

BERICHT ZUM 1. QUARTAL 2018R

1. MAI 2018 – 31. JULI 2018

GESCHÄFTSVERLAUF

- Recurring FFO beträgt EUR 34,1 Mio. im 1. Quartal 2018R
- Anstieg des EPRA NAV je Aktie auf EUR 26,75
- Stabiler Ergebnisbeitrag aus Asset Management
- Besseres Ergebnis aus Property Sales, schwächere Entwicklung im Property Development

PROFITABLES IMMOBILIENPORTFOLIO SOWIE STARKE DEVELOPMENT-PIPELINE

- Steigerung der monatlichen Nettokaltmiete auf EUR 5,41 pro m²
- Development-Pipeline auf 12.102 Einheiten angestiegen
- 2.509 Einheiten in Bau, um 49% mehr als im Vorjahr

INHALT

VORWORT DES VORSTANDS	4
DIE BUWOG GROUP IM ÜBERBLICK	6
HIGHLIGHTS Q1 2018R	8
ASSET MANAGEMENT	10
PROPERTY SALES	16
PROPERTY DEVELOPMENT	18
INVESTOR RELATIONS	24
KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT	28
KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS	44
ERKLÄRUNG DES VORSTANDS	82

KENNZAHLEN BUWOG GROUP

ERGEBNISKENNZAHLEN		Q1 2018R	Q1 2017/18 ¹⁾	Veränderung
Nettokaltmiete	in EUR Mio.	53,6	51,7	3,5%
Ergebnis aus Asset Management	in EUR Mio.	38,4	38,5	-0,2%
Ergebnis aus Property Sales	in EUR Mio.	16,3	15,8	3,0%
Ergebnis aus Property Development	in EUR Mio.	5,8	17,5	-66,7%
EBITDA ²⁾	in EUR Mio.	47,7	62,8	-24,0%
Neubewertungsergebnis Immobilienvermögen	in EUR Mio.	0,0	0,0	n.a.
Finanzergebnis ³⁾	in EUR Mio.	-15,5	-23,0	32,7%
EBT	in EUR Mio.	31,3	38,6	-19,0%
Konzernergebnis	in EUR Mio.	22,7	29,8	-23,6%
Konzernergebnis je Aktie ⁴⁾	in EUR	0,18	0,28	-33,5%
FFO	in EUR Mio.	17,7	28,3	-37,3%
Recurring FFO ⁵⁾	in EUR Mio.	34,1	42,1	-19,1%
Recurring FFO je Aktie ⁴⁾	in EUR	0,27	0,39	-29,8%
Total FFO	in EUR Mio.	34,0	44,2	-23,1%
AFFO	in EUR Mio.	19,6	32,3	-39,3%

VERMÖGENS- UND FINANZKENNZAHLEN		31. Juli 2018	30. April 2018 ¹⁾	Veränderung
Bilanzsumme	in EUR Mio.	5.542,2	5.491,5	0,9%
Eigenkapitalquote	in %	53,3%	52,9%	0,4 PP
Liquide Mittel	in EUR Mio.	154,0	219,3	-29,8%
Netto-Finanzverbindlichkeiten	in EUR Mio.	1.679,0	1.593,9	5,3%
Loan to Value (LTV)	in %	33,4%	32,8%	0,6 PP
EPRA Net Asset Value	in EUR Mio.	3.321,6	3.268,1	1,6%
Ø Verzinsung Finanzverbindlichkeiten	in %	2,02%	2,06%	-0,4 PP
Ø Laufzeit Finanzverbindlichkeiten	Jahre	11,5	11,9	-0,4

AKTIENKENNZAHLEN		31. Juli 2018	30. April 2018 ¹⁾	Veränderung
Kurs der Aktie	in EUR	29,00	29,04	-0,1%
Ausgegebene Aktien zum Stichtag (exkl. eigene Aktien)	Stück	124.181.576	124.149.546	0,0%
Marktkapitalisierung	in EUR Mio.	3.601,3	3.605,3	-0,1%
Streubesitz ⁶⁾	in %	9,3%	95%	-85,7 PP
EPRA Net Asset Value je Aktie ⁴⁾	in EUR	26,75	26,32	1,6%

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

1) Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 2.4 im Konzern-Zwischenabschluss).

2) Operatives Ergebnis bereinigt um Bewertungseffekte und Periodenverschiebungen (IFRS 5). Für weitere Details verweisen wir auf das Kapitel Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

3) Das Finanzergebnis ist geprägt durch derivative Finanzinstrumente (EUR -1,9 Mio.).

4) Basis Ergebniskennzahlen: 124.171.828 Aktien (Vorjahr: 107.771.625) jeweils gewichtet. Basis Vermögenskennzahl: 124.181.576 Aktien (Vorjahr: 124.149.546) jeweils Stichtag

5) Zum einmaligen Ausweiseffekt in Höhe von rund EUR 32 Mio. aus der erstmaligen Anwendung des Percentage-of-completion-Accountings (IFRS 15) siehe Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auf Seite 40)

6) Zu weiteren Einzelheiten verweisen wir auf das Kapitel Investor Relations.

KENNZAHLEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

ASSET MANAGEMENT (BESTANDSIMMOBILIEN)		31. Juli 2018	31. Juli 2017	Veränderung
Anzahl der Bestandseinheiten	Stück	49.331	49.189	0,3%
Deutschland	Stück	28.024	27.165	3,2%
Österreich	Stück	21.307	22.024	-3,3%
Gesamtnutzfläche ¹⁾	in m ²	3.389.583	3.387.038	0,1%
Deutschland	in m ²	1.744.407	1.692.342	3,1%
Österreich	in m ²	1.645.176	1.694.696	-2,9%
Annualisierte Nettokaltmiete ²⁾	in EUR Mio.	212	204	4,3%
Deutschland	in EUR Mio.	126	118	7,0%
Österreich	in EUR Mio.	86	86	0,5%
Monatliche Nettokaltmiete ²⁾	in EUR pro m ²	5,41	5,20	4,0%
Deutschland	in EUR pro m ²	6,18	5,92	4,3%
Österreich	in EUR pro m ²	4,57	4,45	2,7%
Entwicklung Nettokaltmiete - like for like ³⁾	in %	3,1%	1,7%	1,4 PP
Deutschland - like for like	in %	3,4%	3,3%	0,1 PP
Österreich - like for like	in %	2,3%	-0,7%	3,0 PP
Leerstand ⁴⁾	in %	3,5%	3,6%	-0,1 PP
Deutschland	in %	2,6%	2,2%	0,4 PP
Österreich	in %	4,3%	5,1%	-0,8 PP
Fair Value ⁵⁾	in EUR Mio.	4.276	3.920	9,1%
Deutschland	in EUR Mio.	2.372	2.009	18,1%
Österreich	in EUR Mio.	1.904	1.911	-0,4%
Fair Value ⁵⁾	in EUR pro m ²	1.262	1.157	9,0%
Deutschland	in EUR pro m ²	1.360	1.187	14,6%
Österreich	in EUR pro m ²	1.158	1.128	2,6%
Gross Rental Yield ⁶⁾	in %	5,0%	5,2%	-0,2 PP
Deutschland	in %	5,3%	5,9%	-0,6 PP
Österreich	in %	4,5%	4,5%	0,0 PP

		Q1 2018R	Q1 2017/18	Veränderung
Instandhaltungsaufwand ⁷⁾	in EUR pro m ²	2,2	2,1	5,4%
Aktivierung von Modernisierungen (CAPEX) ⁷⁾	in EUR pro m ²	4,3	2,9	48,5%

PROPERTY SALES		Q1 2018R	Q1 2017/18	Veränderung
Verkaufte Bestandseinheiten	Stück	222	432	-48,6%
davon Einzelwohnungsverkäufe	Stück	222	196	13,3%
davon Blockverkäufe	Stück	0	236	-100,0%
Marge auf den Fair Value - Einzelwohnungsverkäufe	in %	65%	63%	2,0 PP
Marge auf den Fair Value - Blockverkäufe	in %	n.a.	13%	n.a.

PROPERTY DEVELOPMENT		31. Juli 2018	31. Juli 2017	Veränderung
Einheiten in Bau	Stück	2.509	1.680	49,3%
Gesamtinvestitionsvolumen	in EUR Mio.	3.532	2.926	20,7%

PROPERTY DEVELOPMENT		Q1 2018R	Q1 2017/18	Veränderung
Fertiggestellte Einheiten	Stück	26	133	-80,5%
davon zum Verkauf an Dritte	Stück	26	133	-80,5%
davon zur Übernahme ins Bestandsportfolio	Stück	0	0	-

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

1) Anteil der Wohnnutzfläche an der Gesamtnutzfläche beträgt rund 97%

2) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

3) Jährliches Mietwachstum 31. Juli 2018 im Vergleich zu 31. Juli 2017 auf Like-for-like-Basis (ohne Portfoliotransaktionen und inklusive Effekte aus Leerstandsveränderungen)

4) Basis m²; Leerstand beträgt bereinigt um den Leerstand für den Einzelwohnungsverkauf insgesamt nur 2,3%

5) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten von CBRE zum 30. April 2018 abzüglich Verkäufe zuzüglich CAPEX sowie Zugänge

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

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN, GESCHÄTZTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE DER BUWOG AG

Wir blicken auf das erste Quartal des Rumpfgeschäftsjahres 2018 zurück, nachdem in der außerordentlichen Hauptversammlung der BUWOG AG am 4. Mai 2018 die Umstellung des Wirtschaftsjahres auf das Kalenderjahr beschlossen wurde.

Die maßgebliche Kennzahl für die BUWOG, der Recurring FFO, verringerte sich im Vergleich zur Vorjahresperiode um rund 19% auf EUR 34,1 Mio. Dies resultierte vor allem aus einem Rückgang des Ergebnisbeitrags aus dem Property Development, der im ersten Quartal 2018 durch höhere Vorlaufkosten und weniger Fertigstellungen bzw. Verkäufe schwächer ausfiel als im 1. Quartal 2017/18. Dem stehen ein fast unverändert starker Ergebnisbeitrag aus dem Asset Management und ein Ergebnisanstieg des Property Sales gegenüber.

Der EPRA Net Asset Value, welcher insbesondere der Darstellung der nachhaltigen Vermögenspositionen dient, verbesserte sich gegenüber dem 30. April 2018 von EUR 26,32 je Aktie auf EUR 26,75 je Aktie. Darüber hinaus konnte die Eigenkapitalquote um 0,4 Prozentpunkte auf 53,3% gesteigert werden. Die durchschnittliche Verzinsung der Finanzverbindlichkeiten verringerte sich geringfügig auf 2,02% (30. April 2018: 2,06%). Der Loan-to-Value verzeichnete zum Stichtag 31. Juli 2018 einen leichten Anstieg um 0,6 Prozentpunkte auf 33,4%, bewegte sich aber auf konstant niedrigem Niveau.

Der Ergebnisbeitrag des Geschäftsbereichs Asset Management belief sich auf EUR 38,4 Mio. Die monatliche Nettokaltmiete pro m² verbesserte sich

im 1. Quartal 2018R um 4,0% auf EUR 5,41 bei einem Like-for-like-Mietwachstum von 3,1%. Die Gross Rental Yield lag bei 5,0%, und der Leerstand ging leicht um 0,1 Prozentpunkte auf 3,5% zurück (2,3% exklusive erforderlicher Leerstand für den Einzelwohnungsverkauf). Der Fair Value der Bestandsimmobilien konnte im Vorjahresvergleich um 9,1% auf eine Höhe von rund EUR 4,3 Mrd. gesteigert werden. Das Immobilienbestandsportfolio der BUWOG Group umfasste zum 31. Juli 2018 49.331 Einheiten, was einem leichten Anstieg von 0,3% im Vergleich zum 31. Juli 2017 entspricht.

Der Geschäftsbereich Property Sales konnte im 1. Quartal 2018R das Ergebnis im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 3,0% auf EUR 16,3 Mio. steigern. Geprägt ist dieses Ergebnis durch den um 13,3% angestiegenen Einzelwohnungsverkauf mit einer ebenfalls gesteigerten Marge auf den Fair Value von 65%. Im 1. Quartal 2018R erfolgten keine Blockverkäufe. Die Cluster Einzelwohnungs- und Blockverkäufe umfassten insgesamt 13.245 Bestandseinheiten mit einem Fair Value von rund EUR 1,5 Mrd.

Der Ergebnisbeitrag des Geschäftsbereichs Property Development, der die BUWOG maßgeblich von ihren Mitbewerbern unterscheidet, verringerte sich im 1. Quartal 2018R deutlich auf EUR 5,8 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 17,5 Mio.). Die Anzahl der in Bau befindlichen Einheiten konnte zum Stichtag um fast 50% auf insgesamt 2.509 Einheiten gegenüber dem 1. Quartal 2017/18 gesteigert werden. Zum Stichtag 31. Juli 2018 umfasste die Projektentwicklungs-Pipeline insgesamt 12.102 Einheiten.



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

Am 18. Juni 2018 endete die Nachfrist des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots für Aktien der BUWOG AG durch die Vonovia SE. Mit Stimmrechtsmitteilung vom 3. Juli 2018 gab die Vonovia SE bekannt, dass sie 90,73% der BUWOG-Aktien hält. Am 20. Juni 2018 wiederum erfolgte das Verlangen auf Ausschluss der Minderheitsaktionäre gemäß § 1 Abs 1 GesAusG. Nach Stichtag am 12. August 2018 gab die BUWOG AG bekannt, dass der Vorstand der BUWOG gemeinsam mit der Vonovia SE als Hauptgesellschafterin der BUWOG im Rahmen des eingeleiteten Gesellschafter-Ausschlussverfahrens die angemessene Barabfindung für die auszuschließenden Minderheitsaktionäre von der BUWOG mit EUR 29,05 je Aktie festgesetzt hat. Für weitere Details verweisen wir auf das Kapitel Investor Relations ab Seite 24.

Für die Zukunft halten wir an unseren definierten strategischen Zielen fest: Wir bestätigen unsere Prognose für das Rumpfgeschäftsjahr 2018 und

erwarten einen Recurring FFO in Höhe von EUR 122 Mio. unter der Berücksichtigung des einmaligen Ausweiseffekts in Höhe von rund EUR 32 Mio. aus der erstmaligen Anwendung des Percentage-of-completion-Accountings (IFRS 15).

Unseren Fokus legen wir im Asset Management weiterhin auf eine qualitative Steigerung unseres Portfolios, im Geschäftsbereich Property Sales auf die Fortführung des margenstarken Einzelwohnungsverkauf und im Property Development auf die kontinuierliche Umsetzung der bestehenden Projekt-Pipeline in Berlin, Hamburg und Wien und den Erwerb neuer Grundstücke.

Wir bedanken uns beim gesamten BUWOG-Team für den tatkräftigen Einsatz der letzten, aufgrund der Übernahme durch die Vonovia besonders arbeitsintensiven und ereignisreichen Zeit.

Mit freundlichen Grüßen,

Mag. Daniel Riedl
CEO

DI Herwig Teufelsdorfer
COO

DIE BUWOG GROUP **IM ÜBERBLICK**

Die BUWOG Group ist der führende deutsch-österreichische Komplettanbieter im Wohnimmobilienbereich und blickt auf mittlerweile 67 Jahre Erfahrung zurück. Das integrierte Geschäftsmodell der BUWOG Group zeichnet sich im Vergleich zu Unternehmen der Peer Group durch die Breite und Tiefe der Wertschöpfungskette sowie die optimale Verzahnung der drei Geschäftsbereiche aus.

- Wertorientierte, nachhaltige Bewirtschaftung des rund 49.000 Einheiten in Deutschland und Österreich umfassenden Bestandsportfolios (Asset Management)
- Entwicklung von Wohnimmobilien in den drei größten deutschsprachigen Städten Berlin, Hamburg und Wien für den sofortigen Verkauf sowie zur Übernahme in das BUWOG-Bestandsportfolio
- Margenstarker Einzelwohnungsverkauf in Österreich („Unit Sales“)

Durch die Vollintegration entlang der gesamten immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette mit klar definierten, standardisierten und industrialisierten Prozessen ist die BUWOG Group in der Lage, Marktzyklen optimal zu nutzen und nachhaltig eine hohe Profitabilität zu erwirtschaften.

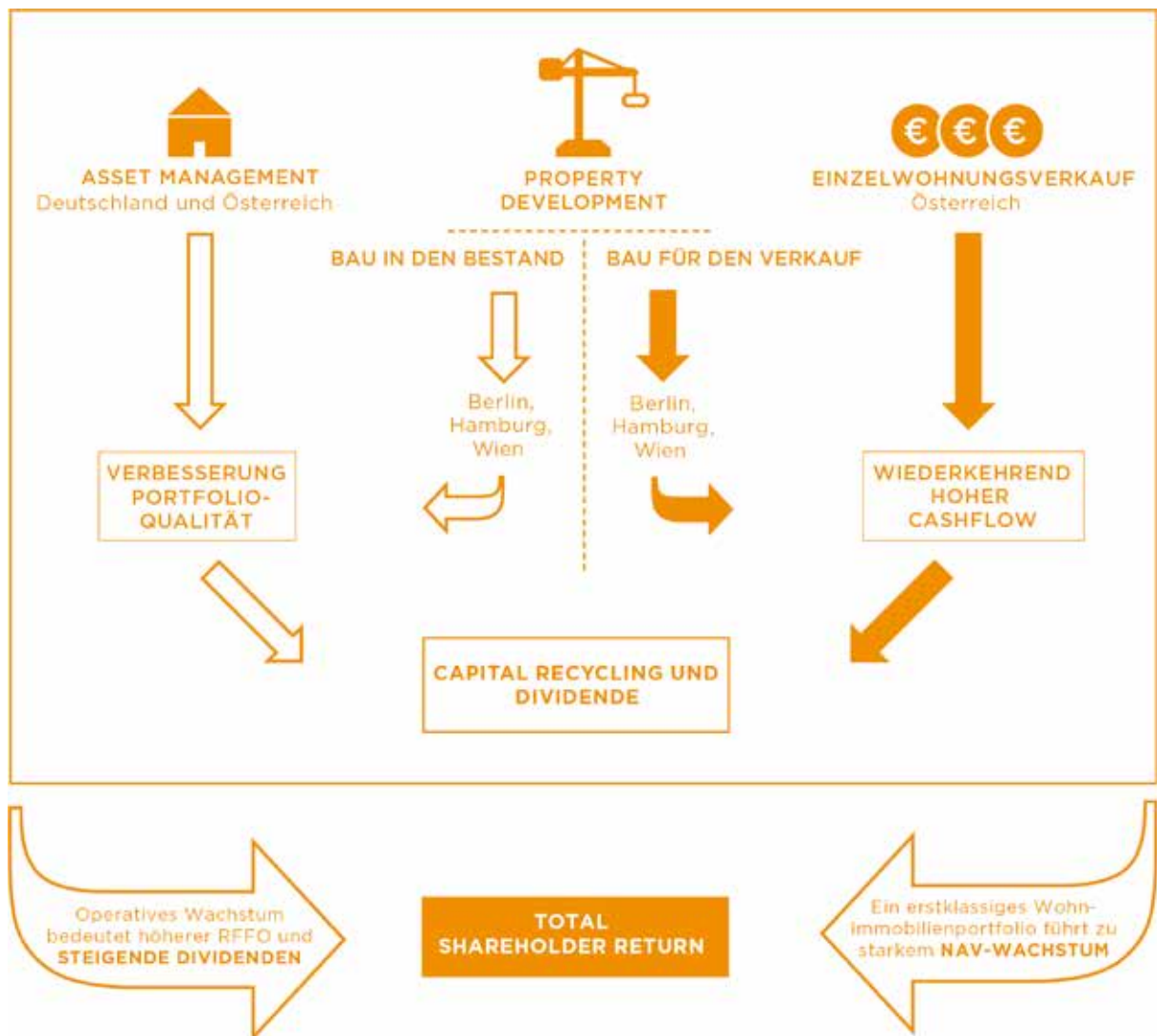
So kombiniert das BUWOG-Geschäftsmodell im Vergleich zu reinen Immobilienbestands-Unternehmen das stetige Geschäft des Asset Managements mit der hohen Profitabilität aus dem Property Development. Dabei profitiert das Property Development von der Finanzierungsstärke des Asset Managements bei gleichzeitiger Minimierung des typischen Exit-Risikos eines reinen Projektentwicklers, da die fertig gestellten zum Verkauf bestimmten Objekte grundsätzlich auch jederzeit in den eigenen Bestand übernommen werden könnten.

Das Property Development untergliedert sich in „Bau für den Verkauf“ und „Bau in den Bestand“ und ist regional auf die drei größten deutschsprachigen Städte Berlin, Hamburg und Wien fokussiert. Der margenstarke und durch hohe Cashflows gekennzeichnete Einzelwohnungsverkauf in Österreich rundet das BUWOG-Geschäftsmodell ab.

Die im Asset Management und Unit Sales generierten liquiden Mittel werden im Rahmen des Capital Recyclings unter anderem für Investitionen in den eigenen Immobilienbestand, für neue und bestehende Entwicklungsprojekte sowie den Zukauf von Immobilienportfolios in Deutschland verwendet. Somit wird die Selbstfinanzierungskraft des Unternehmens effizient genutzt, die Portfolioqualität stetig erhöht und Wert für die Aktionäre geschaffen, die gleichzeitig von einer hohen Dividendenrendite profitieren.

Übergeordnetes strategisches Ziel der BUWOG Group ist eine kontinuierliche Steigerung des Unternehmenswerts bei gleichzeitig hoher Gewinnausschüttungsfähigkeit durch einen hohen Cashflow. Zudem ist eine attraktive Finanzierungsstruktur mit niedriger Durchschnittsverzinsung und marktadäquatem Verschuldungsgrad essenzieller Bestandteil der Unternehmensstrategie. Zu weiteren Details der BUWOG-Strategie wird auf den Geschäftsbericht 2017/18 ab Seite 11 verwiesen.

Die Generierung eines hohen Recurring FFO stützt sich auf die drei Geschäftsbereiche Asset Management, Property Sales und Property Development.



