB I und II: mit EUR 1,71 pro m²
(EVB I: EUR 0,43 pro m² und EVB II: EUR 1,28 pro m²)
- Die vom Mieter einzuhebenden Mietkomponenten umfassen den EVB I, der nicht rückzahlungspflichtig ist, und den EVB II, der an die Mieter rückzahlungspflichtig ist, sofern der eingehobene Betrag nicht innerhalb von 10 Jahren für Instandhaltungsmaßnahmen verbraucht wird.
- Ausfallskomponente für Mietzinsausfälle (2% von den vorangeführten Mietzinskomponenten des EVB I); zusätzlich werden das Verwaltungshonorar, Steuern und die laufenden Betriebskosten als Mietkomponente an den Mieter verrechnet.

Richtwertorientierter Mietzins (§13 Abs. 6 WGG). Basis ist der Burgenländische Richtwert abzüglich einem Abschlag von 30% (BRW-30%). Rund 5.750 vermietete Bestandseinheiten mit rund 380.000 m², einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von EUR 3,59 pro m² und rund 18% der annualisierten Nettokaltmiete des Bestands in Österreich.

Die Anwendung des BRW-30% erfolgt bei Neuvermietungen, die seit 1994 abgeschlossen wurden, mit einem pauschalen Mietzins von aktuell EUR 3,50 pro m². Dieser Betrag wird jährlich erhöht (Basis VPI). Sofern die kostendeckende Miete niedriger ist als der BRW-30% und auch in Folgeperioden den BRW-30% nicht übersteigt, werden solche Bestandseinheiten bei Neuvermietung zum BRW-30% vermietet. Es können zusätzlich noch die Eigenmittelverzinsung der Grundkosten sowie eine Mietzinsausfallskomponente von 2% verrechnet werden. Zudem werden das Verwaltungshonorar und die laufenden Betriebskosten als Mietkomponente an den Mieter verrechnet. Der Wechsel des Mietmodells vom Grundmodell der kostendeckenden Miete in den BRW-30% ist nur bei einem Mieterwechsel (Fluktuation) möglich, der Eingriff in Bestandsmieten ist nicht gestattet.

Angemessene Miete (§ 13 Abs. 4 und 5 WGG i.V.m. Rückzahlungsbegünstigungsgesetz RGB). Rund 600 vermietete Bestandseinheiten mit rund 40.000 m², einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von EUR 6,38 pro m² und rund 3% der annualisierten Nettokaltmiete des Bestands in Österreich.

Im Jahr 1987 hat der Gesetzgeber die einmalige Möglichkeit eingeräumt, Förderungen zurückzuführen und im Gegenzug ortsübliche Mieten bei künftigen Neuvermietungen verlangen zu können. Zusätzlich werden das Verwaltungshonorar, Steuern und die laufenden Betriebskosten als Mietkomponente an den Mieter verrechnet. Bei einem Teil der Bestandseinheiten wurde aufgrund von Neuvermietungen der Mietzins bereits angehoben. Der überwiegende Teil der Bestandseinheiten wird derzeit nach wie vor zum kostendeckenden Mietzins vermietet. Diese Bestandseinheiten weisen noch Potenzial zur Mietsteigerung auf. Der Wechsel des Mietmodells vom Grundmodell der kostendeckenden Miete in die angemessene Miete ist nur bei einem Mieterwechsel (Fluktuation) möglich, der Eingriff in Bestandsmieten ist nicht gestattet. Für Gewerbeeinheiten und sonstige Einheiten in Liegenschaften, die dem WGG unterliegen, kann der angemessene Mietzins verrechnet werden, auch wenn keine begünstigte Rückzahlung vorliegt.

Unregulierte Miete nach dem Mietrechtsgesetz (§16 iV §1 Abs. 4 Z1 MRG). Rund 1.100 vermietete Bestandseinheiten mit rund 90.000 m², einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von EUR 5,13 pro m² und rund 6% der annualisierten Nettokaltmiete des Bestands in Österreich.

Es bestehen keine Mietzinsbeschränkungen bei Errichtung der Wohnung ohne Förderung (frei finanzierte Wohnungen). Wenn die Wohnung mit Förderungsmitteln errichtet wurde, hat die Mietzinsbildung entsprechend den Förderungsrichtlinien zu erfolgen. Nach Rückführung der Förderungsmittel kann bei einer Neuvermietung der angemessene marktübliche Mietzins verrechnet werden.

Die regulierten Mietverhältnisse in Österreich weisen eine vermietete Gesamtnutzfläche von rund 1,6 Mio. m² bzw. 89,4% der vermieteten Gesamtnutzfläche des österreichischen Bestands in Höhe von 1,8 Mio. m² aus. Die annualisierte Nettokaltmiete aus den Mietverhältnissen der kostendeckenden Miete sowie nach Burgenländischem Richtwert -30% beläuft sich auf rund EUR 74,7 Mio., woraus eine durchschnittliche Monatsmiete von rund EUR 3,83 pro m² resultiert.

Die unregulierten Mietverhältnisse in Österreich weisen eine vermietete Fläche von rund 130.000 m² bzw. 7,1% des vermieteten Bestands in Österreich (1,8 Mio. m²) aus. Die durchschnittliche Monatsmiete für diese Mietverhältnisse beträgt EUR 5,52 pro m².

Bei den Mietverhältnissen für sonstige inkl. Gewerbe, die keine Mietrestriktionen enthalten, erfolgt der Ausweis ohne Unterteilung in Österreich und Deutschland. Der Anteil dieser Flächen beträgt rund 3% auf die vermietete Gesamtnutzfläche des Gesamtbestands der BUWOG Group in Österreich und Deutschland und weist eine durchschnittliche Monatsmiete von EUR 10,43 pro m² aus.

DEUTSCHLAND

In Deutschland bestehen für rund 970.000 m² des BUWOG-Portfolios unregulierte Mietverhältnisse. Dies entspricht rund 60% der vermieteten Gesamtnutzfläche des deutschen Bestands in Höhe von 1,6 Mio. m². Die daraus resultierende annualisierte Nettokaltmiete beläuft sich auf rund EUR 63,3 Mio. bei einer Durchschnittsmiete von EUR 5,46 pro m².

Die regulierten Mietverhältnisse im deutschen Bestand betreffen rund 590.000 m² der gesamten vermieteten Gesamtnutzfläche des deutschen Bestandsportfolios. Dies entspricht rund 37% der vermieteten Gesamtnutzfläche des deutschen Bestands in Höhe von 1,6 Mio. m². Für diese Immobilienbestände beträgt die annualisierte Nettokaltmiete in Summe rund EUR 37,4 Mio. bei einer Durchschnittsmiete von EUR 5,25 pro m². Die Mietrechtsbeschränkungen in Deutschland stammen im Wesentlichen aus dem Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetz. Bei Auslauf der Förderungen und dem damit verbundenen Wegfall der Mietpreisbeschränkungen besteht ein Mietsteigerungspotenzial.

Per 30. April 2015 sind 7.230 Bestandseinheiten bzw. 40,5% im DGAG-Immobilienportfolio preisgebunden. Hiervon fallen 6.112 Bestandseinheiten unter die Überleitungsvorschriften des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetzes (§16 SHWoFG). Seit Inkrafttreten der Gesetzesänderung zum 1. Juli 2009 galt die zu diesem Zeitpunkt vereinbarte Kostenmiete als sogenannte Basismiete. Beginnend mit dem 1. Juli 2014 können auf Basis des § 16 SHWoFG (welcher nunmehr Mieterhöhungsmöglichkeiten nach § 558 BGB zulässt) die Basismieten innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren um maximal 9% angehoben werden (abweichende Kappungsgrenze). Mit Entfall der im Zusammenhang mit der Förderung vereinbarten Mietpreisbindung, frühestens jedoch zum 31. Dezember 2018, ist eine Anhebung der Miete um maximal 20% auf der Grundlage der gesetzlichen Vorgaben möglich. Die vorgenannte Kappungsgrenze gilt nicht bei Modernisierungen. Hier gelten die gesetzlichen Erhöhungsmöglichkeiten.

Im Geschäftsjahr 2014/15 konnten die Nettokaltmieten der unter die Überleitungsvorschriften des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetzes fallenden Bestandseinheiten um 4,4% bzw. rund TEUR 84 pro Monat gesteigert werden.

Während des Bestehens der Mietpreisbindung ist auch im Rahmen der Neuvermietung die zuvor genannte Mietpreisbindung zu beachten. Nach Wegfall der Bindung können Neuvermietungen vorbehaltlich der Reglementierung aus der Mietpreisbremse zur Marktmiete erfolgen. Ferner gilt für jene Bestandseinheiten, die unter die Überleitungsvorschriften des SHWoFG fallen, die sogenannte Belegungsbindung. Hiernach darf eine Vermietung nur an einen bestimmten, zum Bezug der Wohnung berechtigten Personenkreis erfolgen.

Für Mietwohnungen, die am 1. Juli 2014 eine Belegungsbindung von 35 Jahren erfüllt hatten, endete die gesetzlich befristete Belegungsbindung zum 30. Juni 2014. Dies war bei 2.469 Bestandseinheiten der Fall. Somit ist eine freie Belegung der Wohnung ab diesem Zeitpunkt möglich. Anderenfalls endet die Belegungsbindung mit Ablauf der 35 Jahre. Sollten die 35 Jahre erst nach dem 1. Jänner 2019 erfüllt sein, fällt das Ende der Mietpreisbindung und der Belegungsbindung zusammen. Von den zuvor genannten 6.112 Bestandseinheiten des DGAG-Bestands fallen bis zum 31. Dezember 2019 insgesamt 53,3% der Bestandseinheiten aus der Belegungs- und Mietpreisbindung. Lediglich 12,5% der Bestandseinheiten sind länger als bis 2030 gebunden.

In Berlin sind von den rund 5.000 Bestandseinheiten insgesamt nur knapp 1.950 Bestandseinheiten öffentlich gefördert. Dies betrifft im Wesentlichen die High Deck Siedlung, deren Bestand bei der Neuvermietung der sogenannten Kostenmiete als Mietpreisbindung aber keiner Belegungsbindung unterliegt. Die öffentlichen Förderungen enden je nach Bauabschnitt in den Jahren zwischen 2025 und 2034.

Einigung zur Mietpreisbremse in Deutschland. Nachdem sich der deutsche Wohnungsmarkt seit der Jahrtausendwende nur verhalten entwickelte, sind die Mietpreise in vielen Regionen Deutschlands während der letzten fünf Jahre vorwiegend aufgrund der höheren Nachfrage deutlich gestiegen. Die Politik sah sich dadurch veranlasst, in den Markt einzugreifen. Die sogenannte Mietpreisbremse wurde Ende September 2014 vom Bundeskabinett beschlossen, am 5. März 2015 vom Bundestag verabschiedet und ist am 1. Juni 2015 in Kraft getreten. Sie soll den Anstieg der Mieten in angespannten Wohnungsmärkten eindämmen. Die Landesregierungen werden ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch eine Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren zu deklarieren. Für die Neuvermietung ist an Standorten, an denen die Mietpreisbremse verabschiedet wird, Folgendes zu beachten:

- Vermieter sollen die Miete bei Wiedervermietungen nur noch um maximal 10% über das ortsübliche Niveau hinaus erhöhen dürfen.
- Wohnungen, die bereits vor Eintritt der Mietpreisbremse oberhalb der Grenze von ortsüblicher Nettokaltmiete plus 10% vermietet waren, stehen unter Bestandsschutz und können bei einer Neuvermietung zu der alten vertraglichen Nettokaltmiete vermietet werden. Bei der Ermittlung der Bestandsmiete bleiben jedoch Mieterhöhungen unberücksichtigt, die innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des alten Mietverhältnisses vereinbart worden sind.
- Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden, fallen nicht unter die Mietpreisbegrenzung.
- Wohnungen, die nach einer umfassenden Modernisierung in die Erstvermietung gehen, unterliegen keiner Mietpreisbegrenzung.

Aus dem Bestandsportfolio der BUWOG Group sind nur jene in Berlin liegenden Immobilienbestände betroffen, wo die entsprechende Landesverordnung bereits per 1. Juni 2015 in Kraft getreten ist. Hierbei fallen von den rund 5.000 Bestandseinheiten rund 60% in den Geltungsbereich. Die übrigen Bestandseinheiten sind aufgrund öffentlicher Förderungen nicht von der Mietpreisbremse betroffen. Nach aktuellem Kenntnisstand ist die Wahrscheinlichkeit weiterer Einführungen der Mietpreisbremse an anderen Standorten des BUWOG-Bestandsportfolios als gering einzuschätzen. Insgesamt sind damit nur rund 6% des Gesamtbestands der BUWOG Group von der Mietpreisbremse betroffen.

Ein weiteres Instrument der Regierung, die Mietpreisentwicklung einzudämmen, ist die Kappungsgrenzenverordnung. Seit Inkrafttreten der Mietrechtsnovelle am 1. Mai 2013 sind die Landesregierungen ermächtigt, für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren durch Rechtsverordnung Gemeinden zu bestimmen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist und in denen deshalb bei Mieterhöhungen im Bestand die Kappungsgrenze von 20% (zulässige Erhöhung in drei Jahren) auf 15% herabgesetzt wird (§ 558 Absatz 3 Satz 2 BGB). Die Kappungsgrenzenverordnungen wurden für die BUWOG-Portfolio-Standorte Berlin und Kassel bereits verabschiedet. Auch in

Schleswig-Holstein wurde eine entsprechende Verordnung erlassen, die sich allerdings auf das Umland von Hamburg und einige friesische Inseln konzentriert. Die BUWOG-Portfolio-Schwerpunkte in Kiel und Lübeck sind somit nicht betroffen.

Zum 1. Juli 2015 ist auch das sogenannte Bestellerprinzip in Deutschland in Kraft getreten. Danach entsteht ein Provisionsanspruch des Wohnimmobilienmaklers gegenüber Mietern gemäß § 2 WoVermittG – ohne Gebietsdifferenzierung – nur sehr eingeschränkt unter bestimmten Voraussetzungen. Die im Markt bis dato weit verbreitete Abwälzung jeglicher Maklerkosten auf den Mieter ist mit Inkrafttreten des Bestellerprinzips hinfällig. Auf den Bestand der BUWOG Group hat das Inkrafttreten des Bestellerprinzips keine Auswirkung.

Bedingt durch die genannten gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich Mietpreisgestaltung kann eine Steigerung der Mieterlöse insbesondere für Österreich nur eingeschränkt über eine Fluktuation der Mieter sowie vorgegebene jährliche Anpassungen erzielt werden. In diesem Umfeld ist es von besonderer Bedeutung, durch aktives Asset Management das vorhandene Potenzial der Liegenschaften bestmöglich auszuschöpfen, Wertsteigerungspotenziale in Form von Nachverdichtungen und Dachgeschoss-Ausbauten zu erkennen sowie die Kostenstrukturen zu optimieren.

WERTTREIBER UND ERFOLGSFAKTOREN

Der Geschäftsverlauf des Asset Managements der BUWOG wird von verschiedenen internen und externen Faktoren beeinflusst. Neben effizienten Strukturen, welche die Kompetenz und die Erfahrung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter richtig zum Einsatz bringen, sowie einem strikten Kostenmanagement zur rentablen Bewirtschaftung von Wohnimmobilien, haben auch gesetzliche bzw. regulatorische Bestimmungen zur Mietpreisfestlegung Einfluss auf den Geschäftsverlauf. Die wichtigsten damit verbundenen Auswirkungen werden nachstehend erörtert. Weitere Details hierzu sind dem Lagebericht Kapitel „Entwicklung der Immobilienmärkte“ bzw. „Risikoberichterstattung“ zu entnehmen.

ETABLIERTE IMMOBILIENMÄRKTE MIT WERTSTEIGERUNGSPOTENZIAL

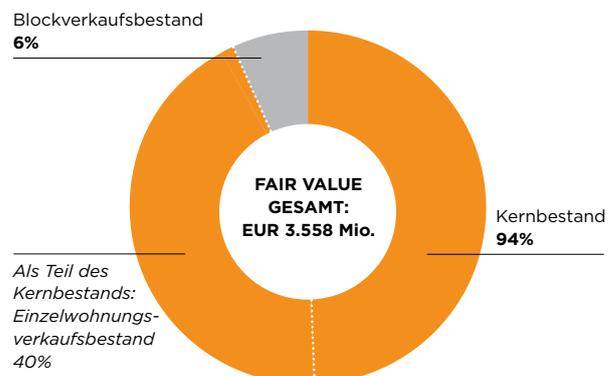
Das Bestandsportfolio der BUWOG Group konzentriert sich auf Ballungsräume in Österreich und Deutschland. Beide Immobilienmärkte sind hoch entwickelt und stabil. Im Berichtsjahr 2014/15 konnte trotz der steigenden Marktnachfrage und des hohen Investoreninteresses durch drei erfolgreiche Immobilienportfolio-Transaktionen der Bestand deutlich erweitert werden. Die zentrale Aufgabe des Asset Managements besteht nun darin, durch aktive Maßnahmen Miet- und Wertschöpfungspotenziale im langfristigen Anlagezeitraum zu heben und im Anschluss vorteilhafte Verkaufspotenziale mit Hinblick auf die Portfoliooptimierung und -verdichtung, insbesondere in Österreich, zu erkennen.

KLARE PORFOLIOSTRATEGIE UND -SEGMENTIERUNG

Die strategische Portfolio-Expansion nach Deutschland unterlegt die Strategie der BUWOG Group als führender Komplettanbieter im Wohnimmobilienbereich: Ein starker Teil des Kernbestands, der rund 94% Anteil am Fair Value des Gesamtportfolios repräsentiert, beinhaltet attraktive Bestandseinheiten, die zum Einzelwohnungsverkauf geeignet sind und rund 40% Anteil am Fair Value des Gesamtportfolios ausmachen.

STRATEGISCHER PORTFOLIO-CLUSTER-SPLIT NACH FAIR VALUE

zum 30. April 2015



PORTFOLIO-SPLIT NACH STRATEGIE-CLUSTER

zum 30. April 2015		Kernbestand	Einzelwoh- nungsver- kaufsbestand	Blockverkaufs- bestand	Gesamt- bestand
Bestandseinheiten	Stück	35.023	13.211	3.437	51.671
Gesamtnutzfläche	in m ²	2.288.776	1.037.153	255.099	3.581.028
Monatliche Nettokaltmiete ¹⁾	in EUR pro m ²	5,10	4,35	4,10	4,81
Fair Value ²⁾	in EUR Mio.	1.921	1.428	209	3.558
Fair Value ²⁾	in EUR pro m ²	839	1.377	818	994
Net Rental Yield ³⁾	in %	7,0%	3,6%	5,6%	5,6%
Leerstand im Cluster	nach m ²	3,6%	5,0%	6,6%	4,2%

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

2) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten CBRE vom 30. April 2015

3) Annualisierte Nettokaltmiete (Basis monatliche Nettokaltmiete ohne Nebenkosten zum Stichtag) im Verhältnis zum Fair Value

EFFIZIENTE STRUKTUREN, KLARE VERANTWORTUNGSBEREICHE

Das Asset Management der BUWOG Group ist in regional verantwortliche Teams gegliedert, die eine markt-nahe Betreuung der Bestandsimmobilien sicherstellen. Die Experten dieser Teams sind in ihrer Rolle als Eigentümervertreter für das wertschöpfende Management der Objekte verantwortlich. Die Asset Manager kooperieren sehr eng sowohl mit den Property Managern und Vermietern als auch mit den internen Abteilungen wie Controlling, Objektbuchhaltung und Recht sowie externen Dienstleistern wie Maklern, Rechtsanwälten und Notaren. Ihre Hauptaufgabe liegt darin, das Portfolio zu segmentieren, die Objektstrategien festzulegen, Potenziale des Bestands zu erkennen und zu heben und damit eine laufende Optimierung der Kosten- und Erlösstruktur, des Objekt-Cashflows und damit des Gesamtwerts der Liegenschaften sicherzustellen – zum Wohle des Bestandsportfolios, der Kunden der BUWOG Group und der Investoren.

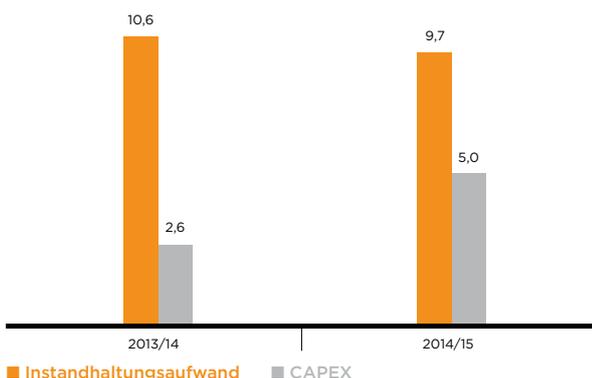
LAUFENDE OPTIMIERUNG DER MIETERTRÄGE

Zu den Hauptaufgaben des Asset Managements zählt die laufende Optimierung der Mieterlöse, wobei jedoch die geltenden Mietrestriktionen den Gestaltungsspielraum insbesondere in Österreich eingrenzen. Das Mietwachstum des Gesamtbestands der BUWOG Group (inklusive des DGAG-Immobilienportfolios für 12 Monate) betrug im Geschäftsjahr 2014/15 in der Like-for-like-Betrachtung – d.h. unter Berücksichtigung der Eliminierung von Effekten aus der Veränderung des Portfoliobestands (ohne Portfolio-Transaktionen) sowie exklusive der Effekte aus Leerstandsveränderungen – insgesamt rund 3,2%. Das Wachstum im deutschen Bestand betrug 3,4%, was im Wesentlichen aus hohen Neuvermietungsabschlüssen in allen Regionen resultiert. Im österreichischen Bestand betrug das Mietwachstum im Geschäftsjahr 2014/15 rund 2,9%. Die Veränderung in Österreich ist geprägt durch Effekte bei der Anpassung von Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen (EVBs) aufgrund des Überschreitens gesetzlicher Schwellenwerte und der Anpassung des Maximalsatzes von EUR 1,62 pro m² auf EUR 1,71 pro m². Das gewichtete Mietwachstum (CAGR like-for-like) von Geschäftsjahr 2011/12 bis Geschäftsjahr 2014/15 beträgt für den österreichischen Bestand durchschnittlich 3,4% p.a.

Die BUWOG plant, in Abhängigkeit von der jeweiligen Marktverträglichkeit, auch zukünftig die entsprechenden Mieterhöhungspotenziale für die entsprechenden Teile des Portfolios voll auszunutzen.

INSTANDHALTUNG UND CAPEX

zum 30. April 2015 und in EUR pro m²



STRIKTES KOSTENMANAGEMENT

Das Asset Management der BUWOG Group ermöglicht durch eine effiziente und vorausschauende Mehrjahres-Planung der notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen deutliche Kosteneinsparungen. Unterstützt wird der effiziente Mitteleinsatz durch die Bündelung von Bestellmengen und eine vom zentralen Einkauf koordinierte Vergabe von Dienstleistungsaufträgen zur Sicherstellung des kostengünstigen Bezugs der benötigten Leistungen.

Die Kosten der Instandhaltung wirken sich zum Teil auf die Höhe der Mieten aus (kostendeckende Miete). Regelmäßige Begehungen der Bestandsimmobilien durch die Hausverwaltung vor Ort verhindern

eine Kumulation notwendiger Instandhaltungsmaßnahmen und ermöglichen eine zeitnahe Behebung von Mängeln, ebenso wie die Bündelung größerer Maßnahmen mit entsprechenden Kostenvorteilen. Die Gesamtkosten für die laufende Instandhaltung und CAPEX betragen im Berichtsjahr 2014/15 EUR 14,7 pro m².

DIENSTLEISTUNGSANGEBOT

Die BUWOG Group erbringt in den diversen Unternehmensbereichen auch Dienstleistungen für Dritte. Dieses Angebot reicht von der klassischen Hausverwaltung (Wohnungseigentumsobjekte und gesamte Fremdobjekte im Wohnbereich) bis hin zur Wohnungsvermietung.

Die BUWOG Group erbringt in Deutschland mit der übernommenen Management-Plattform in den diversen Unternehmensbereichen des Immobilien-Managements auch Dienstleistungen für Dritte. Per 30. April 2015 befanden sich insgesamt rund 26.800 Wohn- und Gewerbeeinheiten im treuhänderischen Management. Das Dienstleistungsspektrum wird dabei, je nach Bedürfnis der Kunden, modular angeboten und reicht vom ganzheitlichen Property Management bis hin zur Wohnungsvermietung.

Unter dem Label „PM PLUS“ hat sich insbesondere das ganzheitliche Property Management etabliert; per 30. April 2015 betreut die BUWOG Group bundesweit rund 14.700 Einheiten im Komplettpaket von klassischen Verwaltungsaufgaben bis hin zur Steuerung infrastruktureller Leistungen. Auftraggeber sind überwiegend Immobilien-Spezialfonds und institutionelle Investoren, die Wert auf ein ganzheitliches und aus Eigentümersicht betriebenes Immobilien-Management legen. Gerade die eigene Investorenrolle der BUWOG und damit das Verständnis für zielgerichtetes wertsteigerndes Management der Objekte sowie die Bereitstellung eines umfangreichen Reportings bilden eine wichtige Grundlage für diesen Treuhand-Service.

Die eigene Hauswartgesellschaft der BUWOG Group (BUWOG Hausmeistergesellschaft GmbH) bietet eine umfangreiche Dienstleistungspalette, von originären Hauswart- und Kleinstinstandhaltungsleistungen bis hin zur Grün- und Graupflege für Dritte an. Mit vorwiegender Konzentration auf den nördlichen Bereich Deutschlands, werden durch die BUWOG Hausmeistergesellschaft GmbH über 5.200 Einheiten sowohl für überregional agierende Investoren als auch regionale Wohnungsgesellschaften infrastrukturell betreut.

Neben dem Property Management und den Hauswartleistungen für Dritte verwaltet die BUWOG Group auch Gemeinschaftseigentum für rund 140 Wohnungseigentümergeinschaften bundesweit. Für über 5.700 Eigentumswohnungen führt die BUWOG damit WEG-Leistungen von der Eigentümerversammlung und Umsetzung der gefassten Beschlüsse bis hin zur Wirtschaftsplanung aus.

STRATEGIE UND AUSBLICK

Das Asset Management der BUWOG wird weiterhin die Strategie verfolgen, ein Portfolio mit geringem Risiko durch Immobilien in attraktiven Lagen von Bundes- und Landeshauptstädten mit hohem Vermietungsgrad zu halten und weiterzuentwickeln. Diese Strategie stützt sich auf eine hohe Cashflow-Generierung, die durch folgende Aspekte sichergestellt wird:

- Laufende Anhebung der Mieterlöse durch Verbesserung der Vermietungsquote, durch gezielte Modernisierungen von Bestandseinheiten sowie aktives Asset Management der Bestände
- Fortführung der rentablen Akquisition in den deutschen Kernmärkten
- Weitere Verbesserung der Kosteneffizienz bei Verwaltung und Instandhaltung durch Optimierung der Aufbau- und Ablauforganisation innerhalb der BUWOG Group
- Kontinuierliche Optimierung des Bestandsportfolios durch gezielte und margenstarke Einzel- und Blockverkäufe (siehe Property Sales ab Seite 69)

Der Kernbestand des Gesamtportfolios per 30. April 2015 umfasst rund 94% des Fair Values. Davon stehen 40% des Fair Values über Einzelwohnungsverkäufe und rund 6% über Blockverkäufe zur mittelfristigen Veräußerung zur Verfügung. Durch die Übernahme neuer Entwicklungsprojekte (Neubauten mit geförderter Miete) in das Portfolio der BUWOG wird dem Abbau des Gesamtbestands in Österreich entgegengewirkt und eine Verjüngung des Bestands erreicht. So wird die Basis für die Fortführung des Erfolgsmodells abgesichert. Die weitere Erhöhung der Net Rental Yield wird vorwiegend aus der Akquisition neuer Immobilienbestände in Deutschland resultieren. Mittelfristig sollen durch den Geschäftsbereich Asset Management rund 70% des operativen Ergebnisses (vor nicht direkt zurechenbaren Ausgaben und sonstigen betrieblichen Erträgen) der BUWOG Group erwirtschaftet werden.

In Österreich steht die weitere Optimierung des Bestandsportfolios weiterhin im strategischen Fokus. Durch die Konzentration auf den Wiener Immobilienmarkt wird eine kontinuierliche Anhebung des durchschnittlichen Mietniveaus angestrebt.

„DER BESTAND IN DEUTSCHLAND UND DAS GESAMTE TEAM, DAS DAHINTER STEHT, SIND IM GESCHÄFTSJAHR 2014/15 IN DER BUWOG GROUP ANGEKOMMEN.“

Thorsten Gleitz, Bereichsleiter Immobilienmanagement Deutschland

Die Leistungen der Mitarbeiter in Vermietung und Verwaltung, in der Objektbuchhaltung, bei den Hausmeistern oder im Facility Management, verdienen großen Respekt – wir sind stolz auf das erreichte Ergebnis. Unser Team ist bestens für zukünftige Ankäufe in das deutsche Portfolio aufgestellt, um im Asset Management weiterhin die Strategie der BUWOG umzusetzen, in attraktiven deutschen Städten profitables Wachstum zu generieren, Mieterlöse laufend zu steigern und Leerstand kontinuierlich zu reduzieren.



Nach den erfolgreichen Übernahmen von rund 19.400 Bestandseinheiten im Berichtsjahr 2014/15 evaluiert die BUWOG Group in Deutschland unverändert weitere Akquisitions- und Wachstumsmöglichkeiten in ausgewählten Regionen im Nordwesten des Landes und Berlin. In Abhängigkeit von den Marktgegebenheiten sollen während der nächsten Jahre jährlich Akquisitionen mit einem Volumen von 2.000 bis 4.000 Einheiten abgeschlossen werden. Blockverkäufe sollen im Rahmen der kontinuierlichen Portfoliooptimierung und -verdichtung erfolgen. Durch die weitergehende Integration bislang fremd verwalteter Bestandseinheiten in die im Rahmen der DGAG-Akquisition übernommene Management-Plattform werden weiterhin wertsteigernde Synergien und Kosteneinsparungen erzielt sowie eine bessere Steuerung der Bestandsportfolios erreicht. Der Immobilienmarkt Berlin, der aktuell im Vergleich zu anderen europäischen Metropolen eine besonders dynamische Entwicklung erlebt, bleibt neben den anderen regionalen deutschen Kernmärkten weiterhin im strategischen Fokus der BUWOG Group in Deutschland, wenngleich aktuell die in Berlin vorherrschende Kaufpreisentwicklung die Realisierung attraktiver langfristiger Margen bei Ankauf nicht unbedeutend erschwert.





PROPERTY SALES

Das Geschäftsmodell des Geschäftsbereichs Property Sales ist unterteilt in den Einzelwohnungsverkauf sowie den Blockverkauf (Objekt- und Portfolioverkäufe) und zielt darauf ab, durch margenstarke Einzelwohnungsverkäufe, vorwiegend an Eigennutzer aus der Fluktuation bzw. durch zyklusoptimierte Blockverkäufe an Investoren, eine kontinuierliche, ertragsorientierte Optimierung des Bestandsportfolios der BUWOG Group zu erreichen.

MARGENSTARKER GESCHÄFTSBEREICH

Das übergeordnete Ziel des Geschäftsbereichs Property Sales ist die nachhaltige Umsetzung der ertragsorientierten Optimierung des Bestandsportfolios der BUWOG Group durch margenstarke Einzelwohnungsverkäufe an Eigennutzer und strategische Blockverkäufe an Investoren. Mit dem im Geschäftsbereich Property Sales in Österreich generierten Eigenkapital ist die BUWOG Group in der Lage, neben der Ausschüttung einer attraktiven Dividende insbesondere Investitionen in den beiden Geschäftsbereichen Asset Management und Property Development zu finanzieren und auf diesem Wege das durch Bestandsverkäufe frei gewordene Eigenkapital wertschöpfend neu zu investieren. So liegt im Geschäftsbereich Asset Management der Fokus insbesondere auf dem Wachstum in renditestärkeren Märkten in Deutschland. Im Geschäftsbereich Property Development konzentriert sich die BUWOG Group aktuell auf Entwicklungsprojekte in den nachfragestarken Hauptstädten Berlin und Wien.

Das Geschäftsmodell basiert im Einzelwohnungsverkauf auf der Tatsache, dass der Wert der diskontierten Cashflows aus der Vermietung geförderter Wohnungen mit Mieten unter dem Marktniveau frei finanziert Wohnungen geringer ist als der Wert dieser Bestandseinheiten insbesondere für Mieter und Eigennutzer sowie Investoren mit geringeren Renditeerwartungen. Dieses Ertragspotenzial hebt die BUWOG Group durch den Verkauf von durch Mieterfluktuation frei werdenden Bestandseinheiten vorwiegend an Eigennutzer zu attraktiven Margen im Rahmen des Einzelwohnungsverkaufs in zentralen Lagen in Österreich. Die BUWOG Group verfolgt die klar definierte Strategie, basierend auf einer fundierten Analyse des Gesamtportfolios laufend Bestandseinheiten, die sich für den mittel- bis langfristigen Verkauf über Einzelwohnungsverkäufe eignen, zu identifizieren und dem strategischen Portfoliocluster Einzelwohnungsverkauf zuzuordnen (vgl. Seite 71). Das Portfoliocluster Einzelwohnungsverkauf umfasst zum Stichtag 30. April 2015 insgesamt 13.211 Bestandseinheiten (entspricht 25,6% des Gesamtbestands der BUWOG Group).

Im Rahmen der Blockverkäufe (Objekt- und Portfolioverkäufe) werden Immobilienobjekte oder Portfolios vorwiegend in ländlichen Gebieten, die strategisch für die BUWOG Group nicht mehr im Fokus stehen, unabhängig von ihrem Leerstand zur Portfoliooptimierung zyklusoptimiert an Investoren zu einem attraktiven Kaufpreis veräußert; Zielgruppe in diesem Segment sind insbesondere Investoren mit besserem örtlichen Know-how und geringeren, aber stabilen Renditeerwartungen. Das Portfoliocluster Blockverkäufe umfasst zum Stichtag 30. April 2015 insgesamt 3.437 Bestandseinheiten (entspricht 6,7% des Gesamtbestands der BUWOG Group).

Cluster	Einzelwohnungsverkauf	Blockverkauf
Beispiele aus dem Bestand	 <p>Wien, Zeillergasse Wien, Apostelgasse Salzburg, Rudolf-Biebl-Straße</p>	 <p>Leoben, Max-Tendler-Straße Eisenstadt, Wormserstraße Klagenfurt, Wurzelgasse</p>
Key Facts	<ul style="list-style-type: none"> Verkauf in ausgewählten Regionen, vorwiegend an Eigennutzer aus der Fluktuation Optimaler Mix aus internen und externen Verkaufskanälen Track Record mit hoher Profitabilität -> Margen auf den Fair Value >50% -> Nachhaltiger Beitrag zum Recurring FFO 	<ul style="list-style-type: none"> Verkauf von Portfolios oder Objekten Zyklusoptimierte Blockverkäufe in ländlichen Lagen zur Portfoliooptimierung Optimaler Mix aus internen und externen Verkaufskanälen
Beitrag zum Recurring FFO	 Nachhaltiger Ergebnisbeitrag aus Einzelwohnungsverkäufen	 Opportunistische Blockverkäufe mit adäquaten Margen

EINZELWOHNUNGSVERKÄUFE

Im Rahmen des übergeordneten Ziels des Geschäftsbereichs Property Sales – der nachhaltigen Umsetzung der ertragsorientierten Optimierung des Bestandsportfolios – bildet der seit 2002 etablierte margenstarke Einzelwohnungsverkauf den wesentlichen Eckpfeiler. Im Einzelwohnungsverkauf wurden im aktuellen Geschäftsjahr 2014/15 insgesamt 617 Bestandseinheiten (553 Bestandseinheiten) verkauft. Es wurde dabei ein Ergebnisbeitrag zum Recurring FFO in Höhe von EUR 34,9 Mio. erzielt. Dies entspricht einem Anstieg von rund 23% gegenüber dem Vorjahr. Die Marge auf den Fair Value in Höhe von rund 59% (Vorjahr rund 54%) erhöhte sich ebenso wie der durchschnittlich erzielte Verkaufspreis von EUR 2.023 pro m² nach EUR 1.960 pro m² im Vorjahr. Die BUWOG blickt somit auf einen sehr erfolgreichen Geschäftsverlauf im Rahmen des Einzelwohnungsverkaufs zurück, in denen die vorteilhaften Marktgegebenheiten bestens genutzt werden konnten.

Der Einzelwohnungsverkauf in Österreich erfolgt im Wesentlichen in drei Schritten; im ersten Schritt werden anhand einer fundierten Analyse des Gesamtportfolios laufend Bestandseinheiten, die sich für den mittel- bis langfristigen Verkauf durch Einzelwohnungsverkäufe eignen, identifiziert und dem strategischen Portfoliocluster Einzelwohnungsverkauf zugeordnet. Im zweiten Schritt wird in der Umsetzung in den betroffenen Objekten eine „Parifizierung“ – die Schaffung von Wohnungseigentum – durchgeführt. Ist dies abgeschlossen, erfolgt aus der Mieterfluktuation der Verkauf vornehmlich an Eigennutzer. Der Cluster Einzelwohnungsverkauf umfasst per 30. April 2015 insgesamt 13.211 Bestandseinheiten, wovon 5.674 Bestandseinheiten in Wien, 2.837 Bestandseinheiten in Kärnten und weitere 4.700 Bestandseinheiten im übrigen Österreich liegen.

CLUSTER EINZELWOHNUNGSVERKÄUFE

zum 30. April 2015	Anzahl der Bestandseinheiten	Fair Value ¹⁾ in EUR Mio.	Anteil am Fair Value	Fair Value pro m ² in EUR	Net Rental Yield ²⁾
Wien	5.674	800	56%	1.691	3,3%
Kärnten	2.837	208	15%	966	4,5%
Übriges Österreich	4.700	419	29%	1.205	3,8%
Summe	13.211	1.428	100%	1.377	3,6%

1) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten CBRE vom 30. April 2015

2) Annualisierte Nettokaltmiete (Basis monatliche Nettokaltmiete ohne Nebenkosten zum Stichtag) im Verhältnis zum Fair Value

Nachstehend finden Sie einige Beispiele der Transaktionen des Geschäftsjahres 2014/15:

FORSTHAUSGASSE 15, 1200 WIEN



9 Bestandseinheiten mit 739 m² zu einem Durchschnittspreis von EUR 2.299 pro m², verbleibende Gesamtnutzfläche 8.841 m² bei einer durchschnittlichen Monatsmiete von EUR 2,95 pro m²

OSTMARKGASSE 33, 1210 WIEN



11 Bestandseinheiten mit 872 m² zu einem Durchschnittspreis von EUR 2.234 pro m², verbleibende Gesamtnutzfläche 5.416 m² bei einer durchschnittlichen Monatsmiete von EUR 2,95 pro m²

LEYSTRASSE 20A, 1200 WIEN



11 Bestandseinheiten mit 1.144 m² zu einem Durchschnittspreis von EUR 2.257 pro m², verbleibende Gesamtnutzfläche 6.183 m² bei einer durchschnittlichen Monatsmiete von EUR 2,97 pro m²

PETER-TUNNER-GASSE 45, 8020 GRAZ



28 Bestandseinheiten mit 2.369 m² zu einem Durchschnittspreis von EUR 1.646 pro m², verbleibende Gesamtnutzfläche 17.434 m² bei einer durchschnittlichen Monatsmiete von EUR 4,79 pro m²

RENNWEG 89, 1030 WIEN



8 Bestandseinheiten mit 664 m² zu einem Durchschnittspreis von EUR 3.399 pro m², verbleibende Gesamtnutzfläche 14.579 m² bei einer durchschnittlichen Monatsmiete von EUR 6,01 pro m²

AUER-VON-WELSBACHSTRASSE 8, 9500 VILLACH



2 Bestandseinheiten mit 152 m² zu einem Durchschnittspreis von EUR 1.553 pro m², verbleibende Gesamtnutzfläche 958 m² bei einer durchschnittlichen Monatsmiete von EUR 3,60 pro m²

ALFONS WALDE WEG 3, 6372 OBERNDORF



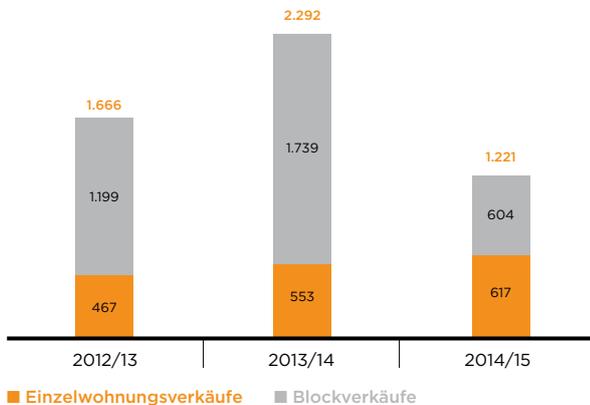
6 Bestandseinheiten mit 443 m² zu einem Durchschnittspreis von EUR 2.248 pro m², verbleibende Gesamtnutzfläche 538 m² bei einer durchschnittlichen Monatsmiete von EUR 6,74 pro m²

ALLEITENWEG 30, 4020 LINZ

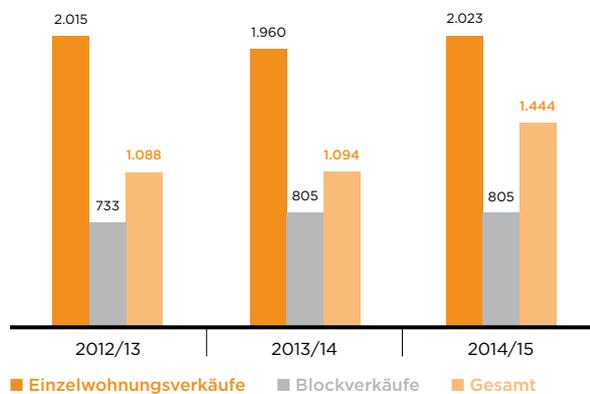


9 Bestandseinheiten mit 723 m² zu einem Durchschnittspreis von EUR 1.374 pro m², verbleibende Gesamtnutzfläche 2.071 m² bei einer durchschnittlichen Monatsmiete von EUR 5,88 pro m²

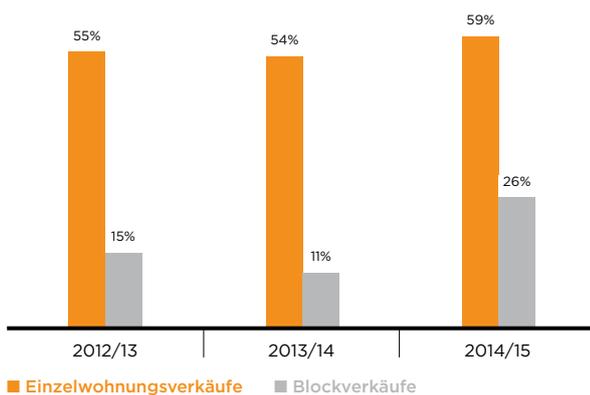
VERKAUFTE BESTANDSEINHEITEN



ERZIELTE DURCHSCHNITTSPREISE in EUR pro m²



MARGE AUF DEN FAIR VALUE



BLOCKVERKÄUFE

Das Immobilienbestandsportfolio der BUWOG Group konzentriert sich aktuell in urbanen Lagen der Bundeshauptstädte Wien und Berlin sowie weiterer Landeshaupt- und Großstädte in Österreich und Nordwestdeutschland. Im Rahmen der Umsetzung der Strategie des „Kapital-Recyclings“ wurden zielgerichtet Blockverkäufe im Geschäftsjahr 2014/15 zur Portfolioverdichtung in Österreich durchgeführt und die erhaltenen Finanzmittel in ausgewählten deutschen Märkten mit höheren Renditen investiert. Im aktuellen Geschäftsjahr 2014/15 wurden insgesamt 30 Objekte mit 604 Bestandseinheiten im Rahmen von zwölf Objekt- sowie zwei Portfolioverkäufen veräußert. Es wurde dabei ein Ergebnisbeitrag zum Total FFO in Höhe von EUR 7,2 Mio. (EUR 5,5 Mio.) und eine Marge auf den Fair Value in Höhe von rund 26% (11%) erzielt. Der Anstieg der Marge im Vergleich zum Vorjahr ist auf den geringeren Anteil an Portfolioverkäufen zurückzuführen. Die Geschäftsjahre 2013/14 und 2012/13 waren geprägt durch große Portfolioverkäufe in Kärnten und Oberösterreich. Der Durchschnittspreis der Blockverkäufe im abgelaufenen Geschäftsjahr betrug EUR 805 je m² und liegt damit auf dem Vorjahresniveau.

Nachstehend finden Sie einige Beispiele der Transaktionen des Geschäftsjahres 2014/15.

SÜDBAHNSTRASSE 1, 6020 INNSBRUCK



31 Bestandseinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von 2.980 m². Verkaufspreis EUR 1,95 Mio. (durchschnittlicher Verkaufspreis pro m² EUR 654). Verkauf im Dezember 2014

WURZELGASSE 26-38, 9020 KLAGENFURT



124 Bestandseinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von 9.293 m². Verkaufspreis EUR 9,0 Mio. (durchschnittlicher Verkaufspreis pro m² EUR 968). Verkauf im Dezember 2014

NIEDERÖSTERREICH-PORTFOLIO



116 Bestandseinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von 7.762 m². Verkaufspreis EUR 7,9 Mio. (durchschnittlicher Verkaufspreis pro m² EUR 1.018). Verkauf im April 2015

BURGENLAND-PORTFOLIO



198 Bestandseinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von 13.622 m². Verkaufspreis EUR 9,0 Mio. (durchschnittlicher Verkaufspreis pro m² EUR 661). Verkauf im Januar 2015

Im strategischen Cluster Blockverkäufe bündelt die BUWOG Objekte und deren Bestandseinheiten, die hinsichtlich ihrer Profitabilität langfristig nicht für den Kernbestand oder den Einzelwohnungsverkauf geeignet sind. Zum Stichtag 30. April 2015 enthält der Cluster Blockverkäufe insgesamt 3.437 Bestandseinheiten, wovon 498 Bestandseinheiten in Wien, 1.497 in Kärnten, 1.259 im restlichen Österreich sowie 183 Bestandseinheiten in Deutschland liegen. Für diese Objekte ist ein mittelfristiger Verkauf an lokale private Investoren im Rahmen der Portfoliooptimierung sowie -verdichtung des Gesamtbestands der BUWOG Group zielführender als ein Einzelwohnungsverkauf.

CLUSTER BLOCKVERKÄUFE

zum 30. April 2015	Anzahl der Bestandseinheiten	Fair Value ¹⁾ in EUR Mio.	Anteil am Fair Value	Fair Value pro m ² in EUR	Net Rental Yield ²⁾
Wien	498	72	34%	1.584	4,7%
Kärnten	1.497	80	38%	717	5,5%
Übriges Österreich	1.259	46	22%	542	6,9%
Deutschland	183	11	5%	841	6,8%
Summe	3.437	209	100%	818	5,6%

1) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten CBRE vom 30. April 2015

2) Annualisierte Nettokaltmiete (Basis monatliche Nettokaltmiete ohne Nebenkosten zum Stichtag) im Verhältnis zum Fair Value

3) Die in Deutschland identifizierten Bestandseinheiten für Blockverkauf liegen in Berlin und Brandenburg.

WERTTREIBER UND ERFOLGSFAKTOREN

Der Geschäftsverlauf des Geschäftsbereichs Property Sales unterliegt transaktionsbedingten Schwankungen, die vor allem durch größere Blockverkäufe ausgelöst werden können. Generell erfolgt der Verkauf von Bestandsimmobilien dann, wenn durch aktives Asset Management keine weiteren Wert- bzw. Mietsteigerungen erzielt werden können und der erzielbare Verkaufserlös über dem Barwert der zukünftigen Mieteinnahmen liegt. Neben der allgemeinen Marktnachfrage, die im Verhältnis zum Angebot das Verkaufspreisniveau bestimmt, prägen makroökonomische Indikatoren wie das Zinsniveau, die Entwicklung des Realeinkommens bzw. der Konsumneigung das Käuferverhalten. Weitere wichtige Einfluss- bzw. Erfolgsfaktoren werden nachstehend im Überblick erörtert.

ERZIELUNG VON MEHRWERT DURCH INVESTITIONEN

Bei einzelnen Objekten ist es aufgrund der vorhandenen Bebauungsbestimmungen möglich, noch vor dem geplanten Verkauf Dachgeschosse auszubauen, womit zusätzliche Flächen ohne Grundstückskosten realisiert werden können. In der Regel wird ein Dachgeschossausbau in Kombination mit einer umfassenden Sanierung bzw. Modernisierung der Bestandsimmobilien durchgeführt. Derartige Investitionen werden jedoch nur unter der Prämisse getätigt, dass ein deutlicher Mehrertrag im Zuge des nachgelagerten Verkaufs zu generieren ist. Das Geschäftsmodell der BUWOG Group beinhaltet zusätzlich die regelmäßige Errichtung von geförderten Mietobjekten für den eigenen Bestand in Österreich, die nach zehn Jahren, nach erfolgter Parifizierung, in den Einzelwohnungsverkauf gehen und damit einen nachhaltigen attraktiven Ertrag aus Property Sales in der Zukunft darstellen.

PARIFIZIERUNG

Erst die Schaffung von Wohnungseigentum (Parifizierung) ermöglicht den Abverkauf von Einzelwohnungen. Der Verkauf ganzer Liegenschaften kann hingegen auch ohne Parifizierung erfolgen; die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes kommen hier nicht zur Anwendung. Die Parifizierung stellt sicher, dass der Erwerb und die damit verbundenen Verpflichtungen für den Käufer durch einen klar definierten Wohnungseigentumsvertrag juristisch, finanziell und verwaltungstechnisch kalkulierbar werden. Im Zuge der Parifizierung eines Hauses wird der anteilige Nutzwert der einzelnen Bestandseinheiten am gesamten Objekt über die Erstellung des Nutzwertgutachtens durch einen Sachverständigen festgestellt. Dieser Wert definiert auch das Stimmrecht der einzelnen Wohnungseigentümer bei Fragen der Verwaltung bzw. Sanierung.

AKTIVE VERMARKTUNG

Die den Clustern Einzelwohnungsverkäufe und Blockverkäufe zugeordneten Bestandseinheiten werden über ein unternehmenseigenes Vertriebsteam, wie auch über ausgewählte externe Makler angeboten. Neben Wien sind aufgrund der Portfoliostruktur auch in Kärnten und der Steiermark eigene Mitarbeiter im Vertrieb tätig.

Einzelne Bestandseinheiten werden vorwiegend in Ballungsräumen oder Regionen mit hohem Freizeitwert, wie beispielsweise in der Nähe der Kärntner Seen angeboten. Gesamtobjekte bzw. kleinere Portfolios werden vorwiegend dort auf den Markt gebracht, wo Interesse von Investoren mit lokalem Bezug besteht und sich Einzelwohnungsverkäufe nur über einen längeren Zeitraum realisieren lassen würden.

STRATEGIE UND AUSBLICK

Die BUWOG Group wird ihre Strategie des aktiven Verkaufs von definierten Bestandseinheiten auch in den Folgejahren fortsetzen. Im Rahmen dieser Strategie erfolgt eine renditeorientierte Verlagerung und Optimierung des Bestandsportfolios. In Summe wurden 13.211 Bestandseinheiten, von denen bereits 7.954 parifiziert sind, dem Cluster Einzelwohnungsverkäufe sowie 3.437 Bestandseinheiten dem Cluster Blockverkäufe zugeordnet. Der Schwerpunkt der beiden Cluster in Österreich liegt vor allem in Wien (6.172 Bestandseinheiten) und Kärnten (4.334 Bestandseinheiten).

Die Fair Values der Cluster Einzelwohnungs- und Blockverkauf betragen insgesamt rund EUR 1,6 Mrd. bzw. EUR 1.267 pro m². Die Ermittlung der Fair Values erfolgt zweimal pro Jahr durch CBRE als unabhängiger Bewerter. Hierbei werden neben den diskontierten Mieterlösen für eine bestimmte Laufzeit auch die Verkaufspotenziale der Einzelwohnungen und der geplante Abverkauf im Ausmaß der erwarteten Fluktuation in den entsprechenden Objekten berücksichtigt.

BUWOG-Fokus

Property Sales

BUWOG-Strategie

ASSET-FOKUS
WOHNENREGIONALER FOKUS
ÖSTERREICH/
DEUTSCHLANDFUNKTIONALER
FOKUS
KOMPLETTANBIETER

- Hohes mittel- und langfristiges Verkaufspotenzial von rund 13.200 Einheiten im Einzelwohnungsverkauf und rund 3.400 Einheiten im Blockverkauf
- Nachhaltige Verkaufserlöse aus Einzelwohnungsverkäufen vorwiegend an Eigennutzer aus der Fluktuation
-> mit einem hohen Beitrag zum Recurring FFO
- Geplanter Einzelwohnungsverkauf von 500 bis 600 Bestandseinheiten pro Jahr
- Starker Track Record mit hohen Margen im Einzelwohnungsverkauf in Österreich
- Margen der Blockverkäufe in den letzten Jahren signifikant über dem Buchwert

RISIKOMINIMIERUNG
Nachhaltige
EinzelwohnungsverkäufeHOHES UPSIDE-
POTENZIALHohe Margen durch
Verkauf freierwerdender
Bestandseinheiten

Aus dem Cluster Einzelwohnungsverkauf sollen in den nächsten Jahren nachhaltig rund 500 bis 600 Bestandseinheiten jährlich verkauft werden. Aufgrund der aktuellen Marktlage sowie der Nachfragesituation können besonders hohe Ertragsspannen erzielt werden, wenn mit Fördermitteln errichtete Wohnanlagen in Form von Einzelwohnungsverkäufen parifiziert werden. Der Fair Value des strategischen Clusters Einzelwohnungsverkauf beträgt zum Stichtag 30. April 2015 rund EUR 1,4 Mrd. Auf Basis der bisher erzielten Verkaufsmargen auf den Fair Value ist weiterhin davon auszugehen, dass im Immobilienportfolio der BUWOG Group ein maßgeblicher Margeneffekt durch den Einzelwohnungsverkauf und damit ein Beitrag zum Recurring FFO enthalten ist.

Unter weiterhin günstigen Marktkonditionen ist zusätzlich geplant, rund 500 Bestandseinheiten jährlich aus dem Cluster Blockverkäufe zu veräußern. Diese Transaktionen dienen vorwiegend der zeitnahen Veräußerung von Objekten außerhalb der definierten strategischen Fokusbereiche in den Bundes- bzw. Landeshauptstädten in Österreich.

„BEIM EINZELWOHNUNGSVERKAUF UND BEI DEN BLOCKVERKÄUFEN KONNTE DIE BUWOG GROUP AUCH IM GESCHÄFTSJAHR 2014/15 VON DER STETIGEN NACHFRAGE PROFITIEREN.“

Ursula Menne, Bereichsleiterin Immobilienmanagement Österreich

Der erfolgreiche Trend der nachhaltigen Verkaufserlöse mit einem hohen Recurring-FFO-Beitrag und der eingeschlagene Weg der Portfoliooptimierung in Österreich konnten fortgesetzt werden. Der großen Bedeutung dieser Säule unseres Geschäftsmodells tragen wir im neuen Wirtschaftsjahr durch die Schaffung einer eigenen Abteilung für den österreichischen Einzelwohnungsverkauf Rechnung. In unserem Bestand analysieren wir den Lebenszyklus jeder einzelnen Immobilie gewissenhaft und entwickeln individuelle Handlungsempfehlungen, um auch in Zukunft durch margenorientierte Verkäufe im Zuge der Unit und Block Sales Finanzmittel für das Unternehmen zu generieren, die wiederum in Neubauprojekte, attraktive Portfolio-Zukäufe und die Dividende fließen.





„52 GRAD NORD“ / BERLIN (DEUTSCHLAND)

PROPERTY DEVELOPMENT

Im Geschäftsbereich Property Development realisiert die BUWOG Group attraktive Entwicklungsprojekte für den Eigenbestand sowie Wohnimmobilien zum Verkauf nach Fertigstellung, mit aktuellem Fokus auf die demografisch und wirtschaftlich starken Bundeshauptstädte Wien und Berlin. In Summe wurden im Geschäftsjahr 2014/15 insgesamt 369 Wohneinheiten fertiggestellt. Der aus Property Development resultierende Ergebnisbeitrag beträgt im Geschäftsjahr EUR 12,5 Mio. (2013/14: EUR 4,9 Mio.). Die Projektpipeline der BUWOG Group umfasst zum Stichtag rund 5.000 Einheiten mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 1,4 Mrd.

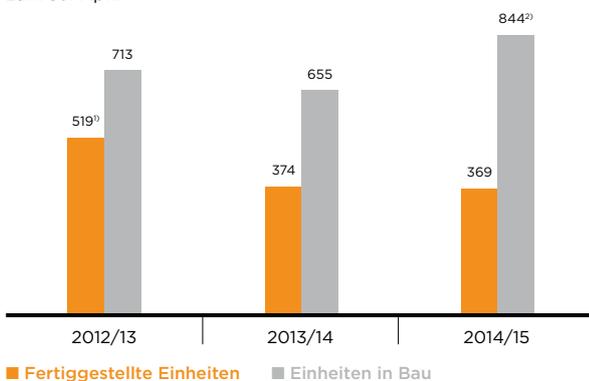
MEHRWERT DURCH PROJEKTENTWICKLUNG

Die BUWOG Group zählt in Österreich mit über 30.000 Wohnungen, die im Laufe der Unternehmensgeschichte errichtet wurden, zu den größten und führenden Projektentwicklungsunternehmen. Im Berliner Bauträgermarkt begann die Geschäftstätigkeit im Jahre 2012 durch die Akquisition eines erfahrenen Mitarbeiterenteams und mehrerer Projekte in unterschiedlichen Entwicklungsstadien sowie Grundstücken. Das größte Projekt mit rund 100.000 m² ist das große Wasser-Grundstück an der Regattastraße (Projekt „52 Grad Nord“) in Berlin-Köpenick. Die BUWOG Group fokussiert das Property Development sowohl aufgrund der demografisch und wirtschaftlich starken Rahmenparameter als auch wegen der langjährigen Erfahrungen sowie der ausgezeichneten Marktkennntnisse aktuell auf die beiden Bundeshauptstädte Wien und Berlin.

Der Geschäftsbereich Property Development generierte im Geschäftsjahr 2014/15 ein operatives Ergebnis (vor nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen und sonstigen betrieblichen Erträgen) in Höhe von EUR 12,5 Mio. (Vorjahr: EUR 4,9 Mio.). Die BUWOG Group erreicht mit diesem Ergebnisbeitrag ein Alleinstellungsmerkmal im Vergleich zu anderen börsennotierten Immobilienunternehmen, die sich vorwiegend auf die Vermietung und den Verkauf von Wohnungen konzentrieren, in der Regel jedoch nicht das Property Development als nachhaltige Säule im Geschäftsmodell verankert haben. Mit dieser durchgängigen Wertschöpfungskette ist die BUWOG Group in der Lage, einen deutlichen und nachhaltigen Mehrwert zu generieren.

Im Geschäftsjahr 2014/15 wurden in Wien in sieben Projekten insgesamt 369 Einheiten mit 27.710 m² Gesamtnutzfläche fertiggestellt. Zum Stichtag 30. Juni 2015 sind insgesamt zehn Projekte mit 844 Einheiten in Bau. Von diesen werden sieben Projekte mit 450 Einheiten in Wien sowie drei Projekte in Berlin mit 394 Einheiten (davon zwei Projekte mit mehreren Bauabschnitten) realisiert.

FERTIGGESTELLTE UND IN BAU BEFINDLICHE WOHN EINHEITEN
zum 30. April



1) Exklusive 222 Einheiten des Hellerpark-Geriatriezentrums, Fertigstellung 2013
2) Aktueller Stand per 30. Juni 2015

Im Property Development werden abhängig von der jeweiligen Markt- und Nachfragesituation (siehe Angaben ab Seite 119 im Lagebericht), die im Vorfeld einer Projektentwicklung- und realisierung analysiert wird, unterschiedliche Entwicklungsmodelle realisiert. Im frei finanzierten Bereich entstehen Entwicklungsprojekte für private und institutionelle Investoren, Eigennutzer oder zur Vermietung für den unternehmenseigenen Bestand. Im geförderten Wohnbaubereich erfolgt die Verwertung entweder über den Verkauf als geförderte Eigentumswohnungen, oder die Wohnungen werden unter Einhaltung der Förderrichtlinien vermietet. Diese geförderten Mietwohnungen werden in der Regel für zumindest zehn Jahre in den Eigenbestand der BUWOG Group übernommen, um anschließend je nach Strategie im Kernbestand zu verbleiben oder im Rahmen des Property Sales margensorientiert veräußert zu werden (siehe hierzu Geschäftsbereich Property Sales ab Seite 69).

Die Produkt-Development-Matrix unterteilt sich in mehrere Kategorien und klassifiziert die Pipeline der Entwicklungsprojekte der BUWOG Group. Per 30. Juni 2015 umfasst die Pipeline in Wien insgesamt 3.663 Einheiten (inklusive 553 Einheiten auf Grundstücksreserven), wovon im Bereich der geförderten Mietwohnungen 1.053 Einheiten geplant sind, die geförderten Eigentumswohnungen betragen knapp 150 Einheiten, und der Bereich der frei finanzierten Eigentumswohnungen umfasst mit rund 2.200 Einheiten den höchsten Anteil. Für nationale Kunden (Kapitalanleger) plant die BUWOG zusätzlich auch Vorsorgewohnungen mit 72 Einheiten zu errichten. Die Produkt-Development-Matrix umfasst des Weiteren noch Entwicklungsprojekte, die als Global-Exit an institutionelle Investoren und Stiftungen (Stand 30. Juni 2015: 192 Einheiten) verkauft werden sollen.

Die Projekt-Pipeline für Berlin umfasst zum 30. Juni 2015 insgesamt 1.391 Einheiten, die als frei finanzierte Eigentumswohnungen errichtet und an Einzelkunden über den BUWOG-eigenen Vertrieb verkauft werden sollen.

PRODUKT-DEVELOPMENT-MATRIX zum 30. Juni 2015

Wien (3.663 Einheiten)	Geförderte Mietwohnungen Bestandsportfolio ■ Einheiten: 1.053 ■ Nutzfläche: 79.009 m ²	Geförderte Eigentumswohnungen Regionale Kunden ■ Einheiten: 147 ■ Nutzfläche: 11.246 m ²	Frei finanzierte Eigentumswohnungen Regionale Kunden ■ Einheiten: 2.199 ■ Nutzfläche: 173.534 m ²	Vorsorgewohnungen Nationale Kunden ■ Einheiten: 72 ■ Nutzfläche: 15.902 m ²	Global-Exit Institutionelle Investoren und Stiftungen ■ Einheiten: 192 ■ Nutzfläche: 23.278 m ²
	 <p>„Am Otterweg“, 89 geförderte Einheiten von 120 Gesamteinheiten</p>	 <p>Wiener Straße, Schwechat, 43 Einheiten von 44 Gesamteinheiten, Fertigstellung 7/2015 erfolgt</p>	 <p>Pfarrwiesengasse, 126 Einheiten</p>	 <p>„Sky 6“, Gombrichgasse, 41 Vorsorge-Einheiten von 44 Gesamteinheiten</p>	 <p>„7Central“ Lindengasse, 30 Einheiten, Fertigstellung 1/2015 erfolgt</p>
			Frei finanzierte Eigentumswohnungen Regionale Kunden ■ Einheiten: 1.391 ■ Nutzfläche: 128.890 m ²		Global-Exit Institutionelle Investoren und Stiftungen Pipeline enthält aktuell keine geplanten Global-Exits
			 <p>„Westendpark“, 116 Einheiten</p>		 <p>„Quartier am Pankepark“, 52 Einheiten, Fertigstellung 5/2015 erfolgt</p>
	Summe 5.054 Einheiten				

Die Produkt-Development-Matrix umfasst rund 550 Einheiten, die den Grundstücksreserven in Österreich zuzurechnen sind.

PROPERTY DEVELOPMENT - VON DER IDEE BIS ZUR WOHNUNG

Der Erfolg der BUWOG Group im Geschäftsbereich Property Development basiert neben der jahrzehntelangen Erfahrung und umfangreichen Expertise der verantwortlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vor allem auf klar definierten Selektionskriterien. Der Erfolg eines rentablen Entwicklungsprojekts entscheidet sich bereits bei der Auswahl geeigneter Grundstücke und hängt in weiterer Folge stark von der zeit- und marktgerechten Projektrealisierung sowie der frühzeitigen Verwertung der Wohneinheiten ab. Darüber hinaus bestimmen die Finanzierungsstruktur sowie insbesondere die Steuerung der Herstellkosten, Baunebenkosten, sonstigen Kosten sowie die Verkaufserlöse die Gesamtertritte des Developments.

Projektentwicklungsprozess im Überblick

Die BUWOG Group hat von allen börsennotierten Marktakteuren der Wohnungswirtschaft den stärksten Fokus auf dem Geschäftsbereich Property Development. Die Vielzahl notwendiger Entscheidungen entlang der gesamten Wertschöpfungskette werden durch standardisierte Prozesse getroffen, ohne dabei die jeweiligen Markt- und Projektbesonderheiten außer Acht zu lassen. So werden eine hohe Effizienz und eine Reduktion der relevanten Risiken sichergestellt. In dieser Grafik finden Sie die wichtigsten Prozesse und Ziele, die bei der Realisierung einer neuer Wohnimmobilie erfolgsentscheidend sind.

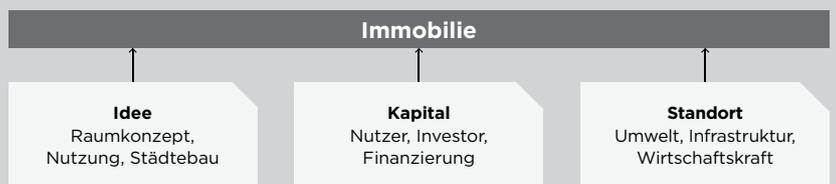
Idealtypische Durchlaufzeit eines Projekts: 12 Monate Vorbereitung inklusive Vertriebsstart und 18 Monate Realisierung

1. Projektidee/Analysephase

- Machbarkeitsanalyse
- Bebaubarkeit, baurechtliche Machbarkeit (Flächennutzung und Bodenbelastung)
- Wirtschaftlichkeitsrechnung (Erreichen der Zielvorgaben)
- Einschätzung der Vermarktungsfähigkeit (Makro-/Mikrolage sowie Zielgruppenanalyse)

INTERDEPENDENZEN DER PROJEKTENTWICKLUNG

Die Lage des Grundstücks sowie die Projektidee sind entscheidend und bestimmen die Gesamtattraktivität sowie die erzielbaren Verkaufs- bzw. Mieterlöse. Als oberstes Ziel bei Projektentwicklungen verfolgt die BUWOG Group die Generierung von Mehrwert auf Basis von definierten Zielen.



7. Abschluss Übergabe und Gewährleistung

- Im Einzelvertrieb Kundenbetreuung, Übergabe und Gewährleistungsservice durch eigenes Erwerbmanagement
- Übernahme in BUWOG-Bestandspfortolio (geförderte Miete)



„Danubio“, Wien



„HIRTEN4LIVING“, Wien



„Projekt Nordbahnhof“, Wien

ERKENNEN UND ABSICHERUNG VON MARKTCHANCEN

Aufgrund fundierter Expertise in den Kernmärkten Wien und Berlin und eines dichten Netzwerks an Partnern entlang der gesamten Wertschöpfungskette erkennt und sichert sich die BUWOG Group frühzeitig attraktive Entwicklungsprojekte. Als Folge der Transaktionssicherheit nicht zuletzt wegen der Unternehmensgröße und des positiven Images, der konstruktiven Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden als auch des Know-hows der verantwortlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter verfügt die BUWOG Group aktuell über ausreichende und attraktive Grundstücksreserven für zukünftige Development-Projekte. Die Analyse potenzieller Projektmöglichkeiten erfolgt durch interne Akquisiteure, deren Aufgabe es ist, aktiv Grundstücke zu evaluieren, die noch nicht auf dem Markt angeboten werden, um so einen Wettbewerbsvorsprung und gegebenenfalls einen günstigeren Einkaufspreis sicherzustellen.

Erfolgsformel

- Verheißungsvoller Standort
- + vermarktungsfähige Produkte
- + optimale Finanzierungsstruktur
- + zeitgerechte Realisierung
- = hochwertige BUWOG-Immobilien



Zielsteuerung



Projektergebnis
Eigenkapitalverzinsung

2. Grundstücksakquisition

- Abschluss der Due Diligence (Technik, Recht)
- Genehmigung durch den Vorstand und Aufsichtsrat der BUWOG AG
- Festlegung der optimalen Transaktionsstruktur
- Abschluss Grundstückskaufvertrag



„Uferkrone“ – Lindenstraße, Berlin

3. Projektkonzeption im Detail

- Entwicklung Nutzungskonzept im Detail
- Marketing- und Vertriebskonzept
- Finanzierungskonzept
- Standardkalkulation mit Projektergebnis, Eigenkapitalverzinsung und Cashflow-Modellierung



„52 Grad Nord“ – Gesamtprojekt, Berlin

6. Projektrealisierung

- Vergabe von Bauleistungen
- Laufendes Projekt-Controlling
- Errichtung des Entwicklungsprojekts und Fertigstellung
- Mängelbeseitigung

5. Vermarktung

- Schlüssel zum Erfolg der Projektentwicklung
- Verkauf im Einzelvertrieb
 - Globalverkauf mit Vermietung
 - Marketing- und Vertriebssteuerung

4. Bauvorbereitung

- Baurechtschaffung
- Planung (Vorentwurf, Wohnungsmix, Baugenehmigungsplanung, Beauftragung externer Dienstleister)
- Abschluss Projektfinanzierung mit Bank
- Ausschreibung von Bauleistungen



„Sky 9“ am Hauptbahnhof, Wien



„Danubio“, Wien

Auf dem Wiener Wohnungsmarkt profitiert die BUWOG Group insbesondere von ihren Grundstücksreserven und einer gut vorbereiteten und strukturierten Projekt-Pipeline, die während der letzten Jahre aufgebaut wurde und laufend ergänzt wird. Schwerpunkte bilden vor allem Großprojekte mit Quartiersentwicklungen, die nur von wenigen Projektentwicklungsunternehmen mit der notwendigen Finanzkraft und Erfahrung realisiert werden können. Aufgrund der hohen Verbauungsdichte sind zwar in innerstädtischen Lagen neue Entwicklungsprojekte nur vereinzelt möglich – dank ihrer führenden Marktposition und Vernetzung erkennt und nutzt die BUWOG Group jedoch auch diese Chancen und konzentriert sich zudem auf neue Stadtentwicklungsprojekte wie die Seestadt Aspern und die Umgebung des neuen Wiener Hauptbahnhofs.

Es werden zudem Nachverdichtungsmöglichkeiten oder Dachgeschossaufbauten für den BUWOG-Bestand in Wien laufend durch das Asset Management analysiert und in Zusammenarbeit mit dem Geschäftsbereich Property Development entwickelt und konsequent umgesetzt. Die errichteten Objekte werden im Einzelvertrieb als Eigentumswohnungen an Endkunden zu attraktiven Margen verkauft.

In Berlin sind aufgrund von historisch bedingten Freiflächen bzw. Abbruchprojekten auch in zentralen Lagen und Bezirken neue, großflächige Entwicklungsprojekte häufiger möglich als in Wien. Vergleichbar mit Wien, profitiert auch der Berliner Wohnungsmarkt vom kontinuierlichen Anstieg der Einwohnerzahl von rund 40.000 Personen jährlich und dem Trend zu Single-Haushalten (Details siehe Lagebericht Seite 138). Die BUWOG Group setzt stark auf die Hauptstadt-Story. Die Neubauaktivitäten in Berlin sind zuletzt deutlich gestiegen, und auch die kommunalen Wohnungsgesellschaften sind nach jahrelanger Pause wieder in die Errichtung von Neubauten eingestiegen. Das Wohnungsangebot im Neubau (rund 10.000 Wohneinheiten) kann bei weitem nicht die steigende Nachfrage nach gehobenem Wohnraum erfüllen. Als Folge des attraktiven Wohnungsmarkts sind die Grundstückspreise bereits stark gestiegen und führen in Verbindung mit höheren Anforderungen an die Bauqualität zu insgesamt deutlich steigenden Preisen des Wohnens. Das Berliner kooperative Baulandmodell, welches initiiert wurde, um auch im Neubau günstiges Wohnen zu ermöglichen, ist ein Regulierungsinstrument der Politik, das in deren Folge die Zahl neuer Entwicklungsprojekte dämpfen wird. Die BUWOG Group ist im Berliner Markt mit einer großen Entwicklungspipeline sehr gut aufgestellt. Mit unseren attraktiven Entwicklungsprojekten im mittleren Preissegment positioniert sich die BUWOG auch in Zukunft aussichtsreich für die hohe und stetig steigende Nachfrage.

AKTIVE, FRÜHZEITIGE VERMARKTUNG

Interne Marketing-Experten, das unternehmenseigene Vertriebsteam der BUWOG Group sowie ausgewählte, marktführende externe Makler verantworten die zeitnahe Vermarktung der Wohnungen für den Verkauf bzw. zur Vermietung (geförderte Miete) in Österreich. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse über die aktuelle Marktnachfrage liefern wertvolle Rückschlüsse für die Ausrichtung und Entwicklung von Neubauprojekten, insbesondere in Hinblick auf die Bedürfnisse der unterschiedlichen Zielgruppen. Aufgrund des allgemeinen Anstiegs der Wohnkosten rückten während der letzten Jahre beispielsweise kompaktere Grundrisse in den Vordergrund. Flexible Nutzungsmöglichkeiten mit variablen Grundrissen und die Anpassung an sich ändernde Bedürfnisse in unterschiedlichen Lebensphasen gewinnen immer mehr an Bedeutung.

Energieeffiziente Gebäude mit abgestimmter Haustechnik, qualitativ hochwertige Ausstattungen, aber auch großzügige Allgemeinbereiche sind wichtige Vorzüge für die Entscheidung der zukünftigen Mieter bzw. Eigentümer. Komfortable Tiefgaragen, Ladestationen für Elektroautos und -fahrräder als Beitrag zum Klima-



„Uferkrone“ – Lindenstraße, Berlin



„52 Grad Nord“ – Regattastraße, Berlin

schutz sowie großzügige Freiräume (Balkone, Terrassen etc.), zeitgemäßer Schallschutz und Lifestyle-Bäder sind weitere Komfortelemente, die den Projekterfolg maßgeblich beeinflussen.

Frühzeitige Vermarktungserfolge mit hohen Vorvertriebsquoten, die im Idealfall schon vor Baubeginn erzielt werden, verkürzen darüber hinaus die Finanzierungsdauer, die Finanzierungskosten sowie das Restanten-Risiko. Die ergebniswirksame Erfassung der Verkaufserlöse erfolgt erst nach erfolgreichem Verkauf der Einheit, deren bautechnische Fertigstellung und Übergabe an den Erwerber. Ziel ist es, dass rund 80% der von der BUWOG Group entwickelten Einheiten direkt an Dritte veräußert werden und die übrigen 20% im Rahmen der Errichtung von geförderten Mieteinheiten für den eigenen Bestand zur längerfristigen Vermietung bzw. zum Einzelwohnungsverkauf vorgesehen sind. Im Geschäftsjahr 2014/15 hat die BUWOG Group unter anderem die Fertigstellung des Neubauprojekts Wien, Rosa-Jochmann-Ring mit 99 Einheiten, von denen 65 geförderte Bestandseinheiten sind, vollzogen und in den eigenen Bestand übernommen.

MASSGESCHNEIDERTE PROJEKTFINANZIERUNG

In der Regel finanziert die BUWOG Group die Aufwendungen für den Ankauf von Grundstücken oder Abbruchobjekten sowie für die Planung und Genehmigungsverfahren aus Eigenmitteln. Für die Bau- und Errichtungskosten werden maßgeschneiderte Projektfinanzierungen abgeschlossen. Die Finanzierung für wohnbaufördernde Projekte in Österreich, die als Mietobjekte in den BUWOG-Bestand übernommen werden, erfolgt im Durchschnitt zu rund 40% über Bankkredite und zu je rund 30% über ein Landesdarlehen als Fixbetrag sowie über Finanzierungsbeiträge der Mieter, die sich aus einem einmaligen Grund- und Baukostenzuschuss, fällig bei Bezug der Wohnung, zusammensetzen. Aufgrund fehlender attraktiver Fördermodelle in Deutschland, konzentriert sich die BUWOG Group in Berlin derzeit auf die Entwicklung und Errichtung frei finanzierter Eigentumswohnungen für den Einzelvertrieb, daneben werden Mietwohnungen für den Verkauf als Global-Exit an institutionelle Investoren errichtet.

Die Landesdarlehen und Bankverbindlichkeiten werden während der Realisierungsphase entsprechend dem jeweiligen Baufortschritt bilanziell passiviert. Die eingesetzten Eigenmittel werden durch die Kaufpreiszugänge und den Zufluss von Fremdkapital bei Erreichen einer Vorvertriebsquote sukzessive reduziert. Die Kombination von Eigenkapital und Fremdkapital führt zu optimierten Gesamtfinanzierungskosten und einer Optimierung der Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals im Entwicklungsprojekt.

Öffentliche Förderungen werden in Österreich dann in Anspruch genommen, wenn die damit verbundenen Auflagen, wie beispielsweise die Höchstgrenzen für den Grundstücksanteilswert, erfüllt werden können und die Projektkonzeption bzw. Verwertbarkeit der geförderten Einheiten wirtschaftlich darstellbar ist. Diese Voraussetzungen werden in der Regel von Projekten in den Wiener Außenbezirken erfüllt.

ENTWICKLUNGSPROJEKTE WIEN

Die BUWOG Group konnte im Geschäftsjahr 2014/15 in sieben Entwicklungsprojekten 369 Wohneinheiten in Wien fertigstellen und an ihre Eigentümer bzw. Bewohner übergeben. Zum Stichtag 30. Juni 2015 befanden sich insgesamt sieben Entwicklungsprojekte mit 450 Einheiten in Bau. Für weitere acht Entwicklungsprojekte mit rund 820 Einheiten ist der Baubeginn im Geschäftsjahr 2015/16 geplant. Nachstehend finden Sie eine Auswahl von Entwicklungsprojekten.

„UNIVERS LIVING“ AM NORDWESTBAHNHOF (FERTIGGESTELLT IM GJ 2014/15)



Universumstraße 31a, 1200 Wien

- 50 frei finanzierte Eigentums- und Vorsorgewohnungen mit Loggia oder Terrasse
- Gesamtnutzfläche: 3.406 m²
- Wohnungsgrößen von 43 m² bis 93 m²
- Verkaufspreise von EUR 2.900 pro m² bis EUR 3.900 pro m²
- Übergabe an Eigentümer im Juni 2014

„Univers Living“ bietet hohen Wohnkomfort mit hoher architektonischer Qualität im 20. Wiener Gemeindebezirk. Das Objekt liegt verkehrstechnisch zentral an der U2.

„AM ROSENGARTEN“ (FERTIGGESTELLT IM GJ 2014/15)

- 99 Gesamteinheiten, davon 65 Einheiten geförderte Miete und 34 Eigentumswohnungen
- Projekt enthält auch einen mehrgruppigen Kindergarten
- Gesamtnutzfläche: 9.085 m²
- Wohnungsgrößen von 53 m² bis 137 m²
- Verkaufspreise von EUR 2.900 pro m² bis EUR 3.400 pro m²
- Fertigstellung im September 2014

Das Projekt liegt in verkehrsgünstiger Lage mit U-Bahn- und Autobahn-Anschluss im 11. Wiener Gemeindebezirk. Einsatz von Förderdarlehen aus dem Wohnbauförderfonds. Übernahme der 65 Einheiten geförderte Miete in den BUWOG-Bestand.



Rosa-Jochmann-Ring 2-10, 1110 Wien

„7CENTRAL“ LINDENGASSE (FERTIGGESTELLT IM GJ 2014/15)



Lindengasse 60, 62, 1070 Wien

- 65 frei finanzierte Eigentumswohnungen mit Balkon, Terrasse oder Loggia
- Eine Gewerbeeigentumsseinheit im Erdgeschoss
- Gesamtnutzfläche: 5.446 m²
- Wohnungsgrößen von 53 m² bis 180 m²
- Verkaufspreise von EUR 5.200 pro m² bis EUR 8.600 pro m²
- Übergabe im Januar 2015

Die BUWOG Group konnte im Januar 2015 ein hochwertiges Wohnbauprojekt im 7. Bezirk, einem der trendigsten Bezirke Wiens, fertigstellen. In Summe wurden 66 Einheiten und 74 Kfz-Stellplätze errichtet. 30 Einheiten wurden im Rahmen eines Global-Exits an einen Investor verkauft.

„SKY 9“ AM HAUPTBAHNHOF (FERTIGGESTELLT IM GJ 2014/15)

- 85 frei finanzierte Eigentums- und Vorsorgewohnungen mit Balkon, Terrasse oder Loggia
- Gesamtnutzfläche: 5.221 m²
- Wohnungsgrößen von 48 m² bis 107 m²
- Verkaufspreise von EUR 2.750 pro m² bis EUR 3.850 pro m²
- Übergabe an Eigentümer im Mai 2014

Die BUWOG Group konnte im Frühjahr 2014 das erste Wohnbauprojekt im Stadtentwicklungsgebiet rund um den neuen Wiener Hauptbahnhof fertigstellen. In Summe wurden 85 Wohnungen unterschiedlicher Größe und 62 Kfz-Stellplätze errichtet. Die Anlage besticht durch ihre Lage im pulsierenden neuen Stadtquartier und die Nähe zur Wiener Innenstadt.



Gombrichgasse 4, 1100 Wien

„SKYTOWER“ AM HAUPTBAHNHOF (IN BAU)



Gerhard-Bronner-Straße, 1100 Wien

- 126 frei finanzierte Eigentumswohnungen und zwei Gewerbeeinheiten
- Hochhaus-Tower mit 18 Stockwerken
- Gesamtnutzfläche: 10.574 m²
- Wohnungsgrößen von 51 m² bis 176 m²
- Verkaufspreise von EUR 3.400 pro m² bis EUR 4.800 pro m²
- Baubeginn im Dezember 2014 erfolgt
- Fertigstellung im April 2016 geplant

Das neue Quartier um den neuen Hauptbahnhof vereint die Vorteile einer zentralen Lage, einer vielseitigen Einkaufsinfrastruktur und einer guten Verkehrsanbindung mit den Vorzügen einer parkähnlichen Anlage. Es werden 128 Einheiten und 210 Tiefgaragen-Stellplätze errichtet.

„AM OTTERWEG“ (IN BAU)

- 120 Gesamteinheiten, davon 89 Einheiten mit geförderter Miete und 31 frei finanzierte Eigentumswohnungen
- Kombination aus Reihenhäusern und Punkthäusern
- Gesamtnutzfläche: 10.212 m²
- Wohnungsgrößen von 48 m² bis 182 m²
- Verkaufspreise von EUR 3.000 pro m² bis EUR 3.600 pro m²
- Baubeginn im März 2015 erfolgt
- Fertigstellung im August 2016 geplant

Die BUWOG Group errichtet auf drei Bauplätzen eine in die naturbelassene Umgebung eingebettete Bebauung mit Reihenhäusern und Punkthäusern an der Uferzone am Schilloch im 22. Wiener Gemeindebezirk.



Otterweg, 1220 Wien

ENTWICKLUNGSPROJEKTE BERLIN

In Berlin entwickelt und realisiert die BUWOG Group aktuell mehrere Wohnungsprojekte in klassisch gefragten Lagen sowie aufstrebenden Bezirken mit Entwicklungs- und Wertsteigerungspotenzial. Zum Stichtag 30. Juni 2015 befanden sich insgesamt drei Entwicklungsprojekte mit 394 Einheiten in Bau. Für weitere zwei Entwicklungsprojekte mit 187 Einheiten ist der Baubeginn im Geschäftsjahr 2015/16 geplant. Nachstehend finden Sie eine Auswahl wichtiger Projekte in unterschiedlichen Entwicklungsphasen.

„QUARTIER AM PANKEPARK“ (FERTIGGESTELLT IM GJ 2015/16)

- 52 frei finanzierte Mietwohnungen und 33 Kfz-Tiefgaragenstellplätze
- Gesamtnutzfläche: 3.810 m²
- Wohnungsgrößen von 31 m² bis 127 m²
- Verkaufspreis von EUR 2.970 pro m²
- Baubeginn im August 2013 erfolgt
- Übergabe im Mai 2015, im Rahmen des Global-Exits, an einen institutionellen Investor erfolgt

Wohnhaus in zentraler Lage unweit des Hauptbahnhofs und des Regierungsviertels mit 52 Einheiten, die als Mietwohnungen angeboten werden. Verkauf des Projekts als Global-Exit an einen institutionellen Investor.



Scharnhorststraße 4, 10115 Berlin-Mitte

„GERVIN & WILMERS“ (IN BAU)



Gervinusstraße 1-3,
10629 Berlin-Charlottenburg

- 77 Eigentumswohnungen und 45 Kfz-Stellplätze
- 3 Gewerbeeigentumseinheiten im Erdgeschoss
- Gesamtnutzfläche: 7.616 m²
- Wohnungsgrößen von 40 m² bis 222 m²
- Verkaufspreise von EUR 3.180 pro m² bis EUR 6.550 pro m²
- Baubeginn im März 2014 erfolgt
- Geplante Fertigstellung im Dezember 2015

Die hochwertigen modernen Eigentumswohnungen erfüllen mit ihren variablen Grundrissen und ihrer designorientierten Ausstattung die Ansprüche an zeitgemäßes urbanes Wohnen. Micro-Flats, Studios, City-Lofts, Penthäuser mit On-Top-Terrassen und das Haus-in-Haus-Konzept sind das vielfältige Angebot für die unterschiedlichen Wohnansprüche moderner Urbanisten.

„WESTENDPARK“ (IN BAU)

- 116 Eigentumswohnungen und 129 Tiefgaragenplätze in elf klassisch eleganten Stadtvillen
- Gesamtnutzfläche: 12.594 m²
- Wohnungsgrößen von 73 m² bis 141 m²
- Verkaufspreise von EUR 3.420 pro m² bis EUR 5.060 pro m²
- Baubeginn im März 2014 erfolgt
- Geplante Fertigstellung im letzten Bauabschnitt im April 2017

Die hochwertigen 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen verfügen über variable Raumgrößen zwischen 70 und 210 m², großflächige Fenster sowie Südbalkone bzw. Terrassen oder Privatgärten. Das Projekt liegt unmittelbar an einer S-Bahnstation mit kurzen Wegen in die City und bietet aufgrund seiner Nähe zu Havel, Grunewald sowie dem Olympiapark einen hohen Freizeitwert.



Tharauer Allee 4-14, 24,
14055 Berlin-Charlottenburg

„UFERKRONE“ - LINDENSTRASSE (IN BAU)

Lindenstraße 36, 12555 Berlin-Köpenick

- Hochwertige Stadtvillen in Wasserlage an der Spree
- 198 Eigentumswohnungen und 170 Tiefgaragenstellplätze
- Gesamtnutzfläche: 20.034 m²
- Wohnungsgrößen von 51 m² bis 193 m²
- Verkaufspreise von EUR 2.260 pro m² bis EUR 4.800 pro m²
- Baubeginn im September 2014 erfolgt
- Geplante Fertigstellung letzter Bauabschnitt im Jahr 2021

Auf diesem Wassergrundstück im Berliner Ostbezirk Köpenick entstehen 198 Einheiten in 12 Baukörpern mit teilweise direkter Wasserlage an der Spree. Die charmante Altstadt von Köpenick ist in unmittelbarer Nähe gelegen. Das Projekt zeichnet sich durch eine anspruchsvolle, je Haus individuelle Gestaltung und Planung der Außenanlagen aus.

„52 GRAD NORD“ - GESAMTPROJEKT (IN PLANUNG)

- Baubeginn in Teilbauabschnitten ab August 2015 geplant
- Geplante Fertigstellung Gesamtprojekt im Jahr 2022

Das rund 100.000 m² große Wassergrundstück befindet sich im entwicklungsstarken Berliner Südosten im Bezirk Treptow-Köpenick und damit unweit des künftigen Hauptstadtflughafens BER. In direkter Wasserlage am Langen See der Dahme entsteht hier in den Jahren 2015 bis 2022 in mehreren Bauabschnitten ein neues Wohnquartier, inklusive Kindertagesstätte und kleinen Gewerbeeinheiten. Der erste Bauabschnitt „Seefeld I“ umfasst 114 Einheiten entlang der zentralen privaten Wasserfläche im Mittelpunkt des Quartiers.



Regattastraße 11-51, 12527 Berlin-Grünau

„52 GRAD NORD“ - 1. BAUABSCHNITT SEEFELD I (GEPLANTER BAUBEGINN IM GJ 2015/16)

Seefeld 1 Bauabschnitt 1

- 113 Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit sowie 91 Kfz-Stellplätze
- Gesamtnutzfläche: 10.103 m²
- Wohnungsgrößen von 37 m² bis 156 m²
- Verkaufspreise von EUR 2.750 pro m² bis EUR 4.690 pro m²
- Baubeginn ab August 2015 geplant
- Geplante Fertigstellung im August 2017

AUSBLICK WIEN

Wien gehört zu den am schnellsten wachsenden Städten der Europäischen Union und ist die zweitgrößte Stadt im deutschsprachigen Raum. In Wien konnte sich die BUWOG Group trotz starken Wettbewerbs und eines geringen Angebots von geeigneten Grundstücken für den Wohnbau frühzeitig Entwicklungsprojekte in sehr guten Lagen sowie in den Stadtentwicklungsgebieten sichern. Mit einer Entwicklungspipeline von rund 3.660 Einheiten in Wien ist die BUWOG Group für den bestehenden und zukünftigen hohen Wohnraumbedarf optimal positioniert.

Neben den Stadtentwicklungsgebieten wie Hauptbahnhof (Sonnwendviertel), Nordbahnhof und Seestadt Aspern realisiert die BUWOG Group zahlreiche Entwicklungsprojekte, vor allem in einwohnerstarken Bezirken außerhalb des Wiener Gürtels und vereinzelt opportunistisch innerhalb des Wiener Gürtels.

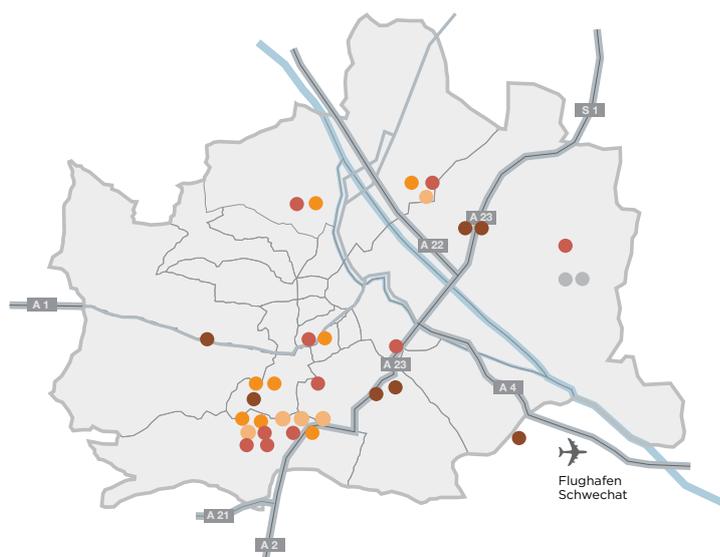
Trotz eines geringen Angebots am Wiener Immobilienmarkt konnte sich die BUWOG Group mehrere Grundstücke für die Realisierung weiterer Wohnbauprojekte im Berichtsjahr sichern. Im Geschäftsjahr 2015/16 wird die BUWOG Group in Wien im Rahmen von 15 Entwicklungsprojekten die Errichtung von rund 1.270 Einheiten fortsetzen bzw. damit beginnen. Das dafür kalkulierte Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich auf rund EUR 332 Mio. Zum Stichtag 30. Juni 2015 sind darüber hinaus weitere 1.840 Einheiten aktuell in Planung, ihre Realisierung erfolgt ab dem Geschäftsjahr 2016/17. Die Grundstücksreserven beinhalten zusätzlich rund 550 Einheiten.

STAND DER ENTWICKLUNGSPROJEKTE IN WIEN

zum 30. Juni 2015	Anzahl der Projekte	Einheiten	Gesamtnutzfläche in m ²	Gesamtinvestitionsvolumen in EUR Mio.
Aktuell in Bau	7	450	35.628	105,1
Geplanter Baubeginn im GJ 2015/16	8	820	70.047	226,8
In Planung (Baubeginn ab GJ 2016/17)	15	1.840	153.862	468,0
Grundstücksreserven ¹⁾	6	553	43.432	121,2
Summe	36	3.663	302.969	921,1

1) Außerhalb von Wien: Mödling, Krems, Salzburg, Innsbruck

ENTWICKLUNGSPROJEKTE IN WIEN UND IHR STATUS



- Aktuell in Bau
- Geplanter Baustart 2015/16
- Geplanter Baustart 2016/17
- In Planung
- Grundstücksreserven¹⁾

1) Außerhalb von Wien: Innsbruck, Krems, Mödling, Salzburg

AUSBLICK BERLIN

In Berlin realisiert die BUWOG Group mehrere Entwicklungsprojekte in den prosperierenden Bezirken im Osten der Stadt sowie in den etablierten westlichen Stadtbezirken. Im Geschäftsjahr 2015/16 wird im Rahmen von fünf Entwicklungsprojekten die Errichtung von in Summe 581 Einheiten fortgesetzt bzw. damit begonnen. Das dafür kalkulierte Investmentvolumen beläuft sich auf rund EUR 202 Mio. Das Projekt 52 Grad Nord in der Regattastraße in Berlin-Köpenick wird in mehreren Abschnitten mit unterschiedlichen Baubeginnen realisiert; mit dem ersten Bauabschnitt wird im August des Geschäftsjahres 2015/16 begonnen. Zum Stichtag 30. Juni 2015 sind darüber hinaus weitere 810 Einheiten aktuell in Planung, ihre Realisierung erfolgt ab dem Geschäftsjahr 2016/17.

Im Berichtsjahr 2014/15 wurden für drei neue Entwicklungsprojekte in interessanten Lagen in Berlin-Pankow, Berlin-Weißensee und Berlin-Lichtenberg für die Errichtung von rund 360 Einheiten Kaufverträge unterzeichnet. Das Entwicklungsprojekt Berlin Goethestraße 25–27, 29 in Weißensee wurde im Berichtsjahr 2014/15 bereits vollständig übernommen. Der Baubeginn für dieses Entwicklungsprojekt mit rund 70 Eigentumseinheiten für den Einzelvertrieb ist für März 2016 geplant.

Die BUWOG Group hat im Berichtszeitraum ein in einer frühen Phase der Projektentwicklung befindliches Development-Grundstück in Berlin-Mitte, für einen Kaufpreis von rund EUR 15,6 Mio., an einen internationalen Betreiber von Studenten- und Businessapartments veräußert. Ein derartiger Verkauf von Grundstücken erfolgt nur, wenn die Umsetzung eines Nutzungskonzepts außerhalb des Kerngeschäfts der BUWOG größere Chancen verspricht. Die BUWOG reinvestiert die daraus resultierende Liquidität u.a. für den Ankauf neuer Grundstücke.

STAND DER ENTWICKLUNGSPROJEKTE IN BERLIN

zum 30. Juni 2015	Anzahl der Projekte	Einheiten	Gesamtnutzfläche in m ²	Gesamtinvestitionsvolumen in EUR Mio.
Aktuell in Bau ¹⁾	3	394	40.244	147,7
Geplanter Baubeginn im GJ 2015/16 ²⁾	2	187	16.443	54,7
In Planung (Baubeginn ab GJ 2016/17) ²⁾	0	810	72.203	238,6
Grundstücksreserven ²⁾	0	0	0	0,0
Summe	5	1.391	128.890	441,0

1) Die Projekte Westendpark und Uferkrone werden in mehreren Bauabschnitten realisiert. Der überwiegende Anteil mit 204 Einheiten von 314 Einheiten befindet sich aktuell in Bau.

2) Das Projekt Regattastraße wird in mehreren Bauabschnitten mit unterschiedlichen Baubeginnen realisiert. Mit dem ersten Bauabschnitt wird im Geschäftsjahr 2015/16 begonnen.

ENTWICKLUNGSPROJEKTE IN BERLIN UND IHR STATUS



STRATEGIE UND AUSBLICK

Die Strategie der BUWOG Group im Geschäftsbereich Property Development zielt auf eine marktorientierte und kontinuierliche Realisierung der vorbereiteten Neubauprojekte in Wien und Berlin ab. Das primäre Ziel ist dabei die nachhaltige Absicherung der hohen Rentabilität unter Berücksichtigung der jeweiligen Risikosituation. Die BUWOG Group verstärkt zur langfristigen Sicherung der Development-Pipeline für zukünftige Entwicklungsprojekte fortlaufende Akquisitionen attraktiver Grundstücke in Berlin und Wien.

Zum 30. Juni 2015 befanden sich 41 Entwicklungsprojekte in der Development-Pipeline, die während der nächsten Jahre realisiert werden sollen. Das dafür kalkulierte Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich in Summe auf rund EUR 1.362 Mio. und verteilt sich zu 68% auf Wien und zu 32% auf Berlin. Aktuell befinden sich insgesamt zehn Projekte mit rund 840 Einheiten in Bau. Das kalkulierte Gesamtinvestitionsvolumen für diese Projekte beläuft sich auf rund EUR 253 Mio. Im Geschäftsjahr 2015/16 ist für weitere zehn Vorhaben mit rund 1.000 Einheiten der Baustart geplant. Das kalkulierte Gesamtinvestitionsvolumen für diese Projekte beläuft sich auf rund EUR 281 Mio. Die geplanten Baustarts in der Realisierung von Entwicklungsprojekten sind abhängig von der Erteilung von Baurecht durch öffentliche Behörden. Es kann daher zu Abweichungen der geplanten Realisierungen kommen. Die Grundstücksreserven für die sechs Bauvorhaben mit rund 550 Einheiten werden regelmäßig hinsichtlich Umsetzung der Projektentwicklung, Baurechtschaffung und sonstiger Opportunitäten geprüft.



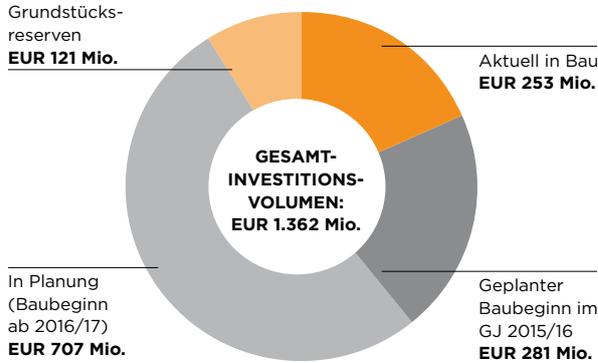
„IM GESCHÄFTSJAHR 2014/15 WURDEN VON DER BUWOG GROUP IN WIEN EINE REIHE SPANNENDER PROJEKTE FERTIGGESTELLT.“

**Andreas Holler, B.Sc.,
Geschäftsführer Property Development Österreich**

Wir waren etwa der erste Bauträger, der im größten innerstädtischen Stadtentwicklungsgebiet rund um den neuen Wiener Hauptbahnhof ein rein frei finanziertes Wohnbauprojekt finalisiert hat. Der Baubeginn für zwei weitere BUWOG-Projekte („Skytower“ und „Sky 6“) am Hauptbahnhof erfolgte ebenfalls im Wirtschaftsjahr 2014/15. Durch diese und andere herausragende Projekte ist die BUWOG Group in Wien zum führenden Developer im freifinanzierten Wohnbau geworden, wie 2014 eine bulwiengesa-Marktstudie bestätigte.

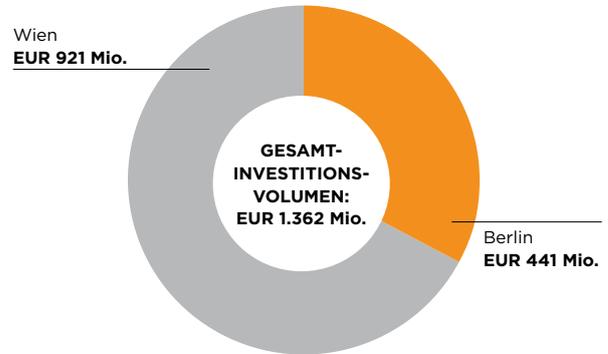
ENTWICKLUNGSPROJEKTE

nach Umsetzungsphasen, zum 30. Juni 2015



ENTWICKLUNGSPROJEKTE

nach Standorten, zum 30. Juni 2015, Investitionsvolumen in EUR Mio.



„25 JAHRE NACH DER WENDE GIBT ES IN BERLIN IMMER NOCH FREIRÄUME, SOWOHL DIE KREATIVEN ALS AUCH DIE RÄUMLICHEN.“

Alexander Happ, Geschäftsführer Property Development Deutschland

Und endlich greift die Hauptstadtstory: Der enorme Zuzug wird begleitet von einer gewichtigen Start-up-Szene, wachsender Kultur- und Tourismusindustrie, in Summe einer steigenden Wirtschaftskraft inkl. steigender Einkommen. BUWOG nutzt dieses Entwicklungspotenzial für neue Wohnquartiere an aufstrebenden, noch leistbaren Standorten. Zu unseren laufenden Entwicklungsprojekten kaufen wir neue, attraktive Grundstücke und bauen unsere Projektpipeline in Berlin weiter auf. Gleichzeitig treiben wir die Planung und Realisation der laufenden Projektentwicklungen voran und freuen uns über Meilensteine, wie beispielsweise den Baustart für unsere Quartiersentwicklung „52 Grad Nord – Wohnen am Wasser in Berlin-Grünau“, das größte Projekt der BUWOG in Österreich und Deutschland. Davon partizipieren beide: unsere Shareholder und unsere Wohnungserwerber.



BUWOG-Fokus

- ASSET-FOKUS
WOHNEN
- REGIONALER FOKUS
WIEN/BERLIN
- FUNKTIONALER FOKUS
KOMPLETTANBIETER

Property Development

- Differenzierungsstrategie zur Peergroup und Mehrwertschaffung durch Projektentwicklung
- Absicherung hoher Rentabilität und Risikominimierung im Vordergrund
- Entwicklungspipeline in Wien und Berlin mit rund EUR 1,4 Mrd. Investmentvolumen
- Ausgewogene Projekt-Pipeline in unterschiedlichen Umsetzungsphasen
- Starke interne Verkaufsstrukturen in Wien und Berlin zum Verkauf von Eigentumswohnungen
- Profitabler Geschäftsbereich zur Generierung eines Recurring FFO

BUWOG-Strategie

- RISIKOMINIMIERUNG
Rund 65 Jahre Development-Erfahrung
- HOHES UPSIDE-POTENZIAL
Hohe Margen aus dem Property Development



HAGENSTRASSE / BAD OLDESLOE (DEUTSCHLAND)

INVESTOR RELATIONS

Der Vorstand und das Investor-Relations-Team der BUWOG Group begegnen den Informationsbedürfnissen der Aktionärinnen und Aktionäre mit einer transparenten Kommunikation und ausführlichen Berichterstattung über die Unternehmensentwicklung. Neben zahlreichen Roadshows für institutionelle Investoren und Analysten wurden auch zwei Informationsveranstaltungen für Privataktionäre organisiert. Die positive Kursentwicklung der BUWOG-Aktie bestätigt und bestärkt uns in unserem Engagement.

- Kurssteigerung von Erstnotiz bis 30. April 2015 um rund 39% auf EUR 18,09
- Aufnahme der BUWOG-Aktie in den ATX, den Branchenindex FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe und den österreichischen Nachhaltigkeitsindex VÖNIX
- Coverage durch acht Finanzinstitute
- Vorschlag an die Hauptversammlung, eine Dividende für das Geschäftsjahr 2014/15 in Höhe von EUR 0,69 auszuschütten

KAPITALMARKTUMFELD

Die Lage auf den europäischen Kapitalmärkten war im Berichtszeitraum vom 1. Mai 2014 bis 30. April 2015 volatil und geprägt durch mehrere Einflussfaktoren, die das weltwirtschaftliche Expansionstempo sowie das Investorenvertrauen hemmten. So führten politische Ereignisse wie der anhaltende Konflikt zwischen Russland und der Ukraine und die damit verbundenen Sanktionen sowie Unruhen in mehreren arabischen Ländern zu einer substantiellen Verunsicherung der Marktakteure. Auch der Ausgang der Parlamentswahlen in Griechenland sowie die Verlängerung und Auszahlung des Hilfsprogramms verstärkten maßgeblich die Spekulation betreffend den erfolgreichen Fortbestand des Euroraums. Auch in den Monaten nach dem Berichtszeitraum halten die damit verbundenen Unsicherheiten trotz einer Einigung der Gläubiger mit Griechenland an, und sie forcieren die Volatilität der europäischen und sogar globalen Kapitalmärkte.

Während der DAX (Deutscher Aktien Index) Anfang Juli 2014 im Zeichen positiver Arbeitsmarktdaten aus den USA und der Hoffnung auf eine Fortsetzung der expansiven Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) einen damals neuen Höchststand von 10.000 Punkten erreichte, führte eine weitere Verschärfung der genannten politischen Unruhen ab August zu einem starken Rückgang auf einen Tiefstand von 8.572 Punkten. Anfang des Jahres erholte sich der DAX und zeigte ab Januar 2015 einen Aufwärtstrend, der zum Geschäftsjahresende hin abflachte. Trotz der großen unterjährigen Volatilität konnte er über den gesamten Berichtszeitraum gesehen einen deutlichen Zuwachs von rund 19% auf 11.454 Punkte am 30. April 2015 verzeichnen. Noch deutlicher war der Zuwachs des MDAX, der im Berichtszeitraum um rund 26% auf 20.317 Punkte anstieg.

Der österreichische Leitindex ATX (Austrian Traded Index), in dem die BUWOG-AG-Aktie seit 22. September 2014 wesentlicher Bestandteil ist, entwickelte sich im Berichtsjahr 2014/15 seitwärts und verzeichnete lediglich eine leichte Kurssteigerung von rund 2% auf 2.586 Punkte. Der EURO STOXX50 legte im Laufe des Geschäftsjahres um rund 13% von 3.199 auf 3.616 zu. Auch der für die BUWOG maßgebliche FTSE EPRA/NAREIT Development Europe Index verbesserte sich signifikant um rund 30% von 1.719 auf 2.237 Punkte. In den ersten drei Monaten nach dem Berichtszeitraum musste aber auch dieser Index einen Rückgang verzeichnen.

Der Euro verlor gegenüber dem US-Dollar im Berichtszeitraum deutlich an Wert und wies zum 30. April 2015 einen Wechselkurs von 1,12 EUR/USD auf. Dies entspricht einer Kursabwertung von rund 19%. Gekennzeichnet war diese Entwicklung im Wesentlichen durch Maßnahmen der Europäischen Zentralbank (EZB) zur Wiederbelebung der Wirtschaft des Euroraums, den möglichen Austritt Griechenlands aus der europäischen Gemeinschaftswährung, die relativ gesehen gute Konjunktur Amerikas sowie die Aufhebung des Mindestkurses zum Schweizer Franken.

Zu weiteren Details der Entwicklung des gesamtwirtschaftlichen Umfelds sowie der Finanzmärkte wird auf die entsprechenden Kapitel im Lagebericht auf den Seiten 120 bis 131 verwiesen.

ENTWICKLUNG DER BUWOG-AKTIE

Das Ende des Geschäftsjahres 2013/14 bzw. der Anfang des Berichtszeitraums 2014/15 standen maßgeblich im Zeichen der im vorangegangenen Geschäftsjahr am 26. April 2014 im Firmenbuch eingetragenen Abspaltung von der bisherigen Alleinaktionärin IMMOFINANZ AG und des darauffolgenden erfolgreichen Börsengangs der BUWOG AG. Dabei wurde den Aktionären für 20 Aktien der IMMOFINANZ AG eine Aktie der BUWOG AG zugeteilt. Nach der Abspaltung notiert die BUWOG-AG-Aktie seit 28. April 2014 an der Börse Frankfurt (Prime Standard) sowie an der Börse Wien (ATX) und Warschau (Main Market). Das Listing an drei Börsenplätzen reflektiert die Präsenz der BUWOG AG in ihren Heimatmärkten Österreich und Deutschland und stellt die Vergleichbarkeit zur deutschen Peergroup sicher. Bedingt durch die Börsennotiz der ehemaligen Konzern-Muttergesellschaft IMMOFINANZ AG in Warschau erfolgte dort auch eine Notiz der BUWOG-Aktie, um lokalen institutionellen Aktionären das Halten von BUWOG-Aktien regulatorisch zu ermöglichen.

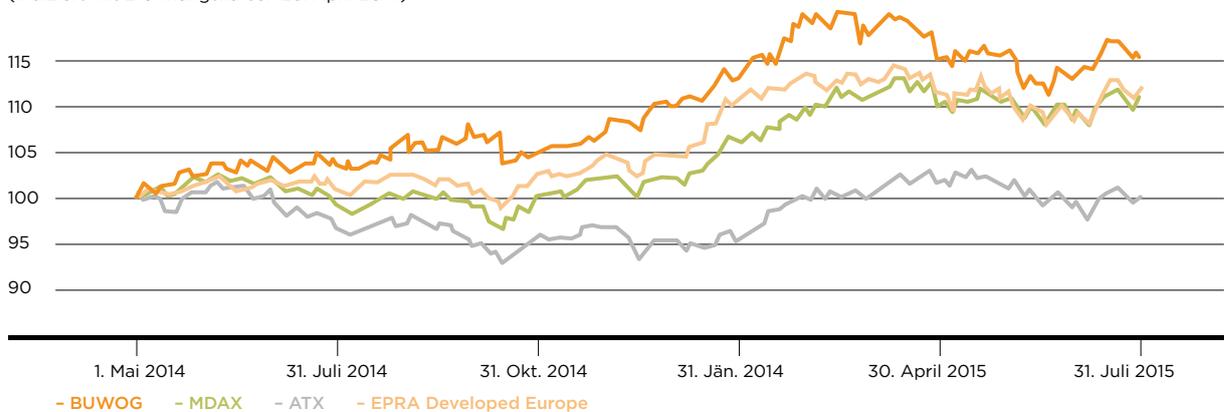
Die BUWOG-Aktie startete am 28. April 2014, dem Tag ihres Börsengangs, mit einem Eröffnungskurs von EUR 13,00. Mit einem Schlusskurs von EUR 18,09 per 30. April 2015 verzeichnete die BUWOG-Aktie – unterstützt von der allgemein positiven Entwicklung ihres Sektors – im ersten Jahr ihrer Börsennotiz eine Kurssteigerung von rund 39% und verzeichnete damit eine deutlich bessere Entwicklung als die für die BUWOG AG relevanten Indizes. Während dieses Jahres notierte die BUWOG-Aktie stets über ihrer Erstnotiz und war gekennzeichnet durch relativ geringe Volatilität bei einer kontinuierlichen Wertentwicklung. Die Aktionäre der BUWOG AG konnten im Berichtszeitraum, inklusive der im Oktober 2014 ausgeschütteten Dividende in

Höhe von EUR 0,69 pro Aktie, in Summe an einem Wertzuwachs seit Börsenstart von mehr als EUR 576 Mio. bzw. rund 44% partizipieren.

Mit einem EPRA NAV je Aktie von EUR 17,79 ist die BUWOG-Aktie damit zum Berichtsjahresende der einzige börsennotierte österreichische Immobilientitel mit einem Aufschlag auf den EPRA NAV. Seit Ende des Berichtszeitraums entwickelte sich der Aktienkurs der BUWOG AG, bedingt durch ein Re-Rating des Sektors durch die Investoren angesichts steigender Pfandbriefzinsen, zeitweise leicht schwächer und notierte dabei konstant um bzw. über dem EPRA NAV je Aktie zum Stichtag. Die Seitwärtsentwicklung nach dem Bilanzstichtag (siehe Grafik) war geprägt durch die aktuellen Entwicklungen am Kapitalmarkt und stand im Einklang mit den relevanten Branchen-Indizes. Nach dem Berichtsstichtag ist der Aktienkurs weiter gestiegen und notierte zum 31. Juli 2015 mit EUR 18,37. Dies entspricht einer Prämie auf den EPRA NAV je Aktie von rund 3,3%.

ENTWICKLUNG DER BUWOG-AKTIE IM VERGLEICH

(indiziert mit Eröffnungskursen 28. April 2014)



Seit dem 22. September 2014 ist die BUWOG-Aktie im ATX, dem Leitindex der Wiener Börse, vertreten, in dem sie per 31. Juli 2015 eine Gewichtung von rund 3,0% einnimmt. Im Immobilien-ATX, der als Basiswert für an der Wiener Börse gehandelte Options- und Future-Kontrakte herangezogen wird und alle im Prime Market notierten Immobilienaktien abbildet, ist die BUWOG-Aktie per 31. Juli 2015 mit rund 25,9% gewichtet. Darüber hinaus ist die BUWOG-Aktie seit dem 7. Mai 2014 Teil des branchenspezifischen FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index, der eine weltweit anerkannte Benchmark und der am stärksten genutzte Index für börsennotierte Immobilienunternehmen ist. Seit Juni 2014 ist die BUWOG-Aktie auch Mitglied des VÖNIX Nachhaltigkeitsindex, der jene börsennotierten Unternehmen umfasst, die hinsichtlich ihrer sozialen und ökologischen Leistung führend sind.

AKTIENKENNZAHLEN ZUM 30. APRIL 2015

		30. April 2015	30. April 2014	Veränderung
Kurs der Aktie	in EUR	18,09	13,20	37,0%
Anzahl ausgegebener Aktien	Stück	99.613.479,0	99.613.479,0	0,0%
Marktkapitalisierung	in EUR Mio.	1.802,0	1.314,9	37,0%
Streubesitz	%	51%	51%	0,0 PP
Konzernergebnis je Aktie ^{1) 2)}	in EUR	0,40	1,12	-64,4%
Recurring FFO je Aktie ^{1) 2)}	in EUR	0,92	0,69	32,5%
EPRA Net Asset Value je Aktie ²⁾	in EUR	17,79	17,21	3,4%
Enterprise Value/EBITDA bereinigt ^{1) 2)}	x	19,9	21,5	-7,5%

1) Der Ausweis der Ergebniskennzahlen des Vorjahres erfolgt auf einer Pro-forma-Basis; sie zeigt den BUWOG GmbH Unternehmensbereich und reflektiert damit die BUWOG Group, als hätte sie für das gesamte Geschäftsjahr vom 1. Mai 2013 bis 30. April 2014 bestanden.

2) Basis 99.613.479 Aktien

STAMMDATEN ZUR BUWOG-AKTIE

ISIN	AT00BUWOG001
WKN	A1XDYU
Bloomberg Ticker	BWO GR, BWO AV, BWO PW
Amtlicher Markt	Frankfurter Wertpapierbörse (Prime Standard), Wiener Börse (Prime Market), Warschauer Börse (Main Market)

Das Verhältnis von Enterprise Value/EBITDA gibt den Unternehmenswert, abhängig von der jeweiligen operativen Ertragskraft an und ist eine in der Finanzindustrie gebräuchliche Kennzahl für die Unternehmensbewertung. Der Enterprise Value errechnet sich aus der (gewichteten) Marktkapitalisierung zuzüglich der (durchschnittlichen) Nettoverschuldung des Unternehmens. Das im Vorjahresvergleich niedrigere Verhältnis des Enterprise Values der BUWOG zu ihrem EBITDA signalisiert, dass die BUWOG-Aktie im Jahresvergleich günstiger bewertet ist und entsprechendes Kurspotenzial aufweist. Zurückzuführen ist die niedrigere Bewertung der BUWOG AG in erster Linie auf den überproportional starken Anstieg des EBITDA bereinigt im abgelaufenen Geschäftsjahr.

ENTERPRISE VALUE / EBITDA BEREINIGT

	2014/15	2013/14	Veränderung
Kurs je Aktie	18,09	13,20	37,0%
Ausgegebene Aktien zum Stichtag (exkl. eigene Aktien)	99.613.479	99.613.479	0,0%
Marktkapitalisierung gewichtet in EUR Mio. ²⁾	1.667,5	1.314,9	26,8%
Nettofinanzverbindlichkeiten durchschnittlich in EUR Mio.	1.483,5	1.010,4	46,8%
Enterprise Value in EUR Mio.	3.151,1	2.325,3	35,5%
EBITDA bereinigt in EUR Mio. ³⁾	158,6	108,2	46,6%
Enterprise Value / EBITDA bereinigt ³⁾	19,9	21,5	-7,5%

1) Der Ausweis der Ergebniskennzahlen des Vorjahres erfolgt auf einer Pro-forma-Basis; sie zeigt den BUWOG GmbH Unternehmensbereich und reflektiert damit die BUWOG Group, als hätte sie für das gesamte Geschäftsjahr vom 1. Mai 2013 bis 30. April 2014 bestanden.

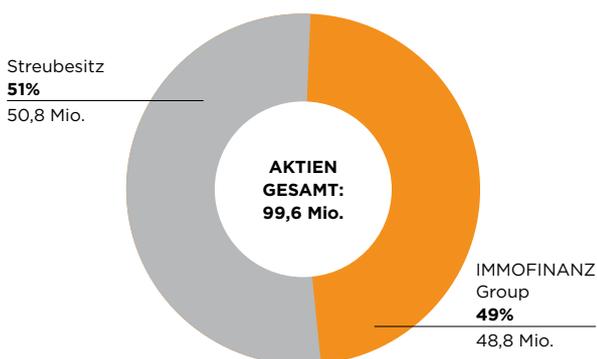
2) Basis: VWAP (Volume Weighted Average Price) gem. Bloomberg (1. Mai 2014 - 30. April 2015) = 16,74

AKTIONÄRSSTRUKTUR

Im Rahmen der Abspaltung von der IMMOFINANZ AG und der von dieser angestrebten bilanziellen Endkonsolidierung der BUWOG AG reduzierte sich deren Anteil an der BUWOG AG auf 49% der derzeit 99.613.479 ausgegebenen Aktien. Rund 51% der Aktien der BUWOG AG können als Streubesitz klassifiziert werden. Diese Aktien verteilen sich größtenteils auf nationale und internationale institutionelle Investoren sowie österreichische Privatanleger.

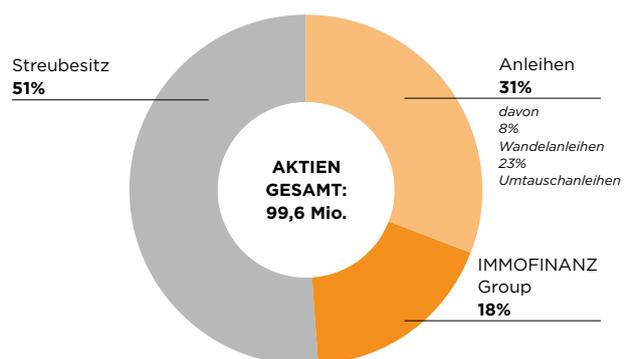
AKTIONÄRSSTRUKTUR DER BUWOG AG

zum 30. April 2015



PRO-FORMA-AKTIONÄRSSTRUKTUR BUWOG AG

nach potenzieller Ausübung von Wandlungsrechten



Die IMMOFINANZ Group hält rund 48,8 Mio. der derzeit rund 99,6 Mio. ausgegebenen BUWOG Aktien. Die IMMOFINANZ hat zwei Wandelanleihen vor und eine Umtauschanleihe nach dem BUWOG-Spin-off ausgegeben. Diese Anleihen berechtigen Inhaber zur Wandlung in IMMOFINANZ-Aktien und bestehenden BUWOG-Aktien. Aktuell sind rund 30,7 Mio. BUWOG-Aktien, die von der IMMOFINANZ Group gehalten werden, aufgrund der von ihr ausgegebenen Aktienanleihen gebunden. Dieser durch Anleihen gebundene Anteil der IMMOFINANZ Group splittet sich auf in eine Umtauschanleihe (rund 23,1 Mio. bestehende BUWOG-Aktien) und Wandelanleihen (rund 7,6 Mio. bestehende BUWOG-Aktien). Ein verbleibender Anteil von rund 18,1 Mio. Aktien wird von der IMMOFINANZ Group frei gehalten.

Ein Stück der IMMOFINANZ-Wandelanleihe 2017, mit einer Nominale von jeweils EUR 100.000,00, berechtigt zur Wandlung in 12.547,05 IMMOFINANZ-Aktien und 660,95 BUWOG-Aktien. Die Wandelanleihe hat per 31. Jänner 2015 insgesamt ein aushaftendes Nominale von rund EUR 21,4 Mio.

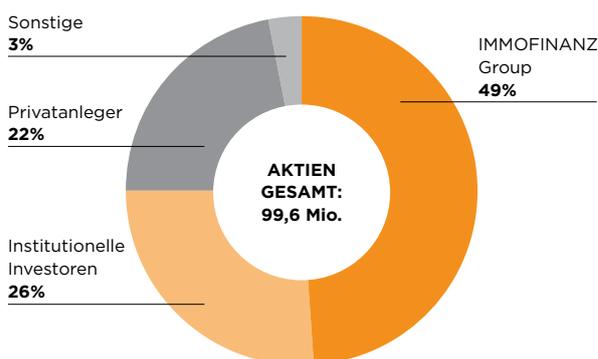
Ein Stück der IMMOFINANZ-Wandelanleihe 2018, mit einer Nominale von jeweils EUR 4,12, berechtigt zur Wandlung in 1,1573 IMMOFINANZ-Aktien und 0,0606 BUWOG-Aktien. Die Wandelanleihe 2018 hat per 31. Jänner 2015 insgesamt ein aushaftendes Nominale von rund EUR 508,5 Mio. mit einer Put-Option am 8. März 2016.

Darüber hinaus hat die IMMOFINANZ AG nach dem Spin-off der BUWOG AG und im Berichtsjahr am 11. September 2014 eine Umtauschanleihe auf die Aktie der BUWOG AG im Volumen von EUR 375,0 Mio. begeben. Die Umtauschanleihe weist einen Kupon von 1,5% p.a. sowie einen anfänglichen Umtauschpreis von EUR 17,03 auf. Aufgrund der von der BUWOG AG ausgeschütteten Dividende in Höhe von EUR 0,69 wurde der Umtauschpreis mit Wirkung ab dem 15. Oktober 2014 auf aktuell EUR 16,26 angepasst.

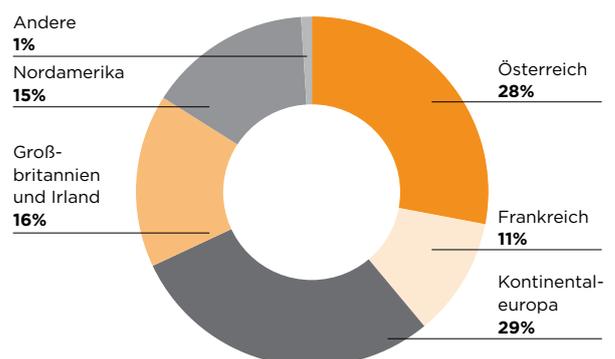
Zum 31. Juli 2015 ist von den beschriebenen drei Anleihen der IMMOFINANZ AG lediglich die Umtauschanleihe im Geld. Aus keiner dieser Anleihen droht Aktionären der BUWOG AG eine Verwässerung.

Von den rund 51% BUWOG-Aktien, die sich im Streubesitz befinden, werden rund 26% von nationalen und internationalen institutionellen Investoren gehalten. Privatanleger sind mit 22% etwas geringer am Unternehmen beteiligt. Dabei werden 20,6% der Aktien der BUWOG AG von Privatanlegern aus Österreich gehalten. Die Mehrheit der institutionellen Anleger kommt aus Kontinentaleuropa (rund 68% der von institutionellen Anlegern gehaltenen Aktien im Freefloat). Hier repräsentieren wiederum österreichische institutionelle Anleger mit rund 28% den größten Einzelanteil, gefolgt von französischen mit rund 11%. Darüber hinaus entfallen rund 31% der im Freefloat gehaltenen Aktien auf angelsächsische institutionelle Investoren (Anleger aus Großbritannien und Irland mit rund 16% und aus Nordamerika mit rund 15%).

AKTIONÄRSSTRUKTUR DER BUWOG AG
nach Streubesitzidentität (März 2015)



INSTITUTIONELLE INVESTOREN
nach Regionen (März 2015)



INVESTOR-RELATIONS-TÄTIGKEITEN

Eine intensive und transparente Kommunikation mit ihren Aktionären, potenziellen Investoren, Analysten und anderen Kapitalmarktteilnehmern die Geschäftsentwicklung, die strategische Ausrichtung und die Entwicklungsperspektiven der Gesellschaft betreffend nimmt bei der BUWOG AG höchste Priorität ein.

Im Geschäftsjahr 2014/15 wurden im Rahmen der Etablierung der BUWOG AG an den Kapitalmärkten von Vorständen und den Mitarbeitern der Abteilung Investor Relations & Corporate Finance insgesamt rund 230 Meetings mit Investoren im Rahmen von individuellen One-on-Ones und Kleingruppengesprächen bei Roadshows und Konferenzen sowie Investor Calls für die Präsentation des Unternehmens erfolgreich genutzt. Die BUWOG AG war dabei in Amsterdam, Berlin, Boston, Brüssel, Chicago, Den Haag, Frankfurt, Helsinki, Kopenhagen, Linz, London, München, New York, Paris, Stegersbach, Stockholm, Warschau, Wien, Zürich und Züri teilweise wiederholt vor Ort vertreten. Darüber hinaus nutzten zahlreiche Analysten und Fonds-Manager das Angebot, sich in der Zentrale der BUWOG AG in Wien sowie der Niederlassung in Berlin über das Unternehmen zu informieren und einen Eindruck vom Immobilienportfolio sowie den aktuellen Entwicklungsprojekten der BUWOG AG im Rahmen von Property Tours zu gewinnen.

Die Kommunikation mit ihren Privatanlegern ist für die BUWOG AG ebenso von hoher Wichtigkeit. Die Mitarbeiter und der Vorstand der BUWOG AG veröffentlichen regelmäßig aktuelle Hintergrundbeiträge im Unternehmensblog auf <http://blog.buwog.com>. Zudem lud die BUWOG AG am 28. und 29. April 2015 interessierte Anleger ein, sich im Rahmen einer „Privatanleger-Roadshow“ im Projekt „Penzinger Straße“ ein realistisches Bild von einem Entwicklungsprojekt zu gewinnen. Gleichzeitig konnten sie in einen konstruktiven Gedankenaustausch mit dem Vorstand und Management der BUWOG AG treten. Der Internet-Newsletter, mit dem die BUWOG AG interessierte Aktionäre per E-Mail über Highlights der Unternehmensentwicklung informiert, zählt bereits mehr als 600 Abonnenten.

Informationen über die BUWOG AG und ihre Aktivitäten am Kapitalmarkt sind stets aktuell auf der Homepage der BUWOG Group in der Rubrik „Investor Relations“ abzurufen.

Analysen renommierter Finanzinstitute und Research-Spezialisten sind wichtige Informationsquellen und dienen als Entscheidungsgrundlage, insbesondere für institutionelle Investoren. Die BUWOG AG steht in regelmäßigem Austausch mit diesen Experten. Folgende Häuser analysieren die Geschäftsentwicklung der BUWOG AG und veröffentlichen Informationen über die BUWOG-Aktie:

ANALYSTENEMPFEHLUNG

Institution	Datum	Kursziel	Empfehlung
Baader Bank	7. August 2015	EUR 20,00	Kauf
Barclays	22. April 2015	EUR 20,62	Übergewichten
Berenberg	7. April 2015	EUR 21,00	Kauf
Deutsche Bank	15. Juni 2015	EUR 21,50	Kauf
Erste Bank	24. Februar 2015	EUR 21,00	Akkumulieren
HSBC	8. April 2015	EUR 23,00	Kauf
Kepler Cheuvreux	27. Februar 2015	EUR 21,50	Kauf
Raiffeisen Centrobank	22. Oktober 2014	EUR 15,35	Halten

Das durchschnittliche Kursziel der seit 2015 veröffentlichten Research Reports liegt bei EUR 21,23 und damit 15,6% über dem Kurs vom 31. Juli 2015 (EUR 18,37). Als Mitglied des führenden europäischen Verbands börsennotierter Immobilienunternehmen, der EPRA, ist die BUWOG dessen Standards zur Transparenz der Rechnungslegung verpflichtet und unterstreicht ihre Glaubwürdigkeit im verfolgten Anspruch auf Professionalität und Exzellenz.

DIVIDENDENPOLITIK

Der Vorstand der BUWOG AG fühlt sich den Interessen der Aktionäre in besonderer Weise verpflichtet – dazu zählt auch, eine angemessene Bar-Verzinsung ihres eingesetzten Kapitals aus den generierten Mittelzuflüssen sicherzustellen. Der Vorstand plant deshalb langfristig, der Hauptversammlung der BUWOG AG die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von jeweils rund 60% bis 65% des Recurring FFO vorzuschlagen. Der Vorstand strebt an, bis zur Erreichung der entsprechenden Ausschüttungsquote eine Dividende in Höhe der im Oktober 2014 gezahlten Dividende von EUR 0,69 pro Aktie zur Ausschüttung zu bringen. Weiteres Dividendenwachstum soll dann in Abhängigkeit vom weiteren Wachstum des Recurring FFO der Gesellschaft dargestellt werden. Dies entspricht zum Stichtag 30. April 2015 einer Rendite in Höhe von rund 3,9% des EPRA Net Asset Values der Gesellschaft und einer Rendite in Höhe von 3,8% auf den Schlusskurs am 31. Juli 2015.

Damit ist die BUWOG-Aktie eine der renditestärksten Immobilienaktien Europas und bietet ihren Aktionären gleichwohl Wachstumspotenzial durch mögliche Wertsteigerungen im Portfolio und erwartet zunehmende Erträge insbesondere aus dem Geschäftsbereich Property Development.

WANDELSCHULDVERSCHREIBUNG

Im Vorfeld ihres Börsengangs begab die BUWOG AG eine Wandelschuldverschreibung mit einem Volumen von EUR 260 Mio. Diese Mittel stellten eine wichtige Finanzierungskomponente beim Erwerb des DGAG-Portfolios mit rund 18.000 Bestandseinheiten in Deutschland zu einem Kaufpreis von rund EUR 892 Mio. dar, welcher Ende Juni 2014 nach Zustimmung der Kartellbehörde abgeschlossen werden konnte.

Die Wandelschuldverschreibung mit einem vor dem Spin-off der BUWOG AG für Unternehmen ohne Kapitalmarktzugang marktüblichen Zinskupon in Höhe von 3,5% p.a. wäre am 25. April 2019 fällig gewesen. Unter Ausnutzung der günstigeren Refinanzierungsmöglichkeiten nach dem Börsengang der BUWOG AG und des herrschenden Zinsumfelds war es der BUWOG AG möglich, die Wandelschuldverschreibung durch Hypothekendarlehen von zwei führenden österreichischen Banken mit einem Volumen von insgesamt EUR 330 Mio., einer durchschnittlichen gewichteten Laufzeit von 25,5 Jahren und einer durchschnittlichen Zinslast von nur 1,8% p.a. zu refinanzieren. Infolgedessen gab die BUWOG AG am 19. Dezember 2014 bekannt, dass sie die im April 2014 begebenen 3,5% Wandelschuldverschreibungen unter Ausnutzung einer Hard-Call-Option in den Anleihebedingungen vorzeitig kündigt. Die Kündigung erfolgte mit Wirkung zum 19. Jänner 2015, an dem die Wandelschuldverschreibung zu 101% ihres Nennbetrags zuzüglich aufgelaufener Zinsen zurückgezahlt wurde. Die BUWOG AG erzielt damit einen Zinsvorteil in Höhe von 1,7%-Punkten und erhöht den Recurring FFO um mehr als EUR 3 Mio. pro Geschäftsjahr bei gleichzeitigem Ausschluss einer Verwässerung ihrer Aktionäre.

AUSSERORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG AM 8. JUNI 2015

Am 8. Juni 2015 fand in der Wiener Stadthalle eine außerordentliche Hauptversammlung der BUWOG AG statt. Auf der Tagesordnung standen unter anderem die Herabsetzung der Kontrollschwelle von 30% auf 20%, eine Reduktion der Maximalanzahl der Aufsichtsratsmitglieder von zehn auf sechs Mitglieder sowie die Wahl eines neuen Aufsichtsratsmitglieds.

Die außerordentliche Hauptversammlung stimmte mit großer Mehrheit für die Vorschläge des Vorstands und des Aufsichtsrats, welche vor allem auf den besseren Schutz bestehender und zukünftiger Aktionäre fokussiert sind. Ziel der Beschlüsse der außerordentlichen Hauptversammlung ist ein verbesserter Schutz des Interesses der Aktionäre an einer fairen Bewertung des Unternehmens im Rahmen eines möglichen Anteils-erwerbs durch einen oder mehrere strategische Investoren, nicht aber die Abschottung des Unternehmens gegen Annäherungsversuche von außen.

Die Hauptversammlung beschloss im Rahmen der formellen Bereinigung der Satzung außerdem, die bedingte Kapitalerhöhung um bis zu EUR 14.218.275,00 zur Bedienung von Umtauschrechten der bereits getilgten Wandelschuldverschreibung 2014–2019 aufzuheben. Die für 30 Monate gültige Ermächtigung des Vorstands für den Erwerb und die Veräußerung eigener Aktien sowohl über die Börse als auch außerbörslich mit einem Volumen von bis zu jeweils 10% des Grundkapitals der Gesellschaft wurde erneuert. Darüber hinaus wählte die außerordentliche Hauptversammlung den vom Aufsichtsrat vorgeschlagenen Herrn Stavros Efremidis als sechsten Vertreter der Aktionäre in den Aufsichtsrat der BUWOG AG.