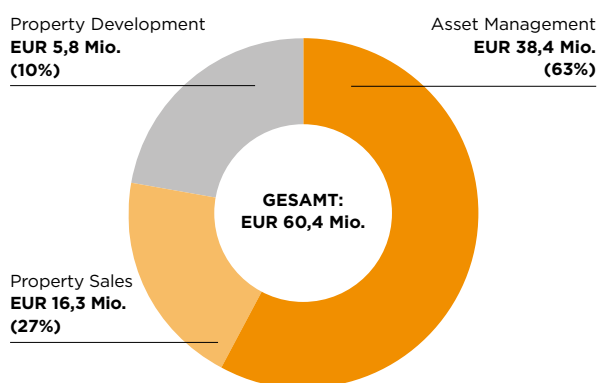
HIGHLIGHTS

1. QUARTAL 2018R

GESCHÄFTSVERLAUF

- Konstantes Ergebnis aus Asset Management, gestiegenes Ergebnis aus Property Sales, geschäftsbedingt rückläufiges Ergebnis des Property Developments unter anderem aufgrund von weniger Fertigstellungen
- Recurring FFO sinkt gegenüber Vorjahresperiode um 19,1% auf EUR 34,1 Mio.
- Anstieg des EPRA NAV je Aktie um 0,9% auf EUR 26,75
- LTV auf niedrigem Niveau von 33,4%
- Eigenkapitalquote steigt um 0,4 Prozentpunkte auf 53,3%

OPERATIVES ERGEBNIS¹⁾ NACH GESCHÄFTSBEREICHEN



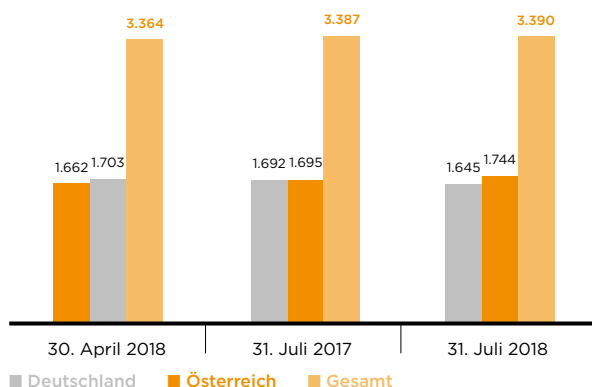
¹⁾ Operatives Ergebnis vor den Geschäftsbereichen nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen (EUR 14,3 Mio.) und sonstigen betrieblichen Erträgen (EUR 0,6 Mio.)

HIGHLIGHTS ASSET MANAGEMENT

- Immobilienbestandsportfolio per 31. Juli 2018 umfasst 49.331 Bestandseinheiten mit rund 3,4 Mio. m² Gesamtnutzfläche
- Monatliche Nettokaltmiete in Höhe von EUR 5,41 pro m²
- Entwicklung der Nettokaltmiete auf Like-for-like-Basis bei 3,1%
- Leerstand weiterhin auf niedrigem Niveau bei 3,5%
-> 2,3% exklusive erforderlicher Leerstand für den Einzelwohnungsverkauf
- Fair Value der Bestandsimmobilien in Höhe von rund EUR 4,3 Mrd.

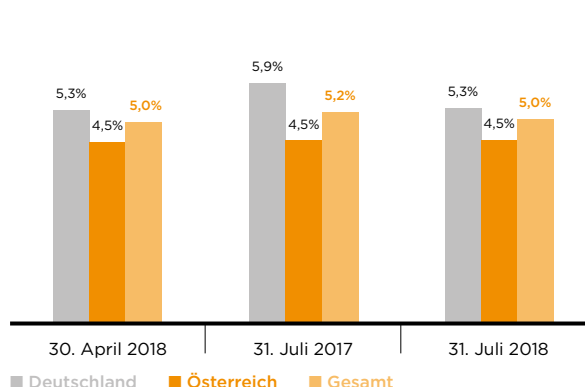
GESAMTNUTZFLÄCHE

in 1.000 m²



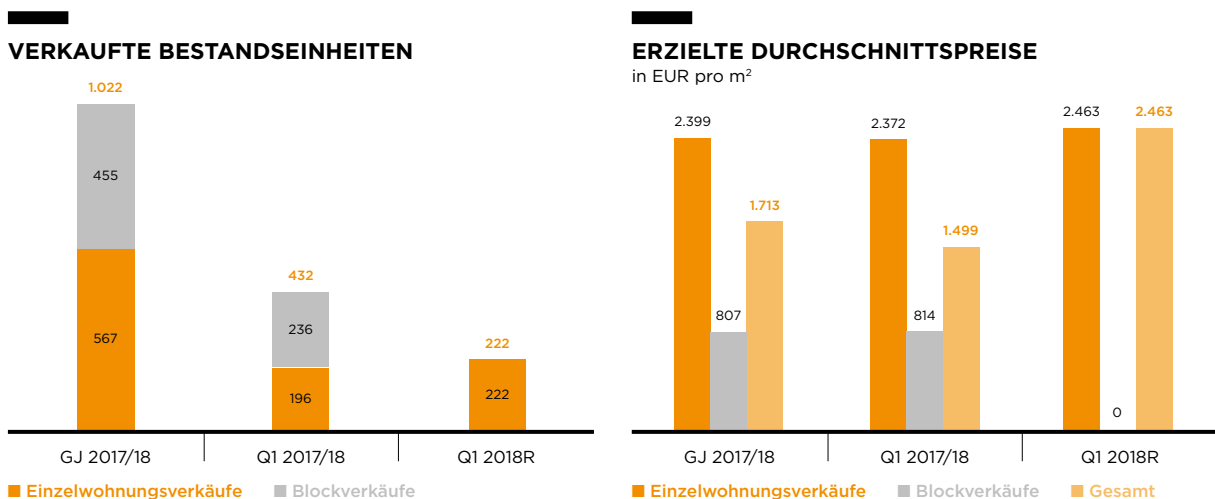
GROSS RENTAL YIELD

in %



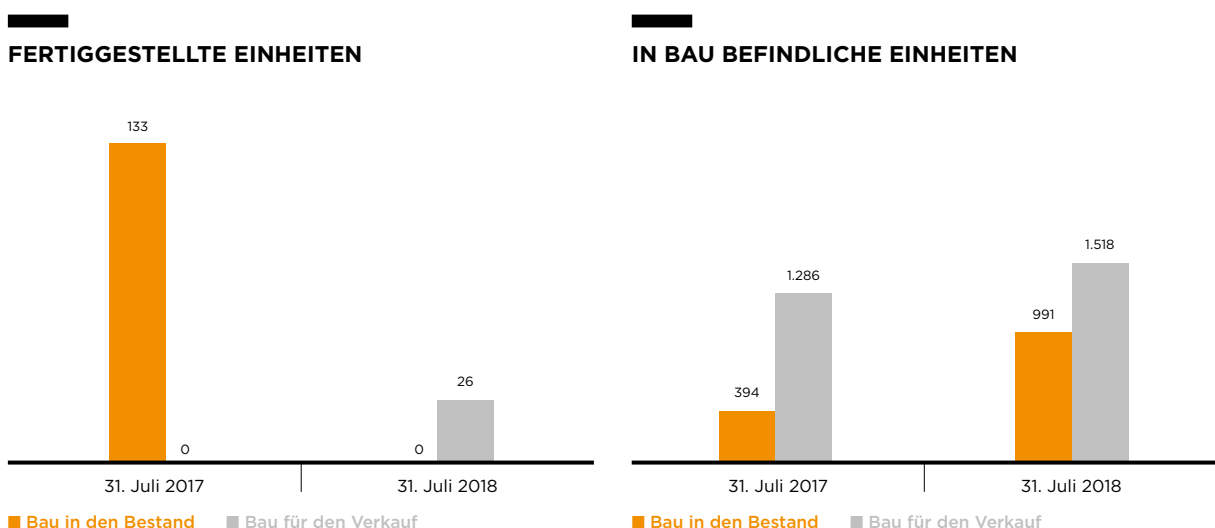
HIGHLIGHTS PROPERTY SALES

- Erfolgreicher Einzelwohnungsverkauf von 222 Bestandseinheiten mit einer Marge auf den Fair Value von rund 65%
- Hohes Potenzial an zukünftigen Einzelwohnungsverkäufen: strategischer Cluster Einzelwohnungsverkauf umfasst 10.935 Bestandseinheiten mit einem Fair Value von rund EUR 1,4 Mrd.
- Die Cluster Einzelwohnungsverkäufe und Blockverkäufe umfassen insgesamt 13.245 Bestandseinheiten mit einem Fair Value von rund EUR 1,5 Mrd.



HIGHLIGHTS PROPERTY DEVELOPMENT

- Development-Pipeline auf insgesamt 12.102 Einheiten angestiegen – 4.936 Einheiten für den Bau in den Bestand und 7.166 Einheiten für den Verkauf
- Aktuell insgesamt 2.509 Einheiten und damit rund 49% mehr als im Vergleichszeitraum des Vorjahres in Bau
- Fertigstellung von insgesamt 26 Einheiten im 1. Quartal 2018R, alle davon für den Verkauf

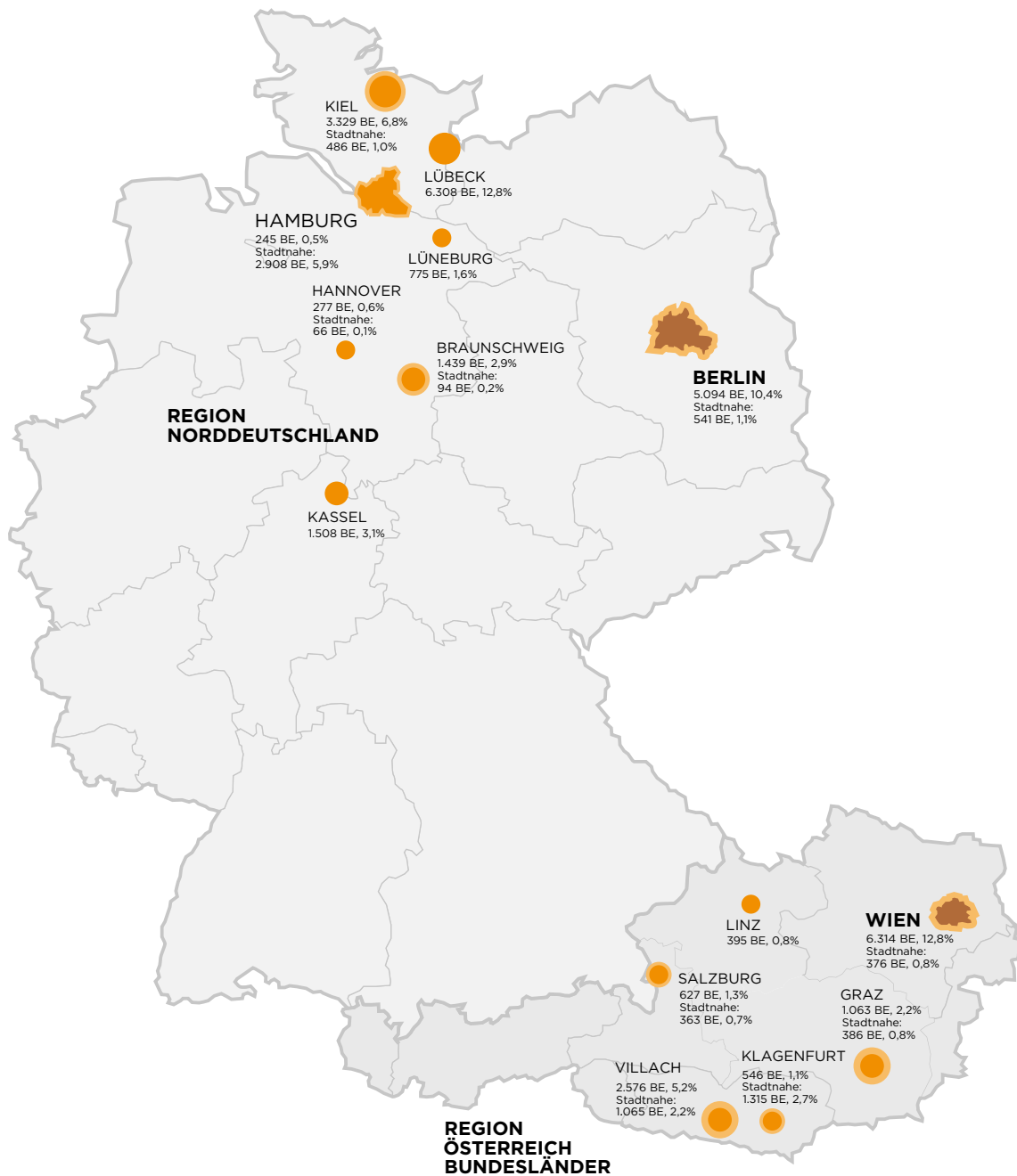


ASSET MANAGEMENT

Der Geschäftsbereich Asset Management der BUWOG Group umfasst die Vermietung und nachhaltige Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien in Deutschland und Österreich. Dazu zählen auch ihre Optimierung und Wertsteigerung durch Instandhaltungs- und Investitionsmaßnahmen sowie die Koordination aller dafür notwendigen internen und externen Dienstleistungen im Sinne der Wahrnehmung der Eigentümerrolle.

BUWOG-BESTANDSPORTFOLIO NACH REGIONEN ZUM 31. JULI 2018

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



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

1) Mehr als 50.000 Einwohner und signifikanter Portfolioanteil

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

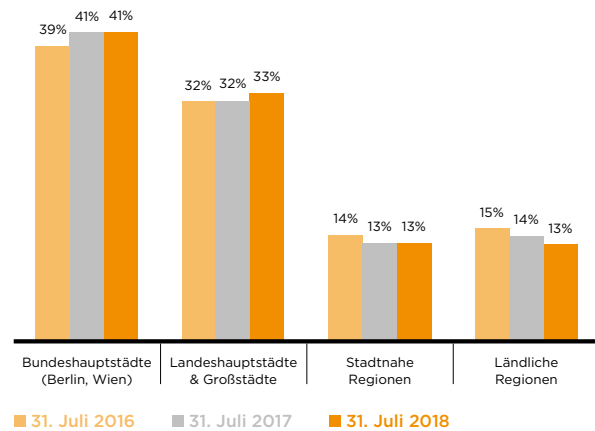
Das Asset Management als größter Geschäftsbereich der BUWOG Group erwirtschaftete im 1. Quartal des Rumpfgeschäftsjahres 2018 ein operatives Ergebnis (vor nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen und sonstigen betrieblichen Erträgen) in Höhe von EUR 38,4 Mio. (Q1 2017/18: EUR 38,5 Mio.).

Das Bestandsportfolio der BUWOG Group umfasst per 31. Juli 2018 insgesamt 49.331 Bestandseinheiten. Die Gliederung des Bestandsportfolios erfolgt innerhalb der beiden Länder in vier geografische Cluster: „Bundeshauptstädte“, „Landeshauptstädte & Großstädte“, „Stadtnehe Regionen“ sowie „Ländliche Regionen“. Die Bundeshauptstädte Wien und Berlin bilden dabei den regionalen Fokus mit einem Fair Value zum Stichtag 31. Juli 2018 von insgesamt rund EUR 1,7 Mrd. bzw. 41% des Bestandsportfolios der BUWOG Group nach Fair Value. Der Anteil der in den

Landeshauptstädten bzw. Großstädten sowie deren stadtnahen Regionen gehaltenen Immobilien beträgt rund EUR 2,0 Mrd. bzw. 46% des Bestands nach Fair Value. Somit entfallen insgesamt rund EUR 3,7 Mrd. bzw. 87% des BUWOG-Immobilienbestandsportfolios nach Fair Value auf urbane Regionen, die sich insbesondere durch attraktive Charakteristika hinsichtlich der Entwicklung von Wirtschaft, Infrastruktur und Demografie auszeichnen.

FAIR VALUE

nach geografischem Cluster (gesamt: rund EUR 4,3 Mrd.)



PORTFOLIOÜBERSICHT BESTANDSIMMOBILIEN NACH REGIONALEM CLUSTER

zum 31. Juli 2018	Anzahl Bestands-einheiten	Gesamt-nutzfläche in m ²	Annualisierte Nettokalt-miete ¹⁾ in EUR Mio.	Monatliche Nettokalt-miete ²⁾ in EUR pro m ²	Fair Value ²⁾ in EUR Mio.	Fair Value ²⁾ in EUR pro m ²	Gross Rental Yield ³⁾	Leerstand ⁴⁾
Bundeshauptstädte	11.408	897.108	62	5,97	1.749	1.949	3,6%	3,1%
Wien	6.314	556.268	35	5,49	1.055	1.897	3,4%	3,4%
Berlin	5.094	340.840	27	6,74	693	2.034	3,9%	2,5%
Landeshauptstädte / Großstädte⁵⁾	19.207	1.228.014	79	5,55	1.411	1.149	5,6%	2,9%
Stadtnehe Regionen⁶⁾	7.600	522.939	32	5,23	550	1.051	5,8%	3,3%
Ländliche Regionen	11.116	741.521	39	4,62	567	765	6,9%	4,9%
Gesamt BUWOG Group	49.331	3.389.583	212	5,41	4.276	1.262	5,0%	3,5%
davon Deutschland	28.024	1.744.407	126	6,18	2.372	1.360	5,3%	2,6%
davon Österreich	21.307	1.645.176	86	4,57	1.904	1.158	4,5%	4,3%

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

2) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten von CBRE zum 30. April 2018 abzüglich Verkäufe zuzüglich CAPEX sowie Zugänge

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

KENNZAHLEN DES BESTANDSPORTFOLIOS ZUM STICHTAG 31. JULI 2018

Das Bestandsportfolio der BUWOG Group umfasst insgesamt 49.331 Bestandseinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von rund 3,4 Mio. m² und einem Fair Value von rund EUR 4,3 Mrd. bzw. EUR 1.262 pro m². Die monatliche Nettokaltmiete beläuft sich auf EUR 5,41 pro m² bei einem Leerstand (Basis: Fläche in m²) von 3,5% und einer Gross Rental Yield des Immobilienbestandsportfolios in Höhe von 5,0%.

Das Immobilienbestandsportfolio umfasst in Deutschland 28.024 Bestandseinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von rund 1,7 Mio. m² und einem Fair Value von EUR 2,4 Mrd. bzw. EUR 1.360 pro m². Die monatliche Nettokaltmiete beläuft sich auf EUR 6,18 pro m² bei einem Leerstand (Basis: Fläche in m²) von 2,6% und einer Gross Rental Yield des deutschen Immobilienbestandsportfolios in Höhe von 5,3%.

Das österreichische Bestandsportfolio umfasst insgesamt 21.307 Bestandseinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von rund 1,6 Mio. m² und einem Fair Value von rund EUR 1,9 Mrd. bzw. EUR 1.158 pro m². Die monatliche Nettokaltmiete beläuft sich auf EUR 4,57 pro m² bei einem Leerstand (Basis: Fläche in m²) von 4,3%, wovon 2,0% der Leerstandsfläche auf Bestandseinheiten entfallen, die dem strategischen Cluster Einzelwohnungsverkäufe zuzuordnen sind. Die Gross Rental Yield des österreichischen Immobilienbestandsportfolios beträgt 4,5%.

PORTFOLIOÜBERSICHT BESTANDSIMMOBILIEN NACH SEGMENTEN

		BUWOG Group zum 31. Juli 2017	BUWOG Group zum 31. Juli 2018	Österreich zum 31. Juli 2018	Deutschland zum 31. Juli 2018
Anzahl der Bestandseinheiten	Stück	49.189	49.331	21.307	28.024
Gesamtnutzfläche	in m ²	3.387.038	3.389.583	1.645.176	1.744.407
Annualisierte Nettokaltmiete ¹⁾	in EUR Mio.	204	212	86	126
Monatliche Nettokaltmiete ¹⁾	in EUR pro m ²	5,20	5,41	4,57	6,18
Fair Value ²⁾	in EUR Mio.	3.920	4.276	1.904	2.372
Fair Value ²⁾	in EUR pro m ²	1.157	1.262	1.158	1.360
Gross Rental Yield ³⁾	in %	5,2%	5,0%	4,5%	5,3%
Leerstand	nach m ²	3,6%	3,5%	4,3%	2,6%

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

2) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten von CBRE zum 30. April 2018 abzüglich Verkäufe zuzüglich CAPEX sowie Zugänge

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

Im 1. Quartal des Rumpfgeschäftsjahres 2018 gab es einen Nutzen-Lasten-Wechsel für ein Bestandsportfolio in Deutschland mit Wohn- und Gewerbeimmobilien in den Metropolregionen Hannover und Bremen sowie Kiel, Lübeck und Lüneburg. Der Kauf umfasst insgesamt 693 Wohneinheiten, 32 Gewerbeeinheiten sowie 386 Stellplätze.