INVESTMENT STORY IM ÜBERBLICK

QUALITATIV HOCHWERTIGES WOHNUNGSPORTFOLIO IN ÖSTERREICH UND DEUTSCHLAND

- Portfolio von rund 52.000 Bestandseinheiten und mit einem Fair Value von rund EUR 3,6 Mrd.
- Geografisch ausgewogene Portfoliostruktur mit einer annähernd gleichen Gewichtung von Österreich und Deutschland (nach Bestandseinheiten), zwei der stabilsten Wohnimmobilienmärkte in Europa
- Über 80% des Bestandsportfolios (nach Fair Value) konzentriert in urbanen Lagen der Bundeshauptstädte Wien und Berlin sowie weiterer Landeshaupt- und Großstädte in Österreich und Nordwestdeutschland samt deren unmittelbarer Einzugsgebiete

EINZIGARTIGES GESCHÄFTSMODELL INNERHALB DER PEERGROUP

- Voll integriertes Geschäftsmodell entlang der wohnwirtschaftlichen Wertschöpfungskette mit den drei Geschäftsfeldern Asset Management (Bestandsbewirtschaftung), Property Sales (Verkauf) und Property Development (Projektentwicklung)
- Erwirtschaftung eines hohen Recurring FFO – nachhaltig wiederkehrendes operatives und liquiditätswirksames Ergebnis einschließlich Berücksichtigung des Verkaufs von Einzelwohnungen im Geschäftsbereich Property Sales sowie Property Development

KONSERVATIVES FREMDFINANZIERUNGSPROFIL

- Geringer Loan-to-Value von 51% am unteren Ende des definierten Zielkorridors von 50% bis 55%
- Sehr niedrige Durchschnittsverzinsung von 2,14% im Vergleich zur Peergroup
- Konservatives Fremdfinanzierungsprofil mit vergleichsweise sehr langfristiger durchschnittlicher Restlaufzeit von rund 17 Jahren
- Ausgeprägte Diversifikation an Finanzierungspartnern
- Rund 86% der Finanzierungsverbindlichkeiten gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert

LIQUIDE AKTIE MIT ATTRAKTIVER DIVIDENDENRENDITE

- Marktkapitalisierung von rund EUR 1,8 Mrd. per 30. April 2015 mit Börsennotierungen in Frankfurt, Wien und Warschau
- 51% der Aktien im Streubesitz
- Geplante Dividendenausschüttung von 0,69 EUR je Aktie für das Geschäftsjahr 2014/15 entspricht einer Dividendenrendite von rund 3,9% auf den EPRA Net Asset Value zum Stichtag 30. April 2015
- Mittelfristige Ausschüttungsquote von rund 60% bis 65% des Recurring FFO im Sinne einer planbaren und kontinuierlichen Dividendenpolitik
- Mitglied im ATX, im FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe und im österreichischen Nachhaltigkeitsindex VÖNIX



Roadshow für Privatanleger
im Projekt „Penzinger Straße“ in Wien,
April 2015



FINANZKALENDER

31. August 2015	Veröffentlichung Ergebnisse des Geschäftsjahres 2014/2015
21. September 2015	Berenberg & Goldman Sachs Fourth German Corporate Conference, München
23. September 2015	Baader Investment Conference 2015, München
29. September 2015	Veröffentlichung Ergebnisse Q1 GJ 2015/2016
5.-6. Oktober 2015	Erste Group Investor Conference, Stegersbach
13. Oktober 2015	Hauptversammlung der BUWOG AG
14. Oktober 2015	Ex-Dividenden-Tag
22. Oktober 2015	Dividenden-Zahltag
23. November 2015	Wiener Börse/Erste Group: Austrian & CEE Investor Conference, New York
21. Dezember 2015	Veröffentlichung Ergebnisse H1 GJ 2015/16
24. März 2016	Veröffentlichung Ergebnisse 9M GJ 2015/16



„IN IHREM ERSTEN BÖRSENAHR VERZEICHNETE DIE BUWOG-AKTIE EINE BEACHTLICHE KURSSTEIGERUNG.“

Holger Lüth, Leiter Investor Relations & Corporate Finance

Inklusive der ausgeschütteten Dividende konnten die Aktionäre der BUWOG AG im Berichtszeitraum an einem Wertzuwachs von rund 44% partizipieren. Die Aufnahme in den österreichischen Leitindex ATX bei erster Gelegenheit bestätigte zusätzlich unseren eingeschlagenen Weg. Die Gleichbehandlung unserer Aktionäre liegt uns am Herzen. Unsere transparente und intensive Kommunikation mit unseren Aktionären, potenziellen Investoren und Analysten werden wir auch im Geschäftsjahr 2015/16 in gewohnter Weise fortführen und ausbauen. Meinem Team danke ich für die große Unterstützung.

KONTAKT

Holger Lüth, Head of Investor Relations & Corporate Finance

E-Mail: holger.lueth@buwog.com

Tel.: +43 1 878 28-1203, Fax: +43 1 878 28-5203



1

BUWOG
group
www.buwog.com

NAASTRASSE / BRAUNSCHWEIG (DEUTSCHLAND)

CORPORATE GOVERNANCE BERICHT

gemäß § 243b UGB

Die BUWOG Group erachtet eine gute Corporate Governance als essenziell für eine transparente Unternehmenskommunikation sowie für eine nachhaltige Unternehmensführung.

BEKENNTNIS ZUM ÖSTERREICHISCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Der Vorstand und der Aufsichtsrat der BUWOG AG verpflichten sich zur Einhaltung der Regeln des österreichischen Corporate Governance Kodex (ÖCGK), der an der Wiener Börse als allgemein anerkannt gilt. Die Aktien der BUWOG AG sind seit 28. April 2014 zum Handel am Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse und zum Amtlichen Handel an der Wiener Börse sowie seit 29. April 2014 zum Main Market (Rynek podstawowy) an der Warschauer Börse zugelassen. Da der Unternehmenssitz der Gesellschaft in Wien ist, ist der ÖCGK der anzuwendende Kodex. Dieser wurde erstmals im Jahr 2002 durch den österreichischen Arbeitskreis für Corporate Governance als Ordnungsrahmen für die auf nachhaltige und langfristige Wertschaffung ausgerichtete Leitung und Kontrolle von allen börsennotierten österreichischen Aktiengesellschaften sowie in Österreich eingetragenen börsennotierten Europäischen Aktiengesellschaften (SE) eingeführt. Der aktuell gültige ÖCGK ist auf der Webseite www.corporate-governance.at und unter www.buwog.com abrufbar. Die für das Geschäftsjahr 2014/15 geltende Fassung des ÖCGK vom Juli 2012 umfasst in Summe 83 Regelungen, die sich in L-, C- und R-Regeln gliedern. Die „L-Regeln“ (Legal Requirement) basieren auf zwingenden Rechtsvorschriften. Ein Abweichen von den sogenannten „C-Regeln“ (Comply or Explain) ist für ein kodexkonformes Verhalten zu erklären bzw. zu begründen. Die „R-Regeln“ (Recommendation) verstehen sich als Empfehlungen, eine Nichteinhaltung ist weder offenzulegen noch zu begründen.

ABWEICHUNGEN VON C-REGELN DES ÖCGK

Im Geschäftsjahr 2014/15 wurden sämtliche L-Regeln eingehalten. Bei den C-Regeln wird die nachstehende Abweichung wie folgt begründet:

C-Regel 27. Diese Regel verlangt unter anderem nach einer Möglichkeit, die variable Vergütung an den Vorstand zurückfordern zu können, wenn diese auf der Grundlage offensichtlich falscher Daten ausgezahlt wurde. In den Vorstandsverträgen wurden dazu keine expliziten Regelungen getroffen. Die BUWOG AG behält sich dennoch vor, unberechtigt ausbezahlte variable Vergütungen zurückzufordern.

C-Regel 74. Diese Regel fordert, dass spätestens zwei Monate vor Beginn des neuen Geschäftsjahres ein Finanzkalender für das kommende Geschäftsjahr mit dem im ÖCGK vorgesehenen Inhalt erstellt und unverzüglich auf der Webseite der Gesellschaft veröffentlicht wird. Aufgrund des erst kurzen Bestehens der BUWOG AG als börsennotierte Gesellschaft war es nicht möglich, den Finanzkalender zwei Monate vor dem Beginn des Geschäftsjahres 2014/15 am 1. Mai zu veröffentlichen. Die BUWOG AG hat die Frist zur Veröffentlichung des Finanzkalenders für das nächste Geschäftsjahr bereits eingehalten.

C-Regel 83. Nach dieser Regel hat der Abschlussprüfer die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements zu beurteilen und dem Vorstand zu berichten. Dieser Bericht ist ebenfalls dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats zur Kenntnis zu bringen. Dieser hat Sorge zu tragen, dass der Bericht im Prüfungsausschuss behandelt wird und im Aufsichtsrat darüber berichtet wird. Die Prüfung der Funktionsfähigkeit des Risikomanagements wird derzeit noch vorbereitet, das heißt, Maßnahmen werden weiterhin umgesetzt, so dass im nächsten Geschäftsjahr eine Prüfung stattfinden kann.

HAUPTVERSAMMLUNG

In der Hauptversammlung der BUWOG AG werden alle grundlegenden Beschlüsse gefasst, dies sind insbesondere Beschlüsse über die Gewinnverwendung, die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats oder die Wahl des Abschlussprüfers sowie Beschlüsse über Kapitalmaßnahmen. Zur Wahrnehmung ihrer Aktionärsrechte stellt die BUWOG AG ihren Aktionären einen Stimmrechtsvertreter zur Verfügung. Darüber hinaus kann sich der Aktionär auch durch einen Bevollmächtigten vertreten lassen. Jede Aktie gewährt eine Stimme. Die Einberufung der Hauptversammlung erfolgt gemäß AktG und ÖCGK spätestens 28 Tage vor einer ordentlichen und spätestens 21 Tage vor einer außerordentlichen Hauptversammlung. Im Geschäftsjahr 2014/15 fand zunächst am 15. Mai 2014 eine außerordentliche Hauptversammlung statt, in der u.a. die Aufsichtsräte gewählt wurden. Die erste ordentliche Hauptversammlung der BUWOG AG fand am 14. Oktober 2014 statt. Bereits im neuen Geschäftsjahr 2015/16 wurde eine außerordentliche Hauptversammlung am 8. Juni 2015 abgehalten. Die relevanten Unterlagen zur Hauptversammlung werden stets auf der Webseite des Unternehmens veröffentlicht und stehen auch nach der Hauptversammlung nebst den Abstimmungsergebnissen zur Verfügung.

VORSTAND

Der Vorstand der BUWOG AG setzte sich zum Bilanzstichtag 30. April 2015 aus zwei Vorstandsmitgliedern zusammen. Mit der Umwandlung der Artemis GmbH in die BUWOG AG durch Beschluss der außerordentlichen Generalversammlung vom 27. November 2013 wurde Mag. Daniel Riedl zum Vorstand bestellt. Mit Beschluss des Aufsichtsrats vom 17. Februar 2014 wurde Dr. Ronald Roos als Mitglied des Vorstands bestellt, und in weiterer Folge wurde die Geschäftsordnung des Vorstands vom Aufsichtsrat festgelegt. Nach Bilanzstichtag hat der Aufsichtsrat der BUWOG AG in der Sitzung von 22. Juni 2015 DI Herwig Teufelsdorfer mit Wirkung zum 1. Juli 2015 in den Vorstand berufen. Die Verantwortungsbereiche der Vorstände werden nachstehend angeführt.

MAG. DANIEL RIEDL FRICS, CEO



geb. am 7. September 1969, bestellt seit 27. November 2013 bis 30. April 2017
Vorstandsvorsitzender, verantwortlich für Development, Investor Relations & Corporate Finance, Marketing & Kommunikation, Human Resources & Organisation, Recht, Interne Revision und Compliance, wobei die beiden letztgenannten Bereiche in die funktionale Verantwortung des Gesamtvorstands fallen.

Mag. Riedl studierte Handelswissenschaften und ist Fellow der Royal Institution of Chartered Surveyors. Er stand bereits in den Jahren 2004 bis 2011 an der Spitze der BUWOG in ihrer damaligen Form. Von 2008 bis 2014 war er Vorstandsmitglied der IMMOFINANZ AG und von Anfang 2012 bis Oktober 2013 Vorsitzender des Aufsichtsrats der BUWOG GmbH. Mag. Riedl hält keine Aufsichtsratsmandate oder vergleichbaren Funktionen in anderen in- oder ausländischen Gesellschaften, die nicht in den Konzernabschluss der BUWOG AG einbezogen werden.

DR. RONALD ROOS, CFO



geb. am 20. Jänner 1968, bestellt seit 17. Februar 2014 bis 30. April 2017
Verantwortlich für Rechnungswesen und Steuern, Corporate Development, Einkauf, IT und Real Estate Finance & Cash Managemet.

Dr. Roos studierte Betriebswirtschaftslehre an der Universität Bayreuth. Er war danach für verschiedene Beratungsunternehmen im Bereich Corporate Finance tätig, ehe er als Finanzvorstand in Unternehmen der Immobilien- und Versicherungsbranche (aurelis, Swiss Life) agierte. Vor seiner Bestellung als Vorstand der BUWOG AG war er als Sanierungsmanager für eine norddeutsche Reederei tätig. Er war vor dem Beginn seiner Managementkarriere als Handballprofi deutscher Meister und deutscher Pokalsieger. Dr. Roos hält keine Aufsichtsratsmandate oder vergleichbaren Funktionen in anderen in- oder ausländischen Gesellschaften, die nicht in den Konzernabschluss der BUWOG AG einbezogen werden.

DI HERWIG TEUFELSDORFER MRICS, COO



geb. am 17. März 1969, bestellt seit 1. Juli 2015 bis 30. Juni 2018
Verantwortlich für Asset Management, Property Management, Portfolio Management, Transaktionen und Property Sales.

Herwig Teufelsdorfer studierte Wirtschaftsingenieurwesen in Graz und blickt auf eine lange und erfolgreiche Karriere in der Immobilienwirtschaft zurück. Nachdem er in einer internationalen Unternehmensberatung Restrukturierungsprojekte in der Immobilienbranche geleitet hatte, wechselte er als Leiter der Unternehmens- und Portfoliostrategie zur Frankfurter Vivico. Weitere Karrierestationen waren Managementfunktionen bei der österreichischen Bundesimmobiliengesellschaft BIG, der Bank Austria Real Invest Gruppe und der IVG Gruppe. Im März 2014 trat er in die Geschäftsführung der BUWOG Bauen und Wohnen GmbH ein, im Juni 2015 folgte seine Berufung zum neuen Vorstandsmitglied der BUWOG AG.

UNABHÄNGIGKEIT DES VORSTANDS

Die Vorstandsmitglieder haben ihre Beschlüsse frei von Eigeninteressen und Interessen bestimmender Aktionäre, sachkundig und unter Beachtung aller relevanten Rechtsvorschriften zu fassen. Sie müssen persönliche Interessen an Transaktionen der Gesellschaft sowie sonstige Interessenkonflikte dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offenlegen und ihre Vorstandskollegen darüber informieren. Aufsichtsratsmandate in konzernfremden Gesellschaften dürfen von Vorstandsmitgliedern nur mit Zustimmung des Aufsichtsrats angenommen werden. Aktuell nimmt kein Vorstandsmitglied derartige Mandate wahr. Das gesetzlich geltende Wettbewerbsverbot wurde nicht aufgehoben.

AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat der BUWOG AG überwacht die Geschäftsführung des Vorstands und unterstützt ihn bei der Leitung des Unternehmens, insbesondere bei Entscheidungen von grundlegender Bedeutung. Der Aufsichtsrat bestand mit Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung der BUWOG AG vom 15. Mai 2014 zunächst aus den fünf Mitgliedern Mag. Vitus Eckert, Dr. Eduard Zehetner, Mag. Klaus Hübner, Prof. Dr. Volker Riebel und Dr. Jutta A. Dönges. In der folgenden konstituierenden Aufsichtsratssitzung wurde Mag. Vitus Eckert zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats und Dr. Eduard Zehetner zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt. Dr. Zehetner ist mit Wirkung zum 30. April 2015 als stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats aus dem Aufsichtsrat zurückgetreten. Ihm folgte mit Wirkung zum 1. Mai 2015 Dr. Oliver Schumy in den Aufsichtsrat nach, welcher als stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats gewählt wurde.

Nach dem Bilanzstichtag fand am 8. Juni 2015 eine außerordentliche Hauptversammlung der BUWOG AG statt. Ein Tagesordnungspunkt sah die Erhöhung der Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder von fünf auf sechs Mitglieder vor. Als sechstes Mitglied wurde der Hauptversammlung Stavros Efremidis zur Wahl in den Aufsichtsrat vorgeschlagen. Mit Beschluss dieser Hauptversammlung wurde er in den Aufsichtsrat gewählt.

Am 2. Juni 2014 wurden drei Betriebsratsmitglieder, Elisabeth Manninger, vormals Bulis, durch den Arbeiterbetriebsrat, Markus Sperber und Raphael Lygnos durch den Angestelltenbetriebsrat, in den Aufsichtsrat entsandt. Die Entsendung wurde dem Aufsichtsratsvorsitzenden am 12. Juni 2014 zur Kenntnis gebracht und von diesem bestätigt.

Im Berichtsjahr haben fünf Aufsichtsratssitzungen, vier Sitzungen des Prüfungsausschusses und eine des Personal- und Nominierungsausschusses stattgefunden. In der Sitzung am 16. Dezember 2014 hat der Aufsichtsrat den Fragebogen und das Ergebnis seiner Selbstevaluierung diskutiert.

MAG. VITUS ECKERT



geb. am 14. Juli 1969, Aufsichtsratsvorsitzender, von 27. November 2013 bis 7. März 2014 und erneut vom 7. März 2014 bis 15. Mai 2014, danach erneut bestellt seit 15. Mai 2014 bis zur Hauptversammlung, die über das Geschäftsjahr 2018/19 beschließen wird.

Weitere Aufsichtsratsfunktionen: Vorsitzender des Aufsichtsrats der STANDARD Medien AG, Wien und des Aufsichtsrats der Vitalis Food GmbH, Linz, Stv. Vorsitzender der Aufsichtsrats der S. Spitz GmbH, Attnang, des Aufsichtsrats der Ankerbrot AG, Wien, des Aufsichtsrats der „Anker Snack & Coffee“ Gastronomiebetriebs GmbH, Wien, und des Aufsichtsrats der Adolf Darbo AG, Stans, Mitglied des Aufsichtsrats der St. Ambrosius AG, Stans, und Member of the Executive Board der JCA International, Rotterdam

Vorstandsfunktionen: Vorstandsmitglied der Bronner Familien-Privatstiftung, Wien, der Darbo Familien-Privatstiftung, Stans, der Simacek Privatstiftung, Wien und der NAOMI Privatstiftung, Oberwaltersdorf

Mag. Vitus Eckert ist Rechtsanwalt und Partner der Eckert Fries Prokopp Rechtsanwälte GmbH, Baden.

DR. OLIVER SCHUMY

geb. am 4. April 1971, bestellt als stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats mit Wirkung zum 1. Mai 2015 bis zur Hauptversammlung, die über das Geschäftsjahr 2018/19 beschließen wird.

Vorstandsfunktionen: Vorstandsvorsitzender der IMMOFINANZ AG

MAG. KLAUS HÜBNER

geb. am 9. November 1952, bestellt von 7. März 2014 bis 15. Mai 2014, seit 15. Mai 2014 bis zur Hauptversammlung, die über das Geschäftsjahr 2018/19 beschließen wird.

Weitere Aufsichtsratsfunktionen: Mitglied des Aufsichtsrats bei der WT-Akademie GmbH

Weitere Mandate: Präsident der Kammer der Wirtschaftstreuhänder (KWT) und der Österreichischen Gesellschaft der Wirtschaftstreuhänder (ÖGWT)

PROF. DR. VOLKER RIEBEL

geb. am 15. Oktober 1955, bestellt seit 15. Mai 2014 bis zur Hauptversammlung, die über das Geschäftsjahr 2018/19 beschließen wird.

Weitere Aufsichtsratsfunktionen: Stv. Vorsitzender des Aufsichtsrats der ARBIREO Capital AG in Frankfurt am Main

Weitere Mandate: Geschäftsführer und Mitgesellschafter der Carpe Diem GmbH, Düren

DR. JUTTA DÖNGES

geb. am 9. Mai 1973, bestellt seit 15. Mai 2014 bis zur Hauptversammlung, die über das Geschäftsjahr 2018/19 beschließen wird.

Dr. Jutta Dönges ist Mitglied des Leitungsausschusses der Bundesanstalt für Finanzmarktstabilisierung (FMSA)

STAVROS EFREMDIS

geb. am 27. September 1968, bestellt seit 8. Juni 2015 bis zur Hauptversammlung, die über das Geschäftsjahr 2018/19 beschließen wird.

Vorstandsfunktionen: Vorstand der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG in Frankfurt

DR. EDUARD ZEHETNER



geb. am 9. August 1951, bestellt als stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats vom 27. November 2013 bis 7. März 2014 und erneut bestellt vom 7. März 2014 bis 15. Mai 2014, danach erneut bestellt seit 15. Mai 2014 und mit Wirkung zum 30. April 2015 aus dem Aufsichtsrat zurückgetreten.

Weitere Aufsichtsratsfunktionen: Mitglied des Aufsichtsrats bei der A.M.I. Agency for Medical Innovations GmbH, bei der Privatstiftung Sparkasse Niederösterreich sowie bei der Sparkasse Niederösterreich Mitte West Aktiengesellschaft

Vorstandsfunktionen: Vorstandsvorsitzender der IMMOFINANZ AG mit Wirkung bis zum 30. April 2015

Dr. Zehetner ist außerdem Geschäftsführer der „HSF“ Vermögensverwaltung GmbH.

ELISABETH MANNINGER, vormals BULIS



geb. am 11. Februar 1962,
entsandt vom Arbeiterbetriebsrat am 2. Juni 2014 in den Aufsichtsrat

MARKUS SPERBER



geb. am 1. Juli 1985,
entsandt vom Angestelltenbetriebsrat am 2. Juni 2014 in den Aufsichtsrat

RAPHAEL LYGNOS



geb. am 31. Juli 1980,
entsandt vom Angestelltenbetriebsrat am 2. Juni 2014 in den Aufsichtsrat

AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat hat drei Ausschüsse eingerichtet:

PRÜFUNGS AUSSCHUSS

Mag. Vitus Eckert, Vorsitzender
 Dr. Eduard Zehetner bzw. sein Nachfolger, Dr. Oliver Schumy, stellvertretender Vorsitzender
 Mag. Klaus Hübner
 Elisabeth Manninger
 Markus Sperber

Der Prüfungsausschuss befasst sich mit Fragen der Rechnungslegung. Er ist für die Prüfung und Vorbereitung der Feststellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts, die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts, des Vorschlags für die Gewinnverteilung und des Corporate-Governance-Berichts zuständig. Weitere Aufgaben sind die Überwachung der Rechnungslegung, der Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems, der Abschlussprüfung sowie die Prüfung und Überwachung der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers. Im Geschäftsjahr 2014/15, das mit 30. April 2015 endete, tagte der Prüfungsausschuss viermal, nämlich am 15. Mai 2014 mit dem Schwerpunkt der Vorbereitung der Prüfung des Jahresabschlusses und der Vorstellung des Revisionsplans für das Geschäftsjahr 2014/15. Die nächste Sitzung fand am 29. August 2014 statt. Auf der Tagesordnung standen u.a. der Jahresabschluss und die Gewinnverwendung. Am 14. Oktober 2014 wurde erneut eine Sitzung zu dem Thema Tätigkeitsbericht der Internen Revision abgehalten. Die vierte Sitzung fand am 28. April 2015 statt. Tagesordnung war die Prüfungsplanung für das Geschäftsjahr 2014/15, der Tätigkeitsbericht der Revision sowie die Revisionsplanung für das Geschäftsjahr 2015/16.

Den gesetzlichen Vorgaben sowie dem Kodex entsprechend gehört dem Prüfungsausschuss mindestens ein Finanzexperte, namentlich Mag. Klaus Hübner, an. Zudem wurden zwei Betriebsratsmitglieder in den Prüfungsausschuss entsandt.

STRATEGIEAUSSCHUSS

Mag. Vitus Eckert, Vorsitzender
 Dr. Eduard Zehetner bzw. sein Nachfolger Dr. Oliver Schumy, stellvertretender Vorsitzender
 Prof. Dr. Volker Riebel
 Elisabeth Manninger
 Markus Sperber

Der Strategieausschuss ist für die kontinuierliche Überprüfung der Konzernstrategie und die diesbezügliche Beratung des Vorstands zuständig. Er berücksichtigt die strategischen Entwicklungsmöglichkeiten mit dem Ziel der langfristigen Verbesserung der Wettbewerbsposition der BUWOG Group und der nachhaltigen Wertschöpfung für die Aktionäre. Er verfolgt daher das relevante Marktgeschehen, evaluiert die Möglichkeiten der zukünftigen Entwicklung und überwacht den Wachstumskurs der BUWOG Group hinsichtlich der Entscheidungen von Investitionen, Devestitionen und Umstrukturierungsmaßnahmen. Im Geschäftsjahr 2014/15 tagte der Strategieausschuss nicht separat, da sämtliche Aufgaben dieses Ausschusses im Gesamtaufsichtsrat wahrgenommen wurden. In der Sitzung des Aufsichtsrats am 29. August 2014 wurde ein zusätzliches Mitglied, der Kapitalvertreter, Prof. Dr. Volker Riebel, bestellt.

PERSONAL- UND NOMINIERUNGS AUSSCHUSS

Mag. Vitus Eckert, Vorsitzender
 Dr. Eduard Zehetner bzw. sein Nachfolger Dr. Oliver Schumy, stellvertretender Vorsitzender
 Mag. Klaus Hübner

Der Personal- und Nominierungsausschuss unterbreitet dem Gesamtaufsichtsrat Vorschläge zur Besetzung frei werdender Mandate in Vorstand und Aufsichtsrat und befasst sich mit Fragen der Nachfolgeplanung. Er beschäftigt sich des Weiteren mit der Vergütung der Vorstandsmitglieder und der Ausgestaltung ihrer Anstellungsverträge. Im Geschäftsjahr 2014/15 tagte der Personal- und Nominierungsausschuss einmal. Am 17. September 2014 wurde über die Vergütung des Vorstands gesprochen. In der Aufsichtsratsitzung am 29. August 2014 wurde Mag. Klaus Hübner als ein zusätzliches Mitglied der Kapitalvertreter gewählt.

UNABHÄNGIGKEIT DES AUFSICHTSRATS

Die Aufsichtsratsmitglieder sind dem Unternehmensinteresse verpflichtet und haben allfällige Interessenkonflikte unverzüglich offenzulegen. Sie nehmen keine Organfunktionen in anderen Gesellschaften wahr, die zur BUWOG AG in Wettbewerb stehen.

Der Aufsichtsratsvorsitzende, Mag. Vitus Eckert, ist Partner der Rechtsanwaltskanzlei Eckert Fries Prokopp Rechtsanwälte GmbH, Baden bei Wien. Die Rechtsanwaltskanzlei hat für Rechtsberatung von Gesellschaften der BUWOG Group im Geschäftsjahr 2014/15 in Summe EUR 37.855,29 verrechnet. Die mit der Kanzlei vereinbarten Honorarkonditionen, insbesondere Stundensätze, sind marktüblich.

Abgesehen davon bestehen keine Verträge im Sinne der L-Regel 48 zwischen Mitgliedern des Aufsichtsrats und der BUWOG AG oder ihrer Tochterunternehmen, an denen ein Aufsichtsratsmitglied ein erhebliches wirtschaftliches Interesse hat. Die Aufsichtsratsmitglieder haben die C-Regel 53 des ÖCGK und die im Anhang 1 des ÖCGK angeführten Leitlinien als Kriterien für ihre Unabhängigkeit definiert. Alle Mitglieder haben sich nach diesen Kriterien als unabhängig erklärt. Fünf Mitglieder des Aufsichtsrats, Mag. Vitus Eckert (Aufsichtsratsvorsitzender), Mag. Klaus Hübner, Prof. Dr. Volker Riebel, Dr. Jutta A. Dönges und Stavros Efremidis erfüllen die zusätzlichen Unabhängigkeitskriterien gem. C-Regel 54 ÖCGK und vertreten im Sinne dieser C-Regel 54 ÖCGK weder einen Aktionär mit einer Beteiligung von mehr als 10% noch dessen Interessen. Ergänzend wird festgehalten, dass Mag. Vitus Eckert mit den Stimmen der IMMOFINANZ AG in den Aufsichtsrat gewählt wurde.

LEITLINIEN FÜR DIE UNABHÄNGIGKEIT DES AUFSICHTSRATS

Gemäß C-Regel 53 des ÖCGK ist ein Aufsichtsratsmitglied als unabhängig anzusehen, wenn es in keiner geschäftlichen oder persönlichen Beziehung zu der Gesellschaft oder deren Vorstand steht, die einen materiellen Interessenkonflikt begründet und daher geeignet ist, das Verhalten des Mitglieds zu beeinflussen. Der Aufsichtsrat der BUWOG AG hat die folgenden, im Anhang 1 zum ÖCGK enthaltenen Leitlinien als Kriterien für die Beurteilung der Unabhängigkeit seiner Mitglieder festgelegt:

- Das Aufsichtsratsmitglied war in den vergangenen fünf Jahren nicht Mitglied des Vorstands oder leitender Angestellter der Gesellschaft oder eines Tochterunternehmens der Gesellschaft.
- Das Aufsichtsratsmitglied unterhält zu der Gesellschaft oder einem Tochterunternehmen der Gesellschaft kein Geschäftsverhältnis in einem für das Aufsichtsratsmitglied bedeutenden Umfang oder hat im letzten Jahr ein solches unterhalten. Dies gilt auch für Geschäftsverhältnisse mit Unternehmen, an denen das Aufsichtsratsmitglied ein erhebliches wirtschaftliches Interesse hat, jedoch nicht für die Wahrnehmung von Organfunktionen im Konzern. Die Genehmigung einzelner Geschäfte durch den Aufsichtsrat gem. L-Regel 48 führt nicht automatisch zur Qualifikation als nicht unabhängig.
- Das Aufsichtsratsmitglied war in den letzten drei Jahren nicht Abschlussprüfer der Gesellschaft oder Beteiligter oder Angestellter der prüfenden Prüfungsgesellschaft.
- Das Aufsichtsratsmitglied ist nicht Vorstandsmitglied in einer anderen Gesellschaft, in der ein Vorstandsmitglied der Gesellschaft Aufsichtsrat ist.
- Das Aufsichtsratsmitglied gehört nicht länger als 15 Jahre dem Aufsichtsrat an. Dies gilt nicht für Aufsichtsratsmitglieder, die Anteilseigner mit einer unternehmerischen Beteiligung sind oder die Interessen eines solchen Anteilseigners vertreten.
- Das Aufsichtsratsmitglied ist kein enger Familienangehöriger (direkte Nachkommen, Ehegatten, Lebensgefährten, Elternteil, Onkeln, Tanten, Geschwister, Nichten, Neffen) eines Vorstandsmitglieds oder von Personen, die sich in einer in den vorstehenden Punkten beschriebenen Position befinden.

ENTHERRSCHUNGSVERTRAG ZWISCHEN IMMOFINANZ AG UND BUWOG AG

Die von der IMMOFINANZ AG und verbundenen Unternehmen gehaltenen Aktien der BUWOG AG, derzeit 49%, unterliegen vertraglichen Stimmrechtsbeschränkungen gem. dem zwischen den Gesellschaften geschlossenen Entherrschungsvertrag. Bezüglich des Inhalts dieses Vertrags wird auf die Ausführungen im Lagebericht im Kapitel „Angaben zum Kapital“ ab Seite 168 verwiesen. Zudem ist der Vertrag in der aktualisierten Fassung von März 2015 auch im Internet unter www.buwog.com in der Rubrik „Investor Relations“ abrufbar. In den Hauptversammlungen der BUWOG AG hat IMMOFINANZ AG lediglich bei der Aufsichtsratswahl von Mag. Vitus Eckert, Dr. Eduard Zehetner bzw. Dr. Oliver Schumy ihr Stimmrecht aus den BUWOG-Aktien ausgeübt. Die Wahl der übrigen vier Mitglieder erfolgte ohne die Stimmen der IMMOFINANZ AG.

ZUSAMMENWIRKEN VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Der Vorstand und der Aufsichtsrat arbeiten bei der Erfüllung ihrer Pflichten zum Wohle der Gesellschaft eng zusammen. Sie unterstützen sich gegenseitig nach Kräften und unter Berücksichtigung der Grundsätze guter Unternehmensführung. Der Vorstand bereitet die Unterlagen für die Sitzungen und Beschlussfassungen des Aufsichtsrats vor und stellt sie ihm rechtzeitig zur Verfügung. Er pflegt die offene Diskussion mit dem Aufsichtsrat, stimmt mit ihm die strategische Ausrichtung des Unternehmens ab und erörtert den Stand der strategischen Umsetzung. Bei wichtigen Anlässen, die insbesondere für die Rentabilität oder Liquidität von erheblicher Bedeutung sind, informiert der Vorstand den Aufsichtsrat unverzüglich.

VERGÜTUNGSBERICHT

VERGÜTUNG DES VORSTANDS

Die Vergütung der Vorstandsmitglieder enthält einen fixen und einen zielerreichungsabhängigen, jährlichen, variablen Bonus (STI) sowie die Einräumung von Optionen zum Erwerb von BUWOG-Aktien in Form eines Long-Term-Incentive-Programms (LTIP).

FIXER VERGÜTUNGSBESTANDTEIL

Den Mitgliedern des Vorstands wird als Fixbezug ein Bruttojahresgehalt, zahlbar in 14 gleichen Teilbeträgen zu den üblichen Gehaltsterminen im Jahr, ausbezahlt. Neben den Fixbezügen erhalten die Vorstandmitglieder Sachbezüge in Form eines Dienstwagens, bzw. Herr Dr. Ronald Roos erhält zusätzlich eine Dienstwohnung. Für den Vorstandsvorsitzenden wird zudem eine beitragsorientierte Betriebspension in der Höhe von 10% p.a. seiner Fixbezüge als Entgeltbestandteil entrichtet. Details dazu finden sich im Anhang zum Konzernabschluss. Für die Organe der BUWOG AG wurde eine Manager-Vermögensschadenshaftpflicht-Versicherung (D&O-Versicherung) mit einem Deckungsumfang von EUR 25 Mio. abgeschlossen, die keinen Selbstbehalt für die betroffenen Manager vorsieht. Weiters wurde eine Vertrauensschaden-Versicherung mit einer Versicherungssumme in Höhe von EUR 15 Mio. und einem Selbstbehalt in Höhe von EUR 500.000 je Schadensfall abgeschlossen. Die zwei Versicherungen bauen aufeinander auf und ergänzen einander zu einer kombinierten Deckung.

ZIELERREICHUNGSABHÄNGIGER JÄHRLICHER VARIABLER BONUS (STI)

Der STI liegt je nach Vorstandsmitglied zwischen 37,5% und 100% der Fixbezüge und wird nach folgenden Maßgaben ermittelt: Es wird jährlich im Vorhinein eine Zielvereinbarung mit dem Personal- und Vergütungsausschuss des Aufsichtsrats getroffen, wobei qualitative und quantitative Zielkategorien mit entsprechenden Zielwerten zu vereinbaren sind. Darunter fallen der Recurring FFO pro Aktie und das Ergebnis vor Steuern pro Aktie mit jeweils 40% sowie andere individuelle Ziele mit 20% des STI. Der zielerreichungsabhängige Bonus wird im Ausmaß von 80% in der Form akontiert, dass je 1/14 mit dem laufenden Gehalt ausgezahlt wird. Die endgültige Höhe des STI wird nach erfolgter Feststellung des Jahresabschlusses durch den Aufsichtsrat oder den Vergütungsausschuss betragsmäßig festgesetzt, spätestens vier Wochen nach Vorliegen des testierten Jahresabschlusses schriftlich bekanntgegeben und abzüglich des Akonto mit der nächsten Gehaltsabrechnung ausgezahlt. Ein etwaig ausgezahlter Überschuss hat das Vorstandsmitglied in der Form zurückzuzahlen, dass die Akonti für das nachfolgende Geschäftsjahr gleichmäßig gekürzt werden. Der Aufsichtsrat kann den Vorstandsmitgliedern zudem eine Sonderprämie für außergewöhnliche Leistungen in einem Geschäftsjahr gewähren. In allen Vorstandsverträgen wurden „Change of Control“-Klauseln definiert, die diesbezügliche Ansprüche im Falle einer vorzeitigen Beendigung regeln. Je nach Restlaufzeit des Vorstandsmandats bleiben die Ansprüche der Vorstandsmitglieder aus den Vorstandsverträgen für ein bis maximal zwei Jahre aufrecht. Beginnend mit dem 1. Juli 2015 wurde Herr DI Herwig Teufelsdorfer bis zum 30. Juni 2018 als COO in den Vorstand der BUWOG AG bestellt. Herr Teufelsdorfer wird im Rahmen seines Vorstandsmandats einen fixen annualisierten Jahresbezug in Höhe von TEUR 250,0 sowie einen variablen Bezug in der Spannweite von EUR 0,0 bis TEUR 250,0 erhalten.

VORSTANDSBEZÜGE

in TEUR	Mag. Daniel Riedl				Dr. Ronald Roos			
	2014/15	2014/15 (Min.)	2014/15 (Max.)	2013/14 ¹⁾	2014/15	2014/15 (Min.)	2014/15 (Max.)	2013/14 ¹⁾
Fixbezug	720,0	720,0	720,0	5,2	250,0	250,0	250,0	42,9
Sachbezug	8,6	8,6	8,6	0,1	28,6	28,6	28,6	6,8
Beiträge an Pensionskassen	72,0	72,0	72,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe Fixbezüge	800,6	800,6	800,6	5,3	278,6	278,6	278,6	49,7
Short-Term Incentive	270,0	0,0	270,0	2,0	250,0	0,0	250,0	50,7
Summe variable Bezüge	270,0	0,0	270,0	2,0	250,0	0,0	250,0	50,7
Gesamtbezüge	1.070,6	800,6	1.070,6	7,3	528,6	278,6	528,6	100,4

1) Eine unmittelbare Vergleichbarkeit der Vorjahreszahlen mit jenen des aktuellen Geschäftsjahres ist nicht gegeben, da Mag. Daniel Riedl erst seit 28. April 2014 und Dr. Ronald Roos erst seit 17. Februar 2014 Bezüge von der BUWOG AG erhalten haben.

LONG-TERM-INCENTIVE-PROGRAMM

Zusätzlich zum STI wurde für die Vorstandsmitglieder, Herrn Mag. Daniel Riedl und Herrn Dr. Ronald Roos in der ordentlichen Hauptversammlung am 14. Oktober 2014 eine bedingte Kapitalerhöhung zur Einräumung von Aktienoptionen im Rahmen eines Long-Term-Incentive-Programms 2014 (LTIP 2014) vorgestellt und beschlossen. Durch die Einräumung von Optionen zum Erwerb von BUWOG-Aktien an das Vorstandsmitglied im Rahmen dieses LTIP soll ein Teil der variablen Vergütung des Vorstandsmitglieds direkt mit der Kursentwicklung der BUWOG-Aktien verknüpft werden, die Motivation und Identifikation des Vorstandsmitglieds und seine Bindung an die BUWOG-Gruppe gestärkt werden und eine Angleichung der Interessen des Vorstandsmitglieds an die Interessen der Aktionäre der BUWOG AG erreicht werden.

Die BUWOG AG räumt daher den beiden Vorstandsmitgliedern Mag. Daniel Riedl und Dr. Ronald Roos insgesamt 720.000 Stück Optionen zum Erwerb von BUWOG-Aktien zum Ausübungspreis von jeweils EUR 13,00 ein. Der Ausübungspreis entspricht dem Kurs der Erstnotiz der BUWOG-Aktie am 28. April 2014 an der Frankfurter Wertpapierbörse. Die eingeräumten Aktienoptionen werden jeweils in Basis-Optionen und drei Tranchen an Bonus-Optionen aufgegliedert. Die Ausübbarkeit hängt vom Erreichen der Erfolgsziele im jeweiligen Geschäftsjahr bezogen auf den jeweiligen Börsenkurs im Verhältnis zum EPRA-NAV pro Aktie ab und honoriert die Arbeit des Vorstandes zum Abbau des bei Börsenstart implizierten Abschlags zum Buchwert. Damit ist sichergestellt, dass eine Interessengleichheit zwischen Aktionären und Vorstandsmitgliedern durch das LTIP 2014 hergestellt wird. Das LTIP 2014 sieht ein Eigeninvestment des teilnehmenden Vorstandsmitglieds in BUWOG-Aktien von 50% eines Bruttojahresfixgehalts vor. Das Eigeninvestment ist über einen Zeitraum von drei Geschäftsjahren beginnend mit dem Geschäftsjahr 2014/2015 aufzubauen. Die Aufteilung der Optionen und die Erfolgsziele sind nachstehend im Überblick dargestellt:

AUFTEILUNG OPTIONEN UND ERFOLGSZIELE

Art	Basis-Optionen	Bonus-Optionen Tranche 1	Bonus-Optionen Tranche 2	Bonus-Optionen Tranche 3	Summe
Zeitraum	Beginn	1. Jahr GJ 2014/15	2. Jahr GJ 2015/16	3. Jahr GJ 2016/17	-
NAV Ziel ¹⁾		85,0%	92,5%	100,0%	-
Mag. Daniel Joachim Riedl (CEO)	75.000	100.000	130.000	175.000	480.000
%-Satz	16%	21%	27%	36%	100%
Dr. Ronald Roos (CFO)	50.000	50.000	60.000	80.000	240.000
%-Satz	21%	21%	25%	33%	100%
Aktienkursziel	erreicht	erreicht	erreicht	offen	-

¹⁾ Aktienkurs an fünf Handelstagen über NAV zum vorangehenden Bilanzstichtag.

Insgesamt beträgt der Schätzwert der im Rahmen des LTIP 2014 eingeräumten Optionen zum Bilanzstichtag EUR 4.103.100. Die Optionen können grundsätzlich erst nach Ablauf einer Wartefrist von vier Geschäftsjahren, erstmals im fünften Geschäftsjahr 2018/2019 nach Beginn des Programms ausgeübt werden. In bestimmten Fällen der vorzeitigen Beendigung des Vorstandsmandats ist eine Ausübung auch vor diesem Zeitraum möglich. Unter anderem sind die Basis-Optionen und Bonus-Optionen, deren Erfolgsziel erfüllt wurde, bei Beendigung des Vorstandsvertrags infolge eines Change-of-Controls zulässig. Eine zusätzliche Haltefrist für die durch Optionsausübung erworbenen BUWOG-Aktien ist nicht vorgesehen (Regel 28 ÖCGK); werden die derzeit bis Ende des Geschäftsjahres 2016/2017 laufenden Vorstandsmandate nicht verlängert, beträgt die Wartefrist bis zur Optionsausübung drei Geschäftsjahre. Die Gesellschaft ist berechtigt, die bei Optionsausübung zu übertragenden BUWOG-Aktien entweder aus bedingtem Kapital, einem genehmigten Kapital oder aus eigenen Aktien der Gesellschaft zu liefern. Im Berichtszeitraum waren die LTIP 2014-Optionen nicht ausübbar, sodass auch keine Optionen ausgeübt wurden.

Im Geschäftsjahr 2014/15 wurde in der Gewinn- und Verlustrechnung ein nicht liquiditätswirksamer Aufwand in Höhe von insgesamt TEUR 1.180,1 für das Long-Term-Incentive-Programm für die Vorstandsmitglieder erfasst, davon entfallen TEUR 763,2 auf die Aktienoptionen für Mag. Daniel Riedl und TEUR 416,8 auf die Aktienoptionen für Dr. Ronald Roos. Für nähere Details zum Long-Term-Incentive-Programm für die Vorstandsmitglieder wird auf das Kapitel 6.12.2 Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen verwiesen.

VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATS

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhielten für das Geschäftsjahr 2014/15 neben der Abgeltung ihrer Spesen keine gesonderte Vergütung. Es wurde in der ordentlichen Hauptversammlung im Berichtsjahr kein Beschluss über die Vergütung des Aufsichtsrats gefasst. Über die Vergütung für die betreffenden Aufsichtsratsmitglieder für das Geschäftsjahr 2014/15 wird die ordentliche Hauptversammlung am 13. Oktober 2015 entscheiden. Für die Vergütung des Aufsichtsrats wurden im Rahmen des Konzernabschlusses Rückstellungen in Höhe von TEUR 195 gebildet (siehe Kapitel 8.8.3 Angaben zu Organen und Organbezügen des Konzernabschlusses).

COMPLIANCE

Der Vorstand hat in Übereinstimmung mit dem Österreichischen Börsegesetz und der Emittenten-Compliance-Verordnung eine Compliance-Richtlinie verfasst, die die missbräuchliche Verwendung und Weitergabe von Insiderinformationen und compliancerelevanter Informationen vermeiden soll. Die Vorschriften dieser Compliance-Richtlinie gelten für alle Mitarbeiter der BUWOG Group sowie für den Aufsichtsrat. Der Vorstand will damit die Gleichbehandlung aller Aktionäre, eine Vermeidung von Interessenkollisionen und die Wahrung der Interessen aller Anspruchsgruppen sicherstellen. Um Führungskräfte und Personen aus den definierten Vertraulichkeitsbereichen sowie auch alle übrigen Mitarbeiter mit den Bestimmungen dieser Compliance-Richtlinie vertraut zu machen und zur Förderung des Bewusstseins hinsichtlich eines verantwortungsvollen Umgangs mit vertraulichen Informationen, hält die BUWOG in regelmäßigen Abständen Schulungen ab. Darüber hinaus wurden Sperrfristen und Handelsverbote vor sensiblen Unternehmensereignissen, wie der Veröffentlichung der Quartals- und Jahresergebnisse, festgelegt. Zudem wurden ein Compliance-Verantwortlicher und ein Stellvertreter ernannt. Die Einhaltung der Compliance-Richtlinie wird kontinuierlich überwacht. Ebenso wurde ein internes Hinweisgebersystem in Zusammenarbeit mit der Internen Revision und dem Risikomanagement eingerichtet.

MASSNAHMEN ZUR FÖRDERUNG VON FRAUEN

Die BUWOG AG bietet weiblichen und männlichen Mitarbeitern gleiche Vergütung, gleiche Aufstiegschancen und gleichberechtigte Zusammenarbeit. Zum 30. April 2015 waren in 26,67% aller Führungspositionen Frauen tätig. Mit Dr. Jutta Dönges wurde durch die außerordentliche Hauptversammlung eine Frau in den Aufsichtsrat der BUWOG AG berufen. Der Anteil von Frauen an der Gesamtbelegschaft betrug zu diesem Stichtag 57,52%. Aktuell werden Coaching-Maßnahmen zur weiteren Steigerung des Frauenanteils in Führungspositionen, bei denen sowohl die fachliche als auch die persönliche Weiterentwicklung im Fokus stehen, angeboten. Weiters gibt es als personalpolitische Maßnahme zur besseren Vereinbarkeit von Familie und Beruf eine Homeoffice-Regelung.

DIRECTORS' DEALINGS

Gem. § 48d Abs. 4 Börsegesetz haben Personen mit Führungsaufgaben und Personen, die in enger Beziehung zu einer Führungskraft stehen, die von ihnen getätigten An- oder Verkäufe von BUWOG-Aktien der Finanzmarktaufsicht zu melden. Die Transaktionsmeldungen werden auf der Webseite der BUWOG AG mittels Link auf die entsprechende Webseite der Finanzmarktaufsicht veröffentlicht. Nachstehend findet sich eine Übersicht über den direkten und indirekten Aktienbesitz der Organmitglieder.

ANZAHL DER BUWOG-AKTIE - VORSTAND

(jeweils inklusive nahestehender Personen) zum 30. April 2015

Mag. Daniel Riedl	74.234 Aktien
Dr. Ronald Roos	12.849 Aktien
Herwig Teufelsdorfer	759 Aktien

ANZAHL DER BUWOG-AKTIE - AUFSICHTSRAT

(jeweils inklusive nahestehender Personen) zum 30. April 2015

Mag. Vitus Eckert	5.136 Aktien
Dr. Eduard Zehetner	93.339 Aktien
Mag. Klaus Hübner	4.000 Aktien
Prof. Dr. Volker Riebel	3.000 Aktien

INTERNE REVISION UND RISIKOMANAGEMENT

In Übereinstimmung mit der C-Regel 18 des ÖCGK ist die Interne Revision als eigene Stabsstelle des Vorstands eingerichtet. Über den Revisionsplan und die damit verbundenen Ergebnisse wird mindestens einmal jährlich dem Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats berichtet. In der Sitzung des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrats am 28. April 2015 wurden die Kenntnisnahme und Genehmigung des Revisionsplans für das Geschäftsjahr 2015/16 einstimmig beschlossen. Weiters wurde ein internes Kontroll- und Risikomanagementsystem eingerichtet, das dem Bereich Projektmanagement (PMO) untergliedert ist.

EXTERNE EVALUIERUNG

Die BUWOG AG hat die Einhaltung der Bestimmungen des ÖCGK für das Geschäftsjahr 2014/15 extern von der Deloitte Audit Wirtschaftsprüfung GmbH evaluieren lassen. Der Bericht über die externe Evaluierung der Einhaltung des ÖCGK steht auf www.buwog.com unter dem Menüpunkt „Investor Relations/Corporate Governance/Berichte“ zum Download bereit.



SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN

Es liegt ein herausforderndes und spannendes Jahr hinter uns. Die BUWOG Group hat sich im ersten eigenständigen Geschäftsjahr 2014/15 überaus positiv entwickelt. Nach der Erstnotiz am 28. April 2014 an den Börsen Frankfurt und Wien sowie am 29. April 2014 an der Börse in Warschau wurde die Aktie im September 2014, nach nur vier Monaten Börsennotiz, in den ATX aufgenommen. Von der Erstnotiz bis zum Stichtag 30. April 2015 konnte die BUWOG-Aktie eine Wertsteigerung um rund 39% auf EUR 18,09 verzeichnen. Gleichzeitig konnte der anfängliche Abschlag auf den EPRA Net Asset Value von rund 24% zum Börsenstart in einen leichten Aufschlag zum Berichtsstichtag gedreht werden. Im Rahmen der Neubewertung des Sektors aufgrund leicht steigender Zinsen im langfristigen Bereich, notiert die BUWOG-Aktie aktuell mit einer leichten Prämie von rund 3,3% (31. Juli 2015) auf den EPRA Net Asset Value je Aktie.

Um die nach dem Börsengang veränderte Aktionärsstruktur der BUWOG AG auch im Aufsichtsrat abzubilden, wurde in der außerordentlichen Hauptversammlung der BUWOG AG vom 15. Mai 2014 der Aufsichtsrat neu gewählt. Dabei sah der zweite Tagesordnungspunkt neben der Erhöhung von vier auf fünf Mitglieder (Kapitalvertreter) die Neuwahl des Aufsichtsrats vor. Bei der Wahl der Aufsichtsratsmitglieder nahm die IMMOFINANZ AG, in Übereinstimmung mit dem Entherrschungsvertrag, nur an der Wahl von zwei der insgesamt fünf Kandidaten teil. Mit Beschluss dieser Hauptversammlung wurden Dr. Jutta Dönges, Dr. Eduard Zehetner, Mag. Klaus Hübner, Prof. Dr. Volker Riebel und ich in den Aufsichtsrat gewählt. In der folgenden konstituierenden Aufsichtsratsitzung nahm ich die Wahl zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats an, während Dr. Eduard Zehetner zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt wurde. In dieser Sitzung wurden auch der Prüfungsausschuss, der Strategieausschuss sowie der Personal-

und Nominierungsausschuss eingerichtet. Details dazu finden Sie im Corporate-Governance-Bericht ab Seite 109. Zudem wurden am 2. Juni 2014 vom österreichischen Betriebsrat Frau Elisabeth Manninger (vormals Bulis), Herr Markus Sperber und Herr Raphael Lygnos in den Aufsichtsrat entsandt.

Da Herr Dr. Eduard Zehetner mit zeitgleichem Ausscheiden als Vorstandsvorsitzender der IMMOFINANZ AG auch sein Aufsichtsratsmandat der BUWOG AG mit Wirkung zum 30. April 2015 zurücklegte, wurde in der Hauptversammlung am 14. Oktober 2014 Herr Dr. Oliver Schumy mit Wirkung zum 1. Mai 2015 in den Aufsichtsrat gewählt. In der darauffolgenden Aufsichtsratsitzung hat Herr Dr. Oliver Schumy die Wahl zum Stellvertreter des Vorsitzenden des Aufsichtsrats angenommen.

Im Hinblick auf die jüngeren Entwicklungen bei börsennotierten Immobiliengesellschaften haben sich Aufsichtsrat und Vorstand dazu entschlossen, den Konzerneingangsschutz für Aktionäre zu verbessern und zu diesem Zweck eine außerordentliche Hauptversammlung der BUWOG AG für den 8. Juni 2015 – und damit nach dem Berichtszeitraum – einberufen. Die Tagesordnung sah unter anderem Beschlussfassungen zu Satzungsänderungen wie insbesondere die Senkung der Kontrollschwelle für Pflichtangebote auf 20%, eine Erhöhung von bis dahin fünf auf sechs Aufsichtsratsmitglieder (Kapitalvertreter) sowie die Wahl von Herrn Stavros Efremidis als sechstes Aufsichtsratsmitglied vor. Sämtliche Vorschläge zur Beschlussfassung wurden von den Aktionären mit großer Mehrheit angenommen.

Um den Wachstumskurs der Gesellschaft zu unterstützen, bestellte der Aufsichtsrat in seiner Sitzung vom 22. Juni 2015 Herrn DI Herwig Teufelsdorfer mit Wirkung ab 1. Juli 2015 zu einem weiteren Mitglied des Vorstands mit Zuständigkeit für die Bereiche Portfolio Management, Asset Management, Property



Vitus Eckert
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Management sowie Transaktionen und Einzelwohnungsverkauf. Im Zuge der damit verbundenen Neuverteilung der Geschäftsbereiche übernahm Herr Mag. Daniel Riedl den Bereich Investor Relations & Corporate Finance. Herr Dr. Ronald Roos verantwortet weiterhin die Zentralabteilungen Rechnungswesen & Steuern, Corporate Development, Einkauf, IT und Real Estate Finance & Cash Management.

Als Aufsichtsrat werden wir die strategische Weiterentwicklung der BUWOG Group in enger Abstimmung mit dem Vorstand vorantreiben, wobei wir insbesondere weitere Ankäufe in Deutschland ins Auge fassen und die Stärkung des Bereichs Property Development anstreben. Im Rahmen der regelmäßigen Berichterstattung werden Sie über die diesbezüglichen Fortschritte detailliert informiert werden. Zudem wurde in diesem Geschäftsjahr intensiv an der Weiterentwicklung des Corporate-Governance-Instrumentariums gearbeitet, die Details dazu sowie nähere Informationen zu den Tätigkeiten des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse finden Sie im Corporate-Governance-Bericht ab Seite 106.

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat den nach UGB erstellten Jahresabschluss 2014/15 samt Lagebericht, den nach International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellten Konzernabschluss 2014/15 samt Konzernlagebericht, den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands sowie den Corporate-Governance-Bericht 2014/15 vorgelegt. Der Jahresabschluss 2014/15 samt Lagebericht und der Konzernabschluss 2014/15 samt Konzernlagebericht wurde von Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH als Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die Jahres- und Konzernabschlussunterlagen sowie die Prüfberichte des Abschluss- und Konzernabschlussprüfers wurden im Prüfungsausschuss im Beisein von Vertretern des Abschluss-

und Konzernabschlussprüfers und des Vorstands eingehend erörtert und gemäß § 96 AktG geprüft. Als Ergebnis dieser Prüfung und Erörterung haben die Mitglieder des Prüfungsausschusses einstimmig beschlossen, dem Aufsichtsrat die uneingeschränkte Annahme zu empfehlen. Vom Aufsichtsrat wurde der Jahresabschluss zum 30. April 2015 gebilligt und damit gemäß § 96 Abs. 4 AktG festgestellt. Der Aufsichtsrat unterstützt zudem den Vorschlag des Vorstands an die Hauptversammlung auch für das Geschäftsjahr 2014/15 eine Dividende in Höhe von rund EUR 68,7 Mio. auszuschütten, was rund 3,9% des EPRA Net Asset Value entspricht. Je Aktie entspricht das EUR 0,69 bzw. einer Rendite zum Schlusskurs am 30. April 2015 in Höhe von 3,8%. Mittelfristig soll sich die Dividende in Summe auf rund 60% bis 65% des Recurring FFO belaufen, womit neben einer attraktiven Aktionärsvergütung auch die Fortsetzung des Wachstumskurses der BUWOG Group sichergestellt werden soll.

Im Namen des gesamten Aufsichtsrats bedanke ich mich bei den Mitgliedern des Vorstands und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der BUWOG Group für ihr herausragendes Engagement. Den Aktionären der BUWOG AG danke ich für das entgegengebrachte Vertrauen und lade sie gleichzeitig ein, die BUWOG Group auch weiterhin zu begleiten.

Mit freundlichen Grüßen

Mag. Vitus Eckert
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Wien, 27. August 2015



LAGEBERICHT

HINWEIS

Die BUWOG Group in ihrer heutigen Struktur besteht per Ende April 2014. In Zusammenhang mit dem Spin-off von der IMMOFINANZ Group wurde die BUWOG Group neu aufgestellt – mit der BUWOG AG als Dachgesellschaft. Sämtliche Tochtergesellschaften wurden in den Konzernabschluss der BUWOG Group erst mit Wirksamwerden der Abspaltung Ende April 2014 einbezogen.

Die im geprüften Konzernabschluss beinhaltete Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung bzw. die Konzern-Geldflussrechnung beinhalten für den Vorjahreszeitraum lediglich Erträge und Aufwendungen bzw. Zahlungsströme der BUWOG AG. Dagegen reflektieren die in diesem Lagebericht angeführten Ergebniskennzahlen des Vorjahreszeitraums auch den BUWOG GmbH Unternehmensbereich und damit die BUWOG Group so, als hätte sie für das gesamte Berichtsjahr vom 1. Mai 2013 bis 30. April 2014 bestanden. Zu diesem Zweck und zur Erläuterung von Finanz- und Ertragskennzahlen wurde eine Pro-forma-Gewinn- und Verlustrechnung sowie eine Pro-forma-Konzern-Geldflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2013 bis 30. April 2014 erstellt (vgl. dazu auch Kapitel 8 „Erläuterungen zu Pro-forma-Angaben der BUWOG Group (ungeprüft)“ des Konzernabschlusses).

Die dargestellten Vermögenskennzahlen per 30. April 2014 und 30. April 2015 stehen im Einklang mit dem geprüften Konzernabschluss.

GESAMTWIRTSCHAFTLICHES UMFELD

SCHWACHE DYNAMIK DER WELTWIRTSCHAFT

Die globale Wirtschaft hat sich nach Einschätzung der Weltbank von den Folgen der Finanzkrise noch nicht vollständig erholt. Für das Jahr 2014 wurde ein Wachstum von rund 2,6% errechnet, und auch die Prognosen für 2015 und 2016 sind mit einer Bandbreite von 3% bis 3,3% verhalten.

Von der Erholung auf den Arbeitsmärkten und der lockeren Geldpolitik der Notenbanken profitierten besonders die USA und Großbritannien, während für die Euro-Zone und Japan nur zögerliche Fortschritte zu vermelden waren. Sinkende Rohstoffpreise, politische Unruhen, der ungewisse Ausgang der Griechenland-Krise sowie niedrige Zinsen werden die Entwicklung der Weltwirtschaft im Jahr 2015 prägen.

WIRTSCHAFTSINDIKATOREN IM ÜBERBLICK

	BIP-Wachstum 2014 in %	Prognose BIP-Wachstum 2015 in %	Prognose BIP-Wachstum 2016 in %	Arbeitslosen- quote April 2015 in %	Jährliche Inflationsrate April 2015 in %	Öffentlicher Brutto- schuldenstand 2014 in % des BIP	Veränderung Brutto- schuldenstand zu Vorjahr in PP
EU-28	1,3	1,8	2,1	9,7	-	86,8	1,1
Euroraum (18 Mitgliedsländer)	0,8	1,5	1,9	11,1	-	92,0	0,9
Österreich	0,4	0,8	1,5	5,7	0,9	84,5	3,6
Deutschland	1,6	1,9	2,0	4,7	0,3	74,8	-2,4

Quelle: Europäische Kommission, Eurostat

UNEINHEITLICHE KONJUNKTURENTWICKLUNG IN EUROPA

Laut Berechnungen der Europäischen Kommission vom Frühjahr 2015 konnte die Gesamtwirtschaft der 28 EU-Mitgliedsländer im Jahr 2014 im Durchschnitt um 1,3% zulegen und damit die Stagnation des Vorjahres überwinden. Die Prognosen für 2015 bzw. 2016 gehen von BIP-Steigerungsraten in Höhe von 1,8% bzw. 2,1% aus. Die konjunkturelle Erholung war in den einzelnen europäischen Volkswirtschaften unterschiedlich stark ausgeprägt. Bis auf Finnland, Italien, Zypern und Kroatien konnte in allen Ländern ein zumindest leichtes Wirtschaftswachstum erzielt werden. Besonders stark war es in Irland mit 4,8%, in Slowenien und der Slowakei mit jeweils rund 2,5% sowie in Ungarn mit 3,6%.

Im Euroraum war die Konjunktur 2014 mit einem Anstieg von 0,8% im Allgemeinen schwächer als in der gesamten EU, obwohl die Exportwirtschaft von einer Abwertung des Euros profitierte. Vor allem die großen Volkswirtschaften wie Frankreich und Spanien blieben hinter den ursprünglichen Wachstumserwartungen zurück. Für 2015 bzw. 2016 rechnet die Europäische Kommission mit einem BIP-Anstieg im Euroraum von 1,5% bzw. 1,9%.

SCHWACHE KONJUNKTUR IN ÖSTERREICH MIT POSITIVEN VORZEICHEN

Zum zweiten Mal in Folge schrammte die österreichische Wirtschaft im Jahr 2014 mit einem Wachstum von lediglich 0,4% nur knapp an einer Rezession vorbei. Die Exportwirtschaft konnte hingegen leicht zulegen. Der private Konsum zeigte sich jedoch verhalten, obwohl das durchschnittlich verfügbare Einkommen um rund 5% auf EUR 23.200 angestiegen ist. Gemessen am Verbraucherpreisindex, ging die jährliche Inflation per Ende April 2015 von 1,6% des Vorjahres auf 0,9% zurück. Die Unsicherheit der Bevölkerung über die weitere wirtschaftliche Entwicklung stand auch im Einfluss einer angespannten Situation am Arbeitsmarkt. Berechnet nach internationalen Standards, stieg die Arbeitslosenquote per Ende April 2015 von 4,9% des Vorjahres auf 5,7%. Verhalten zeigte sich auch die Bereitschaft der österreichischen Wirtschaft, Investitionen zu tätigen. Der Anteil der Bruttoinvestitionen am BIP ging im Vergleich zum Vorjahr von 22,8% auf 22,5% zurück.

Die Bereitschaft der österreichischen Unternehmen, expansive Investitionen zu tätigen, zeigte sich auch im ersten Halbjahr 2015 nach wie vor verhalten. Zu groß scheinen die Unsicherheiten den weiteren Konjunkturverlauf und die daraus resultierende Auftragslage betreffend.

Für 2015 und 2016 wird trotz der notwendigen Konsolidierung der öffentlichen Haushalte mit einer deutlichen Konjunkturbelebung gerechnet. Die Prognosen für das BIP-Wachstum belaufen sich für diese Jahre auf 0,8% bzw. 1,5%; beide Werte liegen damit deutlich unter den Erwartungen für den EU-Durchschnitt.

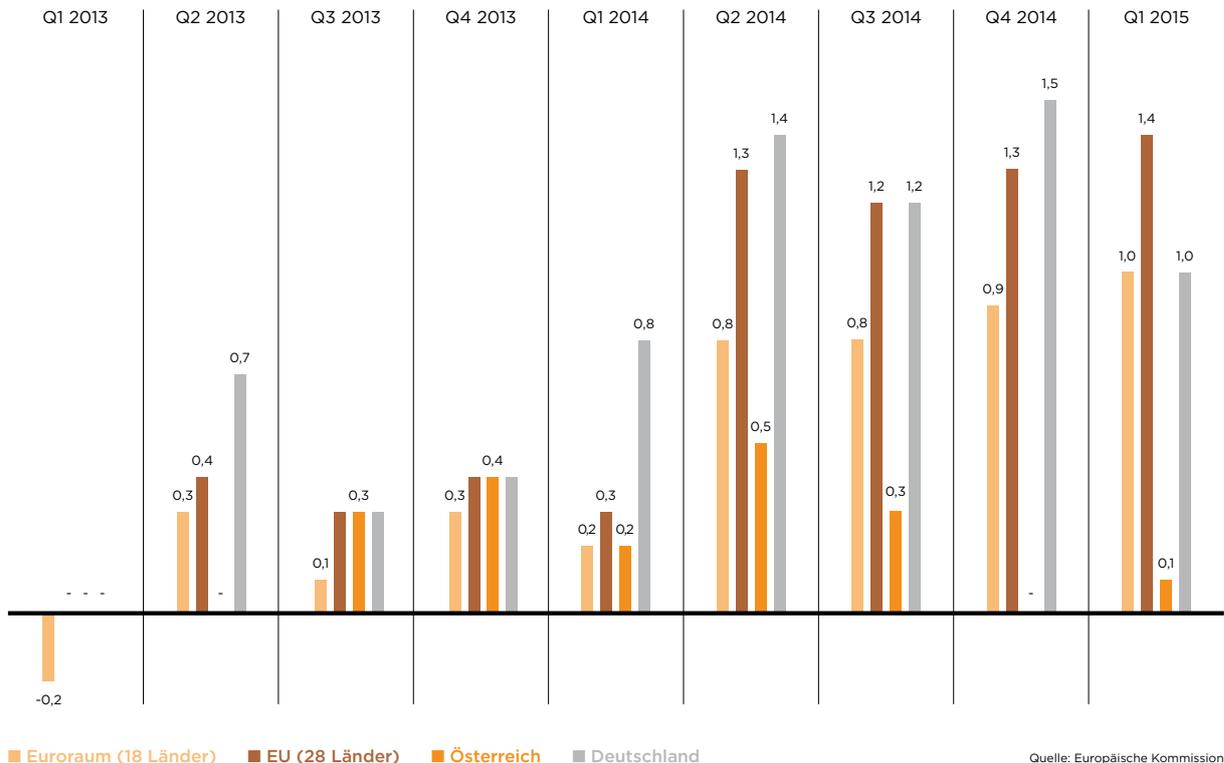
WIRTSCHAFTLICHE ERHOLUNG IN DEUTSCHLAND

Mit einem Anstieg des BIP auf 1,6% nach 0,4% im Vorjahr konnte die Wirtschaft in Deutschland im Jahr 2014 an Fahrt gewinnen. Die Exporte in die Ukraine und nach Russland brachen aufgrund der politischen Konflikte zwar ein, positiv wirkte sich hingegen der schwächere Euro auf die Exportwirtschaft aus. Die BIP-Prognosen der Europäischen Kommission belaufen sich für die Jahre 2015 und 2016 auf 1,9% bzw. 2,0%. Triebfeder des Aufschwungs ist vor allem die kräftige Nachfrage der deutschen Verbraucher, die dank einer sehr günstigen Arbeitsmarktentwicklung über gestiegene Einkommen verfügen und positiv in die Zukunft blicken. Das durchschnittlich verfügbare Einkommen stieg nach Berechnungen des Statistischen Bundesamts im Jahr 2014 um rund 3,0% auf EUR 20.800 an.

Die Investitionsbereitschaft der deutschen Unternehmen zeigte sich zuletzt stärker und sollte auch in den Folgejahren einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung der Gesamtwirtschaft leisten.

REALE BIP-ENTWICKLUNG

im Verhältnis zum Vorquartal, in %



LAGEBERICHT

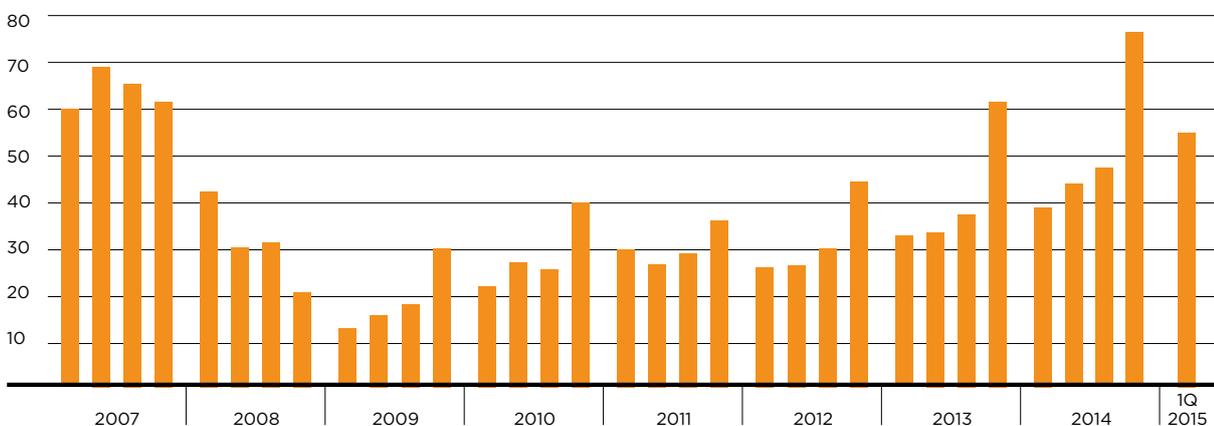
ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENMÄRKTE

EUROPÄISCHER IMMOBILIEN-INVESTMENTMARKT GEWINNT AN FAHRT

Die gewerblichen Transaktionen mit Immobilien verzeichneten 2014 in Europa eine deutliche Belebung. Das Gesamtvolumen belief sich laut CBRE auf über EUR 218 Mrd., womit das Niveau des Vorjahres um mehr als 30% überschritten und beinahe das Volumen vor dem Einsetzen der Wirtschaftskrise im Jahr 2007 erreicht wurde. Besonders stark zeigte sich das 4. Quartal 2014 mit einem Transaktionsvolumen von rund EUR 78 Mrd., womit es das stärkste Quartal seit fast zehn Jahren war. Positive Entwicklungen waren in nahezu allen Märkten Europas zu verzeichnen. Besonders stark waren diese in Schweden und den Niederlanden. Ausgehend von einem niedrigeren Niveau, erholte sich auch der Investmentmarkt in Portugal und Italien. Der positive Trend des Gesamtjahres 2014 setzte sich im 1. Quartal 2015 mit einem Volumen von EUR 55 Mrd. fort.

EUROPÄISCHE IMMOBILIEN-TRANSAKTIONEN

nach Quartalen, in EUR Mrd.



Quelle: CBRE

Zwar wurden in einzelnen Teilbereichen kritische Stimmen betreffend Unsicherheiten und Risiken lauter, noch überwiegen jedoch die positiven Rahmenbedingungen für diesen Markt. Die aktuelle Dynamik stützt sich auch auf die Entscheidung der Europäischen Zentralbank, die Finanzmärkte weiter mit ausreichend Liquidität zu versorgen. In Anbetracht eines historisch niedrigen Zinsniveaus suchen Investoren nach attraktiven renditestarken Veranlagungsmöglichkeiten. Trotz des damit einhergehenden Drucks auf Investitionsentscheidungen wird in Europa aktuell keine Immobilienblase vermutet – auch weil der Eigenmitteleinsatz hoch ist und die gesetzlichen Rahmenbedingungen hinsichtlich Kapitalveranlagung und -ausstattung für Banken und Versicherungen in den letzten Jahren deutlich verschärft wurden (Basel III, Solvency II).

Für Deutschland wurde für 2014 ein Gesamttransaktionsvolumen von über EUR 35 Mrd. errechnet – auch hier war das 4. Quartal mit über EUR 13 Mrd. das stärkste des Jahres. Mehr als zwei Drittel des Gesamtvolumens entfallen auf Büro- und Einzelhandelsimmobilien. Bei jeder zweiten Transaktion waren internationale Investoren beteiligt.

In Österreich hat sich das Transaktionsvolumen 2014 im Vergleich zum Vorjahr nahezu auf EUR 3 Mrd. verdoppelt. Mit über drei Vierteln entfiel der Hauptanteil auf Wien. Im Fokus standen Gewerbeimmobilien. Das Transaktionsvolumen im Wohnungssektor war mit EUR 1,25 Mrd. ebenfalls deutlich höher als im Vorjahr.

ERHOLUNG DER EUROPÄISCHEN BAUWIRTSCHAFT

Bedingt durch die angespannte gesamtwirtschaftliche Situation und die in vielen Ländern eingeleitete Konsolidierung der Staatshaushalte, verzeichnete die europäische Bauwirtschaft während der letzten Jahre einen markanten Rückgang in nahezu allen Sparten. Nach aktuellen Einschätzungen des Bauforschungsnetzwerks Euroconstruct setzte 2014 mit einem Wachstum von knapp 1% eine Trendwende ein. Es bleibt jedoch ungewiss, wie nachhaltig sich dieser Trend in den Folgejahren zeigen wird.

In Österreich legte die Bauwirtschaft 2014 um rund 1% zu. Rückgängen im sonstigen Hochbau stand eine höhere Dynamik im Wohnbausektor gegenüber. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes lagen 2014 in Deutschland die preisbereinigten Auftragseingänge rund 1,8% unter dem überdurchschnittlich hohen Vorjahreswert. Die Rückgänge im Hochbau waren mit 0,9% geringer als jene im Tiefbau mit knapp 3%.

ALLGEMEINE HINWEISE UND QUELLEN

Aufgrund der strategischen Fokussierung der BUWOG Group auf den Wohnungssektor in Österreich und Deutschland werden diese beiden Märkte im Anschluss näher erörtert. Der Schwerpunkt liegt dabei auf jenen Städten bzw. Regionen, die im Portfolio der BUWOG Group von besonderer Bedeutung sind.

Für Österreich dienen die Statistik Austria, der Immobilienpreisspiegel 2015 (Werte für 2014) der Wirtschaftskammer Österreich und die Oesterreichische Nationalbank als Quellen.

Für eine konsistente und vergleichbare Darstellung wurden für Deutschland Informationen des Statistischen Bundesamtes sowie vergleichbarer Einrichtungen auf Bundeslandebene verwendet. Für immobilien-spezifische Angaben wurden – wenn nicht anders angeführt – die Marktberichte von CBRE als Quelle verwendet.

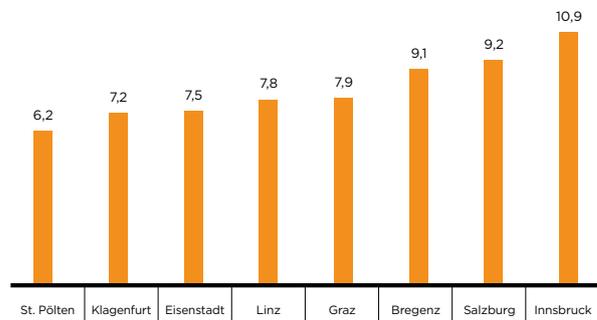
WOHNUNGSMARKT ÖSTERREICH

Seit mehreren Jahren ist der österreichische Wohnungsmarkt von einem Anstieg der Einwohnerzahl, einer weiteren Reduktion der durchschnittlichen Haushaltsgröße und einer anhaltenden Urbanisierung geprägt. Nach einem Anstieg um knapp 1% lebten per Jahresende 2014 rund 8,6 Mio. Menschen in Österreich – um 71.000 Personen mehr als zum Stichtag des Vorjahres. Am stärksten war das Wachstum in Wien mit einem Plus von mehr als 30.600 Einwohnern, gefolgt von Niederösterreich und Oberösterreich mit einem Zuwachs von jeweils knapp 11.000 Menschen. Auf Ebene der Landeshauptstädte profitierten vor allem die Universitätsstandorte Graz, Linz und Innsbruck.

Die Wohnsituation der österreichischen Haushalte fällt im internationalen Vergleich durch eine relativ niedrige Eigentumsquote auf. Laut Berechnungen der Statistik Austria und der Oesterreichischen Nationalbank lag diese Quote per Jahresende 2014 österreichweit bei knapp 50%. Am höchsten ist der Wert mit 73% im Burgenland, am geringsten mit rund 20% in Wien. Der hohe Mieteranteil ist vor allem durch die Dominanz von sozial geförderten Wohnungen am

MONATSMIETEN IN AUSGEWÄHLTEN GROSSSTÄDTEN ÖSTERREICHS

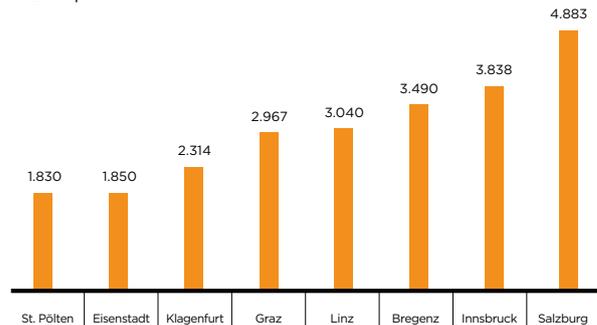
in EUR pro m², Durchschnittswerte für Neubauprojekte und Wiedervermietung



Quelle: Wirtschaftskammer Österreich

DURCHSCHNITTSPREISE FÜR NEU ERRICHTETE EIGENTUMSWOHNUNGEN IN AUSGEWÄHLTEN GROSSSTÄDTEN ÖSTERREICHS

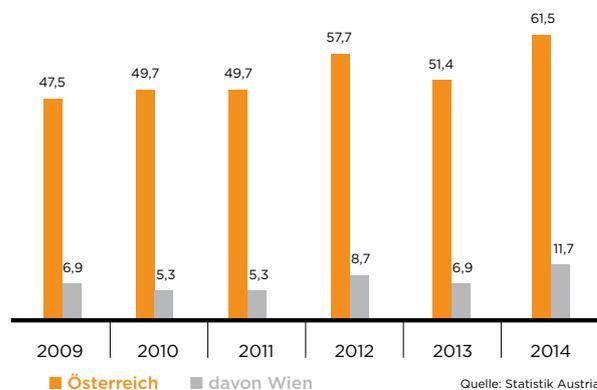
in EUR pro m²



Quelle: Wirtschaftskammer Österreich

NEU BEWILLIGTE WOHNUNGEN

in Österreich bzw. Wien, in 1.000



Quelle: Statistik Austria

gesamten Mietenmarkt zu begründen. Bei der letzten Erhebung im Jahr 2012 waren 60% aller Mietwohnungen diesem Marktsegment zuzuschreiben – 19% Gemeindewohnungen und 41% Wohnungen, die dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) unterliegen. Immobilien werden von den privaten Haushalten in Österreich in erster Linie zu Wohnzwecken und nicht als Veranlagungsobjekt gehalten. Nur 5% aller im Privatbesitz befindlichen Wohnimmobilien werden zu Vermietungszwecken genutzt. Als Gründe dafür sind ein vergleichsweise hoher Mieterschutz und eine im internationalen Vergleich geringe steuerliche Förderung von Wohneigentum zu nennen.

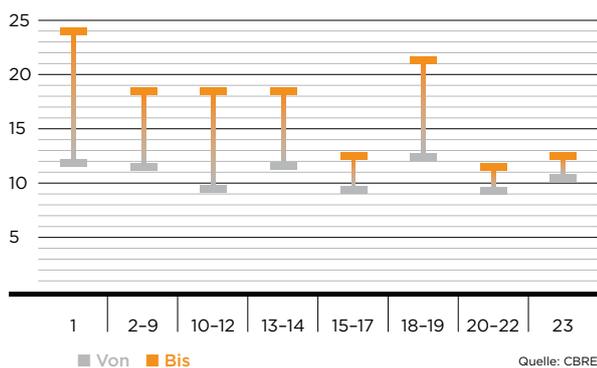
WOHNUNGSMARKTDATEN 2014 - ÖSTERREICH IM ÜBERBLICK

	Wien	Innsbruck	Salzburg	Villach	Klagenfurt	Graz	Linz
Bevölkerung in 1.000 Einwohnern	1.797,3	127,0	148,4	60,5	97,9	274,0	197,4
Durchschnittliche Haushaltsgröße in Personen	2,0	1,7	1,7 ¹⁾	2,2	2,2	1,6	1,8
Anzahl baubewilligte Wohnungen	11.700	n.a.	1.354 ²⁾	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Anzahl fertiggestellte Wohnungen	7.273	632	722	387 ²⁾	n.a.	2.883	1.046
Durchschnittsmiete Neubau pro m ² in EUR ²⁾	n.a.	10,9	9,2	6,0	7,2	7,9	7,8
Durchschnittskaufpreis Neubau pro m ² in EUR ²⁾	n.a.	3.838	4.880	2.107	2.314	2.967	3.040
Leerstandsquote in %	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

1) Datenstand: Ende 2013; 2) Details finden sich auf Seite 124.

MIETPREISNIVEAU WIEN

nach Bezirken in EUR pro m²



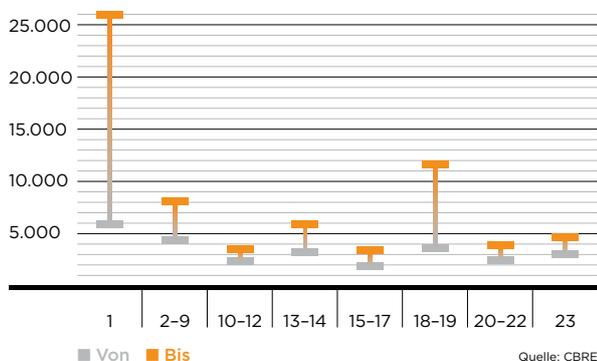
Laut Mietpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich vom Frühjahr 2015 (Daten 2014) bewegt sich das Niveau für nicht gebundene Mietpreise in Österreichs Landeshauptstädten in durchschnittlichen Lagen derzeit von rund EUR 6,2 pro m² in St. Pölten bis rund EUR 10,9 pro m² in Innsbruck. Im Vergleich zum Vorjahr war in allen Landeshauptstädten zumindest eine konstante Entwicklung zu verzeichnen.

Das Preisband für neue Eigentumswohnungen in Österreich reicht von durchschnittlich EUR 1.830 pro m² in St. Pölten bis zu EUR 4.883 pro m² in Salzburg (Details zu Wien siehe weiter unten).

Mit 61.500 Wohnungen lagen die im Jahr 2014 erteilten Baubewilligungen um 4% über dem Vorjahresniveau. Während in Wien bzw. Oberösterreich ein Anstieg um 8% bzw. 9% ausgewiesen wurde, war in Salzburg ein Einbruch um mehr als ein Drittel zu verzeichnen. Fertiggestellt wurden 2014 in ganz Österreich knapp 56.000 Wohneinheiten – um 10% mehr als im Jahr zuvor. Mit einem Anteil von rund 16% bzw. rund 9.000 Wohnungen war die Bautätigkeit in den Bundesländern Oberösterreich, Niederösterreich, Steiermark und Wien am stärksten.

KAUFPREISNIVEAU WIEN

nach Bezirken in EUR pro m²



Wien. Der Wiener Wohnungsmarkt zeigte sich bis vor wenigen Jahren im europäischen Vergleich inaktiv und war hinsichtlich Renditen lediglich im Mittelfeld zu finden. Erst in den letzten Jahren verringerte sich der Abstand zu vergleichbaren europäischen Metropolen merklich. Ein Hauptgrund dafür liegt in der bereits hohen Bebauungsdichte in den innerstädtischen Bezirken mit wenigen Freiflächen für Neubauprojekte. Bedingt durch die starke Nachfrage, werden selbst Großprojekte mit mehreren tausend Wohneinheiten, wie sie während der nächsten Jahre in der Nähe des neuen Hauptbahnhofs (10. Bezirk) oder am Flugfeld Aspern (22. Bezirk) realisiert werden, in Anbetracht eines Bevölkerungs-

wachstums von über 30.000 Einwohnern im Jahr 2014 nur zu einer leichten Entspannung der Situation auf dem Neubaumarkt führen. Die Aufwertung von Bestandswohnungen sowie die Nutzung von Flächenreserven werden in diesem Umfeld weiter an Bedeutung gewinnen.

Wichtige Impulse werden auch vom Wohnbaupaket erwartet, das von der Regierung im März 2015 beschlossen wurde. Durch die Übernahme von Haftungen in Höhe von EUR 500 Mio. soll während der nächsten fünf Jahre die Errichtung von in Summe rund 30.000 Wohneinheiten stimuliert werden. Der Großteil davon entfällt auf Wien. Dem steht bei einer prognostizierten Fortsetzung des Bevölkerungswachstums ein Anstieg des Wohnungsbedarfs von jährlich 12.000 Einheiten bzw. 60.000 Einheiten für die nächsten fünf Jahre gegenüber. Im Jahr 2014 wurden für Wien Baubewilligungen für rund 11.700 Wohnungen erteilt, womit der Vorjahreswert um 8% überschritten wurde. Fertiggestellt wurden rund 9.000 Neubauwohnungen und damit um rund 800 Einheiten mehr als im Vorjahr.

Im Mietbereich war 2014 ein weiterer Anstieg der Nachfrage zu verzeichnen, womit aufgrund der nach wie vor geringen Neubauleistung auch eine Verteuerung des Angebots einherging. Als wichtigste Entscheidungskriterien gelten der Anschluss an die Verkehrsinfrastruktur sowie die Lage und Ausstattung des Objekts. Die Grafik auf der linken Seite weist das Mietpreisniveau untergliedert nach Bezirken aus, wobei der jeweils untere Abschnitt grundsätzlich ältere Bestandswohnungen und der obere neu errichtete bzw. sanierte Wohnungen repräsentiert.

Im Segment der Eigentumswohnungen bestehen in Wien, abhängig von der Lage, starke Preisunterschiede. Während sich im 1. Bezirk im Jahr 2014 die erzielbaren Preise laut Immobilienpreisspiegel 2015 (Daten 2014) der Wirtschaftskammer Österreich in einer Bandbreite von EUR 5.800 pro m² bis EUR 9.677 pro m² bewegen, beginnt in den Randbezirken das Niveau bereits bei unter EUR 2.000 pro m². Die Grafik auf der linken Seite weist das Preisniveau untergliedert nach Bezirken aus, wobei der jeweils untere Abschnitt in der Regel ältere Bestandswohnungen und der obere neu errichtete Wohnungen abbildet.

WOHNUNGSMARKT DEUTSCHLAND

Die Einwohnerzahl in Deutschland steigt seit vier Jahren kontinuierlich an und beläuft sich laut Erhebungen des Statistischen Bundesamtes per Jahresende 2014 auf 81,1 Mio. Menschen gegenüber 80,8 Mio. zum Stichtag des Vorjahres. Am stärksten zeigte sich das Bevölkerungswachstum in den Bundesländern Baden-Württemberg, Bayern, Berlin und Nordrhein-Westfalen. Die Anzahl der Haushalte stieg zuletzt leicht an und beläuft sich aktuell auf rund 40 Mio., woraus sich eine durchschnittliche Haushaltsgröße von zwei Personen errechnet. In mehr als 40% aller Haushalte lebt lediglich eine Person, gefolgt von Zweipersonenhaushalten, welche 34% ausmachen. Rund 57% aller deutschen Haushalte wohnen in Mietwohnungen, die restlichen in Eigenheimen. Während in den neuen Bundesländern und in Berlin etwa 31% aller Haushalte über selbst genutztes Eigentum verfügen, beläuft sich der Vergleichswert für die westdeutschen Haushalte auf 46%. Die durchschnittliche Mietwohnung weist eine Größe von rund 70 m² aus. Eigentumswohnungen sind mit durchschnittlich 120 m² hingegen deutlich größer.

Laut Frühjahrgutachten des Rats der Immobilienweisen setzte sich der Anstieg der Nettokaltmieten im Jahr 2014 fort, wenn auch im Vergleich zu den Vorjahren etwas abgeschwächt. In Westdeutschland verlangsamte sich der Zuwachs gegenüber dem Vorjahr von 3,3% auf 2,7% und in Ostdeutschland von 2,5% auf 1,9%. Dem steht eine Inflation von lediglich 0,9% im Jahr 2014 gegenüber.

Die Kaufpreise für Immobilien sind gemäß diesem Gutachten im Jahr 2014 deutlich stärker gestiegen als die Mietpreise. In Westdeutschland belief sich der Preisanstieg auf rund 5,5% und in Ostdeutschland (ohne Berlin) auf rund 1,4%. Mit diesen Entwicklungen bewegt sich der deutsche Immobilienmarkt nach Einschätzung der Immobilienweisen im Rahmen gewöhnlicher Zyklen, und eine Immobilienblase könne nicht erkannt werden.

Die Anzahl der Baubewilligungen lag mit 285.500 Wohnungen im Jahr 2014 um 4,6% über dem Vorjahreswert. In Summe wurde damit eine Nutzfläche von rund 30 Mio. m² bewilligt. Fertiggestellt wurden 2014 in ganz Deutschland 245.300 Wohnungen mit einer Nutzfläche von etwa 27 Mio. m². Die damit verbundenen Kosten werden auf rund EUR 68 Mrd. geschätzt. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung geht in seiner jüngsten Wohnungsmarktprognose von einem Neubaubedarf bis 2030 von jährlich rund 230.000 Wohnungen für das gesamte Bundesgebiet aus. Während der nächsten fünf Jahre sollte der Bedarf sogar bei 272.000 Neubauwohnungen liegen, um den aktuell starken Nachfrageüberhang einzudämmen. Im Vergleich zur Anzahl der im Jahr 2014 fertiggestellten Wohnungen entspricht dies einer notwendigen Steigerung von rund 30.000 Einheiten pro Jahr.

Das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Wohnungsmarkt belief sich laut Berechnungen von Jones Lang LaSalle (JLL) im Jahr 2014 auf rund 218.000 Einheiten bzw. knapp EUR 13 Mrd. und fiel damit etwas geringer als im Vorjahr aus. Das Marktgeschehen war bestimmt von Weiterverkäufen und Portfoliobereinigungen, wobei ausländische Investoren an Bedeutung gewannen. Der regionale Schwerpunkt lag mit knapp EUR 2 Mrd. in Berlin, gefolgt vom Ruhrgebiet mit rund EUR 700 Mio. und Hamburg mit rund EUR 420 Mio. Im ersten Quartal 2015 war der Investmentmarkt von einer Großtransaktion geprägt. Die Deutsche Annington übernahm den Konkurrenten Gagfah, wodurch ein Wohnungskonzern mit in Summe rund 350.000 Wohneinheiten entstand. Das Transaktionsvolumen belief sich auf rund EUR 8 Mrd. Darüber hinaus kaufte das Unternehmen weitere 20.000 Wohnungen von Süddeutsche Wohnen mit einem Transaktionsvolumen von EUR 1,9 Mrd.

Einigung zur Mietpreisbremse in Deutschland.

Nachdem sich der deutsche Wohnungsmarkt seit der Jahrtausendwende nur verhalten entwickelte, sind die Mietpreise in vielen Regionen Deutschlands während der letzten fünf Jahre vorwiegend aufgrund der höheren Nachfrage deutlich gestiegen. Die Politik sah sich dadurch veranlasst, in den Markt einzugreifen. Die sogenannte Mietpreisbremse wurde Ende September 2014 vom Bundeskabinett beschlossen und am 5. März 2015 vom Bundestag verabschiedet.

Die Mietpreisbremse soll den Anstieg der Mieten in angespannten Wohnungsmärkten eindämmen und verfolgt zwei Hauptziele:

- Vermieter sollen die Miete bei Wiedervermietungen nur noch um maximal 10% über das ortsübliche Niveau hinaus erhöhen dürfen.
- Insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten sollen die Mietsteigerungen bei bestehenden Verträgen auf 15% innerhalb von vier Jahren begrenzt werden können.

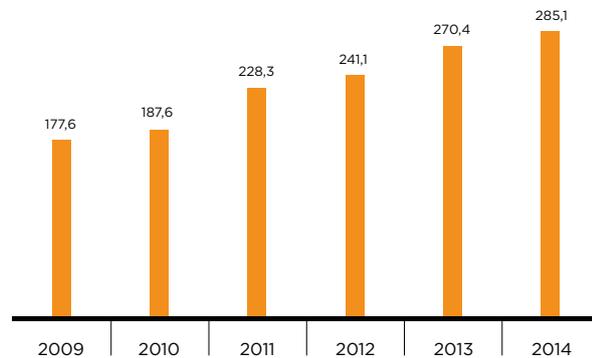
Die Landesregierungen werden ermächtigt, bis zum 31. Dezember 2020 die Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten auszuweisen, in denen diese Mietpreisbegrenzung gilt. Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals vermietet werden, fallen nicht unter die Begrenzung. Gleiches gilt für die erste Vermietung einer Wohnung nach einer umfassenden Modernisierung.

Seit dem 1. Juni 2015 gelten in Berlin für das gesamte Stadtgebiet die Regelungen zur Mietpreisbremse, in Hamburg flächendeckend seit dem 1. Juli 2015.

Im Bundesland Nordrhein-Westfalen wurde die Mietpreisbremse ebenfalls zum 1. Juli 2015 in 22 Städten mit engen Wohnungsmärkten eingeführt, unter anderem in Düsseldorf, Köln und Bonn.

NEU BEWILLIGTE WOHNUNGEN

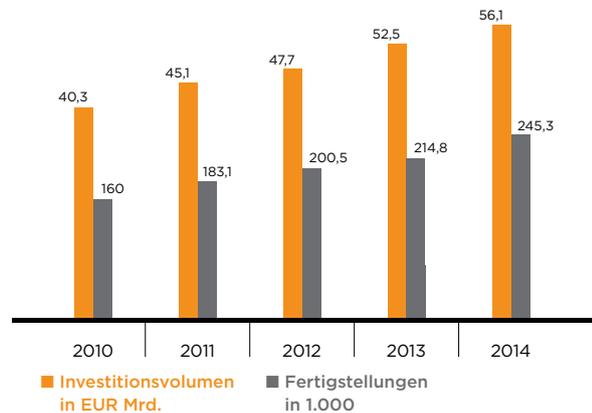
in Deutschland, in 1.000



Quelle: Statistisches Bundesamt, Deutschland

FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN

in Deutschland



Quelle: Statistisches Bundesamt, Deutschland

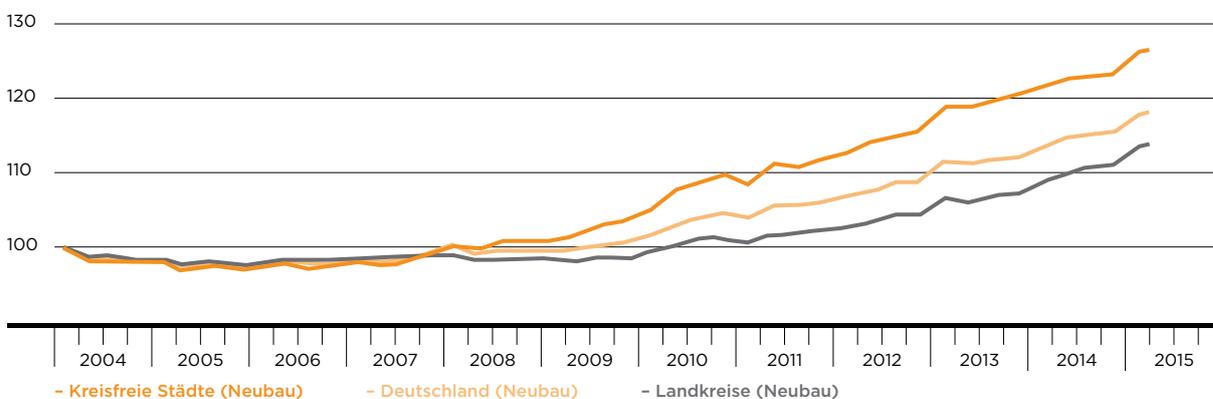
WOHNUNGSMARKTDATEN 2014 - DEUTSCHLAND IM ÜBERBLICK

	Berlin	Hamburg	Kiel	Lübeck	Kassel	Lüneburg	Braunschweig
Bevölkerung in 1.000 Einwohnern	3.562	1.700	242	216	197	74	250
Durchschnittliche Haushaltsgröße	1,8	2,1	1,8	1,7	1,9	1,9	2,1
Anzahl baubewilligte Wohnungen	19.199	8.421	580	350	400 ¹⁾	n.a.	n.a.
Anzahl fertiggestellte Wohnungen	8.744	6.974	616	279	339 ¹⁾	n.a.	n.a.
Durchschnittsmiete Neubau pro m ² in EUR	11,3	10,9	9,5	9,0	7,0	8,9	8,7
Durchschnittskaufpreis Neubau pro m ² in EUR	3.850	3.720	2.800	2.550	2.250	2.900	2.350
Leerstandsquote in % ¹⁾	< 2,0	< 1,0	2,0	2,0	3,0	2,0	2,0

1) Datenstand: Ende 2013

ENTWICKLUNG NETTOKALTMIETEN

in EUR pro m² vom 1. Quartal 2004 bis 1. Quartal 2015¹⁾



1) Für Neubauwohnungen mit 60-80 m² mit höherwertiger Ausstattung, ohne Berlin

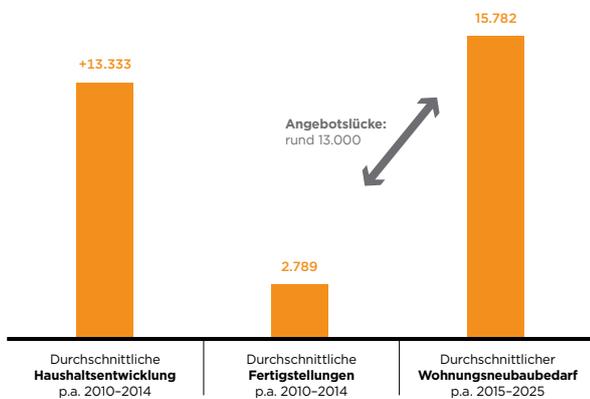
Quelle: empirica-Preisdatenbank

Berlin. Der Berliner Wohnungsmarkt war auch im Jahr 2014 vom Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum geprägt. Mit rund 3,6 Mio. Einwohnern ist Berlin die größte Stadt Deutschlands sowie Regierungssitz und Bundeshauptstadt. Wie schon in den Vorjahren konnte Berlin auch in 2014 einen deutlichen Zuzug von über 50.000 neuen Einwohnern verzeichnen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beläuft sich auf 1,8 Personen. Die Stadt zählt zu den wichtigsten Zentren für Politik, Medien, Kultur und Wissenschaft in Europa. Mit knapp 29 Mio. Übernachtungen bzw. 12 Mio. Gästen im Jahr 2014 ist der Tourismus für Berlin ein wichtiger Wirtschaftsfaktor. Ebenso die rund 140.000 Studenten, die in dieser Stadt leben und ihren Charme mitbestimmen. Der mit der Wiedervereinigung gestartete Strukturwandel hält bis heute an und zieht vor allem Unternehmen aus der Medien- und Kommunikationsbranche, der Biotechnologie und aus dem Kreativsektor an. Mit knapp 11% liegt die Arbeitslosenquote deutlich über dem Bundesdurchschnitt von rund 7%; die Kaufkraft pro Kopf erreicht hingegen mit EUR 21.000 den Durchschnittswert.

Im Jahr 2014 wurden Baubewilligungen für über 19.000 neue Wohnungen erteilt, womit der Vorjahreswert um über 50% überschritten wurde. Fertiggestellt wurden knapp 8.800 Wohneinheiten und damit rund 30% mehr als im Vorjahr. Der Wohnungsgesamtbestand beläuft sich per Jahresende 2014 auf über 1,9 Mio. Einheiten.

In Anbetracht des anhaltenden Bevölkerungswachstums, der prosperierenden Gesamtentwicklung und einer Leerstandsquote von unter 2% zeichnet sich für Berlin keine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt ab, auch wenn die Dynamik im Neubau zuletzt deutlich zulegte. Der jährliche Neubaubedarf liegt laut Berechnungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung in den Jahren 2015 bis 2020 bei über 17.000 Einheiten, die Fertigstellungen 2014 bei rund 8.800 Einheiten. Diese Diskrepanz erklärt den Anstieg der Mieten und der Eigentumspreise, der im Jahr 2010 einsetzte und sich seither kontinuierlich fortsetzt. Für Neubauwohnungen werden aktuell Spitzenmieten von bis zu EUR 11,3 pro m² erzielt und für Wiedervermietungen von Altbeständen von bis zu EUR 8,2 pro m². Die Stadt unterteilt sich dabei in Regionen mit verschiedenen Preisniveaus. Während in Berlin-Mitte, Charlottenburg-Wilmersdorf und Pankow die genannten Spitzenwerte regelmäßig erzielt werden, erreicht das Mietniveau in den Randbezirken Marzahn-Hellersdorf oder Spandau mit rund EUR 6 pro m² lediglich knapp die Hälfte dieser Werte. Ähnlich zeigt sich die Preisentwicklung für neu errichtete Eigentumswohnungen. Auch hier werden in Berlin-Mitte Spitzenwerte von über EUR 8.000 pro m² erreicht. In Spandau liegen die Vergleichswerte hingegen bei lediglich knapp über EUR 1.500 pro m². Der stadtwerte Durchschnittswert erreicht ein Niveau von über EUR 3.800 pro m² – um etwa EUR 200 mehr als im Vorjahr.

WOHNUNGSINDIKATOREN BERLIN



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

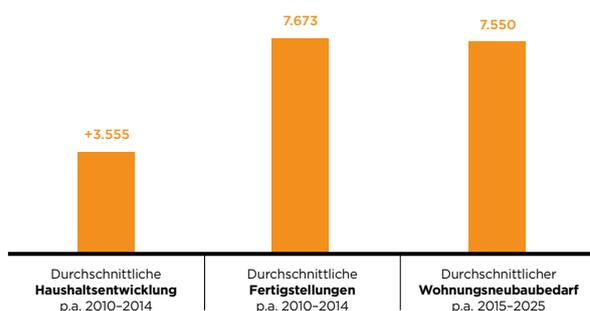
Treptow-Köpenick zählt als flächenmäßig größter Bezirk Berlins rund 245.000 Einwohner – Tendenz steigend. Der Bezirk, in dem das aktuell größte Neubauprojekt der BUWOG Group realisiert wird, besticht durch seinen hohen Anteil an Wasser- und Waldflächen – rund 70% seiner Gesamtfläche entfallen auf Wasser- und Grünflächen sowie Natur- oder Landschaftsschutzgebiete. Nach Einschätzungen der Bezirksverwaltung ist für Treptow-Köpenick mit einem Bevölkerungswachstum von über 13.000 Personen bis zum Jahr 2020 zu rechnen, was dementsprechend eine hohe Wohnbaunachfrage impliziert.

Hamburg. Die Hansestadt Hamburg ist mit rund 1,7 Mio. Einwohnern die zweitgrößte Stadt Deutschlands. Neben der maritimen Wirtschaft ist Hamburg auch in der Funktion des Stadtstaates als Verwaltungs- und Dienstleistungsstandort etabliert und dank seiner zahlreichen kulturellen Einrichtungen und Sehenswürdigkeiten ein bedeutender Tourismusstandort. Die amtlichen Prognosen gehen weiterhin von einem konstanten Bevölkerungsanstieg aus – bis zum Jahr 2030 sollte sich demnach die Einwohnerzahl auf knapp 1,9 Mio. Menschen steigern. Die positive Entwicklung der Einwohner- und Haushaltszahlen führte während der letzten Jahre zu einem kontinuierlich wachsenden Nachfrageüberhang auf dem Wohnungsmarkt. Die Folge war ein merklicher Anstieg des Preisniveaus, da angebotsseitig die Bautätigkeit mit der steigenden Nachfrage nicht Schritt halten konnte.

In Hamburg wurden im Jahr 2014 rund 7.000 Neubauwohnungen fertiggestellt – um 9% mehr als im Vorjahr. Die daraus resultierende Gesamtnutzfläche beläuft sich auf knapp 620.000 m². Diese Marktverhältnisse führten dazu, dass laut Berechnungen von JLL die Leerstandsquote aktuell unter 1% liegt. Im Durchschnitt beläuft sich der Mietpreis für das Jahr 2014 auf EUR 10,9 pro m², was einem Anstieg im Vergleich zum Vorjahr um 1,4% entspricht. Die Spitzenmieten erreichen in der HafenCity und in den Lagen um die Alster mit EUR 22,0 pro m². Am niedrigsten sind die Mieten mit durchschnittlich EUR 8,2 pro m² im Bezirk Harburg. Für eine neu errichtete Eigentumswohnung werden aktuell in Hamburg durchschnittlich EUR 3.720 pro m² aufgerufen. Spitzenwerte von über EUR 7.000 pro m² werden in Altona und Hamburg-Mitte erzielt.

Im Laufe des Jahres 2014 wurden in Hamburg Baubewilligungen für rund 8.400 Neubauwohnungen erteilt, womit der Vorjahreswert um knapp 20% überschritten wurde. In Anbetracht der zuvor genannten positiven demografischen Entwicklungen ist bei diesem Volumen mit keiner deutlichen Reduktion des aktuellen Nachfrageüberhangs zu rechnen. Der Blick von Käufern und Mietern fokussierte sich verstärkt auf das Umland, weshalb auch dort die Miet- und Kaufpreise anstiegen. Die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt der Umlandkreise wird auch in Zukunft stark durch die Wohnungsmarktsituation in Hamburg beeinflusst werden.

WOHNUNGSINDIKATOREN HAMBURG



Quelle: Statistikamt Nord

Hamburger Umland. Die beschriebene Gesamtentwicklung des Hamburger Wohnmarkts wirkt sich positiv auf die Gemeinden im Umland aus. Forciert wird der damit verbundene Preisanstieg durch den kontinuierlichen Anstieg der Einwohnerzahlen bzw. eine Zunahme der Haushaltsanzahl. Die Angebotsmieten für Neubau- und Bestandsobjekte im Hamburger Umland sind während der letzten Jahre stetig angestiegen. Die höchsten Nettokaltmieten werden im Kreis Stormarn mit durchschnittlich EUR 8,5 pro m² für Neubauwohnungen und EUR 7,8 pro m² für Bestandswohnungen erzielt. Zu den wichtigsten Ballungszentren dieses Landkreises zählen neben Ahrensburg auch die Städte Reinbek und Glinde, in denen die BUWOG Group Bestandsimmobilien hält. Im Landkreis Segeberg lagen im Jahr 2014 die Durchschnittsmieten für Neubauobjekte bei EUR 8,0 pro m², wobei in Abhängigkeit von der Entfernung nach Hamburg deutlich höhere Mieten erzielt werden können. Zu den größten Städten dieser Region zählen Norderstedt mit rund 75.000 Einwohnern, Henstedt-Ulzburg mit knapp 27.000 Einwohnern und Kaltenkirchen mit fast 20.000 Einwohnern. In allen drei Städten hält die BUWOG Group Bestandsimmobilien.

Kiel. Als Landeshauptstadt und größter Ballungsraum des Bundeslandes Schleswig-Holstein gilt Kiel als traditioneller Wirtschaftsstandort mit den Schwerpunkten Maschinenbau und Schifffahrt. Kiel ist aber auch eine wichtige Universitätsstadt, in der über 25.000 Studenten leben. Während noch zu Beginn dieses Jahrtausends die Einwohnerzahl zurückging, konnte in den letzten Jahren ein Anstieg verzeichnet werden. Kiel gelang dabei der Wandel von einer industriell geprägten Werft- und Marinestadt zu einem florierenden Dienstleistungszentrum und dem funktionalen Zentrum Schleswig-Holsteins. Als Folge steigt auch die Zahl der Mietinteressenten, die aus dem Umland in die Landeshauptstadt ziehen wollen. Alleine im Jahr 2014 ist die Einwohnerzahl, im Vergleich zum Vorjahr, um 1,1% auf über 242.000 Menschen angewachsen. Mit etwas mehr als 141.000 Haushalten liegt die Durchschnittsgröße unter zwei Personen je Haushalt. In etwa 80.000 Haushalten lebt nur eine Person. Die Nachfrage nach Wohnraum übersteigt seit Jahren das Angebot - vor allem in guten Lagen. Im Jahr 2014 wurden Baugenehmigungen für lediglich 616 Neubauwohnungen erteilt. Damit wurde der Vergleichswert des Vorjahres zwar deutlich übertroffen, die tatsächliche Nachfrage konnte damit jedoch nicht befriedigt werden. Eine Leerstandsquote von unter 2% spiegelt diese Marktsituation wider.

Die durchschnittliche Monatsmiete für Neubauwohnungen stieg 2014 auf EUR 9,5 pro m² an. Bei Wiedervermietungen zeigte sich das Niveau mit EUR 7,50 pro m² im Vergleich zum Vorjahr konstant. Die Preise für Eigentumswohnungen steigen seit nunmehr fünf Jahren kontinuierlich an und erreichten 2014 mit EUR 2.800 pro m² einen neuen Spitzenwert. Gebrauchte Eigentumswohnungen sind hingegen mit EUR 1.650 pro m² deutlich günstiger.

Lübeck. Als zweitgrößte Stadt im nördlichsten Bundesland liegt Lübeck im direkten Einzugsgebiet der Metropolregion Hamburg. Dank der umfangreichen Wasserflächen und der historischen Altstadt besteht eine Vielzahl bevorzugter Wohnlagen im gesamten Stadtgebiet. Vier Hochschulen ziehen zudem zahlreiche Studenten an. Die Wirtschaftssektoren zeigen eine breite Varianz und reichen von der Nahrungsmittelindustrie über Handel und Dienstleistungen bis hin zur Logistik. Der Lübecker Hafen nimmt dabei eine besonders wichtige Rolle ein. Er ist, gemessen am Güterumschlag, der größte Ostsee-Hafen Deutschlands.

Die Entwicklung der Einwohnerzahl zeigt seit dem Jahr 2010 einen kontinuierlichen Anstieg. Per Jahresende 2014 wohnten rund 216.000 Menschen in Lübeck. Bei rund 115.000 Haushalten errechnet sich daraus eine durchschnittliche Haushaltsgröße von unter zwei Bewohnern, mit sinkender Tendenz. Die Leerstandsquote liegt seit Jahren unter 2,0%. 2014 wurden Baugenehmigungen für 279 Wohnungen erteilt, wodurch keine substanzielle Entspannung am Wohnungsmarkt erzielt werden konnte. Dies zeigt sich auch in einem weiteren Anstieg der Durchschnittsmieten für Neubauwohnungen auf EUR 9,0 pro m². Bei der Wiedervermietung von Wohnungen wurden zuletzt Durchschnittsmieten von rund EUR 7,0 pro m² erzielt. Nachdem sich die Kaufpreise für Eigentumswohnungen über einen längeren Zeitraum stabil zeigten, setzte in den letzten drei Jahren ein Aufwärtstrend ein. Im Durchschnitt wurde 2014 für neu errichtete Eigentumswohnungen ein Quadratmeterpreis von EUR 2.550 und bei Wiederverkauf von rund EUR 1.600 bezahlt.

Kassel. Die kreisfreie Stadt Kassel ist mit rund 197.000 Einwohnern nach Frankfurt und Wiesbaden die drittgrößte Stadt des Bundeslands Hessen. Der Großraum Kassel ist aus wirtschaftlicher Sicht geprägt von zahlreichen Industrieunternehmen, wobei die Fahrzeugindustrie einen besonderen Stellenwert einnimmt. Kassel ist aber auch eine Universitätsstadt mit mehr als 20.000 Studierenden. Der Wohnungsmarkt kann als robust, aber inaktiv eingestuft werden. Die Neubauaktivitäten sind überschaubar, ebenso der Leerstand mit rund 3%. Im Jahr 2013 (aktuellere Daten liegen nicht vor) wurde das Angebot um lediglich 400 Wohneinheiten erhöht. Die Einwohnerzahl stieg hingegen um rund 4.000 Menschen an, weshalb in den nächsten Jahren mit einer zunehmenden Anspannung am Wohnungsmarkt zu rechnen ist. Die Wohnungsmieten liegen aktuell mit EUR 7,0 pro m² für Neubauten und EUR 5,80 pro m² für Wiedervermietungen noch deutlich unter dem Durchschnittswert vergleichbarer Städte in dieser Region. Das gilt auch für die Preise der Eigentumswohnungen, die für Neubauten bei EUR 2.250 pro m² liegen und für Wiederverkäufe bei EUR 1.450 pro m².

Lüneburg. Rund 50 km südöstlich von Hamburg liegt die Hansestadt Lüneburg. Die Stadt ist weithin für ihre historischen Backsteingebäude bekannt und ein touristischer Anziehungspunkt. Die Einwohnerzahl zeigt sich mit 74.000 Menschen konstant, mit leicht positiven Vorzeichen während der letzten drei Jahre. Mit knapp 38.000 Wohneinheiten ist der Immobilienmarkt überschaubar, aber stabil, wie auch der Leerstand von unter 2% belegt. Die Durchschnittsmieten verzeichneten zuletzt einen leichten Anstieg auf aktuell rund EUR 8,9 pro m² für Neubauwohnungen und EUR 8,0 pro m² für Wiedervermietungen. Positiv entwickelte sich 2014 auch das Preisniveau für Eigentumswohnungen, das aktuell bei EUR 2.900 pro m² für Neubauten und bei EUR 1.750 pro m² für Wiederverkäufe liegt.

Braunschweig. Nach Hannover ist Braunschweig die zweitgrößte Stadt in Niedersachsen. Sie bildet das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum der südöstlichen Region Niedersachsens. Darüber hinaus ist Braunschweig auch Verwaltungs- und Dienstleistungszentrum sowie ein traditioneller Hochschulstandort. Seit 2007 verzeichnet Braunschweig wieder einen leichten Bevölkerungszuwachs. Per Jahresende 2014 lebten mehr als 249.500 Einwohner dort, um rund 3.000 mehr als im Vorjahr. Diese positive Entwicklung beruht nicht zuletzt auf einer breit aufgestellten Hochschul- und Forschungslandschaft. Nach einem deutlichen Anstieg der Mieten in den letzten Jahren pendelte sich der Durchschnittswert für Neubauwohnungen zuletzt bei EUR 8,7 pro m² und bei Wiedervermietungen bei EUR 6,4 pro m² ein. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen folgten dieser Entwicklung mit zeitlicher Verzögerung. Hier konnte 2014 ein deutlicher Anstieg der Durchschnittspreise für Neubauwohnungen auf EUR 2.350 pro m² und für Wiederverkäufe auf EUR 1.400 pro m² verzeichnet werden. Bei einem Gesamtmarkt von knapp 137.000 Wohneinheiten wurde der Leerstand zuletzt mit etwa 2,0% ausgewiesen.

ENTWICKLUNG DER FINANZMÄRKTE

ZINSENTWICKLUNG UND REFINANZIERUNG IN ÖSTERREICH UND DEUTSCHLAND

Finanzmärkte 2014/15 im Rückblick

- Weitere Zinssenkungen als Überraschung des Jahres
- Staats- und Unternehmensanleihen als die Gewinner
- Euro durch die Aussicht auf lockere EZB-Geldpolitik unter Druck

Die Finanzmärkte stehen seit mehreren Jahren im Bann der Notenbanken. Ihre Geldpolitik – mit teils unkonventionellen Maßnahmen – ist zum zentralen Taktgeber für die Kapitalmarktakteure geworden. Ihre Entscheidungen und vor allem ihre Nichtentscheidungen bestimmen das Marktgeschehen in weiten Teilen.

Darüber hinaus bestimmt die Griechenland-Krise seit mehreren Jahren das Geschehen auf den Kapitalmärkten. Mit Juli 2015 konnte im Rahmen eines Euro-Gipfels Einigkeit über die Aufnahme von Verhandlungen über ein ESM-Hilfsprogramm für Griechenland erzielt werden. Es wird an strenge Auflagen geknüpft und von einem Wachstums- und Beschäftigungspaket flankiert.

Neben diesen Entwicklungen standen die Kapitalmärkte im Berichtsjahr im Einfluss zinspolitischer Entscheidungen der Europäischen Zentralbank. Noch vor einem Jahr wurde erwartet, dass der Euroleitzins zeitlich verzögert zu den Entwicklungen in den USA angehoben werden würde. Entgegen dieser Einschätzung wurde der Leitzins innerhalb der letzten Berichtsperiode in zwei Zinsschritten auf ein Rekordtief von 0,05% gesenkt. Für Bankeinlagen bei der EZB wurden erstmals negative Zinsen verrechnet, um den Kapitalumlauf zu fördern (Details siehe Seite 94). Die weitere Zinspolitik der EZB kann nicht zuletzt aufgrund des ungewissen Ausganges der Griechenland-Krise aktuell nicht eingeschätzt werden.

ENTWICKLUNG BEDEUTENDER ZINSSÄTZE

Zu Beginn des Berichtszeitraums Anfang Mai 2014 lag der EZB-Leitzinssatz bei 0,25%. Die Europäische Zentralbank sah sich im weiteren Verlauf des Jahres 2014 aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Lage in Europa und der niedrigen Inflation noch zweimal dazu gezwungen, den Leitzins weiter zu senken. In einem ersten Schritt am 5. Juni von 0,25% auf 0,15% und in einem zweiten unerwarteten Schritt am 4. September um weitere 10 Basispunkte auf das aktuell gültige Niveau von 0,05%. Der 3-Monats-EURIBOR erreichte seinen Tiefstand von -0,005% am 30. April 2015 und der 6-Monats-EURIBOR mit 0,061% am 29. April 2015. In den ersten Wochen nach dem Berichtszeitraum der BUWOG Group wurden nahezu wöchentlich neue historische Tiefstände gemeldet.

Bei den langfristigen Swap-Zinssätzen war während des gesamten Berichtsjahres ein starker Abwärtstrend zu beobachten. Am 16. April 2015 erreichte der 5-Jahres-Swap seinen Tiefstand bei 0,176% und am 20. April der 10-Jahres-Swap bei 0,449%. Beide Swap-Zinssätze konnten sich nach dem Ende der Berichtsperiode von diesen historischen Tiefständen erholen. Deutlich erkennbar ist das am 5-Jahres-Swapsatz, der ausgehend von 0,176% per Mitte April einen Anstieg auf 0,5% bis Ende Juni 2015 erreichte. Beim zehnjährigen Swapsatz

EZB-LEITZINS VS. EURIBOR

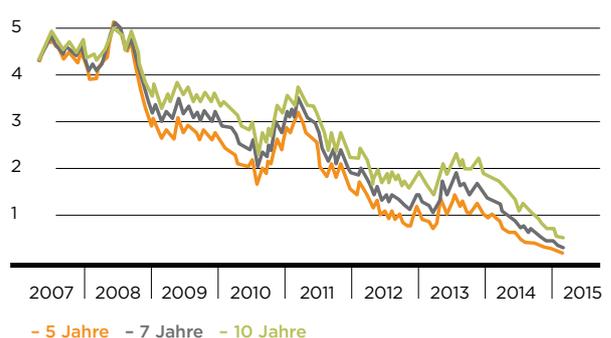
1. Mai 2007 bis 30. April 2015, in %



Quelle: Bloomberg

EUR-SWAP-SÄTZE

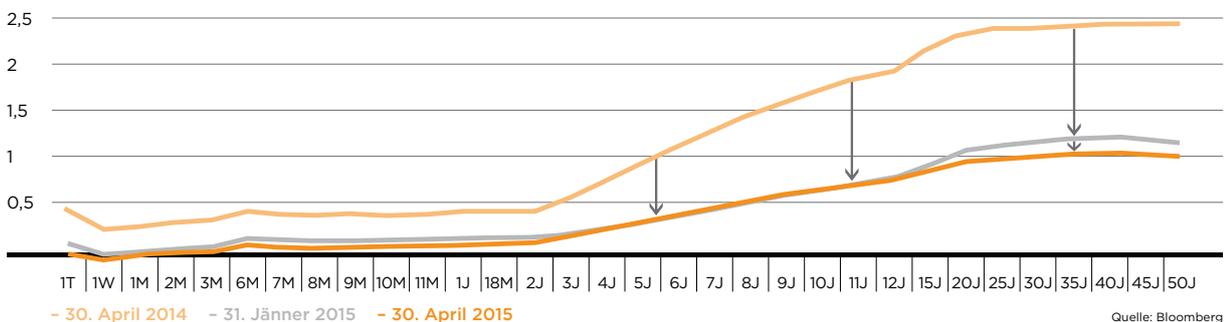
1. Mai 2007 bis 30. April 2015, in %



Quelle: Bloomberg

ENTWICKLUNG EUR-SWAP-KURVE

Vergleich 30. April 2014 zu 31. Jänner 2015 und 30. April 2015, in %



Quelle: Bloomberg

stieg das Niveau bis Juni 2015 auf über 1,2%. Für die BUWOG Group ist die Entwicklung der Swap-Zinssätze bei der erfolgswirksamen Fair-Value-Bewertung der Finanzverbindlichkeiten und Derivate (unbarer Effekt) sowie für die Absicherung gegen Zinsänderungsrisiken (barer Effekt) von besonderer Relevanz. Details zu den Auswirkungen auf das Finanzergebnis der BUWOG Group sind den Kapiteln „Finanzierungen“ sowie „Vermögens-, Finanz- und Ertragslage“ zu entnehmen.

AUSSERORDENTLICHE GELDPOLITISCHE MASSNAHMEN DER EZB

Neben den zuvor genannten Zinsentscheidungen hat die EZB ein neues Steuerungsinstrument namens Targeted Long-Term Refinancing Operations (TLTRO) installiert, um längerfristige Refinanzierungsgeschäfte und eine Verbesserung der Kreditvergabe an den nichtfinanziellen privaten Unternehmenssektor des EU-Raums zu ermöglichen. Zugleich wurde das ABS Purchase Programme (ABSPP) und das Covered Bond Purchase Programme (CBPP) zum Ankauf von Asset Backed Securities (ABS) sowie gedeckter Schuldverschreibungen initiiert. Diese Maßnahmen werden auch als quantitative Lockerung (Quantitative Easing – QE) bezeichnet, die erstens zu einer Minderung der Risikoprämien in den Märkten und zweitens zur Erhöhung der Geldbasis der Notenbank führen sollen. Gleichzeitig kündigte die EZB an, ihre Bilanz wieder auf das Niveau von Anfang 2012 führen zu wollen. Das entspräche einer Verlängerung der Bilanzsumme der EZB um rund EUR 1 Billion bzw. 50%, die voraussichtlich über den Ankauf von Staatsanleihen und Wertpapieren erfolgen soll. Die Ankäufe sollen bis Herbst 2016 andauern bzw. auf jeden Fall so lange, bis die EZB die Inflationsrate wieder nahe der 2%-Marke sieht. EZB-Präsident Mario Draghi ließ bislang die Entscheidung offen, ob die Ankäufe tatsächlich im September 2016 auslaufen werden. Nach offiziellen Meldungen von Eurostat werden von der EZB seit März 2015 monatlich europäische Staatsanleihen für EUR 60 Mrd. aufgekauft – rund EUR 2 Mrd. täglich.

ENTWICKLUNG DER FINANZIERUNGSPARAMETER

Nach Einschätzungen der BUWOG Group sind aktuell Finanzierungen für den Immobilienbereich sowohl in Österreich als auch in Deutschland aufgrund der hohen Nachfrage nach Kapitalanlagen in diesem Sektor grundsätzlich gesichert. Die erhöhten Eigenmittelhinterlegungspflichten der Banken nach Basel II bzw. Basel III stellen die Deckungsfähigkeit bei Bestandsfinanzierungen in den Vordergrund. Das führt zwar zu günstigeren Refinanzierungskosten für die Bank, dafür aber auch zu niedrigeren Loan to Value Ratios und damit zu höheren Eigenkapitalanforderungen bei Immobilieninvestments. Auch für Projektentwicklungen ist der Zugang zu Fremdkapital grundsätzlich ausreichend vorhanden, wobei Vergabebedingungen in Form von Auflagen und Berichtspflichten gegenüber der Bank in den letzten Jahren deutlich gestiegen sind. Durch das erhöhte Risiko liegen jedoch auch die Kosten für Projektfinanzierungen grundsätzlich deutlich über jenen von Bestandsfinanzierungen. Wesentliche Bestimmungsfaktoren im Entscheidungsprozess sind Standort und Kostensicherheit durch Generalunternehmervergabe mit Fixpreis- und Fertigstellungsgarantien sowie eine nachweisbare Vorverwertung. In Summe stehen demnach ausreichende Finanzierungsvolumina zur Verfügung, wenn auch zu verschärften Vergabebedingungen.

PORTFOLIOBERICHT

Das Kerngeschäft der BUWOG Group bilden die Vermietung und Verwaltung eines diversifizierten, risiko-optimierten und nachhaltig ausgerichteten Bestandsimmobilienportfolios (Asset Management), der Einzelwohnungs- und Blockverkauf aus dem Immobilienbestand zu möglichst hohen Margen (Property Sales) sowie die Entwicklung und der Bau von attraktiven und gut vermarktbareren Neubauprojekten mit Fokus auf Wien und Berlin (Property Development). Im Vordergrund steht dabei, die Profitabilität entlang der gesamten Wertschöpfungskette zu maximieren – von der Eigenentwicklung der Neubauprojekte über die Optimierung der Bestände durch aktives Asset Management bis zum zyklusoptimierten Verkauf von Neubauprojekten und Bestandseinheiten.

Die nachfolgenden Ausführungen nehmen Bezug zum Bilanzstichtag des Geschäftsjahres 2014/15, dem 30. April 2015. Vergleichswerte in Klammern referenzieren, wenn nicht anders angegeben, auf Werte zum Stichtag 30. April 2014. Zu den Bilanzansätzen wird auf das Kapitel 2 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden in den Anhangangaben verwiesen.

IMMOBILIENPORTFOLIO BUWOG GROUP

Die Gliederung des Immobilienportfolios innerhalb des Portfolioberichts erfolgt entsprechend der Bilanzlogik unterteilt in Mieteinnahmen generierende Bestandsimmobilien, in Pipelineprojekte (Grundstücke für Neubauprojekte sowie Grundstücksreserven), sonstige Sachanlagen (selbst genutzte Immobilien), in Bau befindliches Immobilienvermögen für das Kernbestandsportfolio, zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen (Bestandsimmobilien) sowie Immobilienvorräte (Entwicklungsprojekte).

Der Verkehrswert des Gesamtportfolios der BUWOG Group beträgt zum 30. April 2015 insgesamt EUR 3.846,2 Mio. (Vorjahr: EUR 2.820,5 Mio.). Davon entfällt der überwiegende Teil mit EUR 3.558,0 Mio. (EUR 2.526,1 Mio.) oder 92,5% (89,5%) auf Bestandsimmobilien und zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Immobilienvermögen (Bestandsimmobilien). Die aktiven Neubau-Entwicklungsprojekte (Immobilienvorräte) weisen einen Buchwert von EUR 197,6 Mio. (EUR 155,1 Mio.) oder 5,1% (5,5%) des Buchwerts des Gesamtportfolios aus. Ein Buchwert in Höhe von EUR 68,6 Mio. (EUR 120,5 Mio.) oder 1,8% (4,3%) entfällt auf die Pipelineprojekte. Der Buchwert der Neubauten, die unter in Bau befindliches Immobilienvermögen ausgewiesen und für den BUWOG-Bestand erstellt werden, beträgt EUR 14,6 Mio. (EUR 10,9 Mio.) oder 0,4% (0,4%). Die sonstigen Sachanlagen mit den selbst genutzten Immobilien betragen EUR 7,4 Mio. (EUR 7,9 Mio.) oder 0,2% (0,3%).

Das Immobilienportfolio der BUWOG Group ist in der Bilanz in langfristiges und kurzfristiges Vermögen unterteilt. Es lässt sich gemäß bilanziellem Ausweis zum 30. April 2015 wie folgt auf die Darstellung im Portfoliobericht überleiten:

IMMOBILIENPORTFOLIO

zum 30. April 2015 in EUR Mio.

Langfristiges Vermögen	3.642,8	Immobilienvermögen	3.620,8	Bestandsimmobilien	3.552,2
				Pipelineprojekte	68,6
		Sonstige Sachanlagen	7,4	Selbst genutzte Immobilien ¹⁾	7,4
		In Bau befindliches Immobilienvermögen	14,6	Bau in Bestand	14,6
Kurzfristiges Vermögen	203,4	Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	5,8	Bestandsimmobilien	5,8
				Pipelineprojekte	0,0
		Immobilienvorräte	197,6	Entwicklungsprojekte	197,6
Gesamtportfolio BUWOG Group	3.846,2		3.846,2		3.846,2

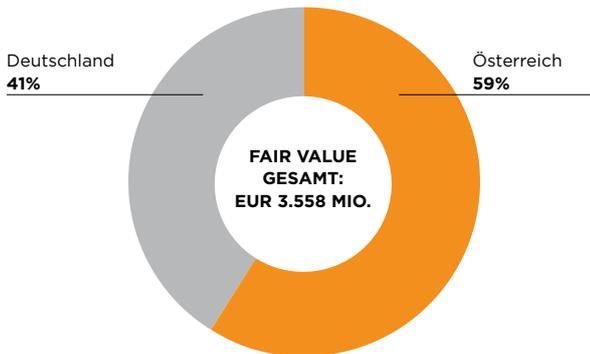
Angaben erfolgen mit Rundungsdifferenzen

1) Inkl. Betriebs- und Geschäftsausstattung

Die regionale Verteilung des gesamten Immobilienportfolios ist der folgenden Grafik zu entnehmen:

REGIONALE STRUKTUR DES BESTANDS-IMMOBILIENPORTFOLIOS NACH FAIR VALUE

zum 30. April 2015



IMMOBILIENPORTFOLIO NACH BILANZWERTEN

zum 30. April 2015	Anzahl Bestands-einheiten	Bestands-immobilien in EUR Mio.	Pipeline-projekte in EUR Mio.	Selbst genutzte Immobilien in EUR Mio. ¹⁾	Bau in Bestand in EUR Mio.	Entwick-lungs-projekte in EUR Mio.	Immobilien-portfolio in EUR Mio.	Anteil
Österreich	25.101	2.092,9	40,7	6,7	14,6	119,4	2.274,3	59,1%
Deutschland	26.570	1.465,1	27,9	0,7	0,0	78,2	1.571,9	40,9%
BUWOG Group	51.671	3.558,0	68,6	7,4	14,6	197,6	3.846,2	100,0%

Angaben erfolgen mit Rundungsdifferenzen

1) Inkl. Betriebs- und Geschäftsausstattung

IMMOBILIENVERMÖGEN - BESTANDSIMMOBILIEN (GESCHÄFTSBEREICH ASSET MANAGEMENT)

Die BUWOG Group hält Bestandsimmobilien zum Zweck der Erzielung von regelmäßigen Mieteinnahmen. Das Bestandsimmobilienportfolio in Österreich und Deutschland umfasst zum Stichtag 30. April 2015 insgesamt 51.671 Bestandseinheiten (33.475), die einen Fair Value in Höhe von EUR 3.558,0 Mio. (EUR 2.526,1 Mio.) repräsentieren und somit rund 93% des gesamten Immobilienportfolios (inkl. Entwicklungsprojekte) entsprechen. Die Bilanzierung des Bestandsimmobilienportfolios erfolgt nach IAS 40 zum aktuellen Fair Value und enthält das in IFRS 5 umgegliederte zur Veräußerung gehaltene Vermögen.

Im Geschäftsjahr 2014/15 wurden insgesamt drei Portfolios mit 19.361 Bestandseinheiten für insgesamt rund EUR 950 Mio. in Deutschland erworben, übernommen und erfolgreich integriert. Das DGAG-Immobilienportfolio mit 18.039 Bestandseinheiten und das Portfolio Berlin/Brandenburg mit 1.206 Bestandseinheiten wurden zum 1. Juli 2014 erfolgswirksam konsolidiert. Das Portfolio Braunschweig mit 116 Bestandseinheiten wurde zum 1. März 2015 übernommen.

PORTFOLIOTRANSAKTIONEN GJ 2014/15

	Closing
18.039 Einheiten in Schleswig-Holstein u.a. (DGAG)	Juli 2014
1.206 Einheiten in Berlin/Brandenburg (Apollo)	Juli 2014
116 Einheiten in Braunschweig	März 2015

Den regionalen Investitionsfokus in Deutschland bilden die Regionen Berlin sowie Nordwestdeutschland mit den Zielstädten Kiel, Lübeck, Hannover, Braunschweig, Bremen und Kassel sowie dem Großraum Hamburg. Ein wesentliches Investitionskriterium der BUWOG Group ist das Wertsteigerungspotenzial der betreffenden Liegenschaft in wirtschaftlich stabilen Wachstumsregionen sowie homogene Wohnanlagen vorzugsweise der Baujahre 1960 bis 1979.

Das Kernbestandsportfolio der BUWOG Group ist mit rund 84% der Fair-Value-Werte sowie mit rund 77% der Bestandseinheiten in Regionen der Bundeshauptstädte Wien und Berlin, den Landeshaupt- und Großstädten sowie deren stadtnahen Regionen (inkl. Hamburg) gelegen.

Die durchschnittliche Bestandseinheit hat eine Größe von rund 69 m². Die annualisierte vertragliche Nettokaltmiete des Bestands zum Stichtag 30. April 2015 beträgt inklusive Stellplätze EUR 198,2 Mio. (EUR 122,7 Mio.). Dies entspricht einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von EUR 4,81 pro m² (EUR 4,31 pro m²) und einer Net Rental Yield (annualisierte Nettokaltmiete zum Stichtag in Relation zum Fair Value) von 5,6% (4,9%). Der Leerstand wird auf Basis der Fläche ermittelt und beträgt zum Stichtag 30. April 2015 insgesamt 4,2% (4,8%).

Das Mietwachstum des Gesamtbestands der BUWOG Group (inklusive des DGAG-Immobilienportfolios für 12 Monate) betrug im Geschäftsjahr 2014/15 in der Like-for-like-Betrachtung – d.h. unter Berücksichtigung der Eliminierung von Effekten aus der Veränderung des Portfoliobestands (ohne Portfolio-Transaktionen) sowie exklusive der Effekte aus Leerstandsveränderungen – insgesamt 3,2%. Das deutsche Bestandsportfolio verzeichnete ein Mietwachstum um 3,4%. Das österreichische Bestandsportfolio wuchs in der Like-for-like-Betrachtung im Geschäftsjahr 2014/15 um 2,9%.

Die BUWOG Group hat im Geschäftsjahr 2014/15 für laufende Instandhaltungen zwecks Neuvermietung (Maintenance) sowie für wertsteigernde, Fair Value erhöhende Investitionsmaßnahmen (CAPEX) in Summe EUR 50,4 Mio. (EUR 32,3 Mio.) in die Immobilienbestände investiert. Dies entspricht EUR 14,7 pro m² (EUR 13,1 pro m²). Die Investitionen in Instandhaltungen betragen EUR 33,1 Mio. (EUR 26,0 Mio.) bzw. EUR 9,7 pro m² (EUR 10,6 pro m²). Für CAPEX-Maßnahmen wurden EUR 17,3 Mio. (EUR 6,3 Mio.) bzw. EUR 5,0 pro m² (EUR 2,6 pro m²) investiert. Die CAPEX-Aktivierungsquote beträgt damit 34% (19,5%) von den Gesamtmaßnahmen. Die BUWOG Group strebt auch weiterhin im Rahmen eines aktiven Asset Managements eine nachhaltige renditeorientierte Instandhaltungssteuerung sowie CAPEX-Maßnahmen an, um Wertsteigerungspotenziale in den Immobilienbeständen zu realisieren.