BESTANDSPORTFOLIOANKÄUFE

Portfolio	Regionales Cluster	Anzahl der Bestands- einheiten	Gesamt- nutzfläche in m ²	Annualisierte Netto- kaltmiete ¹⁾ in TEUR	Monatliche Netto- kaltmiete ¹⁾ in EUR pro m ²	Fair Value ²⁾ in EUR pro m ²	Gross Rental Yield ³⁾	Leerstand ⁴⁾
Hannover, Bremen, Kiel/ Lübeck/Lüneburg	Mehrere Standorte	725	41.294	3.429	7,36	1.772	4,7%	6,0%
Summe (Erwerb zum Stichtag 31. Juli 2018)		725	41.294	3.429	7,36	1.772	4,7%	6,0%

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

2) Basis Fair Value

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

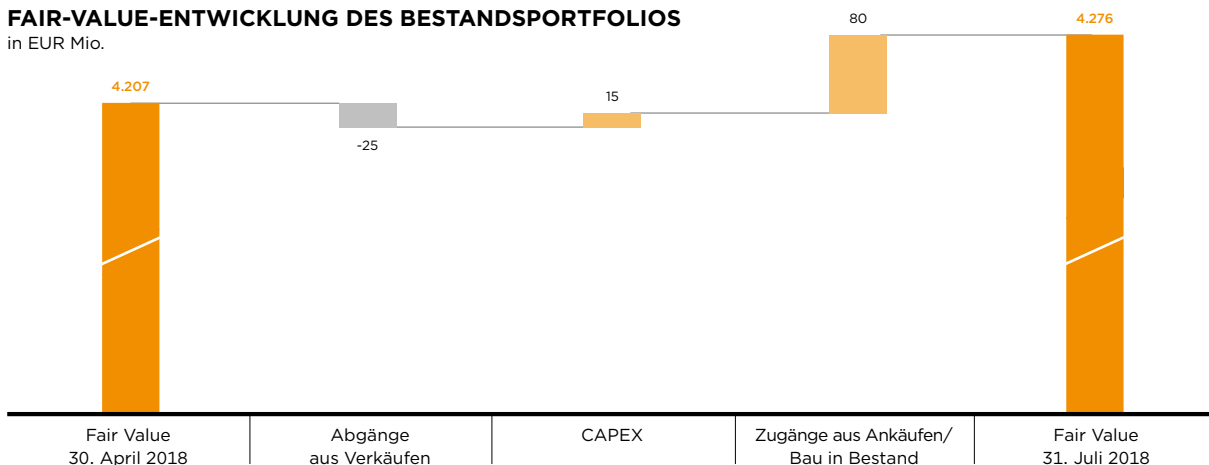
4) Basis m²

FAIR-VALUE-ENTWICKLUNG DES BESTANDSPORTFOLIOS

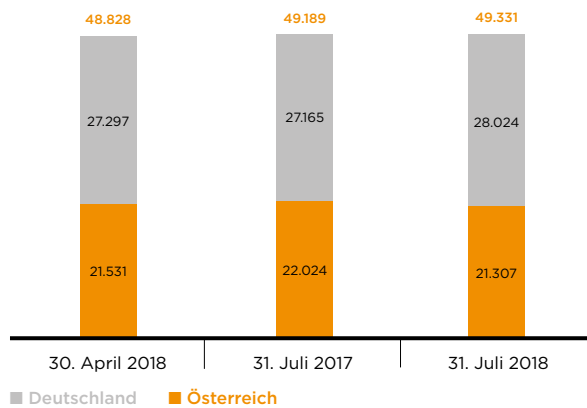
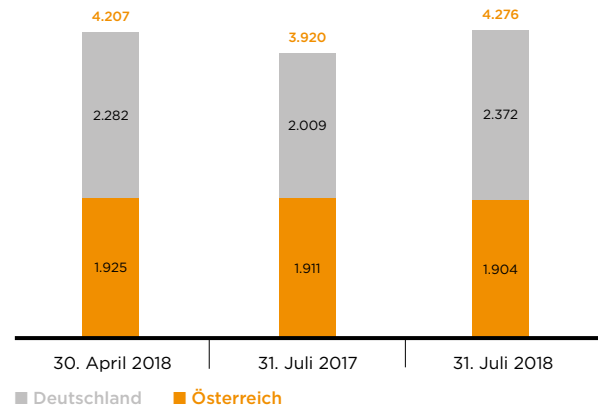
Die Entwicklung der Fair Values ergibt sich aus dem Fair Value per 30. April 2018 von EUR 4.207 Mio. abzüglich Abgängen aus Property Sales zuzüglich Ankäufen sowie von CAPEX-Zuführungen aus aktivierte Modernisierungen. Der Fair Value des Bestandsportfolios der BUWOG Group beträgt damit per 31. Juli 2018 EUR 4.276 Mio. Nachfolgende Grafik zeigt die Fair-Value-Entwicklung im Vergleich zum Stichtag 30. April 2018.

FAIR-VALUE-ENTWICKLUNG DES BESTANDSPORTFOLIOS

in EUR Mio.

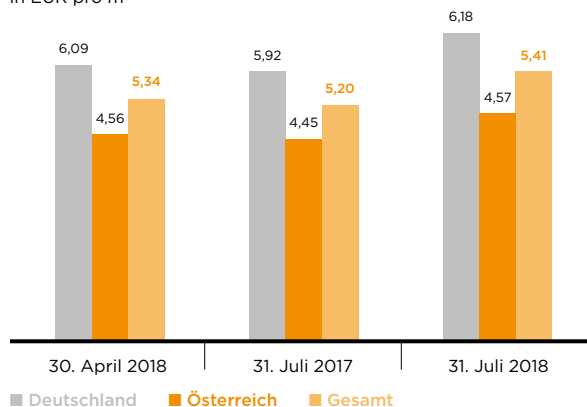


Die in der Abbildung dargestellten Werte entsprechen nicht der mathematischen Skalierung. Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

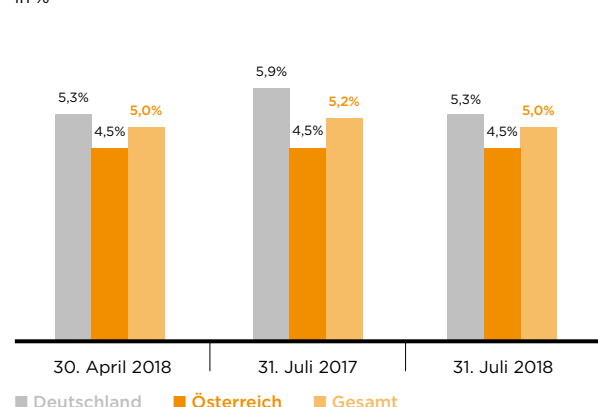
ANZAHL DER BESTANDSEINHEITEN**FAIR VALUE BESTANDSEINHEITEN**
in EUR Mio.**ANNUALISIERTE NETTOKALTMIETE**

Die annualisierte Nettokaltmiete erhöhte sich im Vergleich zum 30. April 2018 von EUR 208,4 Mio. auf EUR 212,4 Mio. Der Rückgang in Österreich um EUR 0,3 Mio. von EUR 86,7 Mio. per 30. April 2018 auf EUR 86,4 Mio. resultiert im Wesentlichen aus Einzelwohnungsverkäufen. In Deutschland erhöhte sich dagegen die annualisierte Nettokaltmiete im Vergleich zum 30. April 2018 um EUR 4,3 Mio. auf EUR 126,0 Mio. Die positive Mietentwicklung im deutschen Bestand spiegelt sich auch im Anstieg der monatlichen Nettokaltmiete von EUR 6,09 auf EUR 6,18 pro m² wider. Im österreichischen Bestand erhöhte sich die monatliche Nettokaltmiete pro m² von EUR 4,56 auf EUR 4,57 pro m².

Die Gross Rental Yield der BUWOG Group beträgt 5,0% (30. April 2018: 5,0%), wobei die Entwicklung der Renditen in Deutschland mit 5,3% (30. April 2018: 5,3%) und Österreich mit 4,5% (30. April 2018: 4,5%) im direkten Zusammenhang mit den dargestellten Effekten der Fair-Value-Erhöhung sowie den Mietsteigerungen steht.

MONATLICHE NETTOKALTMIETEin EUR pro m²**GROSS RENTAL YIELD**

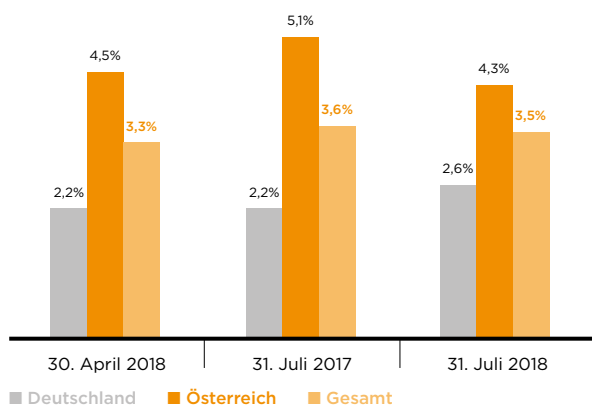
in %

**LEERSTANDSENTWICKLUNG**

Die Leerstandsrate (auf Basis Fläche) der BUWOG Group erhöhte sich im Vergleich zum 30. April 2018 auf 3,5%. Unter Berücksichtigung des notwendigen Leerstands des strategischen Portfolioclusters Einzelwohnungsverkauf in Höhe von 1,2% (30. April 2018: 1,3%) beträgt die bereinigte Leerstandsrate (exkl. Leerstand für den Einzelwohnungsverkauf) der BUWOG Group nur 2,3% (30. April 2018: 2,1%). In Deutschland erhöhte sich die Leerstandsrate saisonal bedingt auf 2,6% (30. April 2018: 2,2%). Die weiterhin geringe Leerstandsrate resultiert insbesondere aus der aktiven Neuvermietung von sanierten Leerstandswohnungen in den Kernregionen Lübeck, Kiel, Kassel und Berlin. Darüber hinaus profitierte die BUWOG Group weiterhin von der anhaltend großen Nachfrage nach Mietwohnungen in Berlin. Die Leerstandsrate im österreichischen Bestand reduzierte sich auf 4,3% (30. April 2018: 4,5%). In Wien beträgt die Leerstandsrate 3,4%, wovon

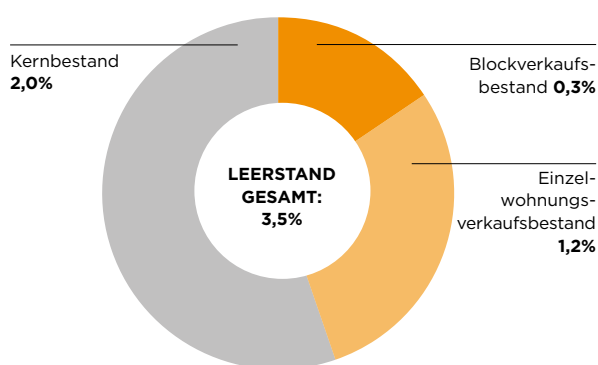
eine Leerstandsrate von 3,3% aus gezielt leer gehaltenen Bestandseinheiten für den strategischen Einzelwohnungsverkauf resultiert. Die bereinigte Leerstandsrate für den Kernbestand in Wien beträgt derzeit 0,1%. Im Bundesland Kärnten reduzierte sich die Leerstandsrate im Vergleich zum 30. April 2018 auf 5,2%, wovon 1,3% aus dem strategischen Portfoliocluster Einzelwohnungsverkauf stammen.

ENTWICKLUNG LEERSTAND



LEERSTAND NACH STRATEGIE-CLUSTER

Basis Fläche, zum 31. Juli 2018



LIKE-FOR-LIKE-MIETWACHSTUM

Das Mietwachstum des Gesamtbestandsportfolios der BUWOG Group beträgt per 31. Juli 2018 in der Like-for-like-Betrachtung – d.h. unter Berücksichtigung der Eliminierung von Effekten aus der Veränderung des Portfoliobestands (somit ohne Portfoliotransaktionen) sowie inklusive der Effekte aus Leerstandsveränderungen – insgesamt 3,1% (30. April 2018: 2,8%). In die Berechnung des Mietwachstums sind 97,9% aller Bestandseinheiten des Gesamtbestands der BUWOG Group einbezogen worden.

Das Mietwachstum im deutschen Wohnungsbestand beträgt 3,4% (per 30. April 2018: 4,0%) und resultiert im Wesentlichen aus hohen Neuvermietungsabschlüssen und Bestandsmieterhöhungen in Lübeck, Kassel, Berlin, Braunschweig und Lüneburg. Im österreichischen Wohnungsbestand ergibt sich ein Mietwachstum im Vergleich von 31. Juli 2017 zu 31. Juli 2018 in Höhe von 2,3% (Like-for-like-Mietwachstum per 30. April 2018: -0,7%). Die BUWOG Group wird auch zukünftig und nachhaltig – in Abhängigkeit von der jeweiligen Durchsetzbarkeit am regionalen Mietmarkt und unter Berücksichtigung gesetzlicher Beschränkungen aus den Mietmodellen – die Mieterhöhungspotenziale in den einzelnen Objekten des Bestandsportfolios in Deutschland und Österreich ausschöpfen.

LIKE-FOR-LIKE-MIETWACHSTUM NACH MIETVERHÄLTNISSEN

	Anzahl Bestands-einheiten	Vermietete Nutzfläche in m ² 31. Juli 2017	Nettokaltmiete pro Monat in EUR Mio. ³⁾ 31. Juli 2017	Vermietete Nutzfläche in m ² 31. Juli 2018	Nettokaltmiete pro Monat in EUR Mio. ³⁾ 31. Juli 2018	Like-for-like-Mietwachstum
zum 31. Juli 2018						
Unregulierte Mietverhältnisse Deutschland	17.969	1.032.703	6,0	1.033.107	6,3	4,2%
Regulierte Mietverhältnisse Deutschland	8.891	570.099	3,2	568.838	3,3	1,9%
Summe Deutschland	26.860	1.602.802	9,3	1.601.945	9,6	3,4%
Unregulierte Mietverhältnisse Österreich (inkl. angemessener Miete nach WGG und MRG) ¹⁾	1.684	130.173	0,7	125.293	0,7	2,1%
Regulierte Mietverhältnisse Österreich (inkl. übrige Bestimmungen nach WGG) ²⁾	19.249	1.394.905	5,7	1.382.970	5,8	2,4%
Summe Österreich	20.933	1.525.078	6,4	1.508.263	6,5	2,3%
Sonstiges (inklusive Gewerbeflächen)	516	98.238	0,7	106.137	0,8	3,5%
Summe BUWOG Group	48.309	3.226.118	16,4	3.216.345	16,8	3,1%

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 Wiedervermietungsentsgelt (vormals Burgenländischer Richtwert -30%)

3) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

Zu Details der verschiedenen gesetzlichen Bestimmungen der Mietpreisgestaltung des BUWOG-Bestandsportfolios in Deutschland und Österreich bzw. zur Struktur der Mieteinnahmen wird auf das Kapitel *Asset Management – Mietmodelle des Bestandsportfolios* im Geschäftsbericht 2017/18 ab Seite 30ff verwiesen.

INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

Die BUWOG Group hat im 1. Quartal 2018R für reaktive Instandhaltungen, Brauchbarmachungen von Wohnungen zwecks Neuvermietung, Einzahlungen in die Instandhaltungsrücklagen bei Privatisierungsobjekten sowie für Großinstandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen inklusive des CAPEX-Sonderprogramms insgesamt EUR 21,7 Mio. (Q1 2017/18: EUR 16,8 Mio.) in die Immobilienbestände in Deutschland und Österreich investiert. Das entspricht einem Gesamtbetrag für Instandhaltung und Modernisierung von EUR 6,4 pro m² (Q1 2017/18: EUR 5,0 pro m²). Der nicht aktivierungsfähige Instandhaltungsaufwand beträgt EUR 7,3 Mio. (Q1 2017/18: EUR 7,1 Mio.) bzw. EUR 2,2 pro m² (Q1 2017/18: EUR 2,1 pro m²). Die aktivierten Modernisierungsmaßnahmen (CAPEX) betragen EUR 14,4 Mio. (Q1 2017/18: EUR 9,8 Mio.) bzw. EUR 4,3 pro m² (Q1 2017/18: EUR 2,9 pro m²). Die Aktivierungsquote beträgt somit 66,4% (Q1 2017/18: 57,9%) der Gesamtaufwendungen. Das CAPEX-Sonderprogramm in Deutschland in Höhe von insgesamt EUR 55 Mio. wurde im Geschäftsjahr 2016/17 gestartet und umfasste bereits zum Ende des ersten Quartals des Rumpfgeschäftsjahres 2018 EUR 43,7 Mio. (Geschäftsjahr 2017/18: EUR 32,5 Mio.).

INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

	Q1 2018R	Q1 2017/18	Veränderung
Instandhaltungsaufwand und Modernisierung gesamt in EUR Mio.	21,7	16,8	28,9%
Instandhaltungsaufwand in EUR Mio.	7,3	7,1	2,8%
Aktivierung von Modernisierungen (CAPEX) in EUR Mio.	14,4	9,8	47,9%
Aktivierungsquote in %	66,4%	57,9%	8,5 PP
Durchschnittliche Gesamtnutzfläche in 1.000 m ² ¹⁾	3.387	3.395	-0,2%
Instandhaltungsaufwand und Modernisierung gesamt in EUR pro m²	6,4	5,0	29,2%
Instandhaltungsaufwand in EUR pro m ²	2,2	2,1	3,0%
Aktivierung von Modernisierungen (CAPEX) in EUR pro m ²	4,3	2,9	48,2%

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

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



PROPERTY SALES

Das Geschäftsmodell des Bereichs Property Sales ist unterteilt in Einzelwohnungsverkauf und Blockverkauf (Objekt- und Portfolioverkäufe). Das übergeordnete Ziel des Geschäftsbereichs ist die nachhaltige Umsetzung der ertragsorientierten Optimierung des Bestandsportfolios der BUWOG Group durch margenstarke Einzelwohnungsverkäufe sowie Blockverkäufe zur Bestandsportfoliooptimierung und -verdichtung. Durch den margenstarken Verkauf von Einzelwohnungen aus dem österreichischen Bestand liefert der Geschäftsbereich Property Sales einen fortwährenden, hohen Ergebnisbeitrag zum Recurring FFO sowie signifikante Liquiditätszuflüsse. Für das weitere Wachstum werden diese liquiden Mittel in Zukäufe von Beständen im Asset Management sowie von Grundstücken für die Errichtung von Neubauten im Property Development investiert.

Im 1. Quartal des Rumpfgeschäftsjahres 2018 erwirtschaftete der Geschäftsbereich Property Sales ein operatives Ergebnis NOI (vor nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen und sonstigen betrieblichen Erträgen) in Höhe von EUR 16,3 Mio. (Q1 2017/18: EUR 15,8 Mio.).

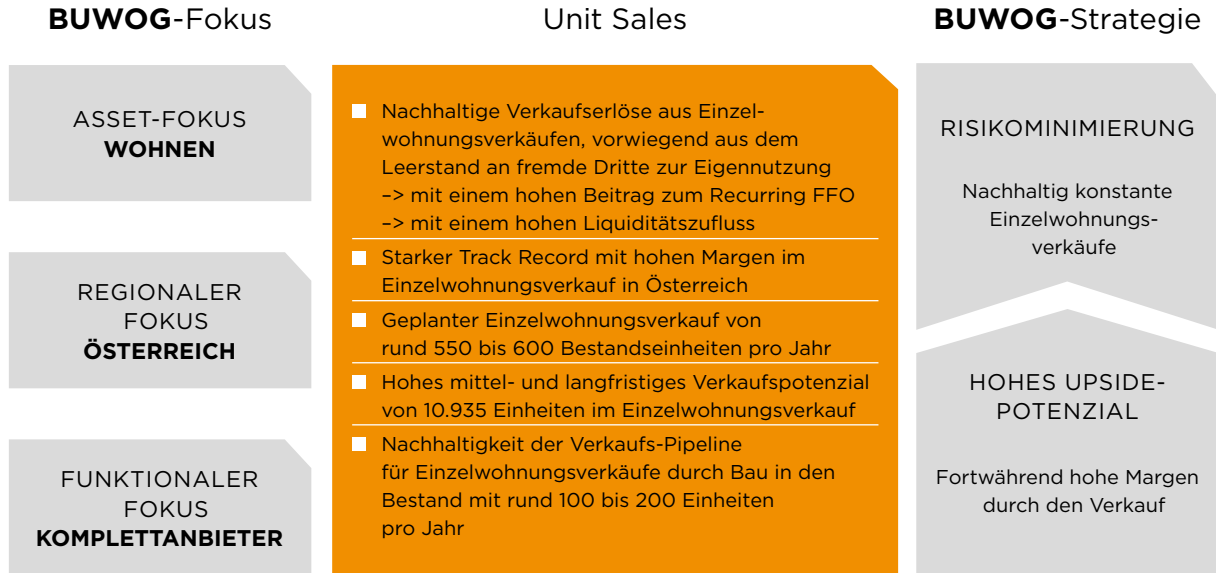
	Einzelwohnungsverkauf	Blockverkauf
Beispiele aus dem Bestand	<p>Wien, Elisabethallee 43 Wien, Hütteldorfer Straße 122 Villach, Millesistraße 50</p>	<p>Leoben, Schellhofgasse 1 Bockstein, Bergherrenstraße 3-13 Villach, Frühlingsstraße 18-22</p>
Key Facts	<ul style="list-style-type: none"> Verkauf in ausgewählten Regionen, vorwiegend aus dem Leerstand an Dritte zur Eigennutzung Hohe Profitabilität <ul style="list-style-type: none"> Margen auf den Fair Value >50% Nachhaltiger Beitrag zum Recurring FFO Hoher Liquiditätszufluss Optimaler Mix aus internen und externen Verkaufskanälen 	<ul style="list-style-type: none"> Verkauf von Portfolios oder Objekten in strategisch wenig relevanten zumeist ländlichen Regionen bzw. von schwächeren Beständen Portfolioverdichtung und -optimierung durch profitable und zyklusoptimierte Verkäufe Optimaler Mix aus internen und externen Verkaufskanälen
Beitrag zum Recurring FFO	<p>Nachhaltiger Ergebnisbeitrag aus laufenden Einzelwohnungsverkäufen</p>	<p>Opportunistische Blockverkäufe mit adäquaten Margen</p>

EINZELWOHNUNGSVERKAUF

Im Einzelwohnungsverkauf wurden im 1. Quartal des Rumpfgeschäftsjahres 2018 insgesamt 222 Bestandseinheiten (Q1 2017/18: 196 Einheiten) mit einer Marge auf den Fair Value in Höhe von rund 65% (Q1 2017/18: 63%) veräußert. Die Marge auf den Fair Value ermittelt sich aus dem NOI des Einzelwohnungsverkaufs unter Berücksichtigung aller externen Kosten für den Verkauf und der direkt zurechenbaren Personal- und Sachkosten in Relation zum Buchwertabgang der verkauften Bestandseinheiten („Buchwertabgang“ gemäß Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung vermindert um „Neubewertung von veräußertem Immobilienvermögen“). Der Verkaufsschwerpunkt lag in den Regionen Wien (72 Einheiten), Kärnten (51 Einheiten) und Salzburg (48 Einheiten). Die Durchschnittspreise im 1. Quartal 2018R konnten von EUR 2.372 pro m² im 1. Quartal 2017/18 auf EUR 2.463 pro m² deutlich gesteigert werden.

Der strategische Portfoliocluster Einzelwohnungsverkauf weist zum Stichtag 31. Juli 2018 insgesamt 10.935 Bestandseinheiten (31. Juli 2017: 11.428 Bestandseinheiten) auf, die zur Gänze in Österreich liegen und aus mittel- und langfristiger Sicht als zum Einzelwohnungsverkauf geeignet identifiziert wurden. Davon befinden sich 6.127 Bestandseinheiten in Wien und 1.901 Bestandseinheiten in Kärnten; die verbleibenden 2.907 Bestandseinheiten verteilen sich auf die übrigen österreichischen Bundesländer, in denen die BUWOG aktiv ist. Der Fair Value des strategischen Portfolioclusters Einzelwohnungsverkauf beträgt per 31. Juli 2018 insgesamt rund EUR 1,4 Mrd. (31. Juli 2017: EUR 1,4 Mrd.) mit einer Gross Rental Yield von 3,5% (31. Juli 2017: 3,6%).

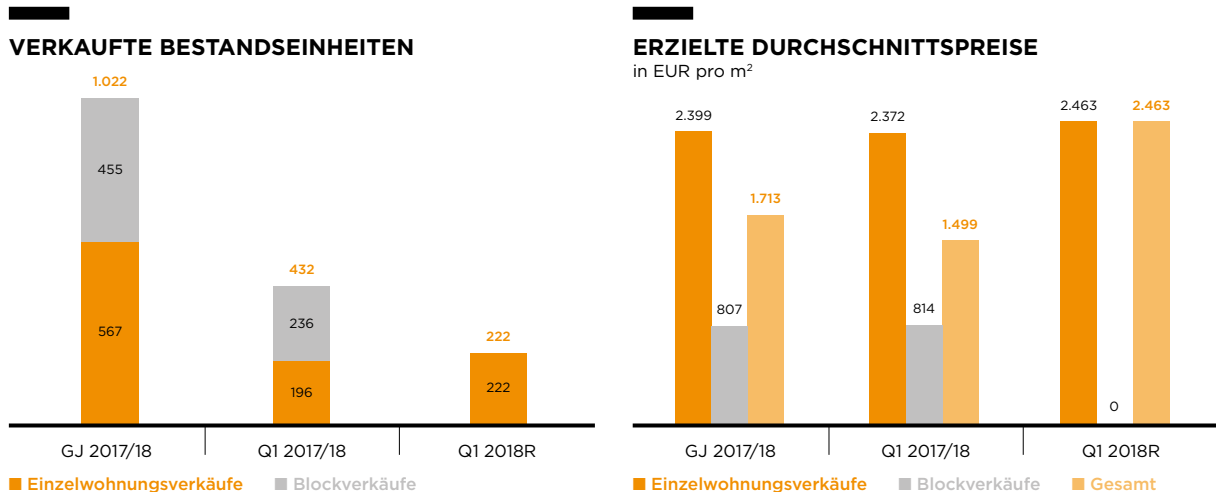
Der Geschäftsbereich Property Sales konzentriert sich im Rahmen der langfristigen Umsetzung der ertragsorientierten Optimierung des Bestandsportfolios auf marginstarke Einzelwohnungsverkäufe in Österreich. Dies sichert nachhaltige signifikante Ergebnisbeiträge zum Recurring FFO und die Erzielung von freien liquiden Mitteln zur Selbstfinanzierung des weiteren Wachstums.



BLOCKVERKAUF

Die BUWOG Group fokussiert ihr Immobilienbestandsportfolio auf die urbanen Lagen der Bundeshauptstädte Berlin und Wien sowie auf weitere Landeshaupt- und Großstädte in Norddeutschland. Im Rahmen der Umsetzung der strategischen Zielsetzung des „Capital Recyclings“ erfolgen zielgerichtete, zyklusoptimierte Blockverkäufe. Die dadurch generierten liquiden Mittel werden in ausgewählten deutschen Kernregionen mit höheren Renditen investiert. Im Rahmen dieses aktiven Portfoliomanagements werden Verkäufe von Einzelwohnungen und größeren Portfolioteilen in Deutschland und Österreich laufend evaluiert. Der beabsichtigte Verkauf von knapp 3.900 Wohneinheiten an einigen norddeutschen Standorten befindet sich in einem weit fortgeschrittenen Stadium, jedoch ist der erfolgreiche Abschluss des Projektes von finalen Verhandlungen, dem Abschluss eines Kaufvertrages und der Erfüllung darin vorgesehener Bedingungen abhängig. Im 1. Quartal 2018R wurden keine Verkäufe getätigt. Zu weiteren Details verweisen wir auf den Unterabschnitt *Verkauf von Bestandsimmobilien* auf Seite 32 im Konzern-Zwischenlagebericht.

Der strategische Cluster Blockverkauf umfasst per 31. Juli 2018 insgesamt 2.310 Bestandseinheiten (31. Juli 2017: 2.507 Einheiten), wovon 1.530 Bestandseinheiten in Kärnten, 888 Bestandseinheiten im restlichen Österreich sowie 89 Bestandseinheiten in Wien liegen.



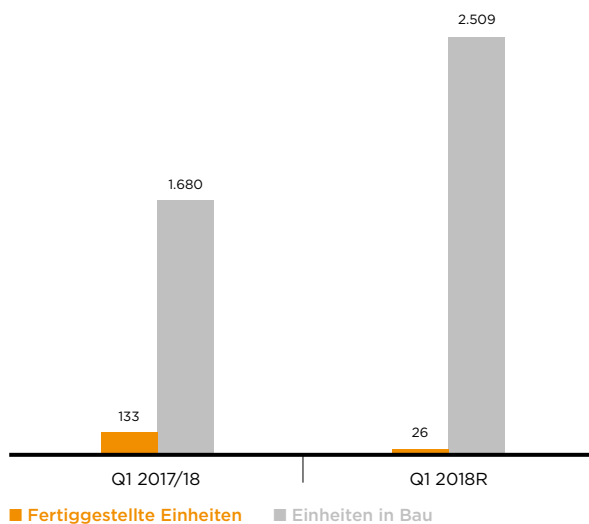
PROPERTY DEVELOPMENT

Der Geschäftsbereich Property Development bündelt die Entwicklung attraktiver Projekte für den eigenen Bestand sowie von Wohnimmobilien für den direkten Verkauf. Die BUWOG Group fokussiert die Property-Development-Aktivitäten aufgrund der demografisch und wirtschaftlich starken Rahmenparameter, der langjährigen Erfahrungen in der Entwicklung von Wohnimmobilien sowie der ausgezeichneten Marktkenntnisse aktuell auf die Großstädte Wien, Berlin und Hamburg. Damit ist die BUWOG Group in den drei größten deutschsprachigen Städten als Bauträger vertreten.

ÜBERBLICK ÜBER DIE ERSTEN DREI MONATE DES GESCHÄFTSJAHRES 2018R

In den ersten drei Monaten des Rumpfgeschäftsjahres 2018 wurden insgesamt 26 Einheiten (133 Vorjahr) fertiggestellt. Veränderungen in der Development-Pipeline ergeben sich zum einen durch fertiggestellte Einheiten und zum anderen durch Grundstückszukäufe sowie durch Fortschritte in der Projektentwicklung. Zum Stichtag 31. Juli 2018 umfasst die Development-Pipeline insgesamt 12.102 geplante Einheiten.

FERTIGGESTELLTE UND IN BAU BEFINDLICHE EINHEITEN



Im Vergleich zum 30. April 2018 konnte die BUWOG Group die Anzahl der in Bau befindlichen Einheiten erneut deutlich steigern. Zum Stichtag 31. Juli 2018 befanden sich insgesamt 2.509 Einheiten in Bau.

GRUNDSTÜCKSANKÄUFE IN DEN ERSTEN DREI MONATEN DES RUMPFGESCHÄFTSJAHRES 2018

Die BUWOG Group hat in den ersten drei Monaten des Rumpfgeschäftsjahres 2018 fünf Grundstücke in Wien angekauft. Auf diesen Flächen ist die Realisierung von insgesamt 1.316 Einheiten mit einem kalkulierten Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 413 Mio. geplant.

Standorte	Kaufvertragsabschluss	Nutzen-Lasten-Wechsel	Geplante Einheiten	Geplante Gesamt-nutzfläche in m ²	Gesamt-investitions-volumen in EUR Mio. ¹⁾	Fair Value per 30. April 2018 in EUR Mio. ²⁾	Strategie
„Marina Tower“ ³⁾ , Wien Österreich	07/2018	07/2018	252	23.245	111,9	-	für Verkauf
„Marina Plaza“ ⁴⁾ , Wien Österreich	07/2018	07/2018	409	27.500	140,1	-	für Verkauf
„Gatterburggasse“, Wien Österreich	07/2018	-	134	8.518	54,3	-	für Verkauf
„Breitenlee“, Wien Österreich	07/2018	-	328	19.680	65,3	-	für Bestand/ für Verkauf
„Linke Wienzeile“, Wien Österreich	07/2018	07/2018	193	10.304	41,7	-	für Bestand
Summe (zum Stichtag 31. Juli 2018)			1.316	89.247	413	0	

1) Gesamtinvestitionsvolumen exklusive kalkulatorische Eigenkapitalzinsen

2) Die Bewertung der Pipelineprojekte durch CBRE erfolgt halbjährlich zum 31. Oktober und 30. April.

3) Marina Tower wurde im Zuge eines Joint Ventures angekauft. Die BUWOG verfügt über 51% der Anteile und konsolidiert die Gesellschaft voll. Obige Darstellung in Tabelle beinhaltet 51% des Gesamtprojekts.

4) Marina Plaza wurde im Zuge eines Joint Ventures angekauft. Die BUWOG verfügt über 50% der Anteile und konsolidiert die Gesellschaft als Gemeinschaftsunternehmen At Equity. Obige Darstellung in Tabelle beinhaltet 50% des Gesamtprojekts.









Torhaus II, Berlin

PRODUKT-DEVELOPMENT-MATRIX

Zum Stichtag 31. Juli 2018 umfasst die Projektentwicklungs-Pipeline insgesamt 12.102 Einheiten. Davon werden 4.936 Einheiten als Bau in den Bestand und 7.166 Einheiten als Bau für den Verkauf errichtet.

Weitere Details zur regionalen Aufteilung der Pipeline sowie zu den einzelnen Entwicklungsarten sind in der nachfolgenden Produkt-Development-Matrix veranschaulicht.

PRODUKT-DEVELOPMENT-MATRIX zum 31. Juli 2018

Property Development	Bau in den Bestand	Bau für den Verkauf	
		Frei finanzierte Eigentumswohnungen	Sonstiges
Wien 5.340 Einheiten	Geförderte und frei finanzierte Mietwohnungen Bestandsportfolio ■ Einheiten: 1.883 ■ Nutzfläche: 131.076 m ²	Regionale Kunden ■ Einheiten: 3.434 ■ Nutzfläche: 238.070 m ²	Institutionelle Investoren und Stiftungen ■ Einheiten: 23 ■ Nutzfläche: 20.366 m ²
			
	Vorgartenstraße, 169 Einheiten	Grinzinger Allee, 45 Einheiten	Seestadt Aspern, 1 Einheit
Berlin 5.677 Einheiten	Bestandsportfolio ■ Einheiten: 2.437 ■ Nutzfläche: 178.045 m ²	Regionale Kunden ■ Einheiten: 3.159 ■ Nutzfläche: 242.800 m ²	Institutionelle Investoren und Stiftungen ■ Einheiten: 81 ■ Nutzfläche: 4.687 m ²
			
	„Neumarien“, 215 Einheiten	„The One“, 240 Einheiten	„Geyer-Medienhöfe“, Harzer Straße, 81 Einheiten
Hamburg 1.085 Einheiten	Bestandsportfolio ■ Einheiten: 616 ■ Nutzfläche: 49.670 m ²	Regionale Kunden ■ Einheiten: 435 ■ Nutzfläche: 34.525 m ²	Institutionelle Investoren und Stiftungen ■ Einheiten: 34 ■ Nutzfläche: 10.309 m ²
Summe 12.102 Einheiten	4.936 Einheiten	7.028 Einheiten	138 Einheiten

BAU IN DEN BESTAND

ÜBERBLICK ÜBER DIE ERSTEN DREI MONATE DES RUMPFGESCHÄFTSJAHRES 2018

In den ersten drei Monaten des Rumpfgeschäftsjahres 2018 erfolgte der Baubeginn von 193 Bestandseinheiten mit einem Investitionsvolumen von EUR 41,7 Mio. Insgesamt umfasst die Pipeline „Bau in den Bestand“ zum Berichtsstichtag 4.936 Einheiten. Das Gesamtinvestitionsvolumen der Pipeline „Bau in den Bestand“ beträgt EUR 1.216 Mio.

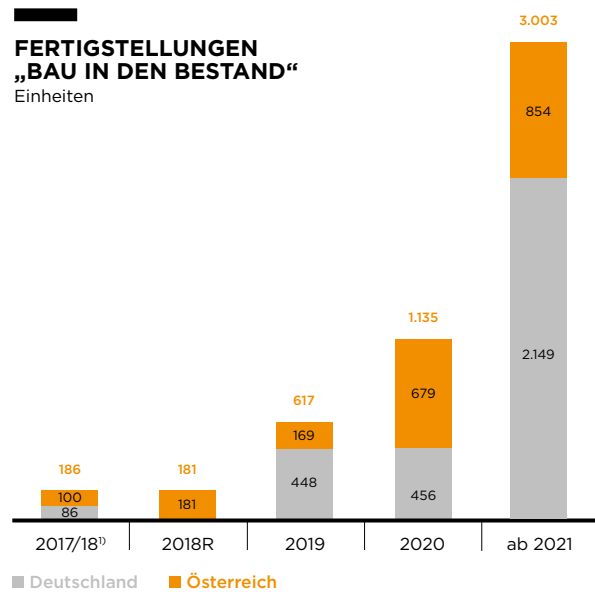
AUSBLICK

Im Rumpfgeschäftsjahr 2018 plant die BUWOG Group die Fertigstellung von 181 Einheiten.

Die Grafik der geplanten Fertigstellungszeitpunkte der „Bau in den Bestand“-Pipeline nach den Segmenten Deutschland und Österreich spiegelt deutlich das Wachstum des Geschäftsbereichs Property Development und die Intensivierung des Baus in den Bestand in Deutschland wider.

In Deutschland sind 448 Einheiten in Bau, bei 490 Einheiten soll der Baustart noch im Rumpfgeschäftsjahr 2018 erfolgen. Zudem sind 2.115 weitere Einheiten aktuell im Planungsprozess. Damit umfasst die „Bau in den Bestand“-Pipeline in Deutschland insgesamt 3.053 Einheiten. Dies entspricht einem Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 896 Mio.

In Österreich umfasst die Pipeline 1.883 Einheiten mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 320 Mio., wobei 543 Einheiten derzeit errichtet werden. Für weitere 194 Einheiten ist der Baubeginn im Rumpfgeschäftsjahr 2018 geplant. Die restlichen Einheiten sind aktuell im Planungsprozess mit einem Baubeginn ab 2019.

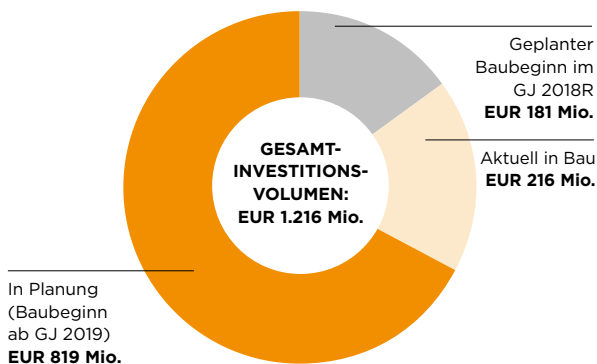


Im Rahmen der Projektentwicklung kann es infolge von unvorhersehbaren Einflussfaktoren (bspw. verlängerten Genehmigungsprozessen infolge der Bürokratie) zu Verzögerungen kommen. Daher können sich die Zeitpunkte von Fertigstellungen verschieben.

1) davon 136 in Q3 bereits fertiggestellt

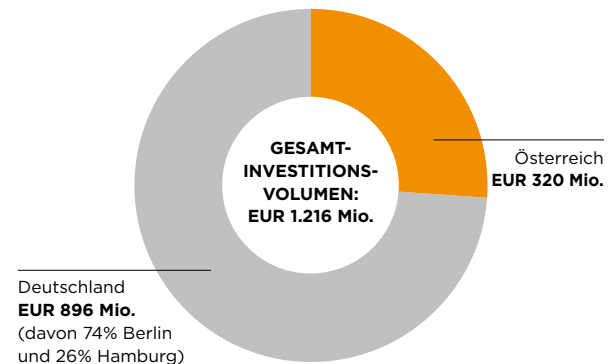
ENTWICKLUNGSPROJEKTE „BAU IN DEN BESTAND“

nach Umsetzungsphasen zum 31. Juli 2018



ENTWICKLUNGSPROJEKTE „BAU IN DEN BESTAND“

nach Segmenten zum 31. Juli 2018



BAU FÜR DEN VERKAUF

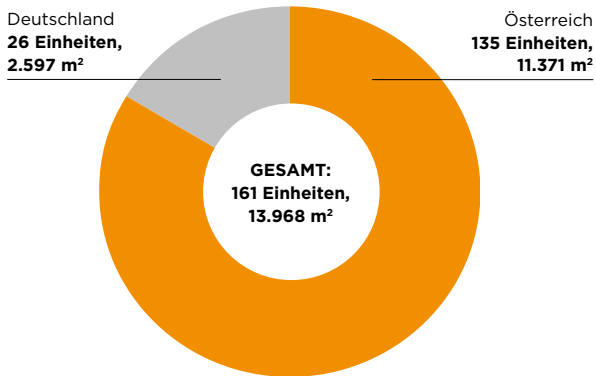
ÜBERBLICK ÜBER DIE ERSTEN DREI MONATE DES RUMPFGEWÄHRJAHRES 2018

In den ersten drei Monaten des Rumpfgeschäftsjahres 2018 wurden insgesamt 161 Einheiten (26 in Berlin, 135 in Wien) an Käufer übergeben.

Die durchschnittlich erzielten Verkaufspreise in den ersten drei Monaten liegen in Deutschland bei rund 4.343 EUR pro Quadratmeter. In Österreich erfolgt eine zusätzliche Unterscheidung der Käufer in Anleger und Eigennutzer. Der Verkaufspreis einer Vorsorgewohnung, die der Anleger erwirbt, enthält keine Umsatzsteuer. Der durchschnittliche Verkaufspreis einer Anlegerwohnung betrug im 1. Quartal rund 3.365 EUR pro m² und jener einer Eigennutzerwohnung rund 3.584 EUR pro Quadratmeter.

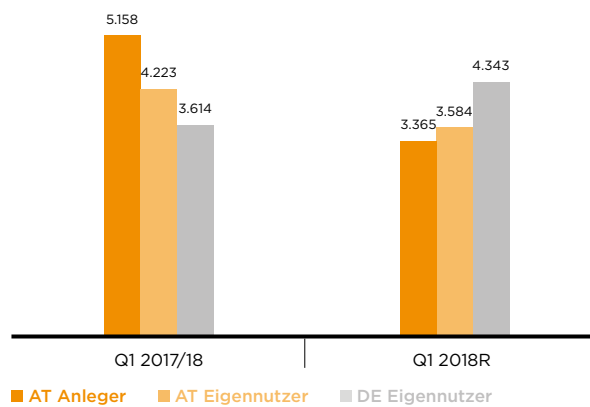
AN KÄUFER ÜBERGEBENE EINHEITEN Q1 2018R

Anzahl Einheiten sowie in m²



DURCHSCHNITTLICHER VERKAUFSPREIS

in EUR pro m²

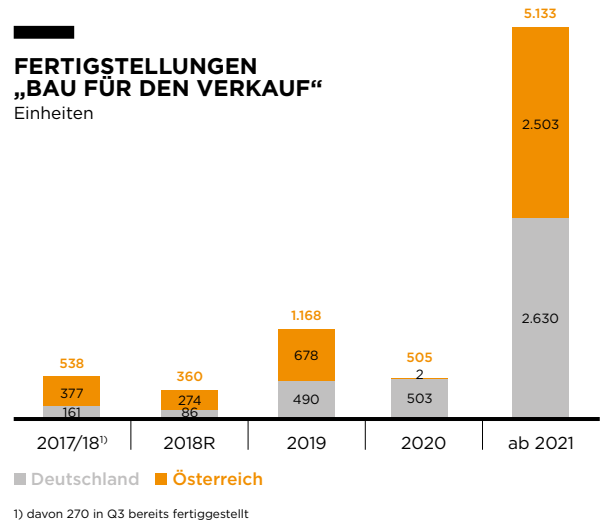


Wien, Sagedergasse

AUSBLICK

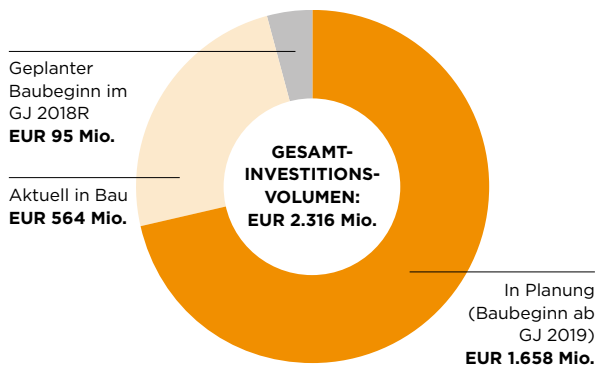
Die nebenstehende Grafik veranschaulicht die Fertigstellungszeitpunkte der „Bau für den Verkauf“-Pipeline in den Regionen Deutschland und Österreich. Im Rahmen einer Projektentwicklung kann es infolge von unvorhersehbaren Einflussfaktoren, wie beispielsweise verlängerten Genehmigungsprozessen, zu Verzögerungen kommen. Daher können die Zeitpunkte der Fertigstellungen abweichen.