STRATEGISCHER PORTFOLIO-CLUSTER-SPLIT NACH FAIR VALUE

zum 30. April 2015

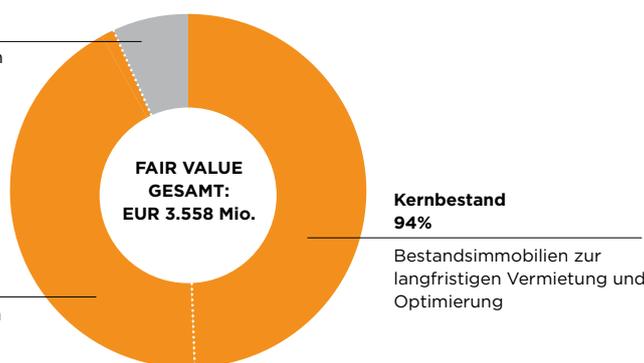
**Blockverkaufsbestand
6%**

Objekte und Portfolios zum Verkauf im Rahmen der Portfoliooptimierung

Als Teil des Kernbestands:

**Einzelwohnungs-
verkaufsbestand
40%**

Privatisierungsobjekte zum aktuellen und geplanten Einzelwohnungsverkauf



PORTFOLIOÜBERSICHT BESTANDSIMMOBILIEN NACH LAGE

zum 30. April 2015	Anzahl Bestands-einheiten	Gesamt-nutzfläche in m ²	Annuali-sierte Nettokalt-miete ¹⁾ in EUR Mio.	Nettokalt-miete ¹⁾ in EUR pro m ²	Fair Value ²⁾ in EUR Mio.	Fair Value ²⁾ in EUR pro m ²	Net Rental Yield ³⁾	Leerstand ⁴⁾
Bundeshauptstädte	11.918	938.451	60	5,48	1.355	1.443	4,4%	3,4%
Wien	6.922	606.442	36	5,19	1.013	1.670	3,6%	4,5%
Berlin	4.996	332.010	24	5,99	342	1.030	6,9%	1,4%
Landeshauptstädte/Großstädte ⁵⁾	19.599	1.268.631	71	4,76	1.096	864	6,4%	2,6%
Stadtnahe Regionen ⁶⁾	8.172	575.406	31	4,70	538	934	5,8%	4,7%
Ländliche Regionen	11.982	798.539	37	4,18	569	713	6,5%	7,3%
Gesamt BUWOG Group	51.671	3.581.028	198	4,81	3.558	994	5,6%	4,2%
davon Österreich	25.101	1.926.636	92	4,20	2.093	1.086	4,4%	5,5%
davon Deutschland	26.570	1.654.391	106	5,51	1.465	886	7,3%	2,7%

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

2) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten CBRE vom 30. April 2015

3) Annualisierte Nettokaltmiete (Basis monatliche Nettokaltmiete ohne Nebenkosten zum Stichtag) im Verhältnis zum Fair Value

4) Basis m²

5) Mehr als 50.000 Einwohner und signifikanter Portfolioanteil

6) Unmittelbares Einzugsgebiet bis rund 15 km um die Bundes-, Landeshaupt- und Großstädte sowie Hamburg

Innerhalb des Bestandsimmobilienportfolios der BUWOG Group erfolgt zur Portfolio-Steuerung eine Zuordnung der Immobilien in drei Cluster: (a) Core-Portfolio oder Kernbestand, (b) Unit-Sales-Portfolio bzw. Einzelwohnungsverkaufsbestand (aktueller und geplanter Verkaufsbestand) sowie (c) Block-Sales-Portfolio bzw. Objekt- und Portfolioverkaufsbestand, der im Rahmen eines opportunistischen Ansatzes zur Portfoliooptimierung und -verdichtung mittelfristig verkauft werden soll. Der Anteil des Kernbestands am Gesamtportfolio der BUWOG Group beträgt gemäß strategischem Portfolio-Cluster rund 94%. In der nachfolgenden Tabelle ist die Cluster-Zuordnung dargestellt:

PORTFOLIO-SPLIT NACH STRATEGIE-CLUSTER

zum 30. April 2015		Kernbestand	Einzel-wohnungsver-kaufsbestand	Blockverkaufs-bestand	Gesamt-bestand
Bestandseinheiten	Stück	35.023	13.211	3.437	51.671
Gesamtnutzfläche	in m ²	2.288.776	1.037.153	255.099	3.581.028
Monatliche Nettokaltmiete ¹⁾	in EUR pro m ²	5,10	4,35	4,10	4,81
Fair Value ²⁾	in EUR Mio.	1.921	1.428	209	3.558
Fair Value ²⁾	in EUR pro m ²	839	1.377	818	994
Net Rental Yield ³⁾	in %	7,0%	3,6%	5,6%	5,6%
Leerstand im Cluster	nach m ²	3,6%	5,0%	6,6%	4,2%

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

2) Basis Fair Value der Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten CBRE vom 30. April 2015

3) Annualisierte Nettokaltmiete (Basis monatliche Nettokaltmiete ohne Nebenkosten zum Stichtag) im Verhältnis zum Fair Value

VERKAUF VON BESTANDSIMMOBILIEN (GESCHÄFTSBEREICH PROPERTY SALES)

Innerhalb des Geschäftsbereichs Property Sales bildet der Einzelwohnungsverkauf den wesentlichen Faktor bei der Generierung von nachhaltigen Umsätzen für die BUWOG Group. Dabei werden grundsätzlich aus parifizierten Objekten leerstehende Bestandseinheiten (Einzelwohnungen) aus der Fluktuation vorwiegend an Eigennutzer bzw. vermietete Bestandseinheiten an die Mieter veräußert.

Im Geschäftsjahr 2014/15 wurden insgesamt 617 Bestandseinheiten (553), davon 612 Bestandseinheiten aus dem österreichischen Bestand und fünf Bestandseinheiten aus dem deutschen DGAG-Bestand, verkauft. Es wurde dabei ein Ergebnisbeitrag zum Recurring FFO in Höhe von EUR 34,9 Mio. und eine Marge auf den Fair Value in Höhe von rund 59% (rund 54%) erzielt.

Im Rahmen der zyklusoptimierten Portfoliobereinigung wurden im Geschäftsjahr 2014/15 insgesamt 30 Objekte mit 604 Bestandseinheiten im Rahmen von zwölf Objekt- sowie zwei Portfolioverkäufen veräußert. Es wurde dabei ein Ergebnisbeitrag zum Total FFO in Höhe von EUR 7,2 Mio. (EUR 5,5 Mio.) und eine Marge auf den Fair Value in Höhe von rund 26% (11%) erzielt.

IMMOBILIENVERMÖGEN - PIPELINEPROJEKTE (GESCHÄFTSBEREICH PROPERTY DEVELOPMENT)

Die Bilanzposition Immobilienvermögen erfasst neben den Bestandsimmobilien auch Pipelineprojekte gemäß IAS 40 zum Fair Value. Pipelineprojekte sind definiert als unbebaute Grundstücksreserven sowie in Planung befindliche Neubauprojekte mit einem Baubeginn später als zwölf Monate nach Bilanzstichtag. Die Projekte werden regelmäßig auf Entwicklungs- und Umsetzungsmöglichkeiten BUWOG-intern überprüft. Die Entscheidungsparameter sind hierbei die Verfügbarkeit von Baugenehmigungen, der Projektierungsfortschritt, die rechtliche Situation, die Höhe des von der BUWOG Group bereits investierten Eigenkapitals, die Verfügbarkeit von Bankfinanzierungen, die Vorverwertung, die erwartete Marge, die durch Alternativprojekte erzielbaren Margen, die projektspezifischen Faktoren und nicht zuletzt das makroökonomische Umfeld.

Die zum Stichtag 30. April 2015 bilanzierten Pipelineprojekte der BUWOG Group weisen einen Buchwert in Höhe von EUR 68,6 Mio. (EUR 120,5 Mio.) auf.

PIPELINEPROJEKTE FAIR VALUE

zum 30. April 2015	Property Development Projekte Baubeginn > 12 Monate in EUR Mio.	Property Development Grundstücksreserven in EUR Mio.	Asset Management Grundstücksreserven in EUR Mio.	Gesamt Pipelineprojekte in EUR Mio.	Anteil an Pipelineprojekten
Österreich	31,1	7,6	2,0	40,7	59,3%
Deutschland	27,2	0,0	0,7	27,9	40,7%
Summe	58,3	7,6	2,7	68,6	100,0%

SONSTIGE SACHANLAGEN

Der Buchwert der Sonstigen Sachanlagen von EUR 7,4 Mio. (EUR 7,9 Mio.) spiegelt im Wesentlichen die eigenen Büroimmobilien der BUWOG Group in Wien (Hietzinger Kai 131) sowie in Villach (Tiroler Straße 17) mit einem Buchwert in Höhe von EUR 6,0 Mio. (EUR 6,5 Mio.) wider.

IN BAU BEFINDLICHES IMMOBILIENVERMÖGEN - BAU IN DEN BESTAND **(GESCHÄFTSBEREICH ASSET MANAGEMENT)**

Unter in Bau befindliches Immobilienvermögen erfolgt der Ausweis von geförderten Mietwohnungen in Österreich, die im Rahmen des Property Developments mit dem Ziel der Errichtung für das BUWOG-Kernbestandsportfolio aktuell in Bau sind oder für die der Baustart innerhalb der nächsten zwölf Monate erfolgt. Die BUWOG Group hat auf dem Gebiet der Errichtung von geförderten Mietobjekten für den eigenen Bestand in Österreich langjährige Erfahrung. Der Buchwert dieser Entwicklungsprojekte beträgt zum Stichtag 30. April 2015 EUR 14,6 Mio. (EUR 10,9 Mio.). Im aktuellen Geschäftsjahr wurde das Neubauprojekt Rosa-Jochmann-Ring in Wien mit 65 geförderten Mieteinheiten (gesamt 99 Objekteinheiten) fertiggestellt. Zum Ende des Berichtszeitraums wurde mit dem Bau des Neubauprojekts Wien, Otterweg mit insgesamt 120 Bestands-einheiten – davon 89 geförderten Mieteinheiten begonnen.

ZUR VERÄUßERUNG GEHALTENES LANGFRISTIGES VERMÖGEN **(GESCHÄFTSBEREICH ASSET MANAGEMENT/GESCHÄFTSBEREICH PROPERTY DEVELOPMENT)**

Für die als Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen klassifizierten und nach IFRS 5 bilanzier-ten Liegenschaften bestehen zum 30. April 2015 konkrete Verkaufspläne, die eine zeitnahe Veräußerung dieser Liegenschaften erwarten lassen. Der Buchwert dieser Liegenschaften beträgt zum Stichtag insgesamt EUR 5,8 Mio. (EUR 15,0 Mio.), die sich ausschließlich auf Bestandsimmobilien beziehen.

IMMOBILIENVORRÄTE - ENTWICKLUNGSPROJEKTE (GESCHÄFTSBEREICH PROPERTY DEVELOPMENT)

Die Entwicklung von geförderten oder frei finanzierten Eigentumswohnungen sowie von Vorsorgewohnungen (Kapitalanleger) für lokale Kunden und institutionelle Investoren und Stiftungen bildet einen wesentlichen Schwerpunkt der Geschäftsaktivitäten der BUWOG Group. Details zur Produkt-Development-Matrix finden sich auf Seite 79. Grundsätzlich liegt die regionale Fokussierung auf den durch hohe Nachfrage nach Eigen-tumswohnungen geprägten Märkten in Wien und in Berlin. Die wesentlichen Auswahlkriterien für die Entwick-lungsprojekte bilden die Lage, die Projektgröße, die Vermarktungsfähigkeit und die erzielbare Profitabilität.

In der Bilanz werden diese Entwicklungsprojekte, die aktuell in Bau bzw. bereits fertiggestellt sind, als kurzfris-tiges Vermögen in dem Bilanzposten Immobilienvorräte ausgewiesen und nach IAS 2 mit den fortgeführten Herstellungskosten oder den niedrigeren Nettoveräußerungswerten bilanziert. Der Bilanzwert aller Immobilien-vorräte beträgt zum Stichtag 30. April 2015 insgesamt EUR 197,6 Mio. (EUR 155,1 Mio.).

IMMOBILIENBEWERTUNG

Die BUWOG Group erstellt ihren Konzernabschluss zum 30. April 2015 entsprechend den Grundsätzen der International Financial Reporting Standards (IFRS) unter Anwendung der Methode des beizulegenden Zeitwerts. Zur Feststellung dieses Zeitwerts wird eine regelmäßige Neubewertung des Immobilienvermögens durch unabhängige Experten durchgeführt. Die Bewertung des Immobilienportfolios erfolgt entsprechend den Best-Practice-Empfehlungen der European Public Real Estate Association (EPRA) nach der Verkehrswertmethode gemäß IFRS. Die BUWOG Group sieht in der fortlaufenden Ermittlung und transparenten Darstellung der Fair Values ein wichtiges internes Controlling-Instrument, das gleichzeitig auch eine realistische externe Einschätzung des Immobilienvermögens ermöglicht.

Die Bewertung der Bestandsimmobilien sowie der jeweiligen Neubauprojekte und unbebauten Liegenschaften der BUWOG Group erfolgt durch den externen, unabhängigen Gutachter CBRE Residential Valuation Germany und wird jeweils zu den Stichtagen 30. April und 31. Oktober durchgeführt. Zu den Stichtagen 31. Juli und 31. Jänner wird der Fair Value der Bestandsimmobilien unternehmensintern bewertet und angepasst.

CBRE gilt als einer der Marktführer für die Bewertung von Immobilien in Deutschland und Österreich. Im Jahr 2014 wurden rund 850.000 Wohneinheiten mit einem Volumen von etwa EUR 48 Mrd. bewertet. Mit rund 52.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in rund 372 Büros weltweit (exklusive Beteiligungsgesellschaften und Verbundunternehmen) ist CBRE als Immobiliendienstleister für Eigentümer sowie für private und institutionelle Investoren tätig. Zur Bewertung der österreichischen Immobilienbestände nutzt CBRE ein speziell auf die Besonderheiten des österreichischen Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes – WGG (insbesondere Kostendeckende Miete und Burgenländischer Richtwert -30%) – und des Einzelwohnungsverkaufs von diesen Beständen entwickeltes Discounted-Cashflow-(DCF-)Modell. Das adaptierte Modell berücksichtigt die langfristigen Förderlaufzeiten, die Zinssprünge und die langfristig erzielbaren Erlöse aus Einzelwohnungsverkäufen durch detaillierte Zahlungsströme, die für einen Zeitraum von 80 Jahren angesetzt werden. Ist für eine Immobilie der Verkauf von Wohnungen die wirtschaftlich sinnvollste Verwertungsmöglichkeit, so fließt für diese Immobilie die individuell errechnete Verkaufsquote in das Bewertungsgutachten ein. Die erzielbaren Verkaufserlöse werden nach dem Vergleichswertverfahren bestimmt und periodengerecht im DCF-Modell berücksichtigt.

Für die deutschen Bestandsimmobilien wird ein standardisiertes Discounted-Cashflow-(DCF-)Verfahren verwendet. Für die in Bau befindlichen Grundstücke (Projektentwicklung) wird das Residualwertverfahren und für die unbebauten Grundstücke (anstehende Projektentwicklungen) wird das Vergleichswertverfahren in Deutschland und Österreich angewandt.

CBRE hat zum Stichtag 30. April 2015 das gesamte Immobilienportfolio der BUWOG Group bewertet. Die dadurch festgestellten Fair Values der Immobilienbestände und Grundstücke nehmen unmittelbaren Einfluss auf den Net Asset Value (NAV) und sind somit ein wesentlicher Faktor bei der Beurteilung der Vermögenslage der BUWOG Group.

ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENVERKEHRSWERTE IM GESCHÄFTSJAHR 2014/15

Der Fair Value des Immobilienbestands der BUWOG Group zum 30. April 2015 konnte gemäß Gutachten von CBRE im Vergleich zum Vorjahr deutlich gesteigert werden.

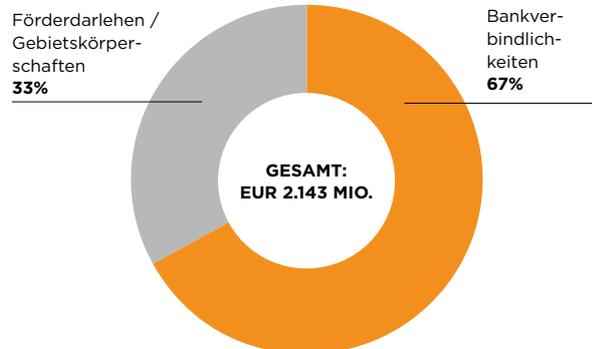
Der Verkehrswert der nach IAS 40 zum Fair Value erfassten Bestandsimmobilien ohne zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen (Bestandsimmobilien nach IFRS 5) betrug zum Stichtag 30. April 2015 EUR 3.552,2 Mio. (Vorjahr: EUR 2.511,1 Mio.) sowie für die Pipelineprojekte EUR 68,6 Mio. (EUR 120,5 Mio.). Für die BUWOG Group resultiert daraus in Summe ein Fair Value in Höhe von EUR 3.620,8 Mio. (EUR 2.631,6 Mio.). Für das Geschäftsjahr 2014/15 ergibt sich daraus ein Neubewertungsergebnis des Immobilienvermögens in Höhe von EUR 105,7 Mio. (EUR 42,7 Mio.). Die Entwicklung des Fair Values im deutschen Immobilienbestand ist geprägt durch die sehr positive Entwicklung des Mietmarkts und die verbesserten Neuvermietungsabschlüsse. Im österreichischen Immobilienbestand resultiert die Steigerung des Fair Values überwiegend aus der positiven Entwicklung der Eigentumspreise in dem für Einzelwohnungsverkauf definierten Portfolio. Der Fair Value des strategischen Clusters Einzelwohnungsverkauf beträgt zum Stichtag 30. April 2015 rund EUR 1,4 Mrd. Auf Basis der bisher erzielten Verkaufsmargen auf den Fair Value ist weiterhin davon auszugehen, dass im Immobilienportfolio der BUWOG Group ein maßgeblicher Margeneffekt durch den Einzelwohnungsverkauf und damit ein Beitrag zum Recurring FFO enthalten ist.

FINANZIERUNGEN

Im Wirtschaftsjahr 2014/15 wurden zur Ausnutzung des aktuell sehr niedrigen Zinsniveaus diverse Finanzierungen von Bestandsimmobilien refinanziert oder prolongiert. Darüber hinaus war das Berichtsjahr insbesondere geprägt durch Akquisitionen in Deutschland. Die größte Transaktion stellte das Immobilienportfolio DGAG samt der Übernahme der Management-Plattform in Deutschland dar. Die Finanzierung des Erwerbs des Portfolios erfolgte durch die Aufnahme von Hypothekendarlehen im Rahmen eines Konsortiums unter Führung der Berlin Hyp AG in Höhe von rund EUR 399 Mio., die Übernahme von Förderdarlehen in Höhe von rund EUR 203 Mio. und den Mittelzufluss aus der im April 2014 begebenen Wandelschuldverschreibung mit einem Volumen von EUR 260 Mio. Zusätzlich wurden durch den Erwerb der wohnwirtschaftlichen Management-Plattform Deutschland Finanzverbindlichkeiten (VBL) in Höhe von rund EUR 37 Mio. übernommen, die bis April 2015 vollständig rückgeführt wurden. Die Finanzierung der Berlin Hyp wurde mit Ende 2014 voll ausgezahlt. Die Refinanzierung und Rückführung der BUWOG-Wandelschuldverschreibung erfolgte mit Jänner 2015 und wurde mit zwei österreichischen Banken und einem Volumen von insgesamt EUR 330 Mio. erfolgreich abgeschlossen. Im Vergleich zur Wandelschuldverschreibung konnte ein Zinsvorteil von 1,7 Prozentpunkte (inkl. Absicherung gegen Zinsänderungsrisiken) erzielt werden. In Summe war es der BUWOG Group möglich, das aktuell vorteilhafte Zins- und Marktumfeld zur weiteren Verbesserung der Zinskonditionen zu nutzen. Diese Verbesserung wirkt sich nachhaltig positiv auf den Recurring FFO aus, der für Dividendenausschüttungen und Investitionen verwendet wird.

STRUKTUR DER RESTSCHULD DER FINANZVERBINDLICHKEITEN

per 30. April 2015



FINANZIERUNGSSTRUKTUR

Die Finanzverbindlichkeiten der BUWOG Group umfassen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften in Deutschland und Österreich. Die ausschließlich in Euro notierende Restschuld der Finanzverbindlichkeiten der BUWOG Group beträgt zum 30. April 2015 rund EUR 2.143 Mio. Die oben stehende Grafik stellt eine Übersicht der Finanzierungsstruktur der BUWOG Group per 30. April 2015 dar.

WOHNBAUFÖRDERUNGEN

Eine Besonderheit in der Finanzierung der BUWOG Group stellen die Förderdarlehen in Österreich und Deutschland mit einem Anteil von rund 33% an der Restschuld aller Finanzverbindlichkeiten dar. In Österreich wurde ein Großteil der Bauprojekte der BUWOG Group durch die öffentliche Hand im Rahmen der Wohnbauförderung gestützt. In Deutschland wurden mit Übernahme des DGAG-Immobilienportfolios bestehende Förderdarlehen zur Wohnraumschaffung bzw. -modernisierung (v.a. Gesetz über Wohnraumförderung Schleswig-Holstein) übernommen. Die der BUWOG Group gewährten Wohnbauförderungen können insbesondere nach den folgenden Kriterien unterteilt werden:

- Landesförderung für Errichtung und Sanierung
- Arten der Förderung: Annuitätenzuschüsse, Baukostenzuschüsse oder Direktdarlehen

Die Förderungen sind in den jeweiligen Landeswohnbaugesetzen definiert. Trotz der Vielfalt der gesetzlichen Regelungen im Detail sind die Wohnbauförderungsgesetze nach einigen Grundprinzipien geregelt:

- Die Mietzinsbildung insbesondere in Österreich unterliegt während sowie nach der Förderungsdauer der Kostendeckung.
- Zur Sicherung der Wohnbauförderungsmittel sind gewisse Beschränkungen wie zum Beispiel temporäre Veräußerungsbeschränkungen vorgesehen.
- Bei Verletzung des Förderungszwecks sind Sanktionen wie insbesondere die vorzeitige Rückzahlung vorgesehen.

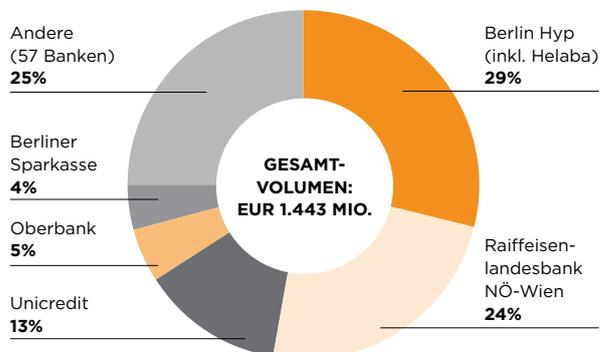
Alle Förderdarlehen der BUWOG Group sind durch die oben erläuterten Kriterien geprägt und weisen eine durchschnittliche Verzinsung von rund 1,42% per 30. April 2015 auf. Die Förderdarlehen sind überwiegend fix verzinst und beinhalten Annuitätensprünge bzw. Staffelzinsvereinbarungen, die bei Vertragsabschluss bekannt sind und grundsätzlich mittels Mietzinssteigerungen weitergegeben werden.

**FINANZIERUNGSPARTNER
UND TILGUNGSSTRUKTUR**

Die BUWOG Group profitiert von ihren historisch gewachsenen langjährigen Geschäftsbeziehungen zu über 50 Banken bzw. Finanzinstituten in Österreich und Deutschland. Zu den wichtigsten Vertragspartnern zählen die Berlin Hyp, die Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien, die Unicredit, die Oberbank und die Berliner Sparkasse. Durch eine breite Allokation der Finanzierungen auf verschiedene Fremdkapitalgeber vermeidet die BUWOG Group Abhängigkeiten und verfügt gleichzeitig über einen vielschichtigen Zugang zu verschiedensten Finanzierungsquellen.

**WESENTLICHE FINANZIERUNGSPARTNER
(BANKEN)**

per 30. April 2015

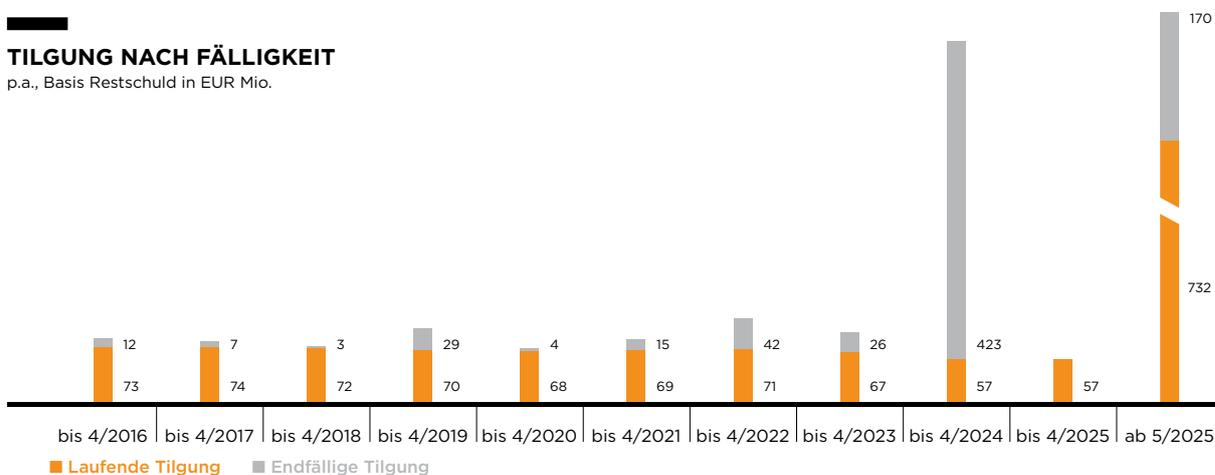


Die BUWOG Group setzt entsprechend dem langfristigen Charakter des Grundgeschäfts zur Absicherung des defensiven Risikoprofils auf eine langfristig gesicherte und ausgewogene Finanzierungsstruktur. Der Großteil der abgeschlossenen Finanzierungsverträge basiert auf langfristigen Vereinbarungen. Die durchschnittliche Restlaufzeit beträgt rund 16,9 Jahre.

Die Tilgungsstruktur nach Fälligkeit stellt sich wie folgt dar:

TILGUNG NACH FÄLLIGKEIT

p.a., Basis Restschuld in EUR Mio.



Die nachfolgende Tabelle stellt die wesentlichen Finanzierungsparameter zum 30. April 2015 zusammengefasst dar:

FINANZIERUNGSPARAMETER

	Restschuld in EUR Mio.	Anteil an Restschuld	Ø Zinssatz	Ø Laufzeit in Jahren
Bankverbindlichkeiten	1.443	67%	2,49%	14,5
davon Österreich	818	38%	2,32%	19,2
davon Deutschland	625	29%	2,72%	8,4
Gebietskörperschaften/Förderdarlehen	700	33%	1,42%	21,9
davon Österreich	493	23%	1,44%	20,7
davon Deutschland	207	10%	1,38%	24,9
Gesamt	2.143	100%	2,14%	16,9

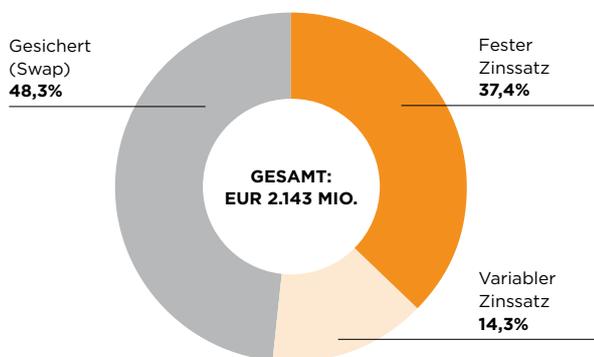
Der LTV der BUWOG Group zum Stichtag 30. April 2015 beträgt 51,0%. Weitere Einzelheiten der LTV-Ermittlung sind dem Abschnitt Loan-to-Value im Kapitel „Angaben zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage“ zu entnehmen.

VERZINSUNGSSTRUKTUR

Entsprechend der langfristig ausgerichteten Finanzierungsstruktur sind die abgeschlossenen Finanzierungsverträge zu rund 86% über Festzinsvereinbarungen bzw. mit Zinsswaps gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert. Der gewichtete durchschnittliche Nominalzinssatz beträgt 2,14%.

VERZINSUNGSSTRUKTUR

zum 30. April 2015



DERIVATE

Die BUWOG Group verwendet derivative Finanzinstrumente, um sich gegen Zinsänderungsrisiken abzusichern. Sämtliche Derivate dienen ausschließlich der Zinssicherung und sind bezüglich wesentlicher Parameter wie Laufzeit sowie Tilgungsstrukturen an das jeweilige Grundgeschäft angepasst.

Zum Stichtag 30. April 2015 hält die BUWOG Group Derivate mit einem Referenzbetrag in Höhe von EUR 1.035 Mio. In Summe sind somit rund 48% der Finanzverbindlichkeiten durch Swaps gegen das Zinsänderungsrisiko abgesichert. Weitere Einzelheiten der Derivate sind dem Kapitel 8.2.5 Zinszuwachsrisiko im Konzernabschluss zu entnehmen.

ANGABEN ZUR VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Die nachfolgenden Ausführungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nehmen Bezug auf das abgeschlossene Geschäftsjahr 2014/15 sowie das Vorjahr 2013/14. Die Ausführungen und Informationen zum Vorjahresstichtag bzw. zum Vorjahres-Vergleichszeitraum werden in Klammern dargestellt und basieren auf der Konzernbilanz per 30. April 2014, der Pro-forma-Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Pro-forma-Konzern-Geldflussrechnung für den Zeitraum 1. Mai 2013 bis 30. April 2014. Die Pro-forma-Angaben reflektieren den BUWOG GmbH Unternehmensbereich und damit die BUWOG Group, als hätte sie für das gesamte Vorjahr vom 1. Mai 2013 bis 30. April 2014 Bestand gehabt (siehe auch Angaben im Kapitel 7 des Konzernabschlusses).

Das Geschäftsjahr 2014/15 war von der Akquisition des DGAG-Immobilienportfolios in Deutschland geprägt, welche sich anteilig – zehn Monate ab 1. Juli 2014 – auf das operative Ergebnis des Berichtsjahres auswirkte.

Der Geschäftsbereich Asset Management entwickelte sich im Geschäftsjahr ausgesprochen dynamisch. Anzahl und Gesamtnutzfläche der gehaltenen Bestandseinheiten erhöhten sich auf 51.671 (Vorjahr: 33.475) bzw. rund 3,6 Mio. m² (Vorjahr: rund 2,5 Mio. m²) – im Wesentlichen getrieben durch den Zukauf des DGAG-Immobilienportfolios mit rund 1,1 Mio. m² in Deutschland bei gleichzeitiger strategischer Portfoliooptimierung und -verdichtung in den österreichischen Bundesländern. Mit einem operativen Ergebnis von EUR 128,3 Mio. (EUR 75,9 Mio.) stellte das Asset Management somit im Berichtsjahr den größten Geschäftsbereich der BUWOG Group dar.

Im Geschäftsbereich Property Sales konnten die Ziele betreffend den Verkauf von Einzelwohnungen und Immobilienbeständen übertroffen werden. So wurde im Berichtsjahr mit veräußerten 617 (553) Einzelwohnungen das entsprechende Vorjahresergebnis um rund 24% übertroffen, wobei die zugrunde liegende Marge gegenüber dem Fair Value mit rund 59% (54%) das Geschäftsmodell der BUWOG Group in diesem Bereich bestätigt. Hervorzuheben sind darüber hinaus die strategischen Blockverkäufe von 604 (1.739) Bestandseinheiten mit einer Marge auf den Fair Value von rund 26% (11%). Die daraus freigesetzten Eigenmittel trugen nicht unwesentlich dazu bei, die Expansion in Deutschland voranzutreiben. Das operative Ergebnis aus diesem Geschäftsbereich in Höhe von EUR 42,1 Mio. (EUR 34,0 Mio.) unterstreicht die positive Geschäftsentwicklung.

Die Entwicklung des Geschäftsbereichs Property Development war geprägt von Grundstücks-Akquisitionen und Projektentwicklungsmaßnahmen mit entsprechend hohen Investitionskosten, aus denen zukünftig signifikante Ertragsteigerungen zu erwarten sind. Gleichwohl trug auch der Geschäftsbereich Property Development mit einem operativen Ergebnis in Höhe von EUR 12,5 Mio. (EUR 4,9 Mio.) positiv zum Konzernergebnis bei und konnte gegenüber dem Vorjahr um EUR 7,6 Mio. gesteigert werden.

ERTRAGSLAGE

Die Ausführungen zur Ertragslage des Geschäftsjahres 2013/14 erfolgten auf einer ungeprüften Pro-forma-Basis. Die Pro-forma-Angaben des Vorjahreszeitraums zeigen den BUWOG GmbH Unternehmensbereich und reflektieren die BUWOG Group, als hätte sie für die Geschäftsjahresperiode vom 1. Mai 2013 bis 30. April 2014 Bestand gehabt. Zu weiteren Einzelheiten der Pro-forma-Angaben wird auf Kapitel 7 des Konzernabschlusses verwiesen.

VERKÜRZTE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in EUR Mio.	2014/15	2013/14 pro forma ¹⁾	Veränderung
Ergebnis aus Asset Management	128,3	75,9	69,0%
Ergebnis aus Property Sales	42,1	34,0	23,7%
Ergebnis aus Property Development	12,5	4,9	>100,0%
Sonstige betriebliche Erträge	7,8	4,1	88,5%
Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-32,2	-21,7	-48,3%
Operatives Ergebnis	158,5	97,3	62,9%
Sonstiges Bewertungsergebnis	110,0	43,4	>100,0%
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	268,5	140,7	90,8%
Finanzergebnis	-216,9	-9,2	>100,0%
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	51,6	131,5	-60,8%
Konzernergebnis	40,7	111,8	-63,6%
Konzernergebnis je Aktie²⁾ in EUR	0,40	1,12	-64,4%

1) Der Ausweis des Vorjahres erfolgt auf einer Pro-forma-Basis; sie zeigt den BUWOG GmbH Unternehmensbereich und reflektiert damit die BUWOG Group, als hätte sie für das gesamte Geschäftsjahr vom 1. Mai 2013 bis 30. April 2014 bestanden.

2) Basis 99.613.479 Aktien

Asset Management. Die Erträge aus dem Geschäftsbereich Asset Management resultieren aus Nettokaltmieten für Wohnimmobilien in Höhe von rund EUR 180,7 Mio. (EUR 110,1 Mio.) und sonstigen Mieterträgen von EUR 7,0 Mio. (EUR 6,4 Mio.), welche hauptsächlich aus der Vermietung von Büroflächen, Einzelhandelsflächen und Stellplätzen resultieren. Diese beiden Positionen ergeben die Ergebniskennzahl Nettokaltmiete und damit den Umsatzbeitrag des Geschäftsbereichs Asset Management an den Gesamtumsatzerlösen. Des Weiteren bestehen die Erträge aus Asset Management noch aus an Mieter weiterverrechneten Betriebskosten und Fremdverwaltungserlösen von EUR 104,9 Mio. (EUR 68,7 Mio.) und sonstigen Umsatzerlösen von EUR 0,9 Mio. (EUR 1,0 Mio.). Diesen Umsätzen stehen Aufwendungen für Betriebskosten und Fremdverwaltungen von EUR 102,6 Mio. (EUR 66,9 Mio.) sowie Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen (davon Instandhaltungsaufwendungen für den eigenen Bestand in Höhe von EUR 33,1 Mio. (EUR 26,0 Mio.)) in Höhe von EUR 62,7 Mio. (EUR 43,4 Mio.) gegenüber.

Das Ergebnis aus dem Geschäftsbereich Asset Management hat sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere aufgrund des Erwerbs des DGAG-Immobilienportfolios – Closing am 27. Juni 2014 –, des Apollo-Immobilienportfolios sowie der Management-Plattform – Closing jeweils am 1. Juli 2014 – um 69% gesteigert. Die Mieterlöse der beiden erworbenen Immobilienportfolios sind daher im Geschäftsjahr 2014/15 entsprechend dem Closing-Zeitpunkt für einen Zeitraum von zehn Monaten mit einem Beitrag von EUR 64,4 Mio. berücksichtigt. Das Ergebnis aus Asset Management Deutschland liegt gemäß Segmentbericht trotz höherer Mieterlöse unter dem Ergebnis aus Asset Management Österreich. Dies resultiert vor allem aus Immobilienaufwendungen aus einmaligen gesetzlichen Instandhaltungsaufgaben, höheren direkt zurechenbaren Sach- und Personalkosten für Asset Management und Property Management sowie Kosten für die Integration der deutschen Gesellschaften. Durch die weitere Integration der Management-Plattform sollen zusätzliche weitere wertsteigernde Synergien und Kosteneinsparungen erzielt werden.

ÜBERSICHT ASSET MANAGEMENT

in EUR Mio.	2014/15	2013/14 pro forma ¹⁾	Veränderung
Mieterlöse Wohnen	180,7	110,1	64,1%
Sonstige Mieterträge	7,0	6,4	9,2%
Mieterlöse	187,7	116,5	61,1%
Weiterverrechnete Betriebskosten und Fremdverwaltungserlöse	104,9	68,7	52,7%
Sonstige Umsatzerlöse	0,9	1,0	-5,1%
Umsatzerlöse	293,5	186,2	57,6%

1) Der Ausweis des Vorjahres erfolgt auf einer Pro-forma-Basis; sie zeigt den BUWOG GmbH Unternehmensbereich und reflektiert damit die BUWOG Group, als hätte sie für das gesamte Geschäftsjahr vom 1. Mai 2013 bis 30. April 2014 bestanden.

Die nachfolgende Darstellung zeigt die Aufteilung zwischen Instandhaltungsaufwendungen und Modernisierungen (CAPEX). Der Instandhaltungsaufwand fließt als Aufwandsposition in die Gewinn- und Verlustrechnung ein, während Modernisierungen (CAPEX) den Buchwert der Bestandsimmobilien erhöhen.

INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG DES ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIENBESTANDS

	2014/15	2013/14	Veränderung
Instandhaltungsaufwand in EUR Mio. ^{1) 3)}	33,1	26,0	27,7%
Modernisierung (CAPEX) in EUR Mio.	17,3	6,3	>100,0%
Durchschnittliche Gesamtnutzfläche in 1.000 m ² ²⁾	3.424,2	2.453,4	39,6%
Instandhaltungsaufwand und Modernisierung in EUR pro m² ³⁾	14,7	13,1	12,1%
Instandhaltungsaufwand in EUR pro m ² ³⁾	9,7	10,6	-8,5%
Modernisierung (CAPEX) in EUR pro m ²	5,0	2,6	96,9%

1) Der Ausweis der Ergebniskennzahlen des Vorjahres erfolgt auf einer Pro-forma-Basis; sie zeigt den BUWOG GmbH Unternehmensbereich und reflektiert damit die BUWOG Group, als hätte sie für das gesamte Geschäftsjahr vom 1. Mai 2013 bis 30. April 2014 bestanden.

2) Durchschnittlich gewichtete Gesamtnutzfläche unter Berücksichtigung von Zu- und Abnahmen aus An- und Verkäufen

3) Instandhaltungskosten für den eigenen Immobilienbestand (exkl. zur Vermietung gepachteter Bestand)

Property Sales. Im Geschäftsjahr 2014/15 konnte im Geschäftsbereich Property Sales ein Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilienvermögen sowie der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts von bereits veräußertem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen in Höhe von EUR 42,1 Mio. (EUR 34,0 Mio.) und somit ein deutlicher Anstieg gegenüber dem Vorjahr von 23,7% erzielt werden.

Die wesentlichen Parameter zur Aufteilung zwischen Einzelwohnungsverkauf und Blockverkauf (Objekt- und Portfolioverkauf) sind der folgenden Darstellung zu entnehmen. Hinsichtlich des Blockverkaufs ist zu beachten, dass im Vergleich zum Vorjahr der Anteil an Portfolioverkäufen wesentlich geringer ist. Dies hat geringere Umsätze bei gleichzeitig höherer Marge auf den Fair Value zur Folge.

ÜBERSICHT PROPERTY SALES

	2014/15	2013/14	Veränderung
Verkauf von Bestandseinheiten	1.221	2.292	-46,7%
davon Einzelwohnungsverkauf	617	553	11,6%
davon Blockverkauf	604	1.739	-65,3%
Umsätze Property Sales in EUR Mio.¹⁾	133,8	121,5	10,2%
davon Einzelwohnungsverkauf in EUR Mio.	98,2	83,5	17,7%
davon Blockverkauf in EUR Mio.	35,6	38,0	-6,2%
Ergebnis laut Gewinn- und Verlustrechnung in EUR Mio.¹⁾	42,1	34,0	23,7%
davon Einzelwohnungsverkauf in EUR Mio.	34,9	28,5	22,5%
davon Blockverkauf in EUR Mio.	7,2	5,5	30,2%
Marge auf den Fair Value	48%	38%	10,0 PP
Marge auf den Fair Value - Einzelwohnungsverkauf	59%	54%	5,0 PP
Marge auf den Fair Value - Blockverkauf	26%	11%	15,0 PP

1) Der Ausweis des Vorjahres erfolgt auf einer Pro-forma-Basis; sie zeigt den BUWOG GmbH Unternehmensbereich und reflektiert damit die BUWOG Group, als hätte sie für das gesamte Geschäftsjahr vom 1. Mai 2013 bis 30. April 2014 bestanden.

Property Development. Der Geschäftsbereich Property Development erzielte im Geschäftsjahr 2014/15 bei Umsätzen von EUR 85,2 Mio. ein Ergebnis von EUR 12,5 Mio. (EUR 4,9 Mio.). Dieses ist für Österreich in Höhe von EUR 12,1 Mio. geprägt durch die Fertigstellung der Projekte Lindengasse (Wien) mit EUR 4,0 Mio., Gombrichgasse (Wien) mit EUR 4,0 Mio. und Universumstraße (Wien) mit EUR 2,7 Mio. Mit der Fertigstellung der genannten Projekte konnten alle nicht aktivierbaren Projektvorlaufkosten und direkt zuordenbaren Sach- und Personalkosten abgedeckt werden. Das Ergebnis Property Development Deutschland in Höhe von EUR 0,4 Mio. resultiert im Wesentlichen aus dem Verkauf eines Developmentgrundstücks in Berlin mit einem Ergebnisbeitrag in Höhe von EUR 6,5 Mio. Dagegen stehen nicht aktivierbare Projektvorlaufkosten sowie direkt zurechenbare Sach- und Personalkosten, die durch den Verkauf von Projekten in den kommenden Geschäftsjahren erwirtschaftet werden.

ÜBERSICHT PROPERTY DEVELOPMENT

	2014/15	2013/14	Veränderung
Verkaufte und übergebene Einheiten	259	378	-31,5%
davon Deutschland	3	138	-97,8%
davon Österreich	256	240	6,7%
Umsätze Property Development in EUR Mio.¹⁾	85,2	96,4	-11,7%
davon Deutschland in EUR Mio.	16,6	40,3	-58,8%
davon Österreich in EUR Mio.	68,6	56,1	22,2%
Ergebnis Property Development in EUR Mio.¹⁾	12,5	4,9	>100,0%
davon Deutschland in EUR Mio.	0,4	-1,9	>100,0%
davon Österreich in EUR Mio.	12,1	6,8	78,3%

¹⁾ Der Ausweis des Vorjahres erfolgt auf einer Pro-forma-Basis; sie zeigt den BUWOG GmbH Unternehmensbereich und reflektiert damit die BUWOG Group, als hätte sie für das gesamte Geschäftsjahr vom 1. Mai 2013 bis 30. April 2014 bestanden.

Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen. Aufwendungen, die den Geschäftsbereichen nicht direkt zurechenbar sind, betragen EUR 32,2 Mio. (EUR 21,7 Mio.). Diese umfassen im Wesentlichen den Personalaufwand in Höhe von EUR 11,2 Mio. (EUR 4,5 Mio.), Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen in Höhe von EUR 5,9 Mio. (EUR 6,3 Mio.) sowie EDV- und Kommunikationsaufwendungen in Höhe von EUR 3,5 Mio. (EUR 0,8 Mio.). Im Geschäftsjahr 2013/14 wurde der BUWOG Group von der damaligen Konzernmutter IMMOFINANZ eine Management Fee verrechnet, die unter anderem Leistungen für IT und Marketing abdeckte. Im Geschäftsjahr 2014/15 wurde durch Aufbau von eigenen Ressourcen und Strukturen in der Aufbauorganisation die vollständige Unabhängigkeit von der IMMOFINANZ erfolgreich abgeschlossen. Das führte vor allem in den Bereichen IT und Marketing zu einem Anstieg der Personal- und Sachkosten. Der Anstieg in den Personalkosten resultiert weiters aus dem erforderlichen Aufbau von Konzernstrukturen (u. a. Interne Revision, Investor Relations, Konsolidierung und Steuern). Des Weiteren führt die Übernahme der Management-Plattform in Deutschland mit rund 300 Mitarbeitern anteilig für zehn Monate zu Mehrkosten in den nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen.

EBITDA BEREINIGT

in EUR Mio.	2014/15	2013/14 pro forma ¹⁾	Veränderung
Operatives Ergebnis	158,5	97,3	62,9%
Zu-/Abschreibung	2,6	3,2	-19,1%
Anpassung auf den beizulegenden Zeitwert von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-1,0	0,6	-100,0%
Anpassung IFRS 5 Vorjahr	-1,5	5,6	-100,0%
Anpassung IFRS 5 aktuelles Jahr	0,0	1,5	-99,0%
EBITDA bereinigt	158,6	108,2	46,6%

¹⁾ Der Ausweis der Ergebniskennzahlen des Vorjahres erfolgt auf einer Pro-forma-Basis; sie zeigt den BUWOG GmbH Unternehmensbereich und reflektiert damit die BUWOG Group, als hätte sie für das gesamte Geschäftsjahr vom 1. Mai 2013 bis 30. April 2014 bestanden.

Sonstiges Bewertungsergebnis. Das sonstige Bewertungsergebnis beinhaltet im Wesentlichen die Anpassungen auf den beizulegenden Zeitwert von EUR 105,7 Mio. (EUR 42,7 Mio.) jener Immobilien, die in der Bilanz im Immobilienvermögen dargestellt sind. Dazu sei auch auf die Angaben im Kapitel 5.7 Neubewertung von Immobilienvermögen des Konzernabschlusses verwiesen.

Finanzergebnis. Das Finanzergebnis in Höhe von EUR -216,9 Mio. beinhaltet neben EUR -46,8 Mio. an baren Zinsaufwendungen im Wesentlichen das unbare Ergebnis aus der erfolgswirksamen Fair-Value-Bewertung der Derivate in Höhe von EUR -42,7 Mio. sowie der Finanzverbindlichkeiten und Schuldübernahmen in Höhe von EUR -105,6 Mio. Über die Totalperiode der Finanzverbindlichkeiten gleichen sich die unbaren Bewertungseffekte ergebnisneutral aus. Zusätzlich wurde das Finanzergebnis durch unbare Bewertungseffekte in Höhe von EUR -10,5 Mio. und bare Sonderaufwendungen in Höhe von EUR -2,6 Mio. aufgrund der vorzeitigen Rückführung der Wandelschuldverschreibung mit EUR -13,1 Mio. belastet. Des Weiteren sind in dieser Position gezahlte Haftungsprovisionen in Höhe von EUR -4,5 Mio. sowie unbare Bewertungseffekte aus Finanzinstrumenten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, in Höhe von EUR -5,1 Mio. und EUR 1,0 Mio. übriges Finanzergebnis enthalten.

Bei den zum Fair Value bewerteten Finanzverbindlichkeiten handelt es sich um zinsgünstige Förderdarlehen sowie Bankverbindlichkeiten mit Annuitätenzuschüssen, welche im Zusammenhang mit der Förderung von

Immobilienobjekten stehen und an bestimmte Förderbedingungen (Mietpreisbindungen) gebunden sind. Um eine Inkongruenz zwischen dem Ansatz und der Bewertung des Immobilienvermögens („gedeckelte“ Mieteinnahmen aufgrund der Förderung) und der Finanzverbindlichkeiten zu vermeiden, wurde die Ermessensentscheidung getroffen, diese zinsgünstigen Darlehen erfolgswirksam zum Fair Value zu bewerten. Aufgrund des hohen Anteils der zum Fair Value bewerteten Darlehen und der Abflachung der Zinskurve im Geschäftsjahr 2014/15 führt die Bewertung zum 30. April 2015 zu einem negativen unbaren Ergebnis von EUR 105,6 Mio. Das Fair-Value-Bewertungsergebnis der Derivate, welche variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten mit einem Nominale von EUR 1.035,0 Mio. gegen Zinsänderungsrisiken absichern, beträgt EUR -42,7 Mio.

Diese unbaren Bewertungseffekte haben keinen Effekt auf den Recurring FFO. Durch die Refinanzierung der Wandelschuldverschreibung und aufgrund der aktuellen Zinsentwicklung mit positiven Effekten aus variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten konnte der durchschnittliche Zinssatz erfolgreich von 2,45% auf 2,14% reduziert werden und somit der Zinsaufwand insgesamt als auch der Recurring FFO positiv beeinflusst werden.

Zusätzlich wurde eine aus der DGAG-Immobilientransaktion resultierende Verbindlichkeit gegenüber der Versicherungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL) in Höhe von nominal EUR 37 Mio. durch die im Zuge der Refinanzierung der Wandelschuldverschreibung aufgenommenen Hypothekendarlehen rückgeführt. Durch die erfolgreiche Refinanzierung konnte die Zinsbelastung im Vergleich zu den Konditionen aus dieser Verpflichtung reduziert werden.

Hinsichtlich der Zinsentwicklung wird auf das Kapitel Gesamtwirtschaftliches Umfeld (siehe Seite 120) und Entwicklung der Finanzmärkte (siehe Seite 131) verwiesen.

Überleitung zum FFO. Die maßgebliche Steuerungskennzahl für die BUWOG Group ist der Funds From Operations (FFO). Systematisch unterscheidet die BUWOG Group bei dieser Kennzahl zwischen Recurring FFO (exklusive Ergebnis aus dem Blockverkauf), Total FFO (inklusive Ergebnis aus dem Blockverkauf) und AFFO (Bereinigung um aktivierte wertverbessernde Maßnahmen, CAPEX). Der Recurring FFO spiegelt das nachhaltige und auf jahrelanger Erfahrung beruhende Geschäftsmodell der BUWOG Group, bestehend aus Asset Management, Property Development und Property Sales (exklusive Ergebnis aus Blockverkauf), wider. Ausgangspunkt der Berechnung, die in nachstehender Tabelle ausgewiesen wird, ist das Periodenergebnis.

FFO

in EUR Mio.	2014/15	2013/14 pro forma ¹⁾	Veränderung
Konzernergebnis	40,7	111,8	-63,6%
Ergebnis aus Property Sales	-42,1	-34,0	-23,7%
Übriges Finanzergebnis	171,1	-13,3	>100,0%
Neubewertung von Immobilienvermögen	-106,7	-42,0	>100,0%
Zu-/Abschreibung	-1,8	1,3	-238,3%
Latente Steuern	0,2	19,0	-99,1%
Sonstiges	-4,6	-1,9	>100,0%
FFO	56,8	40,7	39,5%
Ergebnis Einzelwohnungsverkauf	34,9	28,5	22,5%
Recurring FFO	91,7	69,2	32,5%
Ergebnis Blockverkauf ²⁾	5,7	12,6	-54,7%
Total FFO	97,4	81,8	19,1%
CAPEX	-17,3	-6,3	>100,0%
AFFO	80,1	75,5	6,1%
Recurring FFO je Aktie in EUR unverwässert ³⁾	0,92	0,69	32,5%
Total FFO je Aktie in EUR unverwässert ³⁾	0,98	0,82	19,1%

1) Der Ausweis der Ergebniskennzahlen des Vorjahres erfolgt auf einer Pro-forma-Basis; sie zeigt den BUWOG GmbH Unternehmensbereich und reflektiert damit die BUWOG Group, als hätte sie für das gesamte Geschäftsjahr vom 1. Mai 2013 bis 30. April 2014 bestanden.

2) inkl. Bewertungseffekt von zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen EUR 0,0 Mio. (EUR 1,5 Mio.), Portfolioverkauf aus 2013/14, zahlungswirksam 2014/15 EUR -1,5 Mio., sowie Portfolioverkauf aus 2012/13, zahlungswirksam 2013/14 EUR +5,6 Mio.

3) Basis 99.613.479 Aktien

In der Position übriges Finanzergebnis in Höhe von EUR 171,1 Mio. werden das sonstige Finanzergebnis (EUR -164,7 Mio.) sowie unbare Bewertungseffekte von Finanzinstrumenten in Höhe von EUR -1,9 Mio und ein Einmaleffekt aus Haftungsprovisionen von EUR -4,5 Mio. bereinigt.

Das sonstige Finanzergebnis beinhaltet im Wesentlichen die unbaren Effekte aus der Bewertung von Finanzverbindlichkeiten in Höhe von EUR -105,6 Mio. und von Derivaten in Höhe von EUR -42,7 Mio., die Aufwendungen aus der Refinanzierung der Wandelschuldverschreibung in Höhe von EUR -13,1 Mio. sowie sonstige unbare Bewertungseffekte von Finanzinstrumenten in Höhe von EUR -3,2 Mio. Die Veränderung zum Vorjahr wird vor allem durch negative unbare Effekte aus der abflachenden Zinskurve 2014/15 sowie die Effekte aus der Refinanzierung der Wandelschuldverschreibung bestimmt.

Die Position Zu-/Abschreibungen in Höhe von EUR -1,8 Mio. enthält Gewinne aus einem Immobilienerwerb zu einem Preis unter Marktwert EUR -4,3 Mio., Abschreibungen von Immobilienvorräten EUR 0,7 Mio. und sonstige Abschreibungen EUR 1,9 Mio. Die Position Sonstiges mit EUR -4,6 Mio. beinhaltet im Wesentlichen ertragswirksam vereinnahmte Haftungsprovisionen in der Höhe von EUR 5,0 Mio., außerordentliche Ausbuchungen von Verbindlichkeiten in Höhe von EUR -0,5 Mio. sowie Aufwendungen für das Long-Term Incentive Programm 2014 des BUWOG AG Vorstands in Höhe von EUR 1,2 Mio.

VERMÖGENSLAGE

Bei der Analyse der Vermögenslage zum Stichtag 30. April 2015 ist zu beachten, dass der Erwerb des DGAG-Immobilienportfolios und der Management-Plattform sowie der Erwerb des Immobilienportfolios in Berlin/Brandenburg im 1. Quartal 2014/15 abgeschlossen werden konnte und die übertragenen Vermögenswerte und Schulden in der Bilanz zum 30. April 2015 erstmals enthalten sind. Hinsichtlich des Erwerbs des DGAG-Immobilienportfolios und der Management-Plattform wird auf die Angaben im Kapitel 3.2 Unternehmenszusammenschlüsse des Konzernabschlusses verwiesen.

VERKÜRZTE BILANZ

in EUR Mio.	30. April 2015	30. April 2014	Veränderung
Immobilienvermögen	3.620,8	2.631,6	37,6%
In Bau befindliches Immobilienvermögen	14,6	10,9	33,4%
Sonstige Sachanlagen	7,4	7,9	-5,8%
Immobilienvorräte	197,6	155,1	27,4%
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	5,8	15,0	-61,1%
Immaterielle Vermögenswerte	7,0	1,7	>100,0%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	147,0	380,2	-61,3%
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	18,9	17,1	10,5%
Latente Steueransprüche	7,1	1,5	>100,0%
Steuererstattungsansprüche	2,0	1,4	37,3%
Liquide Mittel	149,2	132,9	12,2%
AKTIVA	4.177,3	3.355,3	24,5%
Eigenkapital	1.524,3	1.552,1	-1,8%
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibung	0,0	247,9	>-100,0%
Finanzverbindlichkeiten	2.105,4	1.136,0	85,3%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	327,2	260,6	25,5%
Rückstellungen	27,5	12,9	>100,0%
Latente Steuerschulden	159,3	124,0	28,4%
Steuerschulden	33,2	14,3	>100,0%
Zur Veräußerung bestimmte Verbindlichkeiten	0,4	7,4	-95,1%
PASSIVA	4.177,3	3.355,3	24,5%

Bezüglich des Immobilienvermögens, in Bau befindlichen Immobilienvermögens, der Immobilienvorräte sowie zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögens verweisen wir auf die Ausführungen im Portfoliobericht sowie entsprechenden Angaben und Erläuterungen im Anhang des Konzernabschlusses. Eine detaillierte Darstellung der Konzern-Eigenkapitalentwicklung ist dem Kapitel 6.12 Eigenkapital des Konzernabschlusses zu entnehmen.

Der Anstieg der immateriellen Vermögenswerte gegenüber dem Vorjahr stammt maßgeblich aus dem Ansatz eines Firmenwerts, der auf Basis der Kaufpreisallokation ermittelt wurde. Details dazu finden sich im Kapitel 3.2 Unternehmenszusammenschlüsse des Konzernabschlusses zum 30. April 2015.

Die Position Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen beinhaltet zum 30. April 2014 eine Forderung aus Wandelschuldverschreibungen von nominal EUR 260,0 Mio., deren Auszahlung im 1. Quartal 2014/15 und deren Rückführung im 3. Quartal 2014/15 erfolgte. Zu näheren Angaben wird auf die Erläuterungen in den Kapiteln 6.5 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen und 6.13 Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen des Konzernabschlusses verwiesen.

Angaben zur Entwicklung der liquiden Mittel finden sich im Abschnitt Finanzlage dieses Konzernlageberichts.

Der Anstieg der Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten resultiert im Wesentlichen aus dem Erwerb und der Refinanzierung des erworbenen DGAG-Immobilienportfolios und der Management-Plattform sowie der im Zuge der Refinanzierung der Wandelschuldverschreibung aufgenommenen Hypothekendarlehen.

Der Anstieg von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten ist im Wesentlichen auf den Erwerb des DGAG-Immobilienportfolios und der Management-Plattform sowie auf den Anstieg der negativen Marktwerte von Derivaten zurückzuführen. Demgegenüber stehen geringere erhaltene Anzahlungen aus Wohnungsverkäufen.

Der Anstieg der Rückstellungen sowie der Steuerschulden ist ebenfalls auf den Erwerb des DGAG-Immobilienportfolios zurückzuführen.

EPRA Net Asset Value (EPRA NAV). Der Net Asset Value wird entsprechend den Best Practice Recommendations der European Public Real Estate Association (EPRA) ermittelt. Das Konzept des EPRA NAV wird verwendet, um den Fair Value des Nettovermögens auf langfristiger Basis darzustellen und Investoren derart einen Eindruck von der nachhaltigen Vermögensposition des Unternehmens zu vermitteln. Für die Berechnung des EPRA NAV werden die stillen Reserven in Immobilienvorräten und selbstgenutzten Immobilien ebenso dazugezählt wie die (negativen) beizulegenden Zeitwerte von derivativen Finanzinstrumenten. Erstere sind aufgrund der Bilanzierungsvorschriften nach IFRS nicht in den bilanzierten Werten enthalten. Letztere dienen regelmäßig der Absicherung langfristiger Finanzierungen und werden daher bis Laufzeitende gehalten, sodass die zum Bilanzstichtag angesetzten hypothetischen Verluste nicht realisiert werden. Die latenten Steuern auf diese Posten werden berücksichtigt.

Gemäß EPRA werden latente Steuern auf das Immobilienvermögen aufgrund der Behalteabsicht hinzugerechnet, wobei aufgrund des Geschäftsmodells der BUWOG, laufend Einzelwohnungen und Objekte zu veräußern, eine Bereinigung der Hinzurechnung der latenten Steuern bei potenziellen Immobilienverkäufen innerhalb eines bestimmten Zeitraums erfolgt. Firmenwerte, die als technische Rechengröße aufgrund des Ansatzes von Steuerabgrenzungen bei Unternehmenszusammenschlüssen entstehen, sind in Abzug zu bringen.

EPRA NAV

in EUR Mio.	30. April 2015	30. April 2014	Veränderung
Eigenkapital vor nicht beherrschenden Anteilen	1.515,4	1.544,2	-1,9%
Firmenwerte	-5,6	-0,2	>100,0%
Immobilienvorräte (Buchwert)	-197,6	-155,1	-27,4%
Immobilienvorräte (Zeitwert)	212,6	167,6	26,9%
Selbstgenutztes Gebäude (Buchwert)	-6,0	-6,5	8,3%
Selbstgenutztes Gebäude (Zeitwert)	9,5	9,5	0,0%
Positiver Marktwert derivativer Finanzinstrumente	0,0	0,0	-
Negativer Marktwert derivativer Finanzinstrumente	70,5	27,9	>100,0%
Aktive latente Steuern auf Immobilienvermögen	-1,0	-2,6	61,1%
Passive latente Steuern auf Immobilienvermögen bereinigt ¹⁾	195,4	139,8	39,7%
Latente Steuern Immobilienvorräte	-4,1	-3,3	-25,8%
Latente Steuern derivative Finanzinstrumente	-17,2	-6,9	>100,0%
EPRA NAV unverwässert (Stichtag)	1.771,9	1.714,3	3,4%
Gesamtnutzfläche	3.581.028	2.491.290	43,7%
EPRA NAV in EUR je m²	494,8	688,1	-28,1%
EPRA NAV unverwässert (Stichtag)	1.771,9	1.714,3	3,4%
Ausgegebene Aktien zum Stichtag (exkl. eigene Aktien)	99.613.479	99.613.479	0,0%
EPRA NAV je Aktie in EUR unverwässert (Stichtag)	17,79	17,21	3,4%

1) Anpassung um passive Steuerlatenz aus potenziellen Immobilienverkäufen über EUR 30,7 Mio. (Vorjahr: EUR 29,2 Mio.)

Loan-to-Value (LTV). Die Nettoverbindlichkeiten in Relation zum Fair Value (Buchwert) des Gesamtportfolios der BUWOG Group (LTV) stiegen im Vergleich zum 30. April 2014 von 35,9% auf 51,0% an, liegen damit aber im definierten Zielkorridor von 50% bis 55%.

LOAN TO VALUE RATIO

(inkl. zur Veräußerung bestimmter Finanzierungen, Finanzwerte in EUR Mio.)	30. April 2015	30. April 2014	Veränderung
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	2.016,0	1.036,9	94,4%
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	89,4	99,2	-9,8%
Zur Veräußerung bestimmte Finanzierungen	0,4	7,4	-95,1%
Finanzverbindlichkeiten	2.105,8	1.143,4	84,2%
Liquide Mittel	-149,2	-132,9	-12,2%
Netto-Finanzverbindlichkeiten	1.956,6	1.010,4	93,6%
Immobilienvermögen	3.620,8	2.631,6	37,6%
In Bau befindliches Immobilienvermögen	14,6	10,9	33,4%
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	5,8	15,0	-61,1%
Immobilienvorräte	197,6	155,1	27,4%
Buchwert Gesamtportfolio	3.838,8	2.812,7	36,5%
Loan to Value Ratio	51,0%	35,9%	15,1 PP

Die Entwicklung des LTV resultiert im Wesentlichen aus dem Erwerb und der Refinanzierung des erworbenen DGAG-Immobilienportfolios und der Management-Plattform.

FINANZLAGE

Geldflussrechnung. Die verkürzte Geldflussrechnung des Geschäftsjahres 2013/14 wurde auf ungeprüfter Pro-forma-Basis ausgewiesen.

GELDFLUSSRECHNUNG

in EUR Mio.	2014/15	2013/14 pro forma ¹⁾	Veränderung
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	103,9	57,5	80,8%
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-251,2	59,8	>100,0%
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	163,5	-30,7	>100,0%
Cashflow	16,2	86,6	-81,3%

1) Der Ausweis der Ergebniskennzahlen des Vorjahres erfolgt auf einer Pro-forma-Basis; sie zeigt den BUWOG GmbH Unternehmensbereich und reflektiert damit die BUWOG Group, als hätte sie für das gesamte Geschäftsjahr vom 1. Mai 2013 bis 30. April 2014 bestanden.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von EUR 103,9 Mio. (EUR 57,5 Mio.) resultiert im Wesentlichen aus dem Vermietungsergebnis und der Veränderung des Working Capitals.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit beträgt EUR -251,2 Mio. (EUR 59,8 Mio.) und beinhaltet vor allem die Nettoinvestitionen für den Ankauf von Immobilienbeständen und die positiven Cashflows aus dem Verkauf von Immobilienbeständen.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von EUR 163,5 Mio. (EUR -30,7 Mio.) ergibt sich aus den Finanzierungen für den Erwerb von Immobilienbeständen in Deutschland. Demgegenüber stehen die laufenden Tilgungen und Zinszahlungen sowie die Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2013/14.



„DAS GESCHÄFTSJAHR 2014/15 BRACHTE INTENSIVE HERAUSFORDERUNGEN FÜR DIE BEREICHE RECHNUNGSWESEN UND STEUERN, DIE NACH DER ABSPALTUNG VON DER IMMOFINANZ AG IN DER BUWOG GROUP NEU UND ERFOLGREICH AUFGESTELLT WURDEN.“

**Dipl.-Kfm. Christian Haberer,
Bereichsleiter externes Rechnungswesen & Steuern**

Neben den etablierten Finanzbuchhaltungen in Wien und Berlin wurden am Standort Wien eine Steuerabteilung sowie eine Konsolidierungsabteilung, bestehend aus Kolleginnen und Kollegen mit langjähriger Fach Erfahrung, geschaffen. Zusätzlich haben sich die Kolleginnen und Kollegen aus Kiel und Hamburg – ein eingespieltes Team von Experten aus den Bereichen Rechnungslegung und Steuern aus der nun vollständig integrierten Management-Plattform – perfekt in die BUWOG Group eingegliedert. Dieses landesspezifische und fachliche Know-how – unter Einbindung der Kolleginnen und Kollegen aus den operativen Bereichen und den Fachbereichen innerhalb der BUWOG Group – sowie die Bereitschaft sich gegenseitig zu unterstützen und zu motivieren, ermöglichen es uns, den hohen Qualitätsstandard der externen Berichterstattung zu erreichen, von dem Sie sich anhand dieses Berichts ein eigenes Bild machen können.

NACHHALTIGE UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Ökonomie, Ökologie und soziale Verantwortung – alle drei Dimensionen der Nachhaltigkeit sind in der BUWOG Group seit jeher von großer Wichtigkeit. Nur wenn sie zueinander in Balance gebracht werden und die Interessen aller Stakeholder gleichberechtigt Berücksichtigung finden, kann der Unternehmenserfolg langfristig abgesichert werden. Aus dieser Überzeugung heraus fokussiert die BUWOG Group den Erhalt und die Schonung der Umwelt und den Klimaschutz ebenso wie die optimalen Entfaltungsmöglichkeiten für Menschen und eine verantwortungsvolle, wirtschaftlich erfolgreiche Unternehmensführung. Diesen Balanceakt meistert die BUWOG Group in ihrem Kerngeschäft, dem Errichten und Bewirtschaften von Gebäuden, tagtäglich: Bei der Planung von Immobilien und der Materialauswahl wird auf Qualität, Haltbarkeit, Umweltverträglichkeit und Wirtschaftlichkeit geachtet. Gleichzeitig wird das Wohlbefinden der Bewohner der von der BUWOG Group errichteten und verwalteten Wohnungen, unter dem Motto „Glücklich wohnen“, in den Vordergrund gestellt. Auch das Engagement für soziale und kulturelle Projekte ist ein fixer Bestandteil der Unternehmensphilosophie. Und nicht zuletzt sind es die Mitarbeiter der BUWOG Group, denen durch Förderung, Weiterbildung und freiwillige Sozialleistungen großer Respekt entgegengebracht wird. Kurz: Nachhaltigkeit wird in der BUWOG Group in all ihren Facetten gelebt – sie ist das Fundament der Unternehmenskultur.

KLIMASCHUTZ UND ENERGIEMANAGEMENT

Die BUWOG Group (Österreich) ist seit dem Jahr 2007 klima:aktiv-Programmpartner und nimmt als Vorreiter des betrieblichen Klimaschutzes seit 2011 am klima:aktiv pakt2020 teil. Die BUWOG Group ist damit eines von elf österreichischen Großunternehmen und das einzige Immobilienunternehmen, das sich freiwillig, aber verbindlich verpflichtet hat, die österreichischen Klimaziele bis zum Jahr 2020 zu erreichen (Basis 2005).



Unter professioneller Begleitung des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft (Ministerium für ein lebenswertes Österreich – BMLFUW) gehört die BUWOG Group zu den Vorbildern und Wegbereitern für klimaverträgliches Wirtschaften, das über die Inanspruchnahme von Förderungen und die Einhaltung von Vorschriften deutlich hinausreicht.

Bei der Sanierung, dem Neubau und auch beim laufenden Betrieb von Objekten der BUWOG Group wird durch gezielte Maßnahmen alles daran gesetzt, maximale Effekte und dauerhafte Erfolge im Sinne der Nachhaltigkeit zu generieren. Die Basis für die Analyse und Planung derartiger Maßnahmen sind umfassende, von der BUWOG Group regelmäßig erhobene Energieverbrauchsdaten. Diese Vorgehensweise unterscheidet die BUWOG Group von vielen anderen Unternehmen im Immobiliensektor.

AMBITIONIERTE ZIELSETZUNGEN

Im Rahmen einer exakt definierten Energiepolitik erfolgte die Implementierung eines zertifizierten Energiemanagementsystems nach ISO 50001, das eine effiziente Verbrauchskontrolle und die entsprechende Planung von Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz ermöglicht. Die energetische Bewertung im Zuge der jährlichen Berichtslegung des klima:aktiv pakt2020 sowie die Auditierung des Energiemanagementsystems durch Externe ermöglichen eine regelmäßige Aktualisierung und Überprüfung der Zielerreichung hinsichtlich geplanter Maßnahmen im Rahmen der Energiepolitik.

Um eine effiziente Erfüllung gewährleisten zu können, bemüht sich die BUWOG Group, geeignete und effektive technologische, organisatorische und verhaltensändernde Vorkehrungen gemäß dem Maßnahmenplan zu ergreifen. Darüber hinaus werden definierte Energieverbrauchszahlen regelmäßig gemessen, aufgezeichnet und analysiert, und die Mitarbeiter werden aktiv in die Umsetzung der Energiepolitik miteinbezogen. Für die Koordination und Umsetzung der Energiepolitik wurde ein Energiemanager innerhalb der BUWOG Group bestellt.



„DIE NACHHALTIGKEITSAKTIVITÄTEN DER BUWOG GROUP IM GESCHÄFTSJAHR 2014/15 WURDEN MIT DER NEUERLICHEN AUFNAHME IN DEN VÖNIX-NACHHALTIGKEITSINDEX HONORIERT.“

Michael Herbek, Nachhaltigkeitsmanagement

Auch mit unseren Zielsetzungen im klima:aktiv pakt2020 ist die BUWOG Group in Österreich auf einem ausgezeichneten Weg. Als nächsten wichtigen Schritt wollen wir unsere in Österreich bewährten Prozesse im Energiemanagement auch stärker für die BUWOG in Deutschland ausbauen, damit unser Know-how als klima:aktiv-Mitglied in Zukunft noch stärker konzernweit genutzt werden kann.

Übergeordnetes Ziel ist es, durch die Vereinbarung für den klima:aktiv pakt2020 mit dem österreichischen Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft die österreichischen Energie- und Klimaziele je nach Potenzial so weit wie möglich zu unterstützen. Auf Basis der Werte von 2005 gelten

- eine 16%ige Reduktion der Treibhausgas-Emissionen,
- eine 20%ige Steigerung der Energieeffizienz und
- die Deckung von 34% des Gesamtenergiebedarfs durch erneuerbare Energieträger

als Minimalziele und Perspektiven zur Optimierung des Energieverbrauchs.

Die Ziele, die sich die BUWOG Group gesteckt hat, sind jedoch noch ambitionierter:

NACHHALTIGKEITSZIELE DER BUWOG GROUP IN ÖSTERREICH (BIS 2020)

Handlungsfeld	Zielwert 2013	Istwert 2013	Zielwert 2020
 Emissionen max. Treibhausgase (CO₂) in Tonnen pro Jahr	46.072	38.062	44.993
 Energieeffizienz in kWh/m ² pro Jahr	115,8	112,7	107,7
 Anteil erneuerbare Energie am Gesamtverbrauch in %	30,2	36,2	34,0
 Anteil erneuerbare Energie am Fuhrpark in %	6,9	7,2	10,2

PROZESS ENERGIEMANAGEMENTSYSTEM (ENMS)

Die Datenerhebung im Energiemanagementsystem (EnMS) erfolgt nach Kalender-, nicht nach Geschäftsjahr. Im März des jeweiligen Jahres erfolgt in der BUWOG Group Österreich der Start-up zur Datenerhebung aus dem vorigen Kalenderjahr, gleichzeitig wird mit dem Abschluss des laufenden EnMS-Prozesses begonnen. Im Mai wird ein internes EnMS-Audit durchgeführt und im Anschluss der Management-Review dem Vorstand präsentiert. Ebenfalls im Mai wird bereits ein Entwurf des klima:aktiv pakt2020-Berichts erstellt, welcher im Juni an die Energieagentur zur Überprüfung übermittelt wird. Nach Freigabe des Management-Reviews durch den Vorstand wird der endgültige klima:aktiv pakt2020-Bericht an die österreichische Energieagentur übermittelt. Den Jahresabschluss im EnMS-Prozess bildet das externe EnMS-Audit, welches ebenfalls im Juni erfolgt.

Die im März begonnene Datenerhebung läuft über das gesamte Jahr und endet mit der Berichterstattung im Rahmen des klima:aktiv pakt2020.

Dieser Prozess hat zur Folge, dass im Geschäftsbericht Energiedaten aus dem Berichtsjahr noch nicht zur Verfügung stehen, unten stehende ausgewählte Daten beziehen sich großteils auf das Kalenderjahr 2013.

Bauen und Sanieren. Im Jahr 2013 wurden 472 Wohneinheiten in 17 Objekten der BUWOG Group Österreich saniert. Die quantitativen Effekte werden mit 1.696 MWh angenommen und aus der sanierten Wohnnutzfläche von 42.410 m² und einer durchschnittlichen Einsparung von 40 kWh/m²a berechnet. In 29 Anlagen wurden Energieeffizienzmaßnahmen an Heizungsanlagen vorgenommen (Anlagentausch, Dämmung etc.). Das Potenzial wird auf 10% des Vorjahresverbrauchs der optimierten Objekte geschätzt. Für 2013 ergeben sich somit rund 620 MWh.

Energetische Gebäudesanierung ist auch mit der Überprüfung von Beleuchtungsmitteln in den Allgemeinflächen von BUWOG-Objekten verbunden. In Neubauprojekten werden Bewegungsmelder eingesetzt, um nicht nur eine Energieeinsparung, sondern durch Zonierungen in der Beleuchtung und durch geringere Schaltzyklen auch eine längere Lebensdauer von Leuchtmitteln zu erwirken. Für die allgemeinen Teile der Wohngebäude in Österreich sowie für die Wiener BUWOG-Zentrale und die ESG-Zentrale in Villach bezieht die BUWOG Group zertifizierten Grünstrom (Ökostrom UZ46).

Im aktuell größten Neubauprojekt „52 Grad Nord“ in Berlin Treptow-Köpenick wird von der BUWOG Group ein privates Nahwärmenetz errichtet, dessen Energie durch Blockheizkraftwerke und geothermische Flusswassernutzung alle Wohneinheiten versorgen wird.

Zur Verbesserung der kleinklimatischen Bedingungen investiert die BUWOG Group im Zuge von Neubauten und Sanierungen verstärkt in Dach- und Fassadenbegrünungen. Dadurch kann ein nennenswerter Beitrag zur Vermeidung von Wärmeinseleffekten in dicht verbauten Gebieten geleistet werden.

In Neubauprojekten der BUWOG Group in Österreich werden verstärkt E-Tankstellen für E-Pkws und E-Fahrer errichtet.

klima:aktiv GOLD-Auszeichnung für BUWOG-Projekt in Kierling/Klosterneuburg. Die Sanierung der Wohnhausanlage in der Kierlinger Hauptstraße in Klosterneuburg (Österreich) zählt zu den Vorzeigeprojekten der BUWOG Group. Die Liegenschaft wurde in den 1970er Jahren errichtet und umfasst 24 Wohnungen. Die Wohnanlage wurde aufgestockt und durch Zubauten am Grundstück nachverdichtet. Der Dachausbau ersetzte Wärmedämm- und Sanierungsmaßnahmen am bestehenden Dach und konnte zur Finanzierung der hochwertigen Sanierung des Bestandes beitragen. Wärmeverluste wurden bei der Sanierung durch Vollwärmeschutz und neue (Passivhaus-)Fenster minimiert. Das Erreichen des Passivhausstandards für die Gebäudehülle ermöglicht eine Beheizung über ein in den vorhandenen Installationsschächten neu installiertes Belüftungssystem. Die Wärme sowohl für die Heizung als auch für das Warmwasser liefert für beide Bauteile eine gemeinsame zentrale Biomasse-(Pellets-)Anlage. Auf den südseitigen Dächern der Altbauaufstockung wurden 90 m² thermische Solar-Kollektoren installiert.

Im November 2014 wurde dieses Projekt im Rahmen einer klima:aktiv-Veranstaltung vom österreichischen Bundesminister Andrä Rupprechter ausgezeichnet. Das Objekt hat 925 von 1.000 möglichen klima:aktiv Gebäudestandard-Punkten erreicht. Es vereint höchste energetische und ökologische Qualität mit professioneller Ausführung und entspricht damit dem Gebäudestandard klima:aktiv GOLD.



v.l.n.r.: Architekt Georg W. Reinberg, Michael Herbek (BUWOG) und der österreichische Bundesminister Andrä Rupprechter bei der Preisverleihung

Betriebliche Maßnahmen zur Energieeinsparung. Um Dienstreisen – vor allem Flugreisen zwischen den BUWOG-Standorten in Österreich und in Deutschland – möglichst gering zu halten, wurde im Berichtsjahr die Telekonferenz-Software „Microsoft Lync“ installiert. Als Ersatz für Auto-Dienstreisen wird verstärkt darauf geachtet, dass Mitarbeiter den öffentlichen Verkehr oder Poolautos aus dem BUWOG-Fuhrpark nutzen.

In der BUWOG Group wird weiterhin an der Ausweitung des Fuhrparks auf alternative Antriebsarten gearbeitet. Sowohl in Österreich als auch in Deutschland wurde der Fuhrpark um drei Autos mit alternativen Antriebsarten erweitert. Ebenso investiert die BUWOG Group in die Förderung der E-Mobilität der Mieter durch die Errichtung von E-Tankstellen.

Im Bereich der Verwaltung konnte der Papierverbrauch im Jahr 2013 durch die Umstellung der Drucker/Kopierer auf standardmäßig doppelseitigen Druck und durch Sensibilisierung der Mitarbeiter im Rahmen interner Schulungen auf 5,66 Tonnen Papier im Vergleich zum Vorjahr halbiert werden.

FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

Die BUWOG Group war im Geschäftsjahr 2014/15 an folgenden F&E-Projekten beteiligt:

- „Low Energy Apartment Futures – LEAF“ (vormals LER-MUH)
- „Innovative Systemkonzepte für den Strom erzeugenden Dachgarten der Zukunft“

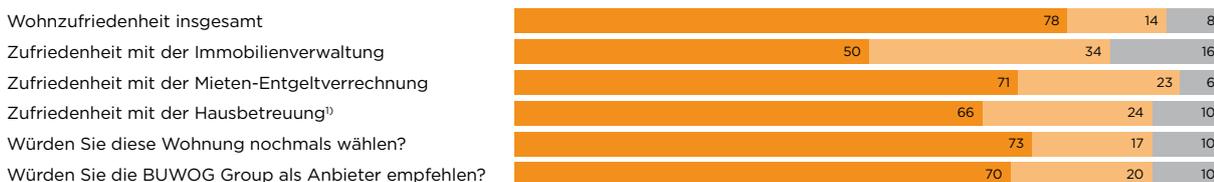
KUNDENKOMMUNIKATION

Kundenbefragungen. Die BUWOG Group führt regelmäßig Kundenbefragungen durch, da im Unternehmen seit jeher die Überzeugung herrscht, dass der hohe geltende Qualitätsstandard nur gehalten und Verbesserungen nur durchgeführt werden können, wenn Kundensicht und Kundenzufriedenheit bekannt sind und fundiert erhoben werden. Die Kundenbefragungen werden zu einem großen Teil – unter fachkundiger Begleitung eines Marktforschungsunternehmens – von Mitarbeitern der BUWOG Group selbst durchgeführt. Dieser Zugang bietet den Vorteil, sehr rasch und zielgerichtet auf hausinterne Themenwünsche reagieren zu können, und es ermöglicht im Nachgang kurzfristige und objektübergreifende Detailauswertungen. Die aus den Befragungen gewonnenen Erkenntnisse dienen der BUWOG Group auch als Frühwarnsystem bei Bestandsproblemen sowie als Erfolgskontrolle, z.B. im Neubau oder bei Sanierungen.

Die Kundenbefragungen für das Geschäftsjahr 2014/15 fokussierten sich auf den Verwaltungsbestand der BUWOG Group in Österreich, wobei insgesamt 53 Objekte mit 2.314 Haushalten befragt wurden. Die durchschnittliche Rücklaufquote ist seit Jahren konstant hoch und liegt im Geschäftsjahr bei 45% und damit knapp über dem Vorjahreswert.

AUSGEWÄHLTE ERGEBNISSE DER KUNDENBEFRAGUNG

in %



1) z.B. Reinigung, Winterdienst etc.
n = 53 Objekte mit 2.314 Haushalten

■ zufrieden/ja ■ neutral ■ unzufrieden/nein

Kundenzufriedenheit bei Sanierungen. In vier Objekten wurde im Berichtszeitraum die Zufriedenheit mit einer kürzlich abgeschlossenen Großsanierung abgefragt. Dabei zeigt sich eine durchgehend hohe Zufriedenheit mit dem Sanierungsergebnis, Verbesserungsbedarf konnte die BUWOG Group bei der Information der Kunden im Zuge von Sanierungsprojekten feststellen. Als Erkenntnis daraus plant die BUWOG Group aktuell ein eigenes Kundenmagazin, das künftig betroffenen Mietern in Objekten, in denen Großsanierungen geplant sind, bessere Information, individuell auf das jeweilige Projekt zugeschnitten, zur Verfügung stellen soll.

KUNDENZUFRIEDENHEIT BEI SANIERUNGEN

in %



n = 4 Objekte

■ zufrieden/ja ■ neutral ■ unzufrieden/nein

KOMMUNIKATION UND SOZIALES ENGAGEMENT DER BUWOG GROUP

BUWOG ermöglicht mit Spendenaktion ein Haus in Afrika. Die BUWOG Group hat zu Weihnachten 2014 auf Geschenke für Geschäftspartner verzichtet und stattdessen mit einer Spende an den gemeinnützigen Verein AMINA – Aktiv für Menschen in Not Austria den Bau eines Hauses für Straßenkinder im Senegal unterstützt. Zusätzlich wurde unter den BUWOG-Mitarbeitern zu einer Spendenaktion für die Straßenkinder in Saint Louis im Norden Senegals aufgerufen.



Straßenkinder in Saint Louis, Senegal
Foto: Amina

Oase 22 – Caritas-Quartiersmanagement und Auszeichnung im Rahmen des Wiener Wohnbaupreises.

Anfang Mai 2015 wurde das Wohnprojekt Oase 22 (Adelheid-Popp-Gasse 1 in Wien-Donaustadt) mit dem BUWOG-Bauteil BOA im Rahmen des Wiener Wohnbaupreises mit der „Anerkennung für Quartiersentwicklung“ ausgezeichnet. Die Quartiersentwicklung wird in der Oase professionell von einem Team der Caritas begleitet, das es sich zum Ziel gesetzt hat, Möglichkeiten für Begegnung, Dialog und Mitgestaltung unter den Bewohnern zu schaffen und eine lebendige Nachbarschaft zu fördern. Das Caritas-Team bildet im Quartier – neben der Organisation zahlreicher Gemeinschaftsaktivitäten – eine Anlaufstelle für soziale und kulturelle Fragen und versucht bei Nachbarschaftskonflikten zu vermitteln.



Quartiersentwicklung in der Oase 22
Foto: Caritas Stadtteilarbeit

Frauenhäuser. Ehrliches soziales Engagement ist der BUWOG Group ein aufrichtiges Anliegen. Sowohl in Wien als auch in Villach unterstützt die BUWOG Group Frauenhäuser. Im Rahmen einer Kooperation werden zusätzlich kostenlos zwei Wohnungen in Wien und eine Wohnung in Villach den dort ansässigen Kooperationspartnern als „Notfallwohnungen“ zur Verfügung gestellt. Genutzt werden diese von Klientinnen der Frauenhäuser, die über längere Zeit eine Wohnmöglichkeit benötigen. Vor allem für Frauen mit Kindern stellen Notfallwohnungen eine wertvolle Ergänzung des Hilfsangebots der Frauenhäuser dar. Die drei von der BUWOG Group zur Verfügung gestellten Wohnungen haben jeweils drei Zimmer und sind möbliert.

Flüchtlingswohnungen. Durch die vielen weltweiten Krisen und humanitären Katastrophen, wie etwa den noch immer anhaltenden Bürgerkrieg in Syrien, ist Europa aktuell mit starken Flüchtlingsströmen konfrontiert. In den Ländern Österreich und Deutschland, in denen die BUWOG Group aktiv ist, gibt es in Flüchtlingszentren immer wieder Engpässe. Für die BUWOG Group ist es daher selbstverständlich, Wohnungen aus ihrem Bestand daraufhin zu prüfen, ob sie für die Unterbringung von Flüchtlingen infrage kommen. Außerhalb des Berichtszeitraums konnten so bereits im österreichischen Pöckstein (Kärnten) sechs und in Salzburg zwei freie Wohnungen an in der Flüchtlingsbetreuung tätige Institutionen vermietet werden. Weitere BUWOG-Wohnungen in Kärnten sollen bald von Flüchtlingen bezogen werden.

Kultursponsoring. Die BUWOG Group ist stolzer Förderer der Wiener Staatsoper und des Theaters an der Wien (inkl. junge Künstler der Kammeroper).

Marketing & Kommunikation. Die BUWOG Group nützt ihre internen und externen Kommunikationskanäle intensiv, um über die oben angeführten sozialen und kulturellen Engagements zu informieren und Kunden und Mitarbeiter für Nachhaltigkeitsthemen zu sensibilisieren. Als wichtiges Kommunikationstool wurde dazu im Geschäftsjahr der BUWOG Blog (<http://blog.buwog.com>) eingeführt.



„DAS GESCHÄFTSJAHR 2014/15 WURDE VON INTENSIVEN MARKETING-AKTIVITÄTEN BEGLEITET.“

Dr. Ingrid Fitzek, Leiterin Marketing & Kommunikation

Angefangen von der Neugestaltung und Vereinheitlichung des Corporate Designs, der Positionierung der Unternehmensmarke BUWOG in Deutschland durch einen Marketing-Mix, der das Vertrauen der unterschiedlichen Stakeholder unterstützt, bis hin zu einer breiten Palette an internen Kommunikationsmaßnahmen, um den neuen Mitarbeitern in Deutschland die Identifikation mit der BUWOG Group zu erleichtern, reichte das Spektrum der Marketing-Aktivitäten. Ein Großprojekt, das knapp nach Beendigung des Wirtschaftsjahres abgeschlossen werden konnte, war die Zusammenführung der deutschen und österreichischen Websites der BUWOG zu einem neuen gemeinsamen Internetauftritt unter der Adresse www.buwog.com. Stolz machen mich auch die sozialen Aktivitäten der BUWOG Group - vor allem das Projekt „Ein Haus für Straßenkinder im Senegal“.

DIE BUWOG AG IM VÖNIX NACHHALTIGKEITSINDEX



Im Juni 2014 wurde die BUWOG AG bereits bei der ersten Gelegenheit nach ihrem Börsengang in den VÖNIX Nachhaltigkeitsindex aufgenommen. Der VBV-Österreichischer Nachhaltigkeitsindex (VÖNIX) ist ein kapitalisierungsgewichteter Preisindex, bestehend aus jenen börsennotierten österreichischen Unternehmen, die hinsichtlich sozialer und ökologischer Leistungen führend sind. Jährlich findet eine Überprüfung des VÖNIX Nachhaltigkeitsindex statt, bei der die teilnehmenden Unternehmen einer neuerlichen Nachhaltigkeitsanalyse unterzogen werden. Auch die Leistungen der BUWOG AG im aktuellen Berichtsjahr haben die Prüfer des VÖNIX überzeugt, und so wurde die BUWOG AG für 2015/16 erneut als Mitglied des VÖNIX Nachhaltigkeitsindex bestätigt.

MITARBEITER UND SOZIALE VERANTWORTUNG

Gemeinsam erfolgreich. Das Geschäftsjahr 2014/15 war für die Mitarbeiter der BUWOG Group ein sehr spannendes. Durch die Integration von 311 Mitarbeitern, den Verkauf der BUWOG Facility Management und die Abspaltung von der IMMOFINANZ mussten sich die Mitarbeiter auf neue Strukturen und teils auch neue Aufgaben einstellen. Die Mitarbeiter haben dies mit großer Flexibilität und großem Arbeitseinsatz geschafft und unter Führung der Vorstände und des Managements eine neue erfolgreiche BUWOG Group etabliert.

Das starke, hoch engagierte Team ist und bleibt der zentrale Erfolgsfaktor der BUWOG Group. Die BUWOG Group sieht in der Qualifikation und Motivation ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einen essenziellen Faktor des Unternehmenserfolgs und der Unternehmenswerte.

Die diesjährige Mitarbeiterbefragung hat gezeigt, dass die Mitarbeiter der BUWOG Group in Deutschland und Österreich sehr zufrieden mit ihren Arbeitsplätzen und ihrer Arbeitsumgebung sind. In der BUWOG herrscht die Überzeugung, dass auch das ein wichtiger Faktor für den Erfolg des Unternehmens ist. Wertschätzung und optimale Arbeitsbedingungen spiegeln die Werthaltung unseres Unternehmens wider. Als Kritikpunkt konnten durch die Befragung Defizite in der Kommunikation zwischen Führungskräften und Mitarbeitern festgestellt werden. Diese Kritik wird ernst genommen, und es wurden bereits erste Maßnahmen zur Verbesserung eingeleitet.

Alle Führungskräfte, aber auch die Mitarbeiter wurden aufgefordert, offen zu kommunizieren. Während Führungskräfte regelmäßige Jour fixes mit ihren Mitarbeitern abhalten – sind die Mitarbeiter angeregt, Fragen zu stellen und Informationen einzufordern.

Um in weiterer Folge motivierte und kompetente Arbeitnehmer zu gewinnen und zu halten, sie in den richtigen Positionen einzusetzen, sie zu fördern und zu fordern – dafür sorgt die Personalabteilung in enger Zusammenarbeit mit den Führungskräften: Wesentliche Aufgabe dieser Abteilung ist neben Personalmanagement und Recruiting vor allem die Personal- und Organisationsentwicklung.

Im Geschäftsjahr 2014/15 lag das Hauptaugenmerk der Personalarbeit auf der Integration der rund 300 neuen Mitarbeiter in Deutschland und dem Aufbau vollständiger eigener Strukturen im Rahmen der Management-Plattform für die „neue“ BUWOG Group.

Österreich – Deutschland, ein Team. In mehreren Veranstaltungen hat die BUWOG Group die neuen Kollegen aus Deutschland begrüßt und willkommen geheißen. In diesen Veranstaltungen fand ein starker Austausch von Arbeitsaufgaben und Abläufen statt. Im Sinne von Best Practice wurde die effizientere Arbeitsweise übernommen und in dem jeweiligen Bereich implementiert. Den Abschluss bildete das Mitarbeitererevent in Hamburg im März 2015. Die zweitägige Veranstaltung „Kurs Zukunft II“ diente neben den inhaltlichen Themen dem besseren Kennenlernen und dem persönlichen Vernetzen über die Grenzen hinaus.

Kaskadierungsprozess Kurs Zukunft. Am Anfang eines jeden Kalenderjahres starten die Vorstände den Kaskadierungsprozess. Die Herren des Vorstands treffen einander, um eine Standortbestimmung vorzunehmen, Strategien zu diskutieren und den Kurs der BUWOG Group für das kommende Geschäftsjahr zu planen. Ein großes und wichtiges Thema im abgeschlossenen Geschäftsjahr war unter anderem das Ergebnis der Mitarbeiterbefragung. Nach dieser ersten Abstimmung wird das Topmanagement, das aus Geschäftsführern und dem Vorstand besteht, zu einem Workshop eingeladen. Gemeinsam wird dann an der Umsetzung und Ressourcenplanung gearbeitet. Im dritten Schritt werden die Abteilungsleiter zu einem zweitägigen Workshop eingeladen. Hier geht es um die Einbindung aller leitenden Angestellten in die bevorstehenden Aufgaben, aber natürlich auch um ein stärkeres Zusammenwachsen unter den Führungskräften. Neben zahlreichen Workshops, Gruppenarbeiten und Vorträgen gibt es die Möglichkeit zu einem persönlichen Austausch in den Pausen und am Abend. Den Abschluss bildet die Großgruppenveranstaltung, die dieses Jahr in Hamburg stattgefunden hat.



BUWOG-Mitarbeitererevent in Hamburg
im März 2015

Über 530 Mitarbeiter haben an einem informativen, abwechslungsreichen und unterhaltsamen 2-Tagesprogramm in Hamburg teilgenommen. Den Auftakt hat das Vorstandsinterview gebildet. Hier haben CEO Daniel Riedl und CFO Ronald Roos einen Rückblick auf die vergangenen Monate als AG gegeben, aber auch den Ausblick für die kommenden Monate und das nächste Geschäftsjahr gezeichnet. Gemeinsam haben alle BUWOG Group-Mitarbeiter an wichtigen Themen gearbeitet. Ein abwechslungsreiches Rahmenprogramm hat zur Vernetzung untereinander beigetragen, und auch hier ist der Spaß nicht zu kurz gekommen. Der gesamte Prozess wurde von einem Berater und der Personal- und Organisationsabteilung begleitet und unterstützt.

Integration neuer Mitarbeiter. Bei den regelmäßig stattfindenden Onboarding Days erhalten die neuen Kollegen einen guten Gesamtüberblick der BUWOG Group und haben die Möglichkeit, die Vorstandsmitglieder persönlich kennenzulernen. Zudem stellen in diesen beiden Tagen die Abteilungsleiter ihre Tätigkeitsfelder vor und geben dadurch einen guten Einblick in die unterschiedlichen Geschäftsbereiche.

Ausbildung ist uns wichtig! Das Weiterbildungsprogramm wurde intern und extern erweitert. Zusätzlich zu vielen fachlichen und persönlichen Weiterbildungen wurde ein spezielles Ausbildungsprogramm für Immobilienwirtschaft ins Leben gerufen, bei dem die Mitarbeiter in zehn Modulen geschult werden. Mit diesem Ausbildungsprogramm soll den Mitarbeitern die Möglichkeit geboten werden, einen Einblick in die wichtigsten unternehmensspezifischen Themen zu erhalten und sich essenzielles Grundwissen im Immobilienbereich anzueignen. Führungskräfte und Mitarbeiter der BUWOG Group konnten dazu gewonnen werden, im Rahmen dieses Ausbildungsprogramms Vorträge zu halten – wir nutzen somit das Know-how im Unternehmen. Dieses Jahr haben an die 100 Mitarbeiter an dem Programm teilgenommen, davon haben über 80 Mitarbeiter an allen Modulen teilgenommen und ein Zertifikat für die Teilnahme erworben.

Karriere bei der BUWOG Group. Das BUWOG-Team zeichnet sich durch hohe Eigenverantwortung, Leistungsbereitschaft, Flexibilität und Professionalität aus. Als Ausdruck der Wertschätzung und mit dem Ziel, die Mitarbeiter kontinuierlich zu fördern und weiterzuentwickeln, werden in jährlichen Mitarbeitergesprächen klare Ziele vereinbart. Individuelle Fortbildungspläne – in Form von Einzelschulungen oder Gruppentrainings – nehmen dabei einen hohen Stellenwert ein, da sie sowohl zur fachlichen Höherqualifizierung als auch zur Teamentwicklung beitragen. Das diesbezügliche Angebot reicht von fachspezifischen Seminaren, wie z.B. zu den Themen Wohnungsgemeinnützigkeits- und Mietrechtsgesetz, bis hin zu persönlichkeitsbildenden Seminaren in Anlehnung an das Process Communication Model®.

Im Rahmen von Workshops werden Instrumente und Methoden zu Führungsthemen wie „Mitarbeitergespräch“, „Change-Prozesse“, „Coaching“, „Praxisbezogene Techniken für Führung und Teamarbeit“ oder „Management Skills“ erarbeitet. So soll ein wesentlicher Beitrag zur Vereinheitlichung der Führungskultur im Unternehmen geleistet werden. Aufsetzend auf die Mitarbeiterbefragung und die Führungskräfte-Workshops wird sich das Führungskräfte-Training vermehrt der Themen Kommunikation und Führungs-Skills annehmen.

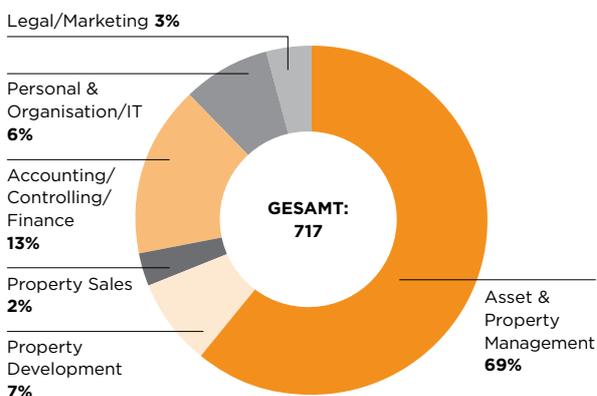
Zahlen und Fakten. Zum 30. April 2015 waren 717 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bzw. 679 Vollzeitäquivalente in den vollkonsolidierten Gesellschaften der BUWOG Group tätig. Im Vorjahr betrug die Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zum Stichtag 430 bzw. 406 Vollzeitäquivalente.

Die Erhöhung der Mitarbeiterzahl begründet sich vor allem durch die Übernahme der Management-Plattform im Zuge der Bestandsportfoliozukäufe in Deutschland sowie den Aufbau von Zentralbereichen, die vor der Abspaltung durch die IMMOFINANZ AG als Konzernmuttergesellschaft wahrgenommen wurden.

Der Altersdurchschnitt der BUWOG-Mitarbeiter beträgt rund 42 Jahre. Damit bietet die BUWOG Group einen attraktiven Mix aus Erfahrung – rund 35% mit mehr als zehn Jahren Unternehmenszugehörigkeit – und jungen Mitarbeitern. Das Kerngeschäft der BUWOG Group umfasst Asset Management, Property Development und Property Sales. In diesen drei Bereichen sind insgesamt rund 78% der Vollzeitäquivalente beschäftigt. Die nachfolgenden Grafiken zeigen die Aufteilung der Angestellten nach ihrer regionalen Zuordnung sowie nach ihren operativen Einsatzgebieten.

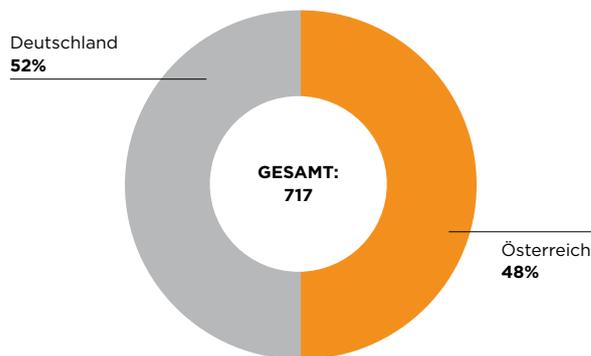
MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER

zum 30. April 2015 nach Tätigkeitsbereichen



MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER

zum 30. April 2015 nach Regionen



Gelebte Vielfalt und Chancengleichheit. Ein zentrales Anliegen des Unternehmens ist, die Chancengleichheit zwischen Frauen und Männern sicherzustellen. Der Frauenanteil an der Gesamtbelegschaft beläuft sich auf 57% und bei Führungspositionen auf 27%.

Miteinander fördern. Die BUWOG-Mitarbeiter zeichnen sich durch hohes Engagement und überdurchschnittliche Leistungsbereitschaft aus. Der Unternehmensführung ist es deshalb ein wichtiges Anliegen, den Wohlfühlfaktor durch Gemeinschaftsaktivitäten, wie den jährlichen Business Run, Abteilungstage, an welchen gemeinsam mit den engen Kolleginnen und Kollegen etwas unternommen wird, oder Property Tours, bei denen Mitarbeitern die Bestands- und Neubauprojekte gezeigt werden, zu fördern und zu unterstützen. Diese Aktivitäten stärken das Zusammengehörigkeitsgefühl. Zu aktuellen internen Themen wird die Belegschaft über das Intranet und das In-House-TV informiert. Im hauseigenen Café können die Beschäftigten bei kostenlosem Kaffee, Mineralwasser oder Obst nicht nur kurze Erholungspausen einlegen, sondern auch Arbeits-



HR-Frühstück im hauseigenen Café

besprechungen abhalten. 2014 wurde zudem ein regelmäßiges „HR-Frühstück“ initiiert, zu dem die Personalabteilung einlädt. Im Rahmen dieses „HR-Frühstücks“ werden die Mitarbeiter von den Projektleitern bzw. den Abteilungen über aktuelle Themen und Projekte informiert. Im Weiteren haben die Mitarbeiter die Möglichkeit, den Vorstandsmitgliedern Fragen zu aktuellen Themen zu stellen, welche gerne beantwortet werden. Am Ende jedes „HR-Frühstücks“ werden die neuen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vorgestellt sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter geehrt, die eine Ausbildung abgeschlossen haben.

Darüber hinaus stellt die betriebliche Gesundheitsförderung einen wesentlichen Bestandteil unserer Aktivitäten dar. Neben Betriebsarzt, Arbeitspsychologen und der Sicherheitsfachkraft

bietet die BUWOG Group zweimal jährlich einen Gesundheitstag an, an dem die Themen Bewegung/Ergonomie, Ernährung, Psychologie und Teambuilding von Fachkräften vorgetragen werden. Außerdem bietet die BUWOG Group den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern die Möglichkeit, sich einem medizinischen Check zu unterziehen.

Als Reaktion auf die Ergebnisse der Mitarbeiterbefragung wurden in Zusammenarbeit mit Arbeitspsychologen Workshops zu den Themen Stress, Konfliktmanagement, Kommunikation, Teamentwicklung und Entspannung angeboten, die von den Mitarbeitern stark angenommen wurden.

Ein konsequent verfolgter Gleichbehandlungsgrundsatz, Gleitzeit und Teleworking-Möglichkeiten sind in der BUWOG Group tragende Säulen der Work-Life-Balance der Mitarbeiter. Zudem werden attraktive Sozialleistungen, ein Pensionskassensystem, Altersvorsorge und diverse Mitarbeitervorteile angeboten.

RISIKOBERICHTERSTATTUNG

Als Immobilienbestandshalter und -entwickler ist die BUWOG Group unterschiedlichen Risiken ausgesetzt. Mit einem effektiven und konsequenten Risikomanagement stellt das Unternehmen sicher, dass Entwicklungen, die strategische und operative Ziele gefährden könnten, rechtzeitig erkannt und in den jeweiligen Entscheidungsprozessen berücksichtigt werden.

Die BUWOG Group betreibt in allen Bereichen ein aktives Risikomanagement. Um den Anforderungen eines professionellen Risikomanagementsystems gerecht zu werden, wurde im Laufe des Geschäftsjahres 2014/15 eine neue Software für die Administration der Risiken implementiert. Dadurch wird ein einheitliches, nachvollziehbares und systemisches Vorgehen ermöglicht. Interne Richtlinien, Reporting-Systeme und Kontrollmechanismen, die eine Überwachung, Bewertung und Steuerung der Risiken des operativen Geschäfts ermöglichen, wurden im gesamten Unternehmen etabliert und laufend optimiert. Das Risikomanagement wird in der BUWOG Group auf allen Ebenen wahrgenommen und vom Vorstand verantwortet, der in alle risikorelevanten Entscheidungen eingebunden ist. Zusätzlich hat die BUWOG Group zur Früherkennung und Überwachung von Risiken das Interne Kontrollsystem (IKS) weiter optimiert. Zu weiteren Ausführungen zum IKS wird auf den Unterpunkt IKS verwiesen.

Innerhalb des Risikoprozesses werden die Risiken auf Unternehmensebene und in den operativen Einheiten laufend identifiziert und analysiert. Für jedes Risiko wird die Eintrittswahrscheinlichkeit sowie der potenzielle Schaden erhoben. Gemeinsam mit dem Risikomanager und dem Risikoeigner des jeweiligen Bereichs werden Maßnahmen beziehungsweise Kontrollen zur Gegensteuerung der Risiken sowie zur Schadensminimierung getroffen.

Die bedeutendsten Risikofaktoren sind finanzielle sowie markt- und immobilienpezifische Risiken. Die wesentlichen finanziellen Risikofaktoren ergeben sich aus Änderungen von Zinssätzen sowie aus der Verschlechterung der Bonität und Zahlungsfähigkeit von Kunden und Geschäftspartnern. Zu den finanziellen Risikofaktoren verweisen wir auf das Kapitel 8.2 Finanzielles Risikomanagement des Konzernabschlusses.

Markt- und immobilienpezifische Risiken resultieren aus der mikro- bzw. makroökonomischen Entwicklung bzw. aus Entwicklungen auf Immobilienebene. Dazu zählen das Marktpreisrisiko und die Wettbewerbssituation sowie das Transaktionsrisiko.

MARKTRISIKO UND IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN

Die Entwicklung der Immobilienmärkte ist stark von konjunkturellen und volkswirtschaftlichen Entwicklungen abhängig.

Diese Risiken betreffen die mikro- und makroökonomische Entwicklung der Länder im deutschsprachigen Raum und die des globalen Finanz- und Investmentmarkts. Die daraus resultierenden Auswirkungen auf Marktpreise, Marktmieten und Renditen spielen ebenfalls eine wichtige Rolle.

Neben den typischen Risiken als Eigentümer von Immobilien, welche die BUWOG Group durch objektbezogene Versicherungen minimiert, bestehen darüber hinaus immobilienpezifische Risiken. Diese beziehen sich vor allem auf die Lage der Immobilien, die Architektur und den baulichen Zustand des Gebäudes sowie auf die unmittelbare Wettbewerbssituation und die sozioökonomischen Faktoren am Standort. Die BUWOG Group minimiert diese Risiken unter anderem durch den Einsatz von Controlling-Instrumenten, die das Asset Management bei der regelmäßigen Bewertung der Objekte und der Lagequalität sowie der Marktattraktivität pro Objekt auf Basis von Kennzahlen unterstützen. Zudem werden die Ergebnisse aus der Bewirtschaftung der Immobilien im Rahmen von regelmäßigen Terminen zwischen Asset Management, Immobilien-Controlling, Bereichsleitung und dem Vorstand besprochen und analysiert. Sowohl die detaillierte Budgetplanung auf Objektebene und die Mittelfristplanung als auch Plan-Ist-Vergleiche unterstützen das Management bei der Steuerung der Geschäftsergebnisse. Immobilien, die den Anforderungen der Portfolioanalyse hinsichtlich Standort, Qualität und Wettbewerbsfähigkeit nicht entsprechen, werden mittelfristig verkauft.

Insbesondere durch Veränderungen auf der Nachfrage- und Angebotsseite für Vermietungen unterliegt die BUWOG Group dem Marktrisiko, da diese direkte Auswirkungen auf die tatsächlichen Mieteinnahmen sowie Leerstände haben und sich letztendlich auch in den Immobilienpreisen widerspiegeln. Regionale und produkt-spezifische Diversifikationen des Wohnungsangebots des Bestandsportfolios sowie der Neubautätigkeit unter Verfolgung eines differenzierten Produktlinien-Konzepts sowie aktives Immobilienmanagement unter Nutzung der langjährig aufgebauten regionalspezifischen Marktkenntnisse ermöglichen der BUWOG Group optimierte Investitionen in die bestehenden Immobilien. Zusätzlich wird dem Marktrisiko durch objekt- und lagespezifische Mietzinsgestaltung im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen begegnet.

Bei Immobilienentwicklungsprojekten bestehen erhöhte Risiken, die einerseits zu Termin- und Baukosten-überschreitungen führen können und andererseits das Verwertungs- und Vermietungsrisiko betreffen. Weitere Risiken können aus Altlasten und Kontamination des Baugrunds sowie aus der Widmung des Grundstücks entstehen. Die BUWOG Group minimiert diese Risiken, indem sie Projekte erst nach intensiven Prüfungen und Wirtschaftlichkeitsanalysen startet und diese während der gesamten Projektdauer mit regelmäßigen Kosten- und Terminkontrollen sowie darauf aufbauenden Abweichungsanalysen begleitet. Zum Ausfallrisiko wird auf das Kapitel 8.2.2 Ausfall-/Kreditrisiko des Konzernabschlusses verwiesen.

Um frühzeitig auf Veränderungen in den Märkten reagieren zu können, werden regelmäßig fundierte Marktstudien erstellt und in Verbindung mit Berichten anerkannter Immobilienexperten analysiert. Sämtliche Marktänderungen werden bei der Analyse des Immobilienportfolios berücksichtigt und beeinflussen maßgeblich Investitions-, Verkaufs- und Projektplanungen und somit mittelfristig die Unternehmensplanung. Um derartige Risiken bereits vor dem Erwerb neuer Immobilien erkennen und sämtliche Risiken in Zusammenhang mit rechtlichen, steuerlichen, wirtschaftlichen, technischen und sozialen Fragen bewerten zu können, sind entsprechend abgestufte Due-Diligence-Prüfungen unter Einbindung unabhängiger Experten im Akquisitionsprozess der BUWOG Group vorgesehen.

Immobilienbewertungsrisiko. Die BUWOG Group wendet branchenüblich das Modell des beizulegenden Zeitwerts an. Bei dieser Methode werden Immobilien zum Verkehrswert bilanziert. Die Immobilien der BUWOG Group werden halbjährlich durch externe Gutachter bewertet. Die im Rahmen der Immobilienbewertung ermittelten Werte weisen eine große Abhängigkeit von der Berechnungsmethodik sowie den der Bewertung zugrunde liegenden Annahmen auf. Deswegen kann es bei einer Veränderung der den Bewertungen zugrunde liegenden Annahmen zu signifikanten Wertschwankungen kommen. Sollten sich beispielsweise die angenommene Auslastung, Marktpreise oder zukünftige Investitionskosten eines Objekts ändern, hat dies unmittelbare Auswirkungen auf die Rentabilität bzw. den Verkehrswert des Objekts. Bereits geringfügige Änderungen der Annahmen in den Bewertungen, die beispielsweise aus konjunkturellen bzw. immobilien-spezifischen Gründen entstehen, können das Konzernergebnis der BUWOG Group wesentlich beeinflussen.

BEHÖRDLICHE, STEUERLICHE UND RECHTLICHE RISIKEN

Rechtliche Risiken. Als Immobilienbestandshalter und -entwickler ist die BUWOG Group einer Vielzahl von rechtlichen Risiken ausgesetzt. Dazu zählen unter anderem Risiken im Zusammenhang mit dem Erwerb beziehungsweise der Veräußerung von Immobilien und Rechtsstreitigkeiten mit Mietern oder anderen Vertragspartnern.

Für die Geschäftstätigkeit der BUWOG Group haben insbesondere das Miet- und Wohnrecht sowie das Bau-, Zivil-, Steuer- und Umweltrecht große Bedeutung. Gesetzesänderungen und höchstgerichtliche Entscheidungen verfolgt die BUWOG Group daher mit besonderem Interesse, um rechtzeitig auf verbindliche Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen reagieren zu können.

Die Ergebnisse von anhängigen Zivil- und Verwaltungsverfahren bzw. außergerichtlichen Vergleichsgesprächen mit Mietern, Auftragnehmern und Joint-Venture- bzw. Development-Partnern können nicht mit Sicherheit vorhergesehen werden. Es besteht das Risiko, dass aufgrund von gerichtlichen oder behördlichen Entscheidungen oder Vergleichsvereinbarungen Aufwendungen entstehen, die unvorhergesehene Auswirkungen auf das Ergebnis der BUWOG Group haben können. Die BUWOG Group minimiert Risiken bei gesellschaftseigenen Gebäuden und unbebauten Liegenschaften mittels Gebäudeversicherungen beziehungsweise Grundstückshaftpflichtversicherungen.

Die für die BUWOG Group entstandenen Risiken aus der im abgeschlossenen Geschäftsjahr beschlossenen Mietpreisbremse in Deutschland betreffen im Wesentlichen die Neuvermietungsflächen und werden nachfolgend dargestellt. Nachdem sich der deutsche Wohnungsmarkt seit der Jahrtausendwende nur verhalten entwickelte, sind die Mietpreise vorwiegend aufgrund der höheren Nachfrage in vielen Regionen Deutschlands während der letzten fünf Jahre deutlich gestiegen. Die Politik sah sich dadurch veranlasst, in den Markt einzugreifen. Die sogenannte Mietpreisbremse wurde Ende September 2014 vom Bundeskabinett beschlossen, am 5. März 2015 vom Bundestag verabschiedet und ist am 1. Juni 2015 erstmals in Kraft getreten. Sie soll den Anstieg der Mieten in angespannten Wohnungsmärkten eindämmen. Die Landesregierungen werden ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen. Durch die Gesetzesänderung wird der Mietpreis nicht frei durch Angebot und Nachfrage am Markt bestimmt, sondern durch die ortsübliche Vergleichsmiete. Bei der Wiedervermietung einer Wohnung darf die zulässige Miete höchstens auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich 10% steigen oder der bisher vereinbarten Miete entsprechen. Im Ergebnis können an den betroffenen Standorten teilweise Mietsteigerungspotenziale im Rahmen der Neuvermietung nicht mehr wie bisher gehoben werden. Per 29. Juni 2015 sind vom Bestandsportfolio der BUWOG nur die im Bundesland Berlin liegenden Objekte, wo die entsprechende Landesverordnung bereits am 1. Juni 2015 in Kraft getreten ist, von den Regelungen der Mietpreisbremse betroffen. Von den 4.913 Bestandseinheiten in Berlin unterliegen rund 59% diesem Geltungsbereich. Die übrigen Bestandseinheiten sind aufgrund bestehender öffentlicher Förderungen nicht von diesen Bestimmungen betroffen. Bezogen auf den Bestand der BUWOG in Deutschland beträgt nach aktueller Einschätzung der Anteil der Bestandseinheiten, die der Mietpreisbremse unterliegen, rund 11%. Die Einführung der Mietpreisbremse an anderen Standorten im BUWOG-Bestandsportfolio ist nach aktuellem Kenntnisstand eher als gering einzuschätzen. Das Risiko kann somit in Summe als überschaubar eingestuft werden.

Steuerrisiken. Die beiden ehemals gemeinnützigen österreichischen Konzerngesellschaften BUWOG Bauen und Wohnen GmbH und ESG Wohnungsgesellschaft mbH Villach haben gegen die im Zuge der Betriebsprüfung neu erlassenen Körperschaftsteuerbescheide der Jahre 2001-2011 (BUWOG GmbH und ESG GmbH) eine Beschwerde eingebracht – die Verfahren sind weiterhin anhängig. Gegenstand der divergierenden Rechtsmeinungen zwischen den Gesellschaften und der Finanzverwaltung ist die Bewertung der Förderdarlehen anlässlich des Eintritts der Gesellschaften in die unbeschränkte Steuerpflicht zum Zeitpunkt des Verlusts des Gemeinnützigkeitsstatus.

Politische und regulatorische Risiken. Die BUWOG Group ist allgemeinen Risiken ausgesetzt, die sich aus der Veränderung von Rahmenbedingungen durch die Gesetzgebung oder aus anderen Vorschriften ergeben (u.a. Mietrecht, Baurecht, Umweltrecht und Steuerrecht). Da die BUWOG ihre Tätigkeiten auf Österreich und Deutschland beschränkt und derartige Veränderungen zumeist nicht kurzfristig und überraschend auftreten, besteht in aller Regel ausreichend Reaktionszeit, um auf Veränderungen zu reagieren.

SONSTIGE RISIKEN

Konzentrationsrisiko. Unter Konzentrationsrisiko versteht man die Häufung von gleich gelagerten Risiken, die dem Grundsatz der Risikostreuung widersprechen. Solche Risiken reduziert die BUWOG Group, indem sie auf eine regionale Diversifikation des Portfolios achtet und auf ein aus mehreren Geschäftsbereichen bestehendes Businessmodell setzt.

Integrationsrisiko. Die Risiken beim Ankauf von Immobilienportfolios und der Integration der Portfolios in die BUWOG Group werden in der dem Ankauf vorgelagerten Due Diligence erhoben und in den Kaufpreisverhandlungen berücksichtigt.

Die Risiken betreffen hauptsächlich finanzielle und rechtliche Risiken sowie die Integration in die BUWOG Group und die wirtschaftliche Entwicklung der Portfolios. Die wirtschaftliche Entwicklung der Portfolios kann somit von Marktrisiken und immobilienpezifischen Risiken beeinflusst werden. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass Risiken in der Due Diligence nicht erkannt und somit nicht im Kaufpreis reflektiert werden bzw. dass Annahmen in der Due Diligence zu optimistisch gewählt werden und dadurch letztendlich ein zu hoher Kaufpreis bezahlt wird.

Bei der Integration von bestehenden Organisationsstrukturen besteht das Risiko, dass Erträge nicht im geplanten Ausmaß realisiert werden können, geplante Synergien nicht eintreten oder nicht geplante Mehrkosten durch einen erhöhten Integrationsaufwand entstehen bzw. die Integration den dafür geplanten Zeitraum überschreitet, wodurch zusätzliche Kosten entstehen. Diesen Risiken begegnet die BUWOG Group

durch die Einbindung interner und externer Experten aus sämtlichen relevanten Fachbereichen in die Due Diligence sowie durch die Erstellung darauf aufbauender Businesspläne. Zudem bedient sich die BUWOG Group zur weiteren Reduktion dieser Risiken erfahrener Integrationsmanager, die zeitgerecht detaillierte Integrationsplanungen erstellen und den Integrationsprozess sowohl koordinieren als auch umsetzen.

Mit dem Closing im Juli 2014 hat die Integration des DGAG-Immobilienportfolios und der Management-Plattform begonnen. Durch die Harmonisierung der Aufbauorganisation wurden die ersten Schritte zu einer gemeinsamen Unternehmenskultur gesetzt. Es wurden Synergien gefunden sowie mit der Optimierung und Vereinheitlichung der Prozesse und internen Richtlinien begonnen, mit dem Ziel, die Effizienz und Effektivität zu erhöhen und etwaigen Risiken entgegenzuwirken. Die IT-Infrastruktur und die ERP-Systeme sind in Deutschland und Österreich unterschiedlich, die hieraus resultierenden Risiken minimiert die BUWOG durch die Nutzung von Synergien und die beabsichtigte Vereinheitlichung der Infrastruktur und der ERP-Systeme.

Akquisitions-/Projektentwicklungsrisiko. Im Rahmen von Akquisitions- und Entwicklungstätigkeiten bestehen insbesondere Risiken hinsichtlich rechtlicher, steuerlicher, wirtschaftlicher, technischer und sozialer Fragestellungen. Um derartige Risiken bereits vor dem Erwerb neuer Immobilien identifizieren und bewerten zu können, ist eine umfassende Due-Diligence-Prüfung unter Einbindung unabhängiger Experten unabdingbar und im Akquisitionsprozess der BUWOG Group standardisiert vorgesehen. Immobilien, die den hohen Qualitätsanforderungen der BUWOG Group nicht entsprechen, werden grundsätzlich nicht angekauft.

Das Risiko, erst nach Abschluss der Ankaufaktivitäten an wichtige Informationen zu gelangen, die die wirtschaftlichen Annahmen negativ beeinflussen (z.B. unvollständige Angaben in den Due-Diligence-Berichten) sowie zwischenzeitliche Marktänderungen sind dabei nicht vollständig ausschließbar.

Die strategische Zielsetzung, Immobilien mit geringerer Fungibilität zu identifizieren und gegebenenfalls zu veräußern und durch solche in „liquideren“ Märkten zu ersetzen, wurde auch im Berichtsjahr fortgesetzt.

Bei Immobilienentwicklungsprojekten bestehen erhöhte Risiken, die einerseits zu Termin- und Baukostenüberschreitungen führen können und andererseits das Verwertungs- und Vermietungsrisiko betreffen. Die BUWOG Group minimiert diese Risiken, indem sie Projekte mit regelmäßigen Kosten- und Terminkontrollen sowie darauf aufbauenden Abweichungsanalysen begleitet. Zum Ausfallrisiko wird auf das Kapitel 9.2.2 Ausfall-/Kreditrisiko im Konzernanhang verwiesen.

Zur Vermeidung von Akquisitions-, Projektentwicklungs- und Investitionsrisiken ist innerhalb der BUWOG Group eine interne Investitionsrichtlinie implementiert worden. Diese regelt die Rahmenbedingungen und Freigabegrenzen der zu tätigenen Investitionen (Immobilienankäufe, Immobilienentwicklungsprojekte und laufende Investitionsmaßnahmen). Dadurch können wesentliche strategische und immobiliespezifische Risiken minimiert oder ausgeschlossen werden. Die Freigabegrenzen sind in der umfassenden, konzernweit gültigen Kompetenzrichtlinie definiert, die die Pouvoirs einzelner Mitarbeiter bis hin zum Vorstand regelt. Darüber hinaus ist in bestimmten Fällen die Genehmigung durch den Aufsichtsrat erforderlich.

INTERNES KONTROLLSYSTEM

Das Interne Kontrollsystem (IKS) der BUWOG Group bietet dem Vorstand neben einem einheitlichen Berichtswesen und konzernweiten Richtlinien ein umfassendes Instrument zur Analyse und Steuerung von Unsicherheiten und Risiken. Im Geschäftsjahr 2014/15 hat die Abteilung Prozess-/Projekt-/Risikomanagement die konsequente Weiterentwicklung und Optimierung des IKS in der BUWOG Group vorangetrieben und eine neue Software für die Abbildung der Prozesse, Risiken und Kontrollen implementiert.

GRUNDLAGEN DES IKS

Im IKS sind sämtliche aufeinander abgestimmte Methoden und Maßnahmen zusammengefasst, die der Vermögenssicherung sowie der Gewährleistung von Genauigkeit und Zuverlässigkeit von Abrechnungsdaten bei Rechnungslegung und Finanzberichterstattung dienen. Zudem unterstützt das IKS die Einhaltung der vom Vorstand definierten Geschäftspolitik. Die Zielsetzung war, interne und externe regulatorische Anforderungen zu erfüllen und gleichzeitig Unternehmensprozesse und Kontrollen effizient weiterzuführen.

KONTROLLUMFELD

Das Kontrollumfeld auf Unternehmensebene umfasst die Rahmenbedingungen, unter denen die internen Kontrollmaßnahmen ausgestaltet und umgesetzt werden. Wesentliche Bestandteile sind gesetzliche Bestimmungen, unternehmensindividuelle Vorgaben und Richtlinien der BUWOG Group – wie z.B. die Kompetenzrichtlinie – sowie die klare Führungs- und Unternehmensstruktur und die Kommunikation der Grundwerte durch das Management.

Die Prozesslandschaft stellt die Ausgangsbasis für die Evaluierung des IKS auf Prozessebene dar. Die Kontrollen der BUWOG Group wurden mit einer speziellen Prozessmanagement- und IKS-Software im Rahmen einer Risiko-Kontroll-Matrix unter Berücksichtigung der Schlüsselrisiken in die Prozessabläufe integriert.

Das IKS sorgt in der Rechnungslegung und in der Finanzberichterstattung dafür, dass Ordnungsmäßigkeit, Sicherheit und Wirtschaftlichkeit gewährleistet werden und die notwendigen Informationen richtig, vollständig und zeitnah vorliegen. Die Eckpunkte des IKS im Rechnungslegungsprozess bei der BUWOG Group sind eine angemessene Funktionstrennung, die durchgehende Anwendung des Vieraugenprinzips bei der Bestell- und Rechnungsfreigabe, die Verwendung interner Richtlinien, die Kontrolle der erhaltenen Buchhaltungsdaten durch das Konzern-Controlling in Bezug auf Richtigkeit, Plausibilität und Vollständigkeit, in die Prozessabläufe integrierte, präventive und detektive Kontrollen und die Automatisierung wesentlicher Kontrollen über angemessene Systemeinstellungen der Finanzbuchhaltungssoftware.

Die Implementierung von neuen Richtlinien, Prozessen und Kontrollmaßnahmen wird von laufenden Informationsveranstaltungen und Feedback-Runden unterstützt. Anschließend werden die Fortschritte und Verbesserungspotenziale an die Managementgremien berichtet.

ÜBERWACHUNG DURCH DIE INTERNE REVISION

Im Geschäftsjahr 2014/15 erfolgte die Überwachung der Einhaltung und Wirksamkeit des IKS im Rahmen des Revisionsauftrags durch die Interne Revision der BUWOG Group. Die Interne Revision ist als Stabsstelle direkt dem Gesamtvorstand der BUWOG AG und disziplinarisch ihrem CEO unterstellt.

Die Interne Revision unterstützt den Vorstand und Aufsichtsrat der BUWOG Group bei der Erfüllung ihrer Kontroll- und Überwachungspflichten und ist konzernweit für die Erbringung der Revisionstätigkeit zuständig.

Sämtliche Gesellschaften, Geschäftsbereiche und Abläufe unterlagen im Berichtsjahr ohne Einschränkung des Prüfungsumfanges der Internen Revision. Die damit verbundenen Rechte und Pflichten sowie die Regelungen der Revisionstätigkeiten sind in einer konzernweit gültigen Organisationsrichtlinie („Geschäftsordnung der Internen Revision“) festgehalten.

Auf Grundlage eines von Vorstand und Aufsichtsrat der BUWOG Group genehmigten risikoorientierten Jahresrevisionsplans führte die Interne Revision unabhängige und objektive Prüfungen durch. Geprüft wurden dabei vor allem die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsabläufe, die Wirksamkeit des IKS und Möglichkeiten der Effizienzverbesserung.

Die Ergebnisse der Prüfungen wurden im Berichtszeitraum regelmäßig an den Vorstand der BUWOG Group und zweimal jährlich an den Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats der BUWOG Group berichtet. Die Revisionsberichte umfassten Empfehlungen bzw. Maßnahmen. Eine periodische Nachverfolgung stellte die Umsetzung vereinbarter Verbesserungen sicher.

Die Interne Revision rückte neben der Erbringung der originären Prüfungsleistungen zunehmend auch die Erfüllung von Beratungsleistungen in den Fokus.

Im Rahmen der internen Beratung bestand die Kernaufgabe der Internen Revision darin, Verbesserungspotenziale zu erkennen, Veränderungen anzuregen („Innovations- und Initiativfunktion“) und bei der Umsetzung von Verbesserungsvorschlägen zu unterstützen („prüfungsnahe Beratung“).

ANGABEN ZUM KAPITAL

Das Grundkapital der BUWOG AG beträgt zum 30. April 2015 EUR 99.613.479,00 (30. April 2014: EUR 99.613.479,00) und besteht aus 99.613.479 stimmberechtigten, nennbetragslosen Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 (30. April 2014: 99.613.479 Stückaktien). Sämtliche Aktien der Gesellschaft sind auf Inhaber lautende, nennbetragslose Stückaktien, die gemäß den anwendbaren gesetzlichen Regelungen zur Teilnahme an der Hauptversammlung und zur Ausübung des Stimmrechts bzw. zur Ausübung der sonstigen Aktionärsrechte berechtigen. Jede Inhaberaktie gewährt eine Stimme.

Sämtliche Aktien der Gesellschaft (ISIN AT00BUWOG001) sind zum Handel am Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse, zum Amtlichen Handel an der Wiener Börse sowie zum Main Market (Rynek podstawowy) an der Warschauer Börse zugelassen (geregelt Märkte im Sinne des § 1 Abs. 2 BörseG).

VORZEITIGE TILGUNG DER WANDELSCHULDVERSCHREIBUNG 2019 (WA 2019)

Die 3,5%-Wandelschuldverschreibung im Gesamtnominale von EUR 260,0 Mio. mit einer Laufzeit bis zum 25. April 2019 (ISIN AT0000A17CA5) hat die BUWOG AG nach Ausübung des vorzeitigen Kündigungsrechts gemäß den Emissionsbedingungen am 19. Jänner 2015 zur Gänze getilgt. Bei der außerordentlichen Hauptversammlung am 8. Juni 2015 wurde das zur Unterlegung der Wandlungsrechte aus den WA 2019 bestehende bedingte Kapital aufgehoben.

EIGENTÜMERSTRUKTUR

Gemäß Stimmrechtsmitteilung vom 1. April 2015 hält die IMMOFINANZ AG gemeinsam mit verbundenen Unternehmen zum Stichtag 46.328.065 Stück BUWOG-Aktien. Dies entspricht einem Anteil von rund 46,5% am Grundkapital der BUWOG AG. Des Weiteren hat die IMMOFINANZ AG gemäß Stimmrechtsmeldung das Recht bzw. die Verpflichtung zum Erwerb von 2.479.297 Stück in Aktienleihe gegebenen BUWOG-Aktien. Dies entspricht rund 2,5% des Grundkapitals. Insgesamt resultiert hieraus ein Anteil der IMMOFINANZ AG am derzeitigen Grundkapital der BUWOG AG von 49,0%. Der Streubesitz zum 30. April 2015 beträgt somit 51,0%.

Gemäß Entherrschungsvertrag zwischen IMMOFINANZ AG und der BUWOG AG hat sich IMMOFINANZ AG zu bestimmten Beschränkungen bei der Ausübung der Stimmrechte aus Aktien der Gesellschaft verpflichtet, die nachstehend erörtert werden.

STIMMRECHTSBESCHRÄNKUNGEN

Entherrschungsvertrag zwischen IMMOFINANZ AG und BUWOG AG. Um die Selbstständigkeit und Unabhängigkeit der BUWOG Group dauerhaft sicherzustellen, haben die IMMOFINANZ AG und die BUWOG AG einen Entherrschungsvertrag abgeschlossen, der die von der IMMOFINANZ Group gehaltenen Anteile an der BUWOG AG mit vertraglichen Stimmrechtsbeschränkungen belegt. Der Entherrschungsvertrag limitiert die Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder, bei deren Wahl die IMMOFINANZ AG stimmberechtigt ist, sodass auch bei sich ändernder Mitgliederanzahl des Aufsichtsrats keine Mehrheitsentscheidungen durch Aufsichtsratsmitglieder, bei denen die IMMOFINANZ AG stimmberechtigt war, herbeigeführt werden können. Derzeit besteht der Aufsichtsrat der BUWOG AG aus sechs Kapitalvertretern; seitens der IMMOFINANZ AG wurde das Stimmrecht betreffend die Aufsichtsratsmitglieder Dr. Oliver Schumy und Mag. Vitus Eckert ausgeübt. Weiters ist die IMMOFINANZ AG verpflichtet, ihr Stimmrecht in der Hauptversammlung der BUWOG AG u.a. dann nicht auszuüben, wenn Beschlüsse über die Entlastung des Vorstands oder anderer Aufsichtsratsmitglieder, über die Abberufung eines anderen Aufsichtsratsmitglieds oder über etwaige Fragen der Geschäftsführung, die von Vorstand oder Aufsichtsrat der Hauptversammlung zur Entscheidung vorgelegt wurden, zu treffen sind.

Der Entherrschungsvertrag ist sowohl seitens der IMMOFINANZ AG als auch der BUWOG AG nur aus wichtigem Grund kündbar. Ein wichtiger Grund zur Kündigung durch die IMMOFINANZ AG liegt unter anderem dann vor, wenn die von IMMOFINANZ AG samt verbundenen Unternehmen gehaltenen BUWOG-Aktien in zwei aufeinander folgenden Hauptversammlungen der BUWOG AG den Schwellenwert von 30% der in der jeweiligen Hauptversammlung bei Beschlussfassung zum ersten Beschlusspunkt präsenten Stimmrechte unterschreiten. Die Laufzeit des Entherrschungsvertrags endet am 29. April 2020; widerspricht die IMMOFINANZ AG nicht, so verlängert sich die Laufzeit des Entherrschungsvertrags automatisch. Die Einhaltung des Entherrschungsvertrags kann durch Aktionäre der BUWOG AG, die alleine oder gemeinschaftlich 5% des Grundkapitals repräsentieren, sowie durch jedes Vorstandsmitglied der BUWOG AG erwirkt werden.

Die IMMOFINANZ AG hat seit der Abspaltung im April 2014 keinen beherrschenden Einfluss auf die geschäfts- und finanzpolitischen Entscheidungen der BUWOG Group. Die IMMOFINANZ Group und die BUWOG Group sind mit der Abspaltung zwei eigenständige Konzerne.

Der Entherrschungsvertrag ist in der aktualisierten Fassung von März 2015 auf der Unternehmenswebseite www.buwog.com abrufbar.

Keine sonstigen Stimmrechtsbeschränkungen oder Aktien mit Kontrollrechten. Es gibt keine Aktien mit besonderen Kontrollrechten im Sinne von § 243a Abs. 1 Z 4 UGB.

Es gibt kein Beteiligungsprogramm der BUWOG AG für Arbeitnehmer. Daher entfällt die Angabe der Stimmrechtskontrolle im Sinne des § 243a Abs. 1 Z 5 UGB.

Es gibt keine sich nicht unmittelbar aus dem Gesetz ergebenden Bestimmungen über die Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats und über die Änderung der Satzung der Gesellschaft gem. § 243a Abs. 1 Z 6 UGB (zu den vertraglichen Stimmrechtsbeschränkungen der IMMOFINANZ AG gem. Entherrschungsvertrag siehe voranstehend).

EIGENE AKTIEN

Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb eigener Aktien. Mit Beschluss der Hauptversammlung der BUWOG AG vom 8. Juni 2015 wurde der Vorstand gem. § 65 Abs. 1 Z 8 und Abs. 1a sowie Abs. 1b AktG für die Dauer von 30 Monaten ab dem Datum der Beschlussfassung ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien der Gesellschaft im Ausmaß von bis zu 10% des Grundkapitals der Gesellschaft auch unter wiederholter Ausnutzung der 10%-Grenze sowohl über die Börse als auch außerbörslich auch unter Ausschluss des quotenmäßigen Andienungsrechts der Aktionäre zu erwerben.

Ermächtigung des Vorstands zur Veräußerung eigener Aktien. Mit Beschluss der Hauptversammlung der BUWOG AG vom 8. Juni 2015 wurde der Vorstand für die Dauer von fünf Jahren ab Beschlussfassung gem. § 65 Abs. 1b AktG ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien der Gesellschaft auch auf andere Art als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot zu jedem gesetzlich zulässigen Zweck zu veräußern oder zu verwenden und hierbei auch das quotenmäßige Kaufrecht der Aktionäre auszuschließen (Ausschluss des Bezugsrechts).

Zum 30. April 2015 halten weder BUWOG AG noch kontrollierte Unternehmen eigene Aktien.

GENEHMIGTES KAPITAL

Mit Beschluss der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 7. März 2014 wurde der Vorstand bis zum 25. März 2019 ermächtigt, gem. § 169 AktG mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 21.582.922,00 durch Ausgabe von bis zu 21.582.922 Stück neuer Aktien gegen Bar- oder Sacheinlagen zu erhöhen und zwar auch unter Bezugsrechtsausschluss,

- (i) wenn die Kapitalerhöhung gegen Bareinlage erfolgt und der Anteil der ausgegebenen Aktien die Grenze von 10% des Grundkapitals der Gesellschaft nicht übersteigt,
- (ii) bei Sacheinlagen,
- (iii) zur Bedienung einer Mehrzuteilungsoption („Greenshoe“) oder
- (iv) für den Ausgleich von Spitzenbeträgen.

Ermächtigung zur Ausgabe neuer Wandelanleihen

Mit Beschluss der Hauptversammlung der BUWOG AG vom 14. Oktober 2014 wurde der Vorstand ermächtigt, Wandelanleihen, mit denen ein Umtausch- und/oder Bezugsrecht auf bis zu 19.922.696 Stück auf Inhaber lautende Stammaktien der Gesellschaft verbunden ist, mit oder ohne Bezugsrechtsausschluss jeweils auch in mehreren Tranchen bis zu einem Gesamtnennbetrag von insgesamt EUR 390.000.000 auszugeben. Gleichzeitig wurde eine bedingte Kapitalerhöhung gemäß § 159 AktG um EUR 19.922.696 beschlossen zur Bedienung von Umtausch- oder Bezugsrechten von Inhabern von Wandelanleihen, die nach dieser Ermächtigung ausgegeben werden.