Für das Rumpfgeschäftsjahr 2018 plant die BUWOG die Fertigstellung von insgesamt 360 Einheiten aus der „Bau für den Verkauf“-Pipeline. Davon werden 86 Einheiten in Berlin und 274 Einheiten in Wien errichtet.



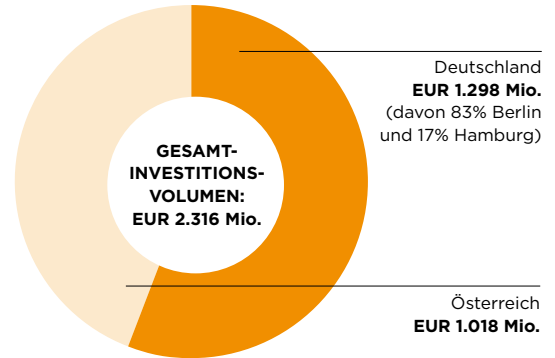
ENTWICKLUNGSPROJEKTE „BAU FÜR DEN VERKAUF“

nach Umsetzungsphasen zum 31. Juli 2018



ENTWICKLUNGSPROJEKTE „BAU FÜR DEN VERKAUF“

nach Segmenten zum 31. Juli 2018



BUWOG-Fokus

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

Property Development

- Differenzierungsstrategie zur Peer Group und Mehrwertschaffung durch Projektentwicklung
- Absicherung hoher Rentabilität und Risikominimierung im Vordergrund
- Entwicklungspipeline in Berlin, Hamburg und Wien mit rund EUR 3,5 Mrd. Investmentvolumen
- Ausgewogene Projektpipeline in unterschiedlichen Umsetzungsphasen
- Starke interne Verkaufsstrukturen in Wien und Berlin zum Verkauf von Eigentumswohnungen
- Profitabler Geschäftsbereich zur Generierung eines Recurring FFO sowie zur Stärkung des eigenen Portfolios

BUWOG-Strategie

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

INVESTOR RELATIONS

Die internationalen Aktienmärkte konnten sich im Berichtszeitraum trotz der Unsicherheiten aus der US-Wirtschaftspolitik, globalen Konflikten und europäischen Wahlgängen weiterhin positiv entwickeln. Positive Impulse lieferten die konjunkturelle Entwicklung relevanter Industriestaaten, der starke US-Arbeitsmarkt und gute Unternehmensergebnisse. Der ATX, der Leitindex der Wiener Börse, stieg im Berichtszeitraum um rund 1,6% und schloss per Ende Juli 2018 mit 3.421 Punkten. Der MDAX stieg im Berichtszeitraum um rund 2,5% von 26.285 Punkten auf 26.950 Punkte.

Aus dem ATX, dem führenden Leitindex der Wiener Börse, ist die Aktie der BUWOG AG nach dem erfolgreichen Übernahmeangebot der Vonovia SE und der Ankündigung eines Squeeze-out-Verfahrens seit Juni 2018 ausgeschieden. Gleiches gilt für den IATX, der als Basiswert für an der Wiener Börse gehandelte Options- und Future-Kontrakte herangezogen wird und alle im Wiener Prime Market notierten Immobilienaktien abbildet. Ebenso ist die BUWOG-Aktie aufgrund des Übernahmeangebots der Vonovia SE und der von dieser geäußerten Absicht, einen Squeeze-out zu betreiben, aktuell nicht mehr Teil des branchenspezifischen FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index, der eine weltweit anerkannte Benchmark und der am häufigsten genutzte Index für börsennotierte Immobilienunternehmen ist. Darüber hinaus ist die BUWOG-Aktie nicht mehr im VÖNIX-Nachhaltigkeitsindex enthalten.

ÜBERNAHMEANGEBOT DER VONOVIA SE

Am 18. Dezember 2017 kündigte die Vonovia SE den BUWOG-Aktionären ein Barangebot zur Übernahme ihrer Aktien an. Die Vonovia SE veröffentlichte am 5. Februar 2018 eine Angebotsunterlage für das freiwillige öffentliche Übernahmeangebot für den Erwerb sämtlicher ausstehender Aktien und Wandelschuldverschreibungen der BUWOG AG. Die das Angebot annehmenden BUWOG-Aktionäre erhielten pro BUWOG-Aktie EUR 29,05 in bar. Zusätzlich bot die Vonovia SE während der ersten gesetzlichen Annahmefrist für jede Wandelverschreibung je EUR 100.000 Nominale eine Barzahlung von EUR 115.753,65 an. Am 15. März 2018 schloss die Vonovia SE die ursprüngliche Annahmefrist für das Übernahmeangebot an die Aktionäre der BUWOG AG erfolgreich ab. Die für den Vollzug des Übernahmeangebots notwendige Mindestannahme von 50% plus eine Aktie wurde am 12. März 2018 überschritten. Am 26. März 2018 hielt die Vonovia SE insgesamt 83.279.967 Aktien der BUWOG AG; dies entsprach 74,19% der Stimmrechte. BUWOG-Aktionäre, die das Angebot bisher noch nicht angenommen hatten, konnten ihre Aktien zu gleichbleibenden Konditionen während der gesetzlichen Nachfrist andienen, die am 18. Juni 2018 endete.

Darüber hinaus erwarb die Vonovia SE durch Zukäufe am Markt insgesamt 703.127 Aktien der BUWOG AG und durch die Ausübung der Wandlungserklärung im Hinblick auf die 2.988 Stück ins Angebot eingelieferten Wandelschuldverschreibungen mit einem Gesamtnominale von EUR 298.800.000 weitere 11.904.382 Stück auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie. Nachdem der Stimmrechtsanteil der Vonovia SE zum Bilanzstichtag noch bei 77,24% gelegen hatte, hält die Vonovia SE ausweislich der letzten Stimmrechtsmeldung vom 3. Juli 2018 aktuell rund 90,73% der Aktien der BUWOG AG. Die verbleibenden Aktien befinden sich im Streubesitz. Alle Stimmrechtsmitteilungen werden zeitgerecht unter www.buwog.com veröffentlicht.

Am 20. Juni 2018 stellte die Vonovia SE das Verlangen auf Ausschluss der Minderheitsaktionäre („Squeeze-out“). Die BUWOG AG gab am 12. August 2018 bekannt, dass der Vorstand der BUWOG gemeinsam mit der Vonovia SE als Hauptgesellschafterin der BUWOG im Rahmen des eingeleiteten Gesellschafter-Ausschlussverfahrens die angemessene Barabfindung für die auszuschließenden Minderheitsaktionäre von BUWOG mit EUR 29,05 je Aktie festgesetzt hat.

ENTWICKLUNG DER BUWOG-AKTIE IM BERICHTSZEITRAUM

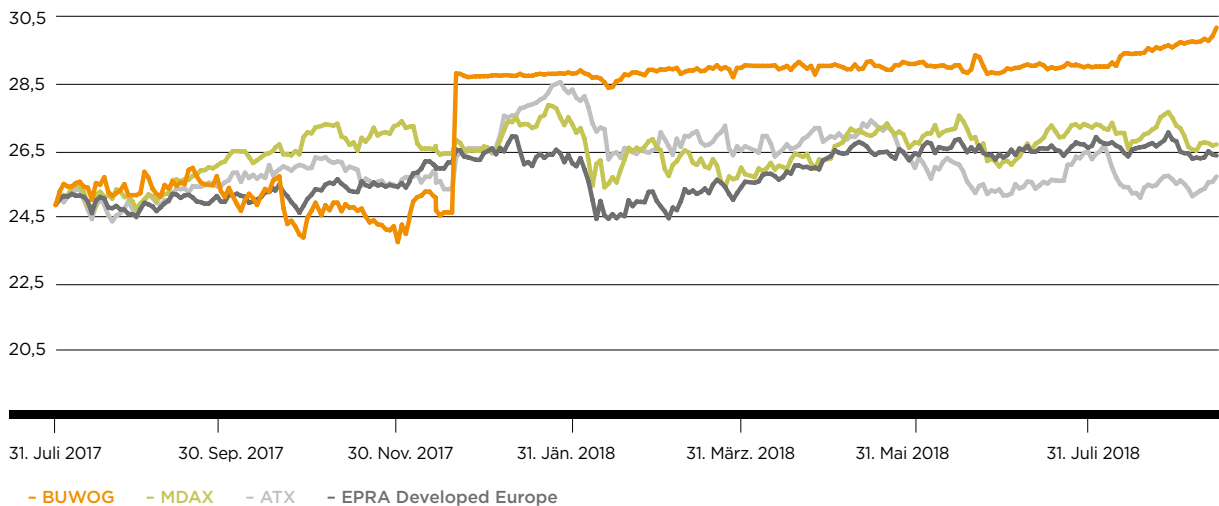
Mit einem Schlusskurs von EUR 29,00 zum 31. Juli 2018 verzeichnete die BUWOG-Aktie im Berichtszeitraum eine im Vergleich mit den relevanten Branchen-Indizes starke Entwicklung, die weiterhin maßgeblich durch das Übernahmeangebot am 18. Dezember 2017 durch die Vonovia SE beeinflusst wurde. Zum Stichtag 31. Juli 2018 notierte die Aktie der BUWOG AG daher unverändert deutlich über dem Niveau des EPRA NAV/Aktie in Höhe von EUR 26,75.

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)

ENTWICKLUNG DER BUWOG-AKTIE IM VERGLEICH

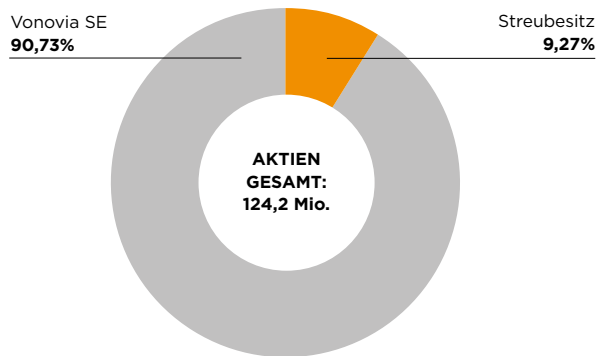
(in EUR indiziert mit Eröffnungskursen 31. Juli 2017)



AKTIONÄRSSTRUKTUR

Zum Stichtag 31. Juli 2018 hält die Vonovia SE mit 112,7 Mio. Aktien 90,73% an der BUWOG. Alle Stimmrechtsmitteilungen werden zeitgerecht unter www.buwog.com veröffentlicht.

AKTIONÄRSSTRUKTUR ZUM 31. JULI 2018



BUWOG WANDELANLEIHE 2016 (ISIN AT0000A1NQH2)

Mit Wirkung zum 10. August 2018 kündigte die BUWOG AG vorzeitig die am Markt verbliebene Wandelschuldverschreibung in Höhe einer Nominale von EUR 100.000.

ISIN Wandelschuldverschreibung	AT0000A1NQH2
Wandelschuldverschreibung ohne Zinsen fällig	2021
Angepasster Wandlungspreis ab 16. Mai 2017 (EUR)	31,22

AKTUELLE DIVIDENDENPOLITIK

Der Vorstand der BUWOG AG sieht sich weiterhin den Interessen der Aktionäre verpflichtet. Dazu zählt auch eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals. Der Hauptversammlung der BUWOG AG am 2. Oktober 2018 wird die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von EUR 0,69 pro Aktie vorgeschlagen. Eine Dividende in Höhe von EUR 0,69 je Aktie entspricht zum Stichtag 31. Juli 2018 einer Rendite in Höhe von 2,6% des EPRA Net Asset Values der Gesellschaft und einer Rendite in Höhe von 2,3% auf den Schlusskurs von EUR 30,20 am 14. September 2018.

Informationen zu den Analystenempfehlungen sowie den aktuellen Finanzkalender finden Sie auf unserer Website unter www.buwog.com.

KONTAKT

E-Mail: investor@buwog.com

Tel.: +43 1 87828-1327

KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT

MARKTUMFELD

KONSTANTER AUFSCHWUNG DER WELTWIRTSCHAFT

Die Weltwirtschaft setzte im Verlauf des Jahres 2018 ihre konstante Expansion fort, steht jedoch laut Einschätzung der Weltbank auch 2018 vor zentralen Herausforderungen. Die neu eingeführten wechselseitigen Strafzölle zwischen den USA und China bzw. der EU für jeweils eingeführte Waren der anderen Seite werden als Gefahr für die Entwicklungsperspektiven der Weltwirtschaft eingeschätzt und könnten diese signifikant beeinträchtigen. Ein weiterer negativer Einflussfaktor dürften die unklaren Bedingungen des EU-Austritts Großbritanniens sein, dessen mögliche Negativwirkungen sich allenfalls erst mittelfristig erweisen werden.

LEICHT ABGESCHWÄCHTES WIRTSCHAFTSWACHSTUM IN EUROPA

Nach den starken Wachstumsraten der vergangenen fünf Quartale hat die Wirtschaft im Euroraum im ersten Halbjahr 2018 leicht an Schwung verloren. Grund dafür waren eine Schwächephase des Welthandels im ersten Halbjahr 2018 sowie länderspezifische temporäre Faktoren. Die Rahmenbedingungen für eine Fortsetzung des Aufschwungs bleiben dennoch günstig: Niedrige Zinsen und die leicht expansive Finanzpolitik sollten laut IfW Kiel die Konjunktur und damit auch eine Ausweitung der Produktion weiterhin unterstützen. Der Arbeitsmarkt des Euroraums entwickelte sich weiter positiv. In den 28 EU-Mitgliedsstaaten lag die Arbeitslosenquote im Mai 2018 bei 7,0% und verzeichnete damit einen Rückgang gegenüber 7,7% im Vorjahr. Die Zahl der arbeitslosen Personen in der EU 28 sank im Jahresvergleich um 1,8 Millionen. Damit erreichte die Erwerbstätigkeit ihren höchsten Stand seit August 2008. Die rückläufige Arbeitslosenquote hat zur Folge, dass die Lohndynamik im Euroraum bereits erste Aufwärtstrends zeigt. Die Verbraucherpreisinflation sollte laut IfW Kiel in den Jahren 2018 bis 2020 bei jeweils 1,7% liegen.

Bedeutende Abwärtsrisiken für diese Prognose bestehen in einer weiteren Zuspitzung der internationalen Handelskonflikte, einem Einbruch der Konjunkturdynamik in wichtigen Handelspartnerländern wie den USA oder China, einem ungewissen Ausgang der „Brexit“-Verhandlungen sowie geopolitischen Spannungen.

DEUTSCHLAND

Die deutsche Wirtschaft konnte ihren Wachstumskurs im Berichtszeitraum weiter fortsetzen, allerdings mit einer schwächeren Dynamik. Im 1. Quartal 2018 sank das Wachstum des BIP auf 0,3%. Aufgrund der in einigen Wirtschaftsbereichen bereits hohen Kapazitätsauslastung fällt es den Unternehmen laut den Analysen von IfW Kiel zusehends schwerer, ihre Produktion weiter in hohem Tempo auszuweiten.

Die verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte sowie deren Konsumausgaben steigen weiter kräftig. Die anhaltend gute Lage am Arbeitsmarkt sorgt für Anstiege bei den Bruttolöhnen und -gehältern. Die Bundesagentur für Arbeit meldet eine Arbeitslosenquote auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen im Juni 2018 von 5,0%, was eine Senkung von 0,5 Prozentpunkten gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Die Inflation der Verbraucherpreise sollte sich in moderatem Tempo fortsetzen. Im August 2018 stiegen die Preise auf Verbraucherebene insgesamt um 2,1% gegenüber dem Vorjahresmonat.

Der Aufwärtstrend am deutschen Wohnimmobilienmarkt setzte sich auch im 2. Halbjahr 2018 weiter fort. Die Wohnraumnachfrage übersteigt trotz der regen Bautätigkeit auf langfristige Sicht die Angebotslage deutlich. Sowohl für Kaufpreise von Eigentumswohnungen als auch für Wohnungsmieten wird weiterhin eine steigende Entwicklung erwartet. Für 2018 rechnet CBRE aufgrund von einzelnen Übernahmen und mittelgroßen, sich im Verkauf befindlichen Portfolios damit, dass sich das Transaktionsvolumen im laufenden Jahr auf einem mit 2017 vergleichbar hohen Niveau einpendeln wird. Allein im 1. Quartal 2018 lag das Investmentvolumen von Wohnimmobilienportfolios bei EUR 6,8 Mrd. Forward Purchases. Forward Fundings von Neubauprojekten zeichneten alleine für EUR 1,8 Mrd. verantwortlich. Ein Ende des Anstiegs der Kaufpreise für

Mehrfamilienhäuser, Wohnimmobilienportfolios und Projektentwicklungen im Wohnsegment ist nicht absehbar. Mit der stabilen wirtschaftlichen Lage in Deutschland und der zunehmenden politischen Unsicherheit im europäischen Ausland werden im kommenden Jahr weiter internationale Investoren auf den deutschen Wohnimmobilienmarkt drängen.

ÖSTERREICH

Die österreichische Wirtschaft wuchs auch im 2. Quartal 2018 weiter, laut Schnellschätzung des WIFO um 0,7% gegenüber dem Vorquartal. Getragen wurde dieses Wachstum sowohl von inländischer als auch ausländischer Nachfrage. Unverändert kräftig entwickelte sich die Investitionsnachfrage, während die Exporttätigkeit sich etwas abschwächte. Der Konsum der privaten Haushalte stieg weiterhin an, angesichts der positiven Entwicklung des Arbeitsmarkts und der Beschäftigungs- und Einkommenszuwächse der vergangenen Jahre.

Die anhaltend gute Konjunktur ließ die Arbeitslosenquote weiter sinken. Die saisonbereinigte Arbeitslosenquote nach nationaler Definition lag laut WIFO im Juni 2018 bei 7,7%. Während die Arbeitslosenquote im Durchschnitt der EU schon fast so niedrig ist wie in Zeiten der Hochkonjunktur vor der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise, liegt sie in Österreich noch über dieser Marke. Die Inflationsrate entsprach im Juni 2018 mit 2% dem Durchschnitt der letzten Monate.

Die Preisentwicklung am österreichischen Wohnimmobilienmarkt hat sich im 1. Quartal 2018 weiter beschleunigt. Die Preise stiegen laut OeNB gegenüber der Vorjahresperiode österreichweit (ohne Wien) um 7,3%. Wien verzeichnete einen Preisanstieg für neue Eigentumswohnungen um 10%. Die Wohnungsmieten ohne Betriebskosten stiegen laut Verbraucherpreisindex um 4,1% gegenüber der Vorjahresperiode.

Der unverändert hohen Nachfrage steht eine gesteigerte Neubautätigkeit gegenüber. Die gestiegenen Baubewilligungen sind ein Indikator für die zunehmende Dynamik im österreichischen Wohnbau. Das Investmentvolumen in Wohnimmobilien stieg laut CBRE 2017 auf 550 Mio. EUR an.

ENTWICKLUNG BEDEUTENDER ZINSSÄTZE

Der EZB-Leitzins lag während des Berichtszeitraums konstant auf dem niedrigen Niveau von 0,00%. Die Zinssätze für Hauptrefinanzierungsgeschäfte sowie für Spitzenrefinanzierungsfazilität und Einlagefazilität stehen unverändert bei 0,00%, 0,25% bzw. -0,40%. Am 14. Juni 2018 wurde auf der Ratssitzung der EZB entschieden, dass das Anfang 2015 von der EZB initiierte QE (Quantitative Easing)-Programm, zur Stimulierung der Wirtschaft und Erhöhung der Inflation, auf die Maastricht-Vorgabe von nahe bei 2% bis Ende 2018 eingestellt werden soll. Das monatliche Anleihen-Ankaufvolumen durch die EZB soll bis September bei EUR 30 Mrd. konstant bleiben. Danach werde das Volumen bis Ende des Jahres noch einmal halbiert. Mit dem Ende des QE-Programms werden die Leitzinsen als geldpolitische Steuerungsvariable wieder in den Vordergrund rücken. Die erwarteten Zinserhöhungen der amerikanischen Notenbank (Fed) blieben bislang aus. Der Leitzins, der zuletzt am 13. Juni 2018 erhöht wurde, bleibt vorerst konstant bei einer Bandbreite von 1,75% bis 2,00%.

Die Entwicklungen an den internationalen Aktien-, Devisen- und Finanzmärkten im Berichtszeitraum waren in Europa unter anderem durch den Handelsstreit mit den USA, die politischen Spannungen in Italien sowie durch die zögerliche Umsetzung des Ergebnisses aus dem „Brexit“-Referendum und die weiterhin anhaltende Belastung der politischen Lage durch das Thema Migration geprägt. Die wichtigsten Referenzzinssätze (1-, 3-, 6- und 12-Monats-EURIBOR) erholten sich in den ersten Monaten des Rumpfgeschäftsjahres 2018. So verbesserte sich beispielsweise der 6-Monats-EURIBOR bei den kurzfristigen Laufzeiten im Vergleich zum 31. Juli 2017 von -0,271% auf -0,268%.

ENTWICKLUNG DER EUR-SWAP-KURVE

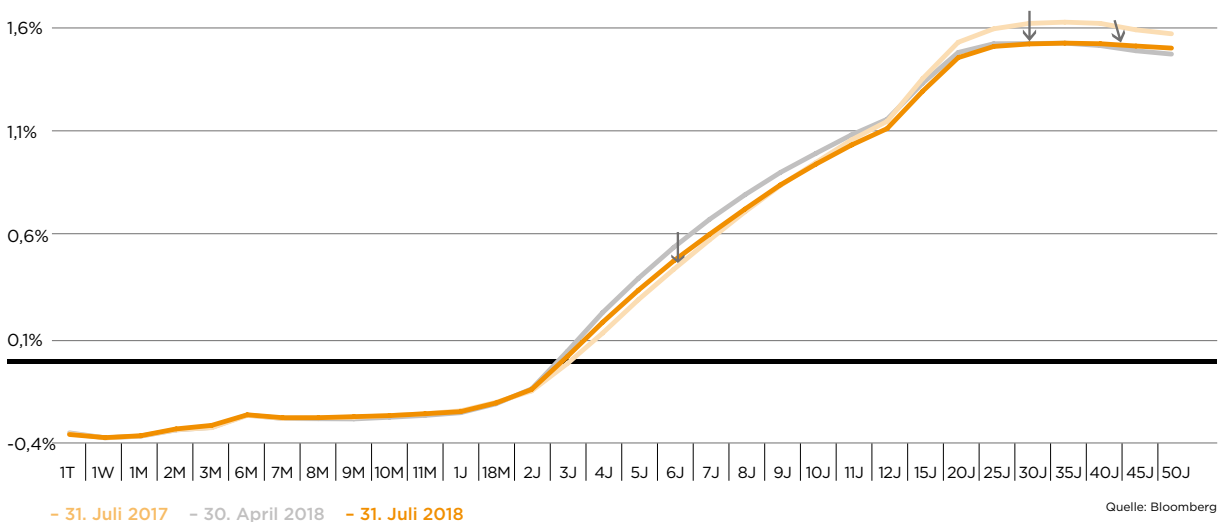
Die Entwicklung der EUR-Swap-Kurve spiegelt sich für die BUWOG Group in den baren Zinsaufwendungen und im unbaren Finanzergebnis wider. Eine niedrige EUR-Swap-Kurve hat u.a. günstigere Absicherungen von langfristigen Finanzierungen und variabel verzinslichen Darlehen zur Folge, belastet aber gleichzeitig das unbare Finanzergebnis infolge der erfolgswirksamen Bewertung von Derivaten „at Fair Value“, solange die entsprechende Verzinsung oberhalb der zum Stichtag gültigen EUR-Swap-Kurve liegt.

In den ersten Monaten des Rumpfgeschäftsjahres 2018 ist eine geringe Veränderung in der Entwicklung der EUR-Swap-Kurve zu beobachten – Bewegungen zeigen sich am langen Ende.

Angesichts des defensiven Risikoprofils mit einer langfristigen, ausgewogenen Finanzierungsstruktur und einer durchschnittlichen Laufzeit der Finanzverbindlichkeiten von 11,5 Jahren hat der Anstieg der EUR-Swap-Kurve grundsätzlich einen positiven Effekt auf das unbare Finanzergebnis. Eine Verbesserung der Bonität der BUWOG Group führt im Rahmen der Fair-Value-Bewertung zu einem gegenläufigen Effekt. Zu weiteren Details wird auf das Kapitel *Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage* auf Seite 36 verwiesen.

ENTWICKLUNG EUR-SWAP-KURVE

Vergleich 31. Juli 2017 zu 30. April 2018 und 31. Juli 2018



PORTFOLIOBERICHT

Das Kerngeschäft der BUWOG Group bilden die Vermietung und Verwaltung eines diversifizierten, risiko-optimierten und nachhaltig ausgerichteten Immobilienbestandsportfolios (Asset Management), die Entwicklung von gut vermarktbareren Neubauprojekten für den eigenen Immobilienbestand und für den Verkauf mit Fokus auf Berlin, Hamburg und Wien (Property Development) sowie der Einzelwohnungsverkauf aus dem Immobilienbestand zu hohen Margen auf den Fair Value (Unit Sales). Übergeordnetes strategisches Ziel der BUWOG Group ist eine kontinuierliche Steigerung des Unternehmenswerts bei gleichzeitig hoher Gewinnausschüttungsfähigkeit durch einen hohen Cashflow.

Die nachfolgenden Ausführungen nehmen Bezug auf die Portfoliowerte zum Stichtag 31. Juli 2018. Vergleichswerte in Klammern referenzieren, wenn nicht anders angegeben, auf Werte zum Stichtag 30. April 2018. Zu den Bilanzansätzen wird auf das Kapitel 2 *Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden* im Anhang des Konzernabschlusses zum 30. April 2018 verwiesen.

Die Bewertung der Bestandsimmobilien sowie der jeweiligen Neubauprojekte und unbebauten Liegenschaften der BUWOG Group erfolgt durch den externen, unabhängigen Gutachter CBRE Deutschland/Österreich und wird zu den Stichtagen 30. April und 31. Oktober durchgeführt. Zum Stichtag 31. Juli 2018 erfolgte keine externe Bewertung des Immobilienbestands. Die nächste Bewertung durch einen externen, unabhängigen Gutachter ist für den 31. Oktober 2018 geplant.

IMMOBILIENPORTFOLIO BUWOG GROUP

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

Der Buchwert des Gesamtportfolios der BUWOG Group beträgt zum 31. Juli 2018 insgesamt EUR 5.048,0 Mio. (EUR 4.881,2 Mio.). Davon entfällt der überwiegende Teil mit EUR 4.276,5 Mio. (EUR 4.206,6 Mio.) auf Bestandsimmobilien und zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen. Die aktiven Neubauprojekte (Immobilienvorräte) weisen einen Buchwert von EUR 312,2 Mio. (EUR 276,6 Mio.) aus. Ein Buchwert in Höhe von EUR 245,0 Mio. (EUR 245,7 Mio.) entfällt auf die Pipelineprojekte (Immobilienvermögen). Der Buchwert der Neubauten, die unter in Bau befindliches Immobilienvermögen ausgewiesen und für den BUWOG-Bestand erstellt werden, beträgt EUR 192,3 Mio. (EUR 133,4 Mio.). Die sonstigen Sachanlagen mit den selbst genutzten Immobilien betragen EUR 22,0 Mio. (EUR 18,9 Mio.).

Das Immobilienportfolio der BUWOG Group ist in der Bilanz in langfristiges und kurzfristiges Vermögen unterteilt. Es lässt sich gemäß bilanziellem Ausweis zum Stichtag 31. Juli 2018 wie folgt auf die Darstellung im Portfoliobericht überleiten:

IMMOBILIENPORTFOLIO

zum 31. Juli 2018 in EUR Mio.

Langfristiges Vermögen	4.735,8	Immobilienvermögen	4.521,5	Bestandsimmobilien	4.276,5
				Pipelineprojekte	245,0
		Sonstige Sachanlagen	22,0	Selbst genutzte Immobilien ¹⁾	22,0
		In Bau befindliches Immobilienvermögen	192,3	Bau in Bestand	192,3
Kurzfristiges Vermögen	312,2	Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	0,0	Bestandsimmobilien	0,0
				Pipelineprojekte	189,9
		Immobilienvorräte	312,2	Entwicklungsprojekte	122,3
Gesamtportfolio BUWOG Group	5.048,0		5.048,0		5.048

Angaben erfolgen mit Rundungsdifferenzen
1) Inkl. Betriebs- und Geschäftsausstattung

IMMOBILIENVERMÖGEN NACH BILANZWERTEN

zum 31. Juli 2018	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.	Immobilien-vorräte in EUR Mio.	Immobilien-portfolio in EUR Mio.	Anteil
Deutschland	28.024	2.372,2	193,9	1,0	130,1	107,5	2.804,7	55,6%
Österreich	21.307	1.904,3	51,1	21,0	62,1	204,8	2.243,3	44,4%
BUWOG Group	49.331	4.276,5	245,0	22,0	192,3	312,2	5.048,0	100,0%

Angaben erfolgen mit Rundungsdifferenzen
1) Inkl. Betriebs- und Geschäftsausstattung

IMMOBILIENVERMÖGEN - BESTANDSIMMOBILIEN (GESCHÄFTSBEREICH ASSET MANAGEMENT)

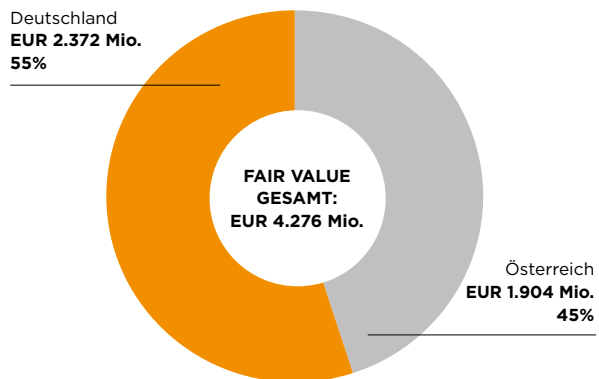
Die BUWOG Group hält Bestandsimmobilien zum Zweck der Erzielung von regelmäßigen Mieteinnahmen. Das Immobilienbestandsportfolio der BUWOG Group in Deutschland und Österreich umfasst zum Stichtag 31. Juli 2018 insgesamt 49.331 Bestandseinheiten (48.828 Bestandseinheiten), die einen Fair Value in Höhe von EUR 4.276,5 Mio. (EUR 4.206,5 Mio.) repräsentieren und somit 84,7% (84,5%) des gesamten Immobilienportfolios (inkl. Entwicklungsprojekte) entsprechen. Die Bilanzierung des Immobilienbestandsportfolios erfolgt nach IAS 40 zum Fair Value.

Das Immobilienbestandsportfolio der BUWOG Group per 31. Juli 2018 ist mit rund 87% der Fair-Value-Werte sowie mit rund 77% der Bestandseinheiten in den Bundeshauptstädten Wien und Berlin, den Landeshaupt- und Großstädten sowie deren stadtnahen Regionen gelegen. Die regionale Verteilung des Immobilienbestandsportfolios ist der Grafik zu entnehmen.

Zum Stichtag 31. Juli 2018 beträgt die annualisierte vertragliche Nettokaltmiete der Bestandsimmobilien inklusive Stellplätze EUR 212,4 Mio. (EUR 208,4 Mio.). Dies entspricht einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von EUR 5,34 pro m² (EUR 5,18 pro m²) und einer Gross Rental Yield (annualisierte Nettokaltmiete in Relation zum Fair Value, jeweils zum Stichtag) von 5,0% (5,0%). Der Leerstand wird auf Basis der Gesamtnutzfläche ermittelt und beträgt 3,5% (3,3%).

REGIONALE STRUKTUR DES IMMOBILIEN-BESTANDSPORTFOLIOS NACH FAIR VALUE

zum 31. Juli 2018



Das Mietwachstum des Gesamtbestands der BUWOG Group beträgt per 31. Juli 2018 in der Like-for-like-Betrachtung - d.h. unter Berücksichtigung der Eliminierung von Effekten aus der Veränderung des Portfoliobestands (ohne Portfolio-Transaktionen) sowie inklusive der Effekte aus Leerstandsveränderungen - insgesamt 3,1%. Das Like-for-like-Mietwachstum im deutschen Bestandsportfolio beträgt 3,4%. Das österreichische Bestandsportfolio weist ein Like-for-like-Mietwachstum von 2,3% auf.

VERKAUF VON BESTANDSIMMOBILIEN (GESCHÄFTSBEREICH PROPERTY SALES)

Innerhalb des Geschäftsbereichs Property Sales bildet der Einzelwohnungsverkauf den wesentlichen Faktor für die Generierung von nachhaltigen Umsätzen und Ergebnisbeiträgen zum Recurring FFO. In den ersten drei Monaten des Rumpfgeschäftsjahres 2018 wurden in Deutschland und Österreich im Rahmen von Einzelwohnungsverkäufen insgesamt 222 Bestandseinheiten (Q1 2017/18: 432 Bestandseinheiten) mit Umsatzerlösen von EUR 41,8 Mio. (Q1 2017/18: EUR 52,0 Mio.) und einem operativen Ergebnis (NOI) in Höhe von EUR 16,3 Mio. (Q1 2017/18: EUR 15,8 Mio.) verkauft.

Im Rahmen von Blockverkäufen wurden im Berichtszeitraum keine Bestandseinheiten (Q1 2017/18: 236) veräußert.

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 sechs Monate nach Bilanzstichtag. Die Projekte werden regelmäßig BUWOG-intern auf Entwicklungs- und Umsetzungsmöglichkeiten geprüft.

PIPELINEPROJEKTE FAIR VALUE

zum 31. Juli 2018	Property Development Projekte Baubeginn > 6 Monate in EUR Mio.	Property Development Grundstücksreserven in EUR Mio.	Property Development Zur Veräußerung gehaltenes Vermögen in EUR Mio.	Asset Management Grundstücksreserven in EUR Mio.	Gesamt Pipelineprojekte in EUR Mio.	Anteil an Pipelineprojekten
Deutschland	193,2	0,0	0,0	0,7	193,9	79,1%
Österreich	47,1	2,2	0,0	1,8	51,1	20,9%
Summe	240,3	2,2	0,0	2,5	245,0	100,0%

SONSTIGE SACHANLAGEN

Der Buchwert der sonstigen Sachanlagen in Höhe von insgesamt EUR 22,0 Mio. (EUR 18,9 Mio.) umfasst im Wesentlichen die selbst genutzten eigenen Büroimmobilien der BUWOG Group in Wien (Hietzinger Kai 131) und in Villach (Tiroler Straße 17) sowie das Sachanlagevermögen in Bau für das zukünftige Kunden- und Verwaltungszentrum der BUWOG Group in Wien.

IN BAU BEFINDLICHES IMMOBILIENVERMÖGEN - BAU IN DEN BESTAND
(GESCHÄFTSBEREICH ASSET MANAGEMENT/GESCHÄFTSBEREICH PROPERTY DEVELOPMENT)

Unter „In Bau befindliches Immobilienvermögen“ erfolgt der Ausweis von geförderten und frei finanzierten Mieteinheiten in Österreich und Deutschland, 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 sechs Monate erfolgt.

ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENES LANGFRISTIGES VERMÖGEN
(GESCHÄFTSBEREICH ASSET MANAGEMENT)

Für die als zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen klassifizierten und nach IFRS 5 bilanzierten Liegenschaften bestehen zum 31. Juli 2018 keine konkreten Verkaufspläne, die eine zeitnahe Veräußerung erwarten lassen. Zum Stichtag 31. Juli 2018 bestehen diese Voraussetzungen für keine der Liegenschaften.

IMMOBILIENVORRÄTE - ENTWICKLUNGSPROJEKTE (GESCHÄFTSBEREICH PROPERTY DEVELOPMENT)

In der Bilanz werden geförderte und frei finanzierte Entwicklungsprojekte, die aktuell in Bau bzw. bereits fertiggestellt sind, als kurzfristiges Vermögen in der Bilanzposition Immobilienvorräte ausgewiesen und nach IAS 2 mit den fortgeführten Herstellungskosten oder den niedrigeren Nettoveräußerungswerten bilanziert. Der Bilanzwert aller Immobilienvorräte beträgt zum Stichtag 31. Juli 2018 insgesamt EUR 312,2 Mio. (EUR 326,9 Mio.).

FINANZIERUNGEN

In den ersten Monaten des Rumpfgeschäftsjahres 2018 erfolgten planmäßig Finanzierungen von Bestandsimmobilien mit einem Volumen von insgesamt EUR 30,7 Mio.¹⁾ mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 1,30%. Darüber hinaus konnte im Berichtszeitraum ein Finanzierungsvolumen für Projektfinanzierungen in Höhe von insgesamt EUR 30 Mio.²⁾ mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 0,83% abgeschlossen werden.

Die nachfolgende Tabelle fasst die wesentlichen Finanzierungsparameter zum 31. Juli 2018 zusammen:

FINANZIERUNGSKENNZAHLEN

	Restschuld in EUR Mio.	Anteil	Ø Zinssatz	Ø Laufzeit in Jahren
Bankverbindlichkeiten	1.521	79%	2,09%	9,7
davon Österreich	718	37%	2,24%	14,2
davon Deutschland	803	42%	1,95%	5,7
Gebietskörperschaften	399	21%	1,74%	18,2
davon Österreich	398	21%	1,74%	18,3
davon Deutschland	0	0%	3,00%	0,3
Gesamt	1.920	100%	2,02%	11,5

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

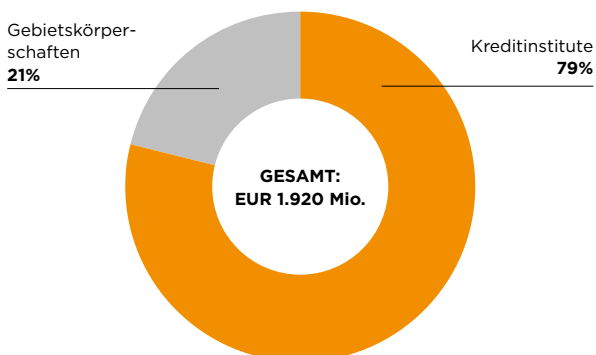
FINANZIERUNGSSTRUKTUR

Die Finanzverbindlichkeiten der BUWOG Group bestehen aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften bzw. Förderbanken. Die ausschließlich in Euro notierende nominale Restschuld der Finanzverbindlichkeiten der BUWOG Group beträgt zum 31. Juli 2018 EUR 1.920 Mio. Die Netto-Finanzverbindlichkeiten von EUR 1.679 Mio. in Relation zum Buchwert von EUR 5.026 Mio. des Gesamtportfolios ergeben einen Loan-to-Value in Höhe von 33,4%. Der Anstieg ist bestimmt durch eine Erhöhung der Netto-Finanzverbindlichkeiten um 5,3%. Weitere Einzelheiten zur LTV-Ermittlung sind dem Abschnitt *Loan-to-Value* auf Seite 42 zu entnehmen.

Zum Stichtag 31. Juli 2018 sind 23% (Basis: Restschuld) der Finanzverbindlichkeiten zinsbegünstigte Förderdarlehen sowie Bankverbindlichkeiten mit Annuitätenzuschüssen. Zu weiteren Details wird auf die *Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage* (Seite 36) bzw. auf den Abschnitt 2.4.4 im Konzernabschluss zum 30. April 2018 verwiesen.

STRUKTUR DER RESTSCHULD DER FINANZVERBINDLICHKEITEN

zum 31. Juli 2018



1) Zum 31. Juli 2018 sind EUR 8 Mio. noch nicht ausgezahlt.

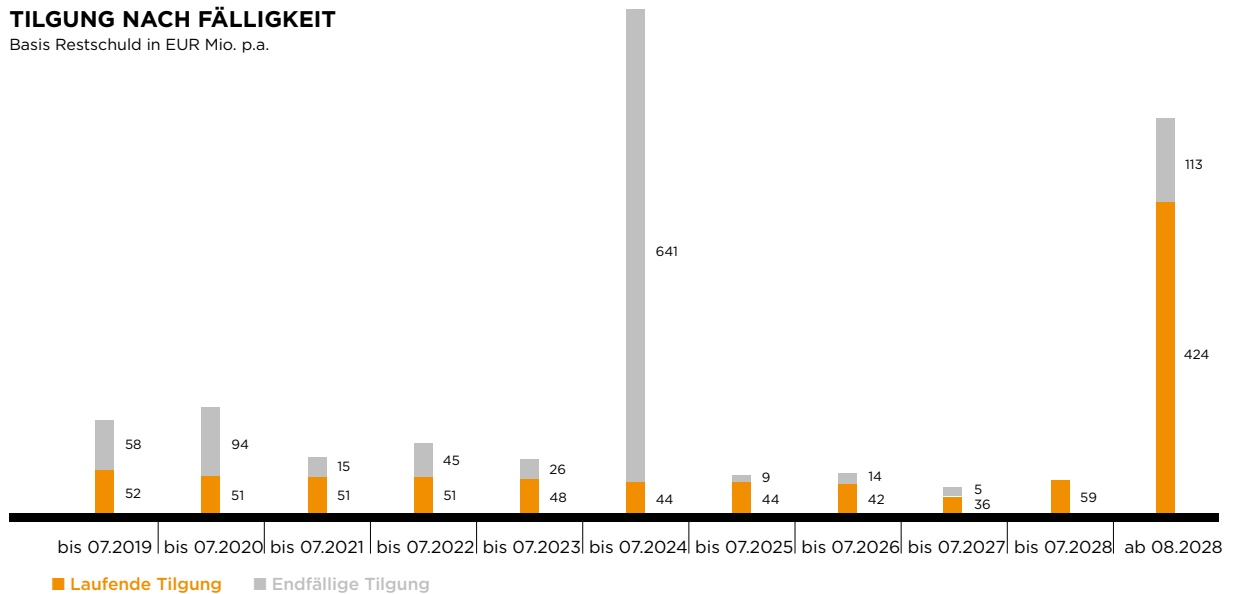
2) Zum 31. Juli 2018 sind EUR 30 Mio. gemäß Baufortschritt noch nicht ausgezahlt.

TILGUNGSSTRUKTUR

Die BUWOG Group setzt, entsprechend dem langfristigen Charakter des Grundgeschäfts, bei der Absicherung des Risikoprofils auf eine langfristige und ausgewogene Finanzierungsstruktur. Der Großteil der abgeschlossenen Finanzierungsverträge entspricht dieser Zielsetzung. Die durchschnittliche Laufzeit beträgt 11,5 Jahre und die durchschnittliche Laufzeit der Zinsbindung 9,2 Jahre. Die Tilgungsstruktur verteilt sich unter Berücksichtigung der Refinanzierung und Neustrukturierung des Kreditportfolios wie folgt:

TILGUNG NACH FÄLLIGKEIT

Basis Restschuld in EUR Mio. p.a.



Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

VERZINSUNGSSTRUKTUR

Entsprechend der langfristig ausgerichteten Finanzierungsstruktur sind die abgeschlossenen Finanzierungsverträge zum Stichtag 31. Juli 2018 zu rund 89% über Festzinsvereinbarungen bzw. mit Zinsswaps gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert. Der durchschnittliche gewichtete Nominalzinssatz zu diesem Stichtag beträgt 2,02%.

ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Die nachfolgenden Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nehmen Bezug auf die ersten drei Monate des Rumpfgeschäftsjahres 2018 bzw. den Bilanzstichtag 31. Juli 2018. Die Angaben und Informationen zum Vorjahres-Vergleichszeitraum 2017/18 bzw. zum Stichtag 30. April 2018 werden in Klammern dargestellt. Der Begriff Net Operating Income (NOI) je Geschäftsbereich wird in den folgenden Ausführungen als Synonym für Ergebnis je Geschäftsbereich verwendet.