KONTROLLWECHSELBESTIMMUNGEN („CHANGE OF CONTROL“)

Entherrschungsvertrag. Der Entherrschungsvertrag zwischen IMMOFINANZ AG und BUWOG AG betreffend Stimmrechtsbeschränkungen aus den von IMMOFINANZ AG gehaltenen BUWOG-Aktien regelt Kündigungsgründe in Fällen von Kontrollwechsel (siehe zum Entherrschungsvertrag und den Kündigungsgründen voranstehend).

Einige der bestehenden Finanzierungsverträge sehen vor, dass im Falle eines Kontrollwechsels eine einvernehmliche Einigung über die Fortsetzung des jeweiligen Kreditverhältnisses zu erzielen ist.

In den Vorstandsverträgen sind „Change-of-Control“-Klauseln enthalten. Diese können zu einer Vertragsbeendigung führen. Für den Fall eines öffentlichen Übernahmeangebots bestehen zwischen der Gesellschaft und ihren Vorstandsmitgliedern Entschädigungsvereinbarungen. Je nach Restlaufzeit des Vorstandsmandats bleiben die Ansprüche der Vorstandsmitglieder aus den jeweiligen Dienstverträgen für ein bis maximal zwei Jahre aufrecht.

Für Mitglieder des Aufsichtsrats oder Arbeitnehmer gibt es keine entsprechenden Vereinbarungen.

LONG-TERM INCENTIVE PROGRAMM 2014 (AKTIENOPTIONEN FÜR VORSTANDSMITGLIEDER)

Die Hauptversammlung der BUWOG AG vom 14. Oktober 2014 hat eine bedingte Kapitalerhöhung (§ 159 Abs. 2 Z 3 AktG) zur Einräumung von Aktienoptionen an die Mitglieder des Vorstands der BUWOG AG im Rahmen des Long-Term Incentive Programms 2014 (LTIP 2014) beschlossen.

Im Rahmen des LTIP 2014 sind den Vorstandsmitgliedern insgesamt 720.000 Stück Optionen zum Erwerb von BUWOG-Aktien zum Ausübungspreis von jeweils EUR 13,00 eingeräumt worden. Der Ausübungspreis entspricht dem Kurs der Erstnotiz der BUWOG-Aktie am 28. April 2014 an der Frankfurter Wertpapierbörse. Das LTIP 2014 hat an diesen Kurs als Startpunkt nach der Verselbständigung der BUWOG durch Abspaltung von der IMMOFINANZ AG angeknüpft. Die eingeräumten Aktienoptionen gliedern sich jeweils in Basis-Optionen und drei Tranchen an Bonus-Optionen. Die Ausübbarkeit der Bonus-Optionen hängt vom Erreichen der Erfolgsziele im jeweiligen Geschäftsjahr, bezogen auf den jeweiligen Börsenkurs im Verhältnis zum EPRA-NAV pro Aktie, ab und honoriert die Arbeit des Vorstands zum Abbau des bei Börsenstart implizierten Abschlags zum Buchwert. Damit ist sichergestellt, dass eine Interessengleichheit zwischen Aktionären und Vorstandsmitgliedern durch das LTIP 2014 hergestellt wird.

Im Rahmen des LTIP 2014 ist ein Eigeninvestment in BUWOG-Aktien von 50% eines Bruttojahresfixgehalts des teilnehmenden Vorstandsmitglieds vorgesehen. Das Eigeninvestment ist kontinuierlich über einen Zeitraum von drei Geschäftsjahren, beginnend mit dem Geschäftsjahr 2014/15 aufzubauen.

Die Aufteilung der Optionen und die Erfolgsziele sind nachstehend im Überblick dargestellt:

AUFTEILUNG OPTIONEN UND ERFOLGSZIELE

Art	Basis-Optionen	Bonus-Optionen Tranche 1	Bonus-Optionen Tranche 2	Bonus-Optionen Tranche 3	Summe
Zeitraum	Beginn	1. Jahr GJ 2014/15	2. Jahr GJ 2015/16	3. Jahr GJ 2016/17	-
NAV-Ziel ¹⁾		85,0%	92,5%	100,0%	-
Mag. Daniel Joachim Riedl (CEO)	75.000	100.000	130.000	175.000	480.000
%-Satz	16%	21%	27%	36%	100%
Dr. Ronald Roos (CFO)	50.000	50.000	60.000	80.000	240.000
%-Satz	21%	21%	25%	33%	100%
Aktienkursziel	erreicht	erreicht	erreicht	offen	-

1) Aktienkurs an fünf Handelstagen über NAV zum vorangehenden Bilanzstichtag

Insgesamt beträgt der Schätzwert der im Rahmen des LTIP 2014 eingeräumten Optionen zum Bilanzstichtag EUR 4.103.100.

Die Optionen können grundsätzlich erst nach Ablauf einer Wartefrist von vier Geschäftsjahren, erstmals im fünften Geschäftsjahr 2018/19 nach Beginn des Programms ausgeübt werden. In bestimmten Fällen der vorzeitigen Beendigung des Vorstandsmandats ist eine Ausübung auch vor diesem Zeitraum möglich. Unter anderem sind die Basis-Optionen und Bonus-Optionen, deren Erfolgsziel erfüllt wurde, bei Beendigung des Vorstandsvertrags infolge Change-of-Control zulässig (siehe zu den Kontrollwechsel-Bestimmungen voranstehend). Eine zusätzliche Behaltfrist für die durch Optionsausübung erworbenen BUWOG-Aktien ist nicht vorgesehen (Regel 28 ÖCGK); werden die derzeit bis Ende des Geschäftsjahres 2016/17 laufenden Vorstandsmandate nicht verlängert, beträgt die Wartefrist bis zur Optionsausübung drei Geschäftsjahre.

Die Gesellschaft ist berechtigt, die bei Optionsausübung zu übertragenden BUWOG-Aktien entweder aus bedingtem Kapital (§ 159 Abs. 2 Z 3 AktG), einem genehmigten Kapital (§ 169 AktG) oder aus eigenen Aktien der Gesellschaft zu liefern. Im Berichtszeitraum (Geschäftsjahr 2014/15) waren die LTIP-2014-Optionen nicht ausübbar.

ÄNDERUNGEN DER SATZUNG DER GESELLSCHAFT, ORGANBESTELLUNGEN UND -ABBERUFUNGEN

Nach § 21 der Satzung beschließt die Hauptversammlung über diesbezügliche Änderungen der Satzung sowie die (vorzeitige) Abberufung von Mitgliedern des Aufsichtsrats mit den im Gesetz vorgesehenen Mehrheiten.

Bei Stimmengleichheit im Aufsichtsrat entscheidet gemäß Satzung der BUWOG AG die Stimme des Leiters der jeweiligen Aufsichtsratssitzung. Dies gilt auch für die Wahl und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands.

PROGNOSEBERICHT

AUSGANGSLAGE

Im Geschäftsjahr 2014/15 konnte die BUWOG Group ihre gesteckten strategischen, operativen und finanziellen Ziele deutlich übertreffen.

Insbesondere durch die reibungslose Integration des im vorherigen Geschäftsjahr erworbenen und seit Juli 2014 ergebniswirksam konsolidierten DGAG-Immobilienportfolios mit insgesamt rund 18.000 Bestandseinheiten nebst dessen operativer Management-Plattform mit rund 300 Mitarbeitern in Deutschland konnten positive Effekte auf das operative Ergebnis schnell gehoben werden. Darüber hinaus verlief auch die Entwicklung im Einzelwohnungsverkauf im Rahmen des Bereich Property Sales mit 617 verkauften Bestandseinheiten und einer Marge auf den Fair Value in Höhe von 59% außerordentlich erfolgreich. Auch im dritten Geschäftsbereich, dem Property Development, konnte das Ergebnis im Vergleich zum Vorjahr deutlich um mehr als 100 Prozent gesteigert werden. Darüber hinaus konnte die Refinanzierung der im Vorfeld des Börsengangs begebenen Wandelanleihe 2019 mit einem Kupon von 3,5% durch klassische langfristige Hypothekendarlehen zweier führender österreichischer Banken in einem historisch niedrigen Zinsumfeld erfolgreich abgeschlossen und damit Verwässerungsrisiken für die Aktionäre ausgeschlossen werden.

Der im Berichtszeitraum erwirtschaftete Recurring FFO in Höhe von EUR 91,7 Mio. repräsentiert eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr um rund 33% und bietet allein durch die im laufenden Geschäftsjahr 2015/16 erstmalige Konsolidierung des DGAG-Immobilienportfolios für komplette 12 Monate weiteres Steigerungspotenzial. Gleichzeitig wird der Geschäftsbereich Property Development mittelfristig durch zusätzliche Beiträge aus der Realisierung der vorhandenen Grundstücksreserven an Bedeutung gewinnen. Damit ist die Grundlage für zukünftiges Wachstum des Unternehmens bei gleichzeitiger Ausschüttung einer attraktiven Dividende an seine Aktionäre bereits heute gelegt.

Im Geschäftsbereich Asset Management konnte zum Bilanzstichtag ein deutlicher Anstieg der Nettokaltmiete von EUR 116,5 Mio. im Vorjahr auf EUR 187,7 Mio. erreicht werden, wozu allein das erstmalig seit Juli 2014 und damit für lediglich zehn Monate im Geschäftsjahr 2014/15 ergebniswirksam konsolidierte DGAG-Immobilienportfolio rund EUR 60,7 Mio. beitrug. Die monatliche Nettokaltmiete pro m² stieg auf einer Like-for-like-Basis mit einem Plus von 1,4 Prozentpunkten gegenüber dem Vorjahresstichtag auf 3,2% und unterstreicht somit den Erfolg des von der BUWOG Group verfolgten aktiven Asset Managements.

Im Geschäftsbereich Property Sales übertraf der Einzelwohnungsverkauf mit 617 verkauften Bestandseinheiten den Höchststand des letzten Geschäftsjahres von 553 Einheiten nochmals deutlich, wobei eine Rekordmarge in Höhe von 59% auf den Fair Value erzielt wurde. Darüber hinaus erzielte die BUWOG Group mit dem Verkauf von 604 Bestandseinheiten im Rahmen des Objekt- und Portfolioverkaufs weitere Erfolge im Hinblick auf die angestrebte Portfoliooptimierung.

Im Geschäftsbereich Property Development wurde in Wien durch 369 fertiggestellte Einheiten die führende Stellung der BUWOG Group im Markt bestätigt. In Berlin erfolgt neben den aktuell in Bau befindlichen 394 Einheiten der laufende Ausbau der bestehenden Projektpipeline.

Das sehr erfolgreiche operative Geschäft in den drei Geschäftsbereichen spiegelt sich auch im Wachstum des EBITDA bereinigt um rund 47% auf EUR 158,6 Mio. wider. Das Finanzergebnis in Höhe von EUR -216,9 Mio. und damit auch das Konzernergebnis ist im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2014/15 wesentlich bestimmt durch negative unbare Effekte aus der abgeflachten Swap-Zinskurve in Höhe von insgesamt EUR -164,0 Mio. bei gleichzeitig positiven baren Effekten aus Senkung der Durchschnittsverzinsung von 2,45% im Vorjahr auf 2,14%.

Per 30. April 2014 weist die Bilanz der BUWOG AG einen LTV in Höhe von 51,0%, eine Eigenkapitalquote von 36,5% und liquide Mittel in Höhe von EUR 149,2 Mio. aus. Flankiert von einem starken operativen Cash-flow, ist die BUWOG AG damit bestens für weiteres profitables Wachstum im Sinne einer kontinuierlichen Unternehmenswertsteigerung bei gleichzeitiger Ausschüttung einer attraktiven Dividende an ihre Aktionäre positioniert.

AUSBLICK AUF DAS GESCHÄFTSJAHR 2015/16

Rahmenbedingungen. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen werden für Deutschland und Österreich insgesamt vorteilhaft eingeschätzt. Trotz notwendiger Konsolidierung der öffentlichen Haushalte wird für die Jahre 2015 und 2016 mit einer deutlichen Konjunkturbelebung in Österreich mit einem BIP-Wachstum von jeweils 0,8% bzw. 1,5% gerechnet, womit das österreichische Wachstum allerdings immer noch unter den Erwartungen für den Durchschnitt innerhalb der EU liegt. Risiken für die Konjunktur in Österreich resultieren aus der Arbeitslosenquote in Höhe von 5,7% und der nach wie vor verhaltenen Investitionsbereitschaft österreichischer Unternehmen. In Deutschland erwartet die Europäische Kommission für die Jahre 2015 und 2016 mit jeweils 1,9% bzw. 2,0% ein gegenüber Österreich deutlich höheres Wachstum des BIP – insbesondere getrieben durch kräftige Nachfrage deutscher Verbraucher, die auf einer positiven Arbeitsmarktentwicklung und gestiegenen Einkommen fußt. Unterstützt wird der positive Konjunkturausblick für Deutschland durch die Investitionstätigkeit deutscher Unternehmen, die weiterhin von einem extrem günstigen Finanzierungsumfeld profitieren. Risiken für die Konjunktorentwicklung in Deutschland liegen vor allem in einer Wiederverschärfung der Griechenland-Krise sowie dem anhaltenden Ukraine-Konflikt.

Die Immobilienmärkte in Deutschland und Österreich sind im Gleichklang mit der gesamtwirtschaftlichen Lage weiterhin als robust einzuschätzen. Insbesondere in den Ballungszentren ist mit einem weiteren Preisanstieg von Mieten und Kaufpreisen vor allem aufgrund der verhältnismäßig geringen Neubautätigkeit im Wohnungssektor und trotz negativer Effekte in einzelnen deutschen Regionen durch die Einführung der Mietpreisbremse zu rechnen.

Auf den Finanzmärkten zeichnet sich aktuell zwar eine Änderung der Niedrigzinspolitik in den USA ab, es gibt jedoch noch keinerlei Anzeichen einer entsprechenden Zinswende in Europa, wenngleich der 10-Jahrespandbriefzins sich in den letzten Monaten signifikant erhöht hat. Die Swap-Zinskurve mit den direkten Auswirkungen auf das unbare Finanzergebnis verzeichnet zu Beginn des aktuellen Geschäftsjahres 2015/16 eine deutliche Gegenbewegung. Die BUWOG Group ist mit einem LTV von 51,0%, einer durchschnittlichen Laufzeit von 16,9 Jahren und einem durchschnittlichen Zinssatz von 2,14% hervorragend finanziert und geht darüber hinaus davon aus, auslaufende Kreditverträge auch zukünftig zu attraktiven Konditionen refinanzieren zu können.

Für das Geschäftsjahr 2015/16 geht der Vorstand der BUWOG Group von einem stabilen regulativen Umfeld hinsichtlich der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen aus. Auch im Geschäftsjahr 2015/16 steht die Verdichtung des deutschen Bestandsportfolios im Vordergrund. Des Weiteren wird durch gezielte Investitionen die weiteren Reduktion des ohnehin schon geringen Leerstands in Höhe von 2,7% in Deutschland sowie der Leerstandsabbau insbesondere in ländlichen Regionen in Österreich im operativen Fokus stehen. Darüber hinaus wird die Integration der deutschen Managementplattform unter anderem durch die Einführung einer neuen Version der verwendeten SAP-Software weiter vorangetrieben, während gruppenweit der Zentrale Einkauf harmonisiert wird, um weitere Synergien zu heben.

Recurring FFO und Entwicklung der einzelnen Geschäftsbereiche. Für das Geschäftsjahr 2015/16 erwartet der Vorstand der BUWOG Group einen Recurring FFO in Höhe von rund EUR 98 bis 100 Mio.

Im Geschäftsbereich Asset Management erwartet die BUWOG Group ein Mietwachstum pro m² in Höhe von rund 1,5% bis 2,0%. Die BUWOG Group verfolgt eine Philosophie der Wertsteigerung ihres Portfolios bei gleichzeitig hohem operativem Cashflow. Zur Wertsteigerung erforderliche Investitionen sind wesentlicher Bestandteil dieser Strategie. Für das Geschäftsjahr 2015/16 ist geplant, rund EUR 16,0 pro m² für Instandhaltungen und CAPEX zu verwenden.

Im Geschäftsbereich Property Sales wird der margenstarke Verkauf von Einzelwohnungen in Österreich weiterhin im Vordergrund stehen. Es ist angestrebt, im Geschäftsjahr 2015/16 den erfolgreichen Einzelwohnungsverkauf fortzusetzen, wobei nach Einschätzung des Vorstands mit einer weiterhin stabilen Entwicklung der Verkaufspreise zu rechnen ist. Strategische Blockverkäufe in den österreichischen Regionen werden von Fall zu Fall geprüft, um bei entsprechenden Möglichkeiten am Markt dadurch frei werdende Mittel für das in Deutschland angestrebte Wachstum von rund 2.000 bis 4.000 Bestandseinheiten pro Geschäftsjahr einzusetzen.

Im Geschäftsbereich Property Development liegt der Fokus auf einer kontinuierlichen Umsetzung der Projektpipeline in Wien und Berlin, während gleichzeitig der Anteil der Berliner Entwicklungsvorhaben steigen wird und insgesamt eine Intensivierung des Developmentgeschäfts vorangetrieben wird.

NACHTRAGSBERICHT

Betreffend relevante Ereignisse nach dem Bilanzstichtag 30. April 2015 wird auf die Ausführungen im Konzernabschluss im Kapitel 8.7 Ereignisse nach dem Stichtag verwiesen.

Wien, am 27. August 2015

Der Vorstand der BUWOG AG



Mag. Daniel Riedl



Dr. Ronald Roos



DI Herwig Teufelsdorfer

KONZERNABSCHLUSS BUWOG GROUP

BUWOG

FABRIKSTRASSE, 24103 KIEL (DEUTSCHLAND)

KONZERN-
ABSCHLUSS

INHALTSÜBERSICHT

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	178
KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG	179
KONZERNBILANZ	180
KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG	181
KONZERN-EIGENKAPITALENTWICKLUNG	182
1. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNABSCHLUSS	184
1.1 Allgemeine Grundlagen	184
1.2 Entstehung der BUWOG Group und Vorjahres-Vergleichswerte	184
1.3 Übereinstimmung mit IFRS	185
1.3.1 Bestätigung der Übereinstimmung mit IFRS	185
1.3.2 Erstmalig angewandte Standards und Interpretationen	185
1.3.3 Von der EU übernommene, aber noch nicht angewandte Standards und Interpretationen	188
1.3.4 Bereits veröffentlichte, aber noch nicht von der EU übernommene Standards und Interpretationen	189
2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN	192
2.1 Grundlagen der Aufstellung des Abschlusses	192
2.2 Konsolidierungsmethoden	192
2.2.1 Konsolidierungsgrundsätze	192
2.2.2 Vollkonsolidierte Unternehmen	192
2.2.3 Unternehmenszusammenschlüsse (Erstkonsolidierungen)	193
2.2.4 Strukturveränderungen	193
2.2.5 Endkonsolidierungen	193
2.3 Währungsumrechnung	194
2.3.1 Funktionale Währung	194
2.3.2 Fremdwährungstransaktionen	194
2.4 Spezifische Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	194
2.4.1 Erlösrealisierung	194
2.4.2 Immobilienvermögen und in Bau befindliches Immobilienvermögen	196
2.4.3 Leasingverhältnisse	199
2.4.4 Zuwendungen der öffentlichen Hand	199
2.4.5 Fremdkapitalkosten	200
2.4.6 Sonstige Sachanlagen	200
2.4.7 Sonstige immaterielle Vermögenswerte	200
2.4.8 Wertminderungen	201
2.4.9 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	202
2.4.10 Sonstige finanzielle Vermögenswerte	202
2.4.11 Ertragsteuern	202
2.4.12 Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen und Verbindlichkeiten	203
2.4.13 Immobilienvorräte	203
2.4.14 Liquide Mittel	203
2.4.15 Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen	203
2.4.16 Zusammengesetzte Finanzinstrumente (Wandelschuldverschreibungen)	204
2.4.17 Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	204
2.4.18 Rückstellungen	205
2.4.19 Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern	205
2.5 Ermessensentscheidungen und Schätzunsicherheiten	206
3. KONSOLIDIERUNGSKREIS	208
3.1 Veränderungen des Konsolidierungskreises	208
3.2 Unternehmenszusammenschlüsse (Erstkonsolidierungen)	208
3.3 Endkonsolidierungen	211
3.4 Strukturveränderungen	212
3.5 Common control transaction 2014	212
4. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG	213
4.1 Interne Berichterstattung	213
4.2 Überleitung der Geschäftssegmente auf Konzernzahlen	213
4.3 Informationen über wichtige Kunden	213
4.4 Segmentbericht	213
5. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	216
5.1 Ergebnis aus Asset Management	216
5.1.1 Mieterlöse	216
5.1.2 Umsatzerlöse	216
5.1.3 Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	216
5.1.4 Aufwendungen für Betriebskosten und Fremdverwaltungen	217
5.2 Ergebnis aus Property Sales	217
5.3 Ergebnis aus Property Development	217
5.4 Sonstige betriebliche Erträge	218

5.5	Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	218
5.6	Personalaufwendungen	219
5.7	Neubewertung von Immobilienvermögen	220
5.8	Gewinn aus einem Erwerb zu einem Preis unter Marktwert	220
5.9	Finanzergebnis	221
5.10	Ertragsteuern	221
5.11	Ergebnis je Aktie	222
6.	ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ	223
6.1	Immobilienvermögen	223
6.1.1	Beizulegender Zeitwert	223
6.1.2	Leasing	223
6.2	In Bau befindliches Immobilienvermögen	225
6.3	Sonstige Sachanlagen	225
6.4	Immaterielle Vermögenswerte	226
6.4.1	Firmenwerte	226
6.4.2	Sonstige immaterielle Vermögenswerte	227
6.5	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	227
6.6	Sonstige finanzielle Vermögenswerte	230
6.7	Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden	230
6.8	Steuererstattungsansprüche	231
6.9	Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen und Verbindlichkeiten	231
6.10	Immobilienvorräte	232
6.11	Liquide Mittel	232
6.12	Eigenkapital	232
6.12.1	Allgemeine Angaben	232
6.12.2	Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen	233
6.13	Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen	234
6.14	Finanzverbindlichkeiten	235
6.15	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	237
6.16	Rückstellungen	238
6.16.1	Aufgliederung der Bilanzwerte	238
6.16.2	Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern	239
6.16.3	Sonstige Rückstellungen	242
6.17	Steuerschulden	242
7.	ERLÄUTERUNGEN ZU PRO-FORMA-ANGABEN DER BUWOG GROUP (UNGEPRÜFT)	243
8.	SONSTIGE ANGABEN	246
8.1	Angaben zu Finanzinstrumenten	246
8.1.1	Klassen und Kategorien von Finanzinstrumenten	246
8.1.2	Nettogewinne und -verluste	249
8.1.3	Bemessungshierarchie der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten	250
8.1.4	Gegebene Sicherheiten	252
8.2	Finanzielles Risikomanagement	253
8.2.1	Allgemeines	253
8.2.2	Ausfall-/Kreditrisiko	254
8.2.3	Kapitalmarkt- und Finanzierungsrisiko	254
8.2.4	Liquiditätsrisiko	254
8.2.5	Zinsänderungsrisiko	256
8.3	Kapitalmanagement	259
8.4	Angaben zur Immobilienbewertung	260
8.5	Rechtliche, steuerliche, politische und regulatorische Risiken	262
8.5.1	Rechtliche Risiken	262
8.5.2	Steuerliche Risiken	262
8.5.3	Politische und regulatorische Risiken	263
8.6	Finanzielle Verpflichtungen	263
8.6.1	Eventualverbindlichkeiten und Haftungsverhältnisse	263
8.6.2	Offene Baukosten	263
8.6.3	Sonstige finanzielle Verpflichtungen	264
8.7	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	264
8.7.1	Erwerbe von Immobilienportfolios	264
8.7.2	Außerordentliche Hauptversammlung	264
8.7.3	Erweiterung Vorstand	264
8.8	Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen	264
8.8.1	Geschäfte mit nahestehenden Personen	265
8.8.2	Beziehungen zu IMMOFINANZ AG	265
8.8.3	Angaben zu Organen und Organbezügen	266
8.9	Aufwendungen für Leistungen des Konzernabschlussprüfers	267
9.	KONZERNUNTERNEHMEN DER BUWOG AG	268
	BESTÄTIGUNGSVERMERK	271
	ERKLÄRUNG DES VORSTANDS	273

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	Anhang	2014/15	2013/14
Wohnen		180.658,9	0,0
Sonstige Mieterträge		7.028,3	0,0
Mieterlöse	5.1.1	187.687,2	0,0
Weiterverrechnete Betriebskosten und Fremdverwaltungserlöse		104.875,0	0,0
Sonstige Umsatzerlöse		949,3	0,0
Umsatzerlöse	5.1.2	293.511,5	0,0
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	5.1.3	-62.685,6	0,0
Aufwendungen für Betriebskosten und Fremdverwaltungen	5.1.4	-102.557,0	0,0
Ergebnis aus Asset Management	5.1	128.268,9	0,0
Erlöse aus Immobilienverkäufen		133.835,4	0,0
Buchwertabgänge		-133.835,4	0,0
Sonstige Aufwendungen aus Immobilienverkäufen		-4.330,7	0,0
Neubewertung von veräußertem und zur Veräußerung verfügbarem Immobilienvermögen	5.7	46.393,8	0,0
Ergebnis aus Property Sales	5.2	42.063,1	0,0
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten		85.176,5	0,0
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte		-60.697,8	0,0
Sonstige Aufwendungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten		-4.890,9	0,0
Sonstige Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung		-8.777,1	0,0
Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	5.7	1.015,2	0,0
Ergebnis aus veräußertem und zur Veräußerung verfügbarem Immobilienvermögen		672,8	0,0
Ergebnis aus Property Development	5.3	12.498,7	0,0
Sonstige betriebliche Erträge	5.4	7.809,2	7,2
Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	5.5	-32.173,2	-1.026,0
Operatives Ergebnis		158.466,7	-1.018,8
Neubewertung von Immobilienvermögen	5.7	105.685,2	0,0
Gewinn aus einem Erwerb zu einem Preis unter Marktwert	5.8	4.334,2	0,0
Sonstiges Bewertungsergebnis		110.019,4	0,0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)		268.486,1	-1.018,8
Finanzierungsaufwand		-55.221,6	-28,8
Finanzierungsertrag		2.979,6	0,0
Sonstiges Finanzergebnis		-164.682,6	0,0
Finanzergebnis	5.9	-216.924,6	-28,8
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		51.561,5	-1.047,6
Laufende Ertragsteueraufwendungen	5.10	-10.711,4	0,0
Latente Steuerabgrenzungen	5.10	-177,0	7,0
Konzernergebnis		40.673,1	-1.040,6
Anteil der Gesellschafter der Muttergesellschaft		39.749,9	-1.040,6
Anteil der nicht beherrschenden Anteile		923,2	0,0
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	5.11	0,40	-0,13
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	5.11	0,40	-0,13

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in TEUR	2014/15	2013/14
Konzernergebnis	40.673,1	-1.040,6
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden		
Neubewertung von Verpflichtungen aus leistungsorientierten Plänen	-1.014,9	0,0
Ertragsteuern, die auf Posten entfallen, die nicht nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden	91,8	0,0
Summe der Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden	-923,1	0,0
Gesamtergebnis	39.750,0	-1.040,6
Anteil der Gesellschafter der Muttergesellschaft	38.826,8	-1.040,6
Anteil der nicht beherrschenden Anteile	923,2	0,0

KONZERNBILANZ

in TEUR	Anhang	30. April 2015	30. April 2014
Immobilienvermögen	6.1	3.620.762,6	2.631.573,5
In Bau befindliches Immobilienvermögen	6.2	14.578,0	10.926,1
Sonstige Sachanlagen	6.3	7.401,4	7.859,9
Immaterielle Vermögenswerte	6.4	7.011,6	1.699,3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	6.5	3.389,8	1.007,6
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	6.6	18.862,8	17.078,0
Latente Steueransprüche	6.7	7.060,7	1.456,4
Langfristiges Vermögen		3.679.066,9	2.671.600,8
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	6.5	143.639,9	379.144,6
Steuererstattungsansprüche	6.8	1.985,7	1.446,0
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	6.9	5.849,6	15.036,0
Immobilienvorräte	6.10	197.572,8	155.117,3
Liquide Mittel	6.11	149.153,2	132.947,4
Kurzfristiges Vermögen		498.201,2	683.691,4
AKTIVA		4.177.268,1	3.355.292,2
Grundkapital		99.613,5	99.613,5
Kapitalrücklagen		1.297.169,4	1.445.989,3
Kumuliertes übriges Eigenkapital		-1.296,8	-373,7
Erwirtschaftete Ergebnisse		119.952,4	-1.064,3
		1.515.438,5	1.544.164,8
Nicht beherrschende Anteile		8.861,7	7.938,5
Eigenkapital	6.12	1.524.300,2	1.552.103,3
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen	6.13	0,0	247.824,3
Finanzverbindlichkeiten	6.14	2.015.986,6	1.036.854,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	6.15	115.056,5	52.198,9
Steuerschulden	6.17	157,9	0,0
Rückstellungen	6.16	6.862,0	2.170,0
Latente Steuerschulden	6.7	159.276,1	124.042,4
Langfristige Verbindlichkeiten		2.297.339,1	1.463.090,0
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen	6.13	0,0	124,7
Finanzverbindlichkeiten	6.14	89.437,6	99.176,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	6.15	212.148,0	208.433,0
Steuerschulden	6.17	33.055,8	14.260,1
Rückstellungen	6.16	20.629,3	10.744,3
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	6.9	358,1	7.360,4
Kurzfristige Verbindlichkeiten		355.628,8	340.098,9
PASSIVA		4.177.268,1	3.355.292,2

KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG

in TEUR	Anhang	2014/15	2013/14
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		51.561,5	-1.047,6
Neubewertung/Abschreibungen/Gewinn aus einem Erwerb zu einem Preis unter dem Marktwert		-150.432,0	6,4
Gewinne/Verluste aus Veräußerung von langfristigem Vermögen		160,7	0,0
Gewinne/Verluste aus Bewertung zum beizulegenden Zeitwert von Finanzinstrumenten	5.9	148.251,4	0,0
Gezahlte Ertragsteuern		-2.938,6	-1,3
Zinsensaldo		52.242,0	28,8
Aufwand Rückzahlung Wandelschuldverschreibung	5.9	13.139,5	0,0
Ergebnis aus Endkonsolidierung	3.3	-1.889,9	0,0
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge/Aufwendungen		3.870,9	0,0
Cashflow aus dem Ergebnis		113.965,5	-1.013,7
Veränderungen bei:			
Forderungen und sonstige Vermögenswerte		4.442,2	41,7
Immobilienvorräte		-166,7	0,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		-6.348,9	143,6
Rückstellungen		5.326,2	939,4
Sonstige Verbindlichkeiten		-13.278,2	563,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		103.940,1	674,5
Erwerb von/Investitionen in Immobilienvermögen	6.1	-30.931,5	0,0
Erwerb von/Investitionen in in Bau befindliches Immobilienvermögen	6.2	-3.179,1	0,0
Nettoabfluss von Zahlungsmitteln durch Unternehmenszusammenschlüsse	3.2	-329.306,1	0,0
Erwerb von sonstigen Sachanlagen	6.3	-656,7	-19,5
Erwerb von immateriellen Vermögensgegenständen	6.4	-823,7	0,0
Veräußerung von Tochtergesellschaften abzüglich liquide Mittel	3.3	11.357,2	0,0
Veräußerung von langfristigem Vermögen		98.472,7	0,0
Tilgung von sonstigen finanziellen Vermögenswerten		3.182,6	0,0
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen		676,0	0,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit		-251.208,6	-19,5
Zugang liquider Mittel aus common control transaction		0,0	132.445,7
Geldabfluss aus Transaktionskosten Wandelschuldverschreibungen		0,0	-155,5
Geldzufluss aus langfristigen Finanzierungen		957.908,9	0,0
Geldabfluss aus kurzfristigen Finanzierungen		-43.322,0	0,0
Geldabfluss aus langfristigen Finanzierungen		-600.397,8	0,0
Geldabfluss aus derivativen Finanzinstrumenten		-8.801,6	0,0
Gezahlte Zinsen		-34.818,6	0,0
Gezahlte Dividenden	6.12	-68.733,3	0,0
Rückführung Verbindlichkeit Versicherungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL)		-35.761,3	0,0
Geldzufluss aus Wandelanleihe	6.13	260.000,0	0,0
Geldabfluss aus Wandelanleihe	6.13	-262.600,0	0,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		163.474,3	132.290,2
Veränderung des Finanzmittelbestands		16.205,8	132.945,2
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode		132.947,4	2,2
Finanzmittelbestand am Ende der Periode		149.153,2	132.947,4
Veränderung des Finanzmittelbestands		16.205,8	132.945,2

KONZERN-EIGENKAPITALENTWICKLUNG

in TEUR	Grundkapital	Kapitalrücklagen
Stand zum 30. April 2014	99.613,5	1.445.989,3
Gezahlte Dividenden	0,0	0,0
Anteilsbasierte Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente	0,0	1.180,1
Veränderung von Rücklagen	0,0	-150.000,0
Übrige	0,0	0,0
Transaktionen mit Eigentümern	0,0	-148.819,9
Konzernergebnis	0,0	0,0
Sonstiges Ergebnis	0,0	0,0
Gesamtergebnis	0,0	0,0
Stand zum 30. April 2015	99.613,5	1.297.169,4

in TEUR	Nennkapital	Kapitalrücklagen
Stand zum 30. April 2013	17,5	0,0
Kapitalerhöhung	52,5	0,0
Zugang common control transaction	99.543,5	1.436.939,0
Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen	0,0	9.020,3
Einzahlung von Gesellschaftern	0,0	30,0
Transaktionen mit Eigentümern	99.596,0	1.445.989,3
Konzernergebnis	0,0	0,0
Sonstiges Ergebnis	0,0	0,0
Gesamtergebnis	0,0	0,0
Stand zum 30. April 2014	99.613,5	1.445.989,3

Kumuliertes übriges Eigenkapital IAS 19R	Erwirtschaftete Ergebnisse	Summe	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
-373,7	-1.064,2	1.544.164,8	7.938,5	1.552.103,3
0,0	-68.733,3	-68.733,3	0,0	-68.733,3
0,0	0,0	1.180,1	0,0	1.180,1
0,0	150.000,0	0,0	0,0	0,0
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
0,0	81.266,7	-67.553,2	0,0	-67.553,2
0,0	39.749,9	39.749,9	923,2	40.673,1
-923,1	0,0	-923,1	0,0	-923,1
-923,1	39.749,9	38.826,8	923,2	39.750,0
-1.296,8	119.952,4	1.515.438,5	8.861,7	1.524.300,2

Kumuliertes übriges Eigenkapital IAS 19R	Erwirtschaftete Ergebnisse	Summe	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
0,0	-23,6	-6,1	0,0	-6,1
0,0	0,0	52,5	0,0	52,5
-373,7	0,0	1.536.108,7	7.938,5	1.544.047,2
0,0	0,0	9.020,3	0,0	9.020,3
0,0	0,0	30,0	0,0	30,0
-373,7	0,0	1.545.211,5	7.938,5	1.553.150,0
0,0	-1.040,6	-1.040,6	0,0	-1.040,6
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
0,0	-1.040,6	-1.040,6	0,0	-1.040,6
-373,7	-1.064,2	1.544.164,8	7.938,5	1.552.103,3

1. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNABSCHLUSS

1.1 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

Die BUWOG AG ist ein börsennotierter österreichischer Wohnimmobilieninvestor und -entwickler mit den Kernmärkten Österreich und Deutschland mit Sitz in Wien 1130, Hietzinger Kai 131. Die BUWOG AG ist das oberste Mutterunternehmen des BUWOG Konzerns (kurz BUWOG Group). Die Geschäftsaktivitäten der BUWOG Group umfassen die Bereiche

- Asset Management (Bestandsbewirtschaftung und -verwaltung)
- Property Sales (Verkauf von Einzelwohnungen und Einzelobjekten sowie Portfolios) und
- Property Development (Planung und Errichtung von Neubauten mit Fokus Wien und Berlin).

Der Konzernabschluss ist in tausend Euro (TEUR, kaufmännisch gerundet) aufgestellt. Der Konzernabschluss der BUWOG Group besteht aus Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzernbilanz, Konzern-Geldflussrechnung, Konzern-Eigenkapitalentwicklung und dem Konzernanhang. Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

1.2 ENTSTEHUNG DER BUWOG GROUP UND VORJAHRES-VERGLEICHSWERTE

Die BUWOG AG wurde mit Erklärung über die Errichtung der Gesellschaft am 7. Juli 2010 in der Rechtsform einer GmbH unter der Firma Artemis Immobilien GmbH mit einem Stammkapital von EUR 35.000,00 durch eine Tochtergesellschaft der IMMOFINANZ AG gegründet. Gemäß Generalversammlungsbeschluss vom 27. November 2013 wurde die Erhöhung des Stammkapitals von bisher EUR 35.000,00 auf EUR 70.000,00 sowie die rechtsformwechselnde Umwandlung der Artemis Immobilien GmbH in BUWOG AG mit Umwandlungstichtag 31. Oktober 2013 beschlossen. Die Eintragung ins Firmenbuch erfolgte am 17. Dezember 2013.

Zur Herstellung einer kapitalmarktfähigen Struktur der BUWOG Group, mit der BUWOG AG als Muttergesellschaft, wurden von der IMMOFINANZ AG als seinerzeit oberste Konzerngesellschaft mehrere vorbereitende konzerninterne gesellschaftsrechtliche Umstrukturierungen – ohne Einbeziehung von Dritten – durchgeführt. Durch die gesetzten Umgründungsmaßnahmen wurde der bisherige BUWOG GmbH Unternehmensbereich aus der IMMOFINANZ AG herausgelöst, unter der BUWOG AG gebündelt und eine eigenständige Börsennotiz der BUWOG AG erreicht.

Mit Wirksamwerden der Abspaltung und der im Gegenzug erfolgten Gewährung von Aktien der BUWOG AG sind die IMMOFINANZ Group mit ihren verbleibenden Aktivitäten und die BUWOG Group zwei eigenständige Konzerne im Sinne von IAS 27. Da die BUWOG AG in der Vergangenheit noch keinen Konzernabschluss erstellt hatte, fiel der IFRS-Konzernabschluss der BUWOG AG zum 30. April 2014 in den Anwendungsbereich des IFRS 1.

Da die vorgenannten konzerninternen Umstrukturierungen der BUWOG AG ohne Beteiligung konzernexterner Gesellschaften durchgeführt wurden, hat kein Unternehmenszusammenschluss im Sinne des IFRS 3 stattgefunden, sondern eine Transaktion unter gemeinsamer Beherrschung der IMMOFINANZ AG (common control transaction).

Die IFRS enthalten keine Regelung zur Abbildung von common control transactions. Unter Anwendung der Regelungen aus IAS 8.11 und 8.12 wurde vom Management der BUWOG Group für den Konzernabschluss zum 30. April 2014 die Entscheidung getroffen, die übernommenen Vermögenswerte und Schulden der BUWOG GmbH sowie die direkt und indirekt von ihr gehaltenen Tochtergesellschaften (BUWOG GmbH Unternehmensbereich) zu Buchwerten, so wie diese davor in den IFRS-Konzernabschlüssen der IMMOFINANZ AG angesetzt waren, fortzuführen, insoweit im Rahmen der Möglichkeiten des IFRS 1 keine anderen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zur Anwendung gelangen. Die IFRS treffen auch bezüglich des Zeitpunkts des Einbezugs keine Aussage. Das Management der BUWOG Group hat in Ausübung einer Ermessensentscheidung den Einbezugszeitpunkt mit Wirksamwerden der Abspaltung mit Ende April 2014 festgelegt.

Unmittelbar nach Wirksamwerden der Abspaltung am 26. April 2014 wurden sämtliche Aktien der BUWOG AG zum Handel am regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse, zum amtlichen Handel an der Wiener Börse sowie zum Main Market der Warschauer Börse (*Rynek podstawowy*) zugelassen. Die erstmalige Börsennotierung der Aktien (ISIN AT00BUWOG001) erfolgte am 28. April 2014 an den Börsenplätzen Frankfurt und Wien sowie am 29. April 2014 an der Warschauer Börse.

Die IMMOFINANZ Group hält am 30. April 2015 in einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise 49% (30. April 2014: 49%) des Grundkapitals an der BUWOG AG. Die anderen 51% (30. April 2014: 51%) des Grundkapitals befinden sich im Streubesitz.

Da die BUWOG Group erst mit Ende April 2014 entstanden ist, enthält die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung in der dargestellten Vergleichsperiode (1. Mai 2013–30. April 2014) nur die Aufwendungen und Erträge der BUWOG AG, nicht jedoch des BUWOG GmbH Unternehmensbereichs, der erst mit Ende April 2014 im Rahmen einer Transaktion unter gemeinsamer Beherrschung durch die IMMOFINANZ AG (common control transaction) durch die BUWOG AG übernommen wurde. Insoweit bei den zum Konzernabschluss gegebenen Erläuterungen keine Zahlen für die Vergleichsperiode angegeben werden, gab es in der BUWOG AG keine korrespondierenden Vergleichszahlen.

1.3 ÜBEREINSTIMMUNG MIT IFRS

1.3.1 Bestätigung der Übereinstimmung mit IFRS

Der vorliegende Konzernabschluss der BUWOG Group zum 30. April 2015 wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB aufgestellt.

Die IFRS umfassen die International Accounting Standards (IAS), die International Financial Reporting Standards (IFRS) sowie die Interpretationen des Standing Interpretations Committee (SIC) und des IFRS Interpretations Committee (IFRIC).

1.3.2 Erstmalig angewandte Standards und Interpretationen

Folgende neue bzw. geänderte Standards und Interpretationen sind im Geschäftsjahr 2014/15 erstmals verpflichtend anzuwenden:

ERSTMALIG ANGEWANDTE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

Standard	Inhalt	Veröffentlicht durch das IASB (übernommen von der EU)	Pflicht zur Anwendung für BUWOG
Neue Standards und Interpretationen			
IFRS 10	Konzernabschlüsse	12. Mai 2011 (11. Dezember 2012)	1. Mai 2014
IFRS 11	Gemeinschaftliche Vereinbarungen	12. Mai 2011 (11. Dezember 2012)	1. Mai 2014
IFRS 12	Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen	12. Mai 2011 (11. Dezember 2012)	1. Mai 2014
Änderungen zu Standards und Interpretationen			
IAS 27	Einzelabschlüsse	12. Mai 2011 (11. Dezember 2012)	1. Mai 2014
IAS 27, IFRS 10, 12	Investmentgesellschaften	31. Oktober 2012 (20. November 2013)	1. Mai 2014
IAS 28	Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures	12. Mai 2011 (11. Dezember 2012)	1. Mai 2014
IAS 32	Saldierungsvorschriften von finanziellen Vermögenswerten und Schulden	16. Dezember 2011 (13. Dezember 2012)	1. Mai 2014
IAS 36	Angaben: Erzielbarer Betrag für nicht finanzielle Vermögenswerte	29. Mai 2013 (19. Dezember 2013)	1. Mai 2014
IAS 39	Novationen von Derivaten und Fortsetzung der Bilanzierung von Sicherungsgeschäften	27. Juni 2013 (19. Dezember 2013)	1. Mai 2014
IFRS 10, 11, 12	Übergangleitlinien	28. Juni 2012 (4. April 2013)	1. Mai 2014

IFRS 10 Konzernabschlüsse

Durch IFRS 10 werden die Bilanzierungsvorschriften für Konzernabschlüsse in IAS 27 Konzern- und Einzelabschlüsse und jene in SIC 12 *Konsolidierung – Zweckgesellschaften* ersetzt; IAS 27 Einzelabschlüsse regelt in Zukunft nur mehr die Bilanzierung von (Beteiligungen an) Tochter-, Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen in Einzelabschlüssen nach IFRS. IFRS 10 definiert den Begriff der Beherrschung inhaltlich neu und einheitlich für alle Unternehmen, inklusive Zweckgesellschaften. Gemäß IFRS 10 beherrscht ein Mutterunternehmen ein Beteiligungsunternehmen dann, wenn es das Recht hat, variable Rückflüsse aus der Investition in die Beteiligung zu erhalten oder diesen ausgesetzt ist, und es die Möglichkeit hat, diese Rückflüsse zu bestimmen. Ferner enthält IFRS 10 Konkretisierungen zur Würdigung bzw. Beurteilung von potenziellen Stimmrechten, Mitentscheidungs- bzw. Schutzrechten Dritter sowie Konstellationen, die durch delegierte bzw. zurückbehaltene Entscheidungsrechte oder De-facto-Kontrolle charakterisiert sind. Ob Beherrschung gegeben ist, wird in Zukunft verstärkt eine gesamthafte (und damit ermessensabhängigere) Beurteilung der wirtschaftlichen Einflussnahme des Mutter- auf das Beteiligungsunternehmen erfordern. Alle Tochterunternehmen wurden daraufhin geprüft, ob der BUWOG Group Verfügungsgewalt zusteht, ob sie variablen Rückflüssen ausgesetzt ist und ob durch die Verfügungsgewalt die Höhe der Rückflüsse beeinflusst werden kann. Der Kreis jener Konzernunternehmen, die bisher im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss der BUWOG Group einbezogen wurden, bleibt nach der Anwendung von IFRS 10 im Geschäftsjahr 2014/15 unverändert.

IFRS 11 Joint Arrangements (gemeinschaftliche Vereinbarungen)

IFRS 11 ersetzt IAS 31 *Anteile an Gemeinschaftsunternehmen* und SIC 13 *Gemeinschaftlich geführte Unternehmen – Nicht monetäre Einlagen durch Partnerunternehmen*, regelt die Bilanzierung von gemeinschaftlichen Vereinbarungen und knüpft dabei an die Art der sich aus der Vereinbarung ergebenden Rechte und Verpflichtungen anstelle ihrer rechtlichen Form an. Der Standard ist von allen Unternehmen anzuwenden, die Partei eines Joint Arrangements sind. IFRS 11 klassifiziert gemeinschaftliche Vereinbarungen in zwei Gruppen: gemeinschaftliche Tätigkeiten – Joint Operations und Gemeinschaftsunternehmen – Joint Ventures. Bei einer gemeinschaftlichen Tätigkeit handelt es sich um eine gemeinschaftliche Vereinbarung, die den gemeinschaftlich Kontrolle ausübenden Partnerunternehmen Rechte an den Vermögenswerten und Schulden aus der Vereinbarung überträgt. Bei einem Gemeinschaftsunternehmen handelt es sich um eine gemeinschaftliche Vereinbarung, die den gemeinschaftlich Kontrolle ausübenden Partnerunternehmen Rechte am Nettovermögen aus der Vereinbarung überträgt. Gemäß IFRS 11 hat ein Partnerunternehmen einer gemeinschaftlichen Tätigkeit die seinem Anteil entsprechenden Vermögenswerte und Schulden (und entsprechende Erträge und Aufwendungen) zu bilanzieren. Ein Partnerunternehmen eines Gemeinschaftsunternehmens hat seine Beteiligung nach der Equity-Methode gemäß IAS 28 *Anteile an assoziierten Unternehmen und an Gemeinschaftsunternehmen* zu bilanzieren. In den Konzernabschluss der BUWOG Group werden derzeit nur vollkonsolidierte Unternehmen einbezogen, daher ergeben sich durch die Anwendung von IFRS 11 keine Änderungen.

IFRS 12 Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen

Durch IFRS 12 werden die Anhangangaben zu Beteiligungen an Tochter-, Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen sowie zu strukturierten Unternehmen in einem umfassenden Standard zusammengefasst. Die derzeit erforderlichen Anhangangaben gemäß IAS 27, IAS 28 und IAS 31 werden insbesondere um Anhangangaben zu den wesentlichen Prämissen und Ermessensentscheidungen bei der Festlegung des Konsolidierungskreises erweitert. Da die BUWOG Group keine Anteile an Tochterunternehmen hält, an denen wesentliche nicht beherrschende Anteile oder Einschränkungen hinsichtlich der Verfügungsmacht bzw. Durchgriffsbestimmungen bestehen, haben sich durch die erstmalige Anwendung von IFRS 12 keine Änderungen ergeben.

IAS 27 Einzelabschlüsse, IAS 28 Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures

Im Zuge der Verabschiedung von IFRS 10 wurden die Regelungen für das Kontrollprinzip und die Anforderungen an die Erstellung von Konzernabschlüssen aus dem IAS 27 ausgelagert und nunmehr abschließend im IFRS 10 behandelt. Im Ergebnis enthält IAS 27 künftig nur die Regelungen zur Bilanzierung von Tochterunternehmen, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen in Einzelabschlüssen nach IFRS.

Im Zuge der Verabschiedung von IFRS 11 erfolgten auch Standardänderungen in IAS 28. IAS 28 regelt nunmehr – wie bislang auch – die Anwendung der Equity-Methode. Der Anwendungsbereich von IAS 28 wird jedoch durch die Verabschiedung des IFRS 11 erheblich erweitert, da zukünftig nicht nur Beteiligungen an assoziierten Unternehmen, sondern auch an Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode zu bilanzieren sind.

Eine weitere Standardänderung betrifft die Bilanzierung nach IFRS 5 *Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche*, sofern nur ein Teil eines Anteils an einem assoziierten Unternehmen oder an einem Joint Venture zum Verkauf bestimmt ist. Auf den zu veräußernden Anteil ist IFRS 5 anzuwenden, während der „zurückbehaltene“ Anteil bis zur Veräußerung des erstgenannten Anteils weiterhin nach der Equity-Methode zu bilanzieren ist.

Da die BUWOG Group keine Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures hält, haben sich durch die Änderungen des Standards keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der BUWOG Group ergeben.

IFRS 10, IFRS 12 und IAS 27 Investmentgesellschaften

Die Standardänderungen enthalten eine Begriffsdefinition für Investmentgesellschaften und nehmen derartige Unternehmen aus dem Anwendungsbereich des IFRS 10 *Konzernabschlüsse* heraus. Investmentgesellschaften konsolidieren demnach die von ihnen beherrschten Unternehmen nicht in ihrem Konzernabschluss nach IFRS; diese Ausnahme von den allgemeinen Grundsätzen ist allerdings nicht als Wahlrecht zu verstehen. Statt einer Vollkonsolidierung bewerten sie die zu Investitionszwecken gehaltenen Beteiligungen zum beizulegenden Zeitwert und erfassen periodische Wertschwankungen im Gewinn oder Verlust. Da die BUWOG AG nicht als Investmentgesellschaft zu qualifizieren ist, haben sich aus dieser Standardänderung keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der BUWOG Group ergeben.

IAS 32 Saldierungsvorschriften von finanziellen Vermögenswerten und Schulden**IFRS 7 Angaben zu Saldierungsvorschriften von finanziellen Vermögenswerten und Schulden**

Durch die Standardänderungen zu IAS 32 werden die Voraussetzungen für die Saldierung von Finanzinstrumenten konkretisiert und ergänzt. Eine Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten wird weiterhin nur dann möglich sein, wenn gegenwärtig ein Rechtsanspruch darauf besteht, die erfassten Beträge miteinander zu verrechnen, und es beabsichtigt ist, die Finanzinstrumente netto zu begleichen oder gleichzeitig mit der Realisierung des finanziellen Vermögenswerts die dazugehörige finanzielle Verbindlichkeit zu begleichen. Die Standardänderungen ergänzen und konkretisieren die Anwendungsleitlinien in puncto Gegenwärtigkeit und Gleichzeitigkeit. Damit im Zusammenhang steht auch die Änderung zu IFRS 7, die in Zukunft zusätzliche Anhangangaben für saldierte Finanzinstrumente und für Finanzinstrumente, die zwar nicht saldiert wurden, aber einer Globalaufrechnungs- oder ähnlichen Vereinbarung unterliegen, vorsieht. Wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss der BUWOG Group sind bei der erstmaligen Anwendung der geänderten Standards nicht aufgetreten.

IAS 36 Erzielbarer Betrag für nicht finanzielle Vermögenswerte

Im Zuge einer Folgeänderung aus IFRS 13 wurden Angabevorschriften in IAS 36 hinsichtlich der Bemessung des erzielbaren Betrages von wertgeminderten Vermögenswerten geändert. Diese Standardänderungen haben im Konzernabschluss der BUWOG Group zu keinen wesentlichen zusätzlichen bzw. geänderten Anhangangaben geführt.

IAS 39 Novationen von Derivaten und Fortsetzung der Sicherungsbilanzierung

Die Änderung legt die Bilanzierung von Derivaten als Sicherungsinstrumente nach einer Novation fest. Da die BUWOG Group derzeit kein Hedge Accounting anwendet, haben sich aus dieser Standardänderung keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der BUWOG Group ergeben.

1.3.3 Von der EU übernommene, aber noch nicht angewandte Standards und Interpretationen

Folgende neue bzw. geänderte Standards und Interpretationen sind zum Bilanzstichtag bereits von der EU übernommen, aber für das am 30. April 2015 endende Geschäftsjahr noch nicht verpflichtend anzuwenden und wurden von der BUWOG Group auch nicht vorzeitig angewandt:

VON DER EU ÜBERNOMMENE, ABER NOCH NICHT ANGEWANDTE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

Standard	Inhalt	Veröffentlicht durch das IASB (übernommen von der EU)	Pflicht zur Anwendung für BUWOG
Neue Standards und Interpretationen			
IFRIC 21	Abgaben	20. Mai 2013 (13. Juni 2014)	1. Mai 2015
Änderungen zu Standards und Interpretationen			
IAS 19	Arbeitnehmerbeiträge	21. November 2013 (17. Dezember 2014)	1. Mai 2015
Diverse	Jährliche Verbesserungen an den IFRS-Zyklus 2010-2012	12. Dezember 2013 (17. Dezember 2014)	1. Mai 2015
Diverse	Jährliche Verbesserungen an den IFRS-Zyklus 2011-2013	12. Dezember 2013 (18. Dezember 2014)	1. Mai 2015

IFRIC 21 Abgaben

IFRIC 21 ist eine Interpretation zu IAS 37 *Rückstellungen, Eventualverbindlichkeiten und Eventualforderungen*. Sie adressiert insbesondere die Frage, wann eine gegenwärtige Verpflichtung bei durch die öffentliche Hand erhobenen Abgaben entsteht und eine Rückstellung oder Verbindlichkeit anzusetzen ist. Nicht in den Anwendungsbereich der Interpretation fallen insbesondere Strafzahlungen und Abgaben, die aus öffentlich-rechtlichen Verträgen resultieren oder in den Regelungsbereich anderer Standards (z.B. IAS 12 *Ertragsteuern*) fallen. Gemäß IFRIC 21 ist ein Schuldposten für Abgaben anzusetzen, wenn das die Abgabepflicht auslösende Ereignis eintritt. Dieses auslösende Ereignis, das die Verpflichtung begründet, ergibt sich wiederum aus dem Wortlaut der zugrunde liegenden Norm. Die Formulierung der zugrunde liegenden Norm ist ausschlaggebend für die Bilanzierung. Die BUWOG Group prüft derzeit die Auswirkungen dieser Interpretation insbesondere auf immobilienbezogene Abgaben und Steuern.

IAS 19 Arbeitnehmerbeiträge

IAS 19 *Leistungen an Arbeitnehmer* wurde in Hinblick auf die Bestimmungen im Zusammenhang mit Arbeitnehmerbeiträgen zu leistungsorientierten Plänen geändert. Beiträge, die unabhängig von der Anzahl der Dienstjahre sind, können als Reduzierung des Dienstzeitaufwands in der Periode erfasst werden, in der die entsprechende Dienstzeit erbracht wurde. Sind die Beiträge von den Dienstjahren abhängig, dann müssen die Beiträge den Dienstleistungsperioden nach der Methode des IAS 19.70 zugerechnet werden. Da es in der BUWOG Group keine leistungsorientierten Pläne mit Beiträgen von Arbeitnehmern gibt, werden sich aus dieser Standardänderung keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der BUWOG Group ergeben.

Jährliche Verbesserung an den IFRS-Zyklus 2010-2012

Im Rahmen des Projekts jährliche Verbesserungen an den IFRS wurden Änderungen an sieben Standards vorgenommen. Mit der Anpassung von Formulierungen in einzelnen IFRS soll eine Klarstellung der bestehenden Regelungen erreicht werden. Daneben gibt es Änderungen mit Auswirkungen auf Anhangangaben. Betroffen sind die Standards IFRS 2, IFRS 3, IFRS 8, IFRS 13, IAS 16, IAS 24 und IAS 38.

Die BUWOG Group ist derzeit dabei, die Auswirkungen dieser Änderungen zu ermitteln. Es ist jedoch nicht zu erwarten, dass sich aus diesen Änderungen kurzfristig wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss der BUWOG Group ergeben werden.

Jährliche Verbesserung an den IFRS-Zyklus 2011-2013

Im Rahmen des Projekts jährliche Verbesserungen an den IFRS wurden Änderungen an vier Standards vorgenommen. Mit der Anpassung von Formulierungen in einzelnen IFRS soll eine Klarstellung der bestehenden Regelungen erreicht werden. Betroffen sind die Standards IFRS 1, IFRS 3, IFRS 13 und IAS 40.

Die BUWOG Group ist derzeit dabei, die Auswirkungen dieser Änderungen zu ermitteln. Es ist jedoch nicht zu erwarten, dass sich aus diesen Änderungen kurzfristig wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss der BUWOG Group ergeben werden.

1.3.4 Bereits veröffentlichte, aber noch nicht von der EU übernommene Standards und Interpretationen
Folgende Änderungen oder Neufassungen von Standards und Interpretationen sind zum Bilanzstichtag bereits veröffentlicht, aber noch nicht von der EU übernommen und daher nicht anwendbar:

BEREITS VERÖFFENTLICHTE, ABER NOCH NICHT VON DER EU ÜBERNOMMENE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

Standard	Inhalt	Veröffentlicht durch das IASB	Voraussichtliche Pflicht zur Anwendung für BUWOG
Neue Standards und Interpretationen			
IFRS 9	Finanzinstrumente, Änderung IFRS 9 und IFRS 7, Verpflichtender Anwendungszeitpunkt und Anhangangaben bei Übergang, und Änderung IFRS 9, IFRS 7 und IAS 39, Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen	24. Juli 2014	1. Mai 2018
IFRS 14	Regulatorische Abgrenzungsposten	30. Jänner 2014	1. Mai 2016
IFRS 15	Erlöse aus Verträgen mit Kunden	28. Mai 2014	1. Mai 2018
Änderungen zu Standards und Interpretationen			
IFRS 10, IAS 28	Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture	11. September 2014	1. Mai 2016
IFRS 11	Bilanzierung von Erwerben von Anteilen an einer gemeinsamen Geschäftstätigkeit	6. Mai 2014	1. Mai 2016
IAS 16, 38	Klarstellung akzeptabler Abschreibungsmethoden	12. Mai 2014	1. Mai 2016
IAS 16, 41	Landwirtschaft: Fruchttragende Pflanzen	30. Juni 2014	1. Mai 2016
IAS 27	Equity-Methode im Einzelabschluss	12. August 2014	1. Mai 2016
IFRS 10, IFRS 12, IAS 28	Investmentgesellschaften: Anwendung der Konsolidierungsausnahme	18. Dezember 2014	1. Mai 2016
IAS 1	Offenlegungsinitiative	18. Dezember 2014	1. Mai 2016
Diverse	Jährliche Verbesserungen an den IFRS-Zyklus 2012–2014	25. September 2014	1. Mai 2016

IFRS 9 Finanzinstrumente

Die Bilanzierung und Bewertung von Finanzinstrumenten gemäß IFRS 9 soll IAS 39 ersetzen. Finanzielle Vermögenswerte werden zukünftig nur noch in zwei Gruppen klassifiziert und bewertet: zu fortgeführten Anschaffungskosten und zum beizulegenden Zeitwert. Die Gruppe der finanziellen Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten zu bilanzieren ist, besteht aus solchen finanziellen Vermögenswerten, die nur den Anspruch auf Zins- und Tilgungszahlungen an vorgegebenen Zeitpunkten vorsehen und die zudem im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten werden, dessen Zielsetzung das Halten von Vermögenswerten ist. Alle anderen finanziellen Vermögenswerte sind zum beizulegenden Zeitwert zu bilanzieren. Unter bestimmten Voraussetzungen kann für finanzielle Vermögenswerte, die grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungskosten zu bilanzieren wären, eine Designation zur Zeitwertbilanzierung (Fair Value Option) vorgenommen werden. Wertänderungen der zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten finanziellen Vermögenswerte sind grundsätzlich im Gewinn oder Verlust zu erfassen. Für bestimmte Eigenkapitalinstrumente jedoch kann vom Wahlrecht Gebrauch gemacht werden, Wertänderungen im sonstigen Ergebnis zu erfassen; Dividendenansprüche aus diesen Vermögenswerten sind jedoch im Gewinn oder Verlust zu erfassen. Die Vorschriften für finanzielle Verbindlichkeiten werden grundsätzlich aus IAS 39 übernommen. Der wesentlichste Unterschied betrifft die Erfassung von Wertänderungen von zum Fair Value bewerteten finanziellen Verbindlichkeiten. Zukünftig sind diese aufzuteilen: Der auf das eigene Kreditrisiko entfallende Teil ist im sonstigen Ergebnis zu erfassen; der verbleibende Teil der Wertänderung ist im Gewinn oder Verlust zu erfassen. Der Erstanwendungszeitpunkt von IFRS 9 ist für Geschäftsjahre vorgesehen, die am oder nach dem 1. Jänner 2018 beginnen. Die BUWOG Group ist derzeit dabei, die Auswirkungen dieses Standards auf den Konzernabschluss zu ermitteln.

IFRS 14 Regulatorische Abgrenzungsposten

IFRS 14 gestattet Erstanwenden der IFRS, die in einem preisregulierten Umfeld tätig sind, mit begrenzten Einschränkungen, regulatorische Abgrenzungsposten, die nach den vorher angewendeten Rechnungslegungsgrundsätzen im Abschluss erfasst wurden, weiterhin zu bilanzieren. Dieser Standard ist auf die BUWOG Group nicht anwendbar, daher werden sich durch IFRS 14 keine Änderungen im Konzernabschluss der BUWOG Group ergeben.

IFRS 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden

Das IASB und das FASB haben im Rahmen eines Konvergenzprojekts einen gemeinsam erarbeiteten Standard bezüglich der Erlösrealisierung erarbeitet und veröffentlicht. Der neue IFRS 15 *Erlöse aus Verträgen mit Kunden* wird die bisherigen Standards IAS 18 *Umsatzerlöse*, IAS 11 *Fertigungsaufträge* sowie die dazugehörigen Interpretationen ablösen. Ziel ist es u.a., die bisherige Erlösrealisierung zwischen den Standardsetzern zu vereinheitlichen und Inkonsistenzen zwischen IAS 18 und IAS 11 zu beseitigen. Die Basis des neuen Standards beinhaltet ein umfassendes Modell, wie Erlöse aus Verträgen mit Kunden zu erfassen sind. Nach diesem Modell erfasst ein Unternehmen Erlöse in der Höhe, wie für die übernommene(n) Leistungsverpflichtung(en), die Übertragung von Waren bzw. Erbringung von Dienstleistungen Gegenleistungen zu erwarten sind. Die BUWOG Group ist derzeit dabei, die Auswirkungen dieses Standards auf den Konzernabschluss zu ermitteln.

IFRS 10, IAS 28 Veräußerung und Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture

Mit den Änderungen in IFRS 10 und IAS 28 wird klargestellt, dass bei Transaktionen mit einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture das Ausmaß der Erfolgserfassung davon abhängt, ob die veräußerten oder eingebrachten Vermögenswerte einen Geschäftsbetrieb darstellen. Da die BUWOG Group keine Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures hält, werden sich durch die Änderungen der Standards keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der BUWOG Group ergeben.

IFRS 11 Bilanzierung von Erwerben von Anteilen an einer gemeinsamen Geschäftstätigkeit

Mit dieser Änderung des IFRS 11 hat ein Erwerber von Anteilen an einer gemeinsamen Tätigkeit, die einen Geschäftsbetrieb darstellt, IFRS 3 *Unternehmenszusammenschlüsse* und andere IFRS anzuwenden, soweit diese nicht im Widerspruch zu den Leitlinien des IFRS 11 stehen. Da die BUWOG Group keine Anteile an einer gemeinsamen Geschäftstätigkeit hält, werden sich durch die Änderungen der Standards keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der BUWOG Group ergeben. Die BUWOG Group wird bei allfälligen künftigen Erwerben die Änderungen im Detail kontrollieren und beachten.

IAS 16, 38 Klarstellung akzeptabler Abschreibungsmethoden

Mit den Änderungen an IAS 16 und IAS 38 werden die Leitlinien bezüglich der Anwendbarkeit bestimmter Abschreibungsmethoden für Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte ergänzt. Demnach sind erlös-basierte Abschreibungen nicht zulässig. Da auch bisher in der BUWOG Group keine erlös-basierten Abschreibungen erfolgt sind, werden sich aus dieser Standardänderung keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der BUWOG Group ergeben.

IAS 16, 41 Landwirtschaft: Fruchttragende Pflanzen

Mit den Änderungen des IAS 16 und 41 werden fruchttragende Pflanzen, die nur zur Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte verwendet werden, dem Anwendungsbereich von IAS 16 unterworfen, sodass sie wie Sachanlagen bilanziert werden können. Dieser Standard ist auf die BUWOG Group nicht anwendbar, daher werden sich durch die Änderungen in IAS 16 und IAS 41 keine Änderungen im Konzernabschluss der BUWOG Group ergeben.

IAS 27 Equity-Methode im Einzelabschluss

Mit dieser Standardänderung wird die Equity-Methode als Bilanzierungsoption für Anteile an Tochterunternehmen, Joint Ventures und assoziierten Unternehmen im separaten Abschluss eines Investors wieder zugelassen. Dieser Standard ist auf den Konzernabschluss der BUWOG Group nicht anwendbar.

IFRS 10, IFRS 12, IAS 28 Investmentgesellschaften: Anwendung der Konsolidierungsausnahme

Diese Standardänderungen betreffen Sachverhalte, die sich im Zusammenhang mit der Anwendung der Konsolidierungsausnahme für Investmentgesellschaften ergeben. Da die BUWOG Group nicht als Investmentgesellschaft zu qualifizieren ist, sind keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der BUWOG Group zu erwarten.

IAS 1 Angabeninitiative

Die Standardänderung zielt darauf ab, Ermessensentscheidungen in Bezug auf die Darstellung von Angaben näher zu konkretisieren, um die Transparenz und Vergleichbarkeit von Abschlüssen zu verbessern. Die Änderungen treten für Berichtsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen. Die BUWOG Group ist derzeit dabei, die Auswirkungen dieses Standards auf den Konzernabschluss zu ermitteln.

Jährliche Verbesserung an den IFRS-Zyklus 2012-2014

Im Rahmen des Projekts jährliche Verbesserungen an den IFRS wurden Änderungen an vier Standards vorgenommen. Mit der Anpassung von Formulierungen in einzelnen IFRS soll eine Klarstellung der bestehenden Regelungen erreicht werden. Daneben gibt es Änderungen mit Auswirkungen auf Anhangangaben. Betroffen sind die Standards IFRS 5, IFRS 7, IAS 19 und IAS 34.

Die BUWOG Group ist derzeit dabei, die Auswirkungen dieser Änderungen zu ermitteln. Es ist jedoch nicht zu erwarten, dass sich aus diesen Änderungen kurzfristig wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss der BUWOG Group ergeben werden.

2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

2.1 GRUNDLAGEN DER AUFSTELLUNG DES ABSCHLUSSES

Der Konzernabschluss wurde auf Basis von historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten aufgestellt. Davon ausgenommen sind bestimmte Immobilien, Finanzinstrumente und Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern, die zum beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag angesetzt werden. Eine entsprechende Erläuterung erfolgt im Rahmen der jeweiligen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Historische Anschaffungs- und Herstellungskosten basieren im Allgemeinen auf den im Anschaffungszeitpunkt ermittelten beizulegenden Zeitwerten, der jeweils im Austausch für den Vermögenswert entrichteten Gegenleistung.

Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt werden würde. Dies gilt unabhängig davon, ob der Preis direkt beobachtbar oder unter Anwendung einer Bewertungsmethode geschätzt worden ist.

Der beizulegende Zeitwert ist nicht immer als Marktpreis verfügbar. Häufig muss er auf Basis verschiedener Bewertungsparameter ermittelt werden. In Abhängigkeit von der Verfügbarkeit beobachtbarer Parameter und der Bedeutung dieser Parameter für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes im Ganzen, wird der beizulegende Zeitwert in unterschiedliche Stufen in der Fair-Value-Hierarchie eingeordnet:

- Stufe 1: Notierte Preise (unbereinigt) auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden.
- Stufe 2: Bewertungsparameter, bei denen es sich nicht um die in Stufe 1 berücksichtigten notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Schuld entweder direkt als Preis oder indirekt als Ableitung von Preisen beobachten lassen.
- Stufe 3: Bewertungsparameter für Vermögenswerte oder Schulden, die nicht auf beobachtbaren Marktdaten beruhen.

BUWOG Group erfasst Umgliederungen zwischen verschiedenen Stufen der Fair-Value-Hierarchie gemäß IFRS 13 zum Ende des Geschäftsjahres, in dem die Änderung eingetreten ist.

2.2 KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

2.2.1 Konsolidierungsgrundsätze

Die Abschlüsse aller in- und ausländischen in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen (siehe Kapitel 2.2.2 Vollkonsolidierte Unternehmen) wurden auf IFRS übergeleitet und im Falle von Unternehmenserwerben neu bewertet (siehe Kapitel 2.2.3 Unternehmenszusammenschlüsse (Erstkonsolidierungen)). Sämtliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen wurden vereinheitlicht und an die von der BUWOG Group ausgeübten Wahlrechte angepasst. Die Abschlüsse der im Rahmen der Vollkonsolidierung einbezogenen Unternehmen wurden zum Stichtag des Konzernabschlusses aufgestellt. Die BUWOG Group hat als IFRS 1 Erstanwender zum 30. April 2014 das Wahlrecht zur retrospektiven Anwendung der Regelungen des IFRS 3 auf Unternehmenserwerbe, die vor dem 1. Mai 2012 stattgefunden haben, nicht angewendet.

Alle Forderungen und Verbindlichkeiten, Umsätze, andere Erträge und Aufwendungen aus der Verrechnung zwischen Unternehmen des Konsolidierungskreises werden eliminiert. Zwischenergebnisse, welche vornehmlich aus der konzerninternen Übertragung von Anteilen und Liegenschaften herrühren, werden eliminiert.

2.2.2 Vollkonsolidierte Unternehmen

Ein Tochterunternehmen ist ein Unternehmen, das von einem Mutterunternehmen beherrscht wird. Tochterunternehmen sind im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss der BUWOG Group einzubeziehen. Die Abgrenzung, wann ein Tochterunternehmen vorliegt, folgt dem in IFRS 10 normierten Beherrschungskonzept.

Gemäß IFRS 10 beherrscht ein Mutterunternehmen ein Tochterunternehmen, sofern es Verfügungsgewalt über das Tochterunternehmen hat. Darüber hinaus muss das Mutterunternehmen schwankenden Renditen aus seinem Engagement in dem Tochterunternehmen ausgesetzt sein und die Fähigkeit haben, diese Renditen mittels seiner Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen zu beeinflussen. Sofern das Mutterunternehmen weniger als die Mehrheit der Stimmrechte hält, können andere Sachverhalte und Umstände (einschließlich vertraglicher Vereinbarungen, die dem Mutterunternehmen die Verfügungsgewalt über das Tochterunternehmen geben) dazu führen, dass das Mutterunternehmen das Tochterunternehmen beherrscht. Die Einbeziehung in den Konzernabschluss beginnt mit dem Zeitpunkt des Erlangens von Beherrschung; sie endet mit deren Wegfall.

2.2.3 Unternehmenszusammenschlüsse (Erstkonsolidierungen)

Erwirbt die BUWOG Group Objektgesellschaften (Share Deals) oder Vermögenswerte einschließlich Immobilienvermögen und Schulden (Asset Deals), so werden diese Erwerbe gemäß IFRS 3 als Unternehmenszusammenschlüsse nach der Erwerbsmethode bilanziert, wenn es sich um den Erwerb eines Geschäftsbetriebes handelt. Andernfalls werden die Anschaffungskosten nach Maßgabe ihrer beizulegenden Zeitwerte zum Erwerbstichtag auf die identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden verteilt. Transaktionen, die nicht als Unternehmenszusammenschluss einzustufen sind, führen nicht zur Erfassung von Firmenwerten.

Erworbene Objektgesellschaften oder Vermögenswerte und Schulden stellen aus Sicht der BUWOG Group oftmals Geschäftsbetriebe dar. Die Beurteilung, ob erworbenes Immobilienvermögen einen Geschäftsbetrieb im Sinne von IFRS 3 darstellt, ist ermessensbehaftet und bedingt regelmäßig eine Detailanalyse der übernommenen Abläufe und Strukturen insbesondere im Hinblick auf das Property Management.

Bei einem Unternehmenszusammenschluss erlangt die BUWOG Group im Zuge eines Asset Deals oder eines Share Deals die Beherrschung über einen (oder mehrere) Geschäftsbetrieb(e). Die Bilanzierung erfolgt dann nach der Erwerbsmethode. Die übertragene Gegenleistung in Form der Anschaffungskosten wird dabei dem anteiligen beizulegenden Zeitwert des identifizierbaren übernommenen Nettovermögens gegenübergestellt, um einen allfälligen Unterschiedsbetrag zu ermitteln. Ist dieser positiv, so handelt es sich um einen Firmenwert; ist dieser negativ, so ist die Ermittlung der Wertansätze der Einflussgrößen auf den Unterschiedsbetrag zu überprüfen. Sofern auch nach der Überprüfung ein negativer Unterschiedsbetrag verbleibt, ist dieser ergebniswirksam zu erfassen. Nicht beherrschende Anteile werden mit dem anteiligen neu bewerteten Nettovermögen bewertet. Bei erworbenen Objektgesellschaften entsteht gegebenenfalls anlässlich der Bilanzierung nach der Erwerbsmethode ein Firmenwert durch den verpflichtenden Ansatz latenter Steuerabgrenzungen auf die Differenz zwischen dem beizulegenden Zeitwert und dem Steuerwert des erworbenen Immobilienvermögens. Solche Firmenwerte entstehen daher im Wesentlichen als technische Rechengröße (nähere Details zum Wertminderungstest der Firmenwerte siehe Kapitel 2.4.8 Wertminderungen).

2.2.4 Strukturveränderungen

Als Strukturveränderungen bezeichnet die BUWOG Group Verschiebungen von Beteiligungsquoten zwischen Gesellschafterstämmen, d.h. zwischen der BUWOG Group (den Anteilseignern) und den nicht beherrschenden Gesellschaftern, ohne dass Beherrschung erlangt wird oder verloren geht. Solche, die Beherrschung am Tochterunternehmen während Beteiligungsauf- bzw. -abstockungen sind als Eigenkapitaltransaktionen zwischen Anteilseignern zu bilanzieren. Die Bilanzansätze von Vermögenswerten und Schulden inklusive eines ursprünglich erfassten Firmenwerts bleiben unverändert; die Strukturveränderungen führen zu keinen Effekten in der Gewinn- und Verlustrechnung oder in der Gesamtergebnisrechnung. Differenzen zwischen dem anteiligen Eigenkapitalbuchwert, der dem strukturverändernd übertragenen Anteil am Tochterunternehmen entspricht, und dem beizulegenden Zeitwert der Gegenleistung werden direkt im Eigenkapital erfasst.

2.2.5 Endkonsolidierungen

Wird ein Tochterunternehmen veräußert oder verliert die BUWOG Group anderweitig die Möglichkeit zur Beherrschung, so darf dieses Unternehmen nicht mehr in den Konzernabschluss einbezogen werden. Die Erträge und Aufwendungen des endkonsolidierten Unternehmens werden bis zum Verlust der Beherrschung in den Konzernabschluss der BUWOG Group einbezogen.

Bei der Endkonsolidierung wird den abgehenden Vermögenswerten und übertragenen Schulden der beizulegende Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung gegenübergestellt; daraus resultiert das Endkonsolidierungsergebnis, welches im Ergebnis des jeweiligen Geschäftsbereiches (Asset Management, Property Sales und Property Development) dargestellt wird.

Jeder zurückbehaltene Anteil an dem ehemaligen Tochterunternehmen wird zum beizulegenden Zeitwert zum Zeitpunkt des Verlustes der Beherrschung neu bewertet.

2.3 WÄHRUNGSUMRECHNUNG

2.3.1 Funktionale Währung

Die Konzernberichtswährung ist der Euro. Da die BUWOG Group ausschließlich im Euroraum agiert, ist die funktionale Währung sämtlicher Tochtergesellschaften der BUWOG Group ebenfalls der Euro.

2.3.2 Fremdwährungstransaktionen

Die einzelnen Konzerngesellschaften erfassen Geschäftsfälle in einer von ihrer funktionalen Währung abweichenden Währung mit dem Devisenmittelkurs am Tag der jeweiligen Transaktion. Die Umrechnung der am Bilanzstichtag in Fremdwährung bestehenden monetären Vermögenswerte und Verbindlichkeiten erfolgt mit dem an diesem Tag gültigen Devisenmittelkurs. Daraus resultierende Fremdwährungsgewinne und -verluste werden im Geschäftsjahr erfolgswirksam erfasst.

2.4 SPEZIFISCHE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

2.4.1 Erlösrealisierung

Ergebnis aus Asset Management

Das Asset Management umfasst das klassische Vermietungsgeschäft der BUWOG Group. Die Haupteinnahmequelle sind Mieterlöse aus dem von der BUWOG Group gehaltenen Portfolio an Wohnimmobilien in Österreich und Deutschland.

Umsatzerlöse aus dem Asset Management bestehen aus Mieterlösen für Wohnimmobilien und sonstigen Mieterlösen, weiterverrechneten Betriebskosten und Fremdverwaltungserlösen sowie sonstigen Umsatzerlösen. Die Mieterlöse resultieren aus den in den zugrunde liegenden Mietverträgen vereinbarten Mieten für Wohnimmobilien und aus sonstigen Mieterträgen, die aus der Vermietung von Büroflächen, Einzelhandelsflächen und Stellplätzen resultieren. Weiterverrechnete Betriebskosten umfassen den Mietern direkt zurechenbare Kosten für Personal in der Immobilienverwaltung, für zugekaufte Leistungen wie Abfallentsorgung, Stromkosten, Kosten für Versicherungen, Steuern, Gebühren sowie sonstige Kosten für Allgemeinflächen und Anlagenausstattung wie Liftservice oder Garten. Fremdverwaltungserlöse beinhalten Erlöse aus der Verwaltung von Immobilienbeständen Dritter. Die BUWOG Group ist den Mietern gegenüber für die Auswahl der Lieferanten verantwortlich und tritt als Auftraggeber gegenüber diesen auf. Deshalb werden sowohl die Umsätze als auch Aufwendungen aus den Betriebskosten brutto ausgewiesen.

Die Realisierung von Mieterlösen erfolgt periodengerecht in Übereinstimmung mit den Bestimmungen des zugrunde liegenden Mietvertrags.

In Österreich werden für geförderte Wohnungen teilweise Finanzierungsbeiträge von Mietern eingehoben, die bei Beendigung des Mietverhältnisses abzüglich eines Verwohnungsbeitrages rückerstattet werden. Ein Prozent der vereinnahmten Finanzierungsbeiträge wird jährlich erfolgswirksam als Mieterlös realisiert.

Ferner wird in Österreich zur Finanzierung der Kosten von Erhaltungsarbeiten und nützlichen Verbesserungsarbeiten ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB) gem. § 14d Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) eingehoben. Im Zuge der IFRS-Umwertungen werden Instandhaltungsvorlagen und Instandhaltungsrücklagen auf Basis des EVB I eliminiert, da sie keine Verpflichtungen gegenüber den Mietern darstellen bzw. keine Forderung besteht, weil der Anspruch auf den EVB I nicht mit der Instandhaltungsmaßnahme, sondern erst mit der zukünftigen (weiteren) Vermietung des Objekts begründet wird. Abhängig vom Alter des Gebäudes wird ein zusätzlicher Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB II) für erkennbare und in absehbarer Zeit notwendige Erhaltungsarbeiten und nützliche Verbesserungen eingehoben, der innerhalb von 10 Jahren ab Einhebung für Erhaltungs- oder Verbesserungsmaßnahmen zu verbrauchen ist, ansonsten wäre er an die Mieter zurückzuzahlen. Der EVB II wird als sonstige finanzielle Verbindlichkeit dargestellt und verzinst. Bei durchgeführten Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen reduziert sich die sonstige finanzielle Verbindlichkeit und wird als Mieterlös erfasst.

Ergebnis aus Property Sales

Die Immobilienverkäufe umfassen den Verkauf von Einzelwohnungen (Unit Sales) und den Verkauf von kompletten Einzelimmobilien sowie von Immobilienportfolios (Block Sales) an private sowie institutionelle Investoren. Die Verkaufserlöse aus Immobilienverkäufen repräsentieren den beizulegenden Zeitwert der Immobilien zum Transaktionszeitpunkt, denen Buchwertabgänge in gleicher Höhe gegenüberstehen.

Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Einzelwohnungen und Einzelobjekten sowie Portfolios werden realisiert, wenn der Betrag verlässlich geschätzt werden kann und es hinreichend wahrscheinlich ist, dass dem Unternehmen der wirtschaftliche Nutzen aus dem Verkauf zufließt und die eigenen Kosten verlässlich geschätzt werden können. Als Realisierungszeitpunkt wird hierbei der Zeitpunkt der Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums herangezogen. Der Übergang des wirtschaftlichen Eigentums wird anhand des Übergangs der maßgeblichen Chancen und Risiken und der Verfügungsmacht definiert. Die dem Ergebnis aus Property Sales zugeordneten sonstigen Aufwendungen werden periodengerecht erfasst und beinhalten sämtliche Personal- und Sachaufwendungen, die in direktem Zusammenhang mit dem Verkaufsprozess einer Immobilie bzw. einer Immobiliengesellschaft stehen.

Weiters werden Anpassungen auf den beizulegenden Zeitwert von im Geschäftsjahr verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen im Ergebnis aus Property Sales ausgewiesen.

Ergebnis aus Property Development

Im Ergebnis aus Property Development werden die Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten sowie der Abgang der hierauf entfallenden Herstellkosten ausgewiesen. Als Realisationszeitpunkt wird hierbei der Zeitpunkt der Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums herangezogen. Die Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums erfolgt im Zeitpunkt des Übergangs der maßgeblichen Chancen und Risiken und der Verfügungsmacht. Verkaufsverträge über Immobilienvorräte, die bereits „ab Plan“ oder noch während der Errichtungsphase abgeschlossen werden, fallen bei Erfüllung der Kriterien von IFRIC 15 unter IAS 18. Eine Vereinbarung über die Errichtung von Immobilien ist nur dann ein Fertigungsauftrag, der in den Anwendungsbereich von IAS 11 fällt, wenn der Erwerber in der Lage ist, die strukturellen Hauptelemente des Bauplans festzulegen, bevor die Errichtung beginnt, und/oder Änderungen der strukturellen Hauptelemente zu bestimmen, wenn die Errichtung begonnen hat (unabhängig davon, ob er von dieser Möglichkeit Gebrauch macht). Wenn der Erwerber diese Möglichkeit hat, ist IAS 11 anzuwenden. Auf die Immobilienentwicklungsprojekte der BUWOG Group kommt derzeit nur IAS 18 zur Anwendung.

Die dem Ergebnis aus Property Development zugeordneten sonstigen Aufwendungen werden periodengerecht erfasst und beinhalten sämtliche Personal- und Sachaufwendungen, die in direktem Zusammenhang mit der Entwicklung einer Immobilie stehen. Die Erträge aus Verkäufen von Immobilienvorräten werden im Ergebnis aus Property Development ausgewiesen. Als Realisierungszeitpunkt wird hierbei der Zeitpunkt der Übertragung der wesentlichen Chancen und Risiken aus dem Eigentum herangezogen. Die Herstellungskosten werden im Falle eines Verkaufs unter den Herstellungskosten der verkauften Immobilienvorräte als Abgang erfasst.

Weiters werden Anpassungen auf den beizulegenden Zeitwert von im Geschäftsjahr in Bau befindlichem Immobilienvermögen sowie Abschreibungen von Immobilienvorräten im Ergebnis aus Property Development ausgewiesen. Verwertungen von unbebauten Grundstücken, die dem Geschäftsbereich Property Development zuzurechnen sind, werden hier ausgewiesen.

2.4.2 Immobilienvermögen und in Bau befindliches Immobilienvermögen

Das Immobilienvermögen und in Bau befindliches Immobilienvermögen stellen als Finanzinvestition gehaltene Immobilien dar und umfassen Grundstücke, Gebäude oder Gebäudeteile, die zur Erzielung von Miet- oder Pachterträgen oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden und nicht in Produktions- oder sonstigen Leistungserstellungsprozessen bzw. zur Veräußerung im normalen Geschäftsbetrieb genutzt werden. Grundstücke, die mit der Absicht erworben werden, hierauf eine als Finanzinvestition gehaltene Immobilie zu errichten, werden bereits im Zugangszeitpunkt als Finanzinvestition gehaltene Immobilien klassifiziert.

Gemäß IAS 40 werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bei Zugang mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt; die Folgebewertung erfolgt nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts.

Bewertungsprozess

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts erfordert eine regelmäßige Neubewertung. In der BUWOG Group wird diese durch unabhängige Experten entsprechend den Empfehlungen der European Public Real Estate Association (EPRA's Best Practices Policy Recommendations) durchgeführt.

Für den IFRS-Konzernabschluss zum 30. April 2015 wurde von der BUWOG Group als Gutachter CBRE mit der Erstellung eines Bewertungsgutachtens beauftragt.

Der externe Gutachter führt die Bewertung der Immobilien auf Basis von Marktkenntnissen, der Besichtigung der Immobilien sowie auf Grundlage der von der BUWOG Group zur Verfügung gestellten Informationen wie z.B. Bestandsdaten, Mietzinslisten, Mietverträgen, Grundbuchauszügen und Investitionsbudgets durch. Die Daten werden vom Gutachter geprüft und durch Vergleiche mit Marktdaten plausibilisiert. Darüber hinaus trifft der Gutachter u.a. Einschätzungen zu Auslastungsgraden, zukünftigen Mieterlösen, durchzuführenden Investitionsmaßnahmen und Renditeerwartungen.

Das Immobilienvermögen der BUWOG Group wird quartalsweise in Übereinstimmung mit IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert Neubewertet. Halbjährlich erfolgt die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien mittels Gutachten, die von unabhängigen Sachverständigen erstellt werden.

Bewertungsmethoden

CBRE hat die Bewertung gemäß den Bewertungsvorschriften der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS Valuation - Professional Standards, 9. Auflage - Red Book) durchgeführt.

Die Bewertung der Bestandsimmobilien erfolgt nach dem Discounted-Cashflow-Verfahren (DCF-Verfahren). Das Verfahren ist an die dynamische Investitionsrechnung angelehnt und ermöglicht die explizite Berücksichtigung von Bewertungsannahmen und somit eine transparente Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes.

Für die deutschen Bestandsimmobilien wird ein standardisiertes DCF-Verfahren verwendet. Im Rahmen des DCF-Verfahrens werden die zukünftigen, mit der jeweiligen Immobilie verbundenen Ein- und Auszahlungen über einen Detailbetrachtungszeitraum von 10 Jahren und ein Terminal Value, der dem mit einem wachstum-simpliziten Kapitalisierungszinssatz kapitalisierten Mietertrag im Jahr 11 entspricht, berücksichtigt.

Zur Bewertung der österreichischen Bestandsimmobilien nutzt CBRE ein speziell auf die Besonderheiten des österreichischen Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (insbesondere kostendeckende Miete und Burgenländischer Richtwert -30%) und des Einzelwohnungsverkaufs abgestimmtes DCF-Modell. Um weiteren spezifischen Anforderungen (wie etwa den langfristigen Förderlaufzeiten, den Zinssprüngen oder den langfristig erzielbaren Einzelwohnungserlösen) des österreichischen Immobilienbestands gerecht zu werden, wurden in dem vorliegenden Gutachten detaillierte Zahlungsströme für einen Zeitraum von 80 Jahren angesetzt. Die über den Betrachtungszeitraum kalkulierten Zahlungsströme werden jährlich nachschüssig mit dem Diskontierungszins auf den Wertermittlungstichtag diskontiert. Der gewählte Diskontierungszinssatz berücksichtigt sowohl die Marktsituation beziehungsweise die Renditeerwartung eines potenziellen Investors als auch die Prognoseunsicherheit des zukünftigen Zahlungsstroms. Ist in einer Immobilie der Verkauf von Wohnungen die wirtschaftlich sinnvollste Verwertungsmöglichkeit, dann fließt in die Bewertung eine für diese Immobilie individuell eingeschätzte Verkaufsquote ein. Die erzielbaren Erlöse werden nach dem Vergleichswertverfahren bestimmt und periodengerecht im DCF-Modell berücksichtigt.

Die Bewertung von Baurechtsliegenschaften (Bestandsimmobilien auf fremdem Grund) erfolgt ebenfalls nach dem DCF-Modell. Der Umstand, dass es sich bei der zu bewertenden Liegenschaft um eine Baurechtsliegenschaft handelt, wird in einem angemessenen Zuschlag auf den Diskontierungszinssatz und in einer allfälligen Anpassung des Betrachtungszeitraums berücksichtigt.

Bei der Bewertung von unbebauten oder über den vorhandenen Bestand hinaus entwickelbaren Grundstücken wird der Wert des Grundstückes in erster Linie durch den Wert der darauf erstellbaren optimalen und baugenehmigungsfähigen Bebauung bestimmt. In jenen Fällen wird der Grundstückswert nach dem Vergleichswertverfahren oder, wenn ein entsprechend konkretes Bebauungskonzept vorliegt, nach dem Residualwertverfahren ermittelt. Beim Residualwertverfahren umfasst der erste Teil der Berechnung die Schätzung des wahrscheinlichen Veräußerungserlöses (Entwicklungswert) des fertiggestellten Projekts anhand einer DCF-Kalkulation. Von diesem Entwicklungswert werden im zweiten Schritt sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit der Erstellung bzw. Restfertigstellung des Projektes anfallen, abgezogen. Diese möglichen Kosten umfassen z.B. die Abrisskosten, sämtliche Baukosten, Baunebenkosten, Gebühren, Finanzierungskosten, Vertriebs- und Marketingkosten sowie einen Posten für unvorhergesehene Ausgaben. Zusätzlich wird noch der Bauträgergewinn abgezogen, der entweder als prozentualer Anteil am Entwicklungswert oder an der Summe der Entwicklungskosten angesetzt wird. Die Finanzierungskosten für die sukzessive im Verlauf der Bauzeit anfallenden Baukosten werden oft überschlägig berechnet, indem die Summe der Baukosten über die halbe Bauzeit verzinst werden. Grundvoraussetzung für die Bestimmung der Projektkosten ist, dass ein klares Bebauungskonzept vorliegt. Im Fall des Vergleichswertverfahrens werden m²-Preise aus Markttransaktionen abgeleitet.

Wertänderungen der beizulegenden Zeitwerte von Immobilienvermögen, in Bau befindlichem Immobilienvermögen sowie von veräußertem und zur Veräußerung verfügbarem Immobilienvermögen werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung in den Posten Neubewertung von Immobilienvermögen, Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen und Neubewertung von veräußertem und zur Veräußerung verfügbarem Immobilienvermögen (Neubewertungsergebnis) erfasst.

Aufgrund der in die Immobilienbewertung einfließenden Eingangsparameter (Inputfaktoren), die nicht mittelbar oder unmittelbar am Markt beobachtbar sind, werden alle als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien der Stufe 3 der Fair-Value-Hierarchie zugeordnet.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die für die Bewertungen herangezogenen gewichteten Mittelwerte für am Markt nichtbeobachtbare Inputfaktoren und bezieht sich auf Bestandsimmobilien.

INPUTPARAMETER BESTANDSIMMOBILIEN

Inputparameter 2014/15	Einheit	Wien	Österreich Sonstige	Berlin	Deutschland Sonstige
IST-Miete	EUR p.a.	36.086.787	55.412.782	23.435.445	82.621.703
Marktmiete ¹⁾	EUR p.a.	52.675.657	76.194.208	27.007.606	95.374.078
Bestand öffentlich gefördert - Anteil nach Fläche ²⁾		73,93%	96,63%	2,07%	35,72%
IST-Miete	EUR/m ²	4,96	3,50	5,87	5,20
Marktmiete	EUR/m ²	7,24	4,81	6,76	6,01
Marktmietsteigerung	p.a.	-	-	0,97%	0,90%
IST-Leerstandsrate Wohnflächen ³⁾		3,80%	6,03%	1,50%	3,20%
Struktureller Leerstand ⁴⁾		-	-	0,99%	1,53%
Instandhaltungskosten	EUR/m ² p.a.	9,68	9,79	10,43	9,85
Wiedervermietungskosten ⁵⁾	EUR/m ²	-	-	142,00	69,00
Verwaltungskosten	EUR/Einheit	-	-	204,84	253,94
Diskontierungszinssatz		5,25%	6,37%	5,96%	6,01%
Kapitalisierungszinssatz		-	-	5,17%	5,17%
Einzelwohnungsverkaufsbestand - Anteil nach Fläche		79,08%	42,29%	-	-
Verkaufspreispotenzial ⁶⁾	EUR/m ²	2.004	1.361	-	-
Inputparameter 2013/14	Einheit	Wien	Österreich Sonstige	Berlin	Deutschland Sonstige
IST-Miete	EUR p.a.	36.074.612	56.995.067	19.025.079	10.487.875
Marktmiete ¹⁾	EUR p.a.	55.844.246	81.600.101	22.942.119	12.536.247
Bestand öffentlich gefördert - Anteil nach Fläche ²⁾		74,90%	96,06%	2,06%	0,00%
IST-Miete	EUR/m ²	5,05	3,68	5,80	4,86
Marktmiete	EUR/m ²	7,53	4,88	6,77	5,28
Marktmietsteigerung	p.a.	-	-	0,97%	0,86%
IST-Leerstandsrate Wohnflächen ³⁾		3,00%	5,60%	2,60%	5,40%
Struktureller Leerstand ⁴⁾		-	-	1,00%	1,84%
Instandhaltungskosten	EUR/m ² p.a.	9,64	9,80	10,40	9,95
Wiedervermietungskosten ⁵⁾	EUR/m ²	-	-	140,00	93,00
Verwaltungskosten	EUR/Einheit	-	-	205,00	245,00
Diskontierungszinssatz		5,22%	6,32%	6,11%	6,19%
Kapitalisierungszinssatz		-	-	5,41%	5,37%
Einzelwohnungsverkaufsbestand - Anteil nach Fläche		77,76%	41,91%	-	-
Verkaufspreispotenzial ⁶⁾	EUR/m ²	1.801	1.255	-	-

1) Bei den öffentlich geförderten Einheiten der Bestandsimmobilien (in Österreich ist davon der gesamte WGG-Bestand umfasst) wird eine hypothetische Marktmiete angesetzt.

2) Inkl. Gewerbeflächen; exklusive Garagen und Stellplätze

3) Der Leerstand enthält in Wien größtenteils Einheiten des Einzelwohnungsverkaufsbestands, die als Leereinheiten zum Verkauf angeboten werden.

4) Im DCF-Modell für den Österreich-Bestand wird kein struktureller Leerstand berücksichtigt. Stattdessen wird der IST-Leerstand in 2, 3 oder 10 Jahren abgebaut, je nach Leerstandsart.

5) Im DCF-Modell für den Österreich-Bestand wird mit 25 EUR/m² bis 500 EUR/m² bei Umwandlung von kostendeckender Miete zu angemessenem Mietzins sowie mit 35 EUR/m² bei Wiedervermietung von Flächen mit angemessenem Mietzins und freiem Mietzins kalkuliert.

6) Ansatz nur bei Einheiten des Einzelwohnungsverkaufsbestands

Eine Erhöhung der Mieten pro m² würde zu einer Erhöhung des beizulegenden Zeitwertes führen, wohingegen eine Verringerung zu einem Absinken des beizulegenden Zeitwertes führen würde.

Eine Verringerung der (strukturellen) Leerstandsrate, des Diskontierungs- und des Kapitalisierungszinssatzes, der Instandhaltungskosten pro m², der Wiedervermietungskosten pro m² und der Verwaltungskosten pro Einheit würde zu einer Erhöhung des beizulegenden Zeitwertes führen. Umgekehrt gilt, dass eine Erhöhung dieser Eingangsparameter zu einem Absinken des beizulegenden Zeitwertes führen würde.

Die folgende Tabelle zeigt die Inputfaktoren für unbebaute Grundstücke und leer stehende Gebäude, die nach der Vergleichswertmethode bewertet wurden:

INPUTPARAMETER UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE

Inputparameter 2014/15		Grundstücksgröße in m ²	Bodenwert/m ² in EUR
Österreich	Summe	230.800	171,04
	Min.	350	10,00
	Max.	28.236	1.985,00
Deutschland	Summe	86.746	322,01
	Min.	81	3,88
	Max.	62.701	395,50
Gesamt	Summe	317.546	212,28
	Min.	81	3,88
	Max.	62.701	1.985,00

Inputparameter 2013/14		Grundstücksgröße in m ²	Bodenwert/m ² in EUR
Österreich	Summe	338.906	285,97
	Min.	422	21,33
	Max.	20.564	1.437,17
Deutschland	Summe	72.037	326,86
	Min.	429	158,51
	Max.	62.702	339,70
Gesamt	Summe	410.943	293,14
	Min.	422	21,33
	Max.	62.702	1.437,17

Werte basieren auf der jeweiligen Grundstücksgröße und dem zugehörigen Bodenwert pro m².

Eine Erhöhung des Preises je m² würde zu einem Anstieg der beizulegenden Zeitwerte führen, wohingegen eine Verringerung zu einem Absinken der beizulegenden Zeitwerte führt.

Hinsichtlich der Sensitivitätsanalyse Immobilienvermögen wird auf Kapitel 8.4 Angaben zur Immobilienbewertung verwiesen.

2.4.3 Leasingverhältnisse

Gemäß IAS 17 erfolgt die Zuordnung eines Leasinggegenstands zum Leasinggeber oder Leasingnehmer nach dem Kriterium der Zurechenbarkeit aller wesentlichen Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum am Leasinggegenstand verbunden sind.

Beim Operating Leasing verbleibt das wirtschaftliche Eigentum beim Leasinggeber. Für den Leasingnehmer sind die Leasingzahlungen ergebniswirksam anzusetzen, wobei der Aufwand grundsätzlich linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses verteilt wird.

Die BUWOG Group ist Leasingnehmer und Leasinggeber aus Operating-Leasingverhältnissen.

2.4.4 Zuwendungen der öffentlichen Hand

Zuwendungen der öffentlichen Hand sind Beihilfen oder Subventionen, die an ein Unternehmen durch Übertragung von Mitteln gewährt werden und die zum Ausgleich für die vergangene oder die zukünftige Erfüllung bestimmter Bedingungen im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit des Unternehmens dienen.

Die BUWOG Group erhält zur Finanzierung von Entwicklungsprojekten teilweise Förderungen von Gebietskörperschaften in Form von zinsgünstigen Darlehen, die durch eine nicht marktkonforme Verzinsung gekennzeichnet sind, oder durch direkte Zuschüsse auf Bankdarlehen. Diese zinsgünstigen Darlehen stehen im Zusammenhang mit der Förderung der jeweils betroffenen Immobilienobjekte durch die öffentliche Hand und sind im Regelfall an die Verpflichtung zur Erfüllung bestimmter Förderbedingungen (z.B. Mietpreisbindungen aufgrund des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WWG) oder des Wohnbauförderungsgesetzes (WFG) siehe Kapitel 6.1.2 Leasing) gebunden.

Zuwendungen der öffentlichen Hand werden erfasst, wenn eine angemessene Sicherheit darüber besteht, dass die damit verbundenen Bedingungen erfüllt und die Zuwendungen gewährt werden.

Da in die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der Immobilien nur die Cashflows aus den geringeren Mieteinnahmen einfließen, ist der beizulegende Zeitwert der Immobilien gegenüber ansonsten anzusetzenden marktüblichen Mieteinnahmen wertgemindert. Um eine Inkongruenz zwischen dem Ansatz und der Bewertung des Immobilienvermögens und der finanziellen Verbindlichkeit zu vermeiden, hat das Management der BUWOG Group gemäß IAS 39.9 b (i) bei der erstmaligen Erstellung des Konzernabschlusses zum 30. April 2014 die Ermessensentscheidung getroffen, die unterverzinslichen Darlehen im Zeitpunkt der Ersterfassung in die Bewertungskategorie als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value Option) bewertet einzustufen und damit eine ansonsten bestehende Inkongruenz aus dem als Zuwendung der öffentlichen Hand zu erfassenden Zinsvorteil aus der nicht marktkonformen Verzinsung des Darlehens (IAS 20.10A) zu vermeiden. Bei allen Neuzuzahlungen von Zuwendungen der öffentlichen Hand wird die Anwendbarkeit der Fair Value Option geprüft und im Einzelfall entschieden. Die Bewertungsergebnisse der finanziellen Verbindlichkeiten werden im sonstigen Finanzergebnis ausgewiesen.

Laufende Zinszuschüsse der öffentlichen Hand werden in jenem Geschäftsjahr, in dem die Zinsen aus der subventionierten Finanzierung anfallen, ergebniswirksam vereinnahmt.

2.4.5 Fremdkapitalkosten

Grundsätzlich sind Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung von Vermögenswerten zuzuordnen sind, deren Erwerb oder Entwicklung einen beträchtlichen Zeitraum erfordert, als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten zu aktivieren. Anlageerträge aus der vorübergehenden Zwischenanlage von Fremdmitteln, die speziell für die Beschaffung eines qualifizierten Vermögenswerts aufgenommen werden, mindern die für diesen Vermögenswert infrage kommenden aktivierbaren Fremdkapitalkosten. Im Bereich der in Entwicklung befindlichen Immobilienvorräte erfolgt die Aktivierung von Bauzinsen auf Basis des tatsächlich angefallenen Zinsaufwands.

Gemäß IAS 23 muss diese Bilanzierungsvorschrift nicht angewendet werden, sofern die erworbenen oder entwickelten Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Da die BUWOG Group das Modell des beizulegenden Zeitwertes für die Folgebewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien gewählt hat, erfolgt für die gemäß IAS 40 bilanzierten Immobilien (in Bau befindliches Immobilienvermögen) keine Aktivierung von Bauzinsen.

2.4.6 Sonstige Sachanlagen

Sachanlagen außerhalb von IAS 40 werden gemäß IAS 16 zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter Abschreibung und erfasster Wertminderungen ausgewiesen. Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten umfassen alle Aufwendungen, die anfallen, um den Vermögenswert in den beabsichtigten betriebsbereiten Zustand zu bringen. Die Abschreibung erfolgt linear pro rata temporis.

Beim abnutzbaren Sachanlagevermögen liegen den linearen planmäßigen Abschreibungen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

	Nutzungsdauer in Jahren
Selbstgenutzte Verwaltungsgebäude	50
Sonstige Sachanlagen	4-10

Die Nutzungsdauer und die Abschreibungsmethode werden periodisch in Übereinstimmung mit IAS 16 geprüft, um sicherzustellen, dass diese dem erwarteten wirtschaftlichen Nutzungsverlauf des Sachanlagegegenstands entsprechen.

2.4.7 Sonstige immaterielle Vermögenswerte

Immaterielle Vermögenswerte werden gemäß IAS 38 mit den fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bilanziert. Mit Ausnahme von Firmenwerten weisen immaterielle Vermögenswerte der BUWOG Group eine bestimmbare Nutzungsdauer auf und werden linear pro rata temporis über ihre Nutzungsdauer abgeschrieben. Firmenwerte werden nicht planmäßig abgeschrieben.

Den linearen planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

NUTZUNGSDAUER SONSTIGE IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Nutzungsdauer in Jahren

Sonstige immaterielle Vermögenswerte

3-5

Sonstige immaterielle Vermögenswerte werden darüber hinaus bei Vorliegen eines Indikators auf Wertminderungen in Übereinstimmung mit IAS 36 überprüft.

Die BUWOG Group hat weder selbsterstellte immaterielle Vermögenswerte noch aktivierte Markenrechte.

2.4.8 Wertminderungen

Gemäß IAS 36 werden Vermögenswerte des Sachanlagevermögens und der immateriellen Vermögenswerte bei Vorliegen von Anhaltspunkten einer Wertminderung einem Wertminderungstest (Impairment Test) unterzogen. Unabhängig davon, ob solche Anhaltspunkte für eine Wertminderung vorliegen, sind immaterielle Vermögenswerte mit unbestimmter Nutzungsdauer sowie Firmenwerte jährlich auf ihre Werthaltigkeit hin zu prüfen. Sind einem Vermögenswert keine Mittelzuflüsse direkt zurechenbar und ist somit eine separate Bewertung nicht möglich, erfolgt die Werthaltigkeitsprüfung auf Ebene sogenannter zahlungsmittelgenerierender Einheiten. Dabei handelt es sich um die kleinste Gruppe von Vermögenswerten, der selbstständig erwirtschaftete Mittelzuflüsse zugeordnet werden können. Eine zahlungsmittelgenerierende Einheit, der ein Firmenwert zugeordnet ist, darf nicht größer sein als ein operatives Geschäftssegment nach IFRS 8. Der relevante Wertmaßstab für den Wertminderungstest nach IAS 36 ist der erzielbare Betrag. Dieser ergibt sich als höherer Betrag aus dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten und dem Nutzungswert.

Beim beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten handelt es sich um jenen Betrag, der durch Verkauf des Vermögenswerts oder der zahlungsmittelgenerierenden Einheit in einer Transaktion zu Marktbedingungen zwischen sachverständigen, vertragswilligen Parteien nach Abzug der Veräußerungskosten erzielt werden könnte; die Veräußerungskosten sind die zusätzlichen Kosten, die dem Verkauf eines Vermögenswertes oder der zahlungsmittelgenerierenden Einheit direkt zugeordnet werden können.

Der Nutzungswert ist der Barwert der geschätzten zukünftigen Cashflows, die aus der fortgesetzten Nutzung eines Vermögenswerts oder einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit abgeleitet werden können. Die bewertungsrelevanten Cashflows müssen dabei auf vernünftigen und vertretbaren Annahmen beruhen. Nutzungswerte werden im Regelfall mithilfe kapitalwertorientierter Verfahren bestimmt; hierbei kommt die Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) zum Einsatz.

Übersteigt der Buchwert eines Vermögenswerts oder einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit den erzielbaren Betrag, wird in Höhe der Differenz ergebniswirksam ein Wertminderungsaufwand erfasst. Ein entsprechend den oben stehenden Grundsätzen ermittelter Wertminderungsaufwand ist wie folgt auf die in einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit erfassten Vermögenswerte zu verteilen: Zunächst ist der Buchwert des in einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit enthaltenen Firmenwerts abzuwerten; ein darüber hinausgehender Wertminderungsbedarf ist auf die verbleibenden Vermögenswerte der zahlungsmittelgenerierenden Einheit im Verhältnis der Buchwerte zu verteilen. Eine Zurechnung des Wertminderungsaufwands zu einem einzelnen Vermögenswert erfolgt nicht, wenn ein separater beizulegender Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten, ein separat ermittelter Nutzungswert oder ein Wert von null unterschritten werden würde.

Ein späterer Wegfall einer Wertminderung führt zu ergebniswirksamen Wertaufholungen der betroffenen Vermögenswerte jeweils bis zur Höhe der fortgeschriebenen Anschaffungs- oder Herstellungskosten; für Firmenwerte ist eine Wertaufholung unzulässig.

Sofern auf den Erwerb einer Gesellschaft im Rahmen eines Share Deals die Bilanzierungsvorschriften gemäß IFRS 3 *Unternehmenszusammenschlüsse* anzuwenden sind (siehe Kapitel 2.2.3 Unternehmenszusammenschlüsse (Erstkonsolidierungen)), entstehen infolge der Bilanzierung nach der Erwerbsmethode Firmenwerte gegebenenfalls als technische Rechengröße aufgrund des verpflichtenden Ansatzes latenter Steuerabgrenzungen auf die Differenz zwischen dem beizulegenden Zeitwert und dem Steuerwert des erworbenen Immobilienvermögens. Diese sind einer jährlichen Werthaltigkeitsprüfung zu unterziehen. Die zahlungsmittelgenerierenden Einheiten repräsentieren im Wesentlichen einzelne Immobilien oder Immobilienportfolios bzw. Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten, die aus Synergien des Zusammenschlusses Nutzen ziehen (nähere Details zum Wertminderungstest siehe Kapitel 6.4.1 Firmenwerte).

2.4.9 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen

Forderungen und sonstige finanzielle Forderungen werden grundsätzlich gemäß IAS 39 als Kredite und Forderungen (loans and receivables, L&R) klassifiziert und zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Erkennbaren Einzelrisiken wird durch entsprechende Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Hinsichtlich der Abgrenzung von finanziellen und nichtfinanziellen Vermögenswerten wird auf die Finanzinstrumente-Definition in Kapitel 8.1 Angaben zu Finanzinstrumenten verwiesen.

2.4.10 Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die langfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerte umfassen Ausleihungen.

Im Wesentlichen werden Ausleihungen gemäß IAS 39 als Kredite und Forderungen (loans and receivables, L&R) klassifiziert und grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Ausgenommen hiervon sind Schuldübernahmen, welche mit den zinsgünstigen Darlehen der öffentlichen Hand im Zusammenhang stehen. Das Management hat die Entscheidung getroffen, diese in die Bewertungskategorie als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value Option) bewertet einzustufen.

Sonstige finanzielle Vermögenswerte werden ausgebucht, wenn die Rechte auf Zahlungen aus den finanziellen Vermögenswerten erloschen sind oder übertragen wurden und der Konzern im Wesentlichen alle Chancen, die mit dem Eigentum verbunden sind, übertragen hat. Gewinne und Verluste aus finanziellen Vermögenswerten der Kategorie erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden in der Periode ihres Entstehens in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem sonstigen Finanzergebnis ausgewiesen.

2.4.11 Ertragsteuern

Die Ertragsteuern umfassen sowohl die tatsächlichen als auch die latenten Steuern. Tatsächliche und latente Steuern werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, es sei denn, dass sie im Zusammenhang mit Posten entstehen, die entweder im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst werden. In diesem Fall wird die tatsächliche oder latente Steuer ebenfalls im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst. Wenn tatsächliche oder latente Steuern aus der erstmaligen Bilanzierung eines Unternehmenszusammenschlusses resultieren, werden die Steuereffekte bei der Bilanzierung des Unternehmenszusammenschlusses einbezogen.

Der tatsächliche Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Einkommens für das Jahr ermittelt. Das zu versteuernde Einkommen unterscheidet sich vom Jahresüberschuss aus der Konzern-Gesamtergebnisrechnung aufgrund von Aufwendungen und Erträgen, die in späteren Jahren oder niemals steuerbar bzw. steuerlich abzugsfähig sind. Die Überleitung der Steuern vom Einkommen zum theoretischen Steueraufwand ist in Kapitel 5.10 Ertragsteuern dargestellt.

Latente Steuern werden für bestehende Unterschiede zwischen den Buchwerten der Vermögenswerte und Schulden im IFRS-Konzernabschluss und den entsprechenden steuerlichen Wertansätzen erfasst. Latente Steuerschulden werden im Allgemeinen für alle zu versteuernden temporären Differenzen bilanziert; latente Steueransprüche aus temporären Differenzen und Verlustvorträgen werden nur insoweit erfasst, als es wahrscheinlich ist, dass steuerbare Gewinne zur Verfügung stehen, für welche die abzugsfähigen temporären Differenzen bzw. Verlustvorträge genutzt werden können. Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden nicht angesetzt, wenn sich die temporären Differenzen aus einem Geschäfts- oder Firmenwert oder aus der erstmaligen Erfassung (außer bei Unternehmenszusammenschlüssen) von anderen Vermögenswerten und Schulden ergeben, welche aus Vorfällen resultieren, die weder das zu versteuernde Einkommen noch den Jahresüberschuss berühren.

Für zu versteuernde temporäre Differenzen, die aus Anteilen an Tochterunternehmen entstehen, werden latente Steuerschulden gebildet, es sei denn, dass die BUWOG Group die Umkehrung der temporären Differenzen steuern kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Differenzen in absehbarer Zeit nicht umkehren werden.

Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird jedes Jahr am Bilanzstichtag geprüft und im Wert gemindert, falls es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass genügend zu versteuerndes Einkommen zur Verfügung steht, um den Anspruch vollständig oder teilweise zu realisieren.

Latente Steuern werden anhand der Steuersätze bewertet, die erwartungsgemäß auf temporäre Differenzen angewendet werden, sobald sie sich umkehren, und zwar unter Verwendung von Steuersätzen, die am Bilanzstichtag gültig oder angekündigt sind.

Die Bewertung latenter Steuern spiegelt die steuerliche Konsequenz wider, die sich aus der Erwartung der BUWOG Group in Hinblick auf die Art und Weise der Realisierung der Buchwerte der Vermögenswerte oder der Erfüllung der Schuld zum Bilanzstichtag ergibt.

Latente Steueransprüche und passive latente Steuerschulden werden saldiert, wenn die Steuern von der gleichen Behörde erhoben werden und ein Rechtsanspruch besteht, die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen die tatsächlichen Steuerschulden aufzurechnen.

2.4.12 Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen und Verbindlichkeiten

Gemäß IFRS 5 sind all jene langfristigen Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen, welche Vermögenswerte und Verbindlichkeiten enthalten, als zur Veräußerung gehalten zu klassifizieren, die in ihrem gegenwärtigen Zustand veräußert werden können und deren Veräußerung aufgrund einer entsprechenden Veräußerungsabsicht innerhalb von 12 Monaten sehr wahrscheinlich ist. Sind die entsprechenden Voraussetzungen für eine Klassifizierung als zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen nicht mehr erfüllt, werden die Vermögenswerte bzw. Veräußerungsgruppen wieder in die ursprünglichen Bilanzpositionen zurückgegliedert.

Die Bewertung von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten bzw. Veräußerungsgruppen erfolgt zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Von den Bewertungsvorschriften in IFRS 5 sind allerdings u.a. als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die entsprechend dem Modell des beizulegenden Zeitwerts bewertet werden, finanzielle Vermögenswerte und Steuerabgrenzungen ausgenommen. Für diese langfristigen Vermögenswerte kommen lediglich die Vorschriften für einen separaten Ausweis nach IFRS 5 zur Anwendung.

2.4.13 Immobilienvorräte

Vorräte sind Vermögenswerte, die zum Verkauf im normalen Geschäftsgang gehalten werden, die sich in der Herstellung für einen solchen Verkauf befinden oder die als Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe dazu bestimmt sind, bei der Herstellung oder der Erbringung von Dienstleistungen verbraucht zu werden.

Die Geschäftstätigkeit der BUWOG Group als Immobilienunternehmen umfasst sowohl den Kauf, die Vermietung als auch die bestmögliche wirtschaftliche Nutzung von Vermögenswerten, um die Vermögensverwaltung zu optimieren. Die von der BUWOG Group zum Verkauf gehaltenen Vorratsimmobilien fallen nicht in den Anwendungsbereich von IAS 40 (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien), sondern sind als Vorräte gemäß IAS 2 zu behandeln.

Immobilienvorräte werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten inklusive anteiliger Fremdkapitalzinsen (siehe Kapitel 2.4.5 Fremdkapitalkosten) aktiviert und zum Stichtag mit dem niedrigeren Wert aus Buchwert und dem (zum Teil gutachterlich ermittelten) Nettoveräußerungswert bewertet. In die Anschaffungs- oder Herstellungskosten von Vorräten sind alle Kosten des Erwerbs und der Be- und Verarbeitung sowie sonstige Kosten einzubeziehen, die angefallen sind, um die Vorräte an ihren derzeitigen Ort und in ihren derzeitigen Zustand zu versetzen. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte Verkaufspreis abzüglich der noch anfallenden Herstellungskosten und allfälliger Kosten der Veräußerung.

2.4.14 Liquide Mittel

Liquide Mittel umfassen Kassenbestände, schwebende Geldbewegungen sowie Guthaben bei Kreditinstituten mit einer Laufzeit von bis zu drei Monaten. Diese werden zum Tageswert am jeweiligen Bilanzstichtag angesetzt. Darüber hinaus werden in den sonstigen finanziellen Forderungen Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen (liquide Mittel gesperrt) ausgewiesen. Im für die Konzern-Geldflussrechnung relevanten Finanzmittelbestand sind die oben dargestellten liquiden Mittel enthalten.

2.4.15 Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen

Der beizulegende Zeitwert am Tag der Gewährung von anteilsbasierten Vergütungsvereinbarungen wird als Aufwand mit einer entsprechenden Erhöhung des Eigenkapitals über den Zeitraum erfasst, in dem ein uneingeschränkter Anspruch auf die Aktienoptionen erworben wird. Der als Aufwand erfasste Betrag wird angepasst, um die Anzahl der Aktienoptionen widerzuspiegeln, für die die entsprechenden Dienstbedingungen

und marktunabhängigen Leistungsbedingungen erwartungsgemäß erfüllt werden, sodass der letztlich als Aufwand erfasste Betrag auf der Anzahl der Aktienoptionen basiert, die die entsprechenden Dienstbedingungen und marktunabhängigen Leistungsbedingungen am Ende des Erdienungszeitraums erfüllen. Die Erfassung des Aufwandes für anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen erfolgt als Personalaufwand mit einer Gegenbuchung in den Kapitalrücklagen.

2.4.16 Zusammengesetzte Finanzinstrumente (Wandelschuldverschreibungen)

Die Bestandteile eines von der Gesellschaft emittierten zusammengesetzten Instrumentes (Wandelschuldverschreibungen) werden, entsprechend dem wirtschaftlichen Gehalt der Vereinbarung und den Definitionen, getrennt als finanzielle Verbindlichkeit und als Eigenkapitalinstrument erfasst. Eine Waneloption, die nur durch Austausch eines festen Betrages an flüssigen Mitteln oder anderen finanziellen Vermögenswerten gegen eine feste Anzahl eigener Eigenkapitalinstrumente erfüllt wird, ist ein Eigenkapitalinstrument.

Die Fremdkapitalkomponente des zusammengesetzten Finanzinstruments wird beim erstmaligen Ansatz mit dem beizulegenden Zeitwert einer ähnlichen Verbindlichkeit, die keine Option zur Umwandlung in Eigenkapital enthält, erfasst. Die Eigenkapitalkomponente wird beim erstmaligen Ansatz als Differenz zwischen dem beizulegenden Zeitwert des zusammengesetzten Finanzinstruments und dem beizulegenden Zeitwert der Fremdkapitalkomponente erfasst. Direkt zurechenbare Transaktionskosten sind im Verhältnis der Buchwerte von Fremd- und Eigenkapitalkomponente des Finanzinstruments zum Zeitpunkt des erstmaligen Ansatzes zuzuordnen. Die Eigenkapitalkomponente wird abzüglich der Ertragsteuereffekte erfasst und unterliegt in der Folge keiner weiteren Bewertung. Im Fall von anderen eingebetteten derivativen Komponenten wird geprüft, ob diese mit dem Hauptvertrag eng verbunden bzw. gesondert zu bewerten und auszuweisen sind. Im Rahmen der Folgebewertung wird die Fremdkapitalkomponente des zusammengesetzten Finanzinstruments zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode bewertet. Die Eigenkapitalkomponente des zusammengesetzten Finanzinstruments wird mit dem beim erstmaligen Ansatz erfassten Wert fortgeführt.

Im Fall einer vorzeitigen Tilgung ist der Buchwert einer finanziellen Verbindlichkeit so anzupassen, dass er die tatsächlichen und geänderten Cashflows wiedergibt. Dazu ist der Barwert der geschätzten künftigen Cashflows mit dem ursprünglichen Effektivzinssatz zu ermitteln. Die sich daraus ergebende Buchwertänderung ist in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen.

2.4.17 Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

Finanzverbindlichkeiten werden bei Zuzählung mit ihrem beizulegenden Zeitwert abzüglich direkt zurechenbarer Transaktionskosten erfasst. Der beizulegende Zeitwert entspricht in der Regel dem Zuzahlungsbetrag. Ein etwaiger Unterschiedsbetrag (Agio, Disagio oder sonstiger Unterschiedsbetrag) zwischen dem erhaltenen Betrag und dem Rückzahlungsbetrag wird durch Anwendung der Effektivzinsmethode über die Laufzeit der Finanzierung im Finanzergebnis erfasst.

Finanzielle Verbindlichkeiten werden grundsätzlich gemäß IAS 39 als zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (financial liabilities measured at amortised cost, FLAC) klassifiziert und unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Hinsichtlich der zinsgünstigen Darlehen der öffentlichen Hand sowie Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit Annuitätenzuschüssen, die in Zusammenhang mit der Förderung von Immobilienobjekten stehen, hat das Management die Entscheidung getroffen, diese in die Bewertungskategorie als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value Option) bewertet einzustufen.

Bei jeder Zuzählung eines Förderdarlehens wird die Erfüllung der Bedingungen für die Einstufung in die Bewertungskategorie als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet geprüft und im Einzelfall entschieden.

Nichtfinanzielle Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Gewinne und Verluste aus der Bewertung der Verbindlichkeiten der Kategorie erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet sowie zu Handelszwecken gehalten werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung unter dem sonstigen Finanzergebnis ausgewiesen.

Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Verbindlichkeiten werden ausgebucht, wenn die Verpflichtungen zur Zahlung erloschen sind oder übertragen wurden und die BUWOG Group im Wesentlichen alle Chancen und Risiken, die mit der Verbindlichkeit verbunden sind, übertragen hat.

Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden nur dann saldiert, wenn zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein Rechtsanspruch besteht, die erfassten Beträge miteinander zu verrechnen, und beabsichtigt ist, den Ausgleich auf Nettobasis herbeizuführen oder gleichzeitig mit der Realisierung des betreffenden Vermögenswerts die dazugehörige Verbindlichkeit abzulösen.

Derivate werden als freistehende Finanzinstrumente bilanziert und lediglich verwendet, um bestehende Risiken aus Zinssatzänderungen zu vermindern. Sämtliche Derivatgeschäfte wurden mit Kreditinstituten guter Bonität abgeschlossen. Derivate sind der Kategorie zu Handelszwecken gehalten (held for trading, HFT) zugeordnet und werden ergebniswirksam zum aktuellen beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag bewertet. Die Bilanzierungsvorschriften des IAS 39 für Hedge Accounting werden derzeit von der BUWOG Group nicht angewendet.

Hinsichtlich der Konditionen und der beizulegenden Zeitwerte der Derivate wird auf Kapitel 8.2.5 Zinsänderungsrisiko verwiesen. Hinsichtlich der Konditionen und der Marktwerte der Finanzverbindlichkeiten wird auf Kapitel 6.14 Finanzverbindlichkeiten sowie Kapitel 8.2.5 Zinsänderungsrisiko verwiesen.

2.4.18 Rückstellungen

Gemäß IAS 37.14 ist eine Verpflichtung mit unsicherem zeitlichen Eintritt oder unsicherer Höhe dann als Rückstellung zu passivieren, wenn es wahrscheinlich ist, dass es aufgrund der Erfüllung einer gegenwärtigen Verpflichtung aufgrund vorhergehender Ereignisse zum Abfluss von Ressourcen kommt und wenn deren Höhe zuverlässig geschätzt werden kann.

Die Rückstellungen werden mit jenem Wert angesetzt, der zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzernabschlusses nach bester Schätzung angesetzt werden kann. Die bestmögliche Schätzung der zur Erfüllung der gegenwärtigen Verpflichtung erforderlichen Höhe ist der Betrag, den das Unternehmen bei vernünftiger Betrachtung zur Erfüllung der Verpflichtung zum Bilanzstichtag oder zur Übertragung der Verpflichtung auf einen Dritten zu diesem Termin zahlen müsste.

Bei der bestmöglichen Schätzung einer Rückstellung sind die unvermeidbar mit vielen Ereignissen und Umständen verbundenen Risiken und Unsicherheiten zu berücksichtigen. Die erwarteten Zahlungsströme werden auf ihren Barwert abgezinst, wenn die Auswirkungen des Zinseffekts wesentlich sind. Ein Zinsaufwand aus der laufenden Aufzinsung der Rückstellung wird im Finanzergebnis erfasst.

Wenn erwartet wird, dass die zur Erfüllung einer rückgestellten Verpflichtung erforderlichen Ausgaben ganz oder teilweise von einer anderen Partei erstattet werden, ist die Erstattung nur zu erfassen, wenn es so gut wie sicher ist, dass das Unternehmen die Erstattung bei Erfüllung der Verpflichtung erhält. Die Erstattung ist als separater Vermögenswert zu behandeln. Der für die Erstattung angesetzte Betrag darf die Höhe der Rückstellung nicht übersteigen.

Der Ansatz und die Höhe der Rückstellungen sind zu jedem Bilanzstichtag zu prüfen und anzupassen. Wenn ein Abfluss nicht mehr wahrscheinlich ist, ist die Rückstellung erfolgswirksam aufzulösen.

2.4.19 Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern

Die Rückstellungen für Abfertigungen und Pensionen werden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (projected unit credit method) ermittelt, wobei zu jedem Bilanzstichtag eine versicherungsmathematische Bewertung durchgeführt wird. Die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste – sie werden auch als Neubewertungen bezeichnet – werden im sonstigen Ergebnis erfasst. Die im sonstigen Ergebnis erfassten Neubewertungen sind Teil des Eigenkapitals und werden später nicht mehr in die Gewinn- oder Verlustrechnung umgegliedert. Die Dienstzeit- sowie die Nettozinsaufwendungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung als Personalaufwand ausgewiesen.

Beiträge zu beitragsorientierten Versorgungsplänen werden bei Fälligkeit im Personalaufwand erfasst (siehe Kapitel 5.6 Personalaufwendungen). Die BUWOG Group hat keine über diese Beiträge hinausgehenden Zahlungsverpflichtungen.

2.5 ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNGSICHERHEITEN

Die Erstellung des Konzernabschlusses in Übereinstimmung mit den IFRS erfordert Ermessensbeurteilungen und die Festlegung von Annahmen über künftige Entwicklungen durch das Management der BUWOG AG, die den Ansatz und den Wert der Vermögenswerte und Schulden, die Angabe von sonstigen Verpflichtungen am Bilanzstichtag und den Ausweis von Erträgen und Aufwendungen während des Geschäftsjahres wesentlich beeinflussen können.

- Die Bilanzierung von Unternehmenszusammenschlüssen unter Anwendung der in IFRS 3 normierten Erwerbsmethode ist davon abhängig, ob ein Geschäftsbetrieb erworben wird. Die Beurteilung, inwiefern erworbenes Immobilienvermögen einen Geschäftsbetrieb im Sinne von IFRS 3 darstellt, ist ermessensbehaftet und bedingt regelmäßig eine Detailanalyse der übernommenen Abläufe und Strukturen insbesondere im Hinblick auf das Property Management. Sofern die Erwerbsmethode zur Anwendung gelangt, sind die Transaktionskosten aufwandswirksam zu erfassen, die Steuerabgrenzungen auf temporäre Differenzen zwischen dem beizulegenden Zeitwert des übernommenen Immobilienvermögens und dessen Steuerwert vollumfänglich anzusetzen und die entstehenden Firmenwerte jährlich auf ihre Werthaltigkeit zu prüfen. Liegt kein Geschäftsbetrieb vor, so ist die Erwerbsmethode nicht anzuwenden. Für diesen Fall sind die Anschaffungskosten inklusive Transaktionskosten nach Maßgabe der beizulegenden Zeitwerte auf die erworbenen Vermögenswerte und übernommenen Schulden zu verteilen, es sind keine Steuerabgrenzungen anzusetzen (initial recognition exemption) und es entstehen keine Firmenwerte.
- Die BUWOG Group erhält zur Finanzierung von Entwicklungsprojekten teilweise zinsgünstige Darlehen. Diese zinsgünstigen Darlehen stehen im Zusammenhang mit der Förderung der jeweils betroffenen Immobilienobjekte durch die öffentliche Hand und sind im Regelfall an die Verpflichtung zur Erfüllung bestimmter Förderbedingungen (z.B. Mietpreisbindungen) gebunden. Da in die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der Immobilien nur die Cashflows aus den geringeren Mieteinnahmen einfließen, ist der beizulegende Zeitwert der Immobilien gegenüber ansonsten anzusetzenden marktüblichen Mieteinnahmen wertgemindert. Um eine Inkongruenz zwischen dem Ansatz und der Bewertung des Immobilienvermögens und der finanziellen Verbindlichkeit zu vermeiden, hat das Management der BUWOG Group gemäß IAS 39.9b (i) die Ermessensentscheidung getroffen, die unterverzinslichen Darlehen im Zeitpunkt der Ersterfassung in die Bewertungskategorie als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value Option) bewertet, einzustufen und damit eine ansonsten bestehende Inkongruenz aus dem als Zuwendung der öffentlichen Hand zu erfassenden Zinsvorteil aus der nicht marktkonformen Verzinsung des Darlehens (IAS 20.10A) zu vermeiden.

Bei den nachfolgend beschriebenen Annahmen besteht ein nicht unerhebliches Risiko, dass sie zu einer wesentlichen Anpassung von Vermögenswerten und Schulden im nächsten Geschäftsjahr führen können:

- Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes des Immobilienvermögens, des in Bau befindlichen Immobilienvermögens und des zur Veräußerung gehaltenen Immobilienvermögens der BUWOG Group sowie der Nettoveräußerungswerte mancher Immobilienvorräte erfolgt mittels Gutachten, die von unabhängigen Sachverständigen erstellt werden. Diese Gutachten werden in der überwiegenden Anzahl der Fälle auf Basis von DCF-Modellen durch die Diskontierung künftig erwarteter Zahlungsströme aus den jeweiligen Immobilien ermittelt. Dafür ist es erforderlich, Annahmen, wie z.B. zum angewandten Diskontierungszinssatz, zur erwarteten Auslastung, zu offenen Baukosten oder zur künftigen Mietpreisentwicklung zu treffen. Es liegt in der Natur von kapitalwertorientierten Bewertungsverfahren, dass sie sensibel auf die zugrunde liegenden Annahmen und Parameter reagieren. So würde beispielsweise eine Reduktion des angewendeten Diskontierungszinssatzes bei gleichzeitig unveränderten sonstigen Annahmen und Parametern zu einer Erhöhung der ermittelten Immobilienwerte führen. Im Gegenzug würde beispielsweise eine Reduktion der erwarteten Auslastung oder der erwarteten Mietpreise bei wiederum unveränderten sonstigen Annahmen und Parametern zu einer Verringerung der ermittelten Immobilienwerte führen. Die bewertungsrelevanten Annahmen und Parameter werden zu jedem Bilanzstichtag sorgfältig auf Basis der bestmöglichen Schätzung des Managements bzw. des Gutachters hinsichtlich der aktuell vorherrschenden Marktverhältnisse ermittelt. Diese Einschätzungen werden zu jedem Bilanzstichtag aktualisiert, was gegebenenfalls zu erheblichen Wertschwankungen der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien führen kann. Für nähere Details zum Immobilienvermögen siehe Kapitel 6.1. Immobilienvermögen.

- Die Ermittlung des Nettoveräußerungswerts von Immobilienvorräten basiert zum Teil auf Berechnungen, die auf dem erwarteten Verkaufserlös abzüglich der geschätzten noch anfallenden Kosten für die Fertigstellung und den Verkauf basieren. Diese Berechnungen werden zu jedem Bilanzstichtag aktualisiert, was gegebenenfalls zu erheblichen Wertschwankungen der Nettoveräußerungswerte der Immobilien führen kann. Für nähere Details zu den Immobilienvorräten siehe Kapitel 6.10 Immobilienvorräte.
- Die Beurteilung der Werthaltigkeit von immateriellen Vermögenswerten, Geschäfts- oder Firmenwerten und Sachanlagen basiert auf zukunftsbezogenen Annahmen. Der Ermittlung der erzielbaren Beträge oder der Nutzungswerte im Zuge der Wertminderungstests werden mehrere Annahmen, beispielsweise über die künftigen Mittelüberschüsse und den Diskontierungszinssatz, zugrunde gelegt. Die Mittelüberschüsse entsprechen den Werten der zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung aktuellsten Einschätzungen (siehe Kapitel 6.3 Sonstige Sachanlagen und 6.4 Immaterielle Vermögenswerte).
- Hinsichtlich der Bewertung von Finanzinstrumenten, für die kein aktiver Markt vorhanden ist, werden alternative finanzmathematische Bewertungsverfahren herangezogen. Die der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts zugrunde gelegten bewertungsrelevanten Parameter beruhen zum Teil auf zukunftsbezogenen Annahmen. Für nähere Details siehe Kapitel 8.1.3 Bemessungshierarchie der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten.
- Für die Bewertung der bestehenden Abfertigungs- und Pensionsverpflichtungen werden Annahmen für Zinssatz, Pensionsantrittsalter, Lebenserwartung, Fluktuation und künftige Bezugserhöhungen verwendet (siehe Kapitel 2.4.19 Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern).
- Für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes von ausgegebenen Aktienoptionen im Rahmen von aktienbasierten Vergütungsvereinbarungen wurden die am Markt beobachtbaren Parameter wie risikoloser Zinssatz, Aktienkurs und implizite Volatilität herangezogen (siehe Kapitel 6.12.2 Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen).
- Dem Ansatz latenter Steuererstattungsansprüche im Allgemeinen und von Steuerabgrenzungen auf nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge im Speziellen liegen Erwartungshaltungen des Managements der BUWOG Group in Bezug auf die hinreichende Verfügbarkeit zukünftig zu versteuernder Einkommen zugrunde. Die Bilanzierungsentscheidung über Ansatz bzw. Werthaltigkeit der Steuerabgrenzungen beruht zum einen auf Annahmen über den Zeitpunkt der Auflösung von latenten Steuerschulden und basiert zum anderen auf den aktuellsten Daten aus der Steuerplanung in einem fünfjährigen Planungszeitraum (siehe Kapitel 6.7 Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden).
- Die Bewertung der Rückstellungen erfolgt aufgrund bestmöglicher Schätzungen, die zum Teil durch externe Sachverständige durchgeführt werden. Bei der Rückstellungsbewertung werden insbesondere Erfahrungswerte aus der Vergangenheit, Wahrscheinlichkeiten über den Ausgang von Rechtsstreitigkeiten oder von abgabenrechtlichen Verfahren, zukünftige Kostenentwicklungen, Zinssatzannahmen usw. berücksichtigt (siehe Kapitel 6.16 Rückstellungen).
- Die in der Bilanz der BUWOG Group nicht erfassten Eventualverbindlichkeiten aus Bürgschaften, Garantien und sonstigen Haftungsverhältnissen werden regelmäßig auf ihre Eintrittswahrscheinlichkeit beurteilt. Ist ein Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen weder hinreichend wahrscheinlich, sodass eine Rückstellungsbildung geboten ist, noch unwahrscheinlich, so werden die betreffenden Verpflichtungen als Eventualverbindlichkeiten erfasst. Diese Einschätzung wird vom Management bestmöglich vorgenommen (siehe Kapitel 8.6.1 Eventualverbindlichkeiten und Haftungsverhältnisse).
- Die Bewertung von finanziellen Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit Put-Optionen von nicht beherrschenden Anteilen zum beizulegenden Zeitwert beruht auf der bestmöglichen Einschätzung des Managements.