ERTRAGSLAGE

VERKÜRZTE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in EUR Mio.	Q1 2018R	Q1 2017/18 ¹⁾	Veränderung
NOI aus Asset Management	38,4	38,5	-0,2%
NOI aus Property Sales ²⁾	16,3	15,8	3,0%
NOI aus Property Development	5,8	17,5	-66,7%
Sonstige betriebliche Erträge	0,6	0,7	-13,5%
Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-14,3	-10,7	-32,8%
Operatives Ergebnis	46,8	61,6	-24,1%
Sonstiges Bewertungsergebnis	0,0	0,0	n.a.
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	46,8	61,6	-24,1%
Finanzergebnis	-15,5	-23,0	32,7%
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	31,3	38,6	-19,0%
Konzernergebnis	22,7	29,8	-23,6%
Konzernergebnis je Aktie³⁾ in EUR	0,18	0,28	-33,5%

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

1) Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 2.4 im Konzern-Zwischenabschluss).

2) Inklusive Anpassung IFRS 5 EUR 0,0 Mio. (EUR 1,7 Mio.)

3) Basis 124.171.828 Aktien, VJ: 107.771.625 Aktien (gewichtet)

Asset Management. Das NOI aus Asset Management betrug in den ersten drei Monaten des Rumpfgeschäftsjahres 2018 EUR 38,4 Mio. (EUR 38,5 Mio.). Für den Berichtszeitraum entspricht dies einer NOI-Marge von 71,6% (74,4%). Verantwortlich für diesen Rückgang waren höhere Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen und höhere Aufwendungen für Betriebskosten und Fremdverwaltung. Die Erträge aus dem Geschäftsbereich Asset Management resultieren aus Nettokaltmieten für Wohnimmobilien in Höhe von EUR 49,9 Mio. (EUR 47,9 Mio.) und sonstigen Mieterträgen von EUR 3,7 Mio. (EUR 3,8 Mio.). Diese beiden Positionen ergeben die Ergebniskennzahl Nettokaltmiete und damit den Umsatzbeitrag des Geschäftsbereichs Asset Management zu den Gesamtumsatzerlösen. Im Segment Deutschland konnte durch erhöhte Nettokaltmieten ein Anstieg der Mieterlöse generiert werden. Im Segment Österreich blieben die Nettokaltmieten stabil.

Des Weiteren bestehen die Erträge des Bereichs Asset Management aus an Mieter weiterverrechneten Betriebskosten, Fremdverwaltungserlösen sowie Erlösen aus der Verwaltung des eigenen Bestands in Österreich in Gesamthöhe von EUR 28,8 Mio. (EUR 28,2 Mio.) und sonstigen Umsatzerlösen. Diesen Umsätzen stehen Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen in Höhe von EUR 14,7 Mio. (EUR 13,7 Mio.) und Aufwendungen für Betriebskosten und Fremdverwaltungen in Höhe von EUR 29,4 Mio. (EUR 27,8 Mio.) gegenüber.

ÜBERSICHT ASSET MANAGEMENT

in EUR Mio.	Q1 2018R	Q1 2017/18	Veränderung
Mieterlöse Wohnen	49,9	47,9	4,2%
Sonstige Mieterträge	3,7	3,8	-4,5%
Mieterlöse	53,6	51,7	3,5%
Weiterverrechnete Betriebskosten und Fremdverwaltungserlöse	28,8	28,2	2,3%
Sonstige Umsatzerlöse	0,0	0,0	n.a.
Umsatzerlöse	82,4	79,9	3,1%
NOI aus Asset Management	38,4	38,5	-0,2%
NOI-Marge Asset Management	71,6%	74,4%	-2,7 PP

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

Property Sales. In den ersten drei Monaten des Rumpfgeschäftsjahres 2018 konnte im Geschäftsbereich Property Sales ein NOI in Höhe von EUR 16,3 Mio. (EUR 15,8 Mio.) erzielt werden. Unter Berücksichtigung von IFRS-5-Anpassungen beträgt das bereinigte NOI im Geschäftsbereich Property Sales EUR 16,3 Mio. (EUR 15,9 Mio.). Das Ergebnis ist geprägt durch den Einzelwohnungsverkauf von 222 Einheiten mit einer Marge auf den Fair Value von rund 65%. In den ersten drei Monaten des Rumpfgeschäftsjahres 2018 wurden keine Blockverkäufe durchgeführt. Die Position „Anpassung IFRS 5“ enthält die Neubewertung des zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögens nach IFRS 5. Im Vergleichszeitraum 2017/18 betrug dies EUR -1,7 Mio. und aus Vorjahren EUR 1,8 Mio. Dieser Bewertungseffekt infolge der Periodenverschiebung wird bei der NOI-, EBITDA- und Total-FFO-Ermittlung bereinigt.

Die wesentlichen Parameter zur Aufteilung in Einzelwohnungsverkauf (Teil des Recurring FFO) und Blockverkauf (Objekt- und Portfolioverkauf) sind der folgenden Darstellung zu entnehmen:

ÜBERSICHT PROPERTY SALES

	Q1 2018R	Q1 2017/18	Veränderung
Verkauf von Bestandseinheiten	222	432	-48,6%
davon Einzelwohnungsverkauf	222	196	13,3%
davon Blockverkauf	0	236	-100,0%
Umsätze Property Sales in EUR Mio.	41,8	52,0	-19,5%
davon Einzelwohnungsverkauf in EUR Mio.	41,8	35,9	16,5%
davon Blockverkauf in EUR Mio.	0,0	16,1	-100,0%
NOI Property Sales in EUR Mio.	16,3	15,8	3,0%
Anpassung IFRS 5 aktuelles Jahr	0,0	-1,7	100,0%
Anpassung IFRS 5 Vorjahr	0,0	1,8	-100,0%
NOI Property Sales in EUR Mio. bereinigt	16,3	15,9	2,2%
davon Einzelwohnungsverkauf in EUR Mio.	16,4	13,8	18,4%
davon Blockverkauf in EUR Mio.	-0,1 ¹⁾	2,1	>-100,0%
Marge auf den Fair Value	65%	42%	22,5 PP
davon Einzelwohnungsverkauf	65%	63%	2,0 PP
davon Blockverkauf	0%	13%	-13,4 PP

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

1) In Q1 2018R handelt es sich um die reinen Verkaufskosten.

Property Development. Der Geschäftsbereich Property Development gliedert sich in den Bau für den Verkauf und die Entwicklung von Projekten für den eigenen Bestand. Zum Stichtag 31. Juli 2018 umfasst die Development-Pipeline insgesamt 12.102 geplante Einheiten. Der Recurring FFO beträgt für die ersten drei Monate des Rumpfgeschäftsjahres 2018 EUR 34,1 Mio. Der Rückgang des Recurring FFO um 19,1% ist auf den niedrigeren Beitrag aus dem Property Development bedingt durch höhere Vorlaufkosten und weniger Fertigstellungen bzw. Verkäufe zurückzuführen. Die NOI-Marge Property Development beträgt im 1. Quartal des Rumpfgeschäftsjahres 2018 11,5% (21,6%). Der Rückgang in der NOI-Marge begründet sich hauptsächlich in den erhöhten Ankaufstätigkeiten im ersten Quartal des Rumpfgeschäftsjahres 2018 und den damit verbundenen Vorlaufkosten für Projekte. Dadurch konnte die Projektpipeline erheblich gesteigert werden, was zukünftig eine positive Auswirkung auf die Marge haben wird.

ÜBERSICHT PROPERTY DEVELOPMENT

	Q1 2018R	Q1 2017/18 ¹⁾	Veränderung
Verkaufte und übergebene Einheiten	161	156	3,2%
davon Deutschland	26	91	-71,4%
davon Österreich	135	65	>100,0%
Umsätze Property Development in EUR Mio.	50,4	80,9	-37,7%
davon Deutschland in EUR Mio.	21,0	20,5	2,6%
davon Österreich in EUR Mio.	29,4	60,5	-51,3%
NOI Property Development in EUR Mio.	5,8	17,5	-66,7%
Anpassung auf den beizulegenden Zeitwert von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0,0	0,0	n.a.
NOI Property Development bereinigt in EUR Mio.	5,8	17,5	-66,7%
davon Deutschland in EUR Mio.	-0,9	3,4	>-100,0%
davon Österreich in EUR Mio.	6,8	14,1	-52,1%
NOI-Marge Property Development bereinigt	11,5%	21,6%	-10,1 PP
davon Deutschland	-4,5%	16,4%	-20,9 PP
davon Österreich	23,0%	23,3%	-0,4 PP

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

1) Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 2.4 im Konzern-Zwischenabschluss).

Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen. Jene Aufwendungen, die den drei Geschäftsbereichen nicht direkt zurechenbar sind, betragen in den ersten drei Monaten 2018R EUR 14,3 Mio. (EUR 10,7 Mio.). Im Wesentlichen umfassen diese den Personalaufwand in Höhe von EUR 7,4 Mio. (EUR 4,3 Mio.), den Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand in Höhe von EUR 2,1 Mio. (EUR 2,2 Mio.) sowie den EDV- und Kommunikationsaufwand in Höhe von EUR 1,1 Mio. (EUR 1,6 Mio.). Die Aufwendungen für Werbung und Marketing betragen EUR 0,7 Mio. (EUR 0,5 Mio.). Die Steigerung im Personalaufwand ist im Wesentlichen auf eine Vorsorge für Abfindungszahlungen des Vorstandsmitglieds DI Herwig Teufelsdorfer sowie eine Vorsorge für Halteprämien an Mitarbeiter zurückzuführen.

Operatives Ergebnis. Aus den operativen Geschäftsbereichen ergibt sich somit ein Ergebnis von insgesamt EUR 46,8 Mio. (EUR 61,6 Mio.). Unter Berücksichtigung der unbaren und periodenfremden Effekte sowie der Bewertung des in Bau befindlichen Immobilienvermögens und des zur Veräußerung gehaltenen Immobilienvermögens ergibt sich ein EBITDA von EUR 47,7 Mio. (EUR 62,8 Mio.).

EBITDA

in EUR Mio.	Q1 2018R	Q1 2017/18 ¹⁾	Veränderung
Operatives Ergebnis	46,8	61,6	-24,1%
Zu-/Abschreibung	1,0	1,0	-7,7%
Anpassung auf den beizulegenden Zeitwert von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0,0	0,0	n.a.
Anpassung IFRS 5 Vorjahr	0,0	1,8	-100,0%
Anpassung IFRS 5 aktuelles Jahr	0,0	-1,7	100,0%
EBITDA²⁾	47,7	62,8	-24,0%
EBITDA Asset Management	28,2	30,7	-8,4%
EBITDA Property Sales²⁾	15,9	15,6	1,4%
davon Einzelwohnungsverkauf	16,0	13,6	17,9%
davon Blockverkauf	-0,1	2,1	>-100,0%
EBITDA Property Development	3,7	16,4	-77,6%

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

1) Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 2.4 im Konzern-Zwischenabschluss).

2) Operatives Ergebnis bereinigt um Bewertungseffekte aus Periodenverschiebungen IFRS 5

Sonstiges Bewertungsergebnis. Zum Stichtag 31. Juli 2018 erfolgte keine Bewertung des Immobilienbestands.

Finanzergebnis. Das Finanzergebnis in Höhe von EUR -15,5 Mio. (EUR -23,0 Mio.) beinhaltet neben den baren Finanzierungsaufwendungen von EUR -8,2 Mio. (EUR -8,7 Mio.) im Wesentlichen das unbare Ergebnis aus der erfolgswirksamen Fair-Value-Bewertung der Derivate von EUR -1,9 Mio. (EUR -6,9 Mio.). Die unbaren Bewertungseffekte haben keinen Effekt auf den Recurring FFO. Zu weiteren Details hinsichtlich der Zinsentwicklung wird auf das Kapitel *Marktumfeld* verwiesen.

Recurring FFO. Die maßgebliche Steuerungskennzahl zur Beurteilung des operativen Geschäftsverlaufs der BUWOG Group sind die Funds From Operations (FFO). Systematisch unterscheidet die BUWOG Group bei dieser Kennzahl Recurring FFO (exklusive Ergebnis aus dem Blockverkauf), Total FFO (inklusive Ergebnis aus dem Blockverkauf) und AFFO (Bereinigung des Recurring FFO 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 der nachstehenden Tabelle ausgewiesen wird, ist das Konzernergebnis der ersten drei Monate.

Der Recurring FFO beträgt für die ersten drei Monate des Rumpfgeschäftsjahres 2018 EUR 34,1 Mio. Der Rückgang des Recurring FFO um 19,1% ist auf den geschäftsbedingt niedrigeren Beitrag aus dem Property Development zurückzuführen. Der einmalige Ausweiseffekt aus der IFRS-15-Umstellung (Percentage-of-Completion-Methode) im Property Development beläuft sich auf EUR 32,0 Mio. (kumuliert bis zum 1.5.2018 gerechnet). Addiert mit dem obigen Wert von EUR 34,1 Mio. beträgt der Recurring FFO insgesamt EUR 66,1 Mio. und bewegt sich damit im Rahmen der bisherigen Guidance für das gesamte Rumpfgeschäftsjahr 2018 in Höhe von EUR 122,0 Mio.

FFO

in EUR Mio.	Q1 2018R	Q1 2017/18 ¹⁾	Veränderung
Konzernergebnis	22,7	29,8	-23,6%
Ergebnis aus Property Sales	-16,3	-15,8	-3,0%
Übriges Finanzergebnis	5,6	12,0	-53,3%
Neubewertung von Immobilienvermögen ²⁾	0,0	0,0	n.a.
Zu-/Abschreibung	1,0	1,0	-7,7%
Latente Steuern	0,6	-1,1	>100,0%
Sonstiges	4,1	2,3	74,7%
FFO	17,7	28,3	-37,3%
Ergebnis Einzelwohnungsverkauf	16,4	13,8	18,3%
Recurring FFO	34,1	42,1	-19,1%
Ergebnis Blockverkauf	-0,1	2,1	>-100,0%
Total FFO	34,0	44,2	-23,1%
Recurring FFO je Aktie in EUR unverwässert ³⁾	0,27	0,39	-29,8%
Total FFO je Aktie in EUR unverwässert ³⁾	0,27	0,41	-33,2%
Recurring FFO	34,1	42,1	-19,1%
CAPEX	-14,4	-9,8	-47,9%
AFFO	19,6	32,3	-39,3%
Recurring FFO inkl. einmaliger Ausweiseffekt aus der IFRS-15-Umstellung	66,1	n.a.	-

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

1) Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 2.4 im Konzern-Zwischenabschluss).

2) Zum Stichtag 31. Juli 2018 erfolgte keine Bewertung des Immobilienbestands.

3) Basis 124.171.828 Aktien, VJ: 107.771.625 Aktien (gewichtet)

Im übrigen Finanzergebnis werden das sonstige Finanzergebnis in Höhe von EUR -2,5 Mio. (EUR -7,6 Mio.), das Ergebnis aus zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzverbindlichkeiten und sonstigen finanziellen Vermögenswerte in Höhe von EUR -3,1 Mio. (EUR -3,8 Mio.), zahlungswirksame Finanzierungskosten aus laufenden Kreditaufnahmen in Höhe von EUR 0,0 Mio. (EUR 0,1 Mio.) sowie der Zinszuwachs nach der Effektivzinsmethode der im vergangenen Geschäftsjahr begebenen Wandelschuldverschreibung in Höhe von EUR 0,0 Mio. (EUR -0,7 Mio.), und somit um einen Gesamtbetrag in Höhe von EUR -5,6 Mio. (EUR -12,0 Mio.), bereinigt.

Die Position Zu-/Abschreibung enthält die Abschreibungen auf sonstige Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte in Höhe von EUR 1,0 Mio. (EUR 0,8 Mio.) sowie Abschreibungen auf Immobilienvorräte in Höhe von EUR 0,0 Mio. (EUR 0,3 Mio.).

In der Position „Sonstiges“ sind Personalaufwendungen in Höhe von EUR 0,6 Mio. (EUR 0,2 Mio.) und Sachaufwendungen in Höhe von EUR 0,7 Mio. (EUR 1,7 Mio.) für projektbezogene und sonstige nicht wiederkehrende Aufwendungen sowie Aufwendungen für ein Mitarbeitererevent in Höhe von EUR 0,0 Mio. (EUR 0,6 Mio.) enthalten. Zusätzlich enthält diese Position Erträge aus Versicherungsvergütungen in Höhe von EUR 0,2 Mio. (EUR 0,1 Mio.), sowie eine Abfindungszahlung des Vorstandsmitglieds DI Herwig Teufelsdorfer in Höhe von EUR 2,2 Mio. und eine Vorsorge für Halteprämien für Mitarbeiter in Höhe von EUR 0,9 Mio.

Das Ergebnis aus Blockverkauf wird um den Bewertungseffekt von IFRS 5 zum 31. Juli 2018 um EUR 0,0 Mio. (EUR 1,8 Mio.) bereinigt.

VERMÖGENSLAGE
VERKÜRZTE BILANZ

in EUR Mio.	31. Juli 2018	30. April 2018 ¹⁾	Veränderung
Immobilienvermögen	4.521,5	4.452,3	1,6%
In Bau befindliches Immobilienvermögen	192,3	133,4	44,2%
Sonstige Sachanlagen	22,0	18,9	16,6%
Immaterielle Vermögenswerte	16,9	17,3	-2,7%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	201,6	240,3	-16,1%
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	12,9	13,5	-4,5%
Latente Steueransprüche	0,0	0,0	n.a.
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	0,0	0,0	n.a.
Steuererstattungsansprüche	11,0	14,6	-25,2%
Immobilienvorräte	312,2	276,6	12,9%
Vertragliche Vermögenswerte	87,0	105,3	-17,5%
Liquide Mittel	154,0	219,3	-29,8%
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	10,9	0,0	n.a.
AKTIVA	5.542,2	5.491,5	0,9%
Eigenkapital	2.954,2	2.904,4	1,7%
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibung	0,2	1,2	-83,3%
Finanzverbindlichkeiten	1.833,0	1.812,0	1,2%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	372,1	397,0	-6,3%
Steuerschulden	16,9	12,4	35,8%
Rückstellungen	15,8	15,2	4,3%
Latente Steuerschulden	350,0	349,3	0,2%
Zur Veräußerung bestimmte Verbindlichkeiten	0,0	0,0	n.a.
PASSIVA	5.542,2	5.491,5	0,9%

1) Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 2.4 im Konzern-Zwischenabschluss).

Bezüglich des Immobilienvermögens, des in Bau befindlichen Immobilienvermögens, der Immobilienvorräte sowie des zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögens wird auf die Ausführungen im Portfoliobericht sowie auf die entsprechenden Angaben und Erläuterungen im Anhang des Konzern-Zwischenabschlusses zum 31. Juli 2018 verwiesen.

EPRA NAV. Der EPRA Net Asset Value wird entsprechend den 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. Der EPRA NAV stieg von EUR 26,32 je Aktie auf EUR 26,75 je Aktie im 1. Quartal des Rumpfgeschäftsjahres 2018.

EPRA NAV

in EUR Mio.	31. Juli 2018	30. April 2018 ¹⁾	Veränderung
Eigenkapital vor nicht beherrschenden Anteilen	2.915,4	2.878,5	1,3%
Firmenwerte	-5,6	-5,6	0,0%
Immobilienvorräte (Buchwert) ¹⁾	-312,2	-276,6	-12,9%
Immobilienvorräte (Zeitwert)	349,1	289,0	20,8%
Selbstgenutztes Gebäude (Buchwert)	-20,2	-17,1	-18,4%
Selbstgenutztes Gebäude (Zeitwert)	23,3	21,6	8,0%
Positiver Marktwert derivativer Finanzinstrumente	0,0	-0,0	n.a.
Negativer Marktwert derivativer Finanzinstrumente	46,0	44,3	3,8%
Aktive latente Steuern auf Immobilienvermögen	-0,8	-0,0	>-100,0%
Passive latente Steuern auf Immobilienvermögen bereinigt ²⁾	344,7	345,9	-0,4%
Latente Steuern Immobilienvorräte	-8,7	-3,4	>-100,0%
Latente Steuern derivative Finanzinstrumente	-9,3	-8,5	-8,9%
EPRA NAV unverwässert (Stichtag)	3.321,6	3.268,1	1,6%
Ausgegebene Aktien zum Stichtag (exkl. eigene Aktien)	124.181.576	124.149.546	0,0%
EPRA NAV je Aktie in EUR unverwässert (Stichtag)	26,75	26,32	1,6%

1) Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 2.4 im Konzern-Zwischenabschluss)

2) Zum Stichtag 31. Juli 2018 erfolgte keine Bewertung des Immobilienbestands.

3) Anpassung um passive Steuerlatenz aus potenziellen Immobilienverkäufen von EUR 46,7 Mio. (EUR 45,2 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 2018 von 32,8% auf 33,4%. Der Anstieg ist bestimmt durch eine Erhöhung der Netto-Finanzverbindlichkeiten um 5,3%.

LOAN-TO-VALUE RATIO

in EUR Mio.	31. Juli 2018	30. April 2018 ¹⁾	Veränderung
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	1.727,5	1.069,4	61,5%
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	105,5	742,6	-85,8%
Zur Veräußerung bestimmte Finanzierungen	0,0	0,0	n.a.
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen	0,0	1,2	-100,0%
Finanzverbindlichkeiten	1.833,0	1.813,1	1,1%
Liquide Mittel	-154,0	-219,3	29,8%
Netto-Finanzverbindlichkeiten	1.679,0	1.593,9	5,3%
Immobilienvermögen	4.521,5	4.452,3	1,6%
In Bau befindliches Immobilienvermögen	192,3	133,4	44,2%
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	0,0	0,0	n.a.
Immobilienvorräte	312,2	276,6	12,9%
Buchwert Gesamtportfolio	5.026,0	4.862,2	3,4%
Loan to Value Ratio	33,4%	32,8%	0,6 PP

¹⁾ Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 2.4 im Konzern-Zwischenabschluss).