Schätzungen und die ihnen zugrunde liegenden Annahmen und Parameter werden fortlaufend überprüft. Die tatsächlichen Werte können von den Schätzwerten abweichen, wenn sich die genannten Rahmenbedingungen entgegen den Erwartungen zum Bilanzstichtag entwickeln. Die Änderungen werden zum Zeitpunkt einer besseren Kenntnis ergebniswirksam berücksichtigt und die Darstellung der bewertungsrelevanten Annahmen und Parameter wird entsprechend angepasst.

3. KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den Konzernabschluss sind neben der BUWOG AG 31 inländische und 79 ausländische Unternehmen, bei denen die BUWOG Group unmittelbar oder mittelbar über die Mehrheit der Stimmrechte verfügt oder die Möglichkeit zur rechtlichen oder faktischen Beherrschung hat, einbezogen.

3.1 VERÄNDERUNGEN DES KONSOLIDIERUNGSKREISES

Der Konsolidierungskreis hat sich im Geschäftsjahr 2014/15 wie folgt entwickelt:

VERÄNDERUNGEN DES KONSOLIDIERUNGSKREISES

Konsolidierungskreis	Vollkonsolidierung
Stand zum 30. April 2014	89
Erstmals einbezogene Gesellschaften	26
Endkonsolidierungen	-3
Verschmelzungen	-1
Stand zum 30. April 2015	111

Eine Übersicht über die Unternehmen der BUWOG Group ist am Ende des Anhangs des Konzernabschlusses beigefügt.

3.2 UNTERNEHMENSZUSAMMENSCHLÜSSE (ERSTKONSOLIDIERUNGEN)

Im Geschäftsjahr 2014/15 wurden folgende Tochterunternehmen erstmalig im Konsolidierungskreis der BUWOG Group berücksichtigt:

ERSTKONSOLIDIERUNGEN

Segment	Land	Sitz	Gesellschaft	direkte Quote	Stichtag
Gründungen/Erwerb von neu gegründeten Gesellschaften ohne Geschäftsbetrieb					
Deutschland	DE	Berlin	BUWOG – Braunschweig II GmbH	100,0%	31. Jänner 2015
Deutschland	DE	Berlin	BUWOG – Heidestraße Development GmbH	100,0%	31. Jänner 2015
Deutschland	DE	Berlin	BUWOG – Goethestraße GmbH	100,0%	31. Jänner 2015
Deutschland	DE	Berlin	Blitz B14-347 GmbH	90,0%	31. Jänner 2015
Deutschland	DE	Berlin	Blitz B14-348 GmbH	90,0%	31. Jänner 2015
Deutschland	DE	Berlin	BUWOG – Schulzestraße Development GmbH	100,0%	30. April 2015
Deutschland	DE	Berlin	BUWOG – Lückstraße Development GmbH	100,0%	30. April 2015
Unternehmenszusammenschlüsse					
Deutschland	DE	Berlin	BUWOG – Immobilien Management GmbH	100,0%	30. Juni 2014
Deutschland	DE	Berlin	BUWOG – Hausmeister GmbH	100,0%	30. Juni 2014
Deutschland	DE	Berlin	BUWOG – Berlin II GmbH	94,9%	30. Juni 2014
Deutschland	DE	Berlin	BUWOG – Braunschweig I GmbH	94,9%	30. Juni 2014
Deutschland	DE	Berlin	BUWOG – Hamburg Umland I GmbH	94,9%	30. Juni 2014
Deutschland	DE	Berlin	BUWOG – Hamburg Umland II GmbH	94,9%	30. Juni 2014
Deutschland	DE	Berlin	BUWOG – Herzogtum Lauenburg GmbH	94,9%	30. Juni 2014
Deutschland	DE	Berlin	BUWOG – Kiel II GmbH	94,9%	30. Juni 2014
Deutschland	DE	Berlin	BUWOG – Kiel III GmbH	94,9%	30. Juni 2014
Deutschland	DE	Berlin	BUWOG – Kiel IV GmbH	94,9%	30. Juni 2014
Deutschland	DE	Berlin	BUWOG – Kiel V GmbH	94,9%	30. Juni 2014
Deutschland	DE	Berlin	BUWOG – Lübeck Hanse I GmbH	94,9%	30. Juni 2014
Deutschland	DE	Berlin	BUWOG – Lübeck Hanse II GmbH	94,9%	30. Juni 2014
Deutschland	DE	Berlin	BUWOG – Lübeck Hanse III GmbH	94,9%	30. Juni 2014
Deutschland	DE	Berlin	BUWOG – Lübeck Hanse IV GmbH	94,9%	30. Juni 2014
Deutschland	DE	Berlin	PRE Andromeda Real Estate GmbH	94,9%	30. Juni 2014
Deutschland	DE	Berlin	PRE Aries Real Estate GmbH	94,9%	30. Juni 2014
Deutschland	DE	Berlin	CHAPINES Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH	94,9%	30. Juni 2014
Deutschland	DE	Berlin	PRE Aquarius Real Estate GmbH	100,0%	30. Juni 2014

Im Geschäftsjahr 2014/15 fanden folgende Unternehmenszusammenschlüsse gemäß IFRS 3 statt. Im Rahmen dieser Unternehmenszusammenschlüsse wurden die angeführten Vermögenswerte und Schulden (dargestellt werden die endgültigen Werte der Transaktionen) angesetzt:

ERWORBENE VERMÖGENSWERTE UND SCHULDEN

in TEUR	DGAG-Transaktion	Apollo-Portfolio	Gesamt
Übertragene Zahlungsmittel	315.850,7	52.540,0	368.390,7
Zahlungsverpflichtung aufgrund von Kündigungsrechten der nicht beherrschenden Gesellschafter	16.833,1	232,9	17.066,0
Übertragene Gegenleistung	332.683,8	52.772,9	385.456,7
Immobilienvermögen	925.833,8	57.965,7	983.799,5
Sonstige Sachanlagen	498,4	0,0	498,4
Forderungen	157.749,5	0,0	157.749,5
Latente Steueransprüche	539,9	0,0	539,9
Liquide Mittel	29.084,6	0,0	29.084,6
Verbindlichkeiten	-748.521,7	0,0	-748.521,7
Rückstellungen	-8.717,3	0,0	-8.717,3
Latente Steuerschulden	-29.188,2	-858,6	-30.046,8
Beizulegender Zeitwert des identifizierbaren Nettovermögens	327.279,0	57.107,1	384.386,1
Übertragene Gegenleistung (für 100%)	-332.683,8	-52.772,9	-385.456,7
Beizulegender Zeitwert des identifizierbaren Nettovermögens	327.279,0	57.107,1	384.386,1
Firmenwert (-)/Gewinn aus einem Erwerb zu einem Preis unter Marktwert (+)	-5.404,8	4.334,2	-1.070,6
Übertragene Zahlungsmittel	315.850,7 ¹⁾	52.540,0	368.390,7
Abzüglich erworbene liquide Mittel	-29.084,6	0,0	-29.084,6
Nettoabfluss von Zahlungsmitteln aus dem Erwerb	286.766,1	52.540,0	339.306,1

1) davon wurden TEUR 10.000 bereits vor dem 30. April 2014 bei einem Treuhänder hinterlegt

Erwerb des DGAG-Portfolios und der Management-Plattform („DGAG-Transaktion“)

Die BUWOG Group hat den Erwerb des DGAG-Immobilienportfolios mit Closing am 27. Juni 2014 und der Management-Plattform mit Closing am 1. Juli 2014 abgeschlossen. Der Erwerb der Wohn- und Gewerbeinheiten erfolgte im Wege mehrerer Share Deals. Insgesamt wurden 19 Gesellschaften, gehalten durch Prelios DGAG Deutsche Grundvermögen GmbH, Kiel, Solaia Real Estate B.V., Amsterdam, G.O.II - Luxembourg One S.à.r.L., Luxemburg, und Prelios S.p.A., Mailand, erworben. Vereinfachend wurden die erworbenen Gesellschaften mit 30. Juni 2014 in den Konsolidierungskreis der BUWOG Group aufgenommen. Die Effekte dieser Vereinfachung sind als unwesentlich einzustufen. Die übernommenen Gesellschaften sind in der Tabelle Erstkonsolidierungen unter Unternehmenszusammenschlüsse angeführt.

Das übernommene Wohnungsportfolio umfasst rund 18.000 Bestandseinheiten mit einer Gesamtmietfläche von rund 1,09 Mio. m². Die Liegenschaften konzentrieren sich auf die Bundesländer Schleswig-Holstein (rund 990.000 m²) und Niedersachsen (rund 85.000 m²) und befinden sich somit in dem von der BUWOG Group präferierten Wachstumsraum im Nordwesten Deutschlands. Rund 40,0% des Wohnungsbestands im Portfolio unterliegen der öffentlichen Förderung.

Im Zuge des Erwerbs des DGAG-Immobilienportfolios und wirtschaftlich mit diesem verbunden, schloss die BUWOG Group plangemäß den Erwerb der wohnwirtschaftlichen Managementstrukturen mit rund 300 Mitarbeitern ab (sog. „Management-Plattform“). Damit stellt die BUWOG Group einen reibungslosen Übergang des DGAG-Portfolios sicher und gewinnt ein hochqualifiziertes und bestens eingespieltes Team von Immobilienexperten, welche mittelfristig das gesamte deutsche Bestandsportfolio der BUWOG Group bewirtschaften und verwalten und die bisher bestehenden Verwaltungsstrukturen der BUWOG Group unterstützen werden. Damit können Synergieeffekte realisiert und weiteres kosteneffizientes Wachstum in den präferierten Regionen in Deutschland sichergestellt werden. Die durch die erworbene Management-Plattform mandatierte Betreuung von rund 33.000 (Stichtag 1. Juli 2014) im Eigentum Dritter stehenden deutschen Wohneinheiten, insbesondere in den Aufgabenbereichen Property und Facility Management, Neu- und Wiedervermietung sowie Hausmeisterleistungen, geht damit auf die BUWOG Group über.

Gesellschaftsrechtlich hat die BUWOG Group 94,9% der Anteile an den Gesellschaften des DGAG-Immobilienportfolios erworben. Aufgrund der in den Verträgen der erworbenen Gesellschaften enthaltenen Kündigungsrechte hat die BUWOG Group den von den nicht beherrschenden Gesellschaftern an die Verkäufer bezahlten Kaufpreis (EUR 16,8 Mio.), der im Erwerbszeitpunkt dem Fair Value der Anteile entspricht, gemäß IAS 32 als langfristige sonstige Verbindlichkeit erfasst. Das Kündigungsrecht kann frühestens zum Ablauf des 30. April 2021 ausgeübt werden.

Der Erwerb des Immobilienportfolios bei gleichzeitiger Übernahme der wohnungswirtschaftlichen Managementstrukturen wird als Unternehmenserwerb („business combination“) gemäß IFRS 3 abgebildet. Sämtliche notwendigen Informationen für eine abschließende Abbildung der Transaktion liegen für den Konzernabschluss zum 30. April 2015 vor.

Der Kaufpreis für die Anteile an den im Zuge der DGAG-Transaktion erworbenen Gesellschaften beträgt für 94,9% EUR 315,9 Mio. Neben dem Erwerb von Gesellschaftsanteilen hat die BUWOG Group die vor dem Erwerb bereits bestehenden Gesellschafterdarlehen (TEUR 64.099,3), die von den Verkäufern an die Objektgesellschaften gewährt wurden, im Zuge des Closings abgelöst und Darlehen in Höhe von TEUR 138.262,1, die von den Objektgesellschaften an die Verkäufer gewährt wurden, übernommen. Die bis zum Erwerb durch die BUWOG Group bestehende Finanzierung durch die Deutsche Pfandbriefbank AG wurde im Zuge des Closings in Höhe von TEUR 431.923,6 abgelöst und durch eine von Berlin Hyp AG gewährte Finanzierung in Höhe von TEUR 359.158,6 refinanziert, welche mittlerweile mit rund EUR 399,0 Mio. voll ausbezahlt wurde.

Bei der Kaufpreisallokation erfolgte die Bewertung des Immobilienvermögens durch einen unabhängigen Immobiliengutachter (CBRE). Der beizulegende Zeitwert der liquiden Mittel entspricht zum Erwerbsstichtag dem Buchwert. Im Bereich des kurzfristigen Vermögens und der kurzfristigen Verbindlichkeiten besteht ebenfalls keine Differenz zwischen dem Buchwert und dem beizulegenden Zeitwert. Übernommene Forderungen sind materiell werthaltig. Der beizulegende Zeitwert der nicht marktkonform verzinsten Finanzverbindlichkeiten wurde unter Berücksichtigung von aktuellen Marktgegebenheiten über eine Barwertberechnung bestimmt. Für die Bestimmung der passiven latenten Steuern wurde ein Steuersatz von 15,825% zugrunde gelegt.

Seit dem Erwerbszeitpunkt des DGAG-Portfolios hat dieses einen Beitrag zu den Mieterlösen in Höhe von TEUR 60.728,2 und zum Ergebnis aus Asset Management in Höhe von TEUR 38.572,8 geleistet. Hätte der Unternehmenszusammenschluss zum Geschäftsjahresbeginn (1. Mai 2014) stattgefunden, hätte sich der Beitrag zu den Mieterlösen auf rund TEUR 72.732,4 und zum Ergebnis aus Asset Management auf rund TEUR 47.129,0 belaufen.

Der sich auf Basis der finalen Zahlen aus der DGAG-Transaktion ergebende Firmenwert resultiert maßgeblich (als technische Rechengröße) aus dem verpflichtenden Ansatz latenter Steuerabgrenzungen zum Nominale aufgrund der Differenz zwischen dem beizulegenden Zeitwert und dem Steuerwert des erworbenen Immobilienvermögens sowie aus erwarteten Synergien der erworbenen „Management Plattform“. Dieser Firmenwert ist steuerlich nicht abzugsfähig.

Erwerb „Apollo-Portfolio“

Das Closing des „Apollo-Portfolios“ erfolgte am 1. Juli 2014. Der Erwerb der Wohneinheiten erfolgte im Form von Asset Deals. Das Portfolio umfasst 1.206 Bestandseinheiten mit einer Gesamtmietfläche von rund 79.600 m² und befindet sich mit 614 Bestandseinheiten überwiegend in Berlin-Kaulsdorf und mit 529 Bestandseinheiten im Umland von Berlin.

Bei der Kaufpreisallokation erfolgte die Bewertung des Immobilienvermögens durch einen unabhängigen Immobiliengutachter (CBRE). Für die Bestimmung der passiven latenten Steuern wurde ein Steuersatz von 15,825% zugrunde gelegt.

Seit dem Erwerbszeitpunkt des Apollo-Portfolios hat dieses einen Beitrag zu den Mieterlösen in Höhe von TEUR 3.680,3 geleistet. Hätte der Unternehmenszusammenschluss zu Geschäftsjahresbeginn (1. Mai 2014) stattgefunden, würde sich der Beitrag zu den Mieterlösen auf rund TEUR 4.401,6 belaufen.

Auf Basis der endgültigen Werte resultiert aus dem Erwerb des „Apollo-Portfolios“ ein passivischer Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 4.334,2. Dieser ist darauf zurückzuführen, dass infolge des beim Verkäufer eingeleiteten Insolvenzverfahrens die Apollo-Transaktion zu einem günstigen Kaufpreis abgeschlossen werden konnte. Der Gewinn aus dem Erwerb zu einem Preis unter dem Marktwert (passivischer Unterschiedsbetrag) wurde erfolgswirksam im „Sonstigen Bewertungsergebnis“ erfasst.

Weitere Erstkonsolidierungen

Des Weiteren wurden im Geschäftsjahr 2014/15 eine Gesellschaft neu gegründet und sechs Gesellschaften mit beschränkter Haftung ohne Geschäftsbetrieb erworben und erstmalig in den Konzernabschluss einbezogen.

3.3 ENDKONSOLIDIERUNGEN

Folgende Tochterunternehmen wurden im Geschäftsjahr 2014/15 endkonsolidiert:

ENDKONSOLIDIERUNGEN

Segment	Land	Sitz	Gesellschaft	direkte Quote	Stichtag
Österreich	AT	Wien	BUWOG – Facility Management GmbH	100,00%	1. Mai 2014
Österreich	AT	Wien	BUWOG – Lindengasse 62 GmbH	100,00%	31. Jänner 2015
Österreich	AT	Wien	Rakete Beteiligungsverwaltungs GmbH	100,00%	31. Jänner 2015

Im 1. Quartal des Geschäftsjahres 2014/15 wurde die BUWOG Facility Management GmbH und im 3. Quartal des Geschäftsjahres 2014/15 die Entwicklungsgesellschaft BUWOG – Lindengasse 62 GmbH veräußert. Die abgegangenen Vermögensgegenstände und Schulden wurden wie folgt im Rahmen der Endkonsolidierung berücksichtigt:

GESAMTAUSWIRKUNG DER VERÄUSSERUNG VON TOCHTERUNTERNEHMEN

in TEUR	Facility Management	Lindengasse	Gesamt
Erhaltene Gegenleistung	327,2	12.561,0	12.888,2
Sonstige Sachanlagen	0,2	0,0	0,2
Immobilienvorräte	0,0	10.904,2	10.904,2
Forderungen	508,2	2.809,7	3.317,9
Liquide Mittel	1.500,6	30,4	1.531,0
Verbindlichkeiten	-1.505,4	-2.780,4	-4.285,8
Rückstellungen	-468,6	-0,6	-469,2
Abgegangene Vermögenswerte und Schulden	35,0	10.963,3	10.998,3
Erhaltene Gegenleistung	327,2	12.561,0	12.888,2
Abgegangene Vermögenswerte und Schulden	-35,0	-10.963,3	-10.998,3
Ergebnis aus Endkonsolidierung	292,2	1.597,7	1.889,9
Erhaltene Zahlungsmittel	327,2	12.561,0	12.888,2
Abzüglich mit dem Verkauf abgegebene Zahlungsmittel	-1.500,6	-30,4	-1.531,0
Nettoabfluss/-zufluss von liquiden Mitteln	-1.173,4	12.530,6	11.357,2

Zur besseren Vergleichbarkeit mit anderen Verkäufen von Immobilienvorräten wurde das Ergebnis aus der Endkonsolidierung der BUWOG – Lindengasse 62 GmbH wie folgt dargestellt:

DARSTELLUNG ENDKONSOLIDIERUNG LINDENGASSE 62 GMBH

in TEUR	
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	12.561,0
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-10.963,3
Ergebnis aus Property Development	1.597,7

Außerdem wurde im 3. Quartal des Geschäftsjahres 2014/15 die Rakete Beteiligungsverwaltungs GmbH nach Abschluss der Liquidation endkonsolidiert.

3.4 STRUKTURVERÄNDERUNGEN

Im 2. Quartal des Geschäftsjahres 2014/15 wurde die Verschmelzung der C-I-D RealEstate GmbH mit der BUWOG – Projektholding GmbH durchgeführt.

STRUKTURVERÄNDERUNGEN

Segment	Land	Sitz	Gesellschaft	direkte Quote vorher	direkte Quote nachher
Verschmelzungen					
Österreich	AT	Wien	C-I-D RealEstate GmbH	100,0%	0,0%

3.5 COMMON CONTROL TRANSACTION 2014

Die Entstehung der BUWOG Group, bestehend aus BUWOG AG und dem BUWOG GmbH Unternehmensbereich, ist im Kapitel 1.2 Entstehung der BUWOG Group und Vorjahres-Vergleichswerte beschrieben. Der gesamte BUWOG GmbH Unternehmensbereich, bestehend aus der BUWOG GmbH und sämtlichen von ihr gehaltenen direkten und indirekten Tochtergesellschaften, wurden im Wege von mehreren unter gemeinsamer Beherrschung durch die IMMOFINANZ AG durchgeführten konzerninternen Umstrukturierungen per Ende April 2014 unter der BUWOG AG gebündelt. Im Rahmen dieser common control transaction wurde für die übernommenen Vermögenswerte und Schulden folgende Gegenleistung gewährt:

COMMON CONTROL TRANSACTION 2014

in TEUR	BUWOG GmbH Unternehmensbereich
Ausgegebene Eigenkapitalinstrumente	99.543,5
Agio für die ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente	1.436.565,2
Gesamtbetrag der übertragenen Gegenleistung	1.536.108,7
Immobilienvermögen	2.631.573,4
In Bau befindliches Immobilienvermögen	10.926,0
Sonstige Sachanlagen	7.846,8
Immaterielle Vermögenswerte	1.699,3
Immobilienvorräte	155.117,4
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	17.063,9
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	122.011,5
Latente Steueransprüche	1.456,4
Liquide Mittel	132.445,7
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	15.036,0
Finanzverbindlichkeiten	-1.136.031,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-260.462,6
Steuerschulden	-14.260,1
Rückstellungen	-11.972,7
Latente Steuerschulden	-121.042,6
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	-7.360,4
Nicht beherrschende Anteile	-7.938,3
Übernommene Vermögenswerte und Schulden	1.536.108,7
Gesamtbetrag der übertragenen Gegenleistung	1.536.108,7
Übernommene Vermögenswerte und Schulden	-1.536.108,7
Ergebnis aus der common control transaction	0,0

4. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

4.1 INTERNE BERICHTERSTATTUNG

Der Vorstand der BUWOG AG als Kollegialorgan ist der zentrale Entscheidungsträger der BUWOG Group. Die interne Berichterstattung an den Vorstand erfolgt auf Basis der Aufteilung in die beiden nach regionalen Merkmalen bestimmten Kernmärkte Österreich und Deutschland. Die Darstellung der Segmentergebnisse folgt ohne weitere Zusammenfassungen der internen Berichterstattung an den Vorstand (Management Approach).

Die Konzernsteuerung des operativen Ergebnisses erfolgt anhand der Mieterlöse und den Ergebnissen aus Asset Management, Property Sales und Property Development.

Das Segmentvermögen umfasst in erster Linie Immobilienvermögen, in Bau befindliches Immobilienvermögen, sonstige Sachanlagen, zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen sowie Immobilienvorräte und wird analog zur Bilanzgliederung in kurzfristiges und langfristiges Segmentvermögen unterteilt. Die Investitionen in langfristiges Segmentvermögen beinhalten Zugänge der Bereiche Immobilienvermögen, in Bau befindliches Immobilienvermögen und sonstige Sachanlagen. Eine Zuordnung von Segmentschulden wird nicht durchgeführt.

Die Entwicklung des Finanzergebnisses und des Steuerergebnisses im Konzern wird zentral gesteuert; eine Berichterstattung auf der Ebene operativer Geschäftssegmente unterbleibt. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der berichtspflichtigen Segmente entsprechen den in Kapitel 2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden beschriebenen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

4.2 ÜBERLEITUNG DER GESCHÄFTSSEGMENTE AUF KONZERNZAHLEN

Es finden keine wesentlichen Transaktionen zwischen den Segmenten statt. Daher erfolgt keine gesonderte Darstellung der „Eliminierung intersegmentärer Beträge“. Serviceleistungen, die zentral erbracht werden, sind den Geschäftssegmenten auf Basis der tatsächlichen Aufwendungen zugewiesen. Servicegesellschaften, die ausschließlich Leistungen für ein bestimmtes Segment erbringen, sind dem jeweiligen Geschäftssegment zugeordnet. In der Überleitungsspalte „Überleitung auf den Konzernabschluss“ werden die nicht zuordenbaren Holdings bzw. nicht operativ tätige Gesellschaften abgebildet sowie die Eliminierung der unwesentlichen Geschäftsfälle zwischen den Segmenten.

4.3 INFORMATIONEN ÜBER WICHTIGE KUNDEN

Die BUWOG Group hatte im abgelaufenen Geschäftsjahr sowie in der Vorperiode keine Kunden, mit denen mindestens 10,00% der gesamten Umsatzerlöse des Konzerns erzielt wurden.

4.4 SEGMENTBERICHT

Die berichtspflichtigen Segmente der BUWOG Group sind nach regionalen Merkmalen nach dem jeweiligen Belegenheitsort der Liegenschaft gegliedert.

Da die BUWOG Group erst mit Ende April 2014 entstanden ist, enthält die Segmentberichterstattung in der dargestellten Vergleichsperiode (1. Mai 2013–30. April 2014) nur die Aufwendungen und Erträge der BUWOG AG, nicht jedoch des BUWOG GmbH Unternehmensbereichs, der erst mit Ende April 2014 im Rahmen einer Transaktion unter gemeinsamer Beherrschung durch die IMMOFINANZ AG (common control transaction) durch die BUWOG AG übernommen wurde. Insoweit in der Segmentberichterstattung keine Zahlen für die Vergleichsperiode angegeben werden, gab es in der BUWOG AG keine korrespondierenden Vergleichszahlen.

Das nach regionalen Merkmalen aufgeteilte Segmentvermögen zum 30. April 2015 und zum 30. April 2014 ist in nachstehender Tabelle dargestellt.

SEGMENTE

in TEUR	Österreich		Deutschland	
	2014/15	2013/14	2014/15	2013/14
Wohnen	86.127,5	0,0	94.531,4	0,0
Sonstige Mieterträge	6.037,5	0,0	990,8	0,0
Mieterlöse	92.165,0	0,0	95.522,2	0,0
Weiterverrechnete Betriebskosten und Fremdverwaltungserlöse	48.884,1	0,0	55.990,9	0,0
Sonstige Umsatzerlöse	585,9	0,0	444,1	0,0
Umsatzerlöse	141.635,0	0,0	151.957,2	0,0
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-23.932,8	0,0	-38.752,7	0,0
Aufwendungen für Betriebskosten und Fremdverwaltungen	-49.042,9	0,0	-53.514,1	0,0
Ergebnis aus Asset Management	68.659,3	0,0	59.690,4	0,0
Erlöse aus Immobilienverkäufen	133.525,7	0,0	309,7	0,0
Buchwertabgänge	-133.525,7	0,0	-309,7	0,0
Sonstige Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-4.324,5	0,0	-6,2	0,0
Neubewertung von veräußertem und zur Veräußerung verfügbarem Immobilienvermögen	46.317,8	0,0	76,0	0,0
Ergebnis aus Property Sales	41.993,3	0,0	69,8	0,0
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	68.568,2	0,0	16.608,3	0,0
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-51.980,1	0,0	-8.717,7	0,0
Sonstige Aufwendungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	-2.082,3	0,0	-2.808,6	0,0
Sonstige Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-4.100,2	0,0	-4.676,9	0,0
Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	1.015,2	0,0	0,0	0,0
Ergebnis aus veräußertem und zur Veräußerung verfügbarem Immobilienvermögen	672,8	0,0	0,0	0,0
Ergebnis aus Property Development	12.093,6	0,0	405,1	0,0
Sonstige betriebliche Erträge	1.622,0	0,0	1.156,8	0,0
Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-4.912,1	0,0	-13.038,8	0,0
Operatives Ergebnis	119.456,1	0,0	48.283,3	0,0
Neubewertung von Immobilienvermögen	37.270,3	0,0	68.414,9	0,0
Gewinn aus einem Erwerb zu einem Preis unter Marktwert	0,0	0,0	4.334,2	0,0
Sonstiges Bewertungsergebnis	37.270,3	0,0	72.749,1	0,0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	156.726,4	0,0	121.032,4	0,0
Finanzergebnis				
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)				
Laufende Ertragsteueraufwendungen				
Latente Steuerabgrenzungen				
Konzernergebnis				
Investitionen in langfristiges Segmentvermögen	15.938,1	0,0	18.829,2	0,0
	30. April 2015	30. April 2014	30. April 2015	30. April 2014
Immobilienvermögen	2.128.519,0	2.208.613,7	1.492.243,6	422.959,8
In Bau befindliches Immobilienvermögen	14.578,0	10.926,1	0,0	0,0
Sonstige Sachanlagen	6.698,6	7.370,3	702,8	476,6
Langfristiges Segmentvermögen	2.149.795,6	2.226.910,1	1.492.946,4	423.436,4
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	5.090,0	15.036,0	759,6	0,0
Immobilienvorräte	119.368,6	100.423,8	78.204,2	54.693,5
Kurzfristiges Segmentvermögen	124.458,6	115.459,8	78.963,8	54.693,5
Segmentvermögen	2.274.254,2	2.342.369,9	1.571.910,2	478.129,9

Summe berichtspflichtige Geschäftssegmente		Holding/Überleitung auf den Konzernabschluss		BUWOG Group	
2014/15	2013/14	2014/15	2013/14	2014/15	2013/14
180.658,9	0,0	0,0	0,0	180.658,9	0,0
7.028,3	0,0	0,0	0,0	7.028,3	0,0
187.687,2	0,0	0,0	0,0	187.687,2	0,0
104.875,0	0,0	0,0	0,0	104.875,0	0,0
1.030,0	0,0	-80,7	0,0	949,3	0,0
293.592,2	0,0	-80,7	0,0	293.511,5	0,0
-62.685,5	0,0	0,0	0,0	-62.685,6	0,0
-102.557,0	0,0	0,0	0,0	-102.557,0	0,0
128.349,7	0,0	-80,7	0,0	128.268,9	0,0
133.835,4	0,0	0,0	0,0	133.835,4	0,0
-133.835,4	0,0	0,0	0,0	-133.835,4	0,0
-4.330,7	0,0	0,0	0,0	-4.330,7	0,0
46.393,8	0,0	0,0	0,0	46.393,8	0,0
42.063,1	0,0	0,0	0,0	42.063,1	0,0
85.176,5	0,0	0,0	0,0	85.176,5	0,0
-60.697,8	0,0	0,0	0,0	-60.697,8	0,0
-4.890,9	0,0	0,0	0,0	-4.890,9	0,0
-8.777,1	0,0	0,0	0,0	-8.777,1	0,0
1.015,2	0,0	0,0	0,0	1.015,2	0,0
672,8	0,0	0,0	0,0	672,8	0,0
12.498,7	0,0	0,0	0,0	12.498,7	0,0
2.778,8	0,0	5.030,3	7,2	7.809,2	7,2
-17.950,9	0,0	-14.222,3	-1.026,0	-32.173,2	-1.026,0
167.739,4	0,0	-9.272,7	-1.018,8	158.466,7	-1.018,8
105.685,2	0,0	0,0	0,0	105.685,2	0,0
4.334,2	0,0	0,0	0,0	4.334,2	0,0
110.019,4	0,0	0,0	0,0	110.019,4	0,0
277.758,8	0,0	-9.272,7	-1.018,8	268.486,1	-1.018,8
				-216.924,6	-28,8
				51.561,5	-1.047,6
				-10.711,4	0,0
				-177,0	7,0
				40.673,1	-1.040,6
34.767,3	0,0	0,0	19,5	34.767,3	19,5
30. April 2015	30. April 2014	30. April 2015	30. April 2014	30. April 2015	30. April 2014
3.620.762,6	2.631.573,5	0,0	0,0	3.620.762,6	2.631.573,5
14.578,0	10.926,1	0,0	0,0	14.578,0	10.926,1
7.401,4	7.846,9	0,0	13,0	7.401,4	7.859,9
3.642.742,0	2.650.346,5	0,0	13,0	3.642.742,0	2.650.359,5
5.849,6	15.036,0	0,0	0,0	5.849,6	15.036,0
197.572,8	155.117,3	0,0	0,0	197.572,8	155.117,3
203.422,4	170.153,3	0,0	0,0	203.422,4	170.153,3
3.846.164,4	2.820.499,8	0,0	13,0	3.846.164,4	2.820.512,8

5. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Da die BUWOG Group erst mit Ende April 2014 entstanden ist, enthält die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung in der dargestellten Vergleichsperiode (1. Mai 2013–30. April 2014) nur die Aufwendungen und Erträge der BUWOG AG, nicht jedoch des BUWOG GmbH Unternehmensbereichs, der erst mit Ende April 2014 im Rahmen einer Transaktion unter gemeinsamer Beherrschung durch die IMMOFINANZ AG (common control transaction) von der BUWOG AG übernommen wurde. Insoweit bei den zum Konzernabschluss gegebenen Erläuterungen keine Zahlen für die Vergleichsperiode angegeben werden, gab es in der BUWOG AG keine korrespondierenden Vergleichszahlen.

5.1 ERGEBNIS AUS ASSET MANAGEMENT

5.1.1 Mieterlöse

Die Mieterlöse für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entsprechen den in den jeweiligen Mietverträgen vereinbarten Mieten im Berichtszeitraum. Die sonstigen Mieterträge beinhalten Erlöse aus den Bereichen Büro, Gewerbe, Einzelhandel sowie Stellplätze und Garagierung.

5.1.2 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse sind nach Ländern detailliert in der Segmentberichterstattung, die ein Bestandteil dieses Konzernabschlusses ist, dargestellt (siehe Kapitel 4. Segmentberichterstattung).

Die Umsatzerlöse (aus dem Bereich Asset Management) bestehen aus den Mieterlösen für Wohnimmobilien, den sonstigen Mieterträgen (siehe Kapitel 5.1.1 Mieterlöse) sowie den weiterverrechneten Betriebskosten, den Fremdverwaltungserlösen und den sonstigen Umsatzerlösen.

Weiterverrechnete Betriebskosten, welche der BUWOG Group für an Dritte vermietete Immobilien entstehen, bestehen aus Personalaufwendungen in der Immobilienverwaltung, zugekauften Leistungen wie Abfallentsorgung, Stromkosten, Versicherungen, Steuern und Gebühren sowie Kosten für allgemeine Bereiche und Anlagenausstattung wie Liftservice oder Garten.

Die weiterverrechneten Betriebskosten und Fremdverwaltungserlöse in Höhe von TEUR 104.875,0 korrespondieren mit den Aufwendungen für Betriebskosten und Fremdverwaltungen in Höhe von TEUR 102.557,0 (siehe auch Kapitel 5.1.4 Aufwendungen für Betriebskosten und Fremdverwaltungen). Die Erlöse aus der Fremdverwaltung von Immobilien betragen im Geschäftsjahr 2014/15 TEUR 12.186,0.

5.1.3 Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen

Die Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen lassen sich wie folgt aufgliedern:

AUFWENDUNGEN AUS DEM IMMOBILIENVERMÖGEN	
in TEUR	2014/15
Leerstand	-3.161,9
Instandhaltungsaufwendungen	-34.091,6
Hauseigentümergebetriebskosten	-8.167,9
Aufwendungen aus Asset Management	-8.927,4
Forderungsabschreibung aus Asset Management	-4.937,7
Sonstiger Aufwand	-3.399,1
Summe	-62.685,6

Unter der Position Leerstand werden Betriebskosten ausgewiesen, die aufgrund einer Nichtvermietung von der BUWOG Group als Eigentümer getragen werden müssen.

Instandhaltungsaufwendungen beinhalten Aufwendungen in Verbindung mit der Instandhaltung des Immobilienvermögens, die den beizulegenden Zeitwert des Immobilienvermögens nicht erhöhen.

Hauseigentümergebetriebskosten beinhalten Aufwendungen für Strom und Property Management, die dem Immobilienvermögen zuzurechnen sind, sowie sonstige Kosten, die nicht an Mieter weiterverrechnet werden dürfen.

Die Position Aufwendungen aus Asset Management beinhaltet Personal- und Sachaufwendungen, die in Zusammenhang mit der Vermietung und Verwaltung der Objekte stehen.

Forderungsabschreibungen aus Asset Management beinhalten Wertberichtigungen für überfällige Mietforderungen.

Im sonstigen Aufwand werden im Wesentlichen Aufwendungen für Werbung, Pacht- und Baurechtszinsen, Provisionen für die Wiedervermietung und entstandene Aufwendungen aus Mietstreitigkeiten ausgewiesen.

5.1.4 Aufwendungen für Betriebskosten und Fremdverwaltungen

Die Position Betriebskostenaufwendungen in Höhe von TEUR 102.557,0 beinhaltet Personal- und sonstige Aufwendungen aus der Eigenverwaltung von Objekten in Österreich und der Fremdverwaltung in Österreich und Deutschland in Höhe von TEUR 19.088,9. In den sonstigen Aufwendungen sind direkte Betriebskostenaufwendungen, die aus Aufwendungen für Büros, Telefon und übrigen Aufwendungen bestehen, enthalten. Die Betriebskostenaufwendungen beinhalten auch direkte betriebliche Aufwendungen, die an Mieter weiterverrechenbare Betriebskosten darstellen.

Die Betriebskostenaufwendungen stehen in Verbindung mit den weiterverrechenbaren Betriebskosten (siehe Kapitel 5.1.2 Umsatzerlöse).

5.2 ERGEBNIS AUS PROPERTY SALES

Die Erlöse aus Immobilienverkäufen resultieren aus Einnahmen aus Einzelwohnungs- und Blockverkäufen (Objekt- oder Portfolioverkäufe). Diese repräsentieren den beizulegenden Zeitwert der Immobilie im Transaktionszeitpunkt. Deshalb stehen ihnen Buchwertabgänge in gleicher Höhe gegenüber.

Der Gewinn/Verlust aus dem Verkauf von Immobilienvermögen ist in der Position „Neubewertung von veräußertem und zur Veräußerung verfügbarem Immobilienvermögen“ enthalten.

Die sonstigen Aufwendungen aus Immobilienverkäufen beinhalten sämtliche Personal- und sonstigen Aufwendungen, die in direktem Zusammenhang mit dem Verkaufsprozess der Einzelwohnungs- und Blockverkäufe stehen, wie beispielsweise Gehälter für Mitarbeiter und Maklergebühren.

5.3 ERGEBNIS AUS PROPERTY DEVELOPMENT

Das Ergebnis aus Property Development beinhaltet den Erlös aus dem Verkauf von Immobilienvorräten abzüglich der Kosten, die in Verbindung mit der Immobilienentwicklung stehen. Des Weiteren sind im Ergebnis aus Property Development die Ergebnisse aus Verkäufen von unbebauten Grundstücken, die ursprünglich zur Entwicklung erworben wurden, enthalten.

Die sonstigen Aufwendungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten beinhalten sämtliche Personal- und Sachaufwendungen, die in direktem Zusammenhang mit dem Verkauf von Immobilienvorräten stehen, sowie die Aufwendungen aus der Bewertung der Immobilienvorräte in Höhe von TEUR 691,5 (siehe Kapitel 6.10 Immobilienvorräte).

Die sonstigen Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung in Höhe von TEUR 8.777,1 betreffen mit einem Betrag in Höhe von TEUR 6.644,0 Personalaufwendungen der Projektentwicklung und -durchführung sowie Aufwendungen in Zusammenhang mit der Projektentwicklung, die nicht aktivierungsfähig sind, weil sie nicht auf ein spezielles Projekt zurechenbar sind bzw. Aufwendungen vor Projektstart betreffen. In den sonstigen Aufwendungen sind ferner die Zuführung zu Rückstellungen für Schadensfälle und Gewährleistungsaufwendungen enthalten. Hinsichtlich des Ergebnisses aus Endkonsolidierung im Ergebnis aus Property Development siehe Kapitel 3.3 Endkonsolidierungen.

5.4 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten Erträge, die keinem der drei Geschäftsfelder (Asset Management, Property Sales und Property Development) zuzurechnen sind, und setzen sich wie folgt zusammen:

SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

in TEUR	2014/15	2013/14
Versicherungsvergütungen	146,1	0,0
Erträge aus ausgebuchten Verbindlichkeiten	488,4	0,0
Ergebnis aus Endkonsolidierungen	292,2	0,0
Haftungsprovision	4.990,3	0,0
Übrige	1.892,2	7,2
Summe	7.809,2	7,2

Das Ergebnis aus Endkonsolidierungen steht in Zusammenhang mit der Endkonsolidierung der BUWOG Facility Management GmbH (für nähere Details siehe Kapitel 3.3 Endkonsolidierungen). Die Haftungsprovision wurde von einer Gesellschaft der IMMOFINANZ Group vereinnahmt (siehe Kapitel 8.1.4 Gegebene Sicherheiten).

5.5 SONSTIGE NICHT DIREKT ZURECHENBARE AUFWENDUNGEN

Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen bestehen aus Aufwendungen, die den drei Geschäftsfeldern (Asset Management, Property Sales und Property Development) nicht direkt zurechenbar sind, und bestehen aus den folgenden Aufwendungen:

SONSTIGE NICHT DIREKT ZURECHENBARE AUFWENDUNGEN

in TEUR	2014/15	2013/14
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	-5.853,0	-696,3
Werbung und Marketing	-2.735,9	-69,1
Abschreibungen	-1.880,1	-6,4
EDV und Kommunikationsaufwand	-3.525,8	0,0
Personalaufwand	-11.172,3	-118,5
Haftungsprovisionen im Zusammenhang mit Grundstücksankäufen und Krediten	-547,4	0,0
Aufwendungen für Bewertungsgutachten	-1.087,5	0,0
Übrige	-5.371,2	-135,7
Summe	-32.173,2	-1.026,0

Die Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen betreffen im Wesentlichen Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsaufwendungen sowie Beratungsaufwendungen für Akquisitionen und sonstige Rechts- und Beratungsaufwendungen.

Die Aufwendungen für Werbung und Marketing resultieren aus allgemeiner Unternehmenswerbung (Public Relations).

In den Abschreibungen sind die planmäßigen Abschreibungen von sonstigen immateriellen Vermögenswerten sowie von Sachanlagen enthalten.

Der in den nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen enthaltene Personalaufwand umfasst Aufwendungen aus jenen nicht operativ tätigen Unternehmensbereichen, deren Leistungen den Geschäftsbereichen der BUWOG Group nicht direkt zugerechnet werden können.

Die übrigen nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen betreffen im Wesentlichen Reisekosten, KFZ-Kosten, Betriebskosten für von der BUWOG Group verwendete Immobilien sowie sonstige Steuern und Gebühren.

5.6 PERSONALAUFWENDUNGEN

Die Personalaufwendungen für die Mitarbeiter der BUWOG Group setzen sich wie folgt zusammen:

PERSONALAUFWENDUNGEN

in TEUR	2014/15	2013/14
Löhne	-1.228,8	0,0
Gehälter	-30.088,5	-102,2
Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben und sonstige Sozialaufwendungen	-7.614,1	-15,5
Aufwendungen für beitragsorientierte Pläne		
Beiträge an Mitarbeitervorsorgekassen	-202,6	0,0
Beiträge an Pensionskassen	-418,9	0,0
Aufwendungen für leistungsorientierte Pläne		
Pensionen	-116,4	0,0
Abfertigungen	-132,7	0,0
Aufwendungen für anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen	-1.180,1	0,0
Sonstige Personalaufwendungen	-1.599,7	-0,8
Summe	-42.581,8	-118,5
davon im Ergebnis aus Asset Management	-23.794,6	0,0
davon im Ergebnis aus Property Sales	-1.701,4	0,0
davon im Ergebnis aus Property Development	-5.913,5	0,0
davon in den sonstigen nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen	-11.172,3	-118,5

Die Aufwendungen für beitragsorientierte Pläne betreffen in Österreich vor allem Beiträge an Mitarbeitervorsorgekassen. Dies betrifft Dienstverhältnisse, die nach dem 31. Dezember 2002 begonnen haben. Für diese Dienstnehmer sind Beiträge in Höhe von 1,53% des Lohns bzw. Gehalts an eine Mitarbeitervorsorgekasse zu zahlen. Des Weiteren zahlt die BUWOG Group in Österreich und Deutschland aufgrund vertraglicher Vereinbarungen Beiträge in Pensionskassen ein.

Der durchschnittliche Mitarbeiterstand (FTE) der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen in den Geschäftsjahren 2014/15 und 2013/14 stellt sich wie folgt dar:

MITARBEITERSTAND

	2014/15	2013/14
Arbeiter	57	68
Angestellte	549	338
Summe	606	406

5.7 NEUBEWERTUNG VON IMMOBILIENVERMÖGEN

Das Bewertungsergebnis zeigt sämtliche Anpassungen auf den beizulegenden Zeitwert (Auf- und Abwertungen) derjenigen Immobilien, die in der Bilanz im Immobilienvermögen dargestellt sind.

Die Neubewertungsgewinne/-verluste im Zeitraum 1. Mai 2014 bis 30. April 2015 gliedern sich wie folgt:

NEUBEWERTUNG VON IMMOBILIENVERMÖGEN

in TEUR	Immobilienvermögen	In Bau befindliches Immobilienvermögen	Veräußertes und zur Veräußerung verfügbares Immobilienvermögen
Aufwertung	124.266,3	1.523,5	46.709,0
Abwertung	-18.581,1	-508,3	-315,2
Summe	105.685,2	1.015,2	46.393,8

Die Neubewertungsgewinne im Zeitraum 1. Mai 2014 bis 30. April 2015 stellen sich, getrennt nach Ländern, wie folgt dar:

AUFWERTUNG VON IMMOBILIENVERMÖGEN

in TEUR	Immobilienvermögen	In Bau befindliches Immobilienvermögen	Veräußertes und zur Veräußerung verfügbares Immobilienvermögen
Österreich	54.772,0	1.523,5	46.633,0
Deutschland	69.494,3	0,0	76,0
Summe	124.266,3	1.523,5	46.709,0

Der im Geschäftsjahr 2014/15 entstandene Neubewertungsverlust gliedert sich, getrennt nach Ländern, wie folgt:

ABWERTUNG VON IMMOBILIENVERMÖGEN

in TEUR	Immobilienvermögen	In Bau befindliches Immobilienvermögen	Veräußertes und zur Veräußerung verfügbares Immobilienvermögen
Österreich	-17.501,7	-508,3	-315,2
Deutschland	-1.079,4	0,0	0,0
Summe	-18.581,1	-508,3	-315,2

5.8 GEWINN AUS EINEM ERWERB ZU EINEM PREIS UNTER MARKTWERT

In diesem Posten werden die ergebniswirksam erfassten passiven Unterschiedsbeträge aus dem Erwerb von Tochterunternehmen ausgewiesen. Der im Geschäftsjahr 2014/15 erfasste Gewinn aus einem Erwerb zu einem Preis unter Marktwert in Höhe von TEUR 4.334,2 resultiert vollständig aus dem Erwerb des Apollo-Portfolios (für Details siehe Kapitel 3.2 Unternehmenszusammenschlüsse (Erstkonsolidierungen)). Im Geschäftsjahr 2013/14 wurden keine passiven Unterschiedsbeträge ergebniswirksam erfasst.

5.9 FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis gliedert sich wie folgt:

FINANZERGEBNIS

in TEUR	2014/15	2013/14
Finanzierungsaufwand	-55.221,6	-28,8
Finanzierungsertrag	2.979,6	0,0
Bewertungsergebnis derivative Finanzinstrumente	-42.663,6	0,0
Bewertungsergebnis von Finanzinstrumenten der Bewertungskategorie erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value Option)	-105.587,8	0,0
Aufwand Rückzahlung Wandelschuldverschreibungen	-13.139,5	0,0
Übrige	-3.291,7	0,0
Sonstiges Finanzergebnis	-164.682,6	0,0
Finanzergebnis	-216.924,6	-28,8

Der Finanzierungsaufwand resultiert im Wesentlichen aus gezahlten und abgegrenzten Zinsen für Kredite und Derivate. Der Finanzierungsertrag resultiert aus Zinsen für liquide Mittel und Bankguthaben sowie aus Zinsen für verzinsliche Ausleihungen und Forderungen, die von der BUWOG Group begeben wurden.

Zinsaufwendungen im Zusammenhang mit Finanzinstrumenten, die nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, belaufen sich auf TEUR 28.630,3 (2013/14: TEUR 28,8). Zinserträge im Zusammenhang mit Finanzinstrumenten, die nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, belaufen sich auf TEUR 2.641,3.

Der Finanzierungsaufwand wurde im Geschäftsjahr 2014/15 in Höhe von TEUR 573,1 um aktivierte Fremdkapitalkosten auf die in Entwicklung befindlichen Immobilienvorräte gekürzt. Der gewichtete durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz betrug hierbei 2,37%.

Im Finanzierungsaufwand sind Zinsaufwendungen für zum beizulegenden Zeitwert bewertete Derivate in Höhe von TEUR 11.117,7 enthalten und im Finanzierungsertrag sind korrespondierende Zinserträge in Höhe von TEUR 112,4 ausgewiesen.

Im Bewertungsergebnis derivativer Finanzinstrumente sind Erträge in Höhe von TEUR 6.464,3 aus der Bewertung von Derivaten enthalten.

Sowohl das im sonstigen Finanzergebnis ausgewiesene unbare Ergebnis aus der Bewertung von Derivaten als auch das unbare Bewertungsergebnis von Finanzinstrumenten, die in die Bewertungskategorie erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet designiert wurden (Fair Value Option), sind auf das Abflachen der zugrunde liegenden Zinskurve im Geschäftsjahr 2014/15 zurückzuführen.

5.10 ERTRAGSTEUERN

Als Ertragsteuern sind sowohl die in den einzelnen Gesellschaften gezahlten oder geschuldeten Steuern vom Einkommen als auch die latenten Steuerabgrenzungen ausgewiesen.

ERTRAGSTEUERN

in TEUR	2014/15	2013/14
Laufende Ertragsteueraufwendungen	-10.711,4	0,0
Latente Steuerabgrenzungen	-177,0	7,0
Summe	-10.888,4	7,0

Die Überleitung der rechnerischen Ertragsteuerbelastung auf die tatsächliche Ertragsteuerbelastung gemäß Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung stellt sich wie folgt dar:

STEUERÜBERLEITUNG

in TEUR	2014/15	%	2013/14	%
Ergebnis vor Ertragsteuern	51.561,5		-1.047,6	
Ertragsteueraufwand zum Steuersatz von 25%	-12.890,4	25,0%	261,9	25,0%
Auswirkung abweichender Steuersätze	7.280,6	-14,1%	0,0	0,0%
Firmenwertabschreibung/Auflösung negativer Firmenwerte	1.083,6	-2,1%	0,0	0,0%
Nicht aktivierte Verlustvorträge und Nichtansatz von Steuerabgrenzungen	-4.811,2	9,3%	-254,9	-24,3%
Steuerlich nicht wirksame Aufwendungen und Erträge	-1.113,3	2,2%	0,0	0,0%
Aperiodische Effekte	-937,7	1,8%	0,0	0,0%
Sonstige nicht temporäre Differenzen	500,0	-1,0%	0,0	0,0%
Effektivsteuerbelastung	-10.888,4	21,1%	7,0	0,7%

Die in 2014/15 und 2013/14 nicht angesetzten latenten Steuern betreffen aktive latente Steuern auf Verlustvorträge und auf sonstige temporäre Differenzen, deren Verwertbarkeit nicht ausreichend wahrscheinlich ist.

Die Auswirkungen abweichender Steuersätze auf die effektive Steuerbelastung ergeben sich aus dem Unterschied des österreichischen Steuersatzes von 25% zu den lokal gültigen Steuersätzen.

Aus der Ausschüttung von Dividenden durch den Konzern an die Anteilseigner ergeben sich keine ertragssteuerlichen Konsequenzen.

5.11 ERGEBNIS JE AKTIE

Das Ergebnis je Aktie wird gemäß IAS 33 ermittelt, indem das Konzernergebnis durch die gewichtete Anzahl der sich im Geschäftsjahr 2014/15 in Umlauf befindlichen Aktien dividiert wird.

ERGEBNIS JE AKTIE

	2014/15	2013/14
Gewichtete Anzahl der Aktien (unverwässert)	99.613.479	7.848.540
Verwässerungseffekt Aktienoptionen	75.576	0
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	99.689.055	7.848.540
Konzernergebnis exkl. nicht beherrschende Anteile in EUR	39.749.900	-1.040.600
Unverwässertes Ergebnis pro Aktie in EUR	0,40	-0,13
Verwässertes Ergebnis pro Aktie in EUR	0,40	-0,13

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie wurde durch Division des den Anteilseignern zurechenbaren Konzerngewinnes durch die während des Jahres im Umlauf befindliche gewichtete Anzahl von Stammaktien ermittelt.

Zur Ermittlung des verwässerten Ergebnisses je Aktie wurde die Anzahl der Stammaktien so angepasst, dass alle in Stammaktien umtauschfähigen Rechte berücksichtigt wurden. Aktienoptionen wurden in der Weise angesetzt, dass rechnerisch jene Anzahl an Gratisaktien ermittelt wurde, die sich aufgrund des Marktpreises (Jahresdurchschnitt der Aktienkurse) bei Annahme der Ausübung der Rechte zum Stichtag ergibt. Dieser Vorteil wurde zu den im Umlauf befindlichen Stammaktien addiert. Der Konzerngewinn wurde nicht angepasst.

6. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

Das gesamte Vermögen und die gesamten Verbindlichkeiten der BUWOG Group sind mit Ende April 2014 im Rahmen einer Transaktion unter gemeinsamer Beherrschung (common control transaction) übergegangen. Die in der Konzernbilanz der BUWOG Group angesetzten Buchwerte wurden unverändert aus dem IFRS-Konzernabschluss der IMMOFINANZ Group übernommen, zinsgünstige Darlehen der öffentlichen Hand sowie damit zusammenhängende Schuldübernahmen wurden unter Anwendung des IFRS 1 als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

6.1 IMMOBILIENVERMÖGEN

6.1.1 Beizulegender Zeitwert

Die detaillierte Entwicklung der beizulegenden Zeitwerte des Immobilienvermögens wird im Folgenden dargestellt. Der Einfluss aus der Veränderung des Konsolidierungskreises ist gesondert abgebildet. Hinsichtlich der für die Bewertung maßgeblichen Eingangsparameter (Inputfaktoren) und der Fair-Value-Hierarchie nach IFRS 13 wird auf Kapitel 2.4.2 Immobilienvermögen und in Bau befindliches Immobilienvermögen verwiesen. Die Entwicklung der beizulegenden Zeitwerte des Immobilienvermögens je Segment stellt sich wie folgt dar:

IMMOBILIENVERMÖGEN JE SEGMENT

in TEUR	Österreich	Deutschland	Gesamt
Stand 1. Mai 2013	0,0	0,0	0,0
Zugang common control transaction	2.208.613,7	422.959,8	2.631.573,5
Stand 30. April 2014	2.208.613,7	422.959,8	2.631.573,5
Stand 1. Mai 2014	2.208.613,7	422.959,8	2.631.573,5
Zugang Konsolidierungskreis	0,0	983.799,5	983.799,5
Zugänge	12.440,2	18.491,3	30.931,5
Abgänge	-118.489,7	-309,7	-118.799,4
Neubewertung	83.588,1	68.490,9	152.079,0
Umbuchungen	-52.543,3	-428,6	-52.971,9
Umgliederung IFRS 5	-5.090,0	-759,6	-5.849,6
Stand 30. April 2015	2.128.519,0	1.492.243,6	3.620.762,6

Der Zugang Konsolidierungskreis in Deutschland betrifft das im Zuge von Unternehmenszusammenschlüssen übernommene Immobilienvermögen (siehe Kapitel 3.2 Unternehmenszusammenschlüsse (Erstkonsolidierungen)). Die Zugänge im Geschäftsjahr 2014/15 bestehen im Wesentlichen aus Instandhaltungen, die den beizulegenden Zeitwert erhöhen, sowie aus Zugängen betreffend Asset Deals, die keinen Geschäftsbetrieb iSd. IFRS 3 darstellen, in Höhe von TEUR 12.343,9 (Österreich TEUR 6.394,9 sowie Deutschland TEUR 5.949,0). Die Abgänge im Geschäftsjahr 2014/15 betreffen im Wesentlichen den Verkauf von Einzelimmobilien und Immobilienportfolios (Block Sales) im Umfang von 604 Einheiten und 43.817 m² sowie den Verkauf von Einzelwohnungen (Unit Sales) im Umfang von 612 Einheiten und 48.047 m² in Österreich. Die Umbuchungen betreffen im Wesentlichen Umgliederungen zu Immobilienvorräten.

Der Buchwert der als Sicherstellung für langfristige Fremdfinanzierungen verpfändeten Immobilien beträgt TEUR 3.456.627,2 (30. April 2014: TEUR 2.286.300,5). Die Restschuld der korrespondierenden besicherten Verbindlichkeiten beträgt TEUR 1.978.168,6 (30. April 2014: TEUR 1.014.336,4).

6.1.2 Leasing

Das Immobilienvermögen der BUWOG Group umfasst im Wesentlichen Wohnungen, die an Dritte vermietet werden. In geringem Ausmaß vermietet die BUWOG Group Liegenschaften für Büros, Einzelhandel, Stellplätze und Garagierung. Die aus Leasingverhältnissen erzielten Erlöse sind unter Kapitel 5.1.1 Mieterlöse dargestellt.

Da der Immobilienbestand im Wesentlichen aus Wohnbauten in Österreich und Deutschland besteht, sind die Leasingvereinbarungen relativ homogen. Es bestehen teilweise Mietkaufoptionen auf Grundlage landesrechtlicher Wohnbauförderungsgesetze. Verlängerungs- und Preisanpassungsklauseln werden mit jedem Leasingnehmer individuell ausgehandelt.

Sämtliche Leasingverhältnisse der BUWOG Group als Leasinggeber sind als Operating-Leasingverhältnisse zu qualifizieren, weshalb das gesamte vermietete Immobilienvermögen in der Bilanz der BUWOG Group angesetzt ist.

Die Bestandsmieten werden im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten entwickelt. Zur Ableitung der Marktmiete für Neuvermietungen wurden Mietspiegel und Mietangebote von Vergleichsobjekten sowie aktuelle Vermietungen herangezogen.

Ein Großteil des Immobilienvermögens der BUWOG Group in Österreich unterliegt dem Prinzip der „Kostendeckung“ gemäß österreichischen Gesetzen. Insbesondere unterliegt die Mehrheit des Portfolios dem Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz (WGG), weil die BUWOG - Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH und die ESG Wohnungsgesellschaft mbH Villach bis zum April 2001 gemeinnützige Organisationen waren. Das Prinzip der „Kostendeckung“ besagt, dass das monatliche Entgelt nicht höher und auch nicht niedriger sein darf, als sich aus den Herstellungskosten, ihrer Finanzierung, den laufenden Hausbewirtschaftungskosten und verschiedenen anderen Aufwendungen ergibt.

Für bestimmte Mietverhältnisse sieht das WGG Bestandsmieten vor, die mit den gesetzlichen Richtwermieten für das Land Burgenland abzüglich eines Abschlages von 30% begrenzt sind. Diese Bestandsmieten werden jährlich angepasst und beinhalten die Verrechnung von Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen. Verwaltungskosten sowie kalkulatorische Zinsen für von der Gesellschaft zur Finanzierung der Grundkosten eingesetzte Eigenmittel können zusätzlich verrechnet werden. Als Folge der Beschränkungen durch das WGG werden die Mieterlöse in Österreich in den kommenden Jahren nicht wesentlich steigen.

Bisher waren in Deutschland im frei finanzierten Wohnungsbau die Mieterhöhungsregelungen auf die Bestandsmietverträge beschränkt. § 558 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) Abs. 1 bis 3 regelt dabei die Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete innerhalb von 3 Jahren um maximal 20% (in einigen Bundesländern nur bis maximal 15%). § 559 Abs. 1 bis 3 BGB beinhaltet die Mieterhöhung bei Modernisierung, nach dem jährlich 11 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten umlegbar sind.

Seit 1. Juni 2015 sind nun die Bundesländer bevollmächtigt, die Mietpreisbremse einzuführen. Berlin, Hamburg, Nordrhein-Westfalen und Bayern (jeweils auf Stadt-, Kreis- bzw. Gemeindeebene) haben dies bereits umgesetzt. Weitere Länder werden folgen. Das Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs sieht vor, dass erstmalig bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen die zulässige Miete in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt in einem 5-Jahres-Geltungszeitraum höchstens auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich 10% angehoben werden darf. Neubauwohnungen mit Fertigstellung nach dem 1. Oktober 2014 sind von der Kappung ausgenommen. Ebenso gilt weiterhin § 559 Abs. 1 bis 3 BGB.

Rechtliche Unsicherheiten gibt es aktuell noch bezüglich der Definition der „umfassenden Wohnungsanierung“. Laut dem BM für Justiz und für Verbraucherschutz ist eine umfassende Sanierung dann gegeben, wenn „die Investition etwa ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwands erreicht“ (rund 700–800 EUR/m²). Zudem wird von vielen Marktteilnehmern und Gerichten angezweifelt, ob die lokalen Mietspiegel als Basis der ortsüblichen Vergleichsmiete einer wissenschaftlichen Prüfung standhalten. Hierzu soll ein zweites Gesetzespaket verabschiedet werden.

Weitere Mietrechtsbeschränkungen im Zusammenhang mit dem Immobilienvermögen der BUWOG Group in Deutschland stammen unter anderem aus dem Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetz (SHWoFG). Seit Inkrafttreten der Gesetzesänderung zum 1. Juli 2009 gilt die zu diesem Zeitpunkt vereinbarte Kostenmiete als sogenannte Basismiete. Beginnend mit dem 1. Juli 2014 können auf Basis des § 16 SHWoFG (welcher nunmehr Mieterhöhungsmöglichkeiten nach § 558 BGB zulässt) die Basismieten innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren um maximal 9% angehoben werden (abweichende Kappungsgrenze). Mit Entfall der im Zusammenhang mit der Förderung vereinbarten Mietpreisbindung, frühestens jedoch zum 31. Dezember 2018, ist eine Anhebung der Miete um maximal 20% auf der Grundlage der gesetzlichen Vorgaben möglich. Die vorgenannte Kappungsgrenze gilt nicht bei Modernisierungen. Hier gelten die gesetzlichen Erhöhungsmöglichkeiten. Während des Bestehens der Mietpreisbindung ist auch im Rahmen der Neuvermietung die zuvor genannte Mietpreisbindung zu beachten. Nach Wegfall der Bindung können Neuvermietungen zur Marktmiete erfolgen. Ferner gilt für die öffentlich geförderten Mietwohnungen die sogenannte Belegungsbindung. Hiernach darf eine Vermietung nur an einen bestimmten, zum Bezug der Wohnung berechtigten Personenkreis erfolgen.

Die durch die BUWOG Group abgeschlossenen Mietverträge für Wohnimmobilien sind grundsätzlich mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Monatsende durch den Mieter kündbar. In den ersten drei Monaten im Wirtschaftsjahr 2015/16 wurden auf Grundlage der zum 30. April 2015 bestehenden Verträge EUR 48,5 Mio. (Vorjahr: EUR 29,8 Mio.) an Mieterlösen erzielt.

6.2 IN BAU BEFINDLICHES IMMOBILIENVERMÖGEN

Die Entwicklung der beizulegenden Zeitwerte des in Bau befindlichen Immobilienvermögens stellt sich wie folgt dar:

IN BAU BEFINDLICHES IMMOBILIENVERMÖGEN

in TEUR	In Bau befindliches Immobilienvermögen
Stand 1. Mai 2013	0,0
Zugang common control transaction	10.926,1
Stand 30. April 2014	10.926,1
Stand 1. Mai 2014	10.926,1
Zugänge	3.179,1
Neubewertung	1.015,2
Umbuchungen	-542,4
Stand 30. April 2015	14.578,0

Bei den Zugängen zum in Bau befindlichen Immobilienvermögen handelt es sich um aktivierte Baukosten. Zum 30. April 2015 ist in Bau befindliches Immobilienvermögen mit einem Buchwert von TEUR 7.478,0 als dingliche Sicherheit für Verbindlichkeiten bestellt.

6.3 SONSTIGE SACHANLAGEN

Die Entwicklung der sonstigen Sachanlagen im aktuellen Geschäftsjahr stellt sich wie folgt dar:

SONSTIGE SACHANLAGEN

in TEUR	Sonstige Sachanlagen
Anschaffungskosten 1. Mai 2014	18.915,5
Veränderung Konsolidierungskreis	495,9
Zugänge	656,7
Abgänge	-405,7
Umbuchungen	-376,6
Anschaffungskosten 30. April 2015	19.285,8
Kumulierte Abschreibung 1. Mai 2014	-11.055,6
Veränderung Konsolidierungskreis	2,3
Abgänge	217,1
Umbuchungen	0,0
laufende Abschreibung	-1.048,2
Kumulierte Abschreibung 30. April 2015	-11.884,4
Buchwerte 30. April 2015	7.401,4

SONSTIGE SACHANLAGEN - VORJAHR

in TEUR	Sonstige Sachanlagen
Anschaffungskosten 1. Mai 2013	0,0
Zugang common control transaction	18.896,0
Zugänge	19,5
Anschaffungskosten 30. April 2014	18.915,5
Kumulierte Abschreibung 1. Mai 2013	0,0
Zugang common control transaction	-11.049,1
laufende Abschreibung	-6,5
Kumulierte Abschreibung 30. April 2014	-11.055,6
Buchwerte 30. April 2014	7.859,9

Die sonstigen Sachanlagen bestehen im Wesentlichen aus den selbst genutzten Bürogebäuden der BUWOG Group. Abschreibungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung in den sonstigen nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen ausgewiesen (siehe Kapitel 5.5 Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen). Im Geschäftsjahr 2014/15 wurde keine außerplanmäßige Abschreibung auf sonstige Sachanlagen vorgenommen. Im Geschäftsjahr 2014/15 gab es keine Wertaufholungen. Im Berichtszeitraum waren keine sonstigen Sachanlagen als Sicherheit für Verbindlichkeiten bestellt.

6.4 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Die Immateriellen Vermögenswerte setzten sich wie folgt zusammen:

IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

in TEUR	30. April 2015	30. April 2014
Firmenwerte	5.644,5	239,7
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	1.367,1	1.459,6
Summe	7.011,6	1.699,3

6.4.1 Firmenwerte

Hinsichtlich der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden von Firmenwerten wird auf die Kapitel 2.2.3 Unternehmenszusammenschlüsse (Erstkonsolidierungen) und 2.4.8 Wertminderungen verwiesen.

Die Entwicklung der Firmenwerte stellte sich im laufenden Berichtsjahr wie folgt dar:

FIRMENWERTE

in TEUR	Firmenwerte
Stand 1. Mai 2013	0,0
Zugang common control transaction	239,7
Stand 30. April 2014	239,7
Stand 1. Mai 2014	239,7
Zugang Erstkonsolidierung	5.404,8
Stand 30. April 2015	5.644,5

Der im Geschäftsjahr 2014/15 zugegangene Firmenwert resultiert vollständig aus der „DGAG-Transaktion“ (siehe Kapitel 3.2 Unternehmenszusammenschlüsse (Erstkonsolidierungen)) und ist dem Segment Deutschland zuzuordnen. Des Weiteren ist dieser Firmenwert vollständig einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit zugeordnet, welche die Basis für den Werthaltigkeitstest (Impairment-Test) darstellt.

Im Rahmen des Impairment-Tests wird der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten durch den Nutzungswert bestimmt. Der Bestimmung des Nutzungswertes liegen Cashflow-Planungen zugrunde, die auf der vom Vorstand genehmigten und zum Zeitpunkt der Durchführung des Impairment-Tests gültigen Mittelfristplanung für eine Periode von fünf Jahren basieren. Cashflows nach diesem Zeitraum werden unter Nutzung einer Wachstumsrate extrapoliert. Die wesentlichen Annahmen des Managements bei der Berechnung der Nutzungswertes der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten sind die geplanten Umsatzerlöse, EBIT-Marge und Diskontierungszinssätze. Der Berechnung wurde eine angemessene EBIT-Marge auf Basis der regionalen Performance zugrunde gelegt.

Der zum 30. April 2015 durchgeführte Impairment-Test ergab keinen Wertminderungsbedarf.

6.4.2 Sonstige immaterielle Vermögenswerte

Die Entwicklung der sonstigen immateriellen Vermögenswerte (ohne Firmenwerte) stellt sich wie folgt dar:

SONSTIGE IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

in TEUR	Sonstige immaterielle Vermögenswerte
Anschaffungskosten 1. Mai 2014	8.205,4
Zugänge	823,7
Abgänge	-89,3
Anschaffungskosten 30. April 2015	8.939,8
Kumulierte Abschreibung 1. Mai 2014	-6.745,8
Abgänge	5,0
laufende Abschreibung	-831,9
Kumulierte Abschreibung 30. April 2015	-7.572,7
Buchwerte 30. April 2015	1.367,1

SONSTIGE IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE - VORJAHR

in TEUR	Sonstige immaterielle Vermögenswerte
Anschaffungskosten 1. Mai 2013	0,0
Zugang common control transaction	8.205,4
Anschaffungskosten 30. April 2014	8.205,4
Kumulierte Abschreibung 1. Mai 2013	0,0
Zugang common control transaction	-6.745,8
Kumulierte Abschreibung 30. April 2014	-6.745,8
Buchwerte 30. April 2014	1.459,6

Bei den sonstigen immateriellen Vermögenswerten handelt es sich ausschließlich um von Dritten erworbene Vermögenswerte. Betreffend die sonstigen immateriellen Vermögenswerte wurden im Geschäftsjahr 2014/15 weder außerplanmäßige Abschreibungen noch Wertaufholungen von außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen.

Im Geschäftsjahr 2014/15 waren keine sonstigen immateriellen Vermögensgegenstände als Sicherheit für Verbindlichkeiten bestellt. An all diesen Vermögenswerten besteht ein unbeschränktes Eigentumsrecht.

6.5 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE FORDERUNGEN

Folgende Tabellen zeigen die nach Restlaufzeiten gegliederten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen finanziellen und nicht finanziellen Forderungen:

FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE FORDERUNGEN

in TEUR	30. April 2015	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 1 Jahr
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
Mietforderungen	3.366,9	3.366,9	0,0
Übrige	3.919,4	3.521,6	397,8
Summe Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.286,3	6.888,5	397,8
Sonstige finanzielle Forderungen			
Liquide Mittel gesperrt	24.809,3	24.809,3	0,0
Offene Kaufpreisforderungen aus Immobilienverkäufen	84.777,4	84.777,4	0,0
Übrige	29.258,0	26.266,0	2.992,0
Summe sonstige finanzielle Forderungen	138.844,7	135.852,7	2.992,0
Sonstige nichtfinanzielle Forderungen			
Finanzamt	898,7	898,7	0,0
Summe sonstige nichtfinanzielle Forderungen	898,7	898,7	0,0
Summe	147.029,7	143.639,9	3.389,8

FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE FORDERUNGEN - VORJAHR

in TEUR	30. April 2014	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 1 Jahr
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
Mietforderungen	4.582,0	4.582,0	0,0
Übrige	3.339,0	2.936,3	402,7
Summe Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.921,0	7.518,3	402,7
Sonstige finanzielle Forderungen			
Liquide Mittel gesperrt	10.157,0	10.157,0	0,0
Forderung aus Wandelschuldverschreibungen	260.129,4	260.129,4	0,0
Offene Kaufpreisforderungen aus Immobilienverkäufen	53.693,2	53.693,2	0,0
Deposit DGAG	20.000,0	20.000,0	0,0
Übrige	26.288,4	25.683,5	604,9
Summe sonstige finanzielle Forderungen	370.268,0	369.663,1	604,9
Sonstige nichtfinanzielle Forderungen			
Finanzamt	1.963,2	1.963,2	0,0
Summe sonstige nichtfinanzielle Forderungen	1.963,2	1.963,2	0,0
Summe	380.152,2	379.144,6	1.007,6

Die in den sonstigen finanziellen Forderungen ausgewiesenen gesperrten liquiden Mittel betreffen Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen.

Die sonstigen finanziellen Forderungen betreffen mit TEUR 20.181,6 (30. April 2014: TEUR 274.357,5; davon TEUR 260.129,4 Forderungen aus Wandelschuldverschreibungen) Forderungen gegenüber der IMMOFINANZ Group. In diesem Betrag ist auch die Forderung aus dem Schlussausgleich aus der Auflösung der Steuergruppe mit der IMMOFINANZ AG enthalten. Der Nominalwert der Forderung aus Wandelschuldverschreibungen (TEUR 260.000,0) wurde von der IMMOFINANZ AG im 1. Quartal 2014/15 zur Gänze ausbezahlt.

Die offenen Kaufpreisforderungen aus Immobilienverkäufen resultieren zum größten Teil aus dem Segment Österreich und sind vorwiegend auf ortsübliche Abwicklungszeiten hinsichtlich der grundbücherlichen Eintragung zurückzuführen.

Gemäß IFRS 7.37 stellt sich die Analyse der Altersstruktur der finanziellen Vermögenswerte, die zum Bilanzstichtag überfällig, aber noch nicht wertgemindert sind, sowie die Analyse der einzelnen finanziellen Vermögenswerte, die zum Bilanzstichtag einzeln wertgemindert sind, wie folgt dar:

ALTERS- UND FÄLLIGKEITSSTRUKTUR

in TEUR	Buchwert 30. April 2015	davon nicht fällig	davon fällig, aber nicht wertberichtigt	davon fällig und wertberichtigt	Wertberichtigung
Mietforderungen	3.366,9	162,1	582,7	10.009,3	-7.387,2
Übrige	3.919,4	3.919,4	0,0	0,0	0,0
Sonstige finanzielle Forderungen	138.844,7	138.844,7	0,0	0,0	0,0
Summe	146.131,0	142.926,2	582,7	10.009,3	-7.387,2

ALTERSANALYSE DER FÄLLIGEN, ABER NICHT WERTBERICHTIGTEN FINANZINSTRUMENTE

in TEUR	Buchwert 30. April 2015	überfällig bis 3 Monate ¹⁾	überfällig zwischen 3 und 6 Monaten	überfällig zwischen 6 und 12 Monaten	überfällig über 12 Monate
Mietforderungen	582,7	582,7	0,0	0,0	0,0
Summe	582,7	582,7	0,0	0,0	0,0

¹⁾ Die Spalte "überfällig bis 3 Monate" beinhaltet auch sofort fällige Forderungen..

ALTERS- UND FÄLLIGKEITSSTRUKTUR - VORJAHR

in TEUR	Buchwert 30. April 2014	davon nicht fällig	davon fällig, aber nicht wertberichtigt	davon fällig und wertberichtigt	Wertberichtigung
Mietforderungen	4.582,0	2.956,7	1.601,3	2.410,9	-2.386,9
Übrige	3.339,0	3.339,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige finanzielle Forderungen	370.268,0	370.268,0	0,0	0,0	0,0
Summe	378.189,0	376.563,7	1.601,3	2.410,9	-2.386,9

ALTERSANALYSE DER FÄLLIGEN, ABER NICHT WERTBERICHTIGTEN FINANZINSTRUMENTE - VORJAHR

in TEUR	Buchwert 30. April 2014	überfällig bis 3 Monate ¹⁾	überfällig zwischen 3 und 6 Monaten	überfällig zwischen 6 und 12 Monaten	überfällig über 12 Monate
Mietforderungen	1.601,3	1.514,9	86,4	0,0	0,0
Summe	1.601,3	1.514,9	86,4	0,0	0,0

1) Die Spalte "überfällig bis 3 Monate" beinhaltet auch sofort fällige Forderungen..

Das Risiko bei Forderungen gegenüber Mietern/Kunden ist gering, da die Bonität der Mieter/Kunden laufend überprüft wird. Darüber hinaus sind bei Vertragsabschluss vom Mieter prinzipiell ein bis fünf Monatsmieten als Kautions zu hinterlegen bzw. Bankgarantien in entsprechender Höhe vorzulegen, oder es liegen Finanzierungsbeiträge der Mieter vor. Soweit bei den Forderungen ein Ausfallrisiko vorhanden ist, werden diese wertberichtigt. Folglich wurden uneinbringliche und zweifelhafte Forderungen zum Bilanzstichtag wertberichtigt. Diese Wertberichtigungen werden im Ergebnis aus Asset Management erfasst.

Hinsichtlich des weder wertgeminderten noch im Zahlungsverzug befindlichen Bestands der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen deuten zum Bilanzstichtag keine Anzeichen darauf hin, dass die Schuldner ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen werden.

Im Geschäftsjahr 2014/15 wurden Einzelwertberichtigungen auf die unter den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen enthaltenen Mietforderungen vorgenommen. Somit sind auch diese Forderungen nur in Höhe ihrer wahrscheinlichen Einbringlichkeit in der Bilanz enthalten. Insgesamt wurden erfolgswirksame Veränderungen von Wertberichtigungen in der Höhe von TEUR 4.995,3 vorgenommen.

Bei den Wertberichtigungen handelt es sich ausschließlich um Einzelwertberichtigungen.

Die folgende Tabelle zeigt die erfolgswirksame Veränderung der Wertberichtigungen, gegliedert nach Kategorien von Forderungen:

AUFWAND FÜR WERTMINDERUNG

in TEUR	2014/15
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-4.937,7
Sonstige finanzielle Forderungen	-57,6
Sonstige nichtfinanzielle Forderungen	0,0
Summe Wertberichtigungen	-4.995,3

6.6 SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Folgende Tabelle zeigt die Zusammensetzung der sonstigen finanziellen Vermögenswerte:

SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

in TEUR	30. April 2015	30. April 2014
Wertpapiere	1,5	46,7
Ausleihungen	18.861,3	17.031,3
Summe	18.862,8	17.078,0

Die Ausleihungen bestehen im Wesentlichen gegenüber Käufern von Wohnungen der BUWOG GmbH. Die Ausleihungen sind zu 88% (30. April 2014: 97%) durch Hypotheken besichert. Der Zinssatz der Ausleihungen beträgt zwischen 0% und 6% (30. April 2014: zwischen 1% und 6%). Die Annuitätzahlungen erfolgen halbjährlich.

6.7 LATENTE STEUERANSPRÜCHE UND LATENTE STEUERSCHULDEN

Die aktiven und passiven latenten Steuerabgrenzungen zum 30. April 2015 und zum 30. April 2014 resultieren aus folgenden zeitlich begrenzten Unterschieden zwischen den Buchwerten des IFRS-Konzernabschlusses und den korrespondierenden steuerlichen Bemessungsgrundlagen:

LATENTE STEUERABGRENZUNG

in TEUR	30. April 2015		30. April 2014	
	Aktiva	Passiva	Aktiva	Passiva
Immobilienvermögen	1.002,6	226.060,5	2.576,3	169.000,2
Andere Finanzanlagen und sonstige Vermögenswerte	34.214,8	2.028,4	38.713,6	1.887,3
Summe	35.217,4	228.088,9	41.289,9	170.887,5
Sonstige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	13.218,1	6.799,3	1.657,7	8.634,5
Finanzverbindlichkeiten	26.246,1	2.380,7	12.900,7	10.285,4
Summe	39.464,2	9.180,0	14.558,4	18.919,9
Steuerliche Verlustvorträge	10.371,9	0,0	11.373,1	0,0
Aktive/Passive Steuerabgrenzung	85.053,5	237.268,9	67.221,4	189.807,4
Saldierung von aktiven und passiven Steuerabgrenzungen gegenüber derselben Steuerbehörde	-77.992,8	-77.992,8	-65.765,0	-65.765,0
Saldierte aktive und passive Steuerabgrenzung	7.060,7	159.276,1	1.456,4	124.042,4

Auf steuerliche Verlustvorträge und temporäre Differenzen werden aktive Steuerabgrenzungen insoweit gebildet, als es wahrscheinlich ist, dass in absehbarer Zukunft (innerhalb von fünf Jahren) steuerliche Gewinne zur Verrechnung der Verlustvorträge zur Verfügung stehen werden oder in ausreichendem Maß passive latente Steuern bilanziert sind, diese Verpflichtungen dasselbe Steuersubjekt sowie dieselbe Steuerbehörde betreffen und sich die aktiven und passiven latenten Steuern in verrechenbarer Weise ausgleichen.

Die Realisierung latenter Steueransprüche von Konzernunternehmen, die in der laufenden Periode Verluste erlitten haben, hängt von künftig zu versteuernden Ergebnissen ab, die höher als die Ergebniseffekte aus der Auflösung bestehender zu versteuernder temporärer Differenzen sind. Diese latenten Steueransprüche betragen TEUR 923,2 (30. April 2014: TEUR 1.329,1).

Die zum 30. April 2014 direkt im Eigenkapital erfassten latenten Steuern in Höhe von TEUR 2.999,8 betrafen die Eigenkapitalkomponente der Wandelschuldverschreibungen. Steuereffekte im Zusammenhang mit versicherungsmathematischen Gewinnen und Verlusten aus leistungsorientierten Plänen für Leistungen an Dienstnehmer aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses wurden in Höhe von TEUR 91,8 (30. April 2014: TEUR 0,0) im sonstigen Ergebnis erfasst.

Für Verlustvorträge in Höhe von TEUR 69.356,8 (2013/14: TEUR 23.343,2) wurde in der Bilanz kein latenter Steueranspruch angesetzt. Die Verlustvorträge sind unverfallbar.

Temporäre Differenzen in Höhe von TEUR 2.806,8 wurden nicht als latente Steueransprüche und latente Steuerschulden angesetzt.

Der Berechnung der Steuerlatenz liegt für inländische Unternehmen der Steuersatz von 25,00% zugrunde. Für ausländische Unternehmen wird der jeweilige lokale Steuersatz angewendet. Die Steuersätze für die Bewertung der Steuerlatenzen in den einzelnen Ländern stellen sich wie folgt dar:

STEUERSÄTZE

Land	Anwendbarer Steuersatz 2014/15	Anwendbarer Steuersatz 2013/14
Deutschland ¹⁾	15,83% - 31,925%	15,83% - 31,925%
Österreich	25,00%	25,00%

¹⁾ Der Steuersatz in Deutschland kann je nach Sitz des Unternehmens und je nachdem, ob die Gesellschaft gewerbesteuerpflichtig ist oder nicht, variieren.

Angaben zur Gruppenbesteuerung in Österreich

In einer Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung haben sich die ESG Wohnungsgesellschaft mbH Villach (Gruppenträger) und 17 weitere in den Konzernabschluss einbezogene österreichische Gesellschaften (Gruppenmitglieder) zu einer Unternehmensgruppe im Sinne des § 9 Körperschaftsteuergesetz (KStG) zusammengeschlossen. Die Gruppenbildung ist erstmals für das Wirtschaftsjahr 2013/14 wirksam. Im Wirtschaftsjahr 2014/15 wurde die Unternehmensgruppe mit Wirksamkeit ab 1. Mai 2014 um zwei österreichische Gesellschaften erweitert. Aus der Gruppe ist eine Gesellschaft ausgeschieden, sodass die Gruppe nunmehr aus dem Gruppenträger und 18 weiteren Gesellschaften besteht.

Im Wirtschaftsjahr 2014/15 wurde mit Wirksamkeit ab 1. Mai 2014 eine Unternehmensgruppe im Sinne des § 9 Körperschaftsteuergesetz (KStG) zwischen der BUWOG AG (Gruppenträger) und der Parthica Immobilien GmbH, GENA SECHS Immobilienholding GmbH, GENA ZWEI Immobilienholding GmbH, BUWOG - Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH sowie der Quinta Immobilienanlagen GmbH (Gruppenmitglieder) gebildet.

Die Gruppen- und Steuerumlagevereinbarungen regeln den Steuerausgleich zwischen dem Gruppenträger und den Gruppenmitgliedern. Im Falle eines positiven Ergebnisses hat das Gruppenmitglied an den Gruppenträger eine positive Steuerumlage in Höhe von 25,00% des steuerpflichtigen Gewinnes zu entrichten. Erzielt das Gruppenmitglied in einem Wirtschaftsjahr einen steuerlichen Verlust, so wird dieser evident gehalten und in darauffolgenden Wirtschaftsjahren, in denen das Gruppenmitglied wieder einen steuerlichen Gewinn erzielt, gegen diesen zu 100% verrechnet. Insoweit evident gehaltene steuerliche Verluste verrechnet werden, entfällt die Verpflichtung zur Zahlung einer Steuerumlage. Bestehen im Zeitpunkt der Beendigung der Gruppe oder des Ausscheidens eines Gruppenmitglieds evident gehaltene Verluste, so ist der Gruppenträger verpflichtet, an das Gruppenmitglied eine Ausgleichszahlung in Höhe des Barwerts der (fiktiven) künftigen Steuerentlastung zu leisten.

6.8 STEUERERSTATTUNGSANSPRÜCHE

Die Steuererstattungsansprüche zum 30. April 2015 in der Höhe von TEUR 1.985,7 (30. April 2014: TEUR 1.446,0) betreffen im Wesentlichen Rückforderungsansprüche aus Ertragsteuern.

6.9 ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENES LANGFRISTIGES VERMÖGEN UND VERBINDLICHKEITEN

Es wird jenes Immobilienvermögen als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, für welches zum Bilanzstichtag eine hohe Wahrscheinlichkeit der Veräußerung innerhalb von 12 Monaten gegeben ist, d.h. wenn ein Beschluss des Vorstands bzw. Aufsichtsrats zur Veräußerung vorliegt und eine Vertragsunterzeichnung bereits stattgefunden hat oder zeitnahe nach dem Bilanzstichtag erwartet wird.

Die als zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte betragen zum 30. April 2015 TEUR 5.849,6 (30. April 2014: TEUR 15.036,0). Die als zur Veräußerung gehaltenen Verbindlichkeiten betragen zum 30. April 2015 TEUR 358,1 (30. April 2014: TEUR 7.360,4).

6.10 IMMOBILIENVORRÄTE

Zum Bilanzstichtag 30. April 2015 betrug der Buchwert der Immobilienvorräte TEUR 197.572,8 (30. April 2014: TEUR 155.117,3). Es wurden Aufwertungen in Höhe von TEUR 1.997,5 (Österreich TEUR 1.997,5 sowie Deutschland TEUR 0,0) und Abwertungen in Höhe von TEUR 2.689,0 (Österreich TEUR 2.689,0 sowie Deutschland TEUR 0,0) vorgenommen. Bei Immobilienvorräten mit einem Buchwert in Höhe von TEUR 51.637,5 erfolgte eine Abwertung der fortgeführten Herstellungskosten. Die Zuschreibung im Geschäftsjahr 2014/15 in Höhe von TEUR 1.997,5 betrifft im Wesentlichen begonnene Projekte deren Wert aufgrund der Erlangung der Baubewilligung und des Baufortschritts gestiegen ist. In den Immobilienvorräten ist ein Buchwert in Höhe von TEUR 114.175,5 enthalten, der voraussichtlich erst nach 12 Monaten realisiert wird. Zum 30. April 2015 sind Immobilienvorräte mit einem Buchwert von TEUR 70.121,6 als dingliche Sicherheit für Verbindlichkeiten bestellt.

6.11 LIQUIDE MITTEL

Zum 30. April 2015 sind liquide Mittel in Höhe von TEUR 149.153,2 (30. April 2014: TEUR 132.947,4) in der Bilanz ausgewiesen. Darüber hinaus werden in den sonstigen finanziellen Forderungen Bankguthaben (liquide Mittel gesperrt) mit Verfügungsbeschränkungen ausgewiesen (siehe Kapitel 6.5 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen).

6.12 EIGENKAPITAL

6.12.1 Allgemeine Angaben

Die Entwicklung des bilanziellen Eigenkapitals der BUWOG AG für die Jahre 2014/15 und 2013/14 ist in einer gesonderten Eigenkapitalentwicklung als Bestandteil des Konzernabschlusses zum 30. April 2015 abgebildet.

Mit Wirksamwerden der Umstrukturierungen Ende April 2014 und der im Gegenzug erfolgten Gewährung von Aktien der BUWOG AG sowie dem Wirksamwerden des Entherrschungsvertrags wurden die IMMOFINANZ Group mit ihren verbleibenden Aktivitäten und die BUWOG Group zwei eigenständige Konzerne im Sinne von IAS 27 Konzern- und Einzelabschlüsse.

Unter Anwendung der Regelungen aus IAS 8 wurde vom Management der BUWOG Group die Ermessensentscheidung getroffen, das übernommene Nettovermögen der BUWOG – Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH sowie die direkten und indirekt von ihr gehaltenen Tochtergesellschaften (BUWOG GmbH Unternehmensbereich) zu Buchwerten, so wie diese davor im IFRS-Konzernabschluss der IMMOFINANZ AG angesetzt waren, fortzuführen und den Einbezugszeitpunkt mit Wirksamwerden der Abspaltung mit Ende April 2014 festzulegen (siehe Kapitel 1.2 Entstehung der BUWOG Group und Vorjahres-Vergleichswerte). Die sich aus den Umgründungsmaßnahmen ergebende Erhöhung des Grundkapital beträgt TEUR 99.543,5; der Residualbetrag zwischen dem übernommenen Nettovermögen des BUWOG GmbH Unternehmensbereichs und der Erhöhung des Grundkapitals wird als Agio unter den Kapitalrücklagen in Höhe von TEUR 1.436.939,0 und im kumulierten übrigen Ergebnis (IAS 19R) mit TEUR -373,7 ausgewiesen.

Das Grundkapital der BUWOG AG beträgt zum 30. April 2015 EUR 99.613.479,00 (30. April 2014: EUR 99.613.479,00) und ist in 99.613.479 (30. April 2014: 99.613.479) nennwertlose Stückaktien geteilt. Alle Aktien sind zur Gänze einbezahlt. Die gebundenen Kapitalrücklagen der BUWOG AG zum 30. April 2015 in Höhe von EUR 872.003.312,44 (30. April 2014: EUR 872.003.312,44) dürfen nur zum Ausgleich eines sonst auszuweisenden Bilanzverlustes aufgelöst werden.

Sämtliche Aktionäre der BUWOG AG haben eine Stimme je Aktie bei den Hauptversammlungen des Unternehmens. Zwischen der BUWOG AG und der IMMOFINANZ AG wurde mit Wirkung zum 26. April 2014 ein Entherrschungsvertrag abgeschlossen, in dem sich die IMMOFINANZ AG sowie mit ihr verbundene Unternehmen verpflichten, ihre Stimmrechte aus den gehaltenen BUWOG-Aktien bei Beschlussfassungen über Fragen der Geschäftsführung, Entlastung von Mitgliedern des Aufsichtsrates und des Vorstandes, Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern, Wahl des Abschluss- bzw. Konzernabschlussprüfers und bei der Feststellung des Jahresabschlusses für den Fall, dass dieser vom Aufsichtsrat nicht gebilligt wurde oder sich der Vorstand und der Aufsichtsrat für eine Feststellung durch die Hauptversammlung entschieden haben, nicht auszuüben (siehe Kapitel 8.8 Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen).

Zum Zwecke der Bedienung der anteilsbasierten Vergütung wurde in der Hauptversammlung vom 14. Oktober 2014 das Grundkapital der Gesellschaft in Form einer bedingten Kapitalerhöhung gemäß § 159 Abs 2 Z 3 AktG um bis zu EUR 720.000,00 durch Ausgabe von bis zu 720.000 Stück neuen auf Inhaber lautenden Stammaktien bedingt erhöht.

Bezüglich der Erläuterungen des Kapitalmanagements siehe Kapitel 8.3 Kapitalmanagement.

Der Vorstand wird der Hauptversammlung am 13. Oktober 2015 vorschlagen, für das Geschäftsjahr 2014/15 eine Dividende in Höhe von EUR 0,69 je Aktie auszuschütten. Für das Geschäftsjahr 2013/14 wurde eine Dividende in Höhe von EUR 0,69 je Aktie ausgeschüttet.

6.12.2 Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen

Im Rahmen der ordentlichen Hauptversammlung der BUWOG AG am 14. Oktober 2014 wurde eine variable Entlohnung in Form von Aktienoptionen für Mitglieder des Vorstandes beschlossen. Der Beschluss über dieses auch als Long-Term Incentive Programm 2014 bezeichnete Vergütungsmodell ermöglicht die Gewährung von Optionsrechten an die Vorstandsmitglieder durch den Aufsichtsrat. Die konkrete Gewährung von Optionsrechten erfolgte mit schriftlicher Vereinbarung des Aufsichtsrates mit den beiden Vorstandsmitgliedern vom 16. Dezember 2014. Die wesentlichen Eckdaten des Long-Term Incentive Programms 2014 sind in folgender Tabelle dargestellt:

LONG-TERM INCENTIVE PROGRAMM 2014

	Basis-Optionen	Bonus-Optionen Tranche I	Bonus-Optionen Tranche II	Bonus-Optionen Tranche III
Anzahl der eingeräumten Optionen				
Mag. Daniel Riedl	75.000	100.000	130.000	175.000
Dr. Ronald Roos	50.000	50.000	60.000	80.000
Ausübungsbedingungen - Bonus-Optionen				
Dauer der Zielerreichung	Der Aktienkurs erreicht oder übersteigt an mindestens fünf Handelstagen der entsprechenden Periode das Kursziel der Periode.			
Periode	Geschäftsjahr 2014/15		Geschäftsjahr 2015/16	Geschäftsjahr 2016/17
Kursziel ¹⁾	85% des EPRA NAV zum 30. April 2014		92,5% des EPRA NAV zum 30. April 2015	100% des EPRA NAV zum 30. April 2016
Ausübungszeitraum	Die Optionen können durch die Vorstandsmitglieder bei aufrechtem Vorstandsmandat oder Vorstandsvertrag nur im Zeitraum vom 1. Mai 2018 bis 30. April 2019 ausgeübt werden. Für bestimmte Fälle der Beendigung des Vorstandsmandats oder Vorstandsvertrags gelten abweichende Ausübungsbedingungen.			
Weitere Bedingungen	Die Bonus-Optionen der Tranchen II und III sind darüber hinaus nur ausübbar, wenn der EPRA NAV der Periode höher ist als der EPRA NAV zum 30. April 2014. Des Weiteren ist Voraussetzung für die Ausübung der Bonus-Optionen, dass die Kursziele während eines aufrechten Vorstandsmandats erreicht wurden.			
Ausübungsbedingungen - Basis-Optionen				
	Die Basis-Optionen sind an keine weiteren Ausübungsbedingungen geknüpft und gelten damit am Tag der Gewährung (16. Dezember 2014) als erdient.			
Eigeninvestment				
	Die Erfüllung eines Eigeninvestments in Aktien der BUWOG AG in Höhe von 50% des Jahres-Brutto-Grundgehalts des Vorstandsmitglieds für das Geschäftsjahr 2014/15 ist eine weitere Ausübungsvoraussetzung der Optionen. Das Eigeninvestment ist über den Zeitraum von drei Geschäftsjahren aufzubauen und ist bis zum Zeitpunkt der Ausübung der Optionen zu halten.			
Bezugsverhältnis/Ausübungspreis				
	Jede Option berechtigt zum Bezug einer BUWOG-Aktie zum Ausübungspreis von EUR 13,00 pro BUWOG-Aktie.			

1) Die Berechnung des EPRA NAV ist, wie für den IFRS-Konzernabschluss der BUWOG AG zum 30. April 2014 angewendet, vorzunehmen.

Die Anzahl der ausgegebenen Aktienoptionen entwickelte sich im Geschäftsjahr 2014/15 wie folgt:

ENTWICKLUNG AUSGEGEBENER AKTIENOPTIONEN

	Anzahl Aktienoptionen
Stand 1. Mai 2014	0
Ausgabe	720.000
Stand 30. April 2015	720.000
davon im Ausübungszeitraum ausübbar	275.000

Die zum 30. April 2015 ausstehenden Aktienoptionen haben einen Ausübungspreis von EUR 13,00 und eine gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit von 4,0 Jahren. Im Geschäftsjahr 2014/15 wurden keine Aktienoptionen ausgeübt.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der ausgegebenen Aktienoptionen erfolgte unter Anwendung einer Monte-Carlo-Simulation. Folgende am Markt beobachtbare Parameter wurden bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes berücksichtigt:

PARAMETER AKTIENOPTIONEN

Risikoloser Zinssatz p.a.	0,329%
Aktienkurs zum 16. Dezember 2014	15,382
Implizite Volatilität p.a. zum 16. Dezember 2014	15,223%

Der beizulegende Zeitwert der ausgegebenen Aktienoptionen betrug am Tag der Gewährung EUR 2.128.952,56 und beträgt zum 30. April 2015 EUR 4.103.100,00.

Der Gesamtaufwand für anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen im Geschäftsjahr 2014/15 ist im Kapitel 5.6 Personalaufwendungen dargestellt.

6.13 VERBINDLICHKEITEN AUS WANDELSCHULDVERSCHREIBUNGEN

Die folgenden Tabellen zeigen die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen:

VERBINDLICHKEITEN AUS WANDELSCHULDVERSCHREIBUNGEN - VORJAHR

in TEUR	30. April 2014	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 1 Jahr
Wandelschuldverschreibung 2014 - 2019	247.949,0	124,7	247.824,3

Die BUWOG AG emittierte am 25. April 2014 auf Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 7. März 2014 Wandelschuldverschreibungen (ISIN AT0000A17CA5) im Gesamtnominale von EUR 260,0 Mio. mit einer Laufzeit bis zum 25. April 2019. Zur Bedienung der Umtauschrechte aus den Wandelschuldverschreibungen 2019 bestand gemäß Hauptversammlungsbeschluss vom 7. März 2014 ein bedingtes Kapital (§ 159 AktG) von bis zu EUR 14.218.275,00. Die Wandelschuldverschreibungen wurden vollständig von der IMMOFINANZ AG gezeichnet. Auf Basis des zum 30. April 2014 gültigen Wandlungspreises von EUR 18,93 berechtigten die ausstehenden Wandelschuldverschreibungen zur Wandlung in insgesamt 13.734.812 Stück Aktien der BUWOG AG.

Die Wandelschuldverschreibung bestand aus einer Fremdkapitalkomponente und einer Eigenkapitalkomponente. Die Eigenkapitalkomponente war im Eigenkapital unter dem Posten Kapitalrücklagen ausgewiesen. Der Effektivzins der Wandelschuldverschreibung betrug 4,62%.

Für die enthaltenen Kündigungsrechte (Call-Optionen der BUWOG AG, Put-Option der Anleihehaber) wurden derivative Komponenten der Verbindlichkeit identifiziert. Da jedoch der Ausübungspreis für die der BUWOG AG zustehenden Call-Optionen nahezu den fortgeführten Anschaffungskosten der Wandelschuldverschreibung entsprach, waren diese mit dem Hauptvertrag eng verbunden und wurden nicht gesondert bilanziert. Die Put-Option der Anleihehaber stellte auf extrem seltene, äußerst ungewöhnliche und sehr unwahrscheinliche Ereignisse ab und war daher nicht gesondert zu bewerten.

Nach Unterzeichnung von Hypothekendarlehenverträgen mit zwei führenden österreichischen Banken im Volumen von insgesamt EUR 330,0 Mio. hat die BUWOG AG die von ihr begebene Wandelschuldverschreibung (ISIN AT0000A17CA5) in Ausübung der Hard-Call-Option gemäß den Anleihebedingungen zu 101% des Nominale in Höhe von EUR 260 Mio. mit Wirkung zum 19. Jänner 2015 zurückgezahlt (bzgl. des sich hieraus ergebenden Finanzaufwands siehe Kapitel 5.9 Finanzergebnis).

WANDELSCHULDVERSCHREIBUNGEN

in TEUR	2014/15	2013/14
Buchwert am 1. Mai	247.949,0	0,0
Ausgabebetrag aus Wandelanleihe 2014 - 2019	0,0	260.000,0
Transaktionskosten	0,0	-177,0
Nettobetrag	247.949,0	259.823,0
als Eigenkapital klassifizierter Betrag	0,0	-12.027,1
Zinszuwachs nach der Effektivzinsmethode	1.511,5	153,2
Aufwand Rückzahlung Wandelschuldverschreibungen	13.139,5	0,0
Rückzahlung gemäß Hard-Call-Option	-262.600,0	0,0
Buchwert am 30. April	0,0	247.949,0

6.14 FINANZVERBINDLICHKEITEN

Folgende Tabellen zeigen die Zusammensetzung und die Restlaufzeiten der Finanzverbindlichkeiten:

FINANZVERBINDLICHKEITEN

in TEUR	30. April 2015	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.408.388,5	60.493,0	229.609,5	1.118.286,0
davon besichert	1.326.199,1	54.776,2	212.736,4	1.058.686,5
davon nicht besichert	82.189,4	5.716,8	16.873,1	59.599,5
Verbindlichkeiten Gebietskörperschaften	696.922,7	28.847,8	119.342,2	548.732,7
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	113,0	96,8	16,2	0,0
Summe	2.105.424,2	89.437,6	348.967,9	1.667.018,7

FINANZVERBINDLICHKEITEN - VORJAHR

in TEUR	30. April 2014	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	690.950,5	77.277,6	180.144,3	433.528,6
davon besichert	569.348,2	62.285,6	160.746,2	346.316,4
davon nicht besichert	121.602,3	14.992,0	19.398,1	87.212,2
Verbindlichkeiten Gebietskörperschaften	444.988,2	21.806,7	86.643,2	336.538,3
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	92,1	92,1	0,0	0,0
Summe	1.136.030,8	99.176,4	266.787,5	770.066,9

Insgesamt werden von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Gebietskörperschaften innerhalb des ersten Quartals 2015/16 EUR 41,0 Mio. fällig (innerhalb des ersten Quartals 2014/15: EUR 24,2 Mio.).

Die wesentlichen Konditionen der Finanzverbindlichkeiten zum 30. April 2015 sowie zum 30. April 2014 stellen sich wie folgt dar:

KONDITIONEN FINANZVERBINDLICHKEITEN

	Währung	Verzinsung fix/variabel	Durchschnitts- zinssatz	Restschuld Nominalwert in TEUR	Bilanz in TEUR
	EUR	fix	3,04%	101.099,0	
	EUR	variabel	1,38%	1.341.567,1	
Summe Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				1.442.666,1	1.408.388,5
Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften	EUR	fix	1,42%	700.237,8	696.922,7
Andere					113,0
Gesamtsumme					2.105.424,2

KONDITIONEN FINANZVERBINDLICHKEITEN - VORJAHR

	Währung	Verzinsung fix/variabel	Durchschnitts- zinssatz	Restschuld Nominalwert in TEUR	Bilanz in TEUR
	EUR	fix	3,02%	122.539,6	
	EUR	variabel	1,45%	594.269,3	
Summe Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				716.808,9	690.950,5
Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften	EUR	fix	1,37%	527.350,4	444.988,2
Andere					92,1
Gesamtsumme					1.136.030,8

Der beizulegende Zeitwert der in den obigen Tabellen dargestellten Finanzverbindlichkeiten beträgt TEUR 2.127.198,8 (30. April 2014: TEUR 1.140.929,5). Für die Berechnung der beizulegenden Zeitwerte wurden die Diskontierungssätze gemäß der folgenden Aufstellungen angenommen, welche sich aus den Marktzinssätzen zum 30. April 2015 und zum 30. April 2014 ergeben.

DISKONTIERUNGSSÄTZE

in %	30. April 2015
bis 31. Oktober 2016	1,348%
bis 31. Oktober 2017	1,373%
bis 31. Oktober 2019	1,512%
bis 31. Oktober 2021	1,648%
bis 31. Oktober 2023	1,805%
bis 31. Oktober 2026	1,934%
bis 31. Oktober 2032	2,273%
ab 1. November 2032	2,296%

Für die im Geschäftsjahr 2014/15 erworbenen Gesellschaften des DGAG-Portfolios wurde ein um 0,50% höherer Diskontierungssatz verwendet.

DISKONTIERUNGSSÄTZE - VORJAHR

in %	30. April 2014
bis 31. Oktober 2015	1,744%
bis 31. Oktober 2016	1,794%
bis 31. Oktober 2018	2,081%
bis 31. Oktober 2020	2,441%
bis 31. Oktober 2022	2,774%
bis 30. April 2025	3,052%
bis 31. Oktober 2031	3,740%
ab 1. November 2031	3,903%

In den Geschäftsjahren 2014/15 und 2013/14 kam es bei Bankfinanzierungen in der BUWOG Group zu keinem Bruch von Financial Covenants.

6.15 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

Folgende Tabellen zeigen die nach Restlaufzeiten gegliederten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen finanziellen und nicht finanziellen Verbindlichkeiten:

VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

in TEUR	30. April 2015	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 1 Jahr
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	23.469,8	23.443,2	26,6
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten			
Zeitwert passiver derivativer Finanzinstrumente	70.531,2	443,2	70.088,0
Hausverwaltung	2.502,1	2.502,1	0,0
Kautionen	24.296,2	24.296,2	0,0
Erhaltene Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge	30.159,9	6.033,0	24.126,9
Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Anteilskauf)	2.271,2	2.271,2	0,0
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsbeiträgen	107.958,7	107.958,7	0,0
Übrige	36.779,1	15.964,1	20.815,0
Summe sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	274.498,4	159.468,5	115.029,9
Sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten			
Finanzamt	6.445,8	6.445,8	0,0
Erhaltene Anzahlungen Wohnungsverkäufe	14.506,5	14.506,5	0,0
Erhaltene Miet- und Betriebskostenvorauszahlungen	8.284,0	8.284,0	0,0
Summe sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten	29.236,3	29.236,3	0,0
Summe	327.204,5	212.148,0	115.056,5

VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN - VORJAHR

in TEUR	30. April 2014	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 1 Jahr
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	27.716,1	27.678,5	37,6
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten			
Zeitwert passiver derivativer Finanzinstrumente	27.867,6	91,6	27.776,0
Hausverwaltung	2.341,1	2.341,1	0,0
Kautionen	10.196,3	10.196,3	0,0
Erhaltene Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge	26.004,9	5.207,0	20.797,9
Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Anteilskauf)	2.122,6	2.122,6	0,0
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsbeiträgen	110.970,1	110.970,1	0,0
Übrige	19.083,4	15.496,0	3.587,4
Summe sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	198.586,0	146.424,7	52.161,3
Sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten			
Finanzamt	5.320,1	5.320,1	0,0
Erhaltene Anzahlungen Wohnungsverkäufe	28.276,5	28.276,5	0,0
Erhaltene Miet- und Betriebskostenvorauszahlungen	733,2	733,2	0,0
Summe sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten	34.329,8	34.329,8	0,0
Summe	260.631,9	208.433,0	52.198,9

Gegenüber der IMMOFINANZ Group bestehen zum 30. April 2015 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen mit einer Restlaufzeit unter einem Jahr in Höhe von TEUR 0,0 (30. April 2014: TEUR 19,5) und sonstige übrige finanzielle Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit unter einem Jahr in Höhe von TEUR 31,5 (30. April 2014: TEUR 3.330,4).

Von den Mietern erhaltene Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge werden im Zeitpunkt der Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsaufwendungen erfolgswirksam vereinnahmt.

In Österreich werden für geförderte Wohnungen Finanzierungsbeiträge von Mietern eingehoben, die bei Beendigung des Mietverhältnisses abzüglich eines Verwohnungsbeitrags rückerstattet werden. Der rückerstattete Betrag darf von Nachmietern wieder eingehoben werden. In der Regel handelt es sich um unbefristete Mietverträge, die jederzeit gekündigt werden können, daher werden diese Verbindlichkeiten zum Nominale bilanziert und als kurzfristig ausgewiesen.

6.16 RÜCKSTELLUNGEN

6.16.1 Aufgliederung der Bilanzwerte

Die Bilanzwerte der Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

BILANZWERTE

in TEUR	30. April 2015	30. April 2014
Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern	6.862,0	2.170,0
Rückstellungen für Pensionen	4.684,9	0,0
Rückstellungen für Abfertigungen	2.127,3	2.170,0
Rückstellungen für Jubiläumsgelder	49,8	0,0
Sonstige Rückstellungen	20.629,3	10.744,3
Summe	27.491,3	12.914,3
davon kurzfristig	20.629,3	10.744,3
davon langfristig	6.862,0	2.170,0

6.16.2 Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern

In der BUWOG Group stellen leistungsorientierte Pensions- und Abfertigungspläne die wesentlichen Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern dar.

In Deutschland bestehen bei drei Gesellschaften Pensionszusagen aus einzelnen Dienstverträgen. Diesen leistungsorientierten Verpflichtungen wird durch die Bildung von Rückstellungen Rechnung getragen. Der Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung (Defined Benefit Obligation, DBO) wird unter Berücksichtigung künftig erwarteter Gehalts- und Pensionstrends berechnet, da der bis zum Pensionierungsalter erreichbare Leistungsanspruch von diesen abhängig ist. Sind die Leistungsansprüche durch Vermögen gedeckt, wird der beizulegende Zeitwert des Planvermögens mit der DBO verrechnet. Für die wesentlichen Einflussfaktoren wurden folgende versicherungsmathematische Annahmen zugrunde gelegt:

PARAMETER RÜCKSTELLUNGEN FÜR PENSIONEN

30. April 2015

Abzinsungssatz	1,30%
Gehaltssteigerung	2,00%
Pensionstrend	1,75%
Restlebenserwartung gemäß Sterbetafel	Klaus Heubeck 2005-G

Die Nettoverpflichtungen aus leistungsorientierten Pensionsplänen wurden im Zuge der DGAG-Transaktion (siehe Kapitel 3.2 Unternehmenszusammenschlüsse (Erstkonsolidierungen)) übernommen und haben sich im Geschäftsjahr 2014/15 wie folgt entwickelt:

RÜCKSTELLUNGEN FÜR PENSIONEN

in TEUR	Barwert der Verpflichtungen (DBO)	Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	Nettoverpflichtung
Stand 1. Mai 2014	0,0	0,0	0,0
Zugang aus Unternehmenszusammenschluss	4.195,2	-259,3	3.935,9
Summe Änderungen des Konsolidierungskreises	4.195,2	-259,3	3.935,9
Laufender Dienstzeitaufwand	10,7	0,0	10,7
Zinsaufwand/-ertrag	112,4	-6,7	105,7
Summe Aufwendungen für Pensionen	123,1	-6,7	116,4
Neubewertungen	836,0	-10,0	826,0
Auszahlungen	-193,4	0,0	-193,4
Summe Sonstiges	642,6	-10,0	632,6
Stand 30. April 2015	4.960,9	-276,0	4.684,9
davon kurzfristig			0,0
davon langfristig			4.684,9

Die in der Tabelle ausgewiesenen Aufwendungen für Pensionen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung im Personalaufwand ausgewiesen. Die versicherungsmathematischen Gutachten wurden von der Mercer Deutschland GmbH erstellt. Das Planvermögen besteht bei der UFBA Unterstützungskasse für betriebliche Altersversorgung, über die die Pensionen bezahlt werden.

In Österreich werden derzeit entsprechende Vorsorgen für Abfertigungen für Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer bilanziert. Aufgrund österreichischer arbeitsrechtlicher Verpflichtungen erhalten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer, deren Dienstverhältnis vor dem 1. Jänner 2003 begann, bei Kündigung oder zum Pensionseintrittszeitpunkt eine Abfertigung. Die Höhe der Zahlung ist abhängig von den geleisteten Dienstjahren sowie dem maßgeblichen Bezug im Zeitpunkt des Unternehmensaustritts. Im Zusammenhang mit den Abfertigungsrückstellungen ist die BUWOG Group Risiken ausgesetzt, die deren Höhe in der Zukunft beeinflussen können. Im Hinblick auf den Umfang der Abfertigungsrückstellungen werden diese jedoch als nicht wesentlich eingestuft. Für die Abfertigungsrückstellungen besteht kein Planvermögen. Die Finanzierung der Verpflichtungen erfolgt über die Inanspruchnahme zukünftiger Cashflows. Die Berechnung der Abfertigungsrückstellungen erfolgte auf Basis von Annahmen und Schätzungen am Bilanzstichtag. Für die wesentlichen Einflussfaktoren wurden folgende versicherungsmathematische Annahmen zugrunde gelegt:

PARAMETER RÜCKSTELLUNGEN FÜR ABFERTIGUNGEN

	30. April 2015	30. April 2014
Abzinsungssatz	1,30%	3,00%
Gehaltssteigerungen	2,00%	2,00%
Fluktuation (Angestellte)	7,90%	7,40%
Fluktuation (Arbeiter)	15,70%	13,00%
Restlebenserwartung gemäß Sterbetafel	Pagler & Pagler AVÖ 2008-P	Pagler & Pagler AVÖ 2008-P

Im Geschäftsjahr 2014/15 hat sich der Barwert der Verpflichtungen aus leistungsorientierten Abfertigungsplänen wie folgt entwickelt:

RÜCKSTELLUNGEN FÜR ABFERTIGUNGEN

in TEUR	Barwert der Verpflichtungen (DBO)
Stand 1. Mai 2013	0,0
Zugang common control transaction	2.170,0
Stand 30. April 2014	2.170,0
Stand 1. Mai 2014	2.170,0
Abgang Endkonsolidierungen	-70,2
Summe Änderungen des Konsolidierungskreises	-70,2
Laufender Dienstzeitaufwand	71,1
Zinsaufwand	61,6
Summe Aufwendungen für Abfertigungen	132,7
Neubewertung der Verpflichtungen	188,9
Auszahlungen	-294,1
Summe Sonstiges	-105,2
Stand 30. April 2015	2.127,3
davon kurzfristig	0,0
davon langfristig	2.127,3

Die in der Tabelle ausgewiesenen Aufwendungen für Abfertigungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung im Personalaufwand ausgewiesen. Die versicherungsmathematischen Gutachten wurden von der AKTUAR Versicherungsmathematik GmbH erstellt.

Die gemäß IAS 19R im sonstigen Ergebnis erfassten Neubewertungen setzen sich wie folgt zusammen:

NEUBEWERTUNGEN

in TEUR	2014/15
Pensionen	
Neubewertung der Verpflichtungen	
aus der Änderung demografischer Annahmen	0,0
aus der Änderung finanzieller Annahmen	846,7
aufgrund erfahrungsbedingter Anpassungen	-10,7
Neubewertung des Planvermögens	
Ertrag aus Planvermögen ohne Zinserträge	-10,0
Summe Neubewertungen Pensionen	826,0
Abfertigungen	
Neubewertung der Verpflichtungen	
aus der Änderung demografischer Annahmen	38,5
aus der Änderung finanzieller Annahmen	162,7
aufgrund erfahrungsbedingter Anpassungen	-12,3
Summe Neubewertungen Abfertigungen	188,9
Summe Neubewertungen	1.014,9

Bezüglich der Steuereffekte in Zusammenhang mit den Neubewertungen der Pensions- und Abfertigungs-rückstellungen siehe Kapitel 6.7 Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden.

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen und Abfertigungen wird maßgeblich durch die Auswahl ange-messener versicherungsmathematischer Parameter beeinflusst. Nachfolgend werden Sensitivitäten, die sich aus der Variation eines Parameters ergeben, beschrieben. Dabei werden alle anderen Parameter konstant gehalten. In der Realität ist es jedoch eher unwahrscheinlich, dass diese Einflussgrößen nicht korrelieren. Die Ermittlung der geänderten Verpflichtung erfolgt analog zur Ermittlung der tatsächlichen Verpflichtung nach der Projected-Unit-Credit-Methode gemäß IAS 19. Bei einer Veränderung der angegebenen Parameter um +/-0,5%-Punkte ergeben sich folgende Veränderungen der Verpflichtungen:

SENSITIVITÄTSANALYSE

in TEUR	Veränderung des Parameters	Barwert der Verpflichtung (DBO) 30. April 2015		Barwert der Verpflichtung (DBO) 30. April 2014	
		Zunahme Parameter	Abnahme Parameter	Zunahme Parameter	Abnahme Parameter
Pensionen					
Abzinsungssatz	+/- 0,5%	4.660,5	5.296,6	-	-
Gehaltssteigerung	+/- 0,5%	4.965,3	4.956,7	-	-
Pensionssteigerung	+/- 0,5%	5.253,9	4.692,2	-	-
Abfertigungen					
Abzinsungssatz	+/- 0,5%	2.064,2	2.193,9	2.104,0	2.240,0
Gehaltssteigerung	+/- 0,5%	2.167,8	2.069,4	2.235,0	2.108,0

Die durchschnittliche Restlaufzeit der leistungsorientierten Pensions- und Abfertigungsverpflichtungen stellt sich zu den angegebenen Bilanzstichtagen wie folgt dar:

DURCHSCHNITTLICHE RESTLAUFZEIT

in Jahren	30. April 2015	30. April 2014
Pensionen		
Deutschland	12,7	-
Abfertigungen		
Österreich	6,2	6,5

Die folgende Tabelle zeigt die Fälligkeiten der erwarteten Leistungsauszahlungen:

FÄLLIGKEITSANALYSE

in TEUR	Pensionen	Abfertigungen
im 1. Jahr	280,2	230,9
im 2. bis 5. Jahr	1.079,2	977,8
ab dem 6. Jahr	1.201,1	1.453,2

6.16.3 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen zeigen folgende Entwicklung:

SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

in TEUR

Sonstige Rückstellungen

Anfangsbestand 1. Mai 2013	2,3
Zugang common control transaction	9.781,7
Zugang	962,6
Verbrauch	-2,3
Endbestand 30. April 2014	10.744,3
Anfangsbestand 1. Mai 2014	10.744,3
Zugang Konsolidierungskreis	4.730,8
Abgang Konsolidierungskreis	-399,0
Zugang	13.951,6
Auflösung	-3.362,7
Verbrauch	-5.035,7
Endbestand 30. April 2015	20.629,3

Die sonstigen Rückstellungen umfassen im Wesentlichen Rückstellungen für Garantie- und Schadenersatzansprüche, Rechtsstreitigkeiten, gesetzliche Instandhaltungsauflagen und übrige Rückstellungen. Die sonstigen Rückstellungen sind zur Gänze dem kurzfristigen Bereich zuzurechnen. Aufgrund der Zurechnung der sonstigen Rückstellungen zum kurzfristigen Bereich wird mit einem Mittelabfluss im Zusammenhang mit diesen Rückstellungen im nächsten Geschäftsjahr gerechnet.

6.17 STEUERSCHULDEN

Die Steuerschulden zum 30. April 2015 in Höhe von TEUR 33.213,7 (30. April 2014: TEUR 14.260,1) betreffen vor allem noch nicht entrichtete Ertragsteuern.

7. ERLÄUTERUNGEN ZU PRO-FORMA-ANGABEN DER BUWOG GROUP (UNGEPRÜFT)

Einführung

Die folgenden Erläuterungen und Darstellungen beziehen sich auf die in diesem Konzernabschluss enthaltene ungeprüfte Pro-forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung der BUWOG Group für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2013 bis 30. April 2014 sowie ungeprüfte Angaben zur Pro-forma-Konzern-Geldflussrechnung der BUWOG Group für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2013 bis 30. April 2014 (nachfolgend Pro-forma-Finanzinformationen).

Zugrunde liegende Annahmen

Die nachfolgenden Pro-forma-Finanzinformationen unterstellen fiktiv, dass die BUWOG Group in ihrer per Ende April 2014 bestehenden Form, also nach dem Spin-Off der BUWOG GmbH sowie der direkt und indirekt von ihr gehaltenen Tochtergesellschaften (BUWOG GmbH Unternehmensbereich), schon am 30. April 2013 und während des gesamten Geschäftsjahres vom 1. Mai 2013 bis 30. April 2014 bestanden hat.

Zur ausführlichen Darstellung des Spin-offs siehe Kapitel 1.2 Entstehung der BUWOG Group und Vorjahres-Vergleichswerte.

Die Pro-forma-Finanzinformationen wurden auf Basis des IDW Rechnungslegungshinweises Erstellung von Pro-forma-Finanzinformationen (IDW RH HFA 1.004) erstellt. Sie umfassen die oben genannten Bestandteile. Die Erstellung einer Pro-forma-Konzernbilanz zum 30. April 2014 war nicht erforderlich, da der Spin-off des BUWOG GmbH Unternehmensbereichs bereits in der Konzernbilanz der BUWOG Group zum 30. April 2014 abgebildet ist.

Die Erstellung der Pro-forma-Finanzinformationen erfolgte für das Vorjahr ausschließlich zu illustrativen Zwecken. Sie beschreiben aufgrund ihrer Wesensart eine lediglich hypothetische Situation und spiegeln daher nicht die historische Situation der BUWOG Group wider.

Hinsichtlich der in den Pro-forma-Finanzinformationen angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wird auf die Erläuterungen im Kapitel 2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden dieses Konzernabschlusses verwiesen.

Die Pro-forma-Finanzinformationen wurden auf Basis der folgenden historischen Finanzinformationen erstellt:

- 1) Geprüfter Konzernabschluss der BUWOG Group für das zum 30. April 2014 endende Geschäftsjahr.
- 2) Die ungeprüfte Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2013 bis 30. April 2014 sowie ungeprüfte Angaben zur Pro-forma-Konzern-Geldflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2013 bis 30. April 2014 des BUWOG GmbH Unternehmensbereichs (ungeprüfte konsolidierte Finanzzahlen des BUWOG GmbH Unternehmensbereichs).

Die ungeprüften konsolidierten Finanzzahlen des BUWOG GmbH Unternehmensbereichs wurden in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie gemäß der Verordnung Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates über die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, und den entsprechenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der BUWOG Group erstellt.

Pro-forma-Anpassungen

Pro-forma-Anpassungen ergaben sich ausschließlich in der Pro-forma-Konzern-Geldflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2013 bis 30. April 2014 der BUWOG Group: Dabei wurden die im BUWOG AG Konzernabschluss im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit dargestellten Effekte (Zugang liquide Mittel) aus dem Spin-off des BUWOG GmbH Unternehmensbereichs in Höhe von EUR 132,4 Mio. eliminiert.

**PRO-FORMA-KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2013/14 -
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2014/15**

in TEUR	BUWOG Group (konsolidiert, geprüft) 2013/14	BUWOG GmbH (konsolidiert, ungeprüft) 2013/14	Pro-forma BUWOG Group (ungeprüft) 2013/14	BUWOG Group (konsolidiert, geprüft) 2014/15
Wohnen	0,0	110.083,2	110.083,2	180.658,9
Sonstige Mieterträge	0,0	6.435,5	6.435,5	7.028,3
Mieterlöse	0,0	116.518,7	116.518,7	187.687,2
Weiterverrechnete Betriebskosten und Fremdverwaltungserlöse	0,0	68.663,7	68.663,7	104.875,0
Sonstige Umsatzerlöse	0,0	989,0	989,0	949,3
Umsatzerlöse	0,0	186.171,4	186.171,4	293.511,5
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	0,0	-43.374,5	-43.374,5	-62.685,6
Aufwendungen für Betriebskosten und Fremdverwaltungen	0,0	-66.878,8	-66.878,8	-102.557,0
Ergebnis aus Asset Management	0,0	75.918,1	75.918,1	128.268,9
Erlöse aus Immobilienverkäufen	0,0	121.455,2	121.455,2	133.835,4
Buchwertabgänge	0,0	-121.455,2	-121.455,2	-133.835,4
Ergebnis aus Endkonsolidierungen	0,0	1.961,5	1.961,5	0,0
Sonstige Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	0,0	-2.921,0	-2.921,0	-4.330,7
Neubewertung von veräußertem und zur Veräußerung verfügbarem Immobilienvermögen	0,0	34.957,7	34.957,7	46.393,8
Ergebnis aus Property Sales	0,0	33.998,2	33.998,2	42.063,1
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	0,0	96.444,7	96.444,7	85.176,5
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	0,0	-80.625,6	-80.625,6	-60.697,8
Sonstige Aufwendungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	0,0	-4.372,6	-4.372,6	-4.890,9
Sonstige Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	0,0	-5.905,8	-5.905,8	-8.777,1
Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0,0	-639,5	-639,5	1.015,2
Ergebnis aus veräußertem und zur Veräußerung verfügbarem Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	672,8
Ergebnis aus Property Development	0,0	4.901,2	4.901,2	12.498,7
Sonstige betriebliche Erträge	7,2	4.136,6	4.143,8	7.809,2
Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-1.026,0	-20.666,7	-21.692,7	-32.173,2
Operatives Ergebnis	-1.018,8	98.287,4	97.268,6	158.466,7
Neubewertung von Immobilienvermögen	0,0	42.684,4	42.684,4	105.685,2
Gewinn aus einem Erwerb zu einem Preis unter Marktwert	0,0	727,1	727,1	4.334,2
Sonstiges Bewertungsergebnis	0,0	43.411,5	43.411,5	110.019,4
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	-1.018,8	141.698,9	140.680,1	268.486,1
Finanzierungsaufwand	-28,8	-28.541,8	-28.570,6	-55.221,6
Finanzierungsertrag	0,0	5.629,6	5.629,6	2.979,6
Sonstiges Finanzergebnis	0,0	13.727,9	13.727,9	-164.682,6
Finanzergebnis	-28,8	-9.184,3	-9.213,1	-216.924,6
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	-1.047,6	132.514,6	131.467,0	51.561,5
Laufende Ertragsteueraufwendungen	0,0	-736,2	-736,2	-10.711,4
Latente Steuerabgrenzungen	7,0	-18.978,1	-18.971,1	-177,0
Konzernergebnis	-1.040,6	112.800,3	111.759,7	40.673,1

**PRO-FORMA-KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG 2013/14 -
KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG 2014/15**

in TEUR	BUWOG Group (konsolidiert, geprüft) 2013/14	BUWOG GmbH (konsolidiert, ungeprüft) 2013/14	Total 2013/14	Pro-forma- Anpassungen	Pro-forma BUWOG Group (ungeprüft) 2013/14	BUWOG Group (konsolidiert, geprüft) 2014/15
Cashflow aus dem Ergebnis	-1.013,7	69.210,4	68.196,7	0,0	68.196,7	113.965,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	674,5	56.840,6	57.515,1	0,0	57.515,1	103.940,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-19,5	59.844,1	59.824,6	0,0	59.824,6	-251.208,6
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	132.290,2	-30.571,7	101.718,5	-132.445,7	-30.727,2	163.474,3
Veränderung des Finanzmittelbestands	132.945,3	86.113,0	219.058,3	-132.445,7	86.612,6	16.205,8
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	2,3	46.332,7	46.335,0	0,0	46.335,0	132.947,4
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	132.947,5	132.445,7	265.393,2	-132.445,7	132.947,5	149.153,2
Veränderung des Finanzmittelbestands	132.945,2	86.113,0	219.058,2	-132.445,7	86.612,5	16.205,8

8. SONSTIGE ANGABEN

8.1 ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

Unter dem Begriff Finanzinstrumente werden finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten zusammengefasst. Ein Finanzinstrument wird allgemein definiert als Vertrag, der gleichzeitig bei dem einen Unternehmen zu einem finanziellen Vermögenswert und bei dem anderen Unternehmen zu einer finanziellen Verbindlichkeit oder einem Eigenkapitalinstrument führt. Als Vertragspartner können auch mehrere Unternehmen auftreten. Unter diese Definition fallen Wertpapiere, Forderungen, Verbindlichkeiten, Eigenkapitalinstrumente und Derivate, gleichgültig, ob die Verpflichtung bedingt oder unbedingt ist.

8.1.1 Klassen und Kategorien von Finanzinstrumenten

IFRS 7.6 verlangt die Aufgliederung der Finanzinstrumente nach Klassen sowie die Überleitungsrechnungen zu den in der Bilanz ausgewiesenen Posten. Die Bildung der Klassen wird vom bilanzierenden Unternehmen selbst bestimmt und ist daher i.d.R. anders als die nach IAS 39 definierten Kategorien, die zum Zweck der Bewertung der Finanzinstrumente erfasst werden.

Dementsprechend wurden ähnliche Finanzinstrumente in einer Klasse zusammengefasst. Bei der Definition der Klassen wurde ebenfalls auf die Möglichkeit einer leichten Überleitung auf die in der Bilanz ausgewiesenen Posten Rücksicht genommen. Als Ergebnis wurden im vorliegenden Konzernabschluss folgende Klassen definiert: Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige Forderungen, sonstige finanzielle Vermögenswerte und Liquide Mittel auf der Aktivseite sowie Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, übrige Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Derivate und übrige sonstige Verbindlichkeiten sowie zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten auf der Passivseite.

Neben der Einteilung der Finanzinstrumente in Klassen fordert IFRS 7 die Angabe der Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten nach den Kategorien des IAS 39. Die nachfolgenden Tabellen stellen die Buchwerte und die beizulegenden Zeitwerte der einzelnen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten für jede einzelne Klasse sowie auch für jede Kategorie nach IAS 39 dar und leiten diese auf die entsprechenden Bilanzpositionen über. Da die Bilanzposten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten sowohl Finanzinstrumente als auch nicht finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten enthalten (z.B. Steuerforderungen), ermöglicht die Spalte Non-FI die vollständige Überleitung auf die Bilanzposten.

AUFTEILUNG DER FINANZINSTRUMENTE AUF DIE KATEGORIEN DES IAS 39

in TEUR

	FA@FV/P&L				Buchwert am 30. April 2015	Fair Value am 30. April 2015
	AFS	Fair Value Option	L&R	Non-FI		
	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	nicht unter IFRS 7 fallend		
AKTIVA						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	0,0	0,0	146.131,0	898,7	147.029,7	147.029,7
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	7.286,3	0,0	7.286,3	7.286,3
Sonstige Forderungen	0,0	0,0	138.844,7	898,7	139.743,4	139.743,4
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	1,5	9.565,9	9.295,4	0,0	18.862,8	23.114,3
Wertpapiere	1,5	0,0	0,0	0,0	1,5	1,5
Ausleihungen	0,0	9.565,9	9.295,4	0,0	18.861,3	23.112,8
Liquide Mittel	0,0	0,0	149.153,2	0,0	149.153,2	149.153,2
SUMME AKTIVA	1,5	9.565,9	304.579,6	898,7	315.045,7	319.297,2

	FL@FV/P&L				Buchwert am 30. April 2015	Fair Value am 30. April 2015
	Fair Value Option	HFT	FLAC	Non-FI		
	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value erfolgs- wirksam	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	nicht unter IFRS 7 fallend		
PASSIVA						
Finanzverbindlichkeiten	776.985,7	0,0	1.328.438,5	0,0	2.105.424,2	2.127.198,8
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	107.108,7	0,0	1.301.279,8	0,0	1.408.388,5	1.428.160,2
Übrige Finanzverbindlichkeiten	669.877,0	0,0	27.158,7	0,0	697.035,7	699.038,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	0,0	70.531,2	227.437,0	29.236,3	327.204,5	327.204,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	23.469,8	0,0	23.469,8	23.469,8
Derivate	0,0	70.531,2	0,0	0,0	70.531,2	70.531,2
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	0,0	0,0	203.967,2	29.236,3	233.203,5	233.203,5
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	169,9	0,0	188,2	0,0	358,1	358,1
SUMME PASSIVA	777.155,5	70.531,2	1.556.063,8	29.236,3	2.432.986,8	2.454.761,4

AFS: available for sale/zur Veräußerung verfügbar
FA@FV/P&L: financial assets at fair value through profit or loss/erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte
FL@FV/P&L: financial liabilities at fair value through profit or loss/erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten
HFT: held for trading/zu Handelszwecken gehalten
L&R: loans and receivables/Kredite und Forderungen
HTM: held to maturity/bis zur Endfälligkeit gehalten
FLAC: financial liabilities measured at amortised cost/zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten
Non-FI: non-financial assets/liabilities/nicht finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten

AUFTEILUNG DER FINANZINSTRUMENTE AUF DIE KATEGORIEN DES IAS 39 - VORJAHR

in TEUR

AKTIVA	FA@FV/P&L				Buchwert am 30. April 2014	Fair Value am 30. April 2014
	AFS	Fair Value Option	L&R	Non-FI		
	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	nicht unter IFRS 7 fallend		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	0,0	0,0	378.189,0	1.963,2	380.152,2	380.152,2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	7.921,0	0,0	7.921,0	7.921,0
Sonstige Forderungen	0,0	0,0	370.268,0	1.963,2	372.231,2	372.231,2
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	46,7	8.332,8	8.698,5	0,0	17.078,0	23.171,2
Wertpapiere	46,7	0,0	0,0	0,0	46,7	46,7
Ausleihungen	0,0	8.332,8	8.698,5	0,0	17.031,3	23.124,5
Liquide Mittel	0,0	0,0	132.947,4	0,0	132.947,4	132.947,4
SUMME AKTIVA	46,7	8.332,8	519.834,9	1.963,2	530.177,6	536.270,8

PASSIVA	FL@FV/P&L				Buchwert am 30. April 2014	Fair Value am 30. April 2014
	Fair Value Option	HFT	FLAC	Non-FI		
	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value erfolgs- wirksam	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	nicht unter IFRS 7 fallend		
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen	0,0	0,0	247.949,0	0,0	247.949,0	247.974,5
Finanzverbindlichkeiten	524.411,2	0,0	611.619,6	0,0	1.136.030,8	1.140.929,5
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	106.603,3	0,0	584.347,2	0,0	690.950,5	696.828,8
Übrige Finanzverbindlichkeiten	417.807,9	0,0	27.272,4	0,0	445.080,3	444.100,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	0,0	27.867,6	198.434,5	34.329,8	260.631,9	260.631,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	27.716,1	0,0	27.716,1	27.716,1
Derivate	0,0	27.867,6	0,0	0,0	27.867,6	27.867,6
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	0,0	0,0	170.718,4	34.329,8	205.048,2	205.048,2
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	3.732,8	0,0	3.627,6	0,0	7.360,4	7.360,4
SUMME PASSIVA	528.144,0	27.867,6	1.061.630,7	34.329,8	1.651.972,1	1.656.896,3

FA@FV/P&L: financial assets at fair value through profit or loss/erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte
FL@FV/P&L: financial liabilities at fair value through profit or loss/erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten
HFT: held for trading/zu Handelszwecken gehalten
L&R: loans and receivables/Kredite und Forderungen
HTM: held to maturity/bis zur Endfälligkeit gehalten
FLAC: financial liabilities measured at amortised cost/zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten
Non-FI: non-financial assets/liabilities/nicht finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten

Die in den obigen Tabellen angeführten beizulegenden Zeitwerte (Fair Values) werden auf Grundlage anerkannter finanzmathematischer Bewertungsmethoden ermittelt (siehe Hierarchie der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten in Kapitel 8.1.3 Bemessungshierarchie der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten).

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind überwiegend kurzfristig bzw. sind unter Berücksichtigung etwaiger Wertberichtigungen angesetzt, weshalb deren beizulegender Zeitwert dem Buchwert entspricht. Gleiches gilt für die Liquiden Mittel.

Der beizulegende Zeitwert der sonstigen Forderungen entspricht gleichfalls annähernd dem Buchwert, da gegebenenfalls notwendige Wertberichtigungen bereits mindernd berücksichtigt werden.

Der Buchwert der in den sonstigen finanziellen Vermögenswerten enthaltenen Ausleihungen entspricht mit Ausnahme von Schuldübernahmen den fortgeführten Anschaffungskosten. Der Buchwert der Schuldübernahmen entspricht dem beizulegenden Zeitwert.

Die Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Der beizulegende Zeitwert der Wandelschuldverschreibungen zum 30. April 2014 wurde als Barwert der zukünftigen Zinszahlungen und Tilgungen ermittelt.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Von den Liquididen Mittel wurden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 5.166,7 (30. April 2014: TEUR 0,0) aufgrund einer Aufrechnungsvereinbarung abgesetzt. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit Annuitätenzuschüssen werden erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

Die übrigen Finanzverbindlichkeiten bestehen vorwiegend aus Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften. Diese werden zum beizulegenden Zeitwert (siehe Kapitel 2.4.4 Zuwendungen der öffentlichen Hand) bzw. im Falle von marktconformer Verzinsung zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Der beizulegende Zeitwert der übrigen sonstigen Verbindlichkeiten sowie der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen entspricht im Wesentlichen dem Buchwert. Der Buchwert der zur Veräußerung gehaltenen Verbindlichkeiten entspricht im Wesentlichen dem beizulegenden Zeitwert.

Der beizulegende Zeitwert aller Vermögenswerte und Schulden, die in der Bilanz nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden, dieser jedoch angegeben wurde, ist der Stufe 3 der Bemessungshierarchie zuzuordnen. Hinsichtlich der Bewertungsverfahren und Inputfaktoren wird auf Kapitel 8.1.3 Bemessungshierarchie der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten verwiesen.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden werden in Kapitel 2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden dargestellt.

8.1.2 Nettogewinne und -verluste

Gemäß IFRS 7.20 (a) ist die Angabe der Nettogewinne und -verluste für jede der in IAS 39.9 definierten Kategorien von Finanzinstrumenten erforderlich. Für die BUWOG Group setzen sich diese wie folgt zusammen:

NETTOGEWINNE UND -VERLUSTE

in TEUR		Fair Value Bewertung	Wert- berichtigung	Ergebnis aus Abgang bzw. Rückkauf	Sonstige Gewinne bzw. Verluste	Nettogewinne/- verluste
AFS	Fair Value erfolgsneutral	0,0	0,0	-45,2	0,0	-45,2
	davon in der GuV erfasst	0,0	0,0	-45,2	0,0	-45,2
	davon im EK erfasst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
FA@FV/P&L	Fair Value erfolgswirksam	-10,4	0,0	0,0	0,0	-10,4
	davon Fair Value Option	-10,4	0,0	0,0	0,0	-10,4
	davon HFT	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
L&R	Fortgeführte Anschaffungskosten	0,0	-4.995,3	0,0	665,8	-4.329,5
FL@FV/P&L	Fair Value erfolgswirksam	-148.241,0	0,0	0,0	0,0	-148.241,0
	davon Fair Value Option	-105.577,4	0,0	0,0	0,0	-105.577,4
	davon HFT	-42.663,6	0,0	0,0	0,0	-42.663,6
FLAC	Fortgeführte Anschaffungskosten	0,0	0,0	-13.570,2	-1.779,0	-15.349,2

AFS: available for sale/zur Veräußerung verfügbar
FA@FV/P&L: financial assets at fair value through profit or loss/erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte
HFT: held for trading/zu Handelszwecken gehalten
L&R: loans and receivables/Kredite und Forderungen
FL@FV/P&L: financial liabilities at fair value through profit or loss/erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten
FLAC: financial liabilities measured at amortised cost/zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten

In der Vergleichsperiode (1. Mai 2013–30. April 2014) wurden keine entsprechenden Nettogewinne und -verluste in der Gesamtergebnisrechnung ausgewiesen, da die BUWOG Group erst mit Ende April 2014 entstanden ist.

8.1.3 Bemessungshierarchie der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten

Im Folgenden werden jene Finanzinstrumente, die in der Bilanz zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden, analysiert.

HIERARCHIE DER BEIZULEGENDEN ZEITWERTE VON FINANZINSTRUMENTEN

in TEUR

30. April 2015	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Gesamt
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	0,0	0,0	1,5	1,5
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte				
Fair-Value-Option				
Schuldübernahmen	0,0	0,0	9.565,9	9.565,9
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten				
Fair-Value-Option				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,0	0,0	107.108,7	107.108,7
Übrige Finanzverbindlichkeiten	0,0	0,0	669.877,0	669.877,0
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	0,0	0,0	169,9	169,9
Zu Handelszwecken gehalten				
Derivative Finanzinstrumente	0,0	70.531,2	0,0	70.531,2

HIERARCHIE DER BEIZULEGENDEN ZEITWERTE VON FINANZINSTRUMENTEN - VORJAHR

in TEUR

30. April 2014	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Gesamt
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	0,0	0,0	46,7	46,7
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte				
Fair-Value-Option				
Schuldübernahmen	0,0	0,0	8.332,8	8.332,8
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten				
Fair-Value-Option				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,0	0,0	106.603,3	106.603,3
Übrige Finanzverbindlichkeiten	0,0	0,0	417.807,9	417.807,9
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	0,0	0,0	3.732,8	3.732,8
Zu Handelszwecken gehalten				
Derivative Finanzinstrumente	0,0	0,0	27.867,6	27.867,6

Eine Überleitungsrechnung von den Eröffnungs- zu den Schlusswerten zum 30. April 2015 von Finanzinstrumenten, die nach Stufe 3 bewertet werden, stellt sich wie folgt dar:

ÜBERLEITUNGSRECHNUNG FINANZINSTRUMENTE

in TEUR	Wertpapiere	Schuldübernahmen	Derivative Finanzinstrumente	Finanzverbindlichkeiten	Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten
Stand am 1. Mai 2013	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zugang common control transaction	46,7	8.332,8	-27.867,6	-524.411,2	-3.732,8
Stand am 30. April 2014	46,7	8.332,8	-27.867,6	-524.411,2	-3.732,8
Stand am 1. Mai 2014	46,7	8.332,8	-27.867,6	-524.411,2	-3.732,8
Erfolgswirksame Bewertung von Finanzinstrumenten	0,0	-10,4	-42.663,6	-105.593,0	15,6
Zugänge aus Unternehmenszusammenschlüssen	0,0	0,0	0,0	-176.592,1	0,0
Zu-/Abgänge	-45,2	1.243,6	0,0	29.610,6	3.547,2
Umgliederung in Stufe 2	0,0	0,0	70.531,2	0,0	0,0
Stand am 30. April 2015	1,5	9.565,9	0,0	-776.985,7	-169,9

Bewertungsverfahren und Inputfaktoren bei der Ermittlung beizulegender Zeitwerte von Finanzinstrumenten:

BEWERTUNGSVERFAHREN UND INPUTFAKTOREN

Stufe	Finanzinstrumente	Bewertungsverfahren	Wesentliche Inputfaktoren
3	Schuldübernahmen	kapitalwertorientierte Verfahren	am Markt beobachtbare Zinskurven, Ausfallswahrscheinlichkeiten
2	Derivate (Zinsswaps)	kapitalwertorientierte Verfahren	am Markt beobachtbare Zinskurven, Ausfallswahrscheinlichkeiten, Ausfallquoten, Aushaftung zum Ausfallszeitpunkt
3	Wandelschuldverschreibung	kapitalwertorientierte Verfahren, Options-Preismodell	risikofreier Zinssatz, Credit Spread, Wertbeitrag Call-Option
3	Kredite und Darlehen @ FV	kapitalwertorientierte Verfahren	am Markt beobachtbare Zinskurven, Ausfallswahrscheinlichkeiten
3	Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	kapitalwertorientierte Verfahren	am Markt beobachtbare Zinskurven, Ausfallswahrscheinlichkeiten

Die BUWOG Group berechnet den beizulegenden Zeitwert der zinsgünstigen Darlehen der öffentlichen Hand sowie Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit Annuitätenzuschüssen, die in Zusammenhang mit der Förderung von Immobilienobjekten stehen, durch die Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme auf Basis kapitalwertorientierter Bewertungsverfahren.

Der Diskontierungszinssatz orientiert sich an den Zinskonditionen der BUWOG Group und setzt sich aus einer Referenzzinskurve und einem für die BUWOG Group spezifischen Zinszuschlag (Credit Spread) zusammen. Die Diskontierungszinssätze entsprechen einer Zinskurve auf Basis einer Euro-Zinsswapkurve, die über Laufzeiten von bis zu 60 Jahren reicht. Ausgehend vom jeweils gültigen Diskontierungszinssatz wird ein laufzeitkongruenter Credit Spread aufgeschlagen. Der Credit Spread entspricht dabei dem Aufschlag, den ein Kreditnehmer über den Referenzzinssatz hinaus zahlen muss, und inkludiert gleichfalls die Bonität des Kreditnehmers unter Berücksichtigung einer möglichen Ausfallswahrscheinlichkeit (Debt Value Adjustment). Die verwendeten Credit Spreads wurden von aktuellen Finanzierungsangeboten der BUWOG Group abgeleitet. In der Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13 entsprechen diese Inputfaktoren der Stufe 3. Bezüglich der verwendeten Diskontierungszinssätze siehe Kapitel 6.14 Finanzverbindlichkeiten.

Bei kapitalwertorientierten Verfahren führt eine Erhöhung des Diskontierungszinssatzes oder des Credit Spreads zu einer Verringerung des beizulegenden Zeitwerts, während eine Verringerung dieser Inputfaktoren den beizulegenden Zeitwert erhöht.

Die derivativen Finanzinstrumente der BUWOG Group werden mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Zinsswaps erfolgt mittels des DCF-Modells gemäß IFRS 13. Die zukünftigen Zahlungsströme ergeben sich durch Zinsmodellierung mittels des Hull-White-1-Factor-Modells, konkret berechnet über eine Monte-Carlo-Simulation. Definiert ist dieses Modell über Swaption-Volatilitäten und Caplet-Volatilitäten. Die wesentlichen Inputparameter werden stichtagsbezogen ermittelt. Sie bestehen aus der Eurozins-Kurve, historischen EURIBOR-Fixings sowie Caplet- und Swaption-Volatilitätsmatrizen. Als Marktdatenquelle dient hierbei Bloomberg.

Zur Berechnung des Credit Value Adjustments (CVA) und des Debt Value Adjustments (DVA) sind folgende drei Parameter notwendig: Ausfallswahrscheinlichkeit (Probability of Default, PD), Ausfallsquote (Loss Given Default, LGD) und die Aushaftung zum Ausfallszeitpunkt (Exposure at Default, EAD). Die Ausfallswahrscheinlichkeit wird aus Credit-Default-Swaps-Spreads (CDS-Spreads) des jeweiligen Kontrahenten abgeleitet. Sind die beizulegenden Zeitwerte der Derivate positiv, stellen sie eine Forderung für die BUWOG Group dar und somit wird eine CVA-Ermittlung für diesen Forderungsbetrag vorgenommen. Hierzu werden die Ausfallswahrscheinlichkeiten der Kontrahenten benötigt. Da es sich im Regelfall bei den Kontrahenten der Derivate um größere Finanzinstitute mit einem eigenen gehandelten Markt-CDS handelt, können diese im Regelfall direkt übernommen werden (Datenquelle: Bloomberg). Gibt es für einen Kontrahenten keine eigenen gehandelten Markt-CDS, wird für den entsprechenden Kontrahenten näherungsweise der Markt-CDS-Spread einer vergleichbaren Bank (idealerweise mit gleichem externen Rating) herangezogen. In der Bemessungshierarchie für beizulegende Zeitwerte entsprechen diese Inputfaktoren der Stufe 1 und 2.

Sind die beizulegenden Zeitwerte der Derivate negativ, stellen sie eine Verbindlichkeit für die BUWOG Group dar und somit wird eine DVA-Ermittlung für diese Verbindlichkeit vorgenommen. Im Vorjahr wurden als Schätzer für CDS-Spreads Kreditmargen herangezogen, aus denen die Ausfallswahrscheinlichkeit abgeleitet wurde. In der Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13 wurden diese Inputfaktoren der Stufe 3 zugeordnet. Im aktuellen Geschäftsjahr wird die eigene Ausfallswahrscheinlichkeit mittels der Bloomberg-Funktion DRSK ermittelt. Hierbei wird anhand aktueller Unternehmensparameter börsennotierter Unternehmen der potenzielle 5-Jahres-Modell-CDS errechnet. In die Ermittlung des BUWOG-spezifischen CDS fließen unterschiedliche Parameter wie Marktkapitalisierung bzw. Kursvolatilität ein. Der BUWOG-spezifische CDS wird nun auf Basis des CDS-Modells auf die unterschiedlichen Laufzeiten aliquotiert und kann somit laufzeitkongruent verwendet werden. Da nun die für die Ermittlung des CDS-Spreads herangezogenen signifikanten Inputparameter am Markt beobachtbar sind, resultiert zum 30. April 2015 eine Umgliederung der Derivate aus Stufe 3 in Stufe 2 der Bemessungshierarchie.

Die Ausfallsquote (LGD) ist jener relative Wert, der zum Zeitpunkt des Ausfalls verloren geht. Die BUWOG Group hat zur Berechnung des CVA und DVA einen marktüblichen LGD herangezogen. Die Aushaftung zum Ausfallszeitpunkt (EAD) ist jener Wert, der die erwartete Höhe der Forderung oder Verbindlichkeit zum Zeitpunkt des Ausfalls ausdrückt. Die Berechnung des EAD erfolgt über die Monte-Carlo-Simulation.

Bei kapitalwertorientierten Verfahren führt eine Erhöhung des Diskontierungszinssatzes oder des Credit Spreads zu einer Verringerung des beizulegenden Zeitwerts, während eine Verringerung dieser Inputfaktoren den beizulegenden Zeitwert erhöht.

Bei der Bewertung von Derivaten fließen zur Bewertung des Ausfallrisikos Ausfallswahrscheinlichkeiten, Annahmen über Ausfallsquoten sowie die zum Zeitpunkt des angenommenen Ausfalls aushaftenden Beträge ein. Eine Erhöhung der Ausfallswahrscheinlichkeit und der Ausfallsquote führt bei einem Derivat mit positivem Aushaftungsbetrag (Forderung) zu einer Verringerung des beizulegenden Zeitwerts, bei einem Derivat mit negativem aushaftendem Betrag (Verbindlichkeit) zu einer Reduzierung der Verbindlichkeit; eine Verringerung der Ausfallswahrscheinlichkeit und -quote führt zum gegenteiligen Effekt.

8.1.4 Gegebene Sicherheiten

Im Rahmen von Finanzierungen werden üblicherweise von den einzelnen Gesellschaften Sicherheiten für die Kreditverbindlichkeiten gestellt. Jede Gesellschaft bzw. jedes Objekt muss für die laufende Bedienung des Schuldendienstes aufkommen. Zur Absicherung der Kreditverbindlichkeiten steht der Bank ein Paket an Sicherheiten zur Verfügung, welche diese im Falle einer Fälligkeit zur Befriedigung ihrer Forderungen heranziehen kann. Das Sicherheitenpaket kann folgende Besicherungen umfassen:

- Hypothekarische Besicherung des Grundstücks bzw. des Grundstücks und der Immobilie
- Verpfändung der Geschäftsanteile an der jeweiligen Gesellschaft
- Verpfändung von Forderungen aus Mietverträgen
- Verpfändung von Bankkonten

Die Konditionen, Art und Umfang der Sicherheiten werden einzeln (pro Gesellschaft und Objekt) vereinbart und sind von Finanzierungsvolumen, Höhe und Laufzeit der Kreditverbindlichkeit abhängig. Weitere Angaben hinsichtlich gegebener Sicherheiten enthält auch Kapitel 8.2.3 Kapitalmarkt- und Finanzierungsrisiko.

Am Bilanzstichtag sind die gesamten Anteile an der BUWOG GmbH zugunsten der Raiffeisenlandesbank Oberösterreich zur Besicherung eines im Zuge des ursprünglichen Ankaufs der BUWOG GmbH an eine IMMOFINANZ Gesellschaft gewährten Kredites verpfändet. Zum 30. April 2015 haftet dieser Kredit mit rund

EUR 191,1 Mio. aus. Die Kreditnehmerin verfügt per 30. April 2015 über ein unternehmensrechtliches Eigenkapital von rund EUR 675 Mio. Für diese Gewährung von Sicherheiten durch Anteilsverpfändung verrechnet die BUWOG Group der IMMOFINANZ Group eine marktübliche Haftungsprovision. Die IMMOFINANZ Group hat nach dem Bilanzstichtag eine neue Kreditvereinbarung abgeschlossen, die Pfandfreilassung wird voraussichtlich im Oktober 2015 erfolgen.

Gleichzeitig haben IMMOFINANZ AG und IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH, eine indirekte 100%-ige Tochtergesellschaft der IMMOFINANZ AG, für Verbindlichkeiten der BUWOG GmbH aus einer Kreditfazilität gegenüber Oberbank AG Patronatserklärungen abgegeben. Der zum 30. April 2014 unter dieser Kreditfazilität aushaftende Betrag betrug rund EUR 67,3 Mio. Mit 23. April 2015 erfolgte die Haftungsfreilassung von IMMOFINANZ AG und IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH aus dieser Verpflichtung. Weiters bestand eine Garantie der IMMOFINANZ AG in Höhe von EUR 200,0 Mio. in Verbindung mit der Refinanzierung der DGAG-Akquisition zugunsten Berlin Hyp AG, die am 30. September 2014 abgelaufen ist.

Es besteht eine Anteilsverpfändung der BUWOG GmbH Anteile zugunsten der Republik Österreich in Zusammenhang mit der Rückführung von Bundesdarlehen im Zuge des Erwerbs in 2004, mit deren Inanspruchnahme nicht zu rechnen ist.

Des Weiteren bestehen zum 30. April 2015 Bankgarantien in Höhe von EUR 46,0 Mio. zur Sicherstellung von Anzahlungen durch Wohnungserwerber, für Gewährleistungsverpflichtungen und für den Erwerb von Liegenschaften.

8.2 FINANZIELLES RISIKOMANAGEMENT

8.2.1 Allgemeines

IFRS 7.31 verlangt Angaben, die es dem Bilanzleser ermöglichen, Art und Umfang der aus Finanzinstrumenten resultierenden Risiken, denen das Unternehmen zum Bilanzstichtag ausgesetzt ist, zu beurteilen.

Als Immobilienbestandshalter und -entwickler ist die BUWOG Group unterschiedlichen Risiken ausgesetzt. Mit einem effektiven und konsequenten Risikomanagement stellt das Unternehmen sicher, dass Entwicklungen, die strategische und operative Ziele gefährden könnten, rechtzeitig erkannt und in den jeweiligen Entscheidungsprozessen berücksichtigt werden.

Die BUWOG Group betreibt in allen Bereichen ein aktives Risikomanagement. Um den Anforderungen eines professionellen Risikomanagementsystems gerecht zu werden, wurde im Laufe des Geschäftsjahres 2014/15 eine neue Software für die Administration der Risiken implementiert. Dadurch wird ein einheitliches, nachvollziehbares und systemisches Vorgehen ermöglicht. Interne Richtlinien, Reporting-Systeme und Kontrollmechanismen, die eine Überwachung, Bewertung und Steuerung der Risiken des operativen Geschäfts ermöglichen, wurden im gesamten Unternehmen etabliert und laufend optimiert. Das Risikomanagement wird in der BUWOG Group auf allen Ebenen wahrgenommen und vom Vorstand verantwortet, der in alle risikorelevanten Entscheidungen eingebunden ist. Zusätzlich hat die BUWOG Group zur Früherkennung und Überwachung von Risiken das Interne Kontrollsystem (IKS) weiter optimiert. Das IKS wird im Lagebericht beschrieben. Interne Prüfer beurteilen Funktion und Effizienz des IKS.

Innerhalb des Risikoprozesses werden die Risiken auf Unternehmensebene und in den operativen Einheiten laufend identifiziert und analysiert. Für jedes Risiko wird die Eintrittswahrscheinlichkeit sowie der potenzielle Schaden erhoben. Gemeinsam mit dem Risikomanager und dem Risikoeigner des jeweiligen Bereiches werden Maßnahmen beziehungsweise Kontrollen zur Gegensteuerung der Risiken sowie zur Schadensminimierung getroffen.

Die bedeutendsten Risikofaktoren sind finanzielle sowie markt- und immobilispezifische Risiken. Markt- und immobilispezifische Risiken werden im Lagebericht näher erläutert. Die wesentlichen finanziellen Risikofaktoren ergeben sich aus Änderungen von Zinssätzen sowie aus der Verschlechterung der Bonität und Zahlungsfähigkeit von Kunden und Geschäftspartnern.

8.2.2 Ausfall-/Kreditrisiko

Nach IFRS 7.36 müssen für jede Klasse von Finanzinstrumenten Angaben über das maximale Kreditrisiko am Bilanzstichtag ohne Berücksichtigung risikomindernder Vereinbarungen, eine Beschreibung der erhaltenen Kreditsicherheiten und risikomindernder Vereinbarungen sowie Angaben über die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte, deren Vertragsbedingungen abgeändert wurden und die unter den vorherigen Vertragsbedingungen bereits fällig oder wertgemindert gewesen wären, gemacht werden. Entsprechend IFRS 7.B9 sind die nach IAS 39 gebildeten Wertberichtigungen vom Bruttobuchwert der finanziellen Vermögenswerte abzuziehen. Der verbleibende Betrag repräsentiert das maximale Kreditrisiko. Sicherheiten und sonstige risikomindernde Vereinbarungen werden nicht berücksichtigt, sondern nur gesondert angegeben (IFRS 7.36[b]). Ausfall-/Kreditrisiken ergeben sich, wenn ein Vertragspartner der BUWOG Group seinen Verpflichtungen nicht nachkommt und infolgedessen ein finanzieller Schaden für die BUWOG Group entsteht. Um diese Risiken zu minimieren, erfolgt ein regelmäßiges Monitoring der überfälligen Salden, werden Kaufpreiszahlungen über Treuhänder abgewickelt bzw. bestehen teilweise (hypothekarische) Sicherheiten zugunsten der Gesellschaft. Ausfallrisiken wird bilanziell durch entsprechende Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Das Ausfallrisiko bei Forderungen gegenüber Mietern ist gering. Von den Mietern wird in der Regel eine liquiditätsnahe Sicherheit (bei Wohnimmobilien: Barkautionen) verlangt. Das Ausfallrisiko bei Forderungen gegenüber Banken ist ebenfalls als gering einzustufen, da sämtliche Finanzgeschäfte mit Finanzinstituten guter Bonität abgeschlossen werden. Trotzdem wird ein – auch in Hinblick auf die in der EU geplanten regulatorischen Veränderungen im Bankensektor – erhöhtes Augenmerk auf die Bonität der Banken zu legen sein, da die BUWOG Group mit signifikanten Beträgen bei Banken veranlagt ist.

8.2.3 Kapitalmarkt- und Finanzierungsrisiko

Die Refinanzierung am Kapitalmarkt ist für die BUWOG Group von hoher strategischer Bedeutung. Signifikante Schwankungen an den Kapitalmärkten können die Aufnahme von Eigen- bzw. Fremdkapital gefährden. Um das Refinanzierungsrisiko gering zu halten, achtet die BUWOG Group auf einen ausgewogenen Mix aus Eigen- und Fremdkapital bzw. auf unterschiedliche Laufzeiten der Bankfinanzierungen und somit ein ausgewogenes Fälligkeitsprofil. Der wesentlichste Teil des Immobilienportfolios ist mit sehr langfristigen Annuitätendarlehen (Förder- und Bankdarlehen) finanziert, wodurch das Refinanzierungsrisiko minimiert wird.

Um Kredite zu erhalten oder weiterhin in Anspruch nehmen zu können, muss die BUWOG Group bestimmte Verpflichtungen (Covenants) gemäß den Vereinbarungen mit den Kreditgebern erfüllen. Die BUWOG Group überwacht die Einhaltung dieser Verpflichtungen permanent und steht dazu in engem Kontakt mit den Kreditgebern. Werden diese Verpflichtungen nicht erfüllt, kann es unter gewissen Umständen zu einer Kündigung des Kreditvertrags durch den Kreditgeber kommen. Derzeit sind keine wesentlichen Versäumnisse, die die Geschäftstätigkeit der BUWOG Group negativ beeinflussen könnten, bekannt bzw. zu erwarten.

Die BUWOG Group verfügt zum 30. April 2015 über nicht ausgenutzte Betriebsmittellinien in Höhe von TEUR 40.000,0 (30. April 2014: TEUR 1.172,3). Des Weiteren stehen nicht ausgenutzte Kreditlinien in Höhe von TEUR 150.479,9 (30. April 2014: TEUR 12.797,2) aus Baufinanzierungen zur Verfügung, welche gemäß Baufortschritt ausbezahlt werden.

Um Risiken mangelnder Kapitalmarkt-Compliance zu vermeiden, hat die BUWOG Group nach erfolgreichem Börsengang im Geschäftsjahr 2013/14 eine Compliance-Richtlinie erlassen, die die Einhaltung der Kapitalmarktverpflichtungen sicherstellt und insbesondere die missbräuchliche Verwendung oder Weitergabe von Insiderinformationen verhindert.

Zu diesem Zweck wurden unter anderem die Compliance-Organisation eingeführt sowie Befugnisse und Aufgaben des Compliance-Verantwortlichen definiert. Ständige und fallweise vorübergehende Vertraulichkeitsbereiche sind eingerichtet und Sperrfristen bzw. Handelsverbote für die in diesen Vertraulichkeitsbereichen tätigen Personen festgelegt und mitgeteilt.

8.2.4 Liquiditätsrisiko

Liquiditätsrisiken werden durch einen Mittelfristplan über fünf Jahre, ein im Monatsraster geplantes Jahresbudget und über monatlich revolvingende Liquiditätsplanungen mit Abweichungsanalysen minimiert. Ein täglich betriebenes Liquiditätsmanagement, verbunden mit regelmäßigem und umfangreichem Reporting an das Management der BUWOG Group, stellt sicher, dass die operativ eingegangenen Verpflichtungen erfüllt sowie Mittel optimal veranlagt werden und die Flexibilität für kurzfristige Akquisitionschancen gewahrt bleibt.

Daneben setzt die BUWOG Group auf langfristige Finanzierungen, bei denen die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Immobilien (Interest Coverage Ratio bzw. Debt Service Coverage Ratio) und ihre beizulegenden Zeitwerte (Loan-to-Value-Ratio) berücksichtigt werden (siehe Kapitel 8.3 Kapitalmanagement). Um Kostenüberschreitungen und einen damit verbundenen überhöhten Liquiditätsabfluss zu vermeiden, führt die BUWOG Group bei Entwicklungsprojekten und Instandhaltungsmaßnahmen kontinuierliche Budget- bzw. Baufortschrittsüberwachungen durch.

Hinsichtlich der Fälligkeitsstrukturen der Verbindlichkeiten siehe Kapitel 6.13 Verbindlichkeiten aus Wandschuldverschreibungen, 6.14 Finanzverbindlichkeiten und 6.15 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten.

Drohende Mittelabflüsse aus rechtlichen Risiken werden durch die Rechtsabteilung in Abstimmung mit den operativen Einheiten und der Abteilung Real Estate Finance & Cash Management laufend überwacht.

Die nachfolgenden Tabellen zeigen eine Fälligkeitsanalyse nicht derivativer und derivativer finanzieller Verbindlichkeiten auf Basis vertraglich vorgesehener nominaler (nicht abgezinst) Mittelabflüsse.

MITTELABFLÜSSE

in TEUR	Buchwert am 30. April 2015	Mittelabflüsse unter 1 Jahr	Mittelabflüsse zwischen 1 und 5 Jahren	Mittelabflüsse über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.408.388,5	89.452,0	320.620,1	1.263.697,1
davon besichert	1.326.199,1	84.422,8	299.763,3	1.196.723,3
davon nicht besichert	82.189,4	5.029,2	20.856,8	66.973,9
Verbindlichkeiten Gebietskörperschaften	696.922,7	28.971,6	126.782,2	765.165,4
Übrige	227.550,0	182.565,3	20.864,2	24.120,5
Summe nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten	2.332.861,2	300.988,9	468.266,5	2.052.983,1
Passive derivative Finanzinstrumente	70.531,2	14.212,4	49.373,5	62.403,9
Summe derivative finanzielle Verbindlichkeiten	70.531,2	14.212,4	49.373,5	62.403,9
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	358,1	358,1	0,0	0,0
Summe	2.403.750,5	315.559,5	517.640,0	2.115.387,0

MITTELABFLÜSSE - VORJAHR

in TEUR	Buchwert am 30. April 2014	Mittelabflüsse unter 1 Jahr	Mittelabflüsse zwischen 1 und 5 Jahren	Mittelabflüsse über 5 Jahre
Wandelanleihe 2014-19	247.949,0	9.100,0	296.424,9	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	690.950,5	76.618,6	186.072,0	454.118,2
davon besichert	569.348,2	62.881,2	166.720,9	361.709,8
davon nicht besichert	121.602,3	13.737,4	19.351,2	92.408,4
Verbindlichkeiten Gebietskörperschaften	444.988,2	15.421,3	65.281,3	446.647,8
Übrige	198.526,6	174.103,7	17.381,7	7.041,2
Summe nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten	1.582.414,3	275.243,6	565.160,0	907.807,2
Passive derivative Finanzinstrumente	27.867,6	8.671,2	29.861,8	16.876,7
Summe derivative finanzielle Verbindlichkeiten	27.867,6	8.671,2	29.861,8	16.876,7
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	7.360,4	7.360,4	0,0	0,0
Summe	1.617.642,3	291.275,2	595.021,8	924.683,9

In den übrigen finanziellen Verbindlichkeiten sind Finanzierungsbeiträge in Höhe von TEUR 107.958,7 (30. April 2014: TEUR 110.970,1) enthalten. Diese werden bei Beendigung des Mietverhältnisses an den bisherigen Mieter rückerstattet und von einem Nachmieter wieder eingehoben.

Die Generierung von Liquidität aus dem operativen Geschäft stellt einen zentralen Bestandteil der Strategie der BUWOG Group dar. Prozesse zur Evaluierung von weiteren operativen Kostensenkungs- bzw. Optimierungsmöglichkeiten werden kontinuierlich ausgebaut und weiterentwickelt. Interne Beschaffungsrichtlinien in den operativen Bereichen, vor allem bei Immobiliendienstleistungen sowie Bau- und Bewirtschaftungsmaßnahmen, stellen wesentliche Rahmenbedingungen dieser Kostenreduktions- bzw. Optimierungsmaßnahmen dar.

8.2.5 Zinsänderungsrisiko

Die BUWOG Group ist den Zinsänderungsrisiken im deutschsprachigen Raum ausgesetzt. Zinserhöhungen können das Ergebnis der BUWOG Group in Form von höheren Zinsaufwendungen für bestehende variable Finanzierungen beeinflussen. Eine Änderung des Zinssatzes hat im Falle von variabel verzinsten Finanzierungen eine unmittelbare Auswirkung auf das Finanzergebnis der BUWOG Group. Die BUWOG Group limitiert das Risiko steigender Zinsen, die zu höheren Zinsaufwendungen und zu einer Verschlechterung des Finanzergebnisses führen würden, durch den Einsatz von fix verzinsten Finanzierungsverträgen und derivativen Finanzinstrumenten (Swaps). Diese derivativen Finanzinstrumente werden als selbstständige Geschäfte (und nicht als Sicherungsgeschäfte) zum beizulegenden Zeitwert bilanziert, sodass Änderungen des beizulegenden Zeitwertes unmittelbar in das Finanzergebnis einfließen. Fair Value Hedge Accounting und Cashflow Hedge Accounting im Sinne von IAS 39.71 ff wird nicht angewendet, da die Voraussetzungen dafür nicht gegeben sind. Darüber hinaus reduziert die für den überwiegenden, allerdings kleiner werdenden Teil des Wohnungsbestands normierte kostendeckende Miete das Zinsänderungsrisiko, weil diese Zinsänderungen über die WGG-Miete verrechnet werden können.

Die Bilanzierung und Bewertung der derivativen Finanzinstrumente erfolgt zu beizulegenden Zeitwerten. Derivative Finanzinstrumente mit einem negativen beizulegenden Zeitwert werden in der Konzernbilanz unter den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten (siehe Kapitel 6.15 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten) ausgewiesen. Die Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der ausschließlich zu Finanzierungszwecken verwendeten derivativen Finanzinstrumente erfolgt ergebniswirksam im Finanzergebnis.

Die Art der Verzinsung der finanziellen Verbindlichkeiten stellt sich wie folgt dar:

FIX/VARIABEL VERZINST

in TEUR	30. April 2015	30. April 2014
Fix verzinsten finanzielle Verbindlichkeiten	786.503,8	810.061,3
Variabel verzinsten finanzielle Verbindlichkeiten	1.318.807,3	573.826,4
Summe verzinsten finanzielle Verbindlichkeiten	2.105.311,1	1.383.887,7

Am 30. April 2014 ist in den fix verzinsten finanziellen Verbindlichkeiten die begebene Wandelschuldverschreibung enthalten, deren vorzeitige Rückzahlung im Wirtschaftsjahr 2014/15 erfolgte (siehe Kapitel 6.13 Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen).

Folgende Tabelle zeigt beizulegende Zeitwerte und Konditionen sämtlicher zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos erworbener und zum Bilanzstichtag bestehender derivativer Finanzinstrumente:

DERIVATE

	Variables Element	Negativer beizulegender Zeitwert 30. April 2015 in EUR	Referenzwert 30. April 2015 in EUR	Fixierter Zinssatz in %	Laufzeitende
Zinssatz von 0,5% bis 3%					
Zinsswap (Berlin Hyp)	3-M-Euribor	-3.383.597	197.006.020	0,72	30. April 2024
Zinsswap (Helaba)	3-M-Euribor	-3.338.715	190.343.980	0,72	30. April 2024
Zinsswap (Bank Austria)	3-M-Euribor	-2.688.234	104.685.000	0,84	28. Februar 2025
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-4.498.076	133.987.500	0,99	2. Jänner 2025
Zinsswap (HVB)	3-M-Euribor	-690.791	16.954.000	1,03	30. April 2021
Zinsswap (HVB)	3-M-Euribor	-1.642.962	31.095.400	1,17	31. Jänner 2023
Zinsswap (Deka Bank)	3-M-Euribor	-244.777	3.800.000	1,39	31. Dezember 2021
Zinsswap (Deka Bank)	3-M-Euribor	-1.355.686	21.045.000	1,39	31. Dezember 2021
Zinsswap (LBB)	3-M-Euribor	-374.137	57.687.500	1,90	31. August 2015
Zinsswap (HVB)	3-M-Euribor	-1.677.961	13.566.800	2,13	29. September 2023
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-3.778.779	22.000.000	2,50	31. Dezember 2036
Zinsswap (Bank Austria)	6-M-Euribor	-5.166.643	27.840.000	2,51	30. November 2036
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-4.335.643	23.200.000	2,51	30. November 2036
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-5.308.398	27.840.000	2,54	30. November 2036
Zinsswap (Bawag)	6-M-Euribor	-1.992.699	12.000.000	2,85	31. Dezember 2030
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-4.114.645	15.276.000	2,99	30. September 2039
Anzahl Derivate: 16		-44.591.743	898.327.200		
Zinssatz von 3% bis 4,5%					
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-1.984.260	7.972.000	3,01	30. September 2039
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-5.112.846	24.993.000	3,09	30. September 2031
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-9.815.500	47.628.000	3,11	30. September 2031
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-5.398.548	26.195.000	3,11	30. September 2031
Zinsswap (Bank Austria)	6-M-Euribor	-15.572	1.195.000	3,22	30. September 2015
Zinsswap (Bank Austria)	6-M-Euribor	-47.162	3.234.000	3,37	30. September 2015
Anzahl Derivate: 6		-22.373.888	111.217.000		
Zinssatz über 4,5%					
Zinsswap (Euro Hyp)	6-M-Euribor	-3.565.637	25.480.000	4,58	30. Juni 2018
Anzahl Derivate: 1		-3.565.637	25.480.000		
Summe Derivate: 23		-70.531.269	1.035.024.200	1,47	

DERIVATE - VORJAHR

	Variablen Element	Negativer beizulegender Zeitwert 30. April 2014 in EUR	Referenzwert 30. April 2014 in EUR	Fixierter Zinssatz in %	Laufzeitende
Zinssatz von 0,5% bis 3%					
Zinsswap (Deka Bank)	3-M-Euribor	-307.673	21.489.000	1,39	31. Dezember 2021
Zinsswap (Deka Bank)	3-M-Euribor	-55.573	3.880.000	1,39	31. Dezember 2021
Zinsswap (LBB)	3-M-Euribor	-1.276.842	59.312.500	1,90	31. August 2015
Zinsswap (HVB)	3-M-Euribor	-794.573	13.858.000	2,13	29. September 2023
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-1.265.582	23.900.000	2,41	30. November 2036
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-1.247.312	23.000.000	2,50	31. Dezember 2036
Zinsswap (Bank Austria)	6-M-Euribor	-1.534.288	28.680.000	2,51	28. November 2036
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-1.627.791	28.680.000	2,54	30. November 2036
Zinsswap (BAWAG)	6-M-Euribor	-1.116.946	12.750.000	2,85	31. Dezember 2030
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-1.692.788	15.635.000	2,99	30. September 2039
Anzahl Derivate: 10		-10.919.368	231.184.500		
Zinssatz von 3% bis 4,5%					
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-907.505	8.159.000	3,01	30. September 2039
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-2.921.653	25.993.000	3,09	30. September 2031
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-5.644.209	49.534.000	3,11	30. September 2031
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-3.104.333	27.244.000	3,11	30. September 2031
Zinsswap (Bank Austria)	6-M-Euribor	-52.041	1.478.000	3,22	30. September 2015
Zinsswap (Bank Austria)	6-M-Euribor	-91.550	4.980.000	3,26	30. Dezember 2014
Zinsswap (Bank Austria)	6-M-Euribor	-135.443	3.342.000	3,37	30. September 2015
Anzahl Derivate: 7		-12.856.734	120.730.000		
Zinssatz über 4,5%					
Zinsswap (Hypothekenbank Frankfurt)	3-M-Euribor	-4.091.557	25.900.000	4,58	30. Juni 2018
Anzahl Derivate: 1		-4.091.557	25.900.000		
Summe Derivate: 18		-27.867.659	377.814.500	2,67	

Der Referenzwert umfasst die Bezugsbasis der zum Bilanzstichtag offenen derivativen Werte. Der beizulegende Zeitwert entspricht jenem Wert, den die jeweilige Gesellschaft bei Auflösung des Geschäftes am Bilanzstichtag zahlen müsste.

Eine Änderung des Marktzinssatzes beeinflusst die Bewertung von Zinsderivaten und Finanzverbindlichkeiten, die in Zusammenhang mit der Förderung von Immobilienobjekten stehen und zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Im Rahmen von kapitalwertorientierten Verfahren nach der DCF-Methode, die auch für die Bewertung der Zinsderivate und Finanzverbindlichkeiten Verwendung findet, erfolgt die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes durch Abzinsung der zukünftigen Cashflows mit aktuellen Zinskurven. Steigende Zinsen führen zu einem höheren Diskontfaktor und somit zu einer Reduktion des beizulegenden Zeitwertes der Zinsderivate oder Finanzverbindlichkeiten. Zinsänderungsrisiken werden mittels Sensitivitätsanalysen dargestellt. Diese stellen die Effekte von Änderungen der Marktzinssätze auf beizulegende Zeitwerte, Zinszahlungen, Zinserträge und Zinsaufwendungen dar.

Die folgende Sensitivitätsanalyse zeigt die Auswirkung einer Veränderung des Zinsniveaus auf die beizulegenden Zeitwerte der Zinsderivate (Zinsswaps). Es wird eine Veränderung des Zinsniveaus um 10, 25 bzw. 50 Basispunkte (BP) angenommen.

ZINSÄNDERUNGSRISSIKO DERIVATE

in TEUR

	Negativer beizulegender Zeitwert	Zinsszenarien		
		+/- 10 BP	+/- 25 BP	+/- 50 BP
Sensitivitätsanalyse 2014/15	30. April 2015			
Veränderung des negativen beizulegenden Zeitwerts bei Zinserhöhung	- 70.531,2	+ 5.307,3	+ 18.366,1	+ 39.629,5
Veränderung des negativen beizulegenden Zeitwerts bei Zinssenkung	- 70.531,2	- 12.464,8	- 26.070,3	- 49.287,7
Sensitivitätsanalyse 2013/14	30. April 2014			
Veränderung des negativen beizulegenden Zeitwerts bei Zinserhöhung	- 27.867,7	+ 3.916,7	+ 7.566,9	+ 14.880,4
Veränderung des negativen beizulegenden Zeitwerts bei Zinssenkung	- 27.867,7	- 2.939,6	- 8.203,1	- 17.214,4

Eine weitere Sensitivitätsanalyse zeigt die Auswirkung einer Veränderung des Zinsniveaus auf die beizulegenden Zeitwerte der erfolgswirksam zum Fair Value bewerteten Finanzverbindlichkeiten. Es wird eine Veränderung des Zinsniveaus um 50 bzw. 100 Basispunkte angenommen.

ZINSÄNDERUNGSRISSIKO FINANZVERBINDLICHKEITEN

in TEUR

	Beizulegender Zeitwert	Zinsszenarien	
		+/- 50 BP	+/- 100 BP
Sensitivitätsanalyse 2014/15	30. April 2015		
Veränderung des beizulegenden Zeitwerts bei Zinsänderung	- 776.985,7	+/- 41.189,9	+/- 79.087,7
Sensitivitätsanalyse 2013/14	30. April 2014		
Veränderung des beizulegenden Zeitwerts bei Zinsänderung	- 524.411,2	+/- 25.271,0	+/- 48.342,3

Hinsichtlich der Konditionen der Finanzverbindlichkeiten wird auf Kapitel 6.14 Finanzverbindlichkeiten verwiesen.

Neben Kreditverbindlichkeiten können auch Wertpapiere und Forderungen, insbesondere Forderungen aus Finanzierungen (gewährte Darlehen an Dritte), zinssensitiv sein. Die bestehenden Forderungen aus Finanzierungen sind überwiegend fix verzinst, weshalb sich aus diesen kein bzw. nur ein geringes Zinsänderungsrisiko ergibt.

8.3 KAPITALMANAGEMENT

Das Ziel des Vorstands der BUWOG AG ist es, die kurz-, mittel- und langfristige Liquidität sicherzustellen. Außerdem wird gerade in Zeiten niedriger Zinsen versucht, diese Situation durch zinssichernde Instrumente wie Swaps auszugleichen. Zudem wird ein LTV (Loan-to-Value)-Verhältnis von 50%-55% angestrebt.

DEBT-EQUITY-RATIO

in TEUR

	30. April 2015	30. April 2014
Eigenkapital	1.524.300,2	1.552.103,3
Fremdkapital	2.652.967,9	1.803.188,9
Debt-Equity-Ratio	174,0%	116,2%

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Berechnung des Loan-to-Value-Verhältnisses:

LOAN-TO-VALUE

in TEUR	30. April 2015	30. April 2014
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	2.015.986,6	1.036.854,4
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	89.437,6	99.176,4
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	358,1	7.360,4
Abzüglich Liquide Mittel	-149.153,2	-132.947,4
Summe Netto-Finanzverbindlichkeiten	1.956.629,1	1.010.443,8
Immobilienvermögen	3.620.762,6	2.631.573,5
In Bau befindliches Immobilienvermögen	14.578,0	10.926,1
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	5.849,6	15.036,0
Immobilienvorräte	197.572,8	155.117,3
Summe Immobilienvermögen	3.838.763,0	2.812.652,9
LTV	51,0%	35,9%

Die BUWOG Group unterliegt keinen externen Mindestkapitalanforderungen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr fanden keine Änderungen im Kapitalmanagement-Ansatz der BUWOG Group statt.

8.4 ANGABEN ZUR IMMOBILIENBEWERTUNG

Die BUWOG Group wendet branchenüblich das Modell des beizulegenden Zeitwerts gemäß IAS 40 an. Bei dieser Methode werden Immobilien zum beizulegenden Zeitwert bilanziert. Die Immobilien der BUWOG Group werden halbjährlich durch externe Gutachter bewertet. Die im Rahmen der Immobilienbewertung ermittelten Zahlen weisen eine hohe Abhängigkeit von der Berechnungsmethodik und den der Bewertung zugrunde liegenden Annahmen (Inputfaktoren siehe Kapitel 2.4.2 Immobilienvermögen und in Bau befindliches Immobilienvermögen) auf. Deswegen kann es bei einer Veränderung von den der Bewertung zugrunde liegenden Faktoren zu materiellen Wertschwankungen kommen. Sollte sich beispielsweise die angenommene Bewertung von Lage und Qualität der Objekte, die Höhe des erzielbaren Mietzinses oder Privatisierungsverkaufspreises eines Objekts ändern, hat dies unmittelbare Auswirkungen auf den Ertrag bzw. den beizulegenden Zeitwert des Objekts. Es ist also zu betonen, dass die errechneten beizulegenden Zeitwerte mit den angenommenen Werten und dem gewählten Berechnungsmodell in einem direkten Zusammenhang stehen. Bereits kleine Änderungen aufgrund von konjunkturellen bzw. immobilienpezifischen Annahmen in den Bewertungen können das Konzernergebnis der BUWOG Group wesentlich beeinflussen.

Die Tabelle zeigt eine Überleitungsrechnung zu den Werten der Bilanz und den in die Sensitivitätsberechnung eingeflossenen Werten.

BASIS FÜR SENSITIVITÄTSANALYSE IMMOBILIENVERMÖGEN

in TEUR	30. April 2015			30. April 2014		
	Gesamt	Österreich	Deutschland	Gesamt	Österreich	Deutschland
Immobilienvermögen	3.620.762,6	2.128.519,0	1.492.243,6	2.631.573,5	2.208.613,7	422.959,8
Abzüglich unbebaute Grundstücke (Pipelineprojekte)	-68.624,9	-40.691,6	-27.933,3	-120.463,1	-96.917,0	-23.546,1
Zuzüglich Fair Value zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	5.849,6	5.090,0	759,6	15.036,0	15.036,0	0,0
Basis für Sensitivitätsanalyse	3.557.987,2	2.092.917,4	1.465.069,9	2.526.146,4	2.126.732,7	399.413,7

Würden sich die Inputparameter für die unbebauten Grundstücke (siehe Kapitel 2.4.2 Immobilienvermögen und in Bau befindliches Immobilienvermögen) ändern, würde dementsprechend der Bilanzansatz mit dieser Änderung einhergehen.

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die prozentuelle Änderung der Werte des Immobilienvermögens auf Basis der in die Sensitivitätsanalyse eingeflossenen Werte in Abhängigkeit zu den Parametern.

SENSITIVITÄTSANALYSE: ÖSTERREICH

in TEUR

Sensitivitätsanalyse 2014/15 - Parameter	Ursprungswert	Änderung in %-Punkten/in %	Wertänderung	Fair Value nach Wertänderung
Diskontierungszinssatz	2.092.917,4	+25	-2,9%	2.032.282,4
		-25	3,2%	2.158.923,5
Verkaufspreispotenziale	2.092.917,4	+10%	4,7%	2.191.527,2
		-10%	-4,7%	1.995.280,2

Sensitivitätsanalyse 2013/14 - Parameter	Ursprungswert	Änderung in %-Punkten/in %	Wertänderung	Fair Value nach Wertänderung
Diskontierungszinssatz	2.126.732,7	+25	-3,3%	2.057.040,5
		-25	3,5%	2.200.993,9
Verkaufspreispotenziale	2.126.732,7	+10%	4,6%	2.224.202,6
		-10%	-4,5%	2.030.070,6

SENSITIVITÄTSANALYSE: DEUTSCHLAND

in TEUR

Sensitivitätsanalyse 2014/15 - Parameter	Ursprungswert	Änderung in %-Punkten/in %	Wertänderung	Fair Value nach Wertänderung
Diskontierungszinssatz/Exit Cap Rate	1.465.069,9	+25	-4,8%	1.394.695,9
		-25	5,2%	1.540.377,1
Inflation	1.465.069,9	+25	-0,6%	1.454.901,3
		-25	0,5%	1.471.297,6
Marktmietansatz	1.465.069,9	+10%	10,5%	1.617.490,3
		-10%	-10,0%	1.317.676,2
Marktmietsteigerung	1.465.069,9	+25	5,3%	1.542.542,1
		-25	-4,9%	1.392.728,3

Sensitivitätsanalyse 2013/14 - Parameter	Ursprungswert	Änderung in %-Punkten/in %	Wertänderung	Fair Value nach Wertänderung
Diskontierungszinssatz/Exit Cap Rate	399.413,7	+25	-4,7%	380.504,1
		-25	5,3%	420.456,1
Inflation	399.413,7	+25	-0,6%	396.915,5
		-25	0,6%	401.998,7
Marktmietansatz	399.413,7	+10%	12,7%	450.191,5
		-10%	-10,7%	356.615,3
Marktmietsteigerung	399.413,7	+25	5,7%	422.368,0
		-25	-5,2%	378.679,1

Erläuterung zu den verwendeten Parametern:

Diskontierungszinssatz/Exit Cap Rate: Im DCF-Modell für den Bestand Österreich kommt keine Exit Cap Rate zur Anwendung. Es wird daher nur der Diskontierungszinssatz variiert. Im DCF-Modell für den Bestand Deutschland werden der Diskontierungszinssatz und die Exit Cap Rate gleichermaßen angepasst.

Verkaufspreispotenziale: Im deutschen Bestand der BUWOG Group gibt es keine Verkaufsstrategie für Einzelwohnungen. Eine Ausnahme bilden lediglich drei Gründerzeithäuser in Berlin. Die Simulation der Verkaufspreispotenziale entfällt deshalb.

Inflation: Die Simulation der Inflationsrate im Portfolio Österreich wurde nicht vorgenommen. Die Gründe hierfür sind: 1) Im Bestand Österreich wird bei rund 64% (30. April 2014: rund 70%) des Mieteinkommens die kostendeckende Miete angesetzt, bei der die Instandhaltungskosten (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag II) als wesentlichster Kostenfaktor ein Mietbestandteil und ein durchlaufender Posten sind. 2) Bei der kostendeckenden Miete wird nur der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag I (0,43 EUR pro m²) als Mietbestandteil mit der Inflation indiziert, d.h. eine Änderung der Inflationsrate um 25 BP bewirkt nur eine marginale Änderung des Werts.

Die Marktmiete für die Mietflächen mit angemessenem und freiem Mietzins sowie Gewerbeflächen werden mit 2,0% gesteigert. Dies betrifft rund 10% des gesamten Mieteinkommens.

Marktmietansatz: Über 80% des Mieteinkommens im österreichischen Bestand der BUWOG Group sind öffentlich gefördert (Kostendeckende Miete und Burgenländischer Richtwert -30%). Die Miethöhe bei Neuvermietung ist nicht frei verhandelbar. Für das Portfolio Österreich entfällt deshalb eine Simulation der Marktmiete. Im Deutschland Portfolio werden alle Mietansätze – Wohnen, Gewerbe und Stellplätze – simuliert.

Marktmietsteigerung: Über 80% des Mieteinkommens im österreichischen Bestand der BUWOG Group sind öffentlich gefördert (kostendeckende Miete und Burgenländischer Richtwert -30%). Für das Portfolio Österreich entfällt deshalb eine Simulation der Marktmietsteigerung. Im DCF-Modell von CBRE werden für das Deutschland Portfolio die Marktmieten für die Wohnflächen nicht mit der Inflation, sondern mit einer spezifischen Marktmietsteigerung erhöht. Diese wird für alle 402 Stadt- und Landkreise über soziodemografische, ökonomische und Immobilienmarktindikatoren jährlich zwischen 0% und 2% festgesetzt und über die individuellen Mikrolagen- und Objektqualitäten standardisiert angepasst.

Instandhaltungskosten: Im Bestand Österreich wird bei rund 64% des Mieteinkommens die Kostendeckende Miete angesetzt, bei der die Instandhaltungskosten (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag II) als wesentlicher Kostenfaktor ein Mietbestandteil und ein durchlaufender Posten sind. Die Simulation der Instandhaltungskosten im DCF-Modell für das deutsche Portfolio ist generell wenig sensitiv. Eine Simulation der Instandhaltungskosten entfällt deshalb.

8.5 RECHTLICHE, STEUERLICHE, POLITISCHE UND REGULATORISCHE RISIKEN

8.5.1 Rechtliche Risiken

Als Immobilienbestandshalter und -entwickler ist die BUWOG Group einer Vielzahl von rechtlichen Risiken ausgesetzt. Dazu zählen unter anderem Risiken im Zusammenhang mit dem Erwerb beziehungsweise der Veräußerung von Immobilien und Rechtsstreitigkeiten mit Mietern oder anderen Vertragspartnern.

Für die Geschäftstätigkeit der BUWOG Group haben insbesondere das Miet- und Wohnrecht sowie das Bau-, Zivil-, Steuer- und Umweltrecht große Bedeutung. Gesetzesänderungen und höchstgerichtliche Entscheidungen verfolgt die BUWOG Group daher mit besonderem Interesse, um rechtzeitig auf verbindliche Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen reagieren zu können.

Die Ergebnisse von anhängigen Zivil- und Verwaltungsverfahren bzw. außergerichtlichen Vergleichsgesprächen mit Mietern, Auftragnehmern und Development-Partnern können nicht mit Sicherheit vorhergesehen werden. Es besteht das Risiko, dass aufgrund von gerichtlichen oder behördlichen Entscheidungen oder Vergleichsvereinbarungen Aufwendungen entstehen, die unvorhergesehene Auswirkungen auf das Ergebnis der BUWOG Group haben können. Die BUWOG Group senkt Risiken bei gesellschaftseigenen Gebäuden und unbebauten Liegenschaften mittels Gebäudeversicherungen beziehungsweise Grundstückshaftpflichtversicherungen.

8.5.2 Steuerliche Risiken

Die beiden ehemals gemeinnützigen österreichischen Konzerngesellschaften BUWOG Bauen und Wohnen GmbH und ESG Wohnungsgesellschaft mbH Villach haben gegen die im Zuge der Betriebsprüfung neu erlassenen Körperschaftsteuerbescheide der Jahre 2001–2011 (BUWOG) beziehungsweise der Jahre 2004–2011 (ESG) Beschwerde eingebracht, die Verfahren sind weiterhin anhängig. Gegenstand der divergierenden Rechtsmeinungen zwischen den Gesellschaften und der Finanzverwaltung ist die Bewertung der Förderdarlehen anlässlich des Eintritts der Gesellschaften in die unbeschränkte Steuerpflicht im Zeitpunkt des Verlustes des Gemeinnützigkeitsstatus.

Im Rahmen üblicher Risikomanagementprozesse analysiert und prüft die BUWOG Group etwaige nachlaufende Belastungen aus den Akquisitions- und Umgründungsmaßnahmen zur Konzernbildung.

Risiken des Abflusses von Ressourcen werden in Übereinstimmung mit IAS 37 Rückstellungen bilanziell berücksichtigt bzw. im Falle von Ertragsteuern unter Anwendung des IAS 12 Ertragsteuern bilanziell erfasst. Zur Minimierung steuerlicher Risiken greift die BUWOG Group auf ihre Steuerabteilungen in Deutschland und Österreich zurück bzw. bezieht Unterstützungsleistungen namhafter externer Berater.

8.5.3 Politische und regulatorische Risiken

Die BUWOG Group ist allgemeinen Risiken ausgesetzt, die sich aus der Veränderung von Rahmenbedingungen durch die Gesetzgebung oder aus anderen Vorschriften ergeben (u.a. Mietrecht, Baurecht, Umweltrecht und Steuerrecht). Da die BUWOG Group ihre Tätigkeiten auf Österreich und Deutschland beschränkt und derartige Veränderungen zumeist nicht kurzfristig und überraschend auftreten, besteht in aller Regel ausreichend Reaktionszeit, um auf Veränderungen zu reagieren.

8.6 FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

8.6.1 Eventualverbindlichkeiten und Haftungsverhältnisse

Eventualverbindlichkeiten sind mögliche oder bestehende Verpflichtungen, die auf vergangenen Ereignissen beruhen und bei denen ein Ressourcenabfluss nicht wahrscheinlich ist. Gemäß IFRS 3 werden sie nur in der Bilanz erfasst, sofern sie im Rahmen eines Unternehmenserwerbs übernommen wurden und ihr beizulegender Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt zuverlässig ermittelt werden kann. In den Folgejahren werden die Eventualverbindlichkeiten und Haftungsverhältnisse erfolgswirksam zum höheren Wert aus Erwartungswert nach IAS 37 (siehe Kapitel 2.4.18 Rückstellungen) und dem im Zuge des Unternehmenserwerbs angesetzten Wert, abzüglich kumulierter Amortisation nach IAS 18, bewertet. Aus Gründen der Praktikabilität wurden die Angaben hinsichtlich der Unsicherheit des Betrags und die Fälligkeitsaufgliederung gemäß IAS 37.86(b) unterlassen. In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf das Kapitel 8.1.4 Gegebene Sicherheiten.

8.6.2 Offene Baukosten

In der nachfolgenden Aufstellung sind die offenen Baukosten, gegliedert nach Segmenten, für alle Immobilienprojekte dargestellt, deren Baubeginn bereits gesetzt wurde. Bei diesen werden die Immobiliengutachten unter Anwendung der Residualwertmethode erstellt. Die offenen Baukosten wurden den Gutachten entnommen und reflektieren somit eine Schätzung, welche Kosten bis zur Fertigstellung des jeweiligen Projektes anfallen werden. Bei jenen Immobilienprojekten, bei denen der Baubeginn noch nicht gesetzt wurde, werden die Immobiliengutachten unter Anwendung der Vergleichswertmethode nur für das Grundstück erstellt. Daher werden hierfür keine offenen Baukosten angesetzt.

OFFENE BAUKOSTEN

in TEUR	2014/15		2013/14	
	Immobilienvorräte	In Bau befindliches Immobilienvermögen	Immobilienvorräte	In Bau befindliches Immobilienvermögen
Österreich	42.030,0	12.000,0	11.842,0	770,0
Deutschland	54.832,0	0,0	49.981,4	0,0
Summe	96.862,0	12.000,0	61.823,4	770,0

Die folgende Tabelle zeigt die aktuellen Verpflichtungen aus offenen Baukosten für in Bau befindliches Immobilienvermögen und Immobilienvorräte für die Geschäftsjahre 2014/15 und 2013/14:

OFFENE BAUKOSTEN - DETAILS

Offene Baukosten 2014/15	Anzahl der Immobilien	Buchwert in TEUR	Buchwert in %	Offene Baukosten in TEUR	Geplante vermietbare/veräußerbare Fläche in m ²	Voraussichtlicher Verkehrswert nach Fertigstellung in TEUR
Österreich	8	30.586,2	31,7%	54.030,0	29.760	98.840,0
Deutschland	4	65.842,0	68,3%	54.832,0	44.054	149.200,0
Summe	12	96.428,2	100,0%	108.862,0	73.814	248.040,0

Offene Baukosten 2013/14	Anzahl der Immobilien	Buchwert in TEUR	Buchwert in %	Offene Baukosten in TEUR	Geplante vermietbare/veräußerbare Fläche in m ²	Voraussichtlicher Verkehrswert nach Fertigstellung in TEUR
Österreich	10	73.761,9	72,9%	12.612,0	31.190	106.100,0
Deutschland	3	27.485,7	27,1%	49.981,4	23.798	97.303,0
Summe	13	101.247,6	100,0%	62.593,4	54.988	203.403,0

8.6.3 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Künftige Mindestleasingzahlungen aus operativen Miet- und Leasingverträgen stellen sich wie folgt dar:

ZUKÜNFTIGE MINDESTLEASINGZAHLUNG

in TEUR	30. April 2015	30. April 2014
Verpflichtung bis 1 Jahr	3.900,6	1.227,1
Verpflichtung von 1 bis 5 Jahre	17.481,9	4.908,3
Verpflichtung über 5 Jahre	0,0	0,0

Im Geschäftsjahr 2014/15 wurde in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ein Aufwand in Höhe von TEUR 5.165,5 berücksichtigt. Die wesentlichen Miet- und Leasingverhältnisse bestehen für Office Equipment und angemietete Verwaltungsgebäude.

Vertragliche Verpflichtungen zum Kauf von Immobilienvermögen betreffend Liegenschaften bestehen zum 30. April 2015 in Höhe von TEUR 16.829,7.

Des Weiteren bestehen Verpflichtungen zur Instandhaltung von Immobilienvermögen in Höhe von TEUR 7.838,4.

8.7 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

8.7.1 Erwerb von Grundstücken im Rahmen des Property Development

Im Juni 2015 hat die BUWOG Group in Berlin drei neue Baugrundstücke gekauft. Im Bezirk Pankow wurden Liegenschaften in der Schulzestraße und in der Goethestraße (Ortsteil: Berlin-Weißensee) erworben. Ein weiteres Grundstück konnte sich die BUWOG Group in der Lückstraße in Berlin-Lichtenberg sichern. Insgesamt sollen nun an diesen drei Standorten Neubauprojekte mit ca. 370 Einheiten entstehen.

8.7.2 Außerordentliche Hauptversammlung

Im Hinblick auf die jüngeren Entwicklungen bei börsennotierten Immobiliengesellschaften haben sich Aufsichtsrat und Vorstand dazu entschlossen, den Konzerneingangsschutz für Aktionäre zu verbessern und zu diesem Zweck eine außerordentliche Hauptversammlung der BUWOG AG für den 8. Juni 2015 einberufen. Die Tagesordnung dieser nach dem Bilanzstichtag abgehaltenen Hauptversammlung sah unter anderem Beschlussfassungen zu Satzungsänderungen wie insbesondere die Senkung der Kontrollschwelle für Pflichtangebote auf 20%, eine Erhöhung von bis dahin fünf auf sechs Aufsichtsratsmitglieder (Kapitalvertreter) sowie die Wahl von Herrn Stavros Efremidis als sechstes Aufsichtsratsmitglied vor. Sämtliche Vorschläge zur Beschlussfassung wurden von den Aktionären mit großer Mehrheit angenommen.

8.7.3 Erweiterung Vorstand

Um den nachhaltigen Wachstumskurs der Gesellschaft weiter zu stärken, nahm der Aufsichtsrat in seiner Sitzung vom 22. Juni 2015 eine Neuordnung der Geschäftsverteilung innerhalb des Vorstands vor. Im Zuge dieser Neuordnung wurde Herr DI Herwig Teufelsdorfer als weiteres Mitglied des Vorstands gewählt und verantwortet als COO seit 1. Juli 2015 die Bereiche Portfolio Management, Asset Management, Property Management sowie Transaktionen und Einzelwohnungsverkauf. Mit der Neuverteilung der Geschäftsbereiche übernimmt Herr Mag. Daniel Riedl den Bereich Investor Relations & Corporate Finance.

8.8 BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Als nahestehende Personen iSd. IAS 24 werden alle Unternehmen verstanden, die in den Konzernabschluss einbezogen werden. Nahestehende Personen sind neben Personen, die über einen maßgeblichen Einfluss auf die BUWOG Group verfügen, die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der BUWOG AG und deren nahe Familienangehörige.

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen fanden im Geschäftsjahr ausschließlich zu marktüblichen Konditionen statt.

8.8.1 Geschäfte mit nahestehenden Personen

Der Aufsichtsratsvorsitzende Mag. Vitus Eckert ist Gesellschafter der Rechtsanwaltskanzlei Eckert Fries Prokopp Rechtsanwälte GmbH, Baden bei Wien. Die Rechtsanwaltskanzlei hat für Rechtsberatung von Gesellschaften der BUWOG Group im Geschäftsjahr 2014/15 in Summe EUR 37.855,29 verrechnet. Die mit der Kanzlei vereinbarten Honorarkonditionen, insbesondere Stundensätze, sind marktüblich.

8.8.2 Beziehungen zur IMMOFINANZ AG

Um die Selbstständigkeit und Unabhängigkeit der BUWOG Group dauerhaft sicherzustellen, haben die IMMOFINANZ AG und die BUWOG AG einen Entherrschungsvertrag abgeschlossen, der die von der IMMOFINANZ Group gehaltenen Anteile an der BUWOG AG mit vertraglichen Stimmrechtsbeschränkungen belegt. Der Entherrschungsvertrag limitiert die Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder, bei deren Wahl die IMMOFINANZ AG stimmberechtigt ist, sodass auch bei sich ändernder Mitgliederanzahl des Aufsichtsrats keine Mehrheitsentscheidungen durch Aufsichtsratsmitglieder, bei deren Wahl die IMMOFINANZ AG stimmberechtigt war, herbeigeführt werden können. Derzeit besteht der Aufsichtsrat der BUWOG AG aus sechs von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern; seitens der IMMOFINANZ AG wurde das Stimmrecht betreffend der Aufsichtsratsmitglieder Dr. Oliver Schumy und Mag. Vitus Eckert ausgeübt. Weiters ist die IMMOFINANZ AG verpflichtet, ihr Stimmrecht in der Hauptversammlung der BUWOG AG u.a. dann nicht auszuüben, wenn Beschlüsse über die Entlastung des Vorstands oder anderer Aufsichtsratsmitglieder, über die Abberufung eines anderen Aufsichtsratsmitglieds oder über etwaige Fragen der Geschäftsführung, die von Vorstand oder Aufsichtsrat der Hauptversammlung zur Entscheidung vorgelegt wurden, zu treffen sind. Der Entherrschungsvertrag ist sowohl seitens der IMMOFINANZ AG als auch der BUWOG AG nur aus wichtigem Grund kündbar. Ein wichtiger Grund zur Kündigung durch die IMMOFINANZ AG liegt unter anderem dann vor, wenn die von IMMOFINANZ AG samt verbundenen Unternehmen gehaltenen BUWOG-Aktien in zwei aufeinander folgenden Hauptversammlungen der BUWOG AG den Schwellenwert von 30% der in der jeweiligen Hauptversammlung bei Beschlussfassung zum ersten Beschlusspunkt präsenten Stimmrechte unterschreiten. Die Laufzeit des Entherrschungsvertrags endet am 29. April 2020; widerspricht die IMMOFINANZ AG nicht, so verlängert sich die Laufzeit des Entherrschungsvertrags automatisch. Die Einhaltung des Entherrschungsvertrags kann durch Aktionäre der BUWOG AG, die alleine oder gemeinschaftlich 5% des Grundkapitals repräsentieren, sowie durch jedes Vorstandsmitglied der BUWOG AG erwirkt werden. Die IMMOFINANZ AG hat nach der Abspaltung keinen beherrschenden Einfluss auf die geschäfts- und finanzpolitischen Entscheidungen der BUWOG Group. Die IMMOFINANZ Group und die BUWOG Group sind mit der Abspaltung zwei eigenständige Konzerne.

Gemäß Stimmrechtsmitteilung vom 1. April 2015 hält die IMMOFINANZ AG gemeinsam mit verbundenen Unternehmen zum Stichtag 30. April 2015 46.328.065 Stück BUWOG-Aktien, die einem Anteil von rund 46,51% am Grundkapital der BUWOG AG entsprechen. Weiters hat die IMMOFINANZ AG gemäß Stimmrechtsmeldung das Recht bzw. die Verpflichtung zum Erwerb von in Aktienleihe gegebenen BUWOG-Aktien betreffend 2.479.297 Stück BUWOG-Aktien, die rund 2,49% des Grundkapitals entsprechen. Daraus resultiert insgesamt ein Anteil der IMMOFINANZ AG am derzeitigen Grundkapital der BUWOG AG von 49%. Der Streubesitz zum 30. April 2015 beträgt somit 51%.

Die BUWOG AG hat im Vorfeld des Spin-offs am 25. April 2014 auf Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 7. März 2014 die 3,5% Wandelschuldverschreibung im Gesamtnominale von EUR 260,0 Mio. mit einer Laufzeit bis zum 25. April 2019 emittiert. Die Wandelschuldverschreibung wurde auf der Basis des Übernahmevertrags vom 25. April 2014 zur Gänze von der IMMOFINANZ AG gezeichnet. Nach Unterzeichnung von Hypothekenkreditverträgen mit zwei führenden österreichischen Banken im Volumen von insgesamt EUR 330,0 Mio. hat die BUWOG AG die von ihr begebene Wandelschuldverschreibung 2019 (ISIN AT0000A17CA5) in Ausübung der Hard-Call-Option gemäß den Anleihebedingungen zu 101% der Nominale in Höhe von EUR 260 Mio. mit Wirkung zum 19. Jänner 2015 zurückgezahlt (bzgl. des sich hieraus ergebenden Finanzaufwands siehe 5.9 Finanzergebnis).

Zum Bilanzstichtag bestehen noch gegebene Sicherheiten zugunsten der IMMOFINANZ Group (für nähere Details siehe Kapitel 8.1.4 Gegebene Sicherheiten). Die in diesem Zusammenhang vereinnahmte Haftungsprovision betrug im Geschäftsjahr 2014/15 TEUR 4.990,3.

Für mittlerweile aufgelöste Garantien der IMMOFINANZ Group zugunsten der BUWOG Group sind im Geschäftsjahr 2014/15 Aufwendungen in Höhe von TEUR 3.598,6 angefallen.

Im Laufe des 3. Quartals des Geschäftsjahres 2014/15 wurde das Konzernrechnungswesen durch eine eigene Fachabteilung der BUWOG AG von der IMMOFINANZ AG übernommen. In diesem Zusammenhang wurde die Konsolidierungsapplikation und -konfiguration zu fremdüblichen Bedingungen übernommen.

Es bestehen zum Bilanzstichtag teilweise noch wechselseitige Liefer- und Leistungsbeziehungen zwischen der BUWOG Group und der IMMOFINANZ AG. Im Wesentlichen betreffen diese die Bereiche Personalverrechnung und Finanzmanagement. Hierzu bestehen Dienstleistungsverträge, die den Leistungsumfang der BUWOG Group bzw. der IMMOFINANZ AG genau definieren und marktübliche Preise für die erbrachten Leistungen vorsehen.

Hinsichtlich der Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen der IMMOFINANZ Group wird auf Kapitel 6.5 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen, 6.13 Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen, 6.14 Finanzverbindlichkeiten und 6.15 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten verwiesen.

Transaktionen zwischen den in den Konzerngesellschaften einbezogenen Tochtergesellschaften werden im Zuge der Konsolidierung eliminiert und werden nicht näher erläutert.

8.8.3 Angaben zu Organen und Organbezügen

Vorstand

- Mag. Daniel Riedl (Vorsitzender)
- Dr. Ronald Roos
- DI Herwig Teufelsdorfer (seit 1. Juli 2015)

Aufsichtsrat

- Mag. Vitus Eckert - Vorsitzender
- Dr. Oliver Schumy - Stellvertreter des Vorsitzenden (seit 1. Mai 2015)
- Dr. Eduard Zehetner - Stellvertreter des Vorsitzenden (bis 30. April 2015)
- Mag. Klaus Hübner - Mitglied
- Dr. Volker Riebel - Mitglied (seit 15. Mai 2014)
- Dr. Jutta Dönges - Mitglied (seit 15. Mai 2014)
- Stavros Efremidis - Mitglied (seit 8. Juni 2015)
- Elisabeth Manninger - Mitglied (seit 2. Juni 2014)
- Markus Sperber - Mitglied (seit 2. Juni 2014)
- Raphael Lygnos - Mitglied (seit 2. Juni 2014)

Von den Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats wurden zum Stichtag 30. April 2015 193.317 Stück Aktien der BUWOG AG gehalten.

Vorstandsbezüge der BUWOG AG

Die Gesamtbezüge des Vorstands stellen sich für die Geschäftsjahre 2014/15 und 2013/14 wie folgt dar:

VORSTANDSBEZÜGE

in TEUR	Mag. Daniel Riedl			2013/14 ¹⁾	Dr. Ronald Roos			2013/14 ¹⁾
	2014/15	2014/15 (Min.)	2014/15 (Max.)		2014/15	2014/15 (Min.)	2014/15 (Max.)	
Fixbezug	720,0	720,0	720,0	5,2	250,0	250,0	250,0	42,9
Sachbezug	8,6	8,6	8,6	0,1	28,6	28,6	28,6	6,8
Beiträge an Pensionskassen	72,0	72,0	72,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe Fixbezüge	800,6	800,6	800,6	5,3	278,6	278,6	278,6	49,7
Short-Term Incentive	270,0	0,0	270,0	2,0	250,0	0,0	250,0	50,7
Summe variable Bezüge	270,0	0,0	270,0	2,0	250,0	0,0	250,0	50,7
Gesamtbezüge	1.070,6	800,6	1.070,6	7,3	528,6	278,6	528,6	100,4

1) Eine unmittelbare Vergleichbarkeit der Vorjahreszahlen mit jenen des aktuellen Geschäftsjahres ist nicht gegeben, da Mag. Daniel Riedl erst seit 28. April 2014 und Dr. Ronald Roos erst seit 17. Februar 2014 Bezüge von der BUWOG AG erhalten haben.

Long-Term Incentive Programm für die Vorstände der BUWOG AG

Im Geschäftsjahr 2014/15 sind Aufwendungen für das Long-Term Incentive Programm für die Vorstandsmitglieder in Höhe von TEUR 1.180,1 angefallen, davon entfallen TEUR 763,2 auf die Aktienoptionen für Mag. Daniel Riedl und TEUR 416,8 auf die Aktienoptionen für Dr. Ronald Roos. Für nähere Details zum Long-Term Incentive Programm für die Vorstandsmitglieder wird auf das Kapitel 6.12.2 Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen verwiesen.

Aufsichtsratsvergütungen der BUWOG AG

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhielten für das Geschäftsjahr 2013/14 keine Vergütung. Für die Vergütungen betreffend das Geschäftsjahr 2014/15 wurde ein Betrag von TEUR 195,0 rückgestellt. Eine Beschlussfassung über die Gewährung von Aufsichtsratsvergütungen ist als Tagesordnungspunkt der nächsten ordentlichen Hauptversammlung am 13. Oktober 2015 vorgesehen.

8.9 AUFWENDUNGEN FÜR LEISTUNGEN DES KONZERNABSCHLUSSPRÜFERS

Die auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für durch Deloitte Österreich erbrachte Leistungen entfallen mit TEUR 258,5 (2013/14: TEUR 361,0) auf die Prüfung des Einzel- und Konzernabschlusses, mit TEUR 130,2 (2013/14: TEUR 150,3) auf sonstige Bestätigungsleistungen und mit TEUR 14,0 (2013/14: TEUR 12,5) auf sonstige Beratungsleistungen. Zum Zwecke der besseren Transparenz werden die Werte für das Geschäftsjahr 2013/14 einschließlich BUWOG GmbH Unternehmensbereich angegeben, obwohl die Übernahme der BUWOG GmbH sowie deren unmittelbaren und mittelbaren Tochtergesellschaften erst mit Ende April 2014 erfolgte.

9. KONZERNUNTERNEHMEN DER BUWOG AG

Die nachfolgende, gemäß § 245a (1) UGB in Verbindung mit § 265 (2) UGB erstellte Liste der Konzernunternehmen umfasst die vollkonsolidierten Tochterunternehmen der BUWOG AG.

KONZERNUNTERNEHMEN DER BUWOG AG

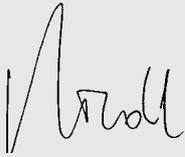
Gesellschaft	Land	Sitz	Anteil am Kapital zum 30. April 2015	Anteil am Kapital zum 30. April 2014
BUWOG AG	AT	Wien	-	-
Parthica Immobilien GmbH	AT	Wien	100,00%	100,00%
GENA ZWEI Immobilienholding GmbH	AT	Wien	100,00%	100,00%
GENA SECHS Immobilienholding GmbH	AT	Wien	100,00%	100,00%
Baslergasse 65 Errichtungsges.m.b.H.	AT	Wien	99,98%	99,98%
BUWOG - Seefeld GmbH & Co. KG	DE	Berlin	90,00%	90,00%
BUWOG - Seefeld Verwaltungs GmbH	DE	Berlin	90,00%	90,00%
BUWOG - Berlin GmbH	AT	Wien	100,00%	100,00%
BUWOG - Breitenfurterstraße 239 GmbH	AT	Wien	99,98%	99,98%
BUWOG - Brunnenstraße GmbH & Co. KG	DE	Berlin	90,00%	90,00%
BUWOG - Brunnenstraße Verwaltungs GmbH	DE	Berlin	90,00%	90,00%
BUWOG - Chausseestraße 88 GmbH & Co. KG	DE	Berlin	90,00%	90,00%
BUWOG - Chausseestraße 88 Verwaltungs GmbH	DE	Berlin	90,00%	90,00%
BUWOG - Deutschland GmbH	AT	Wien	100,00%	100,00%
BUWOG - Gerhard - Bronner Straße GmbH	AT	Wien	99,98%	99,98%
BUWOG - Gervinusstraße GmbH & Co. KG	DE	Berlin	90,00%	90,00%
BUWOG - Gervinusstraße Verwaltungs GmbH	DE	Berlin	90,00%	90,00%
BUWOG - Gombrichgasse GmbH	AT	Wien	99,98%	99,98%
BUWOG - Humboldt Palais GmbH & Co. KG	DE	Berlin	90,00%	90,00%
BUWOG - Lindengasse 62 GmbH	AT	Wien	-	99,98%
BUWOG - Lindenstraße GmbH & Co. KG	DE	Berlin	90,00%	90,00%
BUWOG - Lindenstraße Verwaltungs GmbH	DE	Berlin	90,00%	90,00%
BUWOG - Bauträger GmbH	DE	Berlin	90,00%	90,00%
BUWOG - Palais/Scharnhorststraße Verwaltungs GmbH	DE	Berlin	90,00%	90,00%
BUWOG - Penzinger Straße 76 GmbH	AT	Wien	99,98%	99,98%
BUWOG - Projektholding GmbH	AT	Wien	99,98%	99,98%
BUWOG - PSD Holding GmbH	AT	Wien	99,98%	99,98%
BUWOG - Regattastraße GmbH & Co. KG	DE	Berlin	90,00%	90,00%
BUWOG - Regattastraße Verwaltungs GmbH	DE	Berlin	90,00%	90,00%
BUWOG - Scharnhorststraße 26 - 27 GmbH & Co. KG	DE	Berlin	90,00%	90,00%
BUWOG - Scharnhorststraße 26 - 27 Verwaltungs GmbH	DE	Berlin	90,00%	90,00%
BUWOG - Scharnhorststraße 4 Townhouse GmbH & Co. KG	DE	Berlin	90,00%	90,00%
BUWOG - Scharnhorststraße 4 Verwaltungs GmbH	DE	Berlin	90,00%	90,00%
BUWOG - Scharnhorststraße 4 Wohnbauten GmbH & Co. KG	DE	Berlin	90,00%	90,00%
BUWOG - Universumstraße GmbH	AT	Wien	99,98%	99,98%
BUWOG - Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH	AT	Wien	100,00%	100,00%
Rakete Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	Wien	-	100,00%
BUWOG - Immobilien Beteiligungs GmbH & Co. KG	AT	Wien	94,00%	94,00%
BUWOG - High-Deck Verwaltungs GmbH	DE	Berlin	90,06%	90,06%
BUWOG - High-Deck Residential GmbH & Co. KG	DE	Berlin	94,65%	94,65%
ESG Wohnungsgesellschaft mbH Villach	AT	Villach	99,98%	99,98%
BUWOG - Holding Niederlande B.V.	NL	Amsterdam	94,90%	94,90%
G2 Beta Errichtungs- und Verwertungs GmbH	AT	Wien	99,98%	99,98%
G2 Beta Errichtungs- und Verwertungs GmbH & Co. KG	AT	Wien	99,98%	99,98%
Heller Beteiligungsverwaltung GmbH	AT	Wien	99,98%	99,98%
Heller Fabrik Liegenschaftsverwertungs GmbH	AT	Wien	99,98%	99,98%
Heller Geriatrie GmbH	AT	Wien	99,98%	99,98%
BUWOG - Demophon Immobilienvermietungs GmbH	AT	Wien	99,98%	99,98%
BUWOG Lux I S.à.r.l.	LU	Esch-sur-Alzette	94,00%	94,00%
BUWOG - Spandau 1 GmbH & Co. KG	DE	Berlin	94,00%	94,00%
BUWOG - Spandau 2 GmbH & Co. KG	DE	Berlin	94,00%	94,00%
BUWOG - Spandau 3 GmbH & Co. KG	DE	Berlin	94,00%	94,00%
BUWOG - Spandau Primus GmbH	DE	Berlin	94,00%	94,00%
REVIVA Immobilien GmbH	AT	Wien	99,98%	99,98%
Rosasgasse 17 Projektentwicklungs GmbH	AT	Wien	99,98%	99,98%

Gesellschaft	Land	Sitz	Anteil am Kapital zum 30. April 2015	Anteil am Kapital zum 30. April 2014
Tempelhofer Feld GmbH für Grundstücksverwertung	DE	Berlin	94,54%	94,54%
Zieglergasse 69 Immobilienprojekt GmbH	AT	Wien	99,98%	99,98%
C-I-D RealEstate GmbH	AT	Wien	-	99,98%
P & U Büro- und Wohnparkerrichtungsges.m.b.H.	AT	Wien	99,98%	99,98%
BUWOG - Facility Management GmbH	AT	Wien	-	100,00%
AEDIFICIO Liegenschaftsvermietungs- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H. & Co. Kaiserstraße 57-59 KG	AT	Wien	99,98%	99,98%
Quinta Immobilienanlagen GmbH	AT	Wien	100,00%	100,00%
BUWOG - Missindorfstraße 5 GmbH	AT	Wien	99,98%	99,98%
BUWOG - Syke GmbH	DE	Berlin	94,90%	94,90%
BUWOG - Lüneburg GmbH	DE	Berlin	94,90%	94,90%
BUWOG - Betriebs GmbH	AT	Wien	100,00%	100,00%
BUWOG - Kassel I GmbH & Co. KG	DE	Berlin	94,90%	94,90%
BUWOG - Kassel II GmbH & Co. KG	DE	Berlin	94,90%	94,90%
BUWOG - Kassel Verwaltungs GmbH	DE	Berlin	100,00%	100,00%
BUWOG - Management GmbH	DE	Berlin	100,00%	100,00%
BUWOG - Kiel I GmbH & Co. KG	DE	Berlin	94,90%	94,90%
BUWOG - Berlin I GmbH & Co. KG	DE	Berlin	94,90%	94,90%
BUWOG - Berlin Kreuzberg I GmbH & Co. KG	DE	Berlin	94,90%	94,90%
BUWOG - Brandenburg I GmbH & Co. KG	DE	Berlin	94,90%	94,90%
BUWOG - Westendpark GmbH & Co. KG	DE	Berlin	90,00%	90,00%
BUWOG - Norddeutschland GmbH	AT	Wien	100,00%	100,00%
BUWOG - ND I GmbH	DE	Kiel	100,00%	100,00%
BUWOG - ND II GmbH	DE	Kiel	100,00%	100,00%
BUWOG - ND III GmbH	DE	Kiel	100,00%	100,00%
BUWOG - ND IV GmbH	DE	Kiel	100,00%	100,00%
BUWOG - ND V GmbH	DE	Kiel	100,00%	100,00%
BUWOG - ND VI GmbH	DE	Kiel	100,00%	100,00%
BUWOG - ND VII GmbH	DE	Kiel	100,00%	100,00%
BUWOG - ND VIII GmbH	DE	Kiel	100,00%	100,00%
BUWOG - ND IX GmbH	DE	Kiel	100,00%	100,00%
BUWOG - ND X GmbH	DE	Kiel	100,00%	100,00%
BUWOG - ND XI GmbH	DE	Kiel	100,00%	100,00%
BUWOG - ND XII GmbH	DE	Kiel	100,00%	100,00%
BUWOG - ND XIII GmbH	DE	Kiel	100,00%	100,00%
BUWOG - Immobilien Management GmbH	DE	Kiel	100,00%	-
BUWOG - Hausmeister GmbH	DE	Kiel	100,00%	-
BUWOG - Berlin II GmbH	DE	Kiel	94,90%	-
BUWOG - Braunschweig I GmbH	DE	Kiel	94,90%	-
BUWOG - Hamburg Umland I GmbH	DE	Kiel	94,90%	-
BUWOG - Hamburg Umland II GmbH	DE	Kiel	94,90%	-
BUWOG - Herzogtum Lauenburg GmbH	DE	Kiel	94,90%	-
BUWOG - Kiel II GmbH	DE	Kiel	94,90%	-
BUWOG - Kiel III GmbH	DE	Kiel	94,90%	-
BUWOG - Kiel IV GmbH	DE	Kiel	94,90%	-
BUWOG - Kiel V GmbH	DE	Kiel	94,90%	-
BUWOG - Lübeck Hanse I GmbH	DE	Kiel	94,90%	-
BUWOG - Lübeck Hanse II GmbH	DE	Kiel	94,90%	-
BUWOG - Lübeck Hanse III GmbH	DE	Hamburg	94,90%	-
BUWOG - Lübeck Hanse IV GmbH	DE	Kiel	94,90%	-
PRE Andromeda Real Estate GmbH	DE	Kiel	94,90%	-
PRE Aries Real Estate GmbH	DE	Kiel	94,90%	-
CHAPINES Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH	DE	Kiel	94,90%	-
PRE Aquarius Real Estate GmbH	DE	Kiel	100,00%	-
BUWOG - Braunschweig II GmbH	DE	Hamburg	100,00%	-
BUWOG - Heidestraße Development GmbH	DE	Berlin	100,00%	-
BUWOG - Goethestraße GmbH	DE	Berlin	100,00%	-
Blitz B14-347 GmbH	DE	Berlin	90,00%	-
Blitz B14-348 GmbH	DE	Berlin	90,00%	-
BUWOG - Schulzestraße Development GmbH	DE	Berlin	100,00%	-
BUWOG - Lückstraße Development GmbH	DE	Berlin	100,00%	-

Der vorliegende Konzernabschluss wurde vom Vorstand der BUWOG AG am 27. August 2015 fertiggestellt, unterzeichnet und zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen, bei Beanstandungen eine Änderung des Konzernabschlusses zu veranlassen und darüber einen Bericht an die Hauptversammlung zu erstatten.

Wien, am 27. August 2015

Der Vorstand der BUWOG AG



Mag. Daniel Riedl



Dr. Ronald Roos



DI Herwig Teufelsdorfer

BESTÄTIGUNGSVERMERK

BERICHT ZUM KONZERNABSCHLUSS

Wir haben den beigefügten Konzernabschluss der BUWOG AG, Wien, für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2014 bis zum 30. April 2015 geprüft. Dieser Konzernabschluss umfasst die Konzernbilanz zum 30. April 2015, die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, die Konzern-Gesamtergebnisrechnung, die Konzern-Geldflussrechnung und die Konzern-Eigenkapitalentwicklung für das am 30. April 2015 endende Geschäftsjahr sowie den Konzernanhang, mit Ausnahme des Kapitels 7. Erläuterungen zu Pro-Forma-Angaben der BUWOG Group (ungeprüft).

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Konzernabschluss und für die Buchführung

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind für die Konzernbuchführung sowie für die Aufstellung eines Konzernabschlusses verantwortlich, der ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRSs), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB vermittelt. Diese Verantwortung beinhaltet: Gestaltung, Umsetzung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, soweit dieses für die Aufstellung des Konzernabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von Bedeutung ist, damit dieser frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern; die Auswahl und Anwendung geeigneter Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden; die Vornahme von Schätzungen, die unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen angemessen erscheinen.

Verantwortung des Abschlussprüfers und Beschreibung von Art und Umfang der gesetzlichen Abschlussprüfung

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Konzernabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung. Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und der vom International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB) der International Federation of Accountants (IFAC) herausgegebenen International Standards on Auditing (ISAs) durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, dass wir die Standesregeln einhalten und die Prüfung so planen und durchführen, dass wir uns mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber bilden können, ob der Konzernabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen hinsichtlich der Beträge und sonstigen Angaben im Konzernabschluss. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers unter Berücksichtigung seiner Einschätzung des Risikos eines Auftretens wesentlicher Fehldarstellungen, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern. Bei der Vornahme dieser Risikoeinschätzung berücksichtigt der Abschlussprüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung des Konzernabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von Bedeutung ist, um unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen geeignete Prüfungshandlungen festzulegen, nicht jedoch um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns abzugeben. Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und der von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Konzernabschlusses.

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

Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss der BUWOG AG, Wien, nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 30. April 2015 sowie der Ertragslage des Konzerns und der Zahlungsströme des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2014 bis zum 30. April 2015 in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRSs), wie sie in der EU anzuwenden sind.

Aussagen zum Konzernlagebericht

Der Konzernlagebericht ist auf Grund der gesetzlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Konzernabschluss in Einklang steht und ob die sonstigen Angaben im Konzernlagebericht nicht eine falsche Vorstellung von der Lage des Konzerns erwecken. Der Bestätigungsvermerk hat auch eine Aussage darüber zu enthalten, ob der Konzernlagebericht mit dem Konzernabschluss in Einklang steht und ob die Angaben nach § 243a UGB zutreffen.

Der Konzernlagebericht steht nach unserer Beurteilung in Einklang mit dem Konzernabschluss. Die Angaben gemäß § 243a UGB sind zutreffend.

Wien, am 27. August 2015

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH

Mag. Marieluise Krimmel e.h.
Wirtschaftsprüfer

ppa Mag. Michael Horntrich e.h.
Wirtschaftsprüfer

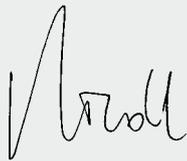
Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Konzernabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen.
Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Konzernabschluss samt Konzernlagebericht.
Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten.

ERKLÄRUNG DES VORSTANDS

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte BUWOG Konzernabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt, dass der BUWOG Konzernlagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Konzerns so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns entsteht, und dass der Konzernlagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen der Konzern ausgesetzt ist.

Wien, am 27. August 2015

Der Vorstand der BUWOG AG



Mag. Daniel Riedl, CEO



Dr. Ronald Roos, CFO



DI Herwig Teufelsdorfer, COO

JAHRESABSCHLUSS

2014/15

BUWOG AG

Bilanz zum 30. April 2015	276
Gewinn- und Verlustrechnung 2014/15	278
Anhang	279
Lagebericht der BUWOG AG	280
Bestätigungsvermerk	351
Erklärung des Vorstands	353

BILANZ ZUM 30. APRIL 2015

AKTIVA	30. April 2015 in EUR	30. April 2014 in TEUR
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Lizenzen	313.366,92	0
II. Sachanlagen		
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	13
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.357.607.125,48	1.357.607
	1.357.920.492,40	1.357.620
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	155.823.054,89	0
2. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	1.072.917,76	260.154
	156.895.972,65	260.154
II. Guthaben bei Kreditinstituten		
	684.075,48	502
	157.580.048,13	260.656
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
	42.820,09	0
	1.515.543.360,62	1.618.276

PASSIVA	30. April 2015 in EUR	30. April 2014 in TEUR
A. EIGENKAPITAL		
I. Grundkapital	99.613.479,00	99.613
II. Kapitalrücklagen		
1. Gebundene	872.003.312,44	872.004
2. Nicht gebundene	236.076.233,23	306.076
	1.108.079.545,67	1.178.080
III. Gewinnrücklagen		
1. Andere (freie) Rücklagen	125.890.046,11	0
IV. Optionsrücklage		
	1.180.077,97	0
V. Bilanzgewinn (davon Gewinnvortrag: EUR 10.046.889,28; Vorjahr: Verlustvortrag: TEUR 24)		
	80.046.889,28	78.780
	1.414.810.038,03	1.356.473
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	359.852,33	0
2. Steuerrückstellungen	7.663.185,46	0
3. Sonstige Rückstellungen	2.789.461,66	942
	10.812.499,45	942
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Anleihen	0,00	260.150
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	282.603,23	144
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	88.768.614,42	542
4. Sonstige Verbindlichkeiten	869.605,49	25
davon aus Steuern: EUR 157.769,93; Vorjahr: TEUR 19		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 132.558,76; Vorjahr: TEUR 2		
	89.920.823,14	260.861
	1.515.543.360,62	1.618.276
Sonstige vertragliche Haftungsverhältnisse		
	64.993.743,00	0

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2014/15

	2014/15 in EUR	2013/14 in TEUR
1. Sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	33.791,03	0
b) Übrige	3.041.932,30	7
	3.075.723,33	7
2. Personalaufwand		
a) Gehälter	-3.675.003,94	-102
b) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-59.694,13	-1
c) Aufwendungen für Altersversorgung	-68.702,93	0
d) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-365.042,10	-9
e) Sonstige Sozialaufwendungen	-37.652,53	-6
	-4.206.095,63	-118
3. Abschreibungen auf		
a) Sachanlagen	-2.166,53	-6
b) immaterielle Vermögensgegenstände	-44.723,08	0
	-46.889,61	-6
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Steuern soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen und vom Ertrag fallen	-10.554,00	-4
b) Übrige	-13.380.406,88	-897
	-13.390.960,88	-901
5. Zwischensumme aus 1.-4. Betriebserfolg	-14.568.222,79	-1.018
6. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 140.000.000,00; Vorjahr: TEUR 0	140.000.000,00	0
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon betreffend verbundene Unternehmen: EUR 5.101.963,98; Vorjahr: TEUR 0	6.174.650,34	0
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon betreffend verbundene Unternehmen: EUR 382.457,18; Vorjahr: TEUR 0	-9.878.361,27	-178
9. Zwischensumme 6.-8. Finanzergebnis	136.296.289,07	-178
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	121.728.066,28	-1.196
11. Steuern von Einkommen und Ertrag und aus Steuerumlagen	4.161.979,83	0
12. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	125.890.046,11	-1.196
13. Auflösung von Kapitalrücklagen	70.000.000,00	80.000
14. Zuweisung zu Gewinnrücklagen	-125.890.046,11	0
15. Jahresgewinn	70.000.000,00	78.804
16. Gewinnvortrag/Verlustvortrag	10.046.889,28	-24
17. Bilanzgewinn	80.046.889,28	78.780

ANHANG

1. ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE

Der Jahresabschluss der BUWOG AG zum 30. April 2015 wurde gemäß den Bestimmungen des Unternehmensgesetzbuches (UGB) in der geltenden Fassung erstellt. Die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie die Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu vermitteln, wurden beachtet.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit eingehalten.

Bei den Vermögenswerten und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung angewandt.

Dem Vorsichtsprinzip wurde Rechnung getragen, indem insbesondere nur die am Abschlusstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen werden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste, die im Geschäftsjahr oder in einem früheren Geschäftsjahr entstanden sind, wurden berücksichtigt.

Die Angabe der Vorjahreszahlen erfolgte gemäß § 223 (2) UGB in 1.000 EUR.

Von der Ermächtigung des § 223 (4) UGB, zusätzliche Posten hinzuzufügen, wenn ihr Inhalt nicht von einem vorgeschriebenen Posten gedeckt wird, wurde Gebrauch gemacht.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Die Bewertung erfolgte unter der Prämisse des Going Concern.

Eine unmittelbare Vergleichbarkeit der Zahlen des Geschäftsjahres mit jenen des Vorjahres ist aufgrund der vorgenommenen Umstrukturierungen - insbesondere die Übernahme von 89 Mitarbeitern gemäß § 3 AVRAG - nicht gegeben.

2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGS-GRUNDSÄTZE

Immaterielle Vermögensgegenstände werden nur dann in der Bilanz angesetzt, wenn sie entgeltlich erworben wurden. Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger und gegebenenfalls außerplanmäßiger Abschreibung. Außerplanmäßige Abschreibungen auf einen zum Abschlusstichtag niedrigeren beizulegenden Wert werden vorgenommen, wenn die Wertminderung von Dauer ist.

Die planmäßigen Abschreibungen werden im Jahr des Zugangs oder Abgangs linear pro rata temporis vorgenommen.

Das **Sachanlagevermögen** ist zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen, bewertet. Die planmäßigen Abschreibungen werden im Jahr des Zugangs oder Abgangs linear pro rata temporis vorgenommen. Außerplanmäßige Abschreibungen auf einen zum Abschlusstichtag niedrigeren beizulegenden Wert werden vorgenommen, wenn die Wertminderung von Dauer ist.

Beim abnutzbaren Anlagevermögen liegen den linearen planmäßigen Abschreibungen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

	Nutzungsdauer in Jahren
Immaterielle Vermögensgegenstände: Software	2-3
Sachanlagen: Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2-3

Das **Finanzanlagevermögen** ist zu Anschaffungskosten bewertet. Bei nachhaltigen und wesentlichen Wertminderungen werden niedrigere Werte angesetzt. Die Wertminderungen werden durch den Vergleich der Buchwerte mit dem Eigenkapital der Anteile an verbundenen Unternehmen zuzüglich eventuell vorhandener stiller Reserven ermittelt.

Da die in der AFRAC-Stellungnahme über die „Grundsätze der unternehmensrechtlichen phasenkongruenten Dividendenaktivierung“ angeführten Kriterien erfüllt sind, werden phasengleich „Dividendenforderungen“ gegenüber verbundenen Unternehmen unter den **Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen** und gegengleich als Beteiligungsertrag erfasst.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind zu Nennwerten angesetzt. Für erkennbare Ausfallsrisiken werden Einzelwertberichtigungen gebildet.

Die Ermittlung der **Rückstellungen für Abfertigungen** erfolgt nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter der Anwendung der „Projected Unit Credit“-Methode gemäß IAS 19. Die Berechnung erfolgt auf Basis des frühest möglichen Pensionsantrittsalter gemäß den aktuellen gesetzlichen Bestimmungen, eines Rechnungszinssatzes von 1,3%, von geplanten Gehaltserhöhungen iHv 2,0%, sowie eines Fluktuationsabschlages iHv 7,9%. Weiters wurden bei der Berechnung der Rückstellung biometrische Rechnungsgrundlagen gemäß AVÖ 2008-P in der Ausprägung „Arbeiter-Angestellte-Mischbestand“ zugrunde gelegt.

Die **sonstigen Rückstellungen** wurden unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der kaufmännischen Vorsicht in Höhe des voraussichtlichen Anfalls gebildet.

Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht angesetzt.

3. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

AKTIVA

Anlagevermögen

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** ist im beigefügten Anlagenspiegel (Anlage 1) ersichtlich.

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden weder im Geschäftsjahr noch im Vorjahr vorgenommen.

Im Geschäftsjahr 2014/15 wurden immaterielle – nicht selbst erstellte – Vermögensgegenstände (Lizenzen Konsolidierungs-Software „Hyperion“) von der BUWOG – Bauen und Wohnen GmbH (Anschaffungskosten: EUR 319.271,00; Buchwert: EUR 294.565,35) erworben.

Finanzanlagen

Die **Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen** stellen sich wie folgt dar:

VERBUNDENE UNTERNEHMEN UND BETEILIGUNGEN

in EUR

Gesellschaft	Buchwert	Kapitalanteil	Eigenkapital zum Stichtag	Jahresüberschuss
Parthica Immobilien GmbH, Wien	80.248.500,00	100%	87.358.257,03	7.130.562,74
GENA SECHS Immobilienholding GmbH, Wien	1.277.358.625,48	100%	1.094.611.420,30	136.424.640,16

Die BUWOG AG hält über ihre beiden Tochtergesellschaften mittelbar sämtliche Geschäftsanteile an der BUWOG – Bauen und Wohnen GmbH und zwar in Höhe von 94,9% über die GENA SECHS Immobilienholding GmbH und die restlichen 5,1% über die Parthica Immobilien GmbH.

Am Abschlussstichtag sind die gesamten (mittelbar gehaltenen) Anteile der BUWOG AG an der BUWOG – Bauen und Wohnen GmbH zugunsten der Raiffeisenlandesbank Oberösterreich zur Besicherung eines im Zuge des ursprünglichen Ankaufs der BUWOG – Bauen und Wohnen GmbH an eine IMMOFINANZ-Gesell-

schaft gewährten Kredites verpfändet. Zum 30.04.2015 haftet dieser Kredit mit EUR 191,1 Mio. aus, die Kreditnehmerin verfügt per 30.04.2015 über ein handelsrechtliches Eigenkapital von rd. EUR 675 Mio. Für diese Gewährung von Sicherheiten durch Anteilsverpfändung verrechnet die BUWOG Group der IMMOFINANZ Group eine marktübliche Haftungsprovision.

Die IMMOFINANZ Group hat nach dem Bilanzstichtag eine neue Kreditvereinbarung abgeschlossen, die Pfandfreilassung wird voraussichtlich im Oktober 2015 erfolgen.

UMLAUFVERMÖGEN

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Verteilung und die Fristigkeiten der Forderungen sind im Forderungenspiegel (Anlage 2) dargestellt.

Die **Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen** setzen sich wie folgt zusammen:

	30.4.2015 EUR	30.4.2014 TEUR
Phasengleiche Gewinnausschüttung	140.000.000,00	0
Steuerumlage gemäß § 9 KStG	11.825.165,29	0
Lieferungen und Leistungen	1.371.890,00	0
Umsatzsteuerliche Organschaft	2.625.999,60	0
Gesamt	155.823.054,89	0

Die Forderungen aus phasengleicher Gewinnausschüttung resultieren mit EUR 7.140.000,00 aus der Parthica Immobilien GmbH und mit EUR 132.860.000,00 aus der GENA SECHS Immobilienholding GmbH.

Bezüglich Steuerumlage gemäß § 9 KStG vergleiche Punkt 4. Sonstige Angaben.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betreffen mit EUR 1.233.823,00 im Wesentlichen die ESG Wohnungsgesellschaft mbH Villach.

Die **sonstigen Forderungen und Vermögensgegenstände** bestehen im Wesentlichen aus einer Forderung gegenüber der IMMOFINANZ AG in Höhe von EUR 1.072.054,79 (Vorjahr: TEUR 260.150) und betreffen Stundungszinsen aus dem Emissionserlös der Wandelanleihe 2014-2019, die mit Wirkung zum 19. Jänner 2015 gekündigt und rückgeführt wurde.

PASSIVA

Eigenkapital

Das Grundkapital der BUWOG AG beträgt zum 30. April 2015 unverändert zum Vorjahr EUR 99.613.479,00. Dieses Grundkapital ist in 99.613.479 stimmberechtigte, nennbetragslose auf Inhaber lautende Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 unterteilt. Sämtliche Aktien der Gesellschaft (ISIN AT00BUWOG001) sind zum Handel am regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse, zum amtlichen Handel an der Wiener Börse sowie zum Main Market (Rynek podstawowy) an der Warschauer Börse zugelassen (geregelte Märkte im Sinne des § 1 Abs. 2 BörseG).

Die gebundenen Kapitalrücklagen (EUR 872.003.312,44) blieben im Geschäftsjahr unverändert. Die nicht gebundenen Kapitalrücklagen wurden im Geschäftsjahr um EUR 70.000.000,00 aufgelöst und betragen zum 30. April 2015 EUR 236.076.233,23. Die Kapitalrücklagen resultieren aus mehreren Umstrukturierungsschritten, die im Geschäftsjahr 2013/14 zwischen der BUWOG AG und mehreren Gesellschaften der IMMOFINANZ Group durchgeführt wurden.

Gemäß Hauptversammlungsbeschluss vom 14. Oktober 2014 wurde der Vorstand ermächtigt binnen 5 Jahren Wandelschuldverschreibungen bis zu einem Gesamtbetrag von insgesamt EUR 390.000.000,00 auszugeben. Zum Zwecke der Unterlegung der Umtausch- und/oder Bezugsrechte von Inhabern von Wandelschuldverschreibungen wurde das Grundkapital gemäß § 159 Abs. 2 Z 1 AktG um bis zu EUR 19.922.696,00 durch Ausgabe von bis zu 19.922.696 Stück neuen auf Inhaber lautende Stammaktien bedingt erhöht.

LONG-TERM INCENTIVE PROGRAMM FÜR DIE VORSTÄNDE DER BUWOG AG

Im Rahmen der ordentlichen Hauptversammlung am 14. Oktober 2014 wurde eine variable Entlohnung in Form von Aktienoptionen für den Vorstandsvorsitzenden Mag. Daniel Riedl und das Vorstandsmitglied Dr. Ronald Roos beschlossen. Zum Zwecke der Bedienung der anteilsbasierten Vergütung wurde in der selben Hauptversammlung das Grundkapital der Gesellschaft in Form einer bedingten Kapitalerhöhung gemäß § 159 Abs. 2 Z 3 AktG um bis zu EUR 720.000,00 durch Ausgabe von bis zu 720.000 Stück neuen auf Inhaber lautende Stammaktien bedingt erhöht.

Der Beschluss über dieses Long-Term Incentive Programm ermöglichte die Gewährung von Optionsrechten an die Vorstandsmitglieder durch den Aufsichtsrat. Die konkrete Gewährung von Optionsrechten erfolgte mit schriftlicher Vereinbarung des Aufsichtsrates mit den beiden Vorstandsmitgliedern vom 16. Dezember 2014. Die wesentlichen Eckdaten des Long-Term Incentive Programms sind in nachfolgender Tabelle dargestellt:

	Basis-Optionen	Bonus-Optionen Tranche I	Bonus-Optionen Tranche II	Bonus-Optionen Tranche III
Anzahl der eingeräumten Optionen				
Mag. Daniel Riedl	75.000	100.000	130.000	175.000
Dr. Ronald Roos	50.000	50.000	60.000	80.000
Ausübungsbedingungen - Bonus Optionen				
Dauer der Zielerreichung Der Aktienkurs erreicht oder übersteigt an mindestens fünf Handelstagen der entsprechenden Periode das Kursziel der Periode.				
Periode	GJ 2014/15		GJ 2015/16	GJ 2016/17
Kursziel¹⁾	85% des EPRA NAV zum 30. April 2014		92,5% des EPRA NAV zum 30. April 2015	100% des EPRA NAV zum 30. April 2016

Ausübungszeitraum

Die Optionen können durch die Vorstandsmitglieder bei aufrechtem Vorstandsmandat oder Vorstandsvertrag nur im Zeitraum 1. Mai 2018 bis 30. April 2019 ausgeübt werden. Für bestimmte Fälle der Beendigung des Vorstandsmandats oder Vorstandsvertrags gelten abweichende Ausübungsbedingungen.

Weitere Bedingungen

Die Bonus-Optionen der Tranchen II und III sind darüber hinaus nur ausübbar, wenn der EPRA NAV der Periode höher ist als der EPRA NAV zum 30. April 2014. Des Weiteren ist Voraussetzung für die Ausübung der Bonus-Optionen, dass die Kursziele während eines aufrechten Vorstandsmandats erreicht wurden.

Ausübungsbedingungen - Basis-Optionen

Die Basis-Optionen sind an keine weiteren Ausübungsbedingungen geknüpft und gelten damit am Tag der Gewährung (16. Dezember 2014) als erdient.

Eigeninvestment

Die Erfüllung eines Eigeninvestments in Aktien der BUWOG AG in Höhe von 50% des Jahres-Brutto-Grundgehalts des Vorstandsmitglieds für das Geschäftsjahr 2014/15 ist eine weitere Ausübungsvoraussetzung der Optionen. Das Eigeninvestment ist über den Zeitraum von drei Geschäftsjahren aufzubauen und ist bis zum Zeitpunkt der Ausübung der Optionen zu halten.

Bezugsverhältnis/Ausübungspreis

Jede Option berechtigt zum Bezug einer BUWOG-Aktie zum Ausübungspreis von EUR 13,00 pro BUWOG-Aktie.

1) Die Berechnung des EPRA NAV ist wie für den IFRS-Konzernabschluss der BUWOG AG zum 30. April 2014 angewendet, vorzunehmen.

Die Anzahl der ausgegebenen Aktienoptionen entwickelte sich im Geschäftsjahr 2014/15 wie folgt:

	Anzahl Aktienoptionen
Stand 01. Mai 2014	0
Ausgabe	720.000
Stand 30. April 2015	720.000
Davon im Ausübungszeitraum ausübbar	275.000

Die zum 30. April 2015 ausstehenden Aktienoptionen haben einen Ausübungspreis von EUR 13,00 und eine gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit von 4,0 Jahren. Im Geschäftsjahr 2014/15 wurden keine Aktienoptionen ausgeübt.

Die im Zusammenhang mit dem Long-Term Incentive Programm an die Vorstandsmitglieder im Austausch gegen Arbeitsleistung gewährten Vergütungen fallen in den Anwendungsbereich von IFRS 2. Gemäß AFRAC Stellungnahme über „Die Behandlung anteilsbasierter Vergütungen in UGB-Abschlüssen“ von September 2007 wird klargestellt, dass die Regelungen des IFRS 2 im UGB grundsätzlich analog anzuwenden sind, soweit sie nicht im Widerspruch zu den Rechnungslegungsvorschriften des UGB stehen. Widersprüche sind hier nicht gegeben.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der ausgegebenen Aktienoptionen erfolgte unter Anwendung einer Monte Carlo Simulation. Folgende am Markt beobachtbare Parameter wurden bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes berücksichtigt:

Risikoloser Zinssatz p.a.	0,329%
Aktienkurs zum 16. Dezember 2014	15,382
Implizite Volatilität p.a. zum 16. Dezember 2014	15,223%

Der beizulegende Zeitwert der ausgegebenen Aktienoptionen betrug am Tag der Gewährung EUR 2.128.952,56 und beträgt zum 30. April 2015 EUR 4.103.100,00.

Der beizulegende Zeitwert am Tag der Gewährung von **anteilsbasierten Vergütungsvereinbarungen** wird als Aufwand mit einer entsprechenden Erhöhung des Eigenkapitals über den Zeitraum erfasst, in dem ein uneingeschränkter Anspruch auf die Aktienoptionen erworben wird. Der als Aufwand erfasste Betrag wird angepasst, um die Anzahl der Aktienoptionen widerzuspiegeln, für die die entsprechenden Dienstbedingungen und marktunabhängigen Leistungsbedingungen erwartungsgemäß erfüllt werden, sodass der letztlich als Aufwand erfasste Betrag auf der Anzahl der Aktienoptionen basiert, die die entsprechenden Dienstbedingungen und marktunabhängigen Leistungsbedingungen am Ende des Erdienungszeitraums erfüllen. Die Erfassung des Aufwandes für anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen erfolgt als Personalaufwand und gegengleich in der im Eigenkapital ausgewiesenen Optionsrücklage.

ANLEIHEN

Die BUWOG AG hat am 19. Dezember 2014 die im April 2014 begebene 3,5%-ige Wandelschuldverschreibung fällig 2019 (ISIN AT0000A17CA5) in Höhe von EUR 260.000.000,00 gemäß § 5 lit (b) der Emissionsbedingungen der Wandelschuldverschreibung vorzeitig gekündigt. Die Wandelanleihe wurde bei Begebung zur Gänze von IMMOFINANZ AG gezeichnet. Die Kündigung erfolgte mit Wirkung zum 19. Jänner 2015 (zugleich Wahlrückzahlungstag). Die Wandelschuldverschreibung wurde am 19. Jänner 2015 zu 101% ihres Nennbetrages zuzüglich aufgelaufener Zinsen (EUR 6.895.514,90) zurückgezahlt.

RÜCKSTELLUNGEN

Zusammensetzung und Entwicklung der sonstigen Rückstellungen sind aus dem im Anhang angeschlossenen Rückstellungsspiegel (Anlage 4) ersichtlich.

VERBINDLICHKEITEN

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sind im Verbindlichkeitspiegel (Anlage 3) dargestellt.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** setzen sich wie folgt zusammen:

	30.4.2015 EUR	30.4.2014 TEUR
Sonstige Verbindlichkeiten	80.048.276,49	542
Lieferungen und Leistungen	8.598.469,93	0
Umsatzsteuerliche Organschaft	121.868,00	0
Gesamt	88.768.614,42	542

SONSTIGE VERTRAGLICHE HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Die BUWOG AG hat gegenüber der Oberbank AG eine Patronatserklärung für einen von der BUWOG – Bauen und Wohnen GmbH aufgenommenen Kredit abgegeben. Der zum 30. April 2015 unter dieser Kreditfazilität aushaftende Betrag beträgt EUR 64.993.743,00. Im Vorjahr war dieser Kredit durch eine von der IMMOFINANZ Group abgegebene Patronatserklärung besichert.

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von EUR 3.041.932,30 (Vorjahr: TEUR 7) bestehen im Wesentlichen aus der Verrechnung von Leistungen der BUWOG AG an verbundene Unternehmen.

GEHÄLTER

Nach der im Vorjahr durchgeführten Abspaltung der BUWOG Group von der IMMOFINANZ Group wurden zur Umsetzung weiterer Strukturierungsmaßnahmen 89 Mitarbeiter der BUWOG – Bauen und Wohnen GmbH mit allen Rechten und Pflichten mit 1. März 2015 an die BUWOG AG gemäß § 3 AVRAG übertragen.

Bezüglich der Vorstandsbezüge vergleiche Punkt 4. Sonstige Angaben – Vorstandsbezüge.

AUFWENDUNGEN FÜR ABFERTIGUNGEN UND LEISTUNGEN AN BETRIEBLICHE MITARBEITERVORSOGKASSEN

Die Aufwendungen betreffen die Dotierung der Abfertigungsrückstellung in Höhe von EUR 29.499,26 sowie Beiträge an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen in Höhe von EUR 30.194,87 (Vorjahr: TEUR 1).

ÜBRIGE SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von EUR 13.380.406,88 (Vorjahr: TEUR 897) beinhalten im Wesentlichen von der BUWOG – Bauen und Wohnen GmbH verrechnete Aufwendungen vor allem für Dienstleistungen aus dem Bereich IT, Rechtsberatung, Marketing, Finanzmanagement und allgemeine Unternehmensführung in Höhe von EUR 9.539.906,11 sowie Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten in Höhe von EUR 1.310.593,36 (Vorjahr: TEUR 673).

ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betreffen im Wesentlichen Zinsen gegenüber verbundenen Unternehmen (EUR 382.457,18) und Zinsaufwendungen einschließlich der Aufwendungen aus der über pari Tilgung der mit Wirkung zum 19. Jänner 2015 gekündigten Wandelanleihe (EUR 9.495.514,90).

STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG UND AUS STEUERUMLAGEN

Im Jahr 2015 wurden von den Gruppenmitgliedern positive steuerliche Ergebnisse in Höhe von EUR 47.300.661,19 an die Gruppenträgerin BUWOG AG überrechnet. Aufgrund dieser Überrechnung ergeben sich positive Steuerumlagen in Höhe von EUR 11.825.165,30. Die Gruppenträgerin selbst erzielte ein negatives steuerliches Ergebnis.

Der Körperschaftsteueraufwand der Steuergruppe beträgt nach Zurechnung der einzelnen steuerlichen Ergebnisse der Gruppenmitglieder EUR 7.663.185,46.

4. SONSTIGE ANGABEN

Angaben zu den Größenmerkmalen gem. § 221 UGB:

Die Gesellschaft ist eine große Kapitalgesellschaft gemäß § 221 Abs. 4a UGB.

Erläuterung der Konzernverhältnisse

Die Gesellschaft ist ein konsolidierungspflichtiges Mutterunternehmen im Sinn des § 244 UGB. Die BUWOG AG stellt einen Konzernabschluss in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRSs), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB, auf. Der Konzernabschluss wird beim Firmenbuch des Handelsgerichts Wien hinterlegt.

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen im Sinne des § 237 Z 8b UGB

Um die Selbständigkeit und Unabhängigkeit der BUWOG AG und der gesamten BUWOG Group dauerhaft sicherzustellen, haben die IMMOFINANZ AG und die BUWOG AG im Zuge der Abspaltung per Ende April 2014 einen Entherrschungsvertrag abgeschlossen, der die von der IMMOFINANZ Group gehaltenen Anteile an der BUWOG AG mit vertraglichen Stimmrechtsbeschränkungen belegt. Der Entherrschungsvertrag limitiert die Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder, bei deren Wahl die IMMOFINANZ AG stimmberechtigt ist, sodass auch bei sich ändernder Mitgliederanzahl des Aufsichtsrats keine Mehrheitsentscheidungen durch Aufsichtsratsmitglieder, bei deren Wahl die IMMOFINANZ AG stimmberechtigt war, herbeigeführt werden können. Derzeit besteht der Aufsichtsrat der BUWOG AG aus 9 Mitgliedern. Seitens der IMMOFINANZ AG wird das Stimmrecht betreffend 2 der 6 gewählten Kapitalvertreter (Mag. Vitus Eckert und Dr. Oliver Schumy) ausgeübt.

Weiters ist die IMMOFINANZ AG verpflichtet, ihr Stimmrecht in der Hauptversammlung der BUWOG AG u.a. dann nicht auszuüben, wenn Beschlüsse über die Entlastung des Vorstands oder anderer Aufsichtsratsmitglieder über die Abberufung eines anderen Aufsichtsratsmitglieds oder über etwaige Fragen der Geschäftsführung, die von Vorstand oder Aufsichtsrat der Hauptversammlung zur Entscheidung vorgelegt wurden, zu treffen sind. Der Entherrschungsvertrag ist sowohl seitens der IMMOFINANZ AG als auch der BUWOG AG nur aus wichtigem Grund kündbar. Die Laufzeit des Entherrschungsvertrags endet am 29. April 2020; widerspricht die IMMOFINANZ AG nicht, so verlängert sich die Laufzeit des Entherrschungsvertrags automatisch. Die Einhaltung des Entherrschungsvertrags kann durch Aktionäre der BUWOG AG, die alleine oder gemeinschaftlich 5% des Grundkapitals repräsentieren, sowie durch jedes Vorstandsmitglied der BUWOG AG erwirkt werden.

Mit der BUWOG - Bauen und Wohnen GmbH bestehen wesentliche Geschäftsbeziehungen.

Sämtliche Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen wurden zu fremdüblichen Konditionen abgeschlossen.

ZAHL DER ARBEITNEHMER

	Stand 30.4.2015	Stand 30.4.2014	Jahresdurchschnitt 2014/15	Jahresdurchschnitt 2013/14
Angestellte	92	0	15	0

ANGABEN ÜBER ORGANE

Die Organe der BUWOG AG:

Vorstand

- Mag. Daniel Riedl – Vorsitzender
- Dr. Ronald Roos

Aufsichtsrat

- Mag. Vitus Eckert – Vorsitzender
- Dr. Oliver Schumy – Stellvertreter des Vorsitzenden ab 1. Mai 2015
- Dr. Eduard Zehetner – Stellvertreter des Vorsitzenden bis 30. April 2015
- Mag. Klaus Hübner – Mitglied
- Dr. Jutta Dönges – Mitglied seit 15. Mai 2015
- Dr. Volker Riebel – Mitglied seit 15. Mai 2015
- Markus Sperber – Mitglied seit 2. Juni 2014
- Elisabeth Manninger – Mitglied seit 2. Juni 2014
- Raphael Lygnos – Mitglied seit 2. Juni 2014

In der außerordentlichen Hauptversammlung vom 8. Juni 2015 wurde Herr Dipl.-Kfm. Stavros Efremidis mit sofortiger Wirkung als weiteres Aufsichtsratsmitglied bestellt.

In der Aufsichtsratsitzung vom 22. Juni 2015 wurde Herr DI Herwig Teufelsdorfer mit Wirkung zum 1. Juli 2015 als weiteres Vorstandsmitglied bestellt.

Vorstandsbezüge der BUWOG AG

Die Gesamtbezüge des Vorstands stellen sich wie folgt dar:

VORSTANDSBEZÜGE

in TEUR	Mag. Daniel Riedl			2013/14 ¹⁾	Dr. Ronald Roos			2013/14 ¹⁾
	2014/15	2014/15 (Min.)	2014/15 (Max.)		2014/15	2014/15 (Min.)	2014/15 (Max.)	
Fixbezug	720,0	720,0	720,0	5,2	250,0	250,0	250,0	42,9
Sachbezug	8,6	8,6	8,6	0,1	28,6	28,6	28,6	6,8
Beiträge an Pensionskassen	72,0	72,0	72,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe Fixbezüge	800,6	800,6	800,6	5,3	278,6	278,6	278,6	49,7
Short-Term Incentive	270,0	0,0	270,0	2,0	250,0	0,0	250,0	50,7
Summe variable Bezüge	270,0	0,0	270,0	2,0	250,0	0,0	250,0	50,7
Gesamtbezüge	1.070,6	800,6	1.070,6	7,3	528,6	278,6	528,6	100,4

¹⁾ Eine unmittelbare Vergleichbarkeit der Vorjahreszahlen mit jenen des aktuellen Geschäftsjahres ist nicht gegeben, da Mag. Daniel Riedl erst seit 28. April 2014 und Dr. Ronald Roos erst seit 17. Februar 2014 Bezüge von der BUWOG AG erhalten haben.

Im Geschäftsjahr 2014/15 sind Aufwendungen für das Long-Term Incentive Programm für die Vorstandsmitglieder in der Höhe von EUR 1.180.077,97 angefallen, davon entfallen EUR 763.244,86 auf die Aktienoptionen für Mag. Daniel Riedl und EUR 416.833,11 auf die Aktienoptionen für Dr. Ronald Roos. Für nähere Details zum Long-Term Incentive Programm für die Vorstandsmitglieder wird auf das entsprechende Kapitel verwiesen.

AUFSICHTSRATSVERGÜTUNGEN DER BUWOG AG

An die Mitglieder des Aufsichtsrats wurde weder für das Geschäftsjahr 2013/14 noch für das Geschäftsjahr 2014/15 eine Aufsichtsratsvergütung ausbezahlt. Den voraussichtlich genehmigten Vergütungen wurde durch eine Rückstellung in Höhe von EUR 195.000,00 Rechnung getragen. Eine Beschlussfassung über die endgültige Gewährung und die tatsächliche Höhe der Aufsichtsratsvergütungen ist als Tagesordnungspunkt der nächsten ordentlichen Hauptversammlung am 13. Oktober 2015 vorgesehen.

AUFWENDUNGEN FÜR LEISTUNGEN DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Gemäß § 237 Z 14 letzter Satz UGB nimmt die Gesellschaft die Befreiung der Angaben zu Aufwendungen für den Abschlussprüfer in Anspruch.

ANGABEN ZUR GRUPPENBESTEUERUNG GEM. § 9 KStG

Seit dem Geschäftsjahr 2014/15 ist die BUWOG AG Gruppenträgerin einer Unternehmensgruppe gemäß § 9 (1) KStG.

Im Rahmen des Gruppenvertrages wurde eine Steuerausgleichvereinbarung getroffen, nach welcher der Steuerausgleich zwischen den Gruppenmitgliedern (Parthica Immobilien GmbH, GENA ZWEI Immobilienholding GmbH, GENA SECHS Immobilienholding GmbH, BUWOG - Bauen und Wohnen GmbH, Quintia Immobilienanlagen GmbH) und der Gruppenträgerin mittels der Belastungsmethode erfolgt. Erzielt ein Unternehmen einen steuerpflichtigen Gewinn, so ist es verpflichtet, in Höhe der darauf entfallenden Körperschaftsteuer eine Steuerumlage an die Gruppenträgerin zu leisten. Vorgruppenverluste werden gemäß § 9 Abs. 6 Z. 4 KStG bis zur Höhe des Gewinnes des jeweiligen Gruppenmitgliedes berücksichtigt. Allfällige steuerliche Verluste der Gruppenmitglieder werden evident gehalten und in jenen darauf folgenden Wirtschaftsjahren, in denen das Gruppenmitglied wieder einen steuerlichen Gewinn erzielt, mit diesem zu 100% verrechnet; insoweit entfällt eine Zahlung der Gruppenmitglieder an die Gruppenträgerin.

Wien, am 27. August 2015

Der Vorstand der BUWOG AG



Mag. Daniel Riedl



Dr. Ronald Roos



DI Herwig Teufelsdorfer

ANLAGE 1)**ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. MAI 2014 BIS 30. APRIL 2015**

Posten des Anlagevermögens in EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
	Stand am 30. April 2014	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Lizenzen	0,00	358.090,00	0,00	0,00
	0,00	358.090,00	0,00	0,00
II. Sachanlagen				
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	19.498,81	0,00	19.498,81	0,00
	19.498,81	0,00	19.498,81	0,00
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.357.607.125,48	0,00	0,00	0,00
	1.357.607.125,48	0,00	0,00	0,00
	1.357.626.624,29	358.090,00	19.498,81	0,00

ANLAGE 2)**FORDERUNGENSPIEGEL ZUM 30. APRIL 2015**

Bezeichnung der Forderungen in EUR	Gesamtbetrag laut Bilanz	davon Restlaufzeit < 1 Jahr
1. Forderungen verbundene Unternehmen		
Abschlussjahr 30.04.15	155.823.054,89	155.823.054,89
Vorjahr 30.04.2014	0,00	0,00
2. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände		
Abschlussjahr 30.04.2015	1.072.917,76	1.072.917,76
Vorjahr 30.04.2014	260.154.342,16	260.154.342,16
Summe		
Abschlussjahr 30.04.2015	156.895.972,65	156.895.972,65
Vorjahr 30.04.2014	260.154.342,16	260.154.342,16

ANLAGE 3)**VERBINDLICHKEITENSPIEGEL ZUM 30. APRIL 2015**

Bezeichnung der Verbindlichkeit in EUR	Gesamtbetrag	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren
1. Anleihen				
Abschlussjahr 30.04.2015	0,00	0,00	0,00	0,00
Vorjahr 30.04.2014	260.149.589,04	149.589,04	260.000.000,00	0,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
Abschlussjahr 30.04.2015	282.603,23	282.603,23	0,00	0,00
Vorjahr 30.04.2014	144.176,77	144.176,77	0,00	0,00
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen				
Abschlussjahr 30.04.2015	88.768.614,42	88.768.614,42	0,00	0,00
Vorjahr 30.04.2014	542.266,77	542.266,77	0,00	0,00
4. Sonstige Verbindlichkeiten				
Abschlussjahr 30.04.2015	869.605,49	869.605,49	0,00	0,00
Vorjahr 30.04.2014	25.158,53	25.158,53	0,00	0,00
Summe				
Abschlussjahr 30.04.2015	89.920.823,14	89.920.823,14	0,00	0,00
Vorjahr 30.04.2014	260.861.191,11	861.191,11	260.000.000,00	0,00

Umbuchungen Umlaufvermögen	Stand am 30. April 2015	Kumulierte Abschreibungen	Buchwerte		Abschreibungen im Geschäftsjahr 2014/15
			Stand am 30. April 2015	Stand am 30. April 2014	
0,00	358.090,00	44.723,08	313.366,92	0,00	44.723,08
0,00	358.090,00	44.723,08	313.366,92	0,00	44.723,08
0,00	0,00	0,00	0,00	12.999,21	2.166,53
0,00	0,00	0,00	0,00	12.999,21	2.166,53
0,00	1.357.607.125,48	0,00	1.357.607.125,48	1.357.607.125,48	0,00
0,00	1.357.607.125,48	0,00	1.357.607.125,48	1.357.607.125,48	0,00
0,00	1.357.965.215,48	44.723,08	1.357.920.492,40	1.357.620.124,69	46.889,61

ANLAGE 4) ZUSAMMENSETZUNG UND ENTWICKLUNG DER RÜCKSTELLUNGEN

in EUR	Stand am 30.04.2014	Verbrauch	Auflösung	Zuweisung	Übertragung	Stand am 30.04.2015
Rückstellungen für Abfertigungen	0,00	0,00	0,00	29.499,26	330.353,07	359.852,33
Steuerrückstellungen	0,00	0,00	0,00	7.663.185,46	0,00	7.663.185,46
Sonstige Rückstellungen						
für ausstehende Eingangrechnungen	136.360,00	-136.289,00	-71,00	1.173.252,93	0,00	1.173.252,93
für nicht verbrauchte Urlaube	0,00	0,00	0,00	108.215,01	398.832,94	507.047,95
für Prämien	16.900,00	-16.900,00	0,00	474.570,75	0,00	474.570,75
für Sonderzahlungen	0,00	0,00	0,00	195.249,38	107.174,21	302.423,59
für Prüfungskosten	608.500,00	-605.339,97	-3.160,03	269.000,00	0,00	269.000,00
für Überstunden	0,00	0,00	0,00	3.739,69	46.833,35	50.573,04
für Steuerberatung	2.100,00	-2.100,00	0,00	12.593,40	0,00	12.593,40
für Rechtskosten	177.768,00	-147.208,00	-30.560,00	0,00	0,00	0,00
	941.628,00	-907.836,97	-33.791,03	2.236.621,16	552.840,50	2.789.461,66
	941.628,00	-907.836,97	-33.791,03	10.260.435,05	552.064,40	10.812.499,45

LAGEBERICHT **DER BUWOG AG**

für das am 30. April 2015 endende Geschäftsjahr

1) DIE BUWOG AG ALS DACHGESELLSCHAFT DER BUWOG GROUP

Die BUWOG AG ist seit der mit Ende April 2014 vorgenommenen Abspaltung des BUWOG-Teils von der IMMOFINANZ Group und dem zeitnah erfolgten Börsengang die Konzernobergesellschaft der neu aufgestellten BUWOG Group.

Im Zuge des im Geschäftsjahr zügig vorangeschrittenen Aufbaus einer zentralisierten Holdingstruktur wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 2014/15 Umstrukturierungsmaßnahmen – insbesondere durch die Bildung einer ertragsteuerlichen Unternehmensgruppe gemäß § 9 Abs. 1 KStG mit österreichischen Tochtergesellschaften sowie durch den Übertritt von 89 Mitarbeitern der Tochtergesellschaft BUWOG – Bauen und Wohnen GmbH (für die zentralen Bereiche Marketing, Investor Relations/Corporate Finance, Personal u. Organisation, zentrales Controlling, Recht, Steuern-AT, Konsolidierung, Finanzmanagement und IT) – vorgenommen.

Aus diesen Maßnahmen resultieren Effekte auf die Ertragslage der BUWOG AG, so dass eine unmittelbare Vergleichbarkeit der aktuellen Zahlen des Geschäftsjahres mit jenen des Vorjahres nur eingeschränkt möglich ist.

VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE DER BUWOG AG

Nachfolgend werden wesentliche Zahlen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der BUWOG AG des nach österreichischem UGB aufgestellten und geprüften Jahresabschlusses per 30. April 2015 erläutert.

Vermögenslage

Das Vermögen der BUWOG AG ist auf der Aktivseite im Wesentlichen durch die Anteile an verbundenen Unternehmen, die im Vorjahr im Zuge von mehreren Umgründungsschritten von der IMMOFINANZ Group abgespalten wurden, bestimmt. Über die beiden von der BUWOG AG gehaltenen Beteiligungen hält die BUWOG AG indirekt sämtliche Anteile an der BUWOG – Bauen und Wohnen GmbH („BUWOG GmbH“) und damit indirekt auch die dem Konzern zuzurechnenden Anteile an sämtlichen operativ tätigen Gesellschaften der BUWOG Group.

Änderungen der Vermögenslage gegenüber dem Vorjahr sind im Wesentlichen auf folgende Ursachen zurückzuführen:

Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen beinhalten Ansprüche in Höhe von TEUR 140.000 aus unten beschriebener phasengleicher Erfassung von Gewinnausschüttungen.

Der Rückgang der **sonstigen Forderungen** sowie des Passivpostens **Anleihen** ist auf die im Geschäftsjahr erfolgte Rückführung der Wandelschuldverschreibung zurückzuführen. Die Wandelschuldverschreibung wurde im Vorjahr am 28. April 2014 begeben und bei Emission zur Gänze von der IMMOFINANZ AG gezeichnet. Hieraus resultierten zum 30. April 2014 zum einen Anleiheverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 260.150 und gegengleich sonstige Forderungen in selber Höhe. Da der Emissionserlös zur Finanzierung eines norddeutschen Wohnungsportfolios (DGAG-Portfolio) vorgesehen war, wurde mit der IMMOFINANZ im Vorjahr zunächst eine Stundungsvereinbarung bis zum Closing des Erwerbs des DGAG-Portfolios abgeschlossen. Der Emissionserlös wurde nach dem Closing des Erwerbs des DGAG-Portfolios vereinnahmt. Die Rückführung der Wandelschuldverschreibung erfolgte nach fristgerechter Kündigung per 19. Jänner 2015 zu 101% des Nominalbetrags inkl. aufgelaufener Zinsen. Die vorzeitige Rückführung der Wandelschuldverschreibung war durch erfolgreiche Refinanzierungen innerhalb der BUWOG Group möglich, die in Zukunft zu einer deutlichen Entlastung des Zinsergebnisses der BUWOG Group führen werden.

Infolge der Finanzierung der im Oktober 2014 vorgenommenen Dividendenausschüttung (TEUR 68.733) und der laufenden operativen Geschäftstätigkeit ergab sich ein Anstieg der **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** von TEUR 542 auf TEUR 88.769.

Veränderungen im **Eigenkapital** ergaben sich aufgrund der ausgeschütteten Dividende sowie des Jahresgewinnes in Höhe von TEUR 125.890. Bezüglich der im Eigenkapital erfassten **Optionsrücklage** in Höhe von TEUR 1.181 verweisen wir auf die Erläuterungen zum Long-Term Incentive Programm im Anhang zum Jahresabschluss.

Die BUWOG AG weist im Jahresabschluss zum 30. April 2015 gemessen an der Bilanzsumme eine **Eigenkapitalquote** von 93,4% aus. Aus dem zum 30. April 2015 ausgewiesenen **Bilanzgewinn** in Höhe von TEUR 80.046.889,28 wird der Vorstand eine Dividendenausschüttung in Höhe von EUR 0,69 pro Aktie (insgesamt somit EUR 68.733.300,51) vorschlagen.

ERTRAGSLAGE

Übrige sonstige betriebliche Erträge in Höhe von TEUR 3.042 (Vorjahr: TEUR 7) beinhalten im Wesentlichen von der BUWOG AG getragene Aufwendungen, die zu marktüblichen Preisen an Tochtergesellschaften innerhalb der BUWOG Group weiterverrechnet wurden.

Der Anstieg der **Personalaufwendungen** von TEUR 118 auf TEUR 4.206 resultiert aus dem oben genannten Übertritt von Mitarbeitern per 1. März 2015. Neben den fixen und variablen Bezügen der Vorstände sind hier auch die Aufwendungen aus dem Aktienoptionsprogramm der Vorstände enthalten (vgl. Angaben im Anhang zum Jahresabschluss).

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** beinhalten im Wesentlichen Beträge aus weiterverrechneten Dienstleistungsaufwendungen in Höhe von TEUR 9.540 für IT, Marketing, Personalwesen, Finanzmanagement, Rechtsberatung, Buchhaltung, Konsolidierung sowie allgemeine Unternehmensführung, die im abgelaufenen Geschäftsjahr noch größtenteils von der BUWOG GmbH und deren Personal erbracht wurden.

Das **Finanzergebnis** setzt sich ertragsseitig aus den phasengleich erfassten Gewinnausschüttungen (TEUR 140.000; Vorjahr: TEUR 0) zweier unmittelbar gehaltener Beteiligungen (GENA SECHS Immobilien GmbH und der Parthica Immobilien GmbH) sowie vereinnahmter Zinserträge (maßgeblich von verbundenen Unternehmen) zusammen. Aufwendungen im Finanzergebnis in Höhe von TEUR 9.496 (Vorjahr: TEUR 149) resultieren maßgeblich aus Zinsaufwendungen aus der im abgelaufenen Geschäftsjahr begebenen und vorzeitig rückgeführten Wandelschuldverschreibung (vgl. Angaben im Anhang zum Jahresabschluss).

Hinsichtlich der **Ertragsteuern** und der Unternehmensgruppe nach § 9 Abs. 1 KStG verweisen wir auf die Angaben im Anhang zum Jahresabschluss.

FINANZLAGE UND AUSBLICK

Aufgrund der Holdingfunktion der Gesellschaft sind die künftige Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der BUWOG AG und die von der Hauptversammlung zu bestimmenden künftigen Dividendenzahlungen maßgeblich durch die weitere erfolgreiche Entwicklung der BUWOG Group insbesondere von Ausschüttungen / Ergebnisbeiträgen (unter Berücksichtigung österreichischer und deutscher lokaler bilanzrechtlicher Bestimmungen sowie konzerninterner Refinanzierungen) determiniert. Die Gesellschaft verfügt derzeit über ausreichende freie Kapitalrücklagen, um weiterhin eine erfolgreiche Dividendenpolitik im Sinne der Anleger zu betreiben.

2) BUWOG GROUP – WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG, INTERNES KONTROLLSYSTEM, FINANZ- UND RISIKOMANAGEMENT

EINLEITUNG

Die BUWOG Group entstand in ihrer heutigen Struktur Ende April 2014. In Zusammenhang mit dem Spin-off von der IMMOFINANZ Group wurde die BUWOG Group neu aufgestellt mit der BUWOG AG als Dachgesellschaft der BUWOG Group.

Sämtliche Tochtergesellschaften wurden in den Konzernabschluss der BUWOG Group zum 30. April 2015 erst mit Wirksamwerden der Abspaltung Ende April 2014 einbezogen. Die im geprüften Konzernabschluss beinhaltete Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung bzw. die Konzern-Geldflussrechnung beinhalten für den Vorjahreszeitraum lediglich Erträge und Aufwendungen bzw. Zahlungsströme der BUWOG AG. Dagegen reflektieren die im Konzern-Lagebericht angeführten Ergebniskennzahlen des Vorjahreszeitraums den BUWOG GmbH Unternehmensbereich und damit die BUWOG Group so, als hätte sie für das gesamte Berichtsjahr vom 1. Mai 2013 bis 30. April 2014 bestanden. Zu diesem Zweck und zur Erläuterung von Finanz- und Ertragskennzahlen wurde eine Pro-forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sowie eine Pro-forma-Konzern-Geldflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2013 bis 30. April 2014 erstellt. Die dargestellten Vermögenskennzahlen per 30. April 2014 und 30. April 2015 wurden dem geprüften Konzernabschluss entnommen.

Aufgrund ihrer Holding-Funktion haben die Konzern-Bilanzen zum 30. April 2015 und 30. April 2014, die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und die Konzern-Geldflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2014 bis 30. April 2015 sowie die Pro-forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und Pro-forma-Konzern-Geldflussrechnung vom 1. Mai 2013 bis 30. April 2014 sowohl für die wirtschaftliche Lage der BUWOG Group als auch für die BUWOG AG volle Aussagekraft.