FINANZLAGE

GELDFLUSSRECHNUNG

in EUR Mio.	Q1 2018R	Q1 2017/18 ¹⁾	Veränderung
Cashflow aus dem Ergebnis	31,1	41,6	-25,3%
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3,5	44,0	-92,0%
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-78,3	-52,6	-48,9%
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	9,5	240,2	-96,0%
Cashflow	-65,2	231,6	>-100,0%

¹⁾ Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 2.4 im Konzern-Zwischenabschluss).

Der Cashflow aus dem Ergebnis, bereinigt um Positionen, die keinen Cash-Effekt haben, wie Neubewertung von Immobilienvermögen, Bewertung von Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert, Abschreibungen und anderen Positionen, betrug EUR 31,1 Mio. (EUR 41,6 Mio.). Der Rückgang von EUR 10,5 Mio. gegenüber dem Vorjahr ist auf das niedrigere operative Ergebnis zurückzuführen. Der Nettomittelabfluss aus den Net-Working-Capital-Positionen belief sich auf EUR 27,6 Mio. (im Vorjahr Nettomittelzufluss EUR 2,4 Mio.). Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit hat sich von EUR 44,0 Mio. auf EUR 3,5 Mio. vermindert.

Der negative Cashflow aus Investitionstätigkeit betrug EUR -78,3 Mio. und hat sich gegenüber dem Vorjahr (EUR -52,6 Mio.) erhöht. Den Auszahlungen für Investitionen in das Immobilienvermögen, für das in Bau befindliche Immobilienvermögen sowie für den Erwerb von sonstigen langfristigen Vermögenswerten und den Erwerb von nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen von EUR 103,0 Mio. (EUR 68,5 Mio.) standen Rückflüsse aus Verkäufen von langfristigen Vermögenswerten von EUR 23,8 Mio. (EUR 15,2 Mio.) gegenüber.

Der rückläufige Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von EUR 9,5 Mio. (EUR 240,2 Mio.) beinhaltet im ersten Quartal des Rumpfgeschäftsjahres 2018 einen Geldzufluss aus Veränderung der Beteiligungsquote an Tochterunternehmen in Höhe von EUR 16,2 Mio. und war im Vergleichszeitraum geprägt durch die Kapitalerhöhung mit einem Nettozufluss von EUR 298,4 Mio. Dem stehen Cashflows in Zusammenhang mit den Finanzverbindlichkeiten von EUR +1,4 Mio. (EUR -49,2 Mio.) und gezahlten Zinsen und Dividenden von EUR 8,2 Mio. (EUR 9,0 Mio.) gegenüber.

PROGNOSEBERICHT

Die BUWOG Group plant auch angesichts des fortwährenden Niedrigzinsumfelds weiterhin an einer Bilanzstruktur festzuhalten, die die BUWOG AG auch als Konzernunternehmen der Vonovia SE in die Lage versetzt, in den von ihr künftig verstärkt fokussierten Geschäftssegmenten Asset Management Österreich und Property Development in Deutschland und Österreich, auch in Zukunft zu wachsen. Die bislang verfolgte Strategie der Steigerung der Portfolioqualität, insbesondere durch Fokussierung des österreichischen Bestandsportfolios auf die Stadt Wien und weitere soziodemografisch starke Standorte, sowie die im Rahmen des Property Development in Deutschland und Österreich verfolgte Strategie des Bauens in den eigenen Bestand werden auch innerhalb des neuen Konzerns umgesetzt.

Die BUWOG AG verfolgt ein aktives Portfoliomanagement und analysiert fortlaufend Chancen und Risiken an den von ihr besetzten Portfolio-Standorten. Ziel ist es, die Portfolioqualität nicht nur durch Zukäufe und das Bauen in den eigenen Bestand kontinuierlich zu verbessern. Auch Verkäufe von Einzelwohnungen sowie auch von größeren Portfolioteilen in Deutschland und Österreich können zu einer Steigerung der Portfolioqualität und einem Capital Recycling in ertragsreichere Investitionen beitragen. Im Rahmen dieses aktiven Portfoliomanagements werden Verkäufe von Einzelwohnungen und größeren Portfolioteilen in Deutschland und Österreich laufend evaluiert. Der beabsichtigte Verkauf von knapp 3.900 Wohneinheiten an einigen norddeutschen Standorten befindet sich in einem weit fortgeschrittenen Stadium, jedoch ist der erfolgreiche Abschluss des Projekts von finalen Verhandlungen, dem Abschluss eines Kaufvertrages und der Erfüllung darin vorgesehener Bedingungen abhängig.

Aus dem Asset Management und Einzelwohnungsverkauf erwartet der Vorstand für das Rumpfgeschäftsjahr 2018 auf Basis des unterstellten Like-for-like-Mietwachstums in Höhe von 2,0% bis 2,5% und eines unvermindert margenstarken Einzelwohnungsverkaufs mit einem Volumen in den acht Monaten von rund 400 Bestandseinheiten einen Beitrag in Höhe von rund EUR 74 Mio. zum Recurring FFO. Darüber hinaus erwartet der Vorstand für das Rumpfgeschäftsjahr 2018 aus dem Property Development einen Beitrag zum Recurring FFO in Höhe von rund EUR 48 Mio. Diese Annahme beinhaltet einen einmaligen Ausweiseffekt in Höhe von rund EUR 32 Mio. aus der erstmaligen Anwendung des Percentage-of-completion-Accountings, im Rahmen dessen Ergebnisbeiträge nicht mehr erst ab Fertigstellung und Übergabe einer Wohnung an deren Käufer verbucht werden können, sondern der Gewinn- und Verlustrechnung bereits im Falle des Verkaufs pro-rata über den Fertigstellungszeitraum zufließen.

Somit erwartet der Vorstand in Summe unverändert einen Recurring FFO in Höhe von EUR 122 Mio. für das am 31. Dezember 2018 endende Rumpfgeschäftsjahr 2018.

Seit dem Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2017/18 haben sich hinsichtlich des Chancen-/Risikoprofils keine wesentlichen Änderungen ergeben, aus denen sich neue Chancen oder Risiken für die BUWOG Group ableiten lassen. Punktueller unwesentliche Anpassungen sind an entsprechender Stelle inkl. der Veränderung im Geschäftsjahresverlauf dargestellt. Die Darstellungen im Abschnitt Risikoberichterstattung des Geschäftsberichts 2017/18 gelten insoweit fort.

NACHTRAGSBERICHT

Betreffend relevante Ereignisse nach dem Bilanzstichtag 31. Juli 2018 wird auf die Ausführungen im Konzern-Zwischenabschluss im Kapitel 8. *Ereignisse nach dem Bilanzstichtag* verwiesen.

KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS BUWOG GROUP



INHALT

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	46
KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG	47
KONZERNBILANZ	48
KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG	49
KONZERN-EIGENKAPITALENTWICKLUNG	50
1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN	52
2. GRUNDLAGEN DER RECHNUNGSLEGUNG	52
2.1 Erstmalig angewandte Standards und Interpretationen	53
2.2 Bereits von der EU übernommene, aber noch nicht angewandte Standards und Interpretationen	58
2.3 Bereits veröffentlichte, aber noch nicht von der EU übernommene Standards und Interpretationen	58
2.4 Änderung von Vergleichsinformationen	59
3. KONSOLIDIERUNGSKREIS	64
3.1 Veränderungen des Konsolidierungskreises	64
3.2 Erstkonsolidierungen	64
3.3 Strukturveränderungen	65
3.4 Nicht konsolidierte Tochterunternehmen	65
4. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG	65
5. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	68
5.1 Aufgliederung der Umsatzerlöse gem. IFRS 15	68
5.2 Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	68
5.3 Ergebnis aus Property Sales	68
5.4 Ergebnis aus Property Development	68
5.5 Sonstige betriebliche Erträge	69
5.6 Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	69
5.7 Neubewertung von Immobilienvermögen	69
5.8 Finanzergebnis	70
5.9 Ertragsteuern	71
5.10 Ergebnis je Aktie	71
6. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ	72
6.1 Immobilienvermögen und in Bau befindliches Immobilienvermögen	72
6.2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	72
6.3 Vertragliche Vermögenswerte	73
6.4 Eigenkapital	73
6.5 Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen	73
6.6 Finanzverbindlichkeiten	74
6.7 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	75
6.8 Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Finanzierungstätigkeit	75
6.9 Angaben zu Finanzinstrumenten	76
6.9.1 Klassen und Bewertungskategorien von Finanzinstrumenten	76
6.9.2 Hierarchie der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten	78
7. BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN	81
8. EREIGNISSE NACH DEM STICHTAG 31. JULI 2018	81
ERKLÄRUNG DES VORSTANDS	82

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	Anhang	Q1 2018R	Q1 2017/18 ¹⁾
Wohnen		49.898,1	47.888,4
Sonstige Mieterträge		3.658,9	3.833,1
Mieterlöse		53.557,0	51.721,5
Weiterverrechnete Betriebskosten und Fremdverwaltungserlöse		28.816,4	28.177,2
Sonstige Umsatzerlöse		36,5	6,7
Umsatzerlöse	5.1	82.409,9	79.905,4
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	5.2	-14.650,8	-13.651,5
Aufwendungen für Betriebskosten und Fremdverwaltungen		-29.374,3	-27.790,4
Ergebnis aus Asset Management		38.384,8	38.463,5
Erlöse aus Immobilienverkäufen	5.1	41.814,7	51.953,8
Buchwertabgänge		-41.814,7	-51.953,8
Sonstige Aufwendungen aus Immobilienverkäufen		-536,4	-361,8
Neubewertung von veräußertem Immobilienvermögen	5.7	16.790,7	14.470,5
Neubewertung von zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	5.7	0,0	1.668,3
Ergebnis aus Property Sales	5.3	16.254,3	15.777,0
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	5.1	50.405,4	80.914,1
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte		-37.529,5	-59.871,4
Sonstige Aufwendungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten		-2.190,3	-1.101,4
Sonstige Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung		-4.875,5	-2.468,6
Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	5.7	0,0	0,0
Ergebnis aus Property Development	5.4	5.810,1	17.472,7
Sonstige betriebliche Erträge	5.5	583,8	675,3
Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	5.6	-14.272,4	-10.749,7
Operatives Ergebnis		46.760,6	61.638,8
Neubewertung von Immobilienvermögen	5.7	0,0	0,0
Erfassung erhaltener Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge		0,0	0,0
Sonstiges Bewertungsergebnis		0,0	0,0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)		46.760,6	61.638,8
Finanzierungsaufwand		-13.266,3	-15.571,8
Finanzierungsertrag		308,5	163,3
Sonstiges Finanzergebnis		-2.520,7	-7.589,7
Finanzergebnis	5.8	-15.478,5	-22.998,2
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		31.282,1	38.640,6
Laufende Ertragsteueraufwendungen	5.9	-7.975,9	-9.990,7
Latente Steuerabgrenzungen	5.9	-584,2	1.107,4
Konzernergebnis		22.722,0	29.757,3
davon entfallen auf:			
Gesellschafter der Muttergesellschaft		22.774,8	29.727,0
Nicht beherrschende Anteile		-52,8	30,3
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	5.10	0,18	0,28
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	5.10	0,18	0,27

1) Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 2.4).

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in TEUR	Q1 2018R	Q1 2017/18 ¹⁾
Konzernergebnis	22.722,0	29.757,3
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden		
Neubewertung von Verpflichtungen aus leistungsorientierten Plänen	0,0	0,0
Ertragsteuern, die auf Posten entfallen, die nicht nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden	0,0	0,0
Summe der Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden	0,0	0,0
Gesamtergebnis	22.722,0	29.757,3
davon entfallen auf:		
Gesellschafter der Muttergesellschaft	22.774,8	29.727,0
Nicht beherrschende Anteile	-52,8	30,3

1) Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 2.4).

KONZERNBILANZ

in TEUR	Anhang	31. Juli 2018	30. April 2018 ¹⁾	1. Mai 2017 ¹⁾
Immobilienvermögen	6.1	4.521.504,7	4.452.276,5	4.203.921,9
In Bau befindliches Immobilienvermögen	6.1	192.257,8	133.361,5	56.300,0
Sonstige Sachanlagen		22.021,4	18.878,3	14.948,0
Immaterielle Vermögenswerte		16.860,2	17.326,2	14.607,2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	6.2	9.208,9	79.245,0	1.686,6
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		11.967,3	12.537,5	14.191,7
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen		10.940,0	0,0	0,0
Latente Steueransprüche		40,8	0,0	173,3
Langfristiges Vermögen		4.784.801,1	4.713.625,0	4.305.828,7
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	6.2	192.357,6	161.100,6	126.047,2
Vertragliche Vermögenswerte	6.3	86.954,1	105.346,1	25.659,2
Steuererstattungsansprüche		10.954,4	14.649,6	3.941,8
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		896,0	925,6	968,6
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen		0,0	0,0	15.661,1
Immobilienvorräte		312.240,9	276.583,3	318.315,3
Liquide Mittel		154.017,4	219.260,4	211.397,2
Kurzfristiges Vermögen		757.420,4	777.865,6	701.990,4
AKTIVA		5.542.221,5	5.491.490,6	5.007.819,1
Grundkapital		124.181,6	124.149,5	99.773,5
Kapitalrücklagen		1.914.960,9	1.900.919,6	1.299.687,1
Kumuliertes übriges Eigenkapital		-1.439,5	-1.439,5	-1.295,8
Erwirtschaftete Ergebnisse		877.658,1	854.883,3	645.578,9
		2.915.361,1	2.878.512,9	2.043.743,7
Nicht beherrschende Anteile		38.862,2	25.861,5	21.670,4
Eigenkapital	6.4	2.954.223,3	2.904.374,4	2.065.414,1
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen	6.5	0,0	1.162,8	287.987,5
Finanzverbindlichkeiten	6.6	1.727.534,4	1.069.361,9	1.784.152,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	6.7	119.561,8	116.544,2	120.670,7
Rückstellungen		6.391,3	6.421,6	6.543,3
Latente Steuerschulden		349.989,1	349.331,8	284.319,9
Langfristige Verbindlichkeiten		2.203.476,6	1.542.822,3	2.483.674,2
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen	6.5	194,3	0,0	0,0
Finanzverbindlichkeiten	6.6	105.485,9	742.616,0	101.277,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	6.7	252.499,4	280.471,1	320.385,9
Steuerschulden		16.894,7	12.444,8	28.843,3
Rückstellungen		9.447,3	8.762,0	8.077,0
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten		0,0	0,0	147,0
Kurzfristige Verbindlichkeiten		384.521,6	1.044.293,9	458.730,8
PASSIVA		5.542.221,5	5.491.490,6	5.007.819,1

1) Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 2.4).

KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG

in TEUR	Anhang	Q1 2018R	Q1 2017/18 ¹⁾
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		31.282,1	38.640,6
Neubewertung/Abschreibungen/Gewinn aus einem Erwerb zu einem Preis unter dem Marktwert		-15.567,4	-14.296,9
Gewinne/Verluste aus Veräußerung von langfristigem Vermögen		0,0	-19,6
Gewinne/Verluste aus Bewertung zum beizulegenden Zeitwert von Finanzinstrumenten		1.904,9	6.908,2
Erhaltene/Gezahlte Ertragsteuern		169,1	-5.171,3
Finanzierungssaldo		12.957,8	15.408,5
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge/Aufwendungen		353,7	140,1
Cashflow aus dem Ergebnis		31.100,2	41.609,6
Veränderungen bei:			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen		-8.718,4	-1.743,2
Vertragliche Vermögenswerte		2.452,5	2.403,9
Immobilienvorräte		-5.604,1	24.542,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		-10.327,4	-7.293,2
Rückstellungen		654,9	386,9
Anzahlungen aus Wohnungsverkäufen		15.733,9	-26.797,0
Andere sonstige Verbindlichkeiten		-21.750,1	10.890,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		3.541,5	43.999,6
Erwerb von/Investitionen in Immobilienvermögen inkl. Anzahlungen		-47.681,0	-57.910,6
Erwerb von/Investitionen in in Bau befindliches Immobilienvermögen		-41.542,9	-8.819,8
Erwerb von/Investitionen in sonstigen Sachanlagen		-2.547,3	-1.586,5
Erwerb von immateriellen Vermögenswerten		-334,2	-204,1
Erwerb von nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen		-10.940,0	0,0
Veräußerung von langfristigem Vermögen		23.760,8	15.219,3
Tilgung von sonstigen finanziellen Vermögenswerten		881,9	721,1
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen		102,6	9,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit		-78.300,1	-52.571,5
Geldzufluss aus langfristigen Finanzierungen	6.8	40.698,1	9.957,0
Geldzufluss aus Kapitalerhöhung		0,0	305.556,3
Geldabfluss aus Transaktionskosten Kapitalerhöhung		0,0	-7.167,0
Geldzufluss aus Veränderungen der Beteiligungsquote an Tochterunternehmen		16.241,8	0,0
Geldzu-/abfluss aus kurzfristigen Finanzierungen	6.8	-29.572,5	-40.081,3
Geldabfluss aus langfristigen Finanzierungen	6.8	-9.699,4	-19.042,2
Geldabfluss aus derivativen Finanzinstrumenten		-3.318,4	-3.371,5
Gezahlte Zinsen und sonstige gezahlte Finanzierungsaufwendungen		-4.834,0	-5.355,4
Gezahlte Dividenden an nicht beherrschende Anteile		0,0	-300,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		9.515,6	240.195,1
Veränderung des Finanzmittelbestands		-65.243,0	231.623,2
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode		219.260,4	211.397,2
Finanzmittelbestand am Ende der Periode		154.017,4	443.020,4
Veränderung des Finanzmittelbestands		-65.243,0	231.623,2

1) Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 2.4).

KONZERN-EIGENKAPITALENTWICKLUNG

in TEUR	Grundkapital	Kapitalrücklagen
Stand zum 30. April 2018 wie bisher berichtet	124.149,5	1.900.919,6
Effekte aus der rückwirkenden Anwendung von IFRS 15	0,0	0,0
Effekte aus der rückwirkenden Anwendung von IFRS 9	0,0	0,0
Stand zum 30. April 2018 angepasst	124.149,5	1.900.919,6
Gezahlte Dividenden	0,0	0,0
Kapitalerhöhung aus Wandelschuldverschreibungen	32,1	1.070,2
Zugang Konsolidierungskreis	0,0	0,0
Strukturveränderungen	0,0	12.971,1
Transaktionen mit Eigentümern	32,1	14.041,3
Konzernergebnis	0,0	0,0
Sonstiges Ergebnis	0,0	0,0
Gesamtergebnis	0,0	0,0
Stand zum 31. Juli 2018	124.181,6	1.914.960,9

in TEUR	Grundkapital	Kapitalrücklagen
Stand zum 30. April 2017 wie bisher berichtet	99.773,5	1.299.687,1
Effekte aus der rückwirkenden Anwendung von IFRS 15	0,0	0,0
Effekte aus der rückwirkenden Anwendung von IFRS 9	0,0	0,0
Stand zum 1. Mai 2017 angepasst	99.773,5	1.299.687,1
Gezahlte Dividenden	0,0	0,0
Kapitalerhöhung	12.471,7	286.082,5
Strukturveränderungen	0,0	0,0
Transaktionen mit Eigentümern	12.471,7	286.082,5
Konzernergebnis	0,0	0,0
Sonstiges Ergebnis	0,0	0,0
Gesamtergebnis	0,0	0,0
Stand zum 31. Juli 2017	112.245,2	1.585.769,6

Kumuliertes übriges Eigenkapital IAS 19R	Erwirtschaftete Ergebnisse	Summe	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
-1.439,5	773.101,2	2.796.730,8	25.598,5	2.822.329,3
0,0	22.855,2	22.855,2	200,3	23.055,5
0,0	58.926,9	58.926,9	62,7	58.989,6
-1.439,5	854.883,3	2.878.512,9	25.861,5	2.904.374,4
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
0,0	0,0	1.102,3	0,0	1.102,3
0,0	0,0	0,0	9.782,8	9.782,8
0,0	0,0	12.971,1	3.270,7	16.241,8
0,0	0,0	14.073,4	13.053,5	27.126,9
0,0	22.774,8	22.774,8	-52,8	22.722,0
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
0,0	22.774,8	22.774,8	-52,8	22.722,0
-1.439,5	877.658,1	2.915.361,1	38.862,2	2.954.223,3

Kumuliertes übriges Eigenkapital IAS 19R	Erwirtschaftete Ergebnisse	Summe	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
-1.295,8	576.449,4	1.974.614,2	21.195,3	1.995.809,5
0,0	7.772,2	7.772,2	434,7	8.206,9
0,0	61.357,3	61.357,3	40,4	61.397,7
-1.295,8	645.578,9	2.043.743,7	21.670,4	2.065.414,1
0,0	0,0	0,0	-300,8	-300,8
0,0	0,0	298.554,2	0,0	298.554,2
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
0,0	0,0	298.554,2	-300,8	298.253,4
0,0	29.727,0	29.727,0	30,3	29.757,3
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
0,0	29.727,0	29.727,0	30,3	29.757,3
-1.295,8	675.305,9	2.372.024,9	21.399,9	2.393.424,8

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

Die BUWOG AG ist ein österreichischer Wohnimmobilieninvestor und -entwickler mit den Kernmärkten Deutschland und Österreich mit Sitz in A-1130 Wien, Hietzinger Kai 131. Seit dem 26. März 2018 ist die Vonovia SE, Bochum, Deutschland, das oberste Mutterunternehmen des BUWOG Konzerns (BUWOG Group).

Die Geschäftsaktivitäten der BUWOG Group umfassen die Bereiche

- Asset Management (Bestandsbewirtschaftung und -verwaltung),
- Property Sales (Verkauf von Einzelwohnungen und Portfolios) und
- Property Development (Planung und Errichtung von Neubauten mit Fokus Wien, Berlin und Hamburg).

Sämtliche Aktien der BUWOG AG sind 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.

2. GRUNDLAGEN DER RECHNUNGSLEGUNG

Der von der BUWOG AG aufgestellte Konzern