Eine detaillierte Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage – auf Basis geprüfter Finanzzahlen des IFRS-Konzernabschlusses und des Konzern-Lageberichts der BUWOG AG für das zum 30. April 2015 endende Geschäftsjahr erfolgt in den nachfolgenden Abschnitten. Insbesondere werden hier umfassende Informationen hinsichtlich der für die BUWOG Group relevanten Entwicklungen auf den Immobilienmärkten in Deutschland und Österreich, die Entwicklung des Immobilienportfolios der BUWOG Group sowie der Entwicklungen der Finanzmärkte gegeben. Weiters erfolgt eine Risikoberichterstattung, eine Beschreibung des vom Vorstand der Gesellschaft implementierten und konzernweit ausgerollten internen Kontrollsystems sowie ein Prognosebericht.

GESAMTWIRTSCHAFTLICHES UMFELD

SCHWACHE DYNAMIK DER WELTWIRTSCHAFT

Die globale Wirtschaft hat sich nach Einschätzung der Weltbank von den Folgen der Finanzkrise noch nicht vollständig erholt. Für das Jahr 2014 wurde ein Wachstum von rund 2,6% errechnet, und auch die Prognosen für 2015 und 2016 sind mit einer Bandbreite von 3% bis 3,3% verhalten.

Von der Erholung auf den Arbeitsmärkten und der lockeren Geldpolitik der Notenbanken profitierten besonders die USA und Großbritannien, während für die Euro-Zone und Japan nur zögerliche Fortschritte zu vermelden waren. Sinkende Rohstoffpreise, politische Unruhen, der ungewisse Ausgang der Griechenland-Krise sowie niedrige Zinsen werden die Entwicklung der Weltwirtschaft im Jahr 2015 prägen.

WIRTSCHAFTSINDIKATOREN IM ÜBERBLICK

	BIP-Wachstum 2014 in %	Prognose BIP-Wachstum 2015 in %	Prognose BIP-Wachstum 2016 in %	Arbeitslosen- quote April 2015 in %	Jährliche Inflationsrate April 2015 in %	Öffentlicher Brutto- schuldenstand 2014 in % des BIP	Veränderung Brutto- schuldenstand zu Vorjahr in PP
EU-28	1,3	1,8	2,1	9,7	-	86,8	1,1
Euroraum (18 Mitgliedsländer)	0,8	1,5	1,9	11,1	-	92,0	0,9
Österreich	0,4	0,8	1,5	5,7	0,9	84,5	3,6
Deutschland	1,6	1,9	2,0	4,7	0,3	74,8	-2,4

Quelle: Europäische Kommission, Eurostat

UNEINHEITLICHE KONJUNKTURENTWICKLUNG IN EUROPA

Laut Berechnungen der Europäischen Kommission vom Frühjahr 2015 konnte die Gesamtwirtschaft der 28 EU-Mitgliedsländer im Jahr 2014 im Durchschnitt um 1,3% zulegen und damit die Stagnation des Vorjahres überwinden. Die Prognosen für 2015 bzw. 2016 gehen von BIP-Steigerungsraten in Höhe von 1,8% bzw. 2,1% aus. Die konjunkturelle Erholung war in den einzelnen europäischen Volkswirtschaften unterschiedlich stark ausgeprägt. Bis auf Finnland, Italien, Zypern und Kroatien konnte in allen Ländern ein zumindest leichtes Wirtschaftswachstum erzielt werden. Besonders stark war es in Irland mit 4,8%, in Slowenien und der Slowakei mit jeweils rund 2,5% sowie in Ungarn mit 3,6%.

Im Euroraum war die Konjunktur 2014 mit einem Anstieg von 0,8% im Allgemeinen schwächer als in der gesamten EU, obwohl die Exportwirtschaft von einer Abwertung des Euro profitierte. Vor allem die großen Volkswirtschaften wie Frankreich und Spanien blieben hinter den ursprünglichen Wachstumserwartungen zurück. Für 2015 bzw. 2016 rechnet die Europäische Kommission mit einem BIP-Anstieg im Euroraum von 1,5% bzw. 1,9%.

SCHWACHE KONJUNKTUR IN ÖSTERREICH MIT POSITIVEN VORZEICHEN

Zum zweiten Mal in Folge schrammte die österreichische Wirtschaft im Jahr 2014 mit einem Wachstum von lediglich 0,4% nur knapp an einer Rezession vorbei. Die Exportwirtschaft konnte hingegen leicht zulegen. Der private Konsum zeigte sich jedoch verhalten, obwohl das durchschnittlich verfügbare Einkommen um rund 5% auf EUR 23.200 angestiegen ist. Gemessen am Verbraucherpreisindex, ging die jährliche Inflation per Ende April 2015 von 1,6% des Vorjahres auf 0,9% zurück. Die Unsicherheit der Bevölkerung über die weitere wirtschaftliche Entwicklung stand auch im Einfluss einer angespannten Situation am Arbeitsmarkt. Berechnet nach internationalen Standards, stieg die Arbeitslosenquote per Ende April 2015 von 4,9% des Vorjahres auf 5,7%. Verhalten zeigte sich auch die Bereitschaft der österreichischen Wirtschaft, Investitionen zu tätigen. Der Anteil der Bruttoinvestitionen am BIP ging im Vergleich zum Vorjahr von 22,8% auf 22,5% zurück.

Die Bereitschaft der österreichischen Unternehmen, expansive Investitionen zu tätigen, zeigte sich auch im ersten Halbjahr 2015 nach wie vor verhalten. Zu groß scheinen die Unsicherheiten den weiteren Konjunkturverlauf und die daraus resultierende Auftragslage betreffend.

Für 2015 und 2016 wird trotz der notwendigen Konsolidierung der öffentlichen Haushalte mit einer deutlichen Konjunkturbelebung gerechnet. Die Prognosen für das BIP-Wachstum belaufen sich für diese Jahre auf 0,8% bzw. 1,5%; beide Werte liegen damit deutlich unter den Erwartungen für den EU-Durchschnitt.

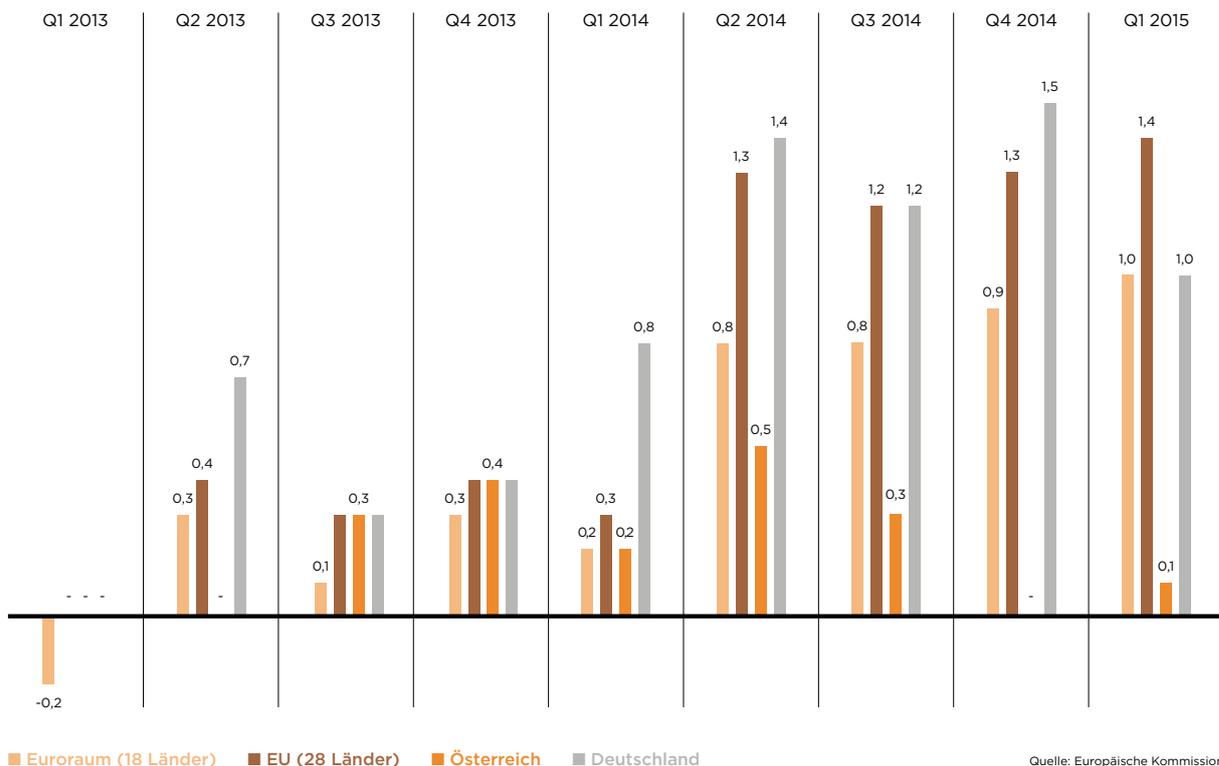
WIRTSCHAFTLICHE ERHOLUNG IN DEUTSCHLAND

Mit einem Anstieg des BIP auf 1,6% nach 0,4% im Vorjahr konnte die Wirtschaft in Deutschland im Jahr 2014 an Fahrt gewinnen. Die Exporte in die Ukraine und nach Russland brachen aufgrund der politischen Konflikte zwar ein, positiv wirkte sich hingegen der schwächere Euro auf die Exportwirtschaft aus. Die BIP-Prognosen der Europäischen Kommission belaufen sich für die Jahre 2015 und 2016 auf 1,9% bzw. 2,0%. Triebfeder des Aufschwungs ist vor allem die kräftige Nachfrage der deutschen Verbraucher, die dank einer sehr günstigen Arbeitsmarktentwicklung über gestiegene Einkommen verfügen und positiv in die Zukunft blicken. Das durchschnittlich verfügbare Einkommen stieg nach Berechnungen des Statistischen Bundesamts im Jahr 2014 um rund 3,0% auf EUR 20.800 an.

Die Investitionsbereitschaft der deutschen Unternehmen zeigte sich zuletzt stärker und sollte auch in den Folgejahren einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung der Gesamtwirtschaft leisten.

REALE BIP-ENTWICKLUNG

im Verhältnis zum Vorquartal, in %



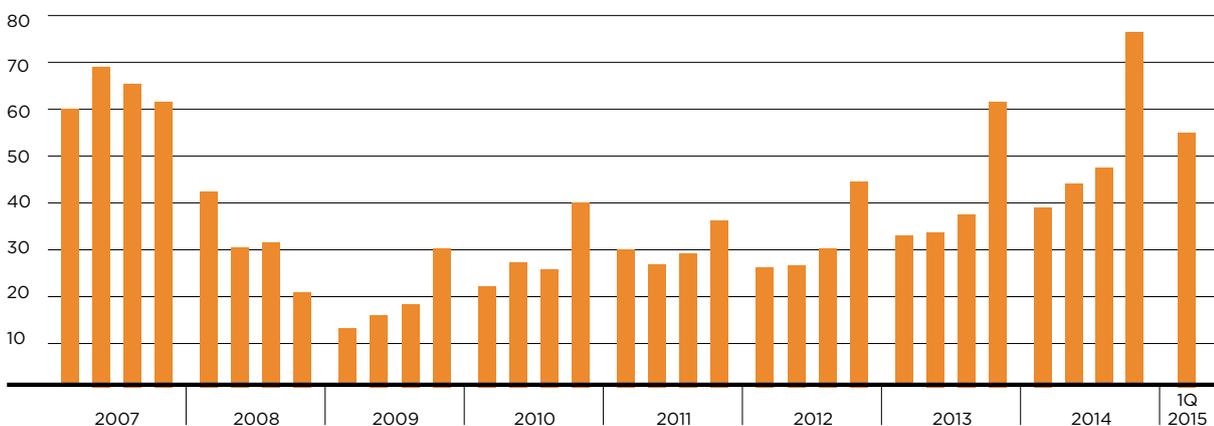
ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENMÄRKTE

EUROPÄISCHER IMMOBILIEN-INVESTMENTMARKT GEWINNT AN FAHRT

Die gewerblichen Transaktionen mit Immobilien verzeichneten 2014 in Europa eine deutliche Belebung. Das Gesamtvolumen belief sich laut CBRE auf über EUR 218 Mrd., womit das Niveau des Vorjahres um mehr als 30% überschritten und beinahe das Volumen vor dem Einsetzen der Wirtschaftskrise im Jahr 2007 erreicht wurde. Besonders stark zeigte sich das 4. Quartal 2014 mit einem Transaktionsvolumen von rund EUR 78 Mrd., womit es das stärkste Quartal seit fast zehn Jahren war. Positive Entwicklungen waren in nahezu allen Märkten Europas zu verzeichnen. Besonders stark waren diese in Schweden und den Niederlanden. Ausgehend von einem niedrigeren Niveau, erholte sich auch der Investmentmarkt in Portugal und Italien. Der positive Trend des Gesamtjahres 2014 setzte sich im 1. Quartal 2015 mit einem Volumen von EUR 55 Mrd. fort.

EUROPÄISCHE IMMOBILIEN-TRANSAKTIONEN

nach Quartalen, in EUR Mrd.



Quelle: CBRE

Zwar wurden in einzelnen Teilbereichen kritische Stimmen betreffend Unsicherheiten und Risiken lauter, noch überwiegen jedoch die positiven Rahmenbedingungen für diesen Markt. Die aktuelle Dynamik stützt sich auch auf die Entscheidung der Europäischen Zentralbank, die Finanzmärkte weiter mit ausreichender Liquidität zu versorgen. In Anbetracht eines historisch niedrigen Zinsniveaus suchen Investoren nach attraktiven renditestarken Veranlagungsmöglichkeiten. Trotz des damit einhergehenden Drucks auf Investitionsentscheidungen wird in Europa aktuell keine Immobilienblase vermutet – auch weil der Eigenmitteleinsatz hoch ist und die gesetzlichen Rahmenbedingungen hinsichtlich Kapitalveranlagung und -ausstattung für Banken und Versicherungen in den letzten Jahren deutlich verschärft wurden (Basel III, Solvency II).

Für Deutschland wurde für 2014 ein Gesamttransaktionsvolumen von über EUR 35 Mrd. errechnet – auch hier war das 4. Quartal mit über EUR 13 Mrd. das stärkste des Jahres. Mehr als zwei Drittel des Gesamtvolumens entfallen auf Büro- und Einzelhandelsimmobilien. Bei jeder zweiten Transaktion waren internationale Investoren beteiligt.

In Österreich hat sich das Transaktionsvolumen 2014 im Vergleich zum Vorjahr nahezu auf EUR 3 Mrd. verdoppelt. Mit über drei Vierteln entfiel der Hauptanteil auf Wien. Im Fokus standen Gewerbeimmobilien. Das Transaktionsvolumen im Wohnungssektor war mit EUR 1,25 Mrd. ebenfalls deutlich höher als im Vorjahr.

ERHOLUNG DER EUROPÄISCHEN BAUWIRTSCHAFT

Bedingt durch die angespannte gesamtwirtschaftliche Situation und die in vielen Ländern eingeleitete Konsolidierung der Staatshaushalte, verzeichnete die europäische Bauwirtschaft während der letzten Jahre einen markanten Rückgang in nahezu allen Sparten. Nach aktuellen Einschätzungen des Bauforschungsnetzwerks Euroconstruct setzte 2014 mit einem Wachstum von knapp 1% eine Trendwende ein. Es bleibt jedoch ungewiss, wie nachhaltig sich dieser Trend in den Folgejahren zeigen wird.

In Österreich legte die Bauwirtschaft 2014 um rund 1% zu. Rückgängen im sonstigen Hochbau stand eine höhere Dynamik im Wohnbausektor gegenüber. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes lagen 2014 in Deutschland die preisbereinigten Auftragseingänge rund 1,8% unter dem überdurchschnittlich hohen Vorjahreswert. Die Rückgänge im Hochbau waren mit 0,9% geringer als jene im Tiefbau mit knapp 3%.

ALLGEMEINE HINWEISE UND QUELLEN

Aufgrund der strategischen Fokussierung der BUWOG Group auf den Wohnungssektor in Österreich und Deutschland werden diese beiden Märkte im Anschluss näher erörtert. Der Schwerpunkt liegt dabei auf jenen Städten bzw. Regionen, die im Portfolio der BUWOG Group von besonderer Bedeutung sind.

Für Österreich dienen die Statistik Austria, der Immobilienpreisspiegel 2015 (Werte für 2014) der Wirtschaftskammer Österreich und die Oesterreichische Nationalbank als Quellen.

Für eine konsistente und vergleichbare Darstellung wurden für Deutschland Informationen des Statistischen Bundesamtes sowie vergleichbarer Einrichtungen auf Bundeslandebene verwendet. Für immobilien-spezifische Angaben wurden – wenn nicht anders angeführt – die Marktberichte von CBRE als Quelle verwendet.

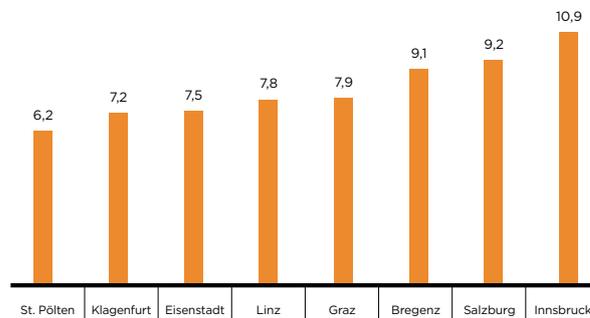
WOHNUNGSMARKT ÖSTERREICH

Seit mehreren Jahren ist der österreichische Wohnungsmarkt von einem Anstieg der Einwohnerzahl, einer weiteren Reduktion der durchschnittlichen Haushaltsgröße und einer anhaltenden Urbanisierung geprägt. Nach einem Anstieg um knapp 1% lebten per Jahresende 2014 rund 8,6 Mio. Menschen in Österreich – um 71.000 Personen mehr als zum Stichtag des Vorjahres. Am stärksten war das Wachstum in Wien mit einem Plus von mehr als 30.600 Einwohnern, gefolgt von Niederösterreich und Oberösterreich mit einem Zuwachs von jeweils knapp 11.000 Menschen. Auf Ebene der Landeshauptstädte profitierten vor allem die Universitätsstandorte Graz, Linz und Innsbruck.

Die Wohnsituation der österreichischen Haushalte fällt im internationalen Vergleich durch eine relativ niedrige Eigentumsquote auf. Laut Berechnungen der Statistik Austria und der Oesterreichischen Nationalbank lag diese Quote per Jahresende 2014 österreichweit bei knapp 50%. Am höchsten ist der Wert mit 73% im Burgenland, am geringsten mit rund 20% in Wien. Der hohe Mieteranteil ist vor allem durch die Dominanz von sozial geförderten Wohnungen am

MONATSMIETEN IN AUSGEWÄHLTEN GROSSSTÄDTEN ÖSTERREICHS

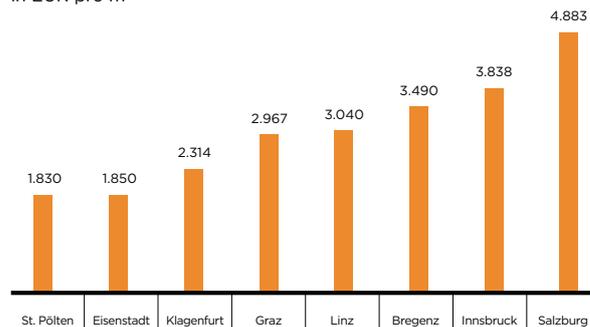
in EUR pro m², Durchschnittswerte für Neubauprojekte und Wiedervermietung



Quelle: Wirtschaftskammer Österreich

DURCHSCHNITTSPREISE FÜR NEU ERRICHTETE EIGENTUMSWOHNUNGEN IN AUSGEWÄHLTEN GROSSSTÄDTEN ÖSTERREICHS

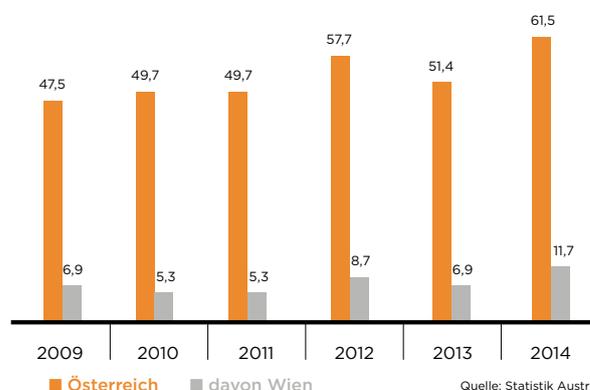
in EUR pro m²



Quelle: Wirtschaftskammer Österreich

NEU BEWILLIGTE WOHNUNGEN

in Österreich bzw. Wien, in 1.000



Quelle: Statistik Austria

gesamten Mietenmarkt zu begründen. Bei der letzten Erhebung im Jahr 2012 waren 60% aller Mietwohnungen diesem Marktsegment zuzuschreiben – 19% Gemeindewohnungen und 41% Wohnungen, die dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) unterliegen. Immobilien werden von den privaten Haushalten in Österreich in erster Linie zu Wohnzwecken und nicht als Veranlagungsobjekt gehalten. Nur 5% aller im Privatbesitz befindlichen Wohnimmobilien werden zu Vermietungszwecken genutzt. Als Gründe dafür sind ein vergleichsweise hoher Mieterschutz und eine im internationalen Vergleich geringe steuerliche Förderung von Wohneigentum zu nennen.

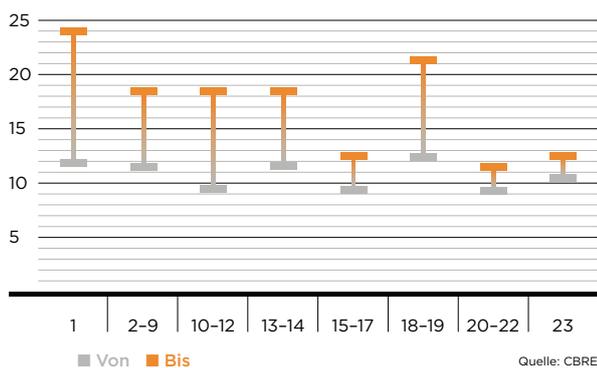
WOHNUNGSMARKTDATEN 2014 - ÖSTERREICH IM ÜBERBLICK

	Wien	Innsbruck	Salzburg	Villach	Klagenfurt	Graz	Linz
Bevölkerung in 1.000 Einwohnern	1.797,3	127,0	148,4	60,5	97,9	274,0	197,4
Durchschnittliche Haushaltsgröße in Personen	2,0	1,7	1,7 ¹⁾	2,2	2,2	1,6	1,8
Anzahl baubewilligte Wohnungen	11.700	n.a.	1.354 ¹⁾	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Anzahl fertiggestellte Wohnungen	7.273	632	722	387 ¹⁾	n.a.	2.883	1.046
Durchschnittsmiete Neubau pro m ² in EUR	n.a.	10,9	9,2	6,0	7,2	7,9	7,8
Durchschnittskaufpreis Neubau pro m ² in EUR	n.a.	3.838	4.880	2.107	2.314	2.967	3.040
Leerstandsquote in %	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

1) Datenstand: Ende 2013

MIETPREISNIVEAU WIEN

nach Bezirken in EUR pro m²



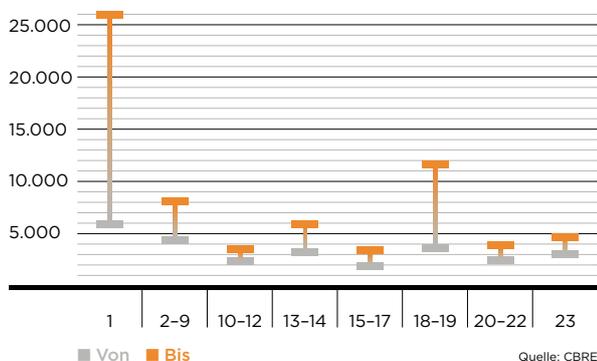
Laut Mietpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich vom Frühjahr 2015 (Daten 2014) bewegt sich das Niveau für nicht gebundene Mietpreise in Österreichs Landeshauptstädten in durchschnittlichen Lagen derzeit von rund EUR 6,2 pro m² in St. Pölten bis rund EUR 10,9 pro m² in Innsbruck. Im Vergleich zum Vorjahr war in allen Landeshauptstädten zumindest eine konstante Entwicklung zu verzeichnen.

Das Preisband für neue Eigentumswohnungen in Österreich reicht von durchschnittlich EUR 1.830 pro m² in St. Pölten bis zu EUR 4.883 pro m² in Salzburg (Details zu Wien siehe weiter unten).

Mit 61.500 Wohnungen lagen die im Jahr 2014 erteilten Baubewilligungen um 4% über dem Vorjahresniveau. Während in Wien bzw. Oberösterreich ein Anstieg um 8% bzw. 9% ausgewiesen wurde, war in Salzburg ein Einbruch um mehr als ein Drittel zu verzeichnen. Fertiggestellt wurden 2014 in ganz Österreich knapp 56.000 Wohneinheiten – um 10% mehr als im Jahr zuvor. Mit einem Anteil von rund 16% bzw. rund 9.000 Wohnungen war die Bautätigkeit in den Bundesländern Oberösterreich, Niederösterreich, Steiermark und Wien am stärksten.

KAUFPREISNIVEAU WIEN

nach Bezirken in EUR pro m²



Wien. Der Wiener Wohnungsmarkt zeigte sich bis vor wenigen Jahren im europäischen Vergleich inaktiv und war hinsichtlich Renditen lediglich im Mittelfeld zu finden. Erst in den letzten Jahren verringerte sich der Abstand zu vergleichbaren europäischen Metropolen merklich. Ein Hauptgrund dafür liegt in der bereits hohen Bebauungsdichte in den innerstädtischen Bezirken mit wenigen Freiflächen für Neubauprojekte. Bedingt durch die starke Nachfrage, werden selbst Großprojekte mit mehreren tausend Wohneinheiten, wie sie während der nächsten Jahre in der Nähe des neuen Hauptbahnhofs (10. Bezirk) oder am Flugfeld Aspern (22. Bezirk) realisiert werden, in Anbetracht eines Bevölkerungs-

wachstums von über 30.000 Einwohnern im Jahr 2014 nur zu einer leichten Entspannung der Situation auf dem Neubaumarkt führen. Die Aufwertung von Bestandswohnungen sowie die Nutzung von Flächenreserven werden in diesem Umfeld weiter an Bedeutung gewinnen.

Wichtige Impulse werden auch vom Wohnbaupaket erwartet, das von der Regierung im März 2015 beschlossen wurde. Durch die Übernahme von Haftungen in Höhe von EUR 500 Mio. soll während der nächsten fünf Jahre die Errichtung von in Summe rund 30.000 Wohneinheiten stimuliert werden. Der Großteil davon entfällt auf Wien. Dem steht bei einer prognostizierten Fortsetzung des Bevölkerungswachstums ein Anstieg des Wohnungsbedarfs von jährlich 12.000 Einheiten bzw. 60.000 Einheiten für die nächsten fünf Jahre gegenüber. Im Jahr 2014 wurden für Wien Baubewilligungen für rund 11.700 Wohnungen erteilt, womit der Vorjahreswert um 8% überschritten wurde. Fertiggestellt wurden rund 9.000 Neubauwohnungen und damit um rund 800 Einheiten mehr als im Vorjahr.

Im Mietbereich war 2014 ein weiterer Anstieg der Nachfrage zu verzeichnen, womit aufgrund der nach wie vor geringen Neubauleistung auch eine Verteuerung des Angebots einherging. Als wichtigste Entscheidungskriterien gelten der Anschluss an die Verkehrsinfrastruktur sowie die Lage und Ausstattung des Objekts. Die Grafik auf der linken Seite weist das Mietpreisniveau untergliedert nach Bezirken aus, wobei der jeweils untere Abschnitt grundsätzlich ältere Bestandswohnungen und der obere neu errichtete bzw. sanierte Wohnungen repräsentiert.

Im Segment der Eigentumswohnungen bestehen in Wien, abhängig von der Lage, starke Preisunterschiede. Während sich im 1. Bezirk im Jahr 2014 die erzielbaren Preise laut Immobilienpreisspiegel 2015 (Daten 2014) der Wirtschaftskammer Österreich in einer Bandbreite von EUR 5.800 pro m² bis EUR 9.677 pro m² bewegen, beginnt in den Randbezirken das Niveau bereits bei unter EUR 2.000 pro m². Die Grafik auf der linken Seite weist das Preisniveau untergliedert nach Bezirken aus, wobei der jeweils untere Abschnitt in der Regel ältere Bestandswohnungen und der obere neu errichtete Wohnungen abbildet.

WOHNUNGSMARKT DEUTSCHLAND

Die Einwohnerzahl in Deutschland steigt seit vier Jahren kontinuierlich an und beläuft sich laut Erhebungen des Statistischen Bundesamtes per Jahresende 2014 auf 81,1 Mio. Menschen gegenüber 80,8 Mio. zum Stichtag des Vorjahres. Am stärksten zeigte sich das Bevölkerungswachstum in den Bundesländern Baden-Württemberg, Bayern, Berlin und Nordrhein-Westfalen. Die Anzahl der Haushalte stieg zuletzt leicht an und beläuft sich aktuell auf rund 40 Mio., woraus sich eine durchschnittliche Haushaltsgröße von zwei Personen errechnet. In mehr als 40% aller Haushalte lebt lediglich eine Person, gefolgt von Zweipersonenhaushalten, welche 34% ausmachen. Rund 57% aller deutschen Haushalte wohnen in Mietwohnungen, die restlichen in Eigenheimen. Während in den neuen Bundesländern und in Berlin etwa 31% aller Haushalte über selbst genutztes Eigentum verfügen, beläuft sich der Vergleichswert für die westdeutschen Haushalte auf 46%. Die durchschnittliche Mietwohnung weist eine Größe von rund 70 m² aus. Eigentumswohnungen sind mit durchschnittlich 120 m² hingegen deutlich größer.

Laut Frühjahrsgutachten des Rats der Immobilienweisen setzte sich der Anstieg der Nettokaltmieten im Jahr 2014 fort, wenn auch im Vergleich zu den Vorjahren etwas abgeschwächt. In Westdeutschland verlangsamte sich der Zuwachs gegenüber dem Vorjahr von 3,3% auf 2,7% und in Ostdeutschland von 2,5% auf 1,9%. Dem steht eine Inflation von lediglich 0,9% im Jahr 2014 gegenüber.

Die Kaufpreise für Immobilien sind gemäß diesem Gutachten im Jahr 2014 deutlich stärker gestiegen als die Mietpreise. In Westdeutschland belief sich der Preisanstieg auf rund 5,5% und in Ostdeutschland (ohne Berlin) auf rund 1,4%. Mit diesen Entwicklungen bewegt sich der deutsche Immobilienmarkt nach Einschätzung der Immobilienweisen im Rahmen gewöhnlicher Zyklen, und eine Immobilienblase könne nicht erkannt werden.

Die Anzahl der Baubewilligungen lag mit 285.500 Wohnungen im Jahr 2014 um 4,6% über dem Vorjahreswert. In Summe wurde damit eine Nutzfläche von rund 30 Mio. m² bewilligt. Fertiggestellt wurden 2014 in ganz Deutschland 245.300 Wohnungen mit einer Nutzfläche von etwa 27 Mio. m². Die damit verbundenen Kosten werden auf rund EUR 68 Mrd. geschätzt. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung geht in seiner jüngsten Wohnungsmarktprognose von einem Neubaubedarf bis 2030 von jährlich rund 230.000 Wohnungen für das gesamte Bundesgebiet aus. Während der nächsten fünf Jahre sollte der Bedarf sogar bei 272.000 Neubauwohnungen liegen, um den aktuell starken Nachfrageüberhang einzudämmen. Im Vergleich zur Anzahl der im Jahr 2014 fertiggestellten Wohnungen entspricht dies einer notwendigen Steigerung von rund 30.000 Einheiten pro Jahr.

Das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Wohnungsmarkt belief sich laut Berechnungen von Jones Lang LaSalle (JLL) im Jahr 2014 auf rund 218.000 Einheiten bzw. knapp EUR 13 Mrd. und fiel damit etwas geringer als im Vorjahr aus. Das Marktgeschehen war bestimmt von Weiterverkäufen und Portfoliobereinigungen, wobei ausländische Investoren an Bedeutung gewannen. Der regionale Schwerpunkt lag mit knapp EUR 2 Mrd. in Berlin, gefolgt vom Ruhrgebiet mit rund EUR 700 Mio. und Hamburg mit rund EUR 420 Mio. Im ersten Quartal 2015 war der Investmentmarkt von einer Großtransaktion geprägt. Die Deutsche Annington übernahm den Konkurrenten Gagfah, wodurch ein Wohnungskonzern mit in Summe rund 350.000 Wohneinheiten entstand. Das Transaktionsvolumen belief sich auf rund EUR 8 Mrd. Darüber hinaus kaufte das Unternehmen weitere 20.000 Wohnungen von Süddeutsche Wohnen mit einem Transaktionsvolumen von EUR 1,9 Mrd.

Einigung zur Mietpreisbremse in Deutschland.

Nachdem sich der deutsche Wohnungsmarkt seit der Jahrtausendwende nur verhalten entwickelte, sind die Mietpreise in vielen Regionen Deutschlands während der letzten fünf Jahre vorwiegend aufgrund der höheren Nachfrage deutlich gestiegen. Die Politik sah sich dadurch veranlasst, in den Markt einzugreifen. Die sogenannte Mietpreisbremse wurde Ende September 2014 vom Bundeskabinett beschlossen und am 5. März 2015 vom Bundestag verabschiedet.

Die Mietpreisbremse soll den Anstieg der Mieten in angespannten Wohnungsmärkten eindämmen und verfolgt zwei Hauptziele:

- Vermieter sollen die Miete bei Wiedervermietungen nur noch um maximal 10% über das ortsübliche Niveau hinaus erhöhen dürfen.
- Insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten sollen die Mietsteigerungen bei bestehenden Verträgen auf 15% innerhalb von vier Jahren begrenzt werden können.

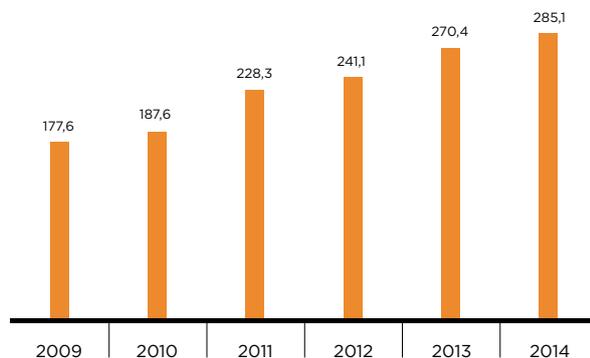
Die Landesregierungen werden ermächtigt, bis zum 31. Dezember 2020 die Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten auszuweisen, in denen diese Mietpreisbegrenzung gilt. Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals vermietet werden, fallen nicht unter die Begrenzung. Gleiches gilt für die erste Vermietung einer Wohnung nach einer umfassenden Modernisierung.

Seit dem 1. Juni 2015 gelten in Berlin für das gesamte Stadtgebiet die Regelungen zur Mietpreisbremse, in Hamburg flächendeckend seit dem 1. Juli 2015.

Im Bundesland Nordrhein-Westfalen wurde die Mietpreisbremse ebenfalls zum 1. Juli 2015 in 22 Städten mit engen Wohnungsmärkten eingeführt, unter anderem in Düsseldorf, Köln und Bonn.

NEU BEWILLIGTE WOHNUNGEN

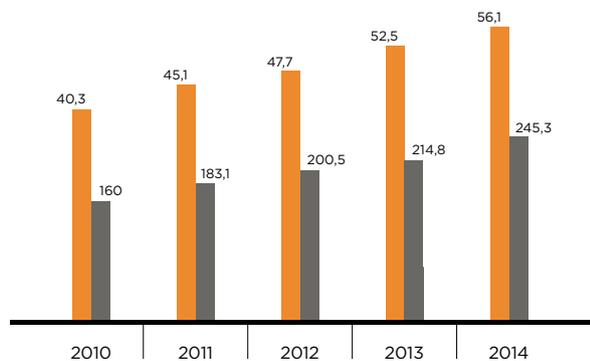
in Deutschland, in 1.000



Quelle: Statistisches Bundesamt, Deutschland

FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN

in Deutschland



Quelle: Statistisches Bundesamt, Deutschland

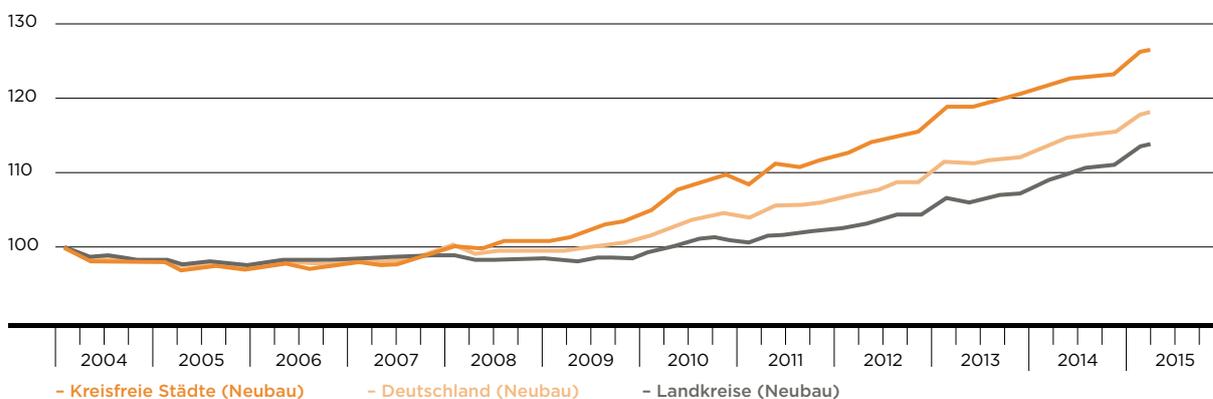
WOHNUNGSMARKTDATEN 2014 - DEUTSCHLAND IM ÜBERBLICK

	Berlin	Hamburg	Kiel	Lübeck	Kassel	Lüneburg	Braunschweig
Bevölkerung in 1.000 Einwohnern	3.562	1.700	242	216	197	74	250
Durchschnittliche Haushaltsgröße	1,8	2,1	1,8	1,7	1,9	1,9	2,1
Anzahl baubewilligte Wohnungen	19.199	8.421	580	350	400 ¹⁾	n.a.	n.a.
Anzahl fertiggestellte Wohnungen	8.744	6.974	616	279	339 ¹⁾	n.a.	n.a.
Durchschnittsmiete Neubau pro m ² in EUR	11,3	10,9	9,5	9,0	7,0	8,9	8,7
Durchschnittskaufpreis Neubau pro m ² in EUR	3.850	3.720	2.800	2.550	2.250	2.900	2.350
Leerstandsquote in % ¹⁾	< 2,0	< 1,0	2,0	2,0	3,0	2,0	2,0

1) Datenstand: Ende 2013

ENTWICKLUNG NETTOKALTMIETEN

in EUR pro m² vom 1. Quartal 2004 bis 1. Quartal 2015¹⁾



1) Für Neubauwohnungen mit 60–80 m² mit höherwertiger Ausstattung, ohne Berlin

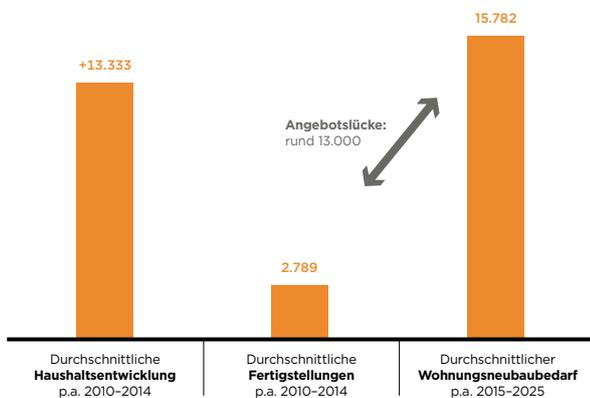
Quelle: empirica-Preisdatenbank

Berlin. Der Berliner Wohnungsmarkt war auch im Jahr 2014 vom Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum geprägt. Mit rund 3,6 Mio. Einwohnern ist Berlin die größte Stadt Deutschlands sowie Regierungssitz und Bundeshauptstadt. Wie schon in den Vorjahren konnte Berlin auch in 2014 einen deutlichen Zuzug von über 50.000 neuen Einwohnern verzeichnen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beläuft sich auf 1,8 Personen. Die Stadt zählt zu den wichtigsten Zentren für Politik, Medien, Kultur und Wissenschaft in Europa. Mit knapp 29 Mio. Übernachtungen bzw. 12 Mio. Gästen im Jahr 2014 ist der Tourismus für Berlin ein wichtiger Wirtschaftsfaktor. Ebenso die rund 140.000 Studenten, die in dieser Stadt leben und ihren Charme mitbestimmen. Der mit der Wiedervereinigung gestartete Strukturwandel hält bis heute an und zieht vor allem Unternehmen aus der Medien- und Kommunikationsbranche, der Biotechnologie und aus dem Kreativsektor an. Mit knapp 11% liegt die Arbeitslosenquote deutlich über dem Bundesdurchschnitt von rund 7%; die Kaufkraft pro Kopf erreicht hingegen mit EUR 21.000 den Durchschnittswert.

Im Jahr 2014 wurden Baubewilligungen für über 19.000 neue Wohnungen erteilt, womit der Vorjahreswert um über 50% überschritten wurde. Fertiggestellt wurden knapp 8.800 Wohneinheiten und damit rund 30% mehr als im Vorjahr. Der Wohnungsgesamtbestand beläuft sich per Jahresende 2014 auf über 1,9 Mio. Einheiten.

In Anbetracht des anhaltenden Bevölkerungswachstums, der prosperierenden Gesamtentwicklung und einer Leerstandsquote von unter 2% zeichnet sich für Berlin keine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt ab, auch wenn die Dynamik im Neubau zuletzt deutlich zulegte. Der jährliche Neubaubedarf liegt laut Berechnungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung in den Jahren 2015 bis 2020 bei über 17.000 Einheiten, die Fertigstellungen 2014 bei rund 8.800 Einheiten. Diese Diskrepanz erklärt den Anstieg der Mieten und der Eigentumspreise, der im Jahr 2010 einsetzte und sich seither kontinuierlich fortsetzt. Für Neubauwohnungen werden aktuell Spitzenmieten von bis zu EUR 11,3 pro m² erzielt und für Wiedervermietungen von Altbeständen von bis zu EUR 8,2 pro m². Die Stadt unterteilt sich dabei in Regionen mit verschiedenen Preisniveaus. Während in Berlin-Mitte, Charlottenburg-Wilmersdorf und Pankow die genannten Spitzenwerte regelmäßig erzielt werden, erreicht das Mietniveau in den Randbezirken Marzahn-Hellersdorf oder Spandau mit rund EUR 6 pro m² lediglich knapp die Hälfte dieser Werte. Ähnlich zeigt sich die Preisentwicklung für neu errichtete Eigentumswohnungen. Auch hier werden in Berlin-Mitte Spitzenwerte von über EUR 8.000 pro m² erreicht. In Spandau liegen die Vergleichswerte hingegen bei lediglich knapp über EUR 1.500 pro m². Der stadtweite Durchschnittswert erreicht ein Niveau von über EUR 3.800 pro m² – um etwa EUR 200 mehr als im Vorjahr.

WOHNUNGSINDIKATOREN BERLIN



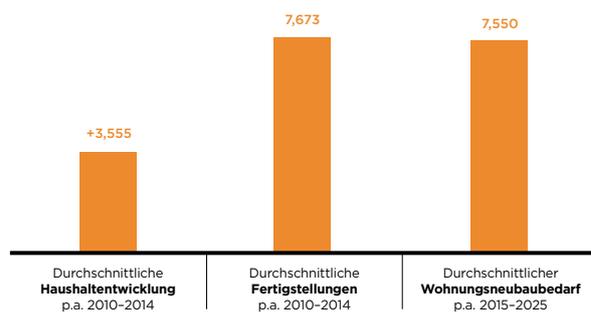
Treptow-Köpenick zählt als flächenmäßig größter Bezirk Berlins rund 245.000 Einwohner – Tendenz steigend. Der Bezirk, in dem das aktuell größte Neubauprojekt der BUWOG Group realisiert wird, besticht durch seinen hohen Anteil an Wasser- und Waldflächen – rund 70% seiner Gesamtfläche entfallen auf Wasser- und Grünflächen sowie Natur- oder Landschaftsschutzgebiete. Nach Einschätzungen der Bezirksverwaltung ist für Treptow-Köpenick mit einem Bevölkerungswachstum von über 13.000 Personen bis zum Jahr 2020 zu rechnen, was dementsprechend eine hohe Wohnbaunachfrage impliziert.

Hamburg. Die Hansestadt Hamburg ist mit rund 1,7 Mio. Einwohnern die zweitgrößte Stadt Deutschlands. Neben der maritimen Wirtschaft ist Hamburg auch in der Funktion des Stadtstaates als Verwaltungs- und Dienstleistungsstandort etabliert und dank seiner zahlreichen kulturellen Einrichtungen und Sehenswürdigkeiten ein bedeutender Tourismusstandort. Die amtlichen Prognosen gehen weiterhin von einem konstanten Bevölkerungsanstieg aus – bis zum Jahr 2030 sollte sich demnach die Einwohnerzahl auf knapp 1,9 Mio. Menschen steigern. Die positive Entwicklung der Einwohner- und Haushaltszahlen führte während der letzten Jahre zu einem kontinuierlich wachsenden Nachfrageüberhang auf dem Wohnungsmarkt. Die Folge war ein merklicher Anstieg des Preisniveaus, da angebotsseitig die Bautätigkeit mit der steigenden Nachfrage nicht Schritt halten konnte.

In Hamburg wurden im Jahr 2014 rund 7.000 Neubauwohnungen fertiggestellt – um 9% mehr als im Vorjahr. Die daraus resultierende Gesamtnutzfläche beläuft sich auf knapp 620.000 m². Diese Marktverhältnisse führten dazu, dass laut Berechnungen von JLL die Leerstandsquote aktuell unter 1% liegt. Im Durchschnitt beläuft sich der Mietpreis für das Jahr 2014 auf EUR 10,9 pro m², was einem Anstieg im Vergleich zum Vorjahr um 1,4% entspricht. Die Spitzenmieten erreichen in der HafenCity und in den Lagen um die Alster mit EUR 22,0 pro m². Am niedrigsten sind die Mieten mit durchschnittlich EUR 8,2 pro m² im Bezirk Harburg. Für eine neu errichtete Eigentumswohnung werden aktuell in Hamburg durchschnittlich EUR 3.720 pro m² aufgerufen. Spitzenwerte von über EUR 7.000 pro m² werden in Altona und Hamburg-Mitte erzielt.

Im Laufe des Jahres 2014 wurden in Hamburg Baubewilligungen für rund 8.400 Neubauwohnungen erteilt, womit der Vorjahreswert um knapp 20% überschritten wurde. In Anbetracht der zuvor genannten positiven demografischen Entwicklungen ist bei diesem Volumen mit keiner deutlichen Reduktion des aktuellen Nachfrageüberhangs zu rechnen. Der Blick von Käufern und Mietern fokussierte sich verstärkt auf das Umland, weshalb auch dort die Miet- und Kaufpreise anstiegen. Die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt der Umlandkreise wird auch in Zukunft stark durch die Wohnungsmarktsituation in Hamburg beeinflusst werden.

WOHNUNGSINDIKATOREN HAMBURG



Hamburger Umland. Die beschriebene Gesamtentwicklung des Hamburger Wohnmarkts wirkt sich positiv auf die Gemeinden im Umland aus. Forciert wird der damit verbundene Preisanstieg durch den kontinuierlichen Anstieg der Einwohnerzahlen bzw. eine Zunahme der Haushaltsanzahl. Die Angebotsmieten für Neubau- und Bestandsobjekte im Hamburger Umland sind während der letzten Jahre stetig angestiegen. Die höchsten Nettokaltmieten werden im Kreis Stormarn mit durchschnittlich EUR 8,5 pro m² für Neubauwohnungen und EUR 7,8 pro m² für Bestandswohnungen erzielt. Zu den wichtigsten Ballungszentren dieses Landkreises zählen neben Ahrensburg auch die Städte Reinbek und Glinde, in denen die BUWOG Group Bestandsimmobilien hält. Im Landkreis Segeberg lagen im Jahr 2014 die Durchschnittsmieten für Neubauobjekte bei EUR 8,0 pro m², wobei in Abhängigkeit von der Entfernung nach Hamburg deutlich höhere Mieten erzielt werden können. Zu den größten Städten dieser Region zählen Norderstedt mit rund 75.000 Einwohnern, Henstedt-Ulzburg mit knapp 27.000 Einwohnern und Kaltenkirchen mit fast 20.000 Einwohnern. In allen drei Städten hält die BUWOG Group Bestandsimmobilien.

Kiel. Als Landeshauptstadt und größter Ballungsraum des Bundeslandes Schleswig-Holstein gilt Kiel als traditioneller Wirtschaftsstandort mit den Schwerpunkten Maschinenbau und Schifffahrt. Kiel ist aber auch eine wichtige Universitätsstadt, in der über 25.000 Studenten leben. Während noch zu Beginn dieses Jahrtausends die Einwohnerzahl zurückging, konnte in den letzten Jahren ein Anstieg verzeichnet werden. Kiel gelang dabei der Wandel von einer industriell geprägten Werft- und Marinestadt zu einem florierenden Dienstleistungszentrum und dem funktionalen Zentrum Schleswig-Holsteins. Als Folge steigt auch die Zahl der Mietinteressenten, die aus dem Umland in die Landeshauptstadt ziehen wollen. Alleine im Jahr 2014 ist die Einwohnerzahl, im Vergleich zum Vorjahr, um 1,1% auf über 242.000 Menschen angewachsen. Mit etwas mehr als 141.000 Haushalten liegt die Durchschnittsgröße unter zwei Personen je Haushalt. In etwa 80.000 Haushalten lebt nur eine Person. Die Nachfrage nach Wohnraum übersteigt seit Jahren das Angebot – vor allem in guten Lagen. Im Jahr 2014 wurden Baugenehmigungen für lediglich 616 Neubauwohnungen erteilt. Damit wurde der Vergleichswert des Vorjahres zwar deutlich übertroffen, die tatsächliche Nachfrage konnte damit jedoch nicht befriedigt werden. Eine Leerstandsquote von unter 2% spiegelt diese Marktsituation wider.

Die durchschnittliche Monatsmiete für Neubauwohnungen stieg 2014 auf EUR 9,5 pro m² an. Bei Wiedervermietungen zeigte sich das Niveau mit EUR 7,50 pro m² im Vergleich zum Vorjahr konstant. Die Preise für Eigentumswohnungen steigen seit nunmehr fünf Jahren kontinuierlich an und erreichten 2014 mit EUR 2.800 pro m² einen neuen Spitzenwert. Gebrauchte Eigentumswohnungen sind hingegen mit EUR 1.650 pro m² deutlich günstiger.

Lübeck. Als zweitgrößte Stadt im nördlichsten Bundesland liegt Lübeck im direkten Einzugsgebiet der Metropolregion Hamburg. Dank der umfangreichen Wasserflächen und der historischen Altstadt besteht eine Vielzahl bevorzugter Wohnlagen im gesamten Stadtgebiet. Vier Hochschulen ziehen zudem zahlreiche Studenten an. Die Wirtschaftssektoren zeigen eine breite Varianz und reichen von der Nahrungsmittelindustrie über Handel und Dienstleistungen bis hin zur Logistik. Der Lübecker Hafen nimmt dabei eine besonders wichtige Rolle ein. Er ist, gemessen am Güterumschlag, der größte Ostsee-Hafen Deutschlands.

Die Entwicklung der Einwohnerzahl zeigt seit dem Jahr 2010 einen kontinuierlichen Anstieg. Per Jahresende 2014 wohnten rund 216.000 Menschen in Lübeck. Bei rund 115.000 Haushalten errechnet sich daraus eine durchschnittliche Haushaltsgröße von unter zwei Bewohnern, mit sinkender Tendenz. Die Leerstandsquote liegt seit Jahren unter 2,0%. 2014 wurden Baugenehmigungen für 279 Wohnungen erteilt, wodurch keine substanzielle Entspannung am Wohnungsmarkt erzielt werden konnte. Dies zeigt sich auch in einem weiteren Anstieg der Durchschnittsmieten für Neubauwohnungen auf EUR 9,0 pro m². Bei der Wiedervermietung von Wohnungen wurden zuletzt Durchschnittsmieten von rund EUR 7,0 pro m² erzielt. Nachdem sich die Kaufpreise für Eigentumswohnungen über einen längeren Zeitraum stabil zeigten, setzte in den letzten drei Jahren ein Aufwärtstrend ein. Im Durchschnitt wurde 2014 für neu errichtete Eigentumswohnungen ein Quadratmeterpreis von EUR 2.550 und bei Wiederverkauf von rund EUR 1.600 bezahlt.

Kassel. Die kreisfreie Stadt Kassel ist mit rund 197.000 Einwohnern nach Frankfurt und Wiesbaden die drittgrößte Stadt des Bundeslands Hessen. Der Großraum Kassel ist aus wirtschaftlicher Sicht geprägt von zahlreichen Industrieunternehmen, wobei die Fahrzeugindustrie einen besonderen Stellenwert einnimmt. Kassel ist aber auch eine Universitätsstadt mit mehr als 20.000 Studierenden. Der Wohnungsmarkt kann als robust, aber inaktiv eingestuft werden. Die Neubauaktivitäten sind überschaubar, ebenso der Leerstand mit rund 3%. Im Jahr 2013 (aktuellere Daten liegen nicht vor) wurde das Angebot um lediglich 400 Wohneinheiten erhöht. Die Einwohnerzahl stieg hingegen um rund 4.000 Menschen an, weshalb in den nächsten Jahren mit einer zunehmenden Anspannung am Wohnungsmarkt zu rechnen ist. Die Wohnungsmieten liegen aktuell mit EUR 7,0 pro m² für Neubauten und EUR 5,80 pro m² für Wiedervermietungen noch deutlich unter dem Durchschnittswert vergleichbarer Städte in dieser Region. Das gilt auch für die Preise der Eigentumswohnungen, die für Neubauten bei EUR 2.250 pro m² liegen und für Wiederverkäufe bei EUR 1.450 pro m².

Lüneburg. Rund 50 km südöstlich von Hamburg liegt die Hansestadt Lüneburg. Die Stadt ist weithin für ihre historischen Backsteingebäude bekannt und ein touristischer Anziehungspunkt. Die Einwohnerzahl zeigt sich mit 74.000 Menschen konstant, mit leicht positiven Vorzeichen während der letzten drei Jahre. Mit knapp 38.000 Wohneinheiten ist der Immobilienmarkt überschaubar, aber stabil, wie auch der Leerstand von unter 2% belegt. Die Durchschnittsmieten verzeichneten zuletzt einen leichten Anstieg auf aktuell rund EUR 8,9 pro m² für Neubauwohnungen und EUR 8,0 pro m² für Wiedervermietungen. Positiv entwickelte sich 2014 auch das Preisniveau für Eigentumswohnungen, das aktuell bei EUR 2.900 pro m² für Neubauten und bei EUR 1.750 pro m² für Wiederverkäufe liegt.

Braunschweig. Nach Hannover ist Braunschweig die zweitgrößte Stadt in Niedersachsen. Sie bildet das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum der südöstlichen Region Niedersachsens. Darüber hinaus ist Braunschweig auch Verwaltungs- und Dienstleistungszentrum sowie ein traditioneller Hochschulstandort. Seit 2007 verzeichnet Braunschweig wieder einen leichten Bevölkerungszuwachs. Per Jahresende 2014 lebten mehr als 249.500 Einwohner dort, um rund 3.000 mehr als im Vorjahr. Diese positive Entwicklung beruht nicht zuletzt auf einer breit aufgestellten Hochschul- und Forschungslandschaft. Nach einem deutlichen Anstieg der Mieten in den letzten Jahren pendelte sich der Durchschnittswert für Neubauwohnungen zuletzt bei EUR 8,7 pro m² und bei Wiedervermietungen bei EUR 6,4 pro m² ein. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen folgten dieser Entwicklung mit zeitlicher Verzögerung. Hier konnte 2014 ein deutlicher Anstieg der Durchschnittspreise für Neubauwohnungen auf EUR 2.350 pro m² und für Wiederverkäufe auf EUR 1.400 pro m² verzeichnet werden. Bei einem Gesamtmarkt von knapp 137.000 Wohneinheiten wurde der Leerstand zuletzt mit etwa 2,0% ausgewiesen.

ENTWICKLUNG DER FINANZMÄRKTE

ZINSENTWICKLUNG UND REFINANZIERUNG IN ÖSTERREICH UND DEUTSCHLAND

Finanzmärkte 2014/15 im Rückblick

- Weitere Zinssenkungen als Überraschung des Jahres
- Staats- und Unternehmensanleihen als die Gewinner
- Euro durch die Aussicht auf lockere EZB-Geldpolitik unter Druck

Die Finanzmärkte stehen seit mehreren Jahren im Bann der Notenbanken. Ihre Geldpolitik – mit teils unkonventionellen Maßnahmen – ist zum zentralen Taktgeber für die Kapitalmarktakteure geworden. Ihre Entscheidungen und vor allem ihre Nichtentscheidungen bestimmen das Marktgeschehen in weiten Teilen.

Darüber hinaus bestimmt die Griechenland-Krise seit mehreren Jahren das Geschehen auf den Kapitalmärkten. Mit Juli 2015 konnte im Rahmen eines Euro-Gipfels Einigkeit über die Aufnahme von Verhandlungen über ein ESM-Hilfsprogramm für Griechenland erzielt werden. Es wird an strenge Auflagen geknüpft und von einem Wachstums- und Beschäftigungspaket flankiert.

Neben diesen Entwicklungen standen die Kapitalmärkte im Berichtsjahr im Einfluss zinspolitischer Entscheidungen der Europäischen Zentralbank. Noch vor einem Jahr wurde erwartet, dass der Euroleitzins zeitlich verzögert zu den Entwicklungen in den USA angehoben werden würde. Entgegen dieser Einschätzung wurde der Leitzins innerhalb der letzten Berichtsperiode in zwei Zinsschritten auf ein Rekordtief von 0,05% gesenkt. Für Bankeinlagen bei der EZB wurden erstmals negative Zinsen verrechnet, um den Kapitalumlauf zu fördern. Die weitere Zinspolitik der EZB kann nicht zuletzt aufgrund des ungewissen Ausgangs der Griechenland-Krise aktuell nicht eingeschätzt werden.

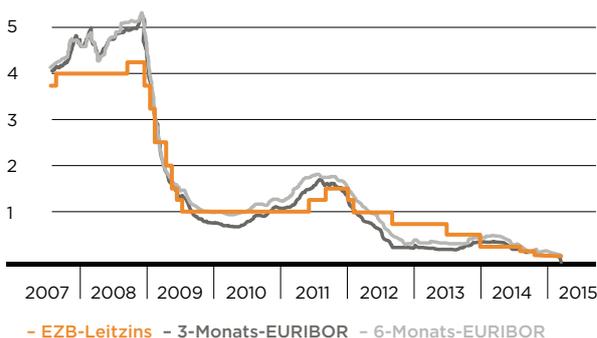
ENTWICKLUNG BEDEUTENDER ZINSSÄTZE

Zu Beginn des Berichtszeitraums Anfang Mai 2014 lag der EZB-Leitzinssatz bei 0,25%. Die Europäische Zentralbank sah sich im weiteren Verlauf des Jahres 2014 aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Lage in Europa und der niedrigen Inflation noch zweimal dazu gezwungen, den Leitzins weiter zu senken. In einem ersten Schritt am 5. Juni von 0,25% auf 0,15% und in einem zweiten unerwarteten Schritt am 4. September um weitere 10 Basispunkte auf das aktuell gültige Niveau von 0,05%. Der 3-Monats-EURIBOR erreichte seinen Tiefstand von -0,005% am 30. April 2015 und der 6-Monats-EURIBOR mit 0,061% am 29. April 2015. In den ersten Wochen nach dem Berichtszeitraum der BUWOG Group wurden nahezu wöchentlich neue historische Tiefstände gemeldet.

Bei den langfristigen Swap-Zinssätzen war während des gesamten Berichtsjahres ein starker Abwärtstrend zu beobachten. Am 16. April 2015 erreichte der 5-Jahres-Swap seinen Tiefstand bei 0,176% und am 20. April der 10-Jahres-Swap bei 0,449%. Beide Swap-Zinssätze konnten sich nach dem Ende der Berichtsperiode von diesen historischen Tiefständen erholen. Deutlich erkennbar ist das am 5-Jahres-Swapsatz, der ausgehend von 0,176% per Mitte April einen Anstieg auf 0,5% bis Ende Juni 2015 erreichte. Beim zehnjährigen Swapsatz

EZB-LEITZINS VS. EURIBOR

1. Mai 2007 bis 30. April 2015, in %



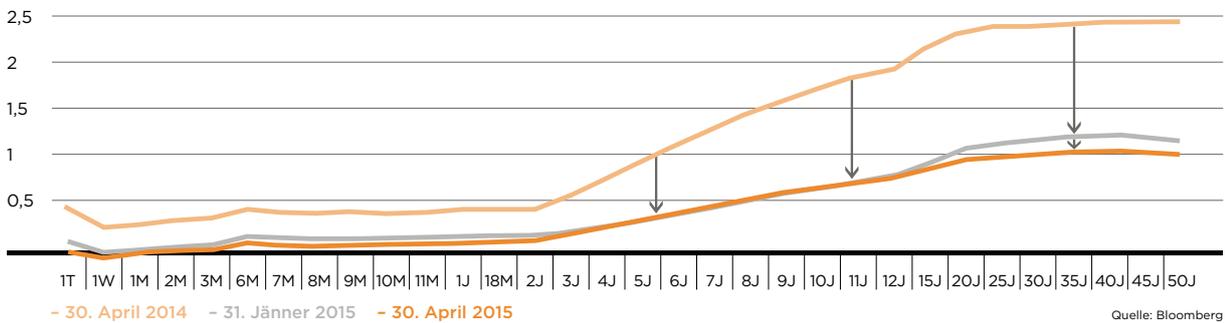
EUR-SWAP-SÄTZE

1. Mai 2007 bis 30. April 2015, in %



ENTWICKLUNG EUR-SWAP-KURVE

Vergleich 30. April 2014 zu 31. Jänner 2015 und 30. April 2015, in %



stieg das Niveau bis Juni 2015 auf über 1,2%. Für die BUWOG Group ist die Entwicklung der Swap-Zinssätze bei der erfolgswirksamen Fair-Value-Bewertung der Finanzverbindlichkeiten und Derivate (unbarer Effekt) sowie für die Absicherung gegen Zinsänderungsrisiken (barer Effekt) von besonderer Relevanz. Details zu den Auswirkungen auf das Finanzergebnis der BUWOG Group sind den Kapiteln „Finanzierungen“ sowie „Vermögens-, Finanz- und Ertragslage“ zu entnehmen.

AUSSERORDENTLICHE GELDPOLITISCHE MASSNAHMEN DER EZB

Neben den zuvor genannten Zinsentscheidungen hat die EZB ein neues Steuerungsinstrument namens Targeted Long-Term Refinancing Operations (TLTRO) installiert, um längerfristige Refinanzierungsgeschäfte und eine Verbesserung der Kreditvergabe an den nichtfinanziellen privaten Unternehmenssektor des EU-Raums zu ermöglichen. Zugleich wurde das ABS Purchase Programme (ABSPP) und das Covered Bond Purchase Programme (CBPP) zum Ankauf von Asset Backed Securities (ABS) sowie gedeckter Schuldverschreibungen initiiert. Diese Maßnahmen werden auch als quantitative Lockerung (Quantitative Easing – QE) bezeichnet, die erstens zu einer Minderung der Risikoprämien in den Märkten und zweitens zur Erhöhung der Geldbasis der Notenbank führen sollen. Gleichzeitig kündigte die EZB an, ihre Bilanz wieder auf das Niveau von Anfang 2012 führen zu wollen. Das entspräche einer Verlängerung der Bilanzsumme der EZB um rund EUR 1 Billion bzw. 50%, die voraussichtlich über den Ankauf von Staatsanleihen und Wertpapieren erfolgen soll. Die Ankäufe sollen bis Herbst 2016 andauern bzw. auf jeden Fall so lange, bis die EZB die Inflationsrate wieder nahe der 2%-Marke sieht. EZB-Präsident Mario Draghi ließ bislang die Entscheidung offen, ob die Ankäufe tatsächlich im September 2016 auslaufen werden. Nach offiziellen Meldungen von Eurostat werden von der EZB seit März 2015 monatlich europäische Staatsanleihen für EUR 60 Mrd. aufgekauft – rund EUR 2 Mrd. täglich.

ENTWICKLUNG DER FINANZIERUNGSPARAMETER

Nach Einschätzungen der BUWOG Group sind aktuell Finanzierungen für den Immobilienbereich sowohl in Österreich als auch in Deutschland aufgrund der hohen Nachfrage nach Kapitalanlagen in diesem Sektor grundsätzlich gesichert. Die erhöhten Eigenmittelhinterlegungspflichten der Banken nach Basel II bzw. Basel III stellen die Deckungsfähigkeit bei Bestandsfinanzierungen in den Vordergrund. Das führt zwar zu günstigeren Refinanzierungskosten für die Bank, dafür aber auch zu niedrigeren Loan to Value Ratios und damit zu höheren Eigenkapitalerfordernissen bei Immobilieninvestments. Auch für Projektentwicklungen ist der Zugang zu Fremdkapital grundsätzlich ausreichend vorhanden, wobei Vergabebedingungen in Form von Auflagen und Berichtspflichten gegenüber der Bank in den letzten Jahren deutlich gestiegen sind. Durch das erhöhte Risiko liegen jedoch auch die Kosten für Projektfinanzierungen grundsätzlich deutlich über jenen von Bestandsfinanzierungen. Wesentliche Bestimmungsfaktoren im Entscheidungsprozess sind Standort und Kostensicherheit durch Generalunternehmervergabe mit Fixpreis- und Fertigstellungsgarantien sowie eine nachweisbare Vorverwertung. In Summe stehen demnach ausreichende Finanzierungsvolumina zur Verfügung, wenn auch zu verschärften Vergabebedingungen.

PORTFOLIOBERICHT

Das Kerngeschäft der BUWOG Group bilden die Vermietung und Verwaltung eines diversifizierten, risiko-optimierten und nachhaltig ausgerichteten Bestandsimmobilienportfolios (Asset Management), der Einzelwohnungs- und Blockverkauf aus dem Immobilienbestand zu möglichst hohen Margen (Property Sales) sowie die Entwicklung und der Bau von attraktiven und gut vermarktbareren Neubauprojekten mit Fokus auf Wien und Berlin (Property Development). Im Vordergrund steht dabei, die Profitabilität entlang der gesamten Wertschöpfungskette zu maximieren – von der Eigenentwicklung der Neubauprojekte über die Optimierung der Bestände durch aktives Asset Management bis zum zyklusoptimierten Verkauf von Neubauprojekten und Bestandseinheiten.

Die nachfolgenden Ausführungen nehmen Bezug zum Bilanzstichtag des Geschäftsjahres 2014/15, dem 30. April 2015. Vergleichswerte in Klammern referenzieren, wenn nicht anders angegeben, auf Werte zum Stichtag 30. April 2014. Zu den Bilanzansätzen wird auf das Kapitel 2 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden in den Anhangangaben verwiesen.

IMMOBILIENPORTFOLIO BUWOG GROUP

Die Gliederung des Immobilienportfolios innerhalb des Portfolioberichts erfolgt entsprechend der Bilanzlogik unterteilt in Mieteinnahmen generierende Bestandsimmobilien, in Pipelineprojekte (Grundstücke für Neubauprojekte sowie Grundstücksreserven), sonstige Sachanlagen (selbst genutzte Immobilien), in Bau befindliches Immobilienvermögen für das Kernbestandsportfolio, zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen (Bestandsimmobilien) sowie Immobilienvorräte (Entwicklungsprojekte).

Der Verkehrswert des Gesamtportfolios der BUWOG Group beträgt zum 30. April 2015 insgesamt EUR 3.846,2 Mio. (Vorjahr: EUR 2.820,5 Mio.). Davon entfällt der überwiegende Teil mit EUR 3.558,0 Mio. (EUR 2.526,1 Mio.) oder 92,5% (89,5%) auf Bestandsimmobilien und zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Immobilienvermögen (Bestandsimmobilien). Die aktiven Neubau-Entwicklungsprojekte (Immobilienvorräte) weisen einen Buchwert von EUR 197,6 Mio. (EUR 155,1 Mio.) oder 5,1% (5,5%) des Buchwerts des Gesamtportfolios aus. Ein Buchwert in Höhe von EUR 68,6 Mio. (EUR 120,5 Mio.) oder 1,8% (4,3%) entfällt auf die Pipelineprojekte. Der Buchwert der Neubauten, die unter in Bau befindliches Immobilienvermögen ausgewiesen und für den BUWOG-Bestand erstellt werden, beträgt EUR 14,6 Mio. (EUR 10,9 Mio.) oder 0,4% (0,4%). Die sonstigen Sachanlagen mit den selbst genutzten Immobilien betragen EUR 7,4 Mio. (EUR 7,9 Mio.) oder 0,2% (0,3%).

Das Immobilienportfolio der BUWOG Group ist in der Bilanz in langfristiges und kurzfristiges Vermögen unterteilt. Es lässt sich gemäß bilanziellem Ausweis zum 30. April 2015 wie folgt auf die Darstellung im Portfoliobericht überleiten:

IMMOBILIENPORTFOLIO

zum 30. April 2015 in EUR Mio.

Langfristiges Vermögen	3.642,8	Immobilienvermögen	3.620,8	Bestandsimmobilien	3.552,2
				Pipelineprojekte	68,6
		Sonstige Sachanlagen	7,4	Selbst genutzte Immobilien ¹⁾	7,4
		In Bau befindliches Immobilienvermögen	14,6	Bau in Bestand	14,6
Kurzfristiges Vermögen	203,4	Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	5,8	Bestandsimmobilien	5,8
				Pipelineprojekte	0,0
		Immobilienvorräte	197,6	Entwicklungsprojekte	197,6
Gesamtportfolio BUWOG Group	3.846,2		3.846,2		3.846,2

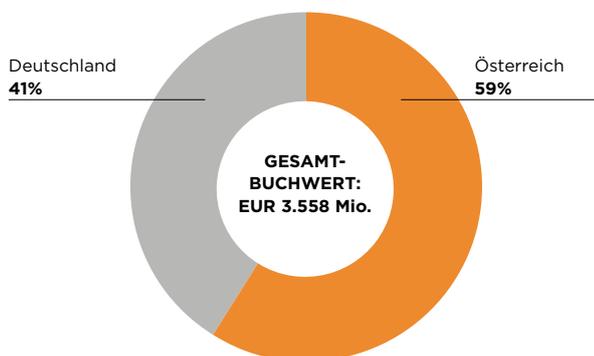
Angaben erfolgen mit Rundungsdifferenzen

1) Inkl. Betriebs- und Geschäftsausstattung

Die regionale Verteilung des gesamten Immobilienportfolios ist der folgenden Grafik zu entnehmen:

REGIONALE STRUKTUR DES BESTANDS-IMMOBILIENPORTFOLIOS NACH FAIR VALUE

zum 30. April 2015



IMMOBILIENPORTFOLIO NACH BILANZWERTEN

zum 30. April 2015	Anzahl Bestands-einheiten	Bestands-immobilien in EUR Mio.	Pipeline-projekte in EUR Mio.	Selbst genutzte Immobilien in EUR Mio. ¹⁾	Bau in Bestand in EUR Mio.	Entwick-lungs-projekte in EUR Mio.	Immobilien-portfolio in EUR Mio.	Anteil
Österreich	25.101	2.092,9	40,7	6,7	14,6	119,4	2.274,3	59,1%
Deutschland	26.570	1.465,1	27,9	0,7	0,0	78,2	1.571,9	40,9%
BUWOG Group	51.671	3.558,0	68,6	7,4	14,6	197,6	3.846,2	100,0%

Angaben erfolgen mit Rundungsdifferenzen
1) Inkl. Betriebs- und Geschäftsausstattung

IMMOBILIENVERMÖGEN - BESTANDSIMMOBILIEN (GESCHÄFTSBEREICH ASSET MANAGEMENT)

Die BUWOG Group hält Bestandsimmobilien zum Zweck der Erzielung von regelmäßigen Mieteinnahmen. Das Bestandsimmobilienportfolio in Österreich und Deutschland umfasst zum Stichtag 30. April 2015 insgesamt 51.671 Bestandseinheiten (33.475), die einen Fair Value in Höhe von EUR 3.558,0 Mio. (EUR 2.526,1 Mio.) repräsentieren und somit rund 93% des gesamten Immobilienportfolios (inkl. Entwicklungsprojekte) entsprechen. Die Bilanzierung des Bestandsimmobilienportfolios erfolgt nach IAS 40 zum aktuellen Fair Value und enthält das in IFRS 5 umgegliederte zur Veräußerung gehaltene Vermögen.

Im Geschäftsjahr 2014/15 wurden insgesamt drei Portfolios mit 19.361 Bestandseinheiten für insgesamt rund EUR 950 Mio. in Deutschland erworben, übernommen und erfolgreich integriert. Das DGAG-Immobilienportfolio mit 18.039 Bestandseinheiten und das Portfolio Berlin/Brandenburg mit 1.206 Bestandseinheiten wurden zum 1. Juli 2014 erfolgswirksam konsolidiert. Das Portfolio Braunschweig mit 116 Bestandseinheiten wurde zum 1. März 2015 übernommen.

PORTFOLIOTRANSAKTIONEN GJ 2014/15

	Closing
18.039 Einheiten in Schleswig-Holstein u.a. (DGAG)	Juli 2014
1.206 Einheiten in Berlin/Brandenburg (Apollo)	Juli 2014
116 Einheiten in Braunschweig	März 2015

Den regionalen Investitionsfokus in Deutschland bilden die Regionen Berlin sowie Nordwestdeutschland mit den Zielstädten Kiel, Lübeck, Hannover, Braunschweig, Bremen und Kassel sowie dem Großraum Hamburg. Ein wesentliches Investitionskriterium der BUWOG Group ist das Wertsteigerungspotenzial der betreffenden Liegenschaft in wirtschaftlich stabilen Wachstumsregionen sowie homogene Wohnanlagen vorzugsweise der Baujahre 1960 bis 1979.

Das Kernbestandsportfolio der BUWOG Group ist mit rund 84% der Fair-Value-Werte sowie mit rund 77% der Bestandseinheiten in Regionen der Bundeshauptstädte Wien und Berlin, den Landeshaupt- und Großstädten sowie den stadtnahen Regionen gelegen.

Die durchschnittliche Bestandseinheit hat eine Größe von rund 69 m². Die annualisierte vertragliche Nettokaltmiete des Bestands zum Stichtag 30. April 2015 beträgt inklusive Stellplätze EUR 198,2 Mio. (EUR 122,7 Mio.). Dies entspricht einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von EUR 4,81 pro m² (EUR 4,31 pro m²) und einer Net Rental Yield (annualisierte Nettokaltmiete zum Stichtag in Relation zum Fair Value) von 5,6% (4,9%). Der Leerstand wird auf Basis der Fläche ermittelt und beträgt zum Stichtag 30. April 2015 insgesamt 4,2% (4,8%).

Das Mietwachstum des Gesamtbestands der BUWOG Group (inklusive des DGAG-Immobilienportfolios für 12 Monate) betrug im Geschäftsjahr 2014/15 in der Like-for-like-Betrachtung – d.h. unter Berücksichtigung der Eliminierung von Effekten aus der Veränderung des Portfoliobestands (ohne Portfolio-Transaktionen) sowie exklusive der Effekte aus Leerstandsveränderungen – insgesamt 3,2%. Das deutsche Bestandsportfolio verzeichnete ein Mietwachstum um 3,4%. Das österreichische Bestandsportfolio wuchs in der Like-for-like-Betrachtung im Geschäftsjahr 2014/15 um 2,9%.

Die BUWOG Group hat im Geschäftsjahr 2014/15 für laufende Instandhaltungen zwecks Neuvermietung (Maintenance) sowie für wertsteigernde, Fair Value erhöhende Investitionsmaßnahmen (CAPEX) in Summe EUR 50,4 Mio. (EUR 32,3 Mio.) in die Immobilienbestände investiert. Dies entspricht EUR 14,7 pro m² (EUR 13,1 pro m²). Die Investitionen in Instandhaltungen betragen EUR 33,1 Mio. (EUR 26,0 Mio.) bzw. EUR 9,7 pro m² (EUR 10,6 pro m²). Für CAPEX-Maßnahmen wurden EUR 17,3 Mio. (EUR 6,3 Mio.) bzw. EUR 5,0 pro m² (EUR 2,6 pro m²) investiert. Die CAPEX-Aktivierungsquote beträgt damit 34% (19,5%) von den Gesamtmaßnahmen. Die BUWOG Group strebt auch weiterhin im Rahmen eines aktiven Asset Managements eine nachhaltige renditeorientierte Instandhaltungssteuerung sowie CAPEX-Maßnahmen an, um Wertsteigerungspotenziale in den Immobilienbeständen zu realisieren.

STRATEGISCHER PORTFOLIO-CLUSTER-SPLIT NACH FAIR VALUE

zum 30. April 2015

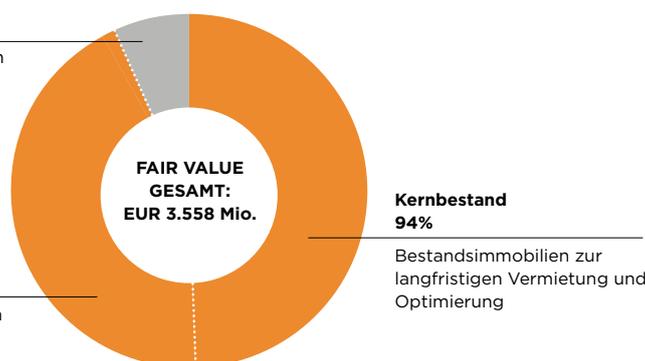
Blockverkaufsbestand 6%

Objekte und Portfolios zum Verkauf im Rahmen der Portfoliooptimierung

Als Teil des Kernbestands:

Einzelwohnungsverkaufsbestand 40%

Privatisierungsobjekte zum aktuellen und geplanten Einzelwohnungsverkauf



PORTFOLIOÜBERSICHT BESTANDSIMMOBILIEN NACH LAGE

zum 30. April 2015	Anzahl Bestands-einheiten	Gesamt-nutzfläche in m ²	Annuali-sierte Nettokalt-miete ¹⁾ in EUR Mio.	Nettokalt-miete ¹⁾ in EUR pro m ²	Fair Value ²⁾ in EUR Mio.	Fair Value ²⁾ in EUR pro m ²	Net Rental Yield ³⁾	Leerstand ⁴⁾
Bundeshauptstädte	11.918	938.451	60	5,48	1.355	1.443	4,4%	3,4%
Wien	6.922	606.442	36	5,19	1.013	1.670	3,6%	4,5%
Berlin	4.996	332.010	24	5,99	342	1.030	6,9%	1,4%
Landeshauptstädte/Großstädte ⁵⁾	19.599	1.268.631	71	4,76	1.096	864	6,4%	2,6%
Stadtnahe Regionen ⁶⁾	8.172	575.406	31	4,70	538	934	5,8%	4,7%
Ländliche Regionen	11.982	798.539	37	4,18	569	713	6,5%	7,3%
Gesamt BUWOG Group	51.671	3.581.028	198	4,81	3.558	994	5,6%	4,2%
davon Österreich	25.101	1.926.636	92	4,20	2.093	1.086	4,4%	5,5%
davon Deutschland	26.570	1.654.391	106	5,51	1.465	886	7,3%	2,7%

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

2) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten CBRE vom 30. April 2015

3) Annualisierte Nettokaltmiete (Basis monatliche Nettokaltmiete ohne Nebenkosten zum Stichtag) im Verhältnis zum Fair Value

4) Basis m²

5) Mehr als 50.000 Einwohner und signifikanter Portfolioanteil

6) Unmittelbares Einzugsgebiet bis rund 15 km um die Bundes-, Landeshaupt- und Großstädte sowie Hamburg

Innerhalb des Bestandsimmobilienportfolios der BUWOG Group erfolgt zur Portfolio-Steuerung eine Zuordnung der Immobilien in drei Cluster: (a) Core-Portfolio oder Kernbestand, (b) Unit-Sales-Portfolio bzw. Einzelwohnungsverkaufsbestand (aktueller und geplanter Verkaufsbestand) sowie (c) Block-Sales-Portfolio bzw. Objekt- und Portfolioverkaufsbestand, der im Rahmen eines opportunistischen Ansatzes zur Portfoliooptimierung und -verdichtung mittelfristig verkauft werden soll. Der Anteil des Kernbestands am Gesamtportfolio der BUWOG Group beträgt gemäß strategischem Portfolio-Cluster rund 94%. In der nachfolgenden Tabelle ist die Cluster-Zuordnung dargestellt:

PORTFOLIO-SPLIT NACH STRATEGIE-CLUSTER

zum 30. April 2015		Kernbestand	Einzel-wohnungsver-kaufsbestand	Blockverkaufs-bestand	Gesamt-bestand
Bestandseinheiten	Stück	35.023	13.211	3.437	51.671
Gesamtnutzfläche	in m ²	2.288.776	1.037.153	255.099	3.581.028
Monatliche Nettokaltmiete ¹⁾	in EUR pro m ²	5,10	4,35	4,10	4,81
Fair Value ²⁾	in EUR Mio.	1.921	1.428	209	3.558
Fair Value ²⁾	in EUR pro m ²	839	1.377	818	994
Net Rental Yield ³⁾	in %	7,0%	3,6%	5,6%	5,6%
Leerstand im Cluster	nach m ²	3,6%	5,0%	6,6%	4,2%

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

2) Basis Fair Value der Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten CBRE vom 30. April 2015

3) Annualisierte Nettokaltmiete (Basis monatliche Nettokaltmiete ohne Nebenkosten zum Stichtag) im Verhältnis zum Fair Value

VERKAUF VON BESTANDSIMMOBILIEN (GESCHÄFTSBEREICH PROPERTY SALES)

Innerhalb des Geschäftsbereichs Property Sales bildet der Einzelwohnungsverkauf den wesentlichen Faktor bei der Generierung von nachhaltigen Umsätzen für die BUWOG Group. Dabei werden grundsätzlich aus parifizierten Objekten leerstehende Bestandseinheiten (Einzelwohnungen) aus der Fluktuation vorwiegend an Eigennutzer bzw. vermietete Bestandseinheiten an die Mieter veräußert.

Im Geschäftsjahr 2014/15 wurden insgesamt 617 Bestandseinheiten (553), davon 612 Bestandseinheiten aus dem österreichischen Bestand und fünf Bestandseinheiten aus dem deutschen DGAG-Bestand, verkauft. Es wurde dabei ein Ergebnisbeitrag zum Recurring FFO in Höhe von EUR 34,9 Mio. und eine Marge auf den Fair Value in Höhe von rund 59% (rund 54%) erzielt.

Im Rahmen der zyklusoptimierten Portfoliobereinigung wurden im Geschäftsjahr 2014/15 insgesamt 30 Objekte mit 604 Bestandseinheiten im Rahmen von zwölf Objekt- sowie zwei Portfolioverkäufen veräußert. Es wurde dabei ein Ergebnisbeitrag zum Total FFO in Höhe von EUR 7,2 Mio. (EUR 5,5 Mio.) und eine Marge auf den Fair Value in Höhe von rund 26% (11%) erzielt.

IMMOBILIENVERMÖGEN - PIPELINEPROJEKTE (GESCHÄFTSBEREICH PROPERTY DEVELOPMENT)

Die Bilanzposition Immobilienvermögen erfasst neben den Bestandsimmobilien auch Pipelineprojekte gemäß IAS 40 zum Fair Value. Pipelineprojekte sind definiert als unbebaute Grundstücksreserven sowie in Planung befindliche Neubauprojekte mit einem Baubeginn später als zwölf Monate nach Bilanzstichtag. Die Projekte werden regelmäßig auf Entwicklungs- und Umsetzungsmöglichkeiten BUWOG-intern überprüft. Die Entscheidungsparameter sind hierbei die Verfügbarkeit von Baugenehmigungen, der Projektierungsfortschritt, die rechtliche Situation, die Höhe des von der BUWOG Group bereits investierten Eigenkapitals, die Verfügbarkeit von Bankfinanzierungen, die Vorverwertung, die erwartete Marge, die durch Alternativprojekte erzielbaren Margen, die projektspezifischen Faktoren und nicht zuletzt das makroökonomische Umfeld.

Die zum Stichtag 30. April 2015 bilanzierten Pipelineprojekte der BUWOG Group weisen einen Buchwert in Höhe von EUR 68,6 Mio. (EUR 120,5 Mio.) auf.

PIPELINEPROJEKTE FAIR VALUE

zum 30. April 2015	Property Development Projekte Baubeginn > 12 Monate in EUR Mio.	Property Development Grundstücks- reserven in EUR Mio.	Asset Management Grundstücks- reserven in EUR Mio.	Gesamt Pipeline- projekte in EUR Mio.	Anteil an Pipeline- projekten
Österreich	31,1	7,6	2,0	40,7	59,3%
Deutschland	27,2	0,0	0,7	27,9	40,7%
Summe	58,3	7,6	2,7	68,6	100,0%

SONSTIGE SACHANLAGEN

Der Buchwert der Sonstigen Sachanlagen von EUR 7,4 Mio. (EUR 7,9 Mio.) spiegelt im Wesentlichen die eigenen Büroimmobilien der BUWOG Group in Wien (Hietzinger Kai 131) sowie in Villach (Tiroler Straße 17) mit einem Buchwert in Höhe von EUR 6,0 Mio. (EUR 6,5 Mio.) wider.

IN BAU BEFINDLICHES IMMOBILIENVERMÖGEN - BAU IN DEN BESTAND **(GESCHÄFTSBEREICH ASSET MANAGEMENT)**

Unter in Bau befindliches Immobilienvermögen erfolgt der Ausweis von geförderten Mietwohnungen in Österreich, die im Rahmen des Property Developments mit dem Ziel der Errichtung für das BUWOG-Kernbestandsportfolio aktuell in Bau sind oder für die der Baustart innerhalb der nächsten zwölf Monate erfolgt. Die BUWOG Group hat auf dem Gebiet der Errichtung von geförderten Mietobjekten für den eigenen Bestand in Österreich langjährige Erfahrung. Der Buchwert dieser Entwicklungsprojekte beträgt zum Stichtag 30. April 2015 EUR 14,6 Mio. (EUR 10,9 Mio.). Im aktuellen Geschäftsjahr wurde das Neubauprojekt Rosa-Jochmann-Ring in Wien mit 65 geförderten Mieteinheiten (gesamt 99 Objekteinheiten) fertiggestellt. Zum Ende des Berichtszeitraums wurde mit dem Bau des Neubauprojekts Wien, Otterweg mit insgesamt 120 Bestands-einheiten – davon 89 geförderten Mieteinheiten begonnen.

ZUR VERÄUßERUNG GEHALTENES LANGFRISTIGES VERMÖGEN **(GESCHÄFTSBEREICH ASSET MANAGEMENT/GESCHÄFTSBEREICH PROPERTY DEVELOPMENT)**

Für die als Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen klassifizierten und nach IFRS 5 bilanzier-ten Liegenschaften bestehen zum 30. April 2015 konkrete Verkaufspläne, die eine zeitnahe Veräußerung dieser Liegenschaften erwarten lassen. Der Buchwert dieser Liegenschaften beträgt zum Stichtag insgesamt EUR 5,8 Mio. (EUR 15,0 Mio.), die sich ausschließlich auf Bestandsimmobilien beziehen.

IMMOBILIENVORRÄTE - ENTWICKLUNGSPROJEKTE (GESCHÄFTSBEREICH PROPERTY DEVELOPMENT)

Die Entwicklung von geförderten oder frei finanzierten Eigentumswohnungen sowie von Vorsorgewohnungen (Kapitalanleger) für lokale Kunden und institutionelle Investoren und Stiftungen bildet einen wesentlichen Schwerpunkt der Geschäftsaktivitäten der BUWOG Group. Grundsätzlich liegt die regionale Fokussierung auf den durch hohe Nachfrage nach Eigentumswohnungen geprägten Märkten in Wien und in Berlin. Die wesentlichen Auswahlkriterien für die Entwicklungsprojekte bilden die Lage, die Projektgröße, die Vermarktungsfähigkeit und die erzielbare Profitabilität.

In der Bilanz werden diese Entwicklungsprojekte, die aktuell in Bau bzw. bereits fertiggestellt sind, als kurzfris-tiges Vermögen in dem Bilanzposten Immobilienvorräte ausgewiesen und nach IAS 2 mit den fortgeführten Herstellungskosten oder den niedrigeren Nettoveräußerungswerten bilanziert. Der Bilanzwert aller Immobilien-vorräte beträgt zum Stichtag 30. April 2015 insgesamt EUR 197,6 Mio. (EUR 155,1 Mio.).

IMMOBILIENBEWERTUNG

Die BUWOG Group erstellt ihren Konzernabschluss zum 30. April 2015 entsprechend den Grundsätzen der International Financial Reporting Standards (IFRS) unter Anwendung der Methode des beizulegenden Zeitwerts. Zur Feststellung dieses Zeitwerts wird eine regelmäßige Neubewertung des Immobilienvermögens durch unabhängige Experten durchgeführt. Die Bewertung des Immobilienportfolios erfolgt entsprechend den Best-Practice-Empfehlungen der European Public Real Estate Association (EPRA) nach der Verkehrswertmethode gemäß IFRS. Die BUWOG Group sieht in der fortlaufenden Ermittlung und transparenten Darstellung der Fair Values ein wichtiges internes Controlling-Instrument, das gleichzeitig auch eine realistische externe Einschätzung des Immobilienvermögens ermöglicht.

Die Bewertung der Bestandsimmobilien sowie der jeweiligen Neubauprojekte und unbebauten Liegenschaften der BUWOG Group erfolgt durch den externen, unabhängigen Gutachter CBRE Residential Valuation Germany und wird jeweils zu den Stichtagen 30. April und 31. Oktober durchgeführt. Zu den Stichtagen 31. Juli und 31. Jänner wird der Fair Value der Bestandsimmobilien unternehmensintern bewertet und angepasst.

CBRE gilt als einer der Marktführer für die Bewertung von Immobilien in Deutschland und Österreich. Im Jahr 2014 wurden rund 850.000 Wohneinheiten mit einem Volumen von etwa EUR 48 Mrd. bewertet. Mit rund 52.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in rund 372 Büros weltweit (exklusive Beteiligungsgesellschaften und Verbundunternehmen) ist CBRE als Immobiliendienstleister für Eigentümer sowie für private und institutionelle Investoren tätig. Zur Bewertung der österreichischen Immobilienbestände nutzt CBRE ein speziell auf die Besonderheiten des österreichischen Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes – WGG (insbesondere Kostendeckende Miete und Burgenländischer Richtwert -30%) – und des Einzelwohnungsverkaufs von diesen Beständen entwickeltes Discounted-Cashflow-(DCF-)Modell. Das adaptierte Modell berücksichtigt die langfristigen Förderlaufzeiten, die Zinssprünge und die langfristig erzielbaren Erlöse aus Einzelwohnungsverkäufen durch detaillierte Zahlungsströme, die für einen Zeitraum von 80 Jahren angesetzt werden. Ist für eine Immobilie der Verkauf von Wohnungen die wirtschaftlich sinnvollste Verwertungsmöglichkeit, so fließt für diese Immobilie die individuell errechnete Verkaufsquote in das Bewertungsgutachten ein. Die erzielbaren Verkaufserlöse werden nach dem Vergleichswertverfahren bestimmt und periodengerecht im DCF-Modell berücksichtigt.

Für die deutschen Bestandsimmobilien wird ein standardisiertes Discounted-Cashflow-(DCF-)Verfahren verwendet. Für die in Bau befindlichen Grundstücke (Projektentwicklung) wird das Residualwertverfahren und für die unbebauten Grundstücke (anstehende Projektentwicklungen) wird das Vergleichswertverfahren in Deutschland und Österreich angewandt.

CBRE hat zum Stichtag 30. April 2015 das gesamte Immobilienportfolio der BUWOG Group bewertet. Die dadurch festgestellten Fair Values der Immobilienbestände und Grundstücke nehmen unmittelbaren Einfluss auf den Net Asset Value (NAV) und sind somit ein wesentlicher Faktor bei der Beurteilung der Vermögenslage der BUWOG Group.

ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENVERKEHRSWERTE IM GESCHÄFTSJAHR 2014/15

Der Fair Value des Immobilienbestands der BUWOG Group zum 30. April 2015 konnte gemäß Gutachten von CBRE im Vergleich zum Vorjahr deutlich gesteigert werden.

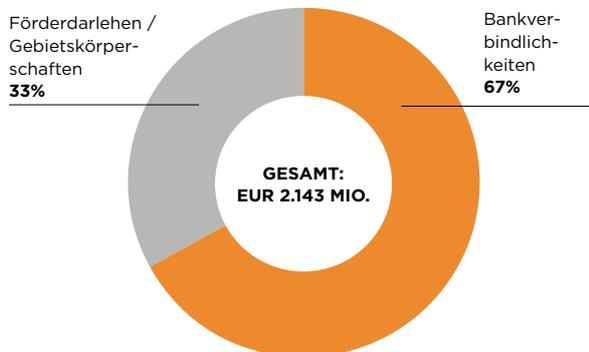
Der Verkehrswert der nach IAS 40 zum Fair Value erfassten Bestandsimmobilien ohne zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen (Bestandsimmobilien nach IFRS 5) betrug zum Stichtag 30. April 2015 EUR 3.552,2 Mio. (Vorjahr: EUR 2.511,1 Mio.) sowie für die Pipelineprojekte EUR 68,6 Mio. (EUR 120,5 Mio.). Für die BUWOG Group resultiert daraus in Summe ein Fair Value in Höhe von EUR 3.620,8 Mio. (EUR 2.631,6 Mio.). Für das Geschäftsjahr 2014/15 ergibt sich daraus ein Neubewertungsergebnis des Immobilienvermögens in Höhe von EUR 105,7 Mio. (EUR 42,7 Mio.). Die Entwicklung des Fair Values im deutschen Immobilienbestand ist geprägt durch die sehr positive Entwicklung des Mietmarkts und die verbesserten Neuvermietungsabschlüsse. Im österreichischen Immobilienbestand resultiert die Steigerung des Fair Values überwiegend aus der positiven Entwicklung der Eigentumspreise in dem für Einzelwohnungsverkauf definierten Portfolio. Der Fair Value des strategischen Clusters Einzelwohnungsverkauf beträgt zum Stichtag 30. April 2015 rund EUR 1,4 Mrd. Auf Basis der bisher erzielten Verkaufsmargen auf den Fair Value ist weiterhin davon auszugehen, dass im Immobilienportfolio der BUWOG Group ein maßgeblicher Margeneffekt durch den Einzelwohnungsverkauf und damit ein Beitrag zum Recurring FFO enthalten ist.

FINANZIERUNGEN

Im Wirtschaftsjahr 2014/15 wurden zur Ausnutzung des aktuell sehr niedrigen Zinsniveaus diverse Finanzierungen von Bestandsimmobilien refinanziert oder prolongiert. Darüber hinaus war das Berichtsjahr insbesondere geprägt durch Akquisitionen in Deutschland. Die größte Transaktion stellte das Immobilienportfolio DGAG samt der Übernahme der Management-Plattform in Deutschland dar. Die Finanzierung des Erwerbs des Portfolios erfolgte durch die Aufnahme von Hypothekendarlehen im Rahmen eines Konsortiums unter Führung der Berlin Hyp AG in Höhe von rund EUR 399 Mio., die Übernahme von Förderdarlehen in Höhe von rund EUR 203 Mio. und den Mittelzufluss aus der im April 2014 begebenen Wandelschuldverschreibung mit einem Volumen von EUR 260 Mio. Zusätzlich wurden durch den Erwerb der wohnwirtschaftlichen Management-Plattform Deutschland Finanzverbindlichkeiten (VBL) in Höhe von rund EUR 37 Mio. übernommen, die bis April 2015 vollständig rückgeführt wurden. Die Finanzierung der Berlin Hyp wurde mit Ende 2014 voll ausgezahlt. Die Refinanzierung und Rückführung der BUWOG-Wandelschuldverschreibung erfolgte mit Jänner 2015 und wurde mit zwei österreichischen Banken und einem Volumen von insgesamt EUR 330 Mio. erfolgreich abgeschlossen. Im Vergleich zur Wandelschuldverschreibung konnte ein Zinsvorteil von 1,7 Prozentpunkte (inkl. Absicherung gegen Zinsänderungsrisiken) erzielt werden. In Summe war es der BUWOG Group möglich, das aktuell vorteilhafte Zins- und Marktumfeld zur weiteren Verbesserung der Zinskonditionen zu nutzen. Diese Verbesserung wirkt sich nachhaltig positiv auf den Recurring FFO aus, der für Dividendenausschüttungen und Investitionen verwendet wird.

STRUKTUR DER RESTSCHULD DER FINANZVERBINDLICHKEITEN

per 30. April 2015



FINANZIERUNGSSTRUKTUR

Die Finanzverbindlichkeiten der BUWOG Group umfassen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften in Deutschland und Österreich. Die ausschließlich in Euro notierende Restschuld der Finanzverbindlichkeiten der BUWOG Group beträgt zum 30. April 2015 rund EUR 2.143 Mio. Die oben stehende Grafik stellt eine Übersicht der Finanzierungsstruktur der BUWOG Group per 30. April 2015 dar.

WOHNBAUFÖRDERUNGEN

Eine Besonderheit in der Finanzierung der BUWOG Group stellen die Förderdarlehen in Österreich und Deutschland mit einem Anteil von rund 33% an der Restschuld aller Finanzverbindlichkeiten dar. In Österreich wurde ein Großteil der Bauprojekte der BUWOG Group durch die öffentliche Hand im Rahmen der Wohnbauförderung gestützt. In Deutschland wurden mit Übernahme des DGAG-Immobilienportfolios bestehende Förderdarlehen zur Wohnraumschaffung bzw. -modernisierung (v.a. Gesetz über Wohnraumförderung Schleswig-Holstein) übernommen. Die der BUWOG Group gewährten Wohnbauförderungen können insbesondere nach den folgenden Kriterien unterteilt werden:

- Landesförderung für Errichtung und Sanierung
- Arten der Förderung: Annuitätenzuschüsse, Baukostenzuschüsse oder Direktdarlehen

Die Förderungen sind in den jeweiligen Landeswohnbaugesetzen definiert. Trotz der Vielfalt der gesetzlichen Regelungen im Detail sind die Wohnbauförderungsgesetze nach einigen Grundprinzipien geregelt:

- Die Mietzinsbildung insbesondere in Österreich unterliegt während sowie nach der Förderungsdauer der Kostendeckung.
- Zur Sicherung der Wohnbauförderungsmittel sind gewisse Beschränkungen wie zum Beispiel temporäre Veräußerungsbeschränkungen vorgesehen.
- Bei Verletzung des Förderungszwecks sind Sanktionen wie insbesondere die vorzeitige Rückzahlung vorgesehen.

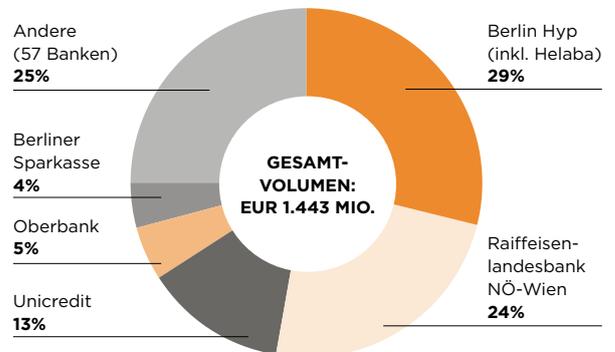
Alle Förderdarlehen der BUWOG Group sind durch die oben erläuterten Kriterien geprägt und weisen eine durchschnittliche Verzinsung von rund 1,42% per 30. April 2015 auf. Die Förderdarlehen sind überwiegend fix verzinst und beinhalten Annuitätensprünge bzw. Staffelzinsvereinbarungen, die bei Vertragsabschluss bekannt sind und grundsätzlich mittels Mietzinssteigerungen weitergegeben werden.

**FINANZIERUNGSPARTNER
UND TILGUNGSSTRUKTUR**

Die BUWOG Group profitiert von ihren historisch gewachsenen langjährigen Geschäftsbeziehungen zu über 50 Banken bzw. Finanzinstituten in Österreich und Deutschland. Zu den wichtigsten Vertragspartnern zählen die Berlin Hyp, die Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien, die Unicredit, die Oberbank und die Berliner Sparkasse. Durch eine breite Allokation der Finanzierungen auf verschiedene Fremdkapitalgeber vermeidet die BUWOG Group Abhängigkeiten und verfügt gleichzeitig über einen vielschichtigen Zugang zu verschiedensten Finanzierungsquellen.

**WESENTLICHE FINANZIERUNGSPARTNER
(BANKEN)**

per 30. April 2015

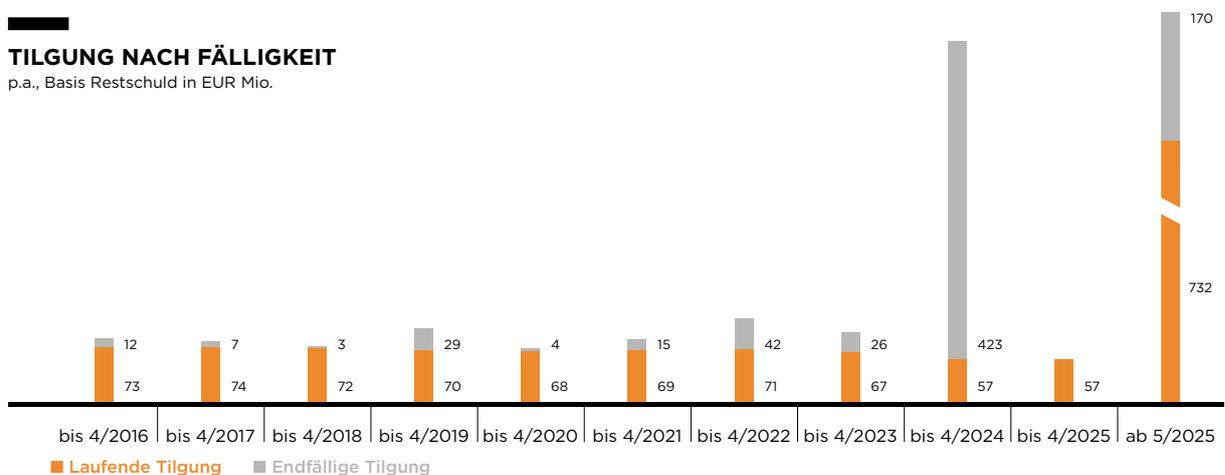


Die BUWOG Group setzt entsprechend dem langfristigen Charakter des Grundgeschäfts zur Absicherung des defensiven Risikoprofils auf eine langfristig gesicherte und ausgewogene Finanzierungsstruktur. Der Großteil der abgeschlossenen Finanzierungsverträge basiert auf langfristigen Vereinbarungen. Die durchschnittliche Restlaufzeit beträgt rund 16,9 Jahre.

Die Tilgungsstruktur nach Fälligkeit stellt sich wie folgt dar:

TILGUNG NACH FÄLLIGKEIT

p.a., Basis Restschuld in EUR Mio.



Die nachfolgende Tabelle stellt die wesentlichen Finanzierungsparameter zum 30. April 2015 zusammengefasst dar:

FINANZIERUNGSPARAMETER

	Restschuld in EUR Mio.	Anteil an Restschuld	Ø Zinssatz	Ø Laufzeit in Jahren
Bankverbindlichkeiten	1.443	67%	2,49%	14,5
davon Österreich	818	38%	2,32%	19,2
davon Deutschland	625	29%	2,72%	8,4
Gebietskörperschaften/Förderdarlehen	700	33%	1,42%	21,9
davon Österreich	493	23%	1,44%	20,7
davon Deutschland	207	10%	1,38%	24,9
Gesamt	2.143	100%	2,14%	16,9

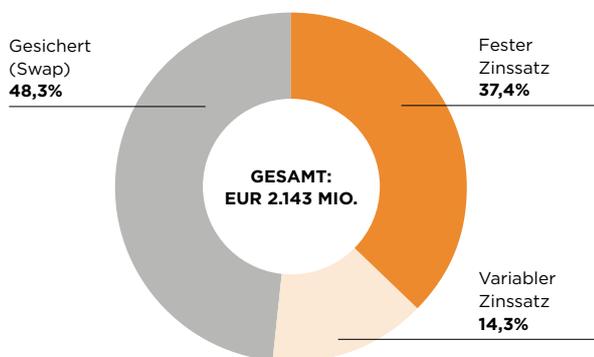
Der LTV der BUWOG Group zum Stichtag 30. April 2015 beträgt 51,0%. Weitere Einzelheiten der LTV-Ermittlung sind dem Abschnitt Loan-to-Value im Kapitel „Angaben zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage“ zu entnehmen.

VERZINSUNGSSTRUKTUR

Entsprechend der langfristig ausgerichteten Finanzierungsstruktur sind die abgeschlossenen Finanzierungsverträge zu rund 86% über Festzinsvereinbarungen bzw. mit Zinsswaps gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert. Der gewichtete durchschnittliche Nominalzinssatz beträgt 2,14%.

VERZINSUNGSSTRUKTUR

zum 30. April 2015



DERIVATE

Die BUWOG Group verwendet derivative Finanzinstrumente, um sich gegen Zinsänderungsrisiken abzusichern. Sämtliche Derivate dienen ausschließlich der Zinssicherung und sind bezüglich wesentlicher Parameter wie Laufzeit sowie Tilgungsstrukturen an das jeweilige Grundgeschäft angepasst.

Zum Stichtag 30. April 2015 hält die BUWOG Group Derivate mit einem Referenzbetrag in Höhe von EUR 1.035 Mio. In Summe sind somit rund 48% der Finanzverbindlichkeiten durch Swaps gegen das Zinsänderungsrisiko abgesichert.

ANGABEN ZUR VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Die nachfolgenden Ausführungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nehmen Bezug auf das abgeschlossene Geschäftsjahr 2014/15 sowie das Vorjahr 2013/14. Die Ausführungen und Informationen zum Vorjahresstichtag bzw. zum Vorjahres-Vergleichszeitraum werden in Klammern dargestellt und basieren auf der Konzernbilanz per 30. April 2014, der Pro-forma-Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Pro-forma-Konzern-Geldflussrechnung für den Zeitraum 1. Mai 2013 bis 30. April 2014. Die Pro-forma-Angaben reflektieren den BUWOG GmbH Unternehmensbereich und damit die BUWOG Group, als hätte sie für das gesamte Vorjahr vom 1. Mai 2013 bis 30. April 2014 Bestand gehabt.

Das Geschäftsjahr 2014/15 war von der Akquisition des DGAG-Immobilienportfolios in Deutschland geprägt, welche sich anteilig – zehn Monate ab 1. Juli 2014 – auf das operative Ergebnis des Berichtsjahres auswirkte.

Der Geschäftsbereich Asset Management entwickelte sich im Geschäftsjahr ausgesprochen dynamisch. Anzahl und Gesamtnutzfläche der gehaltenen Bestandseinheiten erhöhten sich auf 51.671 (Vorjahr: 33.475) bzw. rund 3,6 Mio. m² (Vorjahr: rund 2,5 Mio. m²) – im Wesentlichen getrieben durch den Zukauf des DGAG-Immobilienportfolios mit rund 1,1 Mio. m² in Deutschland bei gleichzeitiger strategischer Portfoliooptimierung und -verdichtung in den österreichischen Bundesländern. Mit einem operativen Ergebnis von EUR 128,3 Mio. (EUR 75,9 Mio.) stellte das Asset Management somit im Berichtsjahr den größten Geschäftsbereich der BUWOG Group dar.

Im Geschäftsbereich Property Sales konnten die Ziele betreffend den Verkauf von Einzelwohnungen und Immobilienbeständen übertroffen werden. So wurde im Berichtsjahr mit veräußerten 617 (553) Einzelwohnungen das entsprechende Vorjahresergebnis um rund 24% übertroffen, wobei die zugrunde liegende Marge gegenüber dem Fair Value mit rund 59% (54%) das Geschäftsmodell der BUWOG Group in diesem Bereich bestätigt. Hervorzuheben sind darüber hinaus die strategischen Blockverkäufe von 604 (1.739) Bestandseinheiten mit einer Marge auf den Fair Value von rund 26% (11%). Die daraus freigesetzten Eigenmittel trugen nicht unwesentlich dazu bei, die Expansion in Deutschland voranzutreiben. Das operative Ergebnis aus diesem Geschäftsbereich in Höhe von EUR 42,1 Mio. (EUR 34,0 Mio.) unterstreicht die positive Geschäftsentwicklung.

Die Entwicklung des Geschäftsbereichs Property Development war geprägt von Grundstücks-Akquisitionen und Projektentwicklungsmaßnahmen mit entsprechend hohen Investitionskosten, aus denen zukünftig signifikante Ertragsteigerungen zu erwarten sind. Gleichwohl trug auch der Geschäftsbereich Property Development mit einem operativen Ergebnis in Höhe von EUR 12,5 Mio. (EUR 4,9 Mio.) positiv zum Konzernergebnis bei und konnte gegenüber dem Vorjahr um EUR 7,6 Mio. gesteigert werden.

ERTRAGSLAGE

Die Ausführungen zur Ertragslage des Geschäftsjahres 2013/14 erfolgten auf einer ungeprüften Pro-forma-Basis. Die Pro-forma-Angaben des Vorjahreszeitraums zeigen den BUWOG GmbH Unternehmensbereich und reflektieren die BUWOG Group, als hätte sie für die Geschäftsjahresperiode vom 1. Mai 2013 bis 30. April 2014 Bestand gehabt.

VERKÜRZTE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in EUR Mio.	2014/15	2013/14 pro forma ¹⁾	Veränderung
Ergebnis aus Asset Management	128,3	75,9	69,0%
Ergebnis aus Property Sales	42,1	34,0	23,7%
Ergebnis aus Property Development	12,5	4,9	>100,0%
Sonstige betriebliche Erträge	7,8	4,1	88,5%
Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-32,2	-21,7	-48,3%
Operatives Ergebnis	158,5	97,3	62,9%
Sonstiges Bewertungsergebnis	110,0	43,4	>100,0%
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	268,5	140,7	90,8%
Finanzergebnis	-216,9	-9,2	>100,0%
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	51,6	131,5	-60,8%
Konzernergebnis	40,7	111,8	-63,6%
Konzernergebnis je Aktie²⁾ in EUR	0,40	1,12	-64,4%

1) Der Ausweis des Vorjahres erfolgt auf einer Pro-forma-Basis; sie zeigt den BUWOG GmbH Unternehmensbereich und reflektiert damit die BUWOG Group, als hätte sie für das gesamte Geschäftsjahr vom 1. Mai 2013 bis 30. April 2014 bestanden.

2) Basis 99.613.479 Aktien

Asset Management. Die Erträge aus dem Geschäftsbereich Asset Management resultieren aus Nettokaltmieten für Wohnimmobilien in Höhe von rund EUR 180,7 Mio. (EUR 110,1 Mio.) und sonstigen Mieterträgen von EUR 7,0 Mio. (EUR 6,4 Mio.), welche hauptsächlich aus der Vermietung von Büroflächen, Einzelhandelsflächen und Stellplätzen resultieren. Diese beiden Positionen ergeben die Ergebniskennzahl Nettokaltmiete und damit den Umsatzbeitrag des Geschäftsbereichs Asset Management an den Gesamtumsatzerlösen. Des Weiteren bestehen die Erträge aus Asset Management noch aus an Mieter weiterverrechneten Betriebskosten und Fremdverwaltungserlösen von EUR 104,9 Mio. (EUR 68,7 Mio.) und sonstigen Umsatzerlösen von EUR 0,9 Mio. (EUR 1,0 Mio.). Diesen Umsätzen stehen Aufwendungen für Betriebskosten und Fremdverwaltungen von EUR 102,6 Mio. (EUR 66,9 Mio.) sowie Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen (davon Instandhaltungsaufwendungen für den eigenen Bestand in Höhe von EUR 33,1 Mio. (EUR 26,0 Mio.)) in Höhe von EUR 62,7 Mio. (EUR 43,4 Mio.) gegenüber.

Das Ergebnis aus dem Geschäftsbereich Asset Management hat sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere aufgrund des Erwerbs des DGAG-Immobilienportfolios – Closing am 27. Juni 2014 –, des Apollo-Immobilienportfolios sowie der Management-Plattform – Closing jeweils am 1. Juli 2014 – um 69% gesteigert. Die Mieterlöse der beiden erworbenen Immobilienportfolios sind daher im Geschäftsjahr 2014/15 entsprechend dem Closing-Zeitpunkt für einen Zeitraum von zehn Monaten mit einem Beitrag von EUR 64,4 Mio. berücksichtigt. Das Ergebnis aus Asset Management Deutschland liegt gemäß Segmentbericht trotz höherer Mieterlöse unter dem Ergebnis aus Asset Management Österreich. Dies resultiert vor allem aus Immobilienaufwendungen aus einmaligen gesetzlichen Instandhaltungsaufgaben, höheren direkt zurechenbaren Sach- und Personalkosten für Asset Management und Property Management sowie Kosten für die Integration der deutschen Gesellschaften. Durch die weitere Integration der Management-Plattform sollen zusätzliche weitere wertsteigernde Synergien und Kosteneinsparungen erzielt werden.

ÜBERSICHT ASSET MANAGEMENT

in EUR Mio.	2014/15	2013/14 pro forma ¹⁾	Veränderung
Mieterlöse Wohnen	180,7	110,1	64,1%
Sonstige Mieterträge	7,0	6,4	9,2%
Mieterlöse	187,7	116,5	61,1%
Weiterverrechnete Betriebskosten und Fremdverwaltungserlöse	104,9	68,7	52,7%
Sonstige Umsatzerlöse	0,9	1,0	-5,1%
Umsatzerlöse	293,5	186,2	57,6%

1) Der Ausweis des Vorjahres erfolgt auf einer Pro-forma-Basis; sie zeigt den BUWOG GmbH Unternehmensbereich und reflektiert damit die BUWOG Group, als hätte sie für das gesamte Geschäftsjahr vom 1. Mai 2013 bis 30. April 2014 bestanden.

Die nachfolgende Darstellung zeigt die Aufteilung zwischen Instandhaltungsaufwendungen und Modernisierungen (CAPEX). Der Instandhaltungsaufwand fließt als Aufwandsposition in die Gewinn- und Verlustrechnung ein, während Modernisierungen (CAPEX) den Buchwert der Bestandsimmobilien erhöhen.

INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG DES ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIENBESTANDS

	2014/15	2013/14	Veränderung
Instandhaltungsaufwand in EUR Mio. ^{1) 3)}	33,1	26,0	27,7%
Modernisierung (CAPEX) in EUR Mio.	17,3	6,3	>100,0%
Durchschnittliche Gesamtnutzfläche in 1.000 m ² ²⁾	3.424,2	2.453,4	39,6%
Instandhaltungsaufwand und Modernisierung in EUR pro m² ³⁾	14,7	13,1	12,1%
Instandhaltungsaufwand in EUR pro m ² ¹⁾	9,7	10,6	-8,5%
Modernisierung (CAPEX) in EUR pro m ²	5,0	2,6	96,9%

1) Der Ausweis der Ergebniskennzahlen des Vorjahres erfolgt auf einer Pro-forma-Basis; sie zeigt den BUWOG GmbH Unternehmensbereich und reflektiert damit die BUWOG Group, als hätte sie für das gesamte Geschäftsjahr vom 1. Mai 2013 bis 30. April 2014 bestanden.

2) Durchschnittlich gewichtete Gesamtnutzfläche unter Berücksichtigung von Zu- und Abnahmen aus An- und Verkäufen

3) Instandhaltungskosten für den eigenen Immobilienbestand (exkl. zur Vermietung gepachteter Bestand)

Property Sales. Im Geschäftsjahr 2014/15 konnte im Geschäftsbereich Property Sales ein Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilienvermögen sowie der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts von bereits veräußertem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen in Höhe von EUR 42,1 Mio. (EUR 34,0 Mio.) und somit ein deutlicher Anstieg gegenüber dem Vorjahr von 23,7% erzielt werden.

Die wesentlichen Parameter zur Aufteilung zwischen Einzelwohnungsverkauf und Blockverkauf (Objekt- und Portfolioverkauf) sind der folgenden Darstellung zu entnehmen. Hinsichtlich des Blockverkaufs ist zu beachten, dass im Vergleich zum Vorjahr der Anteil an Portfolioverkäufen wesentlich geringer ist. Dies hat geringere Umsätze bei gleichzeitig höherer Marge auf den Fair Value zur Folge.

ÜBERSICHT PROPERTY SALES

	2014/15	2013/14	Veränderung
Verkauf von Bestandseinheiten	1.221	2.292	-46,7%
davon Einzelwohnungsverkauf	617	553	11,6%
davon Blockverkauf	604	1.739	-65,3%
Umsätze Property Sales in EUR Mio.¹⁾	133,8	121,5	10,2%
davon Einzelwohnungsverkauf in EUR Mio.	98,2	83,5	17,7%
davon Blockverkauf in EUR Mio.	35,6	38,0	-6,2%
Ergebnis laut Gewinn- und Verlustrechnung in EUR Mio.¹⁾	42,1	34,0	23,7%
davon Einzelwohnungsverkauf in EUR Mio.	34,9	28,5	22,5%
davon Blockverkauf in EUR Mio.	7,2	5,5	30,2%
Marge auf den Fair Value	48%	38%	10,0 PP
Marge auf den Fair Value - Einzelwohnungsverkauf	59%	54%	5,0 PP
Marge auf den Fair Value - Blockverkauf	26%	11%	15,0 PP

1) Der Ausweis des Vorjahres erfolgt auf einer Pro-forma-Basis; sie zeigt den BUWOG GmbH Unternehmensbereich und reflektiert damit die BUWOG Group, als hätte sie für das gesamte Geschäftsjahr vom 1. Mai 2013 bis 30. April 2014 bestanden.

Property Development. Der Geschäftsbereich Property Development erzielte im Geschäftsjahr 2014/15 bei Umsätzen von EUR 85,2 Mio. ein Ergebnis von EUR 12,5 Mio. (EUR 4,9 Mio.). Dieses ist für Österreich in Höhe von EUR 12,1 Mio. geprägt durch die Fertigstellung der Projekte Lindengasse (Wien) mit EUR 4,0 Mio., Gombrichgasse (Wien) mit EUR 4,0 Mio. und Universumstraße (Wien) mit EUR 2,7 Mio. Mit der Fertigstellung der genannten Projekte konnten alle nicht aktivierbaren Projektvorlaufkosten und direkt zuordenbaren Sach- und Personalkosten abgedeckt werden. Das Ergebnis Property Development Deutschland in Höhe von EUR 0,4 Mio. resultiert im Wesentlichen aus dem Verkauf eines Developmentgrundstücks in Berlin mit einem Ergebnisbeitrag in Höhe von EUR 6,5 Mio. Dagegen stehen nicht aktivierbare Projektvorlaufkosten sowie direkt zurechenbare Sach- und Personalkosten, die durch den Verkauf von Projekten in den kommenden Geschäftsjahren erwirtschaftet werden.

ÜBERSICHT PROPERTY DEVELOPMENT

	2014/15	2013/14	Veränderung
Verkaufte und übergebene Einheiten	259	378	-31,5%
davon Deutschland	3	138	-97,8%
davon Österreich	256	240	6,7%
Umsätze Property Development in EUR Mio.¹⁾	85,2	96,4	-11,7%
davon Deutschland in EUR Mio.	16,6	40,3	-58,8%
davon Österreich in EUR Mio.	68,6	56,1	22,2%
Ergebnis Property Development in EUR Mio.¹⁾	12,5	4,9	>100,0%
davon Deutschland in EUR Mio.	0,4	-1,9	>100,0%
davon Österreich in EUR Mio.	12,1	6,8	78,3%

¹⁾ Der Ausweis des Vorjahres erfolgt auf einer Pro-forma-Basis; sie zeigt den BUWOG GmbH Unternehmensbereich und reflektiert damit die BUWOG Group, als hätte sie für das gesamte Geschäftsjahr vom 1. Mai 2013 bis 30. April 2014 bestanden.

Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen. Aufwendungen, die den Geschäftsbereichen nicht direkt zurechenbar sind, betragen EUR 32,2 Mio. (EUR 21,7 Mio.). Diese umfassen im Wesentlichen den Personalaufwand in Höhe von EUR 11,2 Mio. (EUR 4,5 Mio.), Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen in Höhe von EUR 5,9 Mio. (EUR 6,3 Mio.) sowie EDV- und Kommunikationsaufwendungen in Höhe von EUR 3,5 Mio. (EUR 0,8 Mio.). Im Geschäftsjahr 2013/14 wurde der BUWOG Group von der damaligen Konzernmutter IMMOFINANZ eine Management Fee verrechnet, die unter anderem Leistungen für IT und Marketing abdeckte. Im Geschäftsjahr 2014/15 wurde durch Aufbau von eigenen Ressourcen und Strukturen in der Aufbauorganisation die vollständige Unabhängigkeit von der IMMOFINANZ erfolgreich abgeschlossen. Das führte vor allem in den Bereichen IT und Marketing zu einem Anstieg der Personal- und Sachkosten. Der Anstieg in den Personalkosten resultiert weiters aus dem erforderlichen Aufbau von Konzernstrukturen (u. a. Interne Revision, Investor Relations, Konsolidierung und Steuern). Des Weiteren führt die Übernahme der Management-Plattform in Deutschland mit rund 300 Mitarbeitern anteilig für zehn Monate zu Mehrkosten in den nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen.

EBITDA BEREINIGT

in EUR Mio.	2014/15	2013/14 pro forma ¹⁾	Veränderung
Operatives Ergebnis	158,5	97,3	62,9%
Zu-/Abschreibung	2,6	3,2	-19,1%
Anpassung auf den beizulegenden Zeitwert von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-1,0	0,6	-100,0%
Anpassung IFRS 5 Vorjahr	-1,5	5,6	-100,0%
Anpassung IFRS 5 aktuelles Jahr	0,0	1,5	-99,0%
EBITDA bereinigt	158,6	108,2	46,6%

¹⁾ Der Ausweis der Ergebniskennzahlen des Vorjahres erfolgt auf einer Pro-forma-Basis; sie zeigt den BUWOG GmbH Unternehmensbereich und reflektiert damit die BUWOG Group, als hätte sie für das gesamte Geschäftsjahr vom 1. Mai 2013 bis 30. April 2014 bestanden.

Sonstiges Bewertungsergebnis. Das sonstige Bewertungsergebnis beinhaltet im Wesentlichen die Anpassungen auf den beizulegenden Zeitwert von EUR 105,7 Mio. (EUR 42,7 Mio.) jener Immobilien, die in der Bilanz im Immobilienvermögen dargestellt sind.

Finanzergebnis. Das Finanzergebnis in Höhe von EUR -216,9 Mio. beinhaltet neben EUR -46,8 Mio. an baren Zinsaufwendungen im Wesentlichen das unbare Ergebnis aus der erfolgswirksamen Fair-Value-Bewertung der Derivate in Höhe von EUR -42,7 Mio. sowie der Finanzverbindlichkeiten und Schuldübernahmen in Höhe von EUR -105,6 Mio. Über die Totalperiode der Finanzverbindlichkeiten gleichen sich die unbaren Bewertungseffekte ergebnisneutral aus. Zusätzlich wurde das Finanzergebnis durch unbare Bewertungseffekte in Höhe von EUR -10,5 Mio. und bare Sonderaufwendungen in Höhe von EUR -2,6 Mio. aufgrund der vorzeitigen Rückführung der Wandelschuldverschreibung mit EUR -13,1 Mio. belastet. Des Weiteren sind in dieser Position gezahlte Haftungsprovisionen in Höhe von EUR -4,5 Mio. sowie unbare Bewertungseffekte aus Finanzinstrumenten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, in Höhe von EUR -5,1 Mio. und EUR 1,0 Mio. übriges Finanzergebnis enthalten.

Bei den zum Fair Value bewerteten Finanzverbindlichkeiten handelt es sich um zinsgünstige Förderdarlehen sowie Bankverbindlichkeiten mit Annuitätenzuschüssen, welche im Zusammenhang mit der Förderung von Immobilienobjekten stehen und an bestimmte Förderbedingungen (Mietpreisbindungen) gebunden sind. Um

eine Inkongruenz zwischen dem Ansatz und der Bewertung des Immobilienvermögens („gedeckelte“ Mieteinnahmen aufgrund der Förderung) und der Finanzverbindlichkeiten zu vermeiden, wurde die Ermessensentscheidung getroffen, diese zinsgünstigen Darlehen erfolgswirksam zum Fair Value zu bewerten. Aufgrund des hohen Anteils der zum Fair Value bewerteten Darlehen und der Abflachung der Zinskurve im Geschäftsjahr 2014/15 führt die Bewertung zum 30. April 2015 zu einem negativen unbaren Ergebnis von EUR 105,6 Mio. Das Fair-Value-Bewertungsergebnis der Derivate, welche variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten mit einem Nominale von EUR 1.035,0 Mio. gegen Zinsänderungsrisiken absichern, beträgt EUR -42,7 Mio.

Diese unbaren Bewertungseffekte haben keinen Effekt auf den Recurring FFO. Durch die Refinanzierung der Wandelschuldverschreibung und aufgrund der aktuellen Zinsentwicklung mit positiven Effekten aus variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten konnte der durchschnittliche Zinssatz erfolgreich von 2,45% auf 2,14% reduziert werden und somit der Zinsaufwand insgesamt als auch der Recurring FFO positiv beeinflusst werden.

Zusätzlich wurde eine aus der DGAG-Immobilientransaktion resultierende Verbindlichkeit gegenüber der Versicherungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL) in Höhe von nominal EUR 37 Mio. durch die im Zuge der Refinanzierung der Wandelschuldverschreibung aufgenommenen Hypothekendarlehen rückgeführt. Durch die erfolgreiche Refinanzierung konnte die Zinsbelastung im Vergleich zu den Konditionen aus dieser Verpflichtung reduziert werden.

Hinsichtlich der Zinsentwicklung wird auf das Kapitel Gesamtwirtschaftliches Umfeld (siehe Seite 294) und Entwicklung der Finanzmärkte (siehe Seite 305) verwiesen.

Überleitung zum FFO. Die maßgebliche Steuerungskennzahl für die BUWOG Group ist der Funds From Operations (FFO). Systematisch unterscheidet die BUWOG Group bei dieser Kennzahl zwischen Recurring FFO (exklusive Ergebnis aus dem Blockverkauf), Total FFO (inklusive Ergebnis aus dem Blockverkauf) und AFFO (Bereinigung um aktivierte wertverbessernde Maßnahmen, CAPEX). Der Recurring FFO spiegelt das nachhaltige und auf jahrelanger Erfahrung beruhende Geschäftsmodell der BUWOG Group, bestehend aus Asset Management, Property Development und Property Sales (exklusive Ergebnis aus Blockverkauf), wider. Ausgangspunkt der Berechnung, die in nachstehender Tabelle ausgewiesen wird, ist das Periodenergebnis.

FFO

in EUR Mio.	2014/15	2013/14 pro forma ¹⁾	Veränderung
Konzernergebnis	40,7	111,8	-63,6%
Ergebnis aus Property Sales	-42,1	-34,0	-23,7%
Übriges Finanzergebnis	171,1	-13,3	>100,0%
Neubewertung von Immobilienvermögen	-106,7	-42,0	>100,0%
Zu-/Abschreibung	-1,8	1,3	-238,3%
Latente Steuern	0,2	19,0	-99,1%
Sonstiges	-4,6	-1,9	>100,0%
FFO	56,8	40,7	39,5%
Ergebnis Einzelwohnungsverkauf	34,9	28,5	22,5%
Recurring FFO	91,7	69,2	32,5%
Ergebnis Blockverkauf ²⁾	5,7	12,6	-54,7%
Total FFO	97,4	81,8	19,1%
CAPEX	-17,3	-6,3	>100,0%
AFFO	80,1	75,5	6,1%
Recurring FFO je Aktie in EUR unverwässert ³⁾	0,92	0,69	32,5%
Total FFO je Aktie in EUR unverwässert ³⁾	0,98	0,82	19,1%

1) Der Ausweis der Ergebniskennzahlen des Vorjahres erfolgt auf einer Pro-forma-Basis; sie zeigt den BUWOG GmbH Unternehmensbereich und reflektiert damit die BUWOG Group, als hätte sie für das gesamte Geschäftsjahr vom 1. Mai 2013 bis 30. April 2014 bestanden.

2) inkl. Bewertungseffekt von zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen EUR 0,0 Mio. (EUR 1,5 Mio.), Portfolioverkauf aus 2013/14, zahlungswirksam 2014/15 EUR -1,5 Mio., sowie Portfolioverkauf aus 2012/13, zahlungswirksam 2013/14 EUR +5,6 Mio.

3) Basis 99.613.479 Aktien

In der Position übriges Finanzergebnis in Höhe von EUR 171,1 Mio. werden das sonstige Finanzergebnis (EUR -164,7 Mio.) sowie unbare Bewertungseffekte von Finanzinstrumenten in Höhe von EUR -1,9 Mio und ein Einmaleffekt aus Haftungsprovisionen von EUR -4,5 Mio. bereinigt.

Das sonstige Finanzergebnis beinhaltet im Wesentlichen die unbaren Effekte aus der Bewertung von Finanzverbindlichkeiten in Höhe von EUR -105,6 Mio. und von Derivaten in Höhe von EUR -42,7 Mio., die Aufwendungen aus der Refinanzierung der Wandelschuldverschreibung in Höhe von EUR -13,1 Mio. sowie sonstige unbare Bewertungseffekte von Finanzinstrumenten in Höhe von EUR -3,2 Mio. Die Veränderung zum Vorjahr wird vor allem durch negative unbare Effekte aus der abflachenden Zinskurve 2014/15 sowie die Effekte aus der Refinanzierung der Wandelschuldverschreibung bestimmt.

Die Position Zu-/Abschreibungen in Höhe von EUR -1,8 Mio. enthält Gewinne aus einem Immobilienerwerb zu einem Preis unter Marktwert EUR -4,3 Mio., Abschreibungen von Immobilienvorräten EUR 0,7 Mio. und sonstige Abschreibungen EUR 1,9 Mio. Die Position Sonstiges mit EUR -4,6 Mio. beinhaltet im Wesentlichen ertragswirksam vereinnahmte Haftungsprovisionen in der Höhe von EUR 5,0 Mio., außerordentliche Ausbuchungen von Verbindlichkeiten in Höhe von EUR -0,5 Mio. sowie Aufwendungen für das Long-Term Incentive Programm 2014 des BUWOG AG Vorstands in Höhe von EUR 1,2 Mio.

VERMÖGENSLAGE

Bei der Analyse der Vermögenslage zum Stichtag 30. April 2015 ist zu beachten, dass der Erwerb des DGAG-Immobilienportfolios und der Management-Plattform sowie der Erwerb des Immobilienportfolios in Berlin/Brandenburg im 1. Quartal 2014/15 abgeschlossen werden konnte und die übertragenen Vermögenswerte und Schulden in der Bilanz zum 30. April 2015 erstmals enthalten sind.

VERKÜRZTE BILANZ

in EUR Mio.	30. April 2015	30. April 2014	Veränderung
Immobilienvermögen	3.620,8	2.631,6	37,6%
In Bau befindliches Immobilienvermögen	14,6	10,9	33,4%
Sonstige Sachanlagen	7,4	7,9	-5,8%
Immobilienvorräte	197,6	155,1	27,4%
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	5,8	15,0	-61,1%
Immaterielle Vermögenswerte	7,0	1,7	>100,0%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	147,0	380,2	-61,3%
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	18,9	17,1	10,5%
Latente Steueransprüche	7,1	1,5	>100,0%
Steuererstattungsansprüche	2,0	1,4	37,3%
Liquide Mittel	149,2	132,9	12,2%
AKTIVA	4.177,3	3.355,3	24,5%
Eigenkapital	1.524,3	1.552,1	-1,8%
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibung	0,0	247,9	>-100,0%
Finanzverbindlichkeiten	2.105,4	1.136,0	85,3%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	327,2	260,6	25,5%
Rückstellungen	27,5	12,9	>100,0%
Latente Steuerschulden	159,3	124,0	28,4%
Steuerschulden	33,2	14,3	>100,0%
Zur Veräußerung bestimmte Verbindlichkeiten	0,4	7,4	-95,1%
PASSIVA	4.177,3	3.355,3	24,5%

Bezüglich des Immobilienvermögens, in Bau befindlichen Immobilienvermögens, der Immobilienvorräte sowie zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögens verweisen wir auf die Ausführungen im Portfoliobericht sowie entsprechenden Angaben und Erläuterungen im Anhang des Konzernabschlusses.

Der Anstieg der immateriellen Vermögenswerte gegenüber dem Vorjahr stammt maßgeblich aus dem Ansatz eines Firmenwerts, der auf Basis der Kaufpreisallokation ermittelt wurde.

Die Position Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen beinhaltet zum 30. April 2014 eine Forderung aus Wandelschuldverschreibungen von nominal EUR 260,0 Mio., deren Auszahlung im 1. Quartal 2014/15 und deren Rückführung im 3. Quartal 2014/15 erfolgte.

Angaben zur Entwicklung der liquiden Mittel finden sich im Abschnitt Finanzlage dieses Konzernlageberichts.

Der Anstieg der Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten resultiert im Wesentlichen aus dem Erwerb und der Refinanzierung des erworbenen DGAG-Immobilienportfolios und der Management-Plattform sowie der im Zuge der Refinanzierung der Wandelschuldverschreibung aufgenommenen Hypothekendarlehen.

Der Anstieg von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten ist im Wesentlichen auf den Erwerb des DGAG-Immobilienportfolios und der Management-Plattform sowie auf den Anstieg der negativen Marktwerte von Derivaten zurückzuführen. Demgegenüber stehen geringere erhaltene Anzahlungen aus Wohnungsverkäufen.

Der Anstieg der Rückstellungen sowie der Steuerschulden ist ebenfalls auf den Erwerb des DGAG-Immobilienportfolios zurückzuführen.

EPRA Net Asset Value (EPRA NAV). Der Net Asset Value wird entsprechend den Best Practice Recommendations der European Public Real Estate Association (EPRA) ermittelt. Das Konzept des EPRA NAV wird verwendet, um den Fair Value des Nettovermögens auf langfristiger Basis darzustellen und Investoren derart einen Eindruck von der nachhaltigen Vermögensposition des Unternehmens zu vermitteln. Für die Berechnung des EPRA NAV werden die stillen Reserven in Immobilienvorräten und selbstgenutzten Immobilien ebenso dazugezählt wie die (negativen) beizulegenden Zeitwerte von derivativen Finanzinstrumenten. Erstere sind aufgrund der Bilanzierungsvorschriften nach IFRS nicht in den bilanzierten Werten enthalten. Letztere dienen regelmäßig der Absicherung langfristiger Finanzierungen und werden daher bis Laufzeitende gehalten, sodass die zum Bilanzstichtag angesetzten hypothetischen Verluste nicht realisiert werden. Die latenten Steuern auf diese Posten werden berücksichtigt.

Gemäß EPRA werden latente Steuern auf das Immobilienvermögen aufgrund der Behalteabsicht hinzugerechnet, wobei aufgrund des Geschäftsmodells der BUWOG, laufend Einzelwohnungen und Objekte zu veräußern, eine Bereinigung der Hinzurechnung der latenten Steuern bei potenziellen Immobilienverkäufen innerhalb eines bestimmten Zeitraums erfolgt. Firmenwerte, die als technische Rechengröße aufgrund des Ansatzes von Steuerabgrenzungen bei Unternehmenszusammenschlüssen entstehen, sind in Abzug zu bringen.

EPRA NAV

in EUR Mio.	30. April 2015	30. April 2014	Veränderung
Eigenkapital vor nicht beherrschenden Anteilen	1.515,4	1.544,2	-1,9%
Firmenwerte	-5,6	-0,2	>100,0%
Immobilienvorräte (Buchwert)	-197,6	-155,1	-27,4%
Immobilienvorräte (Zeitwert)	212,6	167,6	26,9%
Selbstgenutztes Gebäude (Buchwert)	-6,0	-6,5	8,3%
Selbstgenutztes Gebäude (Zeitwert)	9,5	9,5	0,0%
Positiver Marktwert derivativer Finanzinstrumente	0,0	0,0	-
Negativer Marktwert derivativer Finanzinstrumente	70,5	27,9	>100,0%
Aktive latente Steuern auf Immobilienvermögen	-1,0	-2,6	61,1%
Passive latente Steuern auf Immobilienvermögen bereinigt ¹⁾	195,4	139,8	39,7%
Latente Steuern Immobilienvorräte	-4,1	-3,3	-25,8%
Latente Steuern derivative Finanzinstrumente	-17,2	-6,9	>100,0%
EPRA NAV unverwässert (Stichtag)	1.771,9	1.714,3	3,4%
Gesamtnutzfläche	3.581.028	2.491.290	43,7%
EPRA NAV in EUR je m²	494,8	688,1	-28,1%
EPRA NAV unverwässert (Stichtag)	1.771,9	1.714,3	3,4%
Ausgegebene Aktien zum Stichtag (exkl. eigene Aktien)	99.613.479	99.613.479	0,0%
EPRA NAV je Aktie in EUR unverwässert (Stichtag)	17,79	17,21	3,4%

1) Anpassung um passive Steuerlatenz aus potenziellen Immobilienverkäufen über EUR 30,7 Mio. (Vorjahr: EUR 29,2 Mio.)

Loan-to-Value (LTV). Die Nettoverbindlichkeiten in Relation zum Fair Value (Buchwert) des Gesamtportfolios der BUWOG Group (LTV) stiegen im Vergleich zum 30. April 2014 von 35,9% auf 51,0% an, liegen damit aber im definierten Zielkorridor von 50% bis 55%.

LOAN TO VALUE RATIO

(inkl. zur Veräußerung bestimmter Finanzierungen, Finanzwerte in EUR Mio.)	30. April 2015	30. April 2014	Veränderung
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	2.016,0	1.036,9	94,4%
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	89,4	99,2	-9,8%
Zur Veräußerung bestimmte Finanzierungen	0,4	7,4	-95,1%
Finanzverbindlichkeiten	2.105,8	1.143,4	84,2%
Liquide Mittel	-149,2	-132,9	-12,2%
Netto-Finanzverbindlichkeiten	1.956,6	1.010,4	93,6%
Immobilienvermögen	3.620,8	2.631,6	37,6%
In Bau befindliches Immobilienvermögen	14,6	10,9	33,4%
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	5,8	15,0	-61,1%
Immobilienvorräte	197,6	155,1	27,4%
Buchwert Gesamtportfolio	3.838,8	2.812,7	36,5%
Loan to Value Ratio	51,0%	35,9%	15,1 PP

Die Entwicklung des LTV resultiert im Wesentlichen aus dem Erwerb und der Refinanzierung des erworbenen DGAG-Immobilienportfolios und der Management-Plattform.

FINANZLAGE

Geldflussrechnung. Die verkürzte Geldflussrechnung des Geschäftsjahres 2013/14 wurde auf ungeprüfter Pro-forma-Basis ausgewiesen.

GELDFLUSSRECHNUNG

in EUR Mio.	2014/15	2013/14 pro forma ¹⁾	Veränderung
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	103,9	57,5	80,8%
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-251,2	59,8	>100,0%
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	163,5	-30,7	>100,0%
Cashflow	16,2	86,6	-81,3%

1) Der Ausweis der Ergebniskennzahlen des Vorjahres erfolgt auf einer Pro-forma-Basis; sie zeigt den BUWOG GmbH Unternehmensbereich und reflektiert damit die BUWOG Group, als hätte sie für das gesamte Geschäftsjahr vom 1. Mai 2013 bis 30. April 2014 bestanden.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von EUR 103,9 Mio. (EUR 57,5 Mio.) resultiert im Wesentlichen aus dem Vermietungsergebnis und der Veränderung des Working Capitals.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit beträgt EUR -251,2 Mio. (EUR 59,8 Mio.) und beinhaltet vor allem die Nettoinvestitionen für den Ankauf von Immobilienbeständen und die positiven Cashflows aus dem Verkauf von Immobilienbeständen.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von EUR 163,5 Mio. (EUR -30,7 Mio.) ergibt sich aus den Finanzierungen für den Erwerb von Immobilienbeständen in Deutschland. Demgegenüber stehen die laufenden Tilgungen und Zinszahlungen sowie die Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2013/14.

NACHHALTIGE UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Ökonomie, Ökologie und soziale Verantwortung – alle drei Dimensionen der Nachhaltigkeit sind in der BUWOG Group seit jeher von großer Wichtigkeit. Nur wenn sie zueinander in Balance gebracht werden und die Interessen aller Stakeholder gleichberechtigt Berücksichtigung finden, kann der Unternehmenserfolg langfristig abgesichert werden. Aus dieser Überzeugung heraus fokussiert die BUWOG Group den Erhalt und die Schonung der Umwelt und den Klimaschutz ebenso wie die optimalen Entfaltungsmöglichkeiten für Menschen und eine verantwortungsvolle, wirtschaftlich erfolgreiche Unternehmensführung. Diesen Balanceakt meistert die BUWOG Group in ihrem Kerngeschäft, dem Errichten und Bewirtschaften von Gebäuden, tagtäglich: Bei der Planung von Immobilien und der Materialauswahl wird auf Qualität, Haltbarkeit, Umweltverträglichkeit und Wirtschaftlichkeit geachtet. Gleichzeitig wird das Wohlbefinden der Bewohner der von der BUWOG Group errichteten und verwalteten Wohnungen, unter dem Motto „Glücklich wohnen“, in den Vordergrund gestellt. Auch das Engagement für soziale und kulturelle Projekte ist ein fixer Bestandteil der Unternehmensphilosophie. Und nicht zuletzt sind es die Mitarbeiter der BUWOG Group, denen durch Förderung, Weiterbildung und freiwillige Sozialleistungen großer Respekt entgegengebracht wird. Kurz: Nachhaltigkeit wird in der BUWOG Group in all ihren Facetten gelebt – sie ist das Fundament der Unternehmenskultur.

KLIMASCHUTZ UND ENERGIEMANAGEMENT

Die BUWOG Group (Österreich) ist seit dem Jahr 2007 klima:aktiv-Programmpartner und nimmt als Vorreiter des betrieblichen Klimaschutzes seit 2011 am klima:aktiv pakt2020 teil. Die BUWOG Group ist damit eines von elf österreichischen Großunternehmen und das einzige Immobilienunternehmen, das sich freiwillig, aber verbindlich verpflichtet hat, die österreichischen Klimaziele bis zum Jahr 2020 zu erreichen (Basis 2005).



Unter professioneller Begleitung des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft (Ministerium für ein lebenswertes Österreich – BMLFUW) gehört die BUWOG Group zu den Vorbildern und Wegbereitern für klimaverträgliches Wirtschaften, das über die Inanspruchnahme von Förderungen und die Einhaltung von Vorschriften deutlich hinausreicht.

Bei der Sanierung, dem Neubau und auch beim laufenden Betrieb von Objekten der BUWOG Group wird durch gezielte Maßnahmen alles darangesetzt, maximale Effekte und dauerhafte Erfolge im Sinne der Nachhaltigkeit zu generieren. Die Basis für die Analyse und Planung derartiger Maßnahmen sind umfassende, von der BUWOG Group regelmäßig erhobene Energieverbrauchsdaten. Diese Vorgehensweise unterscheidet die BUWOG Group von vielen anderen Unternehmen im Immobiliensektor.

AMBITIONIERTE ZIELSETZUNGEN

Im Rahmen einer exakt definierten Energiepolitik erfolgte die Implementierung eines zertifizierten Energiemanagementsystems nach ISO 50001, das eine effiziente Verbrauchskontrolle und die entsprechende Planung von Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz ermöglicht. Die energetische Bewertung im Zuge der jährlichen Berichtslegung des klima:aktiv pakt2020 sowie die Auditierung des Energiemanagementsystems durch Externe ermöglichen eine regelmäßige Aktualisierung und Überprüfung der Zielerreichung hinsichtlich geplanter Maßnahmen im Rahmen der Energiepolitik.

Um eine effiziente Erfüllung gewährleisten zu können, bemüht sich die BUWOG Group, geeignete und effektive technologische, organisatorische und verhaltensändernde Vorkehrungen gemäß dem Maßnahmenplan zu ergreifen. Darüber hinaus werden definierte Energieverbrauchszahlen regelmäßig gemessen, aufgezeichnet und analysiert, und die Mitarbeiter werden aktiv in die Umsetzung der Energiepolitik miteinbezogen. Für die Koordination und Umsetzung der Energiepolitik wurde ein Energiemanager innerhalb der BUWOG Group bestellt.

Übergeordnetes Ziel ist es, durch die Vereinbarung für den klima:aktiv pakt2020 mit dem österreichischen Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft die österreichischen Energie- und Klimaziele je nach Potenzial so weit wie möglich zu unterstützen. Auf Basis der Werte von 2005 gelten

- eine 16%ige Reduktion der Treibhausgas-Emissionen,
 - eine 20%ige Steigerung der Energieeffizienz und
 - die Deckung von 34% des Gesamtenergiebedarfs durch erneuerbare Energieträger
- als Minimalziele und Perspektiven zur Optimierung des Energieverbrauchs.

Die Ziele, die sich die BUWOG Group gesteckt hat, sind jedoch noch ambitionierter:

NACHHALTIGKEITZIELE DER BUWOG GROUP IN ÖSTERREICH (BIS 2020)

Handlungsfeld	Zielwert 2013	Istwert 2013	Zielwert 2020
 Emissionen max. Treibhausgase (CO₂) in Tonnen pro Jahr	46.072	38.062	44.993
 Energieeffizienz in kWh/m ² pro Jahr	115,8	112,7	107,7
 Anteil erneuerbare Energie am Gesamtverbrauch in %	30,2	36,2	34,0
 Anteil erneuerbare Energie am Fuhrpark in %	6,9	7,2	10,2

PROZESS ENERGIEMANAGEMENTSYSTEM (ENMS)

Die Datenerhebung im Energiemanagementsystem (EnMS) erfolgt nach Kalender-, nicht nach Geschäftsjahr. Im März des jeweiligen Jahres erfolgt in der BUWOG Group Österreich der Start-up zur Datenerhebung aus dem vorigen Kalenderjahr, gleichzeitig wird mit dem Abschluss des laufenden EnMS-Prozesses begonnen. Im Mai wird ein internes EnMS-Audit durchgeführt und im Anschluss der Management-Review dem Vorstand präsentiert. Ebenfalls im Mai wird bereits ein Entwurf des klima:aktiv pakt2020-Berichts erstellt, welcher im Juni an die Energieagentur zur Überprüfung übermittelt wird. Nach Freigabe des Management-Reviews durch den Vorstand wird der endgültige klima:aktiv pakt2020-Bericht an die österreichische Energieagentur übermittelt. Den Jahresabschluss im EnMS-Prozess bildet das externe EnMS-Audit, welches ebenfalls im Juni erfolgt.

Die im März begonnene Datenerhebung läuft über das gesamte Jahr und endet mit der Berichterstattung im Rahmen des klima:aktiv pakt2020.

Dieser Prozess hat zur Folge, dass im Geschäftsbericht Energiedaten aus dem Berichtsjahr noch nicht zur Verfügung stehen, unten stehende ausgewählte Daten beziehen sich großteils auf das Kalenderjahr 2013.

Bauen und Sanieren. Im Jahr 2013 wurden 472 Wohneinheiten in 17 Objekten der BUWOG Group Österreich saniert. Die quantitativen Effekte werden mit 1.696 MWh angenommen und aus der sanierten Wohnnutzfläche von 42.410 m² und einer durchschnittlichen Einsparung von 40 kWh/m²a berechnet. In 29 Anlagen wurden Energieeffizienzmaßnahmen an Heizungsanlagen vorgenommen (Anlagentausch, Dämmung etc.). Das Potenzial wird auf 10% des Vorjahresverbrauchs der optimierten Objekte geschätzt. Für 2013 ergeben sich somit rund 620 MWh.

Energetische Gebäudesanierung ist auch mit der Überprüfung von Beleuchtungsmitteln in den Allgemeinflächen von BUWOG-Objekten verbunden. In Neubauprojekten werden Bewegungsmelder eingesetzt, um nicht nur eine Energieeinsparung, sondern durch Zonierungen in der Beleuchtung und durch geringere Schaltzyklen auch eine längere Lebensdauer von Leuchtmitteln zu erwirken. Für die allgemeinen Teile der Wohngebäude in Österreich sowie für die Wiener BUWOG-Zentrale und die ESG-Zentrale in Villach bezieht die BUWOG Group zertifizierten Grünstrom (Ökostrom UZ46).

Im aktuell größten Neubauprojekt „52 Grad Nord“ in Berlin Treptow-Köpenick wird von der BUWOG Group ein privates Nahwärmenetz errichtet, dessen Energie durch Blockheizkraftwerke und geothermische Flusswassernutzung alle Wohneinheiten versorgen wird.

Zur Verbesserung der kleinklimatischen Bedingungen investiert die BUWOG Group im Zuge von Neubauten und Sanierungen verstärkt in Dach- und Fassadenbegrünungen. Dadurch kann ein nennenswerter Beitrag zur Vermeidung von Wärmeinseleffekten in dicht verbauten Gebieten geleistet werden.

In Neubauprojekten der BUWOG Group in Österreich werden verstärkt E-Tankstellen für E-Pkws und E-Fahrer errichtet.

klima:aktiv GOLD-Auszeichnung für BUWOG-Projekt in Kierling/Klosterneuburg. Die Sanierung der Wohnhausanlage in der Kierlinger Hauptstraße in Klosterneuburg (Österreich) zählt zu den Vorzeigeprojekten der BUWOG Group. Die Liegenschaft wurde in den 1970er Jahren errichtet und umfasst 24 Wohnungen. Die Wohnanlage wurde aufgestockt und durch Zubauten am Grundstück nachverdichtet. Der Dachausbau ersetzte Wärmedämm- und Sanierungsmaßnahmen am bestehenden Dach und konnte zur Finanzierung der hochwertigen Sanierung des Bestandes beitragen. Wärmeverluste wurden bei der Sanierung durch Vollwärmeschutz und neue (Passivhaus-)Fenster minimiert. Das Erreichen des Passivhausstandards für die Gebäudehülle ermöglicht eine Beheizung über ein in den vorhandenen Installationsschächten neu installiertes Belüftungssystem. Die Wärme sowohl für die Heizung als auch für das Warmwasser liefert für beide Bauteile eine gemeinsame zentrale Biomasse-(Pellets-)Anlage. Auf den südseitigen Dächern der Altbauaufstockung wurden 90 m² thermische Solar-Kollektoren installiert.

Im November 2014 wurde dieses Projekt im Rahmen einer klima:aktiv-Veranstaltung vom österreichischen Bundesminister Andrä Rupprechter ausgezeichnet. Das Objekt hat 925 von 1.000 möglichen klima:aktiv Gebäudestandard-Punkten erreicht. Es vereint höchste energetische und ökologische Qualität mit professioneller Ausführung und entspricht damit dem Gebäudestandard klima:aktiv GOLD.

Betriebliche Maßnahmen zur Energieeinsparung. Um Dienstreisen – vor allem Flugreisen zwischen den BUWOG-Standorten in Österreich und in Deutschland – möglichst gering zu halten, wurde im Berichtsjahr die Telemekonzern-Software „Microsoft Lync“ installiert. Als Ersatz für Auto-Dienstreisen wird verstärkt darauf geachtet, dass Mitarbeiter den öffentlichen Verkehr oder Poolautos aus dem BUWOG-Fuhrpark nutzen.

In der BUWOG Group wird weiterhin an der Ausweitung des Fuhrparks auf alternative Antriebsarten gearbeitet. Sowohl in Österreich als auch in Deutschland wurde der Fuhrpark um drei Autos mit alternativen Antriebsarten erweitert. Ebenso investiert die BUWOG Group in die Förderung der E-Mobilität der Mieter durch die Errichtung von E-Tankstellen.

Im Bereich der Verwaltung konnte der Papierverbrauch im Jahr 2013 durch die Umstellung der Drucker/Kopierer auf standardmäßig doppelseitigen Druck und durch Sensibilisierung der Mitarbeiter im Rahmen interner Schulungen auf 5,66 Tonnen Papier im Vergleich zum Vorjahr halbiert werden.

FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

Die BUWOG Group war im Geschäftsjahr 2014/15 an folgenden F&E-Projekten beteiligt:

- „Low Energy Apartment Futures – LEAF“ (vormals LER-MUH)
- „Innovative Systemkonzepte für den Strom erzeugenden Dachgarten der Zukunft“

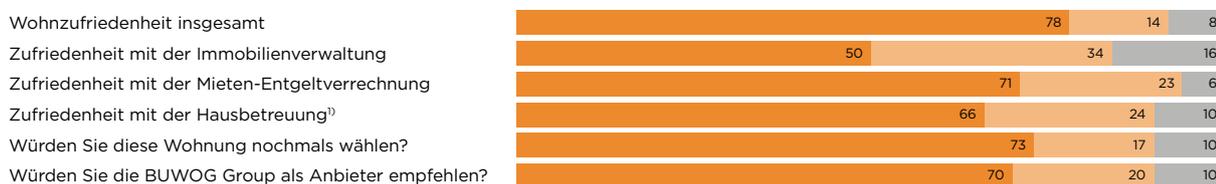
KUNDENKOMMUNIKATION

Kundenbefragungen. Die BUWOG Group führt regelmäßig Kundenbefragungen durch, da im Unternehmen seit jeher die Überzeugung herrscht, dass der hohe geltende Qualitätsstandard nur gehalten und Verbesserungen nur durchgeführt werden können, wenn Kundensicht und Kundenzufriedenheit bekannt sind und fundiert erhoben werden. Die Kundenbefragungen werden zu einem großen Teil – unter fachkundiger Begleitung eines Marktforschungsunternehmens – von Mitarbeitern der BUWOG Group selbst durchgeführt. Dieser Zugang bietet den Vorteil, sehr rasch und zielgerichtet auf hausinterne Themenwünsche reagieren zu können, und es ermöglicht im Nachgang kurzfristige und objektübergreifende Detailauswertungen. Die aus den Befragungen gewonnenen Erkenntnisse dienen der BUWOG Group auch als Frühwarnsystem bei Bestandsproblemen sowie als Erfolgskontrolle, z.B. im Neubau oder bei Sanierungen.

Die Kundenbefragungen für das Geschäftsjahr 2014/15 fokussierten sich auf den Verwaltungsbestand der BUWOG Group in Österreich, wobei insgesamt 53 Objekte mit 2.314 Haushalten befragt wurden. Die durchschnittliche Rücklaufquote ist seit Jahren konstant hoch und liegt im Geschäftsjahr bei 45% und damit knapp über dem Vorjahreswert.

AUSGEWÄHLTE ERGEBNISSE DER KUNDENBEFRAGUNG

in %



1) z.B. Reinigung, Winterdienst etc.
n = 53 Objekte mit 2.314 Haushalten

■ zufrieden/ja ■ neutral ■ unzufrieden/nein

Kundenzufriedenheit bei Sanierungen. In vier Objekten wurde im Berichtszeitraum die Zufriedenheit mit einer kürzlich abgeschlossenen Großsanierung abgefragt. Dabei zeigt sich eine durchgehend hohe Zufriedenheit mit dem Sanierungsergebnis, Verbesserungsbedarf konnte die BUWOG Group bei der Information der Kunden im Zuge von Sanierungsprojekten feststellen. Als Erkenntnis daraus plant die BUWOG Group aktuell ein eigenes Kundenmagazin, das künftig betroffenen Mietern in Objekten, in denen Großsanierungen geplant sind, bessere Information, individuell auf das jeweilige Projekt zugeschnitten, zur Verfügung stellen soll.

KUNDENZUFRIEDENHEIT BEI SANIERUNGEN

in %



n = 4 Objekte

■ zufrieden/ja ■ neutral ■ unzufrieden/nein

KOMMUNIKATION UND SOZIALES ENGAGEMENT DER BUWOG GROUP

BUWOG ermöglicht mit Spendenaktion ein Haus in Afrika. Die BUWOG Group hat zu Weihnachten 2014 auf Geschenke für Geschäftspartner verzichtet und stattdessen mit einer Spende an den gemeinnützigen Verein AMINA – Aktiv für Menschen in Not Austria den Bau eines Hauses für Straßenkinder im Senegal unterstützt. Zusätzlich wurde unter den BUWOG-Mitarbeitern zu einer Spendenaktion für die Straßenkinder in Saint Louis im Norden Senegals aufgerufen.

Oase 22 – Caritas-Quartiersmanagement und Auszeichnung im Rahmen des Wiener Wohnbaupreises. Anfang Mai 2015 wurde das Wohnprojekt Oase 22 (Adelheid-Popp-Gasse 1 in Wien-Donaustadt) mit dem BUWOG-Bauteil BOA im Rahmen des Wiener Wohnbaupreises mit der „Anerkennung für Quartiersentwicklung“ ausgezeichnet. Die Quartiersentwicklung wird in der Oase professionell von einem Team der Caritas begleitet, das es sich zum Ziel gesetzt hat, Möglichkeiten für Begegnung, Dialog und Mitgestaltung unter den Bewohnern zu schaffen und eine lebendige Nachbarschaft zu fördern. Das Caritas-Team bildet im Quartier – neben der Organisation zahlreicher Gemeinschaftsaktivitäten – eine Anlaufstelle für soziale und kulturelle Fragen und versucht bei Nachbarschaftskonflikten zu vermitteln.

Frauenhäuser. Ehrliches soziales Engagement ist der BUWOG Group ein aufrichtiges Anliegen. Sowohl in Wien als auch in Villach unterstützt die BUWOG Group Frauenhäuser. Im Rahmen einer Kooperation werden zusätzlich kostenlos zwei Wohnungen in Wien und eine Wohnung in Villach den dort ansässigen Kooperationspartnern als „Notfallwohnungen“ zur Verfügung gestellt. Genutzt werden diese von Klientinnen der Frauenhäuser, die über längere Zeit eine Wohnmöglichkeit benötigen. Vor allem für Frauen mit Kindern stellen Notfallwohnungen eine wertvolle Ergänzung des Hilfsangebots der Frauenhäuser dar. Die drei von der BUWOG Group zur Verfügung gestellten Wohnungen haben jeweils drei Zimmer und sind möbliert.

Flüchtlingswohnungen. Durch die vielen weltweiten Krisen und humanitären Katastrophen, wie etwa den noch immer anhaltenden Bürgerkrieg in Syrien, ist Europa aktuell mit starken Flüchtlingsströmen konfrontiert. In den Ländern Österreich und Deutschland, in denen die BUWOG Group aktiv ist, gibt es in Flüchtlingszentren immer wieder Engpässe. Für die BUWOG Group ist es daher selbstverständlich, Wohnungen aus ihrem Bestand daraufhin zu prüfen, ob sie für die Unterbringung von Flüchtlingen infrage kommen. Außerhalb des Berichtszeitraums konnten so bereits im österreichischen Pöckstein (Kärnten) sechs und in Salzburg zwei freie Wohnungen an in der Flüchtlingsbetreuung tätige Institutionen vermietet werden. Weitere BUWOG-Wohnungen in Kärnten sollen bald von Flüchtlingen bezogen werden.

Kultursponsoring. Die BUWOG Group ist stolzer Förderer der Wiener Staatsoper und des Theaters an der Wien (inkl. junge Künstler der Kammeroper).

Marketing & Kommunikation. Die BUWOG Group nützt ihre internen und externen Kommunikationskanäle intensiv, um über die oben angeführten sozialen und kulturellen Engagements zu informieren und Kunden und Mitarbeiter für Nachhaltigkeitsthemen zu sensibilisieren. Als wichtiges Kommunikationstool wurde dazu im Geschäftsjahr der BUWOG Blog (<http://blog.buwog.com>) eingeführt.

DIE BUWOG AG IM VÖNIX NACHHALTIGKEITSINDEX



Im Juni 2014 wurde die BUWOG AG bereits bei der ersten Gelegenheit nach ihrem Börsengang in den VÖNIX Nachhaltigkeitsindex aufgenommen. Der VBV-Österreichischer Nachhaltigkeitsindex (VÖNIX) ist ein kapitalisierungsgewichteter Preisindex, bestehend aus jenen börsennotierten österreichischen Unternehmen, die hinsichtlich sozialer und ökologischer Leistungen führend sind. Jährlich findet eine Überprüfung des VÖNIX Nachhaltigkeitsindex statt, bei der die teilnehmenden Unternehmen einer neuerlichen Nachhaltigkeitsanalyse unterzogen werden. Auch die Leistungen der BUWOG AG im aktuellen Berichtsjahr haben die Prüfer des VÖNIX überzeugt, und so wurde die BUWOG AG für 2015/16 erneut als Mitglied des VÖNIX Nachhaltigkeitsindex bestätigt.

MITARBEITER UND SOZIALE VERANTWORTUNG

Gemeinsam erfolgreich. Das Geschäftsjahr 2014/15 war für die Mitarbeiter der BUWOG Group ein sehr spannendes. Durch die Integration von 311 Mitarbeitern, den Verkauf der BUWOG Facility Management und die Abspaltung von der IMMOFINANZ mussten sich die Mitarbeiter auf neue Strukturen und teils auch neue

Aufgaben einstellen. Die Mitarbeiter haben dies mit großer Flexibilität und großem Arbeitseinsatz geschafft und unter Führung der Vorstände und des Managements eine neue erfolgreiche BUWOG Group etabliert.

Das starke, hoch engagierte Team ist und bleibt der zentrale Erfolgsfaktor der BUWOG Group. Die BUWOG Group sieht in der Qualifikation und Motivation ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einen essenziellen Faktor des Unternehmenserfolgs und der Unternehmenswerte.

Die diesjährige Mitarbeiterbefragung hat gezeigt, dass die Mitarbeiter der BUWOG Group in Deutschland und Österreich sehr zufrieden mit ihren Arbeitsplätzen und ihrer Arbeitsumgebung sind. In der BUWOG herrscht die Überzeugung, dass auch das ein wichtiger Faktor für den Erfolg des Unternehmens ist. Wertschätzung und optimale Arbeitsbedingungen spiegeln die Wertehaltung unseres Unternehmens wider. Als Kritikpunkt konnten durch die Befragung Defizite in der Kommunikation zwischen Führungskräften und Mitarbeitern festgestellt werden. Diese Kritik wird ernst genommen, und es wurden bereits erste Maßnahmen zur Verbesserung eingeleitet.

Alle Führungskräfte, aber auch die Mitarbeiter wurden aufgefordert, offen zu kommunizieren. Während Führungskräfte regelmäßige Jour fixes mit ihren Mitarbeitern abhalten – sind die Mitarbeiter angeregt, Fragen zu stellen und Informationen einzufordern.

Um in weiterer Folge motivierte und kompetente Arbeitnehmer zu gewinnen und zu halten, sie in den richtigen Positionen einzusetzen, sie zu fördern und zu fordern – dafür sorgt die Personalabteilung in enger Zusammenarbeit mit den Führungskräften: Wesentliche Aufgabe dieser Abteilung ist neben Personalmanagement und Recruiting vor allem die Personal- und Organisationsentwicklung.

Im Geschäftsjahr 2014/15 lag das Hauptaugenmerk der Personalarbeit auf der Integration der rund 300 neuen Mitarbeiter in Deutschland und dem Aufbau vollständiger eigener Strukturen im Rahmen der Management-Plattform für die „neue“ BUWOG Group.

Österreich – Deutschland, ein Team. In mehreren Veranstaltungen hat die BUWOG Group die neuen Kollegen aus Deutschland begrüßt und willkommen geheißen. In diesen Veranstaltungen fand ein starker Austausch von Arbeitsaufgaben und Abläufen statt. Im Sinne von Best Practice wurde die effizientere Arbeitsweise übernommen und in dem jeweiligen Bereich implementiert. Den Abschluss bildete das Mitarbeiterereignis in Hamburg im März 2015. Die zweitägige Veranstaltung „Kurs Zukunft II“ diente neben den inhaltlichen Themen dem besseren Kennenlernen und dem persönlichen Vernetzen über die Grenzen hinaus.

Kaskadierungsprozess Kurs Zukunft. Am Anfang eines jeden Kalenderjahres starten die Vorstände den Kaskadierungsprozess. Die Herren des Vorstands treffen einander, um eine Standortbestimmung vorzunehmen, Strategien zu diskutieren und den Kurs der BUWOG Group für das kommende Geschäftsjahr zu planen. Ein großes und wichtiges Thema im abgeschlossenen Geschäftsjahr war unter anderem das Ergebnis der Mitarbeiterbefragung. Nach dieser ersten Abstimmung wird das Topmanagement, das aus Geschäftsführern und dem Vorstand besteht, zu einem Workshop eingeladen. Gemeinsam wird dann an der Umsetzung und Ressourcenplanung gearbeitet. Im dritten Schritt werden die Abteilungsleiter zu einem zweitägigen Workshop eingeladen. Hier geht es um die Einbindung aller leitenden Angestellten in die bevorstehenden Aufgaben, aber natürlich auch um ein stärkeres Zusammenwachsen unter den Führungskräften. Neben zahlreichen Workshops, Gruppenarbeiten und Vorträgen gibt es die Möglichkeit zu einem persönlichen Austausch in den Pausen und am Abend. Den Abschluss bildet die Großgruppenveranstaltung, die dieses Jahr in Hamburg stattgefunden hat.

Über 530 Mitarbeiter haben an einem informativen, abwechslungsreichen und unterhaltsamen 2-Tagesprogramm in Hamburg teilgenommen. Den Auftakt hat das Vorstandsinterview gebildet. Hier haben CEO Daniel Riedl und CFO Ronald Roos einen Rückblick auf die vergangenen Monate als AG gegeben, aber auch den Ausblick für die kommenden Monate und das nächste Geschäftsjahr gezeichnet. Gemeinsam haben alle BUWOG Group-Mitarbeiter an wichtigen Themen gearbeitet. Ein abwechslungsreiches Rahmenprogramm hat zur Vernetzung untereinander beigetragen, und auch hier ist der Spaß nicht zu kurz gekommen. Der gesamte Prozess wurde von einem Berater und der Personal- und Organisationsabteilung begleitet und unterstützt.

Integration neuer Mitarbeiter. Bei den regelmäßig stattfindenden Onboarding Days erhalten die neuen Kollegen einen guten Gesamtüberblick der BUWOG Group und haben die Möglichkeit, die Vorstandsmitglieder persönlich kennenzulernen. Zudem stellen in diesen beiden Tagen die Abteilungsleiter ihre Tätigkeitsfelder vor und geben dadurch einen guten Einblick in die unterschiedlichen Geschäftsbereiche.

Ausbildung ist uns wichtig! Das Weiterbildungsprogramm wurde intern und extern erweitert. Zusätzlich zu vielen fachlichen und persönlichen Weiterbildungen wurde ein spezielles Ausbildungsprogramm für Immobilienwirtschaft ins Leben gerufen, bei dem die Mitarbeiter in zehn Modulen geschult werden. Mit diesem Ausbildungsprogramm soll den Mitarbeitern die Möglichkeit geboten werden, einen Einblick in die wichtigsten unternehmensspezifischen Themen zu erhalten und sich essenzielles Grundwissen im Immobilienbereich anzueignen. Führungskräfte und Mitarbeiter der BUWOG Group konnten dazu gewonnen werden, im Rahmen dieses Ausbildungsprogramms Vorträge zu halten – wir nutzen somit das Know-how im Unternehmen. Dieses Jahr haben an die 100 Mitarbeiter an dem Programm teilgenommen, davon haben über 80 Mitarbeiter an allen Modulen teilgenommen und ein Zertifikat für die Teilnahme erworben.

Karriere bei der BUWOG Group. Das BUWOG-Team zeichnet sich durch hohe Eigenverantwortung, Leistungsbereitschaft, Flexibilität und Professionalität aus. Als Ausdruck der Wertschätzung und mit dem Ziel, die Mitarbeiter kontinuierlich zu fördern und weiterzuentwickeln, werden in jährlichen Mitarbeitergesprächen klare Ziele vereinbart. Individuelle Fortbildungspläne – in Form von Einzelschulungen oder Gruppentrainings – nehmen dabei einen hohen Stellenwert ein, da sie sowohl zur fachlichen Höherqualifizierung als auch zur Teamentwicklung beitragen. Das diesbezügliche Angebot reicht von fachspezifischen Seminaren, wie z.B. zu den Themen Wohnungsgemeinnützigkeits- und Mietrechtsgesetz, bis hin zu persönlichkeitsbildenden Seminaren in Anlehnung an das Process Communication Model®.

Im Rahmen von Workshops werden Instrumente und Methoden zu Führungsthemen wie „Mitarbeitergespräch“, „Change-Prozesse“, „Coaching“, „Praxisbezogene Techniken für Führung und Teamarbeit“ oder „Management Skills“ erarbeitet. So soll ein wesentlicher Beitrag zur Vereinheitlichung der Führungskultur im Unternehmen geleistet werden. Aufsetzend auf die Mitarbeiterbefragung und die Führungskräfte-Workshops wird sich das Führungskräfte-Training vermehrt der Themen Kommunikation und Führungs-Skills annehmen.

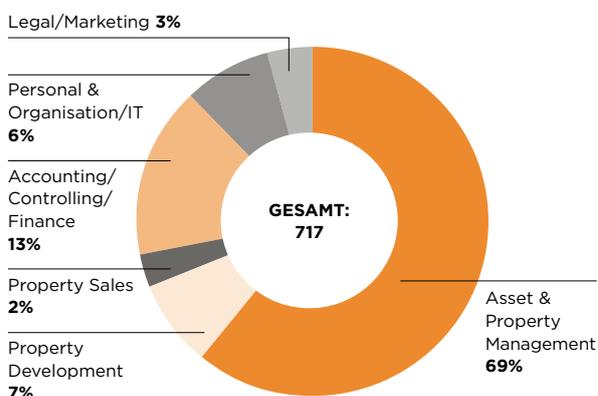
Zahlen und Fakten. Zum 30. April 2015 waren 717 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bzw. 679 Vollzeitäquivalente in den vollkonsolidierten Gesellschaften der BUWOG Group tätig. Im Vorjahr betrug die Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zum Stichtag 430 bzw. 406 Vollzeitäquivalente.

Die Erhöhung der Mitarbeiterzahl begründet sich vor allem durch die Übernahme der Management-Plattform im Zuge der Bestandsportfoliozuzäufe in Deutschland sowie den Aufbau von Zentralbereichen, die vor der Abspaltung durch die IMMOFINANZ AG als Konzernmuttergesellschaft wahrgenommen wurden.

Der Altersdurchschnitt der BUWOG-Mitarbeiter beträgt rund 42 Jahre. Damit bietet die BUWOG Group einen attraktiven Mix aus Erfahrung – rund 35% mit mehr als zehn Jahren Unternehmenszugehörigkeit – und jungen Mitarbeitern. Das Kerngeschäft der BUWOG Group umfasst Asset Management, Property Development und Property Sales. In diesen drei Bereichen sind insgesamt rund 78% der Vollzeitäquivalente beschäftigt. Die nachfolgenden Grafiken zeigen die Aufteilung der Angestellten nach ihrer regionalen Zuordnung sowie nach ihren operativen Einsatzgebieten.

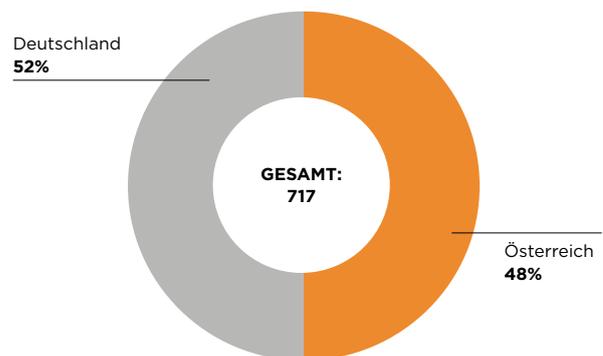
MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER

zum 30. April 2015 nach Tätigkeitsbereichen



MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER

zum 30. April 2015 nach Regionen



Gelebte Vielfalt und Chancengleichheit. Ein zentrales Anliegen des Unternehmens ist, die Chancengleichheit zwischen Frauen und Männern sicherzustellen. Der Frauenanteil an der Gesamtbelegschaft beläuft sich auf 57% und bei Führungspositionen auf 27%.

Miteinander fördern. Die BUWOG-Mitarbeiter zeichnen sich durch hohes Engagement und überdurchschnittliche Leistungsbereitschaft aus. Der Unternehmensführung ist es deshalb ein wichtiges Anliegen, den Wohlfühlfaktor durch Gemeinschaftsaktivitäten, wie den jährlichen Business Run, Abteilungstage, an welchen gemeinsam mit den engen Kolleginnen und Kollegen etwas unternommen wird, oder Property Tours, bei denen Mitarbeitern die Bestands- und Neubauprojekte gezeigt werden, zu fördern und zu unterstützen. Diese Aktivitäten stärken das Zusammengehörigkeitsgefühl. Zu aktuellen internen Themen wird die Belegschaft über das Intranet und das In-House-TV informiert. Im hauseigenen Café können die Beschäftigten bei kostenlosem Kaffee, Mineralwasser oder Obst nicht nur kurze Erholungspausen einlegen, sondern auch Arbeitsbesprechungen abhalten. 2014 wurde zudem ein regelmäßiges „HR-Frühstück“ initiiert, zu dem die Personalabteilung einlädt. Im Rahmen dieses „HR-Frühstücks“ werden die Mitarbeiter von den Projektleitern bzw. den Abteilungen über aktuelle Themen und Projekte informiert. Im Weiteren haben die Mitarbeiter die Möglichkeit, den Vorstandsmitgliedern Fragen zu aktuellen Themen zu stellen, welche gerne beantwortet werden. Am Ende jedes „HR-Frühstücks“ werden die neuen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vorgestellt sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter geehrt, die eine Ausbildung abgeschlossen haben.

Darüber hinaus stellt die betriebliche Gesundheitsförderung einen wesentlichen Bestandteil unserer Aktivitäten dar. Neben Betriebsarzt, Arbeitspsychologen und der Sicherheitsfachkraft bietet die BUWOG Group zweimal jährlich einen Gesundheitstag an, an dem die Themen Bewegung/Ergonomie, Ernährung, Psychologie und Teambuilding von Fachkräften vorgetragen werden. Außerdem bietet die BUWOG Group den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern die Möglichkeit, sich einem medizinischen Check zu unterziehen.

Als Reaktion auf die Ergebnisse der Mitarbeiterbefragung wurden in Zusammenarbeit mit Arbeitspsychologen Workshops zu den Themen Stress, Konfliktmanagement, Kommunikation, Teamentwicklung und Entspannung angeboten, die von den Mitarbeitern stark angenommen wurden.

Ein konsequent verfolgter Gleichbehandlungsgrundsatz, Gleitzeit und Teleworking-Möglichkeiten sind in der BUWOG Group tragende Säulen der Work-Life-Balance der Mitarbeiter. Zudem werden attraktive Sozialleistungen, ein Pensionskassensystem, Altersvorsorge und diverse Mitarbeitervorteile angeboten.

RISIKOBERICHTERSTATTUNG

Als Immobilienbestandshalter und -entwickler ist die BUWOG Group unterschiedlichen Risiken ausgesetzt. Mit einem effektiven und konsequenten Risikomanagement stellt das Unternehmen sicher, dass Entwicklungen, die strategische und operative Ziele gefährden könnten, rechtzeitig erkannt und in den jeweiligen Entscheidungsprozessen berücksichtigt werden.

Die BUWOG Group betreibt in allen Bereichen ein aktives Risikomanagement. Um den Anforderungen eines professionellen Risikomanagementsystems gerecht zu werden, wurde im Laufe des Geschäftsjahres 2014/15 eine neue Software für die Administration der Risiken implementiert. Dadurch wird ein einheitliches, nachvollziehbares und systemisches Vorgehen ermöglicht. Interne Richtlinien, Reporting-Systeme und Kontrollmechanismen, die eine Überwachung, Bewertung und Steuerung der Risiken des operativen Geschäfts ermöglichen, wurden im gesamten Unternehmen etabliert und laufend optimiert. Das Risikomanagement wird in der BUWOG Group auf allen Ebenen wahrgenommen und vom Vorstand verantwortet, der in alle risikorelevanten Entscheidungen eingebunden ist. Zusätzlich hat die BUWOG Group zur Früherkennung und Überwachung von Risiken das Interne Kontrollsystem (IKS) weiter optimiert. Zu weiteren Ausführungen zum IKS wird auf den Unterpunkt IKS verwiesen.

Innerhalb des Risikoprozesses werden die Risiken auf Unternehmensebene und in den operativen Einheiten laufend identifiziert und analysiert. Für jedes Risiko wird die Eintrittswahrscheinlichkeit sowie der potenzielle Schaden erhoben. Gemeinsam mit dem Risikomanager und dem Risikoeigner des jeweiligen Bereichs werden Maßnahmen beziehungsweise Kontrollen zur Gegensteuerung der Risiken sowie zur Schadensminimierung getroffen.

Die bedeutendsten Risikofaktoren sind finanzielle sowie markt- und immobiliespezifische Risiken. Die wesentlichen finanziellen Risikofaktoren ergeben sich aus Änderungen von Zinssätzen sowie aus der Verschlechterung der Bonität und Zahlungsfähigkeit von Kunden und Geschäftspartnern.

Markt- und immobiliespezifische Risiken resultieren aus der mikro- bzw. makroökonomischen Entwicklung bzw. aus Entwicklungen auf Immobilienebene. Dazu zählen das Marktpreisrisiko und die Wettbewerbssituation sowie das Transaktionsrisiko.

FINANZIELLES RISIKOMANAGEMENT

Allgemeines

IFRS 7.31 verlangt Angaben, die es dem Bilanzleser ermöglichen, Art und Umfang der aus Finanzinstrumenten resultierenden Risiken, denen das Unternehmen zum Bilanzstichtag ausgesetzt ist, zu beurteilen.

Als Immobilienbestandshalter und -entwickler ist die BUWOG Group unterschiedlichen Risiken ausgesetzt. Mit einem effektiven und konsequenten Risikomanagement stellt das Unternehmen sicher, dass Entwicklungen, die strategische und operative Ziele gefährden könnten, rechtzeitig erkannt und in den jeweiligen Entscheidungsprozessen berücksichtigt werden.

Die BUWOG Group betreibt in allen Bereichen ein aktives Risikomanagement. Um den Anforderungen eines professionellen Risikomanagementsystems gerecht zu werden, wurde im Laufe des Geschäftsjahres 2014/15 eine neue Software für die Administration der Risiken implementiert. Dadurch wird ein einheitliches, nachvollziehbares und systemisches Vorgehen ermöglicht. Interne Richtlinien, Reporting-Systeme und Kontrollmechanismen, die eine Überwachung, Bewertung und Steuerung der Risiken des operativen Geschäfts ermöglichen, wurden im gesamten Unternehmen etabliert und laufend optimiert. Das Risikomanagement wird in der BUWOG Group auf allen Ebenen wahrgenommen und vom Vorstand verantwortet, der in alle risikorelevanten Entscheidungen eingebunden ist. Zusätzlich hat die BUWOG Group zur Früherkennung und Überwachung von Risiken das Interne Kontrollsystem (IKS) weiter optimiert. Das IKS wird im Lagebericht beschrieben. Interne Prüfer beurteilen Funktion und Effizienz des IKS.

Innerhalb des Risikoprozesses werden die Risiken auf Unternehmensebene und in den operativen Einheiten laufend identifiziert und analysiert. Für jedes Risiko wird die Eintrittswahrscheinlichkeit sowie der potenzielle Schaden erhoben. Gemeinsam mit dem Risikomanager und dem Risikoeigner des jeweiligen Bereiches werden Maßnahmen beziehungsweise Kontrollen zur Gegensteuerung der Risiken sowie zur Schadensminimierung getroffen.

Die bedeutendsten Risikofaktoren sind finanzielle sowie markt- und immobiliespezifische Risiken. Markt- und immobiliespezifische Risiken werden im Lagebericht näher erläutert. Die wesentlichen finanziellen Risikofaktoren ergeben sich aus Änderungen von Zinssätzen sowie aus der Verschlechterung der Bonität und Zahlungsfähigkeit von Kunden und Geschäftspartnern.

Ausfall-/Kreditrisiko

Nach IFRS 7.36 müssen für jede Klasse von Finanzinstrumenten Angaben über das maximale Kreditrisiko am Bilanzstichtag ohne Berücksichtigung risikomindernder Vereinbarungen, eine Beschreibung der erhaltenen Kreditsicherheiten und risikomindernder Vereinbarungen sowie Angaben über die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte, deren Vertragsbedingungen abgeändert wurden und die unter den vorherigen Vertragsbedingungen bereits fällig oder wertgemindert gewesen wären, gemacht werden. Entsprechend IFRS 7.B9 sind die nach IAS 39 gebildeten Wertberichtigungen vom Bruttobuchwert der finanziellen Vermögenswerte abzuziehen. Der verbleibende Betrag repräsentiert das maximale Kreditrisiko. Sicherheiten und sonstige risikomindernde Vereinbarungen werden nicht berücksichtigt, sondern nur gesondert angegeben (IFRS 7.36[b]). Ausfall-/Kreditrisiken ergeben sich, wenn ein Vertragspartner der BUWOG Group seinen Verpflichtungen nicht nachkommt und infolgedessen ein finanzieller Schaden für die BUWOG Group entsteht. Um diese Risiken zu minimieren, erfolgt ein regelmäßiges Monitoring der überfälligen Salden, werden Kaufpreiszahlungen über Treuhänder abgewickelt bzw. bestehen teilweise (hypothekarische) Sicherheiten zugunsten der Gesellschaft. Ausfallrisiken wird bilanziell durch entsprechende Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Das Ausfallrisiko bei Forderungen gegenüber Mietern ist gering. Von den Mietern wird in der Regel eine liquiditätsnahe Sicherheit (bei Wohnimmobilien: Barkautionen) verlangt. Das Ausfallrisiko bei Forderungen gegenüber Banken ist ebenfalls als gering einzustufen, da sämtliche Finanzgeschäfte mit Finanzinstituten

guter Bonität abgeschlossen werden. Trotzdem wird ein – auch in Hinblick auf die in der EU geplanten regulatorischen Veränderungen im Bankensektor – erhöhtes Augenmerk auf die Bonität der Banken zu legen sein, da die BUWOG Group mit signifikanten Beträgen bei Banken veranlagt ist.

Kapitalmarkt- und Finanzierungsrisiko

Die Refinanzierung am Kapitalmarkt ist für die BUWOG Group von hoher strategischer Bedeutung. Signifikante Schwankungen an den Kapitalmärkten können die Aufnahme von Eigen- bzw. Fremdkapital gefährden. Um das Refinanzierungsrisiko gering zu halten, achtet die BUWOG Group auf einen ausgewogenen Mix aus Eigen- und Fremdkapital bzw. auf unterschiedliche Laufzeiten der Bankfinanzierungen und somit ein ausgewogenes Fälligkeitsprofil. Der wesentlichste Teil des Immobilienportfolios ist mit sehr langfristigen Annuitätendarlehen (Förder- und Bankdarlehen) finanziert, wodurch das Refinanzierungsrisiko minimiert wird.

Um Kredite zu erhalten oder weiterhin in Anspruch nehmen zu können, muss die BUWOG Group bestimmte Verpflichtungen (Covenants) gemäß den Vereinbarungen mit den Kreditgebern erfüllen. Die BUWOG Group überwacht die Einhaltung dieser Verpflichtungen permanent und steht dazu in engem Kontakt mit den Kreditgebern. Werden diese Verpflichtungen nicht erfüllt, kann es unter gewissen Umständen zu einer Kündigung des Kreditvertrags durch den Kreditgeber kommen. Derzeit sind keine wesentlichen Versäumnisse, die die Geschäftstätigkeit der BUWOG Group negativ beeinflussen könnten, bekannt bzw. zu erwarten.

Die BUWOG Group verfügt zum 30. April 2015 über nicht ausgenutzte Betriebsmittellinien in Höhe von TEUR 40.000,0 (30. April 2014: TEUR 1.172,3). Des Weiteren stehen nicht ausgenutzte Kreditlinien in Höhe von TEUR 150.479,9 (30. April 2014: TEUR 12.797,2) aus Baufinanzierungen zur Verfügung, welche gemäß Baufortschritt ausgezahlt werden.

Um Risiken mangelnder Kapitalmarkt-Compliance zu vermeiden, hat die BUWOG Group nach erfolgtem Börsengang im Geschäftsjahr 2013/14 eine Compliance-Richtlinie erlassen, die die Einhaltung der Kapitalmarktverpflichtungen sicherstellt und insbesondere die missbräuchliche Verwendung oder Weitergabe von Insiderinformationen verhindert.

Zu diesem Zweck wurden unter anderem die Compliance-Organisation eingeführt sowie Befugnisse und Aufgaben des Compliance-Verantwortlichen definiert. Ständige und fallweise vorübergehende Vertraulichkeitsbereiche sind eingerichtet und Sperrfristen bzw. Handelsverbote für die in diesen Vertraulichkeitsbereichen tätigen Personen festgelegt und mitgeteilt.

Liquiditätsrisiko

Liquiditätsrisiken werden durch einen Mittelfristplan über fünf Jahre, ein im Monatsraster geplantes Jahresbudget und über monatlich revolvingende Liquiditätsplanungen mit Abweichungsanalysen minimiert. Ein täglich betriebenes Liquiditätsmanagement, verbunden mit regelmäßigem und umfangreichem Reporting an das Management der BUWOG Group, stellt sicher, dass die operativ eingegangenen Verpflichtungen erfüllt sowie Mittel optimal veranlagt werden und die Flexibilität für kurzfristige Akquisitionschancen gewahrt bleibt.

Daneben setzt die BUWOG Group auf langfristige Finanzierungen, bei denen die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Immobilien (Interest Coverage Ratio bzw. Debt Service Coverage Ratio) und ihre beizulegenden Zeitwerte (Loan-to-Value-Ratio) berücksichtigt werden. Um Kostenüberschreitungen und einen damit verbundenen überhöhten Liquiditätsabfluss zu vermeiden, führt die BUWOG Group bei Entwicklungsprojekten und Instandhaltungsmaßnahmen kontinuierliche Budget- bzw. Baufortschrittsüberwachungen durch.

Drohende Mittelabflüsse aus rechtlichen Risiken werden durch die Rechtsabteilung in Abstimmung mit den operativen Einheiten und der Abteilung Real Estate Finance & Cash Management laufend überwacht.

Die nachfolgenden Tabellen zeigen eine Fälligkeitsanalyse nicht derivativer und derivativer finanzieller Verbindlichkeiten auf Basis vertraglich vorgesehener nominaler (nicht abgezinster) Mittelabflüsse.

MITTELABFLÜSSE

in TEUR	Buchwert am 30. April 2015	Mittelabflüsse unter 1 Jahr	Mittelabflüsse zwischen 1 und 5 Jahren	Mittelabflüsse über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.408.388,5	89.452,0	320.620,1	1.263.697,1
davon besichert	1.326.199,1	84.422,8	299.763,3	1.196.723,3
davon nicht besichert	82.189,4	5.029,2	20.856,8	66.973,9
Verbindlichkeiten Gebietskörperschaften	696.922,7	28.971,6	126.782,2	765.165,4
Übrige	227.550,0	182.565,3	20.864,2	24.120,5
Summe nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten	2.332.861,2	300.988,9	468.266,5	2.052.983,1
Passive derivative Finanzinstrumente	70.531,2	14.212,4	49.373,5	62.403,9
Summe derivative finanzielle Verbindlichkeiten	70.531,2	14.212,4	49.373,5	62.403,9
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	358,1	358,1	0,0	0,0
Summe	2.403.750,5	315.559,5	517.640,0	2.115.387,0

MITTELABFLÜSSE - VORJAHR

in TEUR	Buchwert am 30. April 2014	Mittelabflüsse unter 1 Jahr	Mittelabflüsse zwischen 1 und 5 Jahren	Mittelabflüsse über 5 Jahre
Wandelanleihe 2014-19	247.949,0	9.100,0	296.424,9	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	690.950,5	76.618,6	186.072,0	454.118,2
davon besichert	569.348,2	62.881,2	166.720,9	361.709,8
davon nicht besichert	121.602,3	13.737,4	19.351,2	92.408,4
Verbindlichkeiten Gebietskörperschaften	444.988,2	15.421,3	65.281,3	446.647,8
Übrige	198.526,6	174.103,7	17.381,7	7.041,2
Summe nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten	1.582.414,3	275.243,6	565.160,0	907.807,2
Passive derivative Finanzinstrumente	27.867,6	8.671,2	29.861,8	16.876,7
Summe derivative finanzielle Verbindlichkeiten	27.867,6	8.671,2	29.861,8	16.876,7
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	7.360,4	7.360,4	0,0	0,0
Summe	1.617.642,3	291.275,2	595.021,8	924.683,9

In den übrigen finanziellen Verbindlichkeiten sind Finanzierungsbeiträge in Höhe von TEUR 107.958,7 (30. April 2014: TEUR 110.970,1) enthalten. Diese werden bei Beendigung des Mietverhältnisses an den bisherigen Mieter rückerstattet und von einem Nachmieter wieder eingehoben.

Die Generierung von Liquidität aus dem operativen Geschäft stellt einen zentralen Bestandteil der Strategie der BUWOG Group dar. Prozesse zur Evaluierung von weiteren operativen Kostensenkungs- bzw. Optimierungsmöglichkeiten werden kontinuierlich ausgebaut und weiterentwickelt. Interne Beschaffungsrichtlinien in den operativen Bereichen, vor allem bei Immobiliendienstleistungen sowie Bau- und Bewirtschaftungsmaßnahmen, stellen wesentliche Rahmenbedingungen dieser Kostenreduktions- bzw. Optimierungsmaßnahmen dar.

Zinsänderungsrisiko

Die BUWOG Group ist den Zinsänderungsrisiken im deutschsprachigen Raum ausgesetzt. Zinserhöhungen können das Ergebnis der BUWOG Group in Form von höheren Zinsaufwendungen für bestehende variable Finanzierungen beeinflussen. Eine Änderung des Zinssatzes hat im Falle von variabel verzinsten Finanzierungen eine unmittelbare Auswirkung auf das Finanzergebnis der BUWOG Group. Die BUWOG Group limitiert das Risiko steigender Zinsen, die zu höheren Zinsaufwendungen und zu einer Verschlechterung des Finanzergebnisses führen würden, durch den Einsatz von fix verzinsten Finanzierungsverträgen und derivativen Finanzinstrumenten (Swaps). Diese derivativen Finanzinstrumente werden als selbstständige Geschäfte (und nicht als Sicherungsgeschäfte) zum beizulegenden Zeitwert bilanziert, sodass Änderungen des beizulegenden Zeitwertes unmittelbar in das Finanzergebnis einfließen. Fair Value Hedge Accounting und Cashflow Hedge Accounting im Sinne von IAS 39.71 ff wird nicht angewendet, da die Voraussetzungen dafür nicht

gegeben sind. Darüber hinaus reduziert die für den überwiegenden, allerdings kleiner werdenden Teil des Wohnungsbestands normierte kostendeckende Miete das Zinsänderungsrisiko, weil diese Zinsänderungen über die WGG-Miete verrechnet werden können.

Die Bilanzierung und Bewertung der derivativen Finanzinstrumente erfolgt zu beizulegenden Zeitwerten. Derivative Finanzinstrumente mit einem negativen beizulegenden Zeitwert werden in der Konzernbilanz unter den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Die Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der ausschließlich zu Finanzierungszwecken verwendeten derivativen Finanzinstrumente erfolgt ergebniswirksam im Finanzergebnis.

Die Art der Verzinsung der finanziellen Verbindlichkeiten stellt sich wie folgt dar:

FIX/VARIABLE VERZINST

in TEUR	30. April 2015	30. April 2014
Fix verzinste finanzielle Verbindlichkeiten	786.503,8	810.061,3
Variabel verzinste finanzielle Verbindlichkeiten	1.318.807,3	573.826,4
Summe verzinste finanzielle Verbindlichkeiten	2.105.311,1	1.383.887,7

Am 30. April 2014 ist in den fix verzinnten finanziellen Verbindlichkeiten die begebene Wandelschuldverschreibung enthalten, deren vorzeitige Rückzahlung im Wirtschaftsjahr 2014/15 erfolgte.

Folgende Tabelle zeigt beizulegende Zeitwerte und Konditionen sämtlicher zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos erworbener und zum Bilanzstichtag bestehender derivativer Finanzinstrumente:

DERIVATE

	Variables Element	Negativer beizulegender Zeitwert 30. April 2015 in EUR	Referenzwert 30. April 2015 in EUR	Fixierter Zinssatz in %	Laufzeitende
Zinssatz von 0,5% bis 3%					
Zinsswap (Berlin Hyp)	3-M-Euribor	-3.383.597	197.006.020	0,72	30. April 2024
Zinsswap (Helaba)	3-M-Euribor	-3.338.715	190.343.980	0,72	30. April 2024
Zinsswap (Bank Austria)	3-M-Euribor	-2.688.234	104.685.000	0,84	28. Februar 2025
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-4.498.076	133.987.500	0,99	2. Jänner 2025
Zinsswap (HVB)	3-M-Euribor	-690.791	16.954.000	1,03	30. April 2021
Zinsswap (HVB)	3-M-Euribor	-1.642.962	31.095.400	1,17	31. Jänner 2023
Zinsswap (Deka Bank)	3-M-Euribor	-244.777	3.800.000	1,39	31. Dezember 2021
Zinsswap (Deka Bank)	3-M-Euribor	-1.355.686	21.045.000	1,39	31. Dezember 2021
Zinsswap (LBB)	3-M-Euribor	-374.137	57.687.500	1,90	31. August 2015
Zinsswap (HVB)	3-M-Euribor	-1.677.961	13.566.800	2,13	29. September 2023
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-3.778.779	22.000.000	2,50	31. Dezember 2036
Zinsswap (Bank Austria)	6-M-Euribor	-5.166.643	27.840.000	2,51	30. November 2036
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-4.335.643	23.200.000	2,51	30. November 2036
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-5.308.398	27.840.000	2,54	30. November 2036
Zinsswap (Bawag)	6-M-Euribor	-1.992.699	12.000.000	2,85	31. Dezember 2030
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-4.114.645	15.276.000	2,99	30. September 2039
Anzahl Derivate: 16		-44.591.743	898.327.200		
Zinssatz von 3% bis 4,5%					
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-1.984.260	7.972.000	3,01	30. September 2039
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-5.112.846	24.993.000	3,09	30. September 2031
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-9.815.500	47.628.000	3,11	30. September 2031
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-5.398.548	26.195.000	3,11	30. September 2031
Zinsswap (Bank Austria)	6-M-Euribor	-15.572	1.195.000	3,22	30. September 2015
Zinsswap (Bank Austria)	6-M-Euribor	-47.162	3.234.000	3,37	30. September 2015
Anzahl Derivate: 6		-22.373.888	111.217.000		
Zinssatz über 4,5%					
Zinsswap (Euro Hyp)	6-M-Euribor	-3.565.637	25.480.000	4,58	30. Juni 2018
Anzahl Derivate: 1		-3.565.637	25.480.000		
Summe Derivate: 23		-70.531.269	1.035.024.200	1,47	

DERIVATE - VORJAHR

	Variables Element	Negativer beizulegender Zeitwert 30. April 2014 in EUR	Referenzwert 30. April 2014 in EUR	Fixierter Zinssatz in %	Laufzeitende
Zinssatz von 0,5% bis 3%					
Zinsswap (Deka Bank)	3-M-Euribor	-307.673	21.489.000	1,39	31. Dezember 2021
Zinsswap (Deka Bank)	3-M-Euribor	-55.573	3.880.000	1,39	31. Dezember 2021
Zinsswap (LBB)	3-M-Euribor	-1.276.842	59.312.500	1,90	31. August 2015
Zinsswap (HVB)	3-M-Euribor	-794.573	13.858.000	2,13	29. September 2023
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-1.265.582	23.900.000	2,41	30. November 2036
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-1.247.312	23.000.000	2,50	31. Dezember 2036
Zinsswap (Bank Austria)	6-M-Euribor	-1.534.288	28.680.000	2,51	28. November 2036
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-1.627.791	28.680.000	2,54	30. November 2036
Zinsswap (BAWAG)	6-M-Euribor	-1.116.946	12.750.000	2,85	31. Dezember 2030
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-1.692.788	15.635.000	2,99	30. September 2039
Anzahl Derivate: 10		-10.919.368	231.184.500		
Zinssatz von 3% bis 4,5%					
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-907.505	8.159.000	3,01	30. September 2039
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-2.921.653	25.993.000	3,09	30. September 2031
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-5.644.209	49.534.000	3,11	30. September 2031
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-3.104.333	27.244.000	3,11	30. September 2031
Zinsswap (Bank Austria)	6-M-Euribor	-52.041	1.478.000	3,22	30. September 2015
Zinsswap (Bank Austria)	6-M-Euribor	-91.550	4.980.000	3,26	30. Dezember 2014
Zinsswap (Bank Austria)	6-M-Euribor	-135.443	3.342.000	3,37	30. September 2015
Anzahl Derivate: 7		-12.856.734	120.730.000		
Zinssatz über 4,5%					
Zinsswap (Hypotheckenbank Frankfurt)	3-M-Euribor	-4.091.557	25.900.000	4,58	30. Juni 2018
Anzahl Derivate: 1		-4.091.557	25.900.000		
Summe Derivate: 18		-27.867.659	377.814.500	2,67	

Der Referenzwert umfasst die Bezugsbasis der zum Bilanzstichtag offenen derivativen Werte. Der beizulegende Zeitwert entspricht jenem Wert, den die jeweilige Gesellschaft bei Auflösung des Geschäftes am Bilanzstichtag zahlen müsste.

Eine Änderung des Marktzinssatzes beeinflusst die Bewertung von Zinsderivaten und Finanzverbindlichkeiten, die in Zusammenhang mit der Förderung von Immobilienobjekten stehen und zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Im Rahmen von kapitalwertorientierten Verfahren nach der DCF-Methode, die auch für die Bewertung der Zinsderivate und Finanzverbindlichkeiten Verwendung findet, erfolgt die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes durch Abzinsung der zukünftigen Cashflows mit aktuellen Zinskurven. Steigende Zinsen führen zu einem höheren Diskontfaktor und somit zu einer Reduktion des beizulegenden Zeitwertes der Zinsderivate oder Finanzverbindlichkeiten. Zinsänderungsrisiken werden mittels Sensitivitätsanalysen dargestellt. Diese stellen die Effekte von Änderungen der Marktzinssätze auf beizulegende Zeitwerte, Zinszahlungen, Zinserträge und Zinsaufwendungen dar.

Die folgende Sensitivitätsanalyse zeigt die Auswirkung einer Veränderung des Zinsniveaus auf die beizulegenden Zeitwerte der Zinsderivate (Zinsswaps). Es wird eine Veränderung des Zinsniveaus um 10, 25 bzw. 50 Basispunkte (BP) angenommen.

ZINSÄNDERUNGSRISIKO DERIVATE

in TEUR

	Negativer beizulegender Zeitwert	Zinsszenarien		
		+/- 10 BP	+/- 25 BP	+/- 50 BP
Sensitivitätsanalyse 2014/15	30. April 2015			
Veränderung des negativen beizulegenden Zeitwerts bei Zinserhöhung	- 70.531,2	+ 5.307,3	+ 18.366,1	+ 39.629,5
Veränderung des negativen beizulegenden Zeitwerts bei Zinssenkung	- 70.531,2	- 12.464,8	- 26.070,3	- 49.287,7
Sensitivitätsanalyse 2013/14	30. April 2014			
Veränderung des negativen beizulegenden Zeitwerts bei Zinserhöhung	- 27.867,7	+ 3.916,7	+ 7.566,9	+ 14.880,4
Veränderung des negativen beizulegenden Zeitwerts bei Zinssenkung	- 27.867,7	- 2.939,6	- 8.203,1	- 17.214,4

Eine weitere Sensitivitätsanalyse zeigt die Auswirkung einer Veränderung des Zinsniveaus auf die beizulegenden Zeitwerte der erfolgswirksam zum Fair Value bewerteten Finanzverbindlichkeiten. Es wird eine Veränderung des Zinsniveaus um 50 bzw. 100 Basispunkte angenommen.

ZINSÄNDERUNGSRISIKO FINANZVERBINDLICHKEITEN

in TEUR

	Beizulegender Zeitwert	Zinsszenarien	
		+/- 50 BP	+/- 100 BP
Sensitivitätsanalyse 2014/15	30. April 2015		
Veränderung des beizulegenden Zeitwerts bei Zinsänderung	- 776.985,7	+/- 41.189,9	+/- 79.087,7
Sensitivitätsanalyse 2013/14	30. April 2014		
Veränderung des beizulegenden Zeitwerts bei Zinsänderung	- 524.411,2	+/- 25.271,0	+/- 48.342,3

Neben Kreditverbindlichkeiten können auch Wertpapiere und Forderungen, insbesondere Forderungen aus Finanzierungen (gewährte Darlehen an Dritte), zinssensitiv sein. Die bestehenden Forderungen aus Finanzierungen sind überwiegend fix verzinst, weshalb sich aus diesen kein bzw. nur ein geringes Zinsänderungsrisiko ergibt.

KAPITALMANAGEMENT

Das Ziel des Vorstands der BUWOG AG ist es, die kurz-, mittel- und langfristige Liquidität sicherzustellen. Außerdem wird gerade in Zeiten niedriger Zinsen versucht, diese Situation durch zinssichernde Instrumente wie Swaps auszugleichen. Zudem wird ein LTV (Loan-to-Value)-Verhältnis von 50%-55% angestrebt.

DEBT-EQUITY-RATIO

in TEUR	30. April 2015	30. April 2014
Eigenkapital	1.524.300,2	1.552.103,3
Fremdkapital	2.652.967,9	1.803.188,9
Debt-Equity-Ratio	174,0%	116,2%

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Berechnung des Loan-to-Value-Verhältnisses:

LOAN-TO-VALUE

in TEUR	30. April 2015	30. April 2014
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	2.015.986,6	1.036.854,4
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	89.437,6	99.176,4
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	358,1	7.360,4
Abzüglich Liquide Mittel	-149.153,2	-132.947,4
Summe Netto-Finanzverbindlichkeiten	1.956.629,1	1.010.443,8
Immobilienvermögen	3.620.762,6	2.631.573,5
In Bau befindliches Immobilienvermögen	14.578,0	10.926,1
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	5.849,6	15.036,0
Immobilienvorräte	197.572,8	155.117,3
Summe Immobilienvermögen	3.838.763,0	2.812.652,9
LTV	51,0%	35,9%

Die BUWOG Group unterliegt keinen externen Mindestkapitalanforderungen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr fanden keine Änderungen im Kapitalmanagement-Ansatz der BUWOG Group statt.

MARKTRISIKO UND IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN

Die Entwicklung der Immobilienmärkte ist stark von konjunkturellen und volkswirtschaftlichen Entwicklungen abhängig.

Diese Risiken betreffen die mikro- und makroökonomische Entwicklung der Länder im deutschsprachigen Raum und die des globalen Finanz- und Investmentmarkts. Die daraus resultierenden Auswirkungen auf Marktpreise, Marktmieten und Renditen spielen ebenfalls eine wichtige Rolle.

Neben den typischen Risiken als Eigentümer von Immobilien, welche die BUWOG Group durch objektbezogene Versicherungen minimiert, bestehen darüber hinaus immobilienpezifische Risiken. Diese beziehen sich vor allem auf die Lage der Immobilien, die Architektur und den baulichen Zustand des Gebäudes sowie auf die unmittelbare Wettbewerbssituation und die sozioökonomischen Faktoren am Standort. Die BUWOG Group minimiert diese Risiken unter anderem durch den Einsatz von Controlling-Instrumenten, die das Asset Management bei der regelmäßigen Bewertung der Objekte und der Lagequalität sowie der Marktattraktivität pro Objekt auf Basis von Kennzahlen unterstützen. Zudem werden die Ergebnisse aus der Bewirtschaftung der Immobilien im Rahmen von regelmäßigen Terminen zwischen Asset Management, Immobilien-Controlling, Bereichsleitung und dem Vorstand besprochen und analysiert. Sowohl die detaillierte Budgetplanung auf Objektebene und die Mittelfristplanung als auch Plan-Ist-Vergleiche unterstützen das Management bei der Steuerung der Geschäftsergebnisse. Immobilien, die den Anforderungen der Portfolioanalyse hinsichtlich Standort, Qualität und Wettbewerbsfähigkeit nicht entsprechen, werden mittelfristig verkauft.

Insbesondere durch Veränderungen auf der Nachfrage- und Angebotsseite für Vermietungen unterliegt die BUWOG Group dem Marktrisiko, da diese direkte Auswirkungen auf die tatsächlichen Mieteinnahmen sowie Leerstände haben und sich letztendlich auch in den Immobilienpreisen widerspiegeln. Regionale und produktspezifische Diversifikationen des Wohnungsangebots des Bestandsportfolios sowie der Neubautätigkeit unter Verfolgung eines differenzierten Produktlinien-Konzepts sowie aktives Immobilienmanagement unter Nutzung der langjährig aufgebauten regionalspezifischen Marktkenntnisse ermöglichen der BUWOG Group optimierte Investitionen in die bestehenden Immobilien. Zusätzlich wird dem Marktrisiko durch objekt- und lagespezifische Mietzinsgestaltung im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen begegnet.

Bei Immobilienentwicklungsprojekten bestehen erhöhte Risiken, die einerseits zu Termin- und Baukostenüberschreitungen führen können und andererseits das Verwertungs- und Vermietungsrisiko betreffen. Weitere Risiken können aus Altlasten und Kontamination des Baugrunds sowie aus der Widmung des Grundstücks entstehen. Die BUWOG Group minimiert diese Risiken, indem sie Projekte erst nach intensiven Prüfungen und Wirtschaftlichkeitsanalysen startet und diese während der gesamten Projektdauer mit regelmäßigen Kosten- und Terminkontrollen sowie darauf aufbauenden Abweichungsanalysen begleitet.

Um frühzeitig auf Veränderungen in den Märkten reagieren zu können, werden regelmäßig fundierte Marktstudien erstellt und in Verbindung mit Berichten anerkannter Immobilienexperten analysiert. Sämtliche Marktänderungen werden bei der Analyse des Immobilienportfolios berücksichtigt und beeinflussen maßgeblich Investitions-, Verkaufs- und Projektplanungen und somit mittelfristig die Unternehmensplanung. Um derartige Risiken bereits vor dem Erwerb neuer Immobilien erkennen und sämtliche Risiken in Zusammenhang mit rechtlichen, steuerlichen, wirtschaftlichen, technischen und sozialen Fragen bewerten zu können, sind entsprechend abgestufte Due-Diligence-Prüfungen unter Einbindung unabhängiger Experten im Akquisitionsprozess der BUWOG Group vorgesehen.

Immobilienbewertungsrisiko. Die BUWOG Group wendet branchenüblich das Modell des beizulegenden Zeitwerts an. Bei dieser Methode werden Immobilien zum Verkehrswert bilanziert. Die Immobilien der BUWOG Group werden halbjährlich durch externe Gutachter bewertet. Die im Rahmen der Immobilienbewertung ermittelten Werte weisen eine große Abhängigkeit von der Berechnungsmethodik sowie den der Bewertung zugrunde liegenden Annahmen auf. Deswegen kann es bei einer Veränderung der den Bewertungen zugrunde liegenden Annahmen zu signifikanten Wertschwankungen kommen. Sollten sich beispielsweise die angenommene Auslastung, Marktpreise oder zukünftige Investitionskosten eines Objekts ändern, hat dies unmittelbare Auswirkungen auf die Rentabilität bzw. den Verkehrswert des Objekts. Bereits geringfügige Änderungen der Annahmen in den Bewertungen, die beispielsweise aus konjunkturellen bzw. immobilien-spezifischen Gründen entstehen, können das Konzernergebnis der BUWOG Group wesentlich beeinflussen.

BEHÖRDLICHE, STEUERLICHE UND RECHTLICHE RISIKEN

Rechtliche Risiken. Als Immobilienbestandshalter und -entwickler ist die BUWOG Group einer Vielzahl von rechtlichen Risiken ausgesetzt. Dazu zählen unter anderem Risiken im Zusammenhang mit dem Erwerb beziehungsweise der Veräußerung von Immobilien und Rechtsstreitigkeiten mit Mietern oder anderen Vertragspartnern.

Für die Geschäftstätigkeit der BUWOG Group haben insbesondere das Miet- und Wohnrecht sowie das Bau-, Zivil-, Steuer- und Umweltrecht große Bedeutung. Gesetzesänderungen und höchstgerichtliche Entscheidungen verfolgt die BUWOG Group daher mit besonderem Interesse, um rechtzeitig auf verbindliche Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen reagieren zu können.

Die Ergebnisse von anhängigen Zivil- und Verwaltungsverfahren bzw. außergerichtlichen Vergleichsgesprächen mit Mietern, Auftragnehmern und Joint-Venture- bzw. Development-Partnern können nicht mit Sicherheit vorhergesehen werden. Es besteht das Risiko, dass aufgrund von gerichtlichen oder behördlichen Entscheidungen oder Vergleichsvereinbarungen Aufwendungen entstehen, die unvorhergesehene Auswirkungen auf das Ergebnis der BUWOG Group haben können. Die BUWOG Group minimiert Risiken bei gesellschaftseigenen Gebäuden und unbauten Liegenschaften mittels Gebäudeversicherungen beziehungsweise Grundstückshaftpflichtversicherungen.

Die für die BUWOG Group entstandenen Risiken aus der im abgeschlossenen Geschäftsjahr beschlossenen Mietpreisbremse in Deutschland betreffen im Wesentlichen die Neuvermietungsmieten und werden nachfolgend dargestellt. Nachdem sich der deutsche Wohnungsmarkt seit der Jahrtausendwende nur verhalten entwickelte, sind die Mietpreise vorwiegend aufgrund der höheren Nachfrage in vielen Regionen Deutschlands während der letzten fünf Jahre deutlich gestiegen. Die Politik sah sich dadurch veranlasst, in den Markt einzugreifen. Die sogenannte Mietpreisbremse wurde Ende September 2014 vom Bundeskabinett beschlossen, am 5. März 2015 vom Bundestag verabschiedet und ist am 1. Juni 2015 erstmals in Kraft getreten. Sie soll den Anstieg der Mieten in angespannten Wohnungsmärkten eindämmen. Die Landesregierungen werden ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen. Durch die Gesetzesänderung wird der Mietpreis nicht frei durch Angebot und Nachfrage am Markt bestimmt, sondern durch die ortsübliche Vergleichsmiete. Bei der Wiedervermietung einer Wohnung darf die zulässige Miete höchstens auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich 10% steigen oder der bisher vereinbarten Miete entsprechen. Im Ergebnis können an den betroffenen Standorten teilweise Mietsteigerungspotenziale im Rahmen der Neuvermietung nicht mehr wie bisher gehoben werden. Per 29. Juni 2015 sind vom Bestandsportfolio der BUWOG nur die im Bundesland Berlin liegenden Objekte, wo die entsprechende Landesverordnung bereits am 1. Juni 2015 in Kraft getreten ist, von den Regelungen der Mietpreisbremse betroffen. Von den 4.913 Bestandseinheiten in Berlin unterliegen rund 59% diesem Geltungsbereich. Die übrigen Bestandseinheiten sind aufgrund bestehender öffentlicher Förderungen nicht von diesen Bestimmungen betroffen. Bezogen auf den Bestand der BUWOG in Deutschland beträgt nach aktueller Einschätzung der Anteil der Bestandseinheiten, die der Mietpreisbremse unterliegen,

rund 11%. Die Einführung der Mietpreisbremse an anderen Standorten im BUWOG-Bestandspportfolio ist nach aktuellem Kenntnisstand eher als gering einzuschätzen. Das Risiko kann somit in Summe als überschaubar eingestuft werden.

Steuerrisiken. Die beiden ehemals gemeinnützigen österreichischen Konzerngesellschaften BUWOG Bauen und Wohnen GmbH und ESG Wohnungsgesellschaft mbH Villach haben gegen die im Zuge der Betriebsprüfung neu erlassenen Körperschaftsteuerbescheide der Jahre 2001–2011 (BUWOG GmbH und ESG GmbH) eine Beschwerde eingebracht – die Verfahren sind weiterhin anhängig. Gegenstand der divergierenden Rechtsmeinungen zwischen den Gesellschaften und der Finanzverwaltung ist die Bewertung der Förderdarlehen anlässlich des Eintritts der Gesellschaften in die unbeschränkte Steuerpflicht zum Zeitpunkt des Verlusts des Gemeinnützigkeitsstatus.

Politische und regulatorische Risiken. Die BUWOG Group ist allgemeinen Risiken ausgesetzt, die sich aus der Veränderung von Rahmenbedingungen durch die Gesetzgebung oder aus anderen Vorschriften ergeben (u.a. Mietrecht, Baurecht, Umweltrecht und Steuerrecht). Da die BUWOG ihre Tätigkeiten auf Österreich und Deutschland beschränkt und derartige Veränderungen zumeist nicht kurzfristig und überraschend auftreten, besteht in aller Regel ausreichend Reaktionszeit, um auf Veränderungen zu reagieren.

SONSTIGE RISIKEN

Konzentrationsrisiko. Unter Konzentrationsrisiko versteht man die Häufung von gleich gelagerten Risiken, die dem Grundsatz der Risikostreuung widersprechen. Solche Risiken reduziert die BUWOG Group, indem sie auf eine regionale Diversifikation des Portfolios achtet und auf ein aus mehreren Geschäftsbereichen bestehendes Businessmodell setzt.

Integrationsrisiko. Die Risiken beim Ankauf von Immobilienportfolios und der Integration der Portfolios in die BUWOG Group werden in der dem Ankauf vorgelagerten Due Diligence erhoben und in den Kaufpreisverhandlungen berücksichtigt.

Die Risiken betreffen hauptsächlich finanzielle und rechtliche Risiken sowie die Integration in die BUWOG Group und die wirtschaftliche Entwicklung der Portfolios. Die wirtschaftliche Entwicklung der Portfolios kann somit von Marktrisiken und immobilienpezifischen Risiken beeinflusst werden. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass Risiken in der Due Diligence nicht erkannt und somit nicht im Kaufpreis reflektiert werden bzw. dass Annahmen in der Due Diligence zu optimistisch gewählt werden und dadurch letztendlich ein zu hoher Kaufpreis bezahlt wird.

Bei der Integration von bestehenden Organisationsstrukturen besteht das Risiko, dass Erträge nicht im geplanten Ausmaß realisiert werden können, geplante Synergien nicht eintreten oder nicht geplante Mehrkosten durch einen erhöhten Integrationsaufwand entstehen bzw. die Integration den dafür geplanten Zeitraum überschreitet, wodurch zusätzliche Kosten entstehen. Diesen Risiken begegnet die BUWOG Group durch die Einbindung interner und externer Experten aus sämtlichen relevanten Fachbereichen in die Due Diligence sowie durch die Erstellung darauf aufbauender Businesspläne. Zudem bedient sich die BUWOG Group zur weiteren Reduktion dieser Risiken erfahrener Integrationsmanager, die zeitgerecht detaillierte Integrationsplanungen erstellen und den Integrationsprozess sowohl koordinieren als auch umsetzen.

Mit dem Closing im Juli 2014 hat die Integration des DGAG-Immobilienportfolios und der Management-Plattform begonnen. Durch die Harmonisierung der Aufbauorganisation wurden die ersten Schritte zu einer gemeinsamen Unternehmenskultur gesetzt. Es wurden Synergien gefunden sowie mit der Optimierung und Vereinheitlichung der Prozesse und internen Richtlinien begonnen, mit dem Ziel, die Effizienz und Effektivität zu erhöhen und etwaigen Risiken entgegenzuwirken. Die IT-Infrastruktur und die ERP-Systeme sind in Deutschland und Österreich unterschiedlich, die hieraus resultierenden Risiken minimiert die BUWOG durch die Nutzung von Synergien und die beabsichtigte Vereinheitlichung der Infrastruktur und der ERP-Systeme.

Akquisitions-/Projektentwicklungsrisiko. Im Rahmen von Akquisitions- und Entwicklungstätigkeiten bestehen insbesondere Risiken hinsichtlich rechtlicher, steuerlicher, wirtschaftlicher, technischer und sozialer Fragestellungen. Um derartige Risiken bereits vor dem Erwerb neuer Immobilien identifizieren und bewerten zu können, ist eine umfassende Due-Diligence-Prüfung unter Einbindung unabhängiger Experten unabdingbar und im Akquisitionsprozess der BUWOG Group standardisiert vorgesehen. Immobilien, die den hohen Qualitätsanforderungen der BUWOG Group nicht entsprechen, werden grundsätzlich nicht angekauft.

Das Risiko, erst nach Abschluss der Ankaufaktivitäten an wichtige Informationen zu gelangen, die die wirtschaftlichen Annahmen negativ beeinflussen (z.B. unvollständige Angaben in den Due-Diligence-Berichten) sowie zwischenzeitliche Marktänderungen sind dabei nicht vollständig ausschließbar.

Die strategische Zielsetzung, Immobilien mit geringerer Fungibilität zu identifizieren und gegebenenfalls zu veräußern und durch solche in „liquideren“ Märkten zu ersetzen, wurde auch im Berichtsjahr fortgesetzt.

Bei Immobilienentwicklungsprojekten bestehen erhöhte Risiken, die einerseits zu Termin- und Baukostenüberschreitungen führen können und andererseits das Verwertungs- und Vermietungsrisiko betreffen. Die BUWOG Group minimiert diese Risiken, indem sie Projekte mit regelmäßigen Kosten- und Terminkontrollen sowie darauf aufbauenden Abweichungsanalysen begleitet. Zum Ausfallrisiko wird auf das Kapitel 9.2.2 Ausfall-/Kreditrisiko im Konzernanhang verwiesen.

Zur Vermeidung von Akquisitions-, Projektentwicklungs- und Investitionsrisiken ist innerhalb der BUWOG Group eine interne Investitionsrichtlinie implementiert worden. Diese regelt die Rahmenbedingungen und Freigabegrenzen der zu tätigen Investitionen (Immobilienankäufe, Immobilienentwicklungsprojekte und laufende Investitionsmaßnahmen). Dadurch können wesentliche strategische und immobilispezifische Risiken minimiert oder ausgeschlossen werden. Die Freigabegrenzen sind in der umfassenden, konzernweit gültigen Kompetenzrichtlinie definiert, die die Pouvoirs einzelner Mitarbeiter bis hin zum Vorstand regelt. Darüber hinaus ist in bestimmten Fällen die Genehmigung durch den Aufsichtsrat erforderlich.

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG/ NACHTRAGSBERICHT

Erwerb von Grundstücken im Rahmen des Property Development

Im Juni 2015 hat die BUWOG Group in Berlin drei neue Baugrundstücke gekauft. Im Bezirk Pankow wurden Liegenschaften in der Schulzestraße und in der Goethestraße (Ortsteil: Berlin-Weißensee) erworben. Ein weiteres Grundstück konnte sich die BUWOG Group in der Lückstraße in Berlin-Lichtenberg sichern. Insgesamt sollen nun an diesen drei Standorten Neubauprojekte mit ca. 370 Einheiten entstehen.

Außerordentliche Hauptversammlung

Im Hinblick auf die jüngeren Entwicklungen bei börsennotierten Immobiliengesellschaften haben sich Aufsichtsrat und Vorstand dazu entschlossen, den Konzerneingangsschutz für Aktionäre zu verbessern und zu diesem Zweck eine außerordentliche Hauptversammlung der BUWOG AG für den 8. Juni 2015 einberufen. Die Tagesordnung dieser nach dem Bilanzstichtag abgehaltenen Hauptversammlung sah unter anderem Beschlussfassungen zu Satzungsänderungen wie insbesondere die Senkung der Kontrollschwelle für Pflichtangebote auf 20%, eine Erhöhung von bis dahin fünf auf sechs Aufsichtsratsmitglieder (Kapitalvertreter) sowie die Wahl von Herrn Stavros Efremidis als sechstes Aufsichtsratsmitglied vor. Sämtliche Vorschläge zur Beschlussfassung wurden von den Aktionären mit großer Mehrheit angenommen.

Erweiterung Vorstand

Um den nachhaltigen Wachstumskurs der Gesellschaft weiter zu stärken, nahm der Aufsichtsrat in seiner Sitzung vom 22. Juni 2015 eine Neuordnung der Geschäftsverteilung innerhalb des Vorstands vor. Im Zuge dieser Neuordnung wurde Herr DI Herwig Teufelsdorfer als weiteres Mitglied des Vorstands gewählt und verantwortet als COO seit 1. Juli 2015 die Bereiche Portfolio Management, Asset Management, Property Management sowie Transaktionen und Einzelwohnungsverkauf. Mit der Neuverteilung der Geschäftsbereiche übernimmt Herr Mag. Daniel Riedl den Bereich Investor Relations & Corporate Finance.

INTERNES KONTROLLSYSTEM

Das Interne Kontrollsystem (IKS) der BUWOG Group bietet dem Vorstand neben einem einheitlichen Berichtswesen und konzernweiten Richtlinien ein umfassendes Instrument zur Analyse und Steuerung von Unsicherheiten und Risiken. Im Geschäftsjahr 2014/15 hat die Abteilung Prozess-/Projekt-/Risikomanagement die konsequente Weiterentwicklung und Optimierung des IKS in der BUWOG Group vorangetrieben und eine neue Software für die Abbildung der Prozesse, Risiken und Kontrollen implementiert.

GRUNDLAGEN DES IKS

Im IKS sind sämtliche aufeinander abgestimmte Methoden und Maßnahmen zusammengefasst, die der Vermögenssicherung sowie der Gewährleistung von Genauigkeit und Zuverlässigkeit von Abrechnungsdaten bei Rechnungslegung und Finanzberichterstattung dienen. Zudem unterstützt das IKS die Einhaltung der vom Vorstand definierten Geschäftspolitik. Die Zielsetzung war, interne und externe regulatorische Anforderungen zu erfüllen und gleichzeitig Unternehmensprozesse und Kontrollen effizient weiterzuführen.

KONTROLLUMFELD

Das Kontrollumfeld auf Unternehmensebene umfasst die Rahmenbedingungen, unter denen die internen Kontrollmaßnahmen ausgestaltet und umgesetzt werden. Wesentliche Bestandteile sind gesetzliche Bestimmungen, unternehmensindividuelle Vorgaben und Richtlinien der BUWOG Group – wie z.B. die Kompetenzrichtlinie – sowie die klare Führungs- und Unternehmensstruktur und die Kommunikation der Grundwerte durch das Management.

Die Prozesslandschaft stellt die Ausgangsbasis für die Evaluierung des IKS auf Prozessebene dar. Die Kontrollen der BUWOG Group wurden mit einer speziellen Prozessmanagement- und IKS-Software im Rahmen einer Risiko-Kontroll-Matrix unter Berücksichtigung der Schlüsselrisiken in die Prozessabläufe integriert.

Das IKS sorgt in der Rechnungslegung und in der Finanzberichterstattung dafür, dass Ordnungsmäßigkeit, Sicherheit und Wirtschaftlichkeit gewährleistet werden und die notwendigen Informationen richtig, vollständig und zeitnah vorliegen. Die Eckpunkte des IKS im Rechnungslegungsprozess bei der BUWOG Group sind eine angemessene Funktionstrennung, die durchgehende Anwendung des Vieraugenprinzips bei der Bestell- und Rechnungsfreigabe, die Verwendung interner Richtlinien, die Kontrolle der erhaltenen Buchhaltungsdaten durch das Konzern-Controlling in Bezug auf Richtigkeit, Plausibilität und Vollständigkeit, in die Prozessabläufe integrierte, präventive und detektive Kontrollen und die Automatisierung wesentlicher Kontrollen über angemessene Systemeinstellungen der Finanzbuchhaltungssoftware.

Die Implementierung von neuen Richtlinien, Prozessen und Kontrollmaßnahmen wird von laufenden Informationsveranstaltungen und Feedback-Runden unterstützt. Anschließend werden die Fortschritte und Verbesserungspotenziale an die Managementgremien berichtet.

ÜBERWACHUNG DURCH DIE INTERNE REVISION

Im Geschäftsjahr 2014/15 erfolgte die Überwachung der Einhaltung und Wirksamkeit des IKS im Rahmen des Revisionsauftrags durch die Interne Revision der BUWOG Group. Die Interne Revision ist als Stabsstelle direkt dem Gesamtvorstand der BUWOG AG und disziplinarisch ihrem CEO unterstellt.

Die Interne Revision unterstützt den Vorstand und Aufsichtsrat der BUWOG Group bei der Erfüllung ihrer Kontroll- und Überwachungspflichten und ist konzernweit für die Erbringung der Revisionstätigkeit zuständig.

Sämtliche Gesellschaften, Geschäftsbereiche und Abläufe unterlagen im Berichtsjahr ohne Einschränkung des Prüfungsumfangs der Internen Revision. Die damit verbundenen Rechte und Pflichten sowie die Regelungen der Revisionstätigkeiten sind in einer konzernweit gültigen Organisationsrichtlinie („Geschäftsordnung der Internen Revision“) festgehalten.

Auf Grundlage eines von Vorstand und Aufsichtsrat der BUWOG Group genehmigten risikoorientierten Jahresrevisionsplans führte die Interne Revision unabhängige und objektive Prüfungen durch. Geprüft wurden dabei vor allem die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsabläufe, die Wirksamkeit des IKS und Möglichkeiten der Effizienzverbesserung.

Die Ergebnisse der Prüfungen wurden im Berichtszeitraum regelmäßig an den Vorstand der BUWOG Group und zweimal jährlich an den Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats der BUWOG Group berichtet. Die Revisionsberichte umfassten Empfehlungen bzw. Maßnahmen. Eine periodische Nachverfolgung stellte die Umsetzung vereinbarter Verbesserungen sicher.

Die Interne Revision rückte neben der Erbringung der originären Prüfungsleistungen zunehmend auch die Erfüllung von Beratungsleistungen in den Fokus.

Im Rahmen der internen Beratung bestand die Kernaufgabe der Internen Revision darin, Verbesserungspotenziale zu erkennen, Veränderungen anzuregen („Innovations- und Initiativfunktion“) und bei der Umsetzung von Verbesserungsvorschlägen zu unterstützen („prüfungsnahe Beratung“).

ANGABEN ZUM KAPITAL

Das Grundkapital der BUWOG AG beträgt zum 30. April 2015 EUR 99.613.479,00 (30. April 2014: EUR 99.613.479,00) und besteht aus 99.613.479 stimmberechtigten, nennbetragslosen Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 (30. April 2014: 99.613.479 Stückaktien). Sämtliche Aktien der Gesellschaft sind auf Inhaber lautende, nennbetragslose Stückaktien, die gemäß den anwendbaren gesetzlichen Regelungen zur Teilnahme an der Hauptversammlung und zur Ausübung des Stimmrechts bzw. zur Ausübung der sonstigen Aktionärsrechte berechtigen. Jede Inhaberaktie gewährt eine Stimme.

Sämtliche Aktien der Gesellschaft (ISIN AT00BUWOG001) sind zum Handel am Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse, zum Amtlichen Handel an der Wiener Börse sowie zum Main Market (Rynek podstawowy) an der Warschauer Börse zugelassen (geregelt Märkte im Sinne des § 1 Abs. 2 BörseG).

VORZEITIGE TILGUNG DER WANDELSCHULDVERSCHREIBUNG 2019 (WA 2019)

Die 3,5%-Wandelschuldverschreibung im Gesamtnominale von EUR 260,0 Mio. mit einer Laufzeit bis zum 25. April 2019 (ISIN AT0000A17CA5) hat die BUWOG AG nach Ausübung des vorzeitigen Kündigungsrechts gemäß den Emissionsbedingungen am 19. Jänner 2015 zur Gänze getilgt. Bei der außerordentlichen Hauptversammlung am 8. Juni 2015 wurde das zur Unterlegung der Wandlungsrechte aus den WA 2019 bestehende bedingte Kapital aufgehoben.

EIGENTÜMERSTRUKTUR

Gemäß Stimmrechtsmitteilung vom 1. April 2015 hält die IMMOFINANZ AG gemeinsam mit verbundenen Unternehmen zum Stichtag 46.328.065 Stück BUWOG-Aktien. Dies entspricht einem Anteil von rund 46,5% am Grundkapital der BUWOG AG. Des Weiteren hat die IMMOFINANZ AG gemäß Stimmrechtsmeldung das Recht bzw. die Verpflichtung zum Erwerb von 2.479.297 Stück in Aktienleihe gegebenen BUWOG-Aktien. Dies entspricht rund 2,5% des Grundkapitals. Insgesamt resultiert hieraus ein Anteil der IMMOFINANZ AG am derzeitigen Grundkapital der BUWOG AG von 49,0%. Der Streubesitz zum 30. April 2015 beträgt somit 51,0%.

Gemäß Entherrschungsvertrag zwischen IMMOFINANZ AG und der BUWOG AG hat sich IMMOFINANZ AG zu bestimmten Beschränkungen bei der Ausübung der Stimmrechte aus Aktien der Gesellschaft verpflichtet, die nachstehend erörtert werden.

STIMMRECHTSBESCHRÄNKUNGEN

Entherrschungsvertrag zwischen IMMOFINANZ AG und BUWOG AG. Um die Selbstständigkeit und Unabhängigkeit der BUWOG Group dauerhaft sicherzustellen, haben die IMMOFINANZ AG und die BUWOG AG einen Entherrschungsvertrag abgeschlossen, der die von der IMMOFINANZ Group gehaltenen Anteile an der BUWOG AG mit vertraglichen Stimmrechtsbeschränkungen belegt. Der Entherrschungsvertrag limitiert die Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder, bei deren Wahl die IMMOFINANZ AG stimmberechtigt ist, sodass auch bei sich ändernder Mitgliederanzahl des Aufsichtsrats keine Mehrheitsentscheidungen durch Aufsichtsratsmitglieder, bei denen die IMMOFINANZ AG stimmberechtigt war, herbeigeführt werden können. Derzeit besteht der Aufsichtsrat der BUWOG AG aus sechs Kapitalvertretern; seitens der IMMOFINANZ AG wurde das Stimmrecht betreffend die Aufsichtsratsmitglieder Dr. Oliver Schumy und Mag. Vitus Eckert ausgeübt. Weiters ist die IMMOFINANZ AG verpflichtet, ihr Stimmrecht in der Hauptversammlung der BUWOG AG u.a. dann nicht auszuüben, wenn Beschlüsse über die Entlastung des Vorstands oder anderer Aufsichtsratsmitglieder, über die Abberufung eines anderen Aufsichtsratsmitglieds oder über etwaige Fragen der Geschäftsführung, die von Vorstand oder Aufsichtsrat der Hauptversammlung zur Entscheidung vorgelegt wurden, zu treffen sind.

Der Entherrschungsvertrag ist sowohl seitens der IMMOFINANZ AG als auch der BUWOG AG nur aus wichtigem Grund kündbar. Ein wichtiger Grund zur Kündigung durch die IMMOFINANZ AG liegt unter anderem dann vor, wenn die von IMMOFINANZ AG samt verbundenen Unternehmen gehaltenen BUWOG-Aktien in zwei aufeinander folgenden Hauptversammlungen der BUWOG AG den Schwellenwert von 30% der in der jeweiligen Hauptversammlung bei Beschlussfassung zum ersten Beschlusspunkt präsenten Stimmrechte unterschreiten. Die Laufzeit des Entherrschungsvertrags endet am 29. April 2020; widerspricht die IMMOFINANZ AG nicht, so verlängert sich die Laufzeit des Entherrschungsvertrags automatisch. Die Einhaltung des Entherrschungsvertrags kann durch Aktionäre der BUWOG AG, die alleine oder gemeinschaftlich 5% des Grundkapitals repräsentieren, sowie durch jedes Vorstandsmitglied der BUWOG AG erwirkt werden.

Die IMMOFINANZ AG hat seit der Abspaltung im April 2014 keinen beherrschenden Einfluss auf die geschäfts- und finanzpolitischen Entscheidungen der BUWOG Group. Die IMMOFINANZ Group und die BUWOG Group sind mit der Abspaltung zwei eigenständige Konzerne.

Der Entherrschungsvertrag ist in der aktualisierten Fassung von März 2015 auf der Unternehmenswebseite www.buwog.com abrufbar.

Keine sonstigen Stimmrechtsbeschränkungen oder Aktien mit Kontrollrechten. Es gibt keine Aktien mit besonderen Kontrollrechten im Sinne von § 243a Abs. 1 Z 4 UGB.

Es gibt kein Beteiligungsprogramm der BUWOG AG für Arbeitnehmer. Daher entfällt die Angabe der Stimmrechtskontrolle im Sinne des § 243a Abs. 1 Z 5 UGB.

Es gibt keine sich nicht unmittelbar aus dem Gesetz ergebenden Bestimmungen über die Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats und über die Änderung der Satzung der Gesellschaft gem. § 243a Abs. 1 Z 6 UGB (zu den vertraglichen Stimmrechtsbeschränkungen der IMMOFINANZ AG gem. Entherrschungsvertrag siehe voranstehend).

EIGENE AKTIEN

Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb eigener Aktien. Mit Beschluss der Hauptversammlung der BUWOG AG vom 8. Juni 2015 wurde der Vorstand gem. § 65 Abs. 1 Z 8 und Abs. 1a sowie Abs. 1b AktG für die Dauer von 30 Monaten ab dem Datum der Beschlussfassung ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien der Gesellschaft im Ausmaß von bis zu 10% des Grundkapitals der Gesellschaft auch unter wiederholter Ausnutzung der 10%-Grenze sowohl über die Börse als auch außerbörslich auch unter Ausschluss des quotenmäßigen Andienungsrechts der Aktionäre zu erwerben.

Ermächtigung des Vorstands zur Veräußerung eigener Aktien. Mit Beschluss der Hauptversammlung der BUWOG AG vom 8. Juni 2015 wurde der Vorstand für die Dauer von fünf Jahren ab Beschlussfassung gem. § 65 Abs. 1b AktG ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien der Gesellschaft auch auf andere Art als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot zu jedem gesetzlich zulässigen Zweck zu veräußern oder zu verwenden und hierbei auch das quotenmäßige Kaufrecht der Aktionäre auszuschließen (Ausschluss des Bezugsrechts).

Zum 30. April 2015 halten weder BUWOG AG noch kontrollierte Unternehmen eigene Aktien.

GENEHMIGTES KAPITAL

Mit Beschluss der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 7. März 2014 wurde der Vorstand bis zum 25. März 2019 ermächtigt, gem. § 169 AktG mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 21.582.922,00 durch Ausgabe von bis zu 21.582.922 Stück neuer Aktien gegen Bar- oder Sacheinlagen zu erhöhen und zwar auch unter Bezugsrechtsausschluss,

- (i) wenn die Kapitalerhöhung gegen Bareinlage erfolgt und der Anteil der ausgegebenen Aktien die Grenze von 10% des Grundkapitals der Gesellschaft nicht übersteigt,
- (ii) bei Sacheinlagen,
- (iii) zur Bedienung einer Mehrzuteilungsoption („Greenshoe“) oder
- (iv) für den Ausgleich von Spitzenbeträgen.

Ermächtigung zur Ausgabe neuer Wandelanleihen

Mit Beschluss der Hauptversammlung der BUWOG AG vom 14. Oktober 2014 wurde der Vorstand ermächtigt, Wandelanleihen, mit denen ein Umtausch- und/oder Bezugsrecht auf bis zu 19.922.696 Stück auf Inhaber lautende Stammaktien der Gesellschaft verbunden ist, mit oder ohne Bezugsrechtsausschluss jeweils auch in mehreren Tranchen bis zu einem Gesamtnennbetrag von insgesamt EUR 390.000.000 auszugeben. Gleichzeitig wurde eine bedingte Kapitalerhöhung gemäß § 159 AktG um EUR 19.922.696 beschlossen zur Bedienung von Umtausch- oder Bezugsrechten von Inhabern von Wandelanleihen, die nach dieser Ermächtigung ausgegeben werden.

KONTROLLWECHSELBESTIMMUNGEN („CHANGE OF CONTROL“)

Entherrschungsvertrag. Der Entherrschungsvertrag zwischen IMMOFINANZ AG und BUWOG AG betreffend Stimmrechtsbeschränkungen aus den von IMMOFINANZ AG gehaltenen BUWOG-Aktien regelt Kündigungsgründe in Fällen von Kontrollwechsel (siehe zum Entherrschungsvertrag und den Kündigungsgründen voranstehend).

Einige der bestehenden Finanzierungsverträge sehen vor, dass im Falle eines Kontrollwechsels eine einvernehmliche Einigung über die Fortsetzung des jeweiligen Kreditverhältnisses zu erzielen ist.

In den Vorstandsverträgen sind „Change-of-Control“-Klauseln enthalten. Diese können zu einer Vertragsbeendigung führen. Für den Fall eines öffentlichen Übernahmeangebots bestehen zwischen der Gesellschaft und ihren Vorstandsmitgliedern Entschädigungsvereinbarungen. Je nach Restlaufzeit des Vorstandsmandats bleiben die Ansprüche der Vorstandsmitglieder aus den jeweiligen Dienstverträgen für ein bis maximal zwei Jahre aufrecht.

Für Mitglieder des Aufsichtsrats oder Arbeitnehmer gibt es keine entsprechenden Vereinbarungen.

LONG-TERM INCENTIVE PROGRAMM 2014 (AKTIENOPTIONEN FÜR VORSTANDSMITGLIEDER)

Die Hauptversammlung der BUWOG AG vom 14. Oktober 2014 hat eine bedingte Kapitalerhöhung (§ 159 Abs. 2 Z 3 AktG) zur Einräumung von Aktienoptionen an die Mitglieder des Vorstands der BUWOG AG im Rahmen des Long-Term Incentive Programms 2014 (LTIP 2014) beschlossen.

Im Rahmen des LTIP 2014 sind den Vorstandsmitgliedern insgesamt 720.000 Stück Optionen zum Erwerb von BUWOG-Aktien zum Ausübungspreis von jeweils EUR 13,00 eingeräumt worden. Der Ausübungspreis entspricht dem Kurs der Erstnotiz der BUWOG-Aktie am 28. April 2014 an der Frankfurter Wertpapierbörse. Das LTIP 2014 hat an diesen Kurs als Startpunkt nach der Verselbständigung der BUWOG durch Abspaltung von der IMMOFINANZ AG angeknüpft. Die eingeräumten Aktienoptionen gliedern sich jeweils in Basis-Optionen und drei Tranchen an Bonus-Optionen. Die Ausübbarkeit der Bonus-Optionen hängt vom Erreichen der Erfolgsziele im jeweiligen Geschäftsjahr, bezogen auf den jeweiligen Börsenkurs im Verhältnis zum EPRA-NAV pro Aktie, ab und honoriert die Arbeit des Vorstands zum Abbau des bei Börsenstart implizierten Abschlags zum Buchwert. Damit ist sichergestellt, dass eine Interessengleichheit zwischen Aktionären und Vorstandsmitgliedern durch das LTIP 2014 hergestellt wird.

Im Rahmen des LTIP 2014 ist ein Eigeninvestment in BUWOG-Aktien von 50% eines Bruttojahresfixgehalts des teilnehmenden Vorstandsmitglieds vorgesehen. Das Eigeninvestment ist kontinuierlich über einen Zeitraum von drei Geschäftsjahren, beginnend mit dem Geschäftsjahr 2014/15 aufzubauen.

Die Aufteilung der Optionen und die Erfolgsziele sind nachstehend im Überblick dargestellt:

AUFTEILUNG OPTIONEN UND ERFOLGSZIELE

Art	Basis-Optionen	Bonus-Optionen Tranche 1	Bonus-Optionen Tranche 2	Bonus-Optionen Tranche 3	Summe
Zeitraum	Beginn	1. Jahr GJ 2014/15	2. Jahr GJ 2015/16	3. Jahr GJ 2016/17	-
NAV-Ziel ¹⁾		85,0%	92,5%	100,0%	-
Mag. Daniel Joachim Riedl (CEO)	75.000	100.000	130.000	175.000	480.000
%-Satz	16%	21%	27%	36%	100%
Dr. Ronald Roos (CFO)	50.000	50.000	60.000	80.000	240.000
%-Satz	21%	21%	25%	33%	100%
Aktienkursziel	erreicht	erreicht	erreicht	offen	-

1) Aktienkurs an fünf Handelstagen über NAV zum vorangehenden Bilanzstichtag

Insgesamt beträgt der Schätzwert der im Rahmen des LTIP 2014 eingeräumten Optionen zum Bilanzstichtag EUR 4.103.100.

Die Optionen können grundsätzlich erst nach Ablauf einer Wartefrist von vier Geschäftsjahren, erstmals im fünften Geschäftsjahr 2018/19 nach Beginn des Programms ausgeübt werden. In bestimmten Fällen der vorzeitigen Beendigung des Vorstandsmandats ist eine Ausübung auch vor diesem Zeitraum möglich. Unter anderem sind die Basis-Optionen und Bonus-Optionen, deren Erfolgsziel erfüllt wurde, bei Beendigung des Vorstandsvertrags infolge Change-of-Control zulässig (siehe zu den Kontrollwechsel-Bestimmungen voranstehend). Eine zusätzliche Behaltfrist für die durch Optionsausübung erworbenen BUWOG-Aktien ist nicht vorgesehen (Regel 28 ÖCGK); werden die derzeit bis Ende des Geschäftsjahres 2016/17 laufenden Vorstandsmandate nicht verlängert, beträgt die Wartefrist bis zur Optionsausübung drei Geschäftsjahre.

Die Gesellschaft ist berechtigt, die bei Optionsausübung zu übertragenden BUWOG-Aktien entweder aus bedingtem Kapital (§ 159 Abs. 2 Z 3 AktG), einem genehmigten Kapital (§ 169 AktG) oder aus eigenen Aktien der Gesellschaft zu liefern. Im Berichtszeitraum (Geschäftsjahr 2014/15) waren die LTIP-2014-Optionen nicht ausübbar.

ÄNDERUNGEN DER SATZUNG DER GESELLSCHAFT, ORGANBESTELLUNGEN UND -ABBERUFUNGEN

Nach § 21 der Satzung beschließt die Hauptversammlung über diesbezügliche Änderungen der Satzung sowie die (vorzeitige) Abberufung von Mitgliedern des Aufsichtsrats mit den im Gesetz vorgesehenen Mehrheiten.

Bei Stimmengleichheit im Aufsichtsrat entscheidet gemäß Satzung der BUWOG AG die Stimme des Leiters der jeweiligen Aufsichtsratssitzung. Dies gilt auch für die Wahl und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands.

PROGNOSEBERICHT

AUSGANGSLAGE

Im Geschäftsjahr 2014/15 konnte die BUWOG Group ihre gesteckten strategischen, operativen und finanziellen Ziele deutlich übertreffen.

Insbesondere durch die reibungslose Integration des im vorherigen Geschäftsjahr erworbenen und seit Juli 2014 ergebniswirksam konsolidierten DGAG-Immobilienportfolios mit insgesamt rund 18.000 Bestandseinheiten nebst dessen operativer Management-Plattform mit rund 300 Mitarbeitern in Deutschland konnten positive Effekte auf das operative Ergebnis schnell gehoben werden. Darüber hinaus verlief auch die Entwicklung im Einzelwohnungsverkauf im Rahmen des Bereich Property Sales mit 617 verkauften Bestandseinheiten und einer Marge auf den Fair Value in Höhe von 59% außerordentlich erfolgreich. Auch im dritten Geschäftsbereich, dem Property Development, konnte das Ergebnis im Vergleich zum Vorjahr deutlich um mehr als 100 Prozent gesteigert werden. Darüber hinaus konnte die Refinanzierung der im Vorfeld des Börsengangs begebenen Wandelanleihe 2019 mit einem Kupon von 3,5% durch klassische langfristige Hypothekendarlehen zweier führender österreichischer Banken in einem historisch niedrigen Zinsumfeld erfolgreich abgeschlossen und damit Verwässerungsrisiken für die Aktionäre ausgeschlossen werden.

Der im Berichtszeitraum erwirtschaftete Recurring FFO in Höhe von EUR 91,7 Mio. repräsentiert eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr um rund 33% und bietet allein durch die im laufenden Geschäftsjahr 2015/16 erstmalige Konsolidierung des DGAG-Immobilienportfolios für komplette 12 Monate weiteres Steigerungspotenzial. Gleichzeitig wird der Geschäftsbereich Property Development mittelfristig durch zusätzliche Beiträge aus der Realisierung der vorhandenen Grundstücksreserven an Bedeutung gewinnen. Damit ist die Grundlage für zukünftiges Wachstum des Unternehmens bei gleichzeitiger Ausschüttung einer attraktiven Dividende an seine Aktionäre bereits heute gelegt.

Im Geschäftsbereich Asset Management konnte zum Bilanzstichtag ein deutlicher Anstieg der Nettokaltmiete von EUR 116,5 Mio. im Vorjahr auf EUR 187,7 Mio. erreicht werden, wozu allein das erstmalig seit Juli 2014 und damit für lediglich zehn Monate im Geschäftsjahr 2014/15 ergebniswirksam konsolidierte DGAG-Immobilienportfolio rund EUR 60,7 Mio. beitrug. Die monatliche Nettokaltmiete pro m² stieg auf einer Like-for-like-Basis mit einem Plus von 1,4 Prozentpunkten gegenüber dem Vorjahresstichtag auf 3,2% und unterstreicht somit den Erfolg des von der BUWOG Group verfolgten aktiven Asset Managements.

Im Geschäftsbereich Property Sales übertraf der Einzelwohnungsverkauf mit 617 verkauften Bestandseinheiten den Höchststand des letzten Geschäftsjahres von 553 Einheiten nochmals deutlich, wobei eine Rekordmarge in Höhe von 59% auf den Fair Value erzielt wurde. Darüber hinaus erzielte die BUWOG Group mit dem Verkauf von 604 Bestandseinheiten im Rahmen des Objekt- und Portfolioverkaufs weitere Erfolge im Hinblick auf die angestrebte Portfoliooptimierung.

Im Geschäftsbereich Property Development wurde in Wien durch 369 fertiggestellte Einheiten die führende Stellung der BUWOG Group im Markt bestätigt. In Berlin erfolgt neben den aktuell in Bau befindlichen 394 Einheiten der laufende Ausbau der bestehenden Projektpipeline.

Das sehr erfolgreiche operative Geschäft in den drei Geschäftsbereichen spiegelt sich auch im Wachstum des EBITDA bereinigt um rund 47% auf EUR 158,6 Mio. wider. Das Finanzergebnis in Höhe von EUR -216,9 Mio. und damit auch das Konzernergebnis ist im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2014/15 wesentlich bestimmt durch negative unbare Effekte aus der abgeflachten Swap-Zinskurve in Höhe von insgesamt EUR -164,0 Mio. bei gleichzeitig positiven baren Effekten aus Senkung der Durchschnittsverzinsung von 2,45% im Vorjahr auf 2,14%.

Per 30. April 2014 weist die Bilanz der BUWOG AG einen LTV in Höhe von 51,0%, eine Eigenkapitalquote von 36,5% und liquide Mittel in Höhe von EUR 149,2 Mio. aus. Flankiert von einem starken operativen Cash-flow, ist die BUWOG AG damit bestens für weiteres profitables Wachstum im Sinne einer kontinuierlichen Unternehmenswertsteigerung bei gleichzeitiger Ausschüttung einer attraktiven Dividende an ihre Aktionäre positioniert.

AUSBLICK AUF DAS GESCHÄFTSJAHR 2015/16

Rahmenbedingungen. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen werden für Deutschland und Österreich insgesamt vorteilhaft eingeschätzt. Trotz notwendiger Konsolidierung der öffentlichen Haushalte wird für die Jahre 2015 und 2016 mit einer deutlichen Konjunkturbelebung in Österreich mit einem BIP-Wachstum von jeweils 0,8% bzw. 1,5% gerechnet, womit das österreichische Wachstum allerdings immer noch unter den Erwartungen für den Durchschnitt innerhalb der EU liegt. Risiken für die Konjunktur in Österreich resultieren aus der Arbeitslosenquote in Höhe von 5,7% und der nach wie vor verhaltenen Investitionsbereitschaft österreichischer Unternehmen. In Deutschland erwartet die Europäische Kommission für die Jahre 2015 und 2016 mit jeweils 1,9% bzw. 2,0% ein gegenüber Österreich deutlich höheres Wachstum des BIP – insbesondere getrieben durch kräftige Nachfrage deutscher Verbraucher, die auf einer positiven Arbeitsmarktentwicklung und gestiegenen Einkommen fußt. Unterstützt wird der positive Konjunkturausblick für Deutschland durch die Investitionstätigkeit deutscher Unternehmen, die weiterhin von einem extrem günstigen Finanzierungsumfeld profitieren. Risiken für die Konjunktorentwicklung in Deutschland liegen vor allem in einer Wiederverschärfung der Griechenland-Krise sowie dem anhaltenden Ukraine-Konflikt.

Die Immobilienmärkte in Deutschland und Österreich sind im Gleichklang mit der gesamtwirtschaftlichen Lage weiterhin als robust einzuschätzen. Insbesondere in den Ballungszentren ist mit einem weiteren Preisanstieg von Mieten und Kaufpreisen vor allem aufgrund der verhältnismäßig geringen Neubautätigkeit im Wohnungssektor und trotz negativer Effekte in einzelnen deutschen Regionen durch die Einführung der Mietpreisbremse zu rechnen.

Auf den Finanzmärkten zeichnet sich aktuell zwar eine Änderung der Niedrigzinspolitik in den USA ab, es gibt jedoch noch keinerlei Anzeichen einer entsprechenden Zinswende in Europa, wengleich der 10-Jahrespandbriefzins sich in den letzten Monaten signifikant erhöht hat. Die Swap-Zinskurve mit den direkten Auswirkungen auf das unbare Finanzergebnis verzeichnet zu Beginn des aktuellen Geschäftsjahres 2015/16 eine deutliche Gegenbewegung. Die BUWOG Group ist mit einem LTV von 51,0%, einer durchschnittlichen Laufzeit von 16,9 Jahren und einem durchschnittlichen Zinssatz von 2,14% hervorragend finanziert und geht darüber hinaus davon aus, auslaufende Kreditverträge auch zukünftig zu attraktiven Konditionen refinanzieren zu können.

Für das Geschäftsjahr 2015/16 geht der Vorstand der BUWOG Group von einem stabilen regulativen Umfeld hinsichtlich der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen aus. Auch im Geschäftsjahr 2015/16 steht die Verdichtung des deutschen Bestandsportfolios im Vordergrund. Des Weiteren wird durch gezielte Investitionen die weitere Reduktion des ohnehin schon geringen Leerstands in Höhe von 2,7% in Deutschland sowie der Leerstandsabbau insbesondere in ländlichen Regionen in Österreich im operativen Fokus stehen. Darüber hinaus wird die Integration der deutschen Managementplattform unter anderem durch die Einführung einer neuen Version der verwendeten SAP-Software weiter vorangetrieben, während gruppenweit der Zentrale Einkauf harmonisiert wird, um weitere Synergien zu heben.

Recurring FFO und Entwicklung der einzelnen Geschäftsbereiche. Für das Geschäftsjahr 2015/16 erwartet der Vorstand der BUWOG Group einen Recurring FFO in Höhe von rund EUR 98 bis 100 Mio.

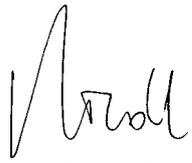
Im Geschäftsbereich Asset Management erwartet die BUWOG Group ein Mietwachstum pro m² in Höhe von rund 1,5% bis 2,0%. Die BUWOG Group verfolgt eine Philosophie der Wertsteigerung ihres Portfolios bei gleichzeitig hohem operativem Cashflow. Zur Wertsteigerung erforderliche Investitionen sind wesentlicher Bestandteil dieser Strategie. Für das Geschäftsjahr 2015/16 ist geplant, rund EUR 15,0 pro m² für Instandhaltungen und CAPEX zu verwenden.

Im Geschäftsbereich Property Sales wird der margenstarke Verkauf von Einzelwohnungen in Österreich weiterhin im Vordergrund stehen. Es ist angestrebt, im Geschäftsjahr 2015/16 den erfolgreichen Einzelwohnungsverkauf fortzusetzen, wobei nach Einschätzung des Vorstands mit einer weiterhin stabilen Entwicklung der Verkaufspreise zu rechnen ist. Strategische Blockverkäufe in den österreichischen Regionen werden von Fall zu Fall geprüft, um bei entsprechenden Möglichkeiten am Markt dadurch frei werdende Mittel für das in Deutschland angestrebte Wachstum von rund 2.000 bis 4.000 Bestandseinheiten pro Geschäftsjahr einzusetzen.

Im Geschäftsbereich Property Development liegt der Fokus auf einer kontinuierlichen Umsetzung der Projektpipeline in Wien und Berlin, während gleichzeitig der Anteil der Berliner Entwicklungsvorhaben steigen wird und insgesamt eine Intensivierung des Developmentgeschäfts vorangetrieben wird.

Wien, am 27. August 2015

Der Vorstand der BUWOG AG



Mag. Daniel Riedl



Dr. Ronald Roos



DI Herwig Teufelsdorfer

BESTÄTIGUNGSVERMERK

BERICHT ZUM JAHRESABSCHLUSS

Wir haben den beigefügten Jahresabschluss der BUWOG AG, Wien, für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2014 bis zum 30. April 2015 unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Dieser Jahresabschluss umfasst die Bilanz zum 30. April 2015, die Gewinn- und Verlustrechnung für das am 30. April 2015 endende Geschäftsjahr sowie den Anhang.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und für die Buchführung

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind für die Buchführung sowie für die Aufstellung und den Inhalt eines Jahresabschlusses verantwortlich, der ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften vermittelt. Diese Verantwortung beinhaltet: Gestaltung, Umsetzung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, soweit dieses für die Aufstellung des Jahresabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von Bedeutung ist, damit dieser frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist, sei es aufgrund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern; die Auswahl und Anwendung geeigneter Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden; die Vornahme von Schätzungen, die unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen angemessen erscheinen.

Verantwortung des Abschlussprüfers und Beschreibung von Art und Umfang der gesetzlichen Abschlussprüfung

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Jahresabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung. Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, dass wir die Standesregeln einhalten und die Prüfung so planen und durchführen, dass wir uns mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber bilden können, ob der Jahresabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen hinsichtlich der Beträge und sonstigen Angaben im Jahresabschluss. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers unter Berücksichtigung seiner Einschätzung des Risikos eines Auftretens wesentlicher Fehldarstellungen, sei es aufgrund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern. Bei der Vornahme dieser Risikoeinschätzung berücksichtigt der Abschlussprüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung des Jahresabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von Bedeutung ist, um unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen geeignete Prüfungshandlungen festzulegen, nicht jedoch um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft abzugeben. Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und der von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Jahresabschlusses.

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

Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage der BUWOG AG zum 30. April 2015 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2014 bis zum 30. April 2015 in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung.

Aussagen zum Lagebericht

Der Lagebericht ist auf Grund der gesetzlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob die sonstigen Angaben im Lagebericht nicht eine falsche Vorstellung von der Lage der Gesellschaft erwecken. Der Bestätigungsvermerk hat auch eine Aussage darüber zu enthalten, ob der Lagebericht mit dem Jahresabschluss in Einklang steht.

Der Lagebericht steht nach unserer Beurteilung in Einklang mit dem Jahresabschluss.

Wien, am 27. August 2015

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH

Mag. Marieluse Krimmel e.h.
Wirtschaftsprüfer

ppa Mag. Michael Horntrich e.h.
Wirtschaftsprüfer

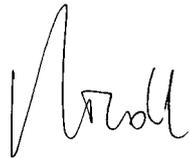
Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Jahresabschluss samt Lagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten.

ERKLÄRUNG DES VORSTANDS

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Jahresabschluss der BUWOG AG ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der BUWOG AG vermittelt, dass der Lagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage der BUWOG AG so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage entsteht, und dass der Lagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen die BUWOG AG ausgesetzt ist.

Wien, am 27. August 2015

Der Vorstand der BUWOG AG



Mag. Daniel Riedl, CEO



Dr. Ronald Roos, CFO



DI Herwig Teufelsdorfer, COO

GLOSSAR

Ad-hoc Meldung. Unternehmensmeldungen, die den Kurs beeinflussen können. Diese Unternehmensmeldungen werden von Aktiengesellschaften im Rahmen von Ad-hoc-Meldungen gemäß § 48d des Börsegesetzes publiziert und sollen eine gleichmäßige Informationsversorgung aller Marktteilnehmer gewährleisten.

Aktien-Performance. Die Wertentwicklung einer Aktie innerhalb eines bestimmten Zeitraums

Anschaffungskosten-Methode. Eine Methode zur Bilanzierung von Immobilienvermögen auf Basis seiner Anschaffungs- oder Herstellkosten abzüglich der kumulierten Abschreibungen (siehe auch IAS 40 und Verkehrswert-Methode).

Asset Management. Unter Asset Management wird die Verwaltung, die Vermietung und die Instandhaltung von Bestandsimmobilien verstanden. Der Bereich Asset Management stellt einen Geschäftsbereich der BUWOG Group dar.

ATX (Austria Traded Index). Leitindex der Wiener Börse

Bestandseinheiten: Immobilienvermögen, das zur Erzielung von Miteinnahmen gehalten wird.

Betriebskosten. Unter Betriebskosten versteht man die allgemeinen Kosten, die bei der Nutzung einer Immobilie entstehen (z.B. Reinigung). Diese Kosten werden an die Mieter weiter verrechnet.

Blockverkäufe. Verkauf von ganzen Immobilienobjekten oder -portfolios aus dem Bestand

Börsenkurs. Der Preis, zu dem eine Aktie an der Börse gehandelt wird

bp (Basispunkt). Unter einem Basispunkt versteht man den hundertsten Teil eines Prozentpunkts.

Buchwert. Der in der Bilanz ausgewiesene Wert eines Vermögenswerts oder einer Verbindlichkeit

CAPEX. Kurzform für Capital Expenditure; aktivierbare, wertsteigernde Investition in Immobilien

Cashflow. Diese Kennzahl stellt die Zu- bzw. Abflüsse liquider Mittel während einer Berichtsperiode dar.

Compliance-Regeln. Compliance-Regeln sollen die Einhaltung von gesetzlichen, regulatorischen als auch freiwilligen Bestimmungen sicherstellen.

Corporate Governance. Die Corporate Governance fasst die Art der Unternehmensführung (z.B. im Bereich Leitung und Kontrolle) zusammen.

Coverage. Die Coverage umfasst die Gesamtheit aller Analysten, die das Unternehmen analysieren und bewerten.

DAX. Deutscher Aktien Index

Debt Service Coverage Ratio. Kennzahl, die das Verhältnis Einnahmen zu Zinszahlungen und Tilgungen widerspiegelt

Development. Unter einem Development oder auch Neubau-Projekt versteht man eine selbst entwickelte und selbst erstellte Immobilie.

Discounted-Cashflow-Methode. Siehe Erläuterung im Konzernjahresabschluss unter Bewertungsmethoden auf Seite 196

Diskontierungszinssatz. Der Zinssatz, mit dem zukünftige Zahlungsströme abgezinst werden (siehe Discounted-Cashflow-Methode)

Diversifikation. Streuung der Immobilienveranlagung auf verschiedene Nutzungsarten und geografische Regionen mit dem Ziel der Risikominimierung

Dividende. Ausschüttung an die Aktionäre

EBITDA (Earnings Before Interest, Tax, Depreciation and Amortisation). Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit vor Abzug der Zinsen, der zu zahlenden Steuern und Abschreibungen (auf materielle und immaterielle Vermögensgegenstände)

EBIT (Earnings Before Interest and Tax). Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit vor Abzug der Zinsen und der zu zahlenden Steuern

EBT (Earnings Before Tax). Ergebnis vor Steuern

Eigenkapital. Der nach Abzug aller Schulden verbleibende Restbetrag der Vermögenswerte des Unternehmens

Einzelwohnungsverkäufe. Verkauf von individuellen Bestandswohnungen an Dritte oder Mieter

Enterprise Value (EV). Wert eines Unternehmens

Entherrschungsvertrag. Mit dem Spin-off der BUWOG AG von der IMMOFINANZ AG gab die IMMOFINANZ die unternehmerische Führung der BUWOG auf und schloss dazu einen Entherrschungsvertrag ab. Dieser Vertrag beschränkt die IMMOFINANZ bei der Ausübung von Stimmrechten aus BUWOG-Aktien und stellt die Eigenständigkeit der BUWOG Group sicher.

EPRA (European Public Real Estate Association). Verband der börsennotierten Immobiliengesellschaften Europas

EPRA Best Practice Policy. Empfehlungen der EPRA-Organisation für die Erhöhung der Transparenz

EPRA/NAREIT Developed Europe Index. EPRA-Aktienindex-Kategorie

EPRA NAV. Der nach Grundsätzen der EPRA (siehe dort) errechnete Nettovermögenswert der BUWOG Group, bereinigt um den Wert von Minderheiten, Derivaten und Steuerlatenzen, vergleiche zur Berechnung Seite 149

Ergebnis je Aktie. Konzernergebnis, geteilt durch die im Umlauf befindliche Anzahl der Aktien

Euro Stoxx 50. Aktienindex der 50 größten börsennotierten Unternehmen in Europa

EuroStat. Statistisches Amt der Europäischen Union

Eventualverbindlichkeit. Verbindlichkeiten, bei denen am Bilanzstichtag noch nicht bekannt ist, ob bzw. in welcher Höhe sie eintreten werden.

EZB. Europäische Zentralbank

Fair Value. Betrag zu dem zwischen sachverständigen vertragswilligen und von einander unabhängigen Geschäftspartnern ein Vermögenswert getauscht oder eine Schuld beglichen werden konnte (beizulegender Zeitwert einer Schuld)

FFO (Funds from Operations). Betriebswirtschaftliche Kennzahl, die – insbesondere in der Immobilienbranche – ein Indikator für die Rentabilität eines Unternehmens ist. Dabei wird das Konzernergebnis i.w. um unbare Effekte korrigiert, vgl. zur Berechnung Seite 147

Free Float. Streubesitz; alle Aktien, die unter vielen Anlegern aufgeteilt sind und sich an der Börse im Umlauf befinden

Geschäftssegment. Teilbereich im Konzern; in der BUWOG Group die Segmente Österreich und Deutschland

Grundkapital. Die Summe der Nennwerte aller ausgegebenen Aktien

IAS (International Accounting Standards). Internationale Rechnungslegungsstandards

IAS 40. Internationaler Rechnungslegungsstandard, der die Bilanzierung und Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien regelt und ein Wahlrecht zwischen Verkehrswert-Methode und Anschaffungskosten-Methode vorsieht (siehe auch Anschaffungskosten-Methode und Verkehrswert-Methode)

IATX. Branchenindex für Immobilienwerte des ATX

IFRIC (International Financial Reporting Interpretations Committee). Untergruppe der International Accounting Standards Committee Foundation (IASCF), die sich mit der Auslegung von IFRS und IAS Rechnungslegungsstandards beschäftigt

IFRS (International Financial Reporting Standards). Internationale Rechnungslegungsstandards

IKS. Internes Kontrollsystem

Immobilienbewertung. Die Wertermittlung der Immobilien durch externe Gutachter. Die Immobilien der BUWOG Group werden per 30. April und 31. Oktober von externen Gutachtern bewertet.

Immobilienportfolio. Umfasst alle Immobilien der BUWOG Group, vgl. Portfoliobericht Seite 133

Immobilienvermögen. Siehe Erläuterung im Konzernabschluss unter 6.1

Interest Coverage Ratio. Kennzahl, die das Verhältnis Einnahmen zu Zinszahlungen widerspiegelt

ISDA. Standard-Rahmenvertragsbedingungen; Standard-Rahmenvertrag der International Swaps and Derivatives Association (ISDA) für den internationalen Handel mit außerbörslichen Derivaten

ISIN (International Security Identification Number). Wertpapierkennnummer

IVA. Österreichischer Interessenverband für Anleger

Konsolidierungskreis. Bezeichnung für die in den Konzernabschluss einzubeziehenden Unternehmen

Konzernergebnis. Der Gewinn/Verlust des Unternehmens in einer Berichtsperiode

Kupon. Berechtigt zum Bezug von Gewinnanteilen oder Zinsen

Latente Steuern. Bilanzposition, um steuerliche Bewertungsdifferenzen zwischen dem Konzernabschluss nach IFRS und dem steuerlichen Jahresabschluss auszugleichen

Like-for-like-Betrachtung. Veränderung der Mieterlöse bereinigt um Neuakquisitionen, Verkäufe und Leerstände im Vergleichszeitraum

LTV (Loan-to-Value). Buchwert der Finanzverbindlichkeiten abzüglich liquide Mittel im Verhältnis zum Buchwert des Immobilienvermögens

Marktkapitalisierung. Börsenwert einer Aktiengesellschaft (Aktienkurs x Anzahl der Aktien)

Marktwert. Siehe Fair Value

MRICS (Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors). Titel eines britischen Berufsverbands von Immobilienfachleuten und Immobiliensachverständigen (siehe FRICS)

NAV (Net Asset Value). Nettovermögenswert. Siehe Berechnung des Net Asset Values auf Seite 149

NAV je Aktie. NAV dividiert durch die Anzahl der Aktien zum Stichtag

Nettokaltmiete. Mieterlöse exklusive Betriebs- und Nebenkosten

Net Rental Yield (Mietzinsrendite). Rendite der annualisierten Mieterlöse bezogen auf den Fair Value der Immobilien

ÖCGK. Österreichischer Corporate Governance Kodex

ÖGNI. Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft

Property Development. Unter Property Development versteht man den Ankauf von Grundstücken, Entwicklung und Erstellung marktgängiger Immobilien. Der Bereich Property Development stellt einen Geschäftsbereich der BUWOG Group dar.

Property Management. Organisationseinheit zur Verwaltung, Steuerung und Überwachung der Immobilien

Property Sales. Unter Property Sales Trade versteht man den Verkauf von Immobilien. Der Bereich Property Sales stellt einen Geschäftsbereich der BUWOG Group dar.

Recurring FFO. Nachhaltig wiederkehrender FFO (siehe dort) mit Beiträgen aus den Geschäftsbereichen Asset Management, dem Einzelwohnungsverkauf und dem Property Development; vgl. Berechnung Seite 147

Rendite (Yield). Das Verhältnis zwischen dem Ertrag eines Investments und der Höhe eines Investments

Schlusskurs/Ultimokurs. Der letztgehandelte Kurs eines Wertpapiers zu einem bestimmten Zeitpunkt

Spin-off. Abspaltung von rund 51% der Anteile der BUWOG AG von der ehemaligen Konzernmuttergesellschaft IMMOFINANZ AG

Stimmrecht. Unter Stimmrecht wird das Recht verstanden, bei der Hauptversammlung abstimmen zu dürfen

UGB (Unternehmensgesetzbuch). Österreichisches Gesetzbuch für Unternehmen

Verkehrswert. Siehe Fair Value

Verkehrswert-Methode. (Fair-Value-Methode); IAS-Bewertungsansatz zur Bilanzierung von Immobilien, der sich nach den tatsächlichen am Markt zu erzielenden Werten richtet

Vollkonsolidierung. Konsolidierungsmethode, bei der die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Tochtergesellschaft zur Gänze in den Konzernabschluss einbezogen werden

Volume Weighted Average Price (VWAP): Der VWAP ist der volumengewichtete Durchschnittspreis, der pro Anteil eines Wertpapiers für einen bestimmten Zeitraum bezahlt wurde. Er wird aus dem Volumen und den Preisen aller Transaktionen während des relevanten Zeitraums errechnet.

Wandelanleihe (Wandelschuldverschreibung). Finanzinstrument, das eine finanzielle Verbindlichkeit des Unternehmens begründet und dem Inhaber die Wandlung in eine feste Anzahl von Stammaktien des Unternehmens garantiert

FINANZKALENDER

31. August 2015	Veröffentlichung Ergebnisse des Geschäftsjahres 2014/15
21. September 2015	Berenberg & Goldman Sachs Fourth German Corporate Conference, München
23. September 2015	Baader Investment Conference 2015, München
29. September 2015	Veröffentlichung Ergebnisse Q1 GJ 2015/2016
5.-6. Oktober 2015	Erste Group Investor Conference, Stegersbach
13. Oktober 2015	Hauptversammlung der BUWOG AG
14. Oktober 2015	Ex-Dividenden-Tag
22. Oktober 2015	Dividenden-Zahltag
23. November 2015	Wiener Börse/Erste Group: Austrian & CEE Investor Conference, New York
21. Dezember 2015	Veröffentlichung Ergebnisse H1 GJ 2015/16
24. März 2016	Veröffentlichung Ergebnisse 9-M GJ 2015/16

IMPRESSUM

BUWOG AG
Hietzinger Kai 131
A-1130 Wien

Tel.: +43 (0)1/878 28-1130
Fax: +43 (0)1/878 28-5299
www.buwog.com
E-Mail: office@buwog.com

Beratung, Konzept und Gestaltung

Mensalia Unternehmensberatungs GmbH, www.mensalia.at
Erdgeschoss, www.erdgeschoss.at

Erstellt mit ns.publish von Multimedia Solutions AG, Zürich

Fotos

BUWOG Group, Klemens Horvath, Stephan Huger

Disclaimer

Wir haben diesen Bericht mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und die Daten überprüft. Rundungs-, Übermittlungs-, Satz- oder Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Der Bericht enthält Annahmen und Prognosen, die auf Basis aller zum Zeitpunkt der Erstellung zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sollten die den Prognosen zugrunde liegenden Einschätzungen nicht eintreffen, können die tatsächlichen Ergebnisse von den derzeit erwarteten abweichen. Durch die Computerrechenautomatik bedingt sind scheinbare Rechenfehler im Bereich der kaufmännischen Rundungen möglich. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit bzw. des Leseflusses wurden genderspezifische Bezeichnungen nicht berücksichtigt. Der Bericht erscheint in deutscher und englischer Sprache und kann von unserer Website www.buwog.com im Bereich Investor Relations heruntergeladen werden. Maßgeblich ist in Zweifelsfällen die deutsche Version. Mit diesem Bericht ist keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Aktien der BUWOG AG verbunden.

A close-up photograph of a red brick wall. The bricks are arranged in a standard running bond pattern. In the upper-middle section of the wall, a white rectangular sign is mounted with four black screws. The sign has a thin red border and contains the German text 'Ausfahrt freihalten!' in a bold, red, sans-serif font. The lighting is even, highlighting the texture of the bricks and the mortar joints.

Ausfahrt freihalten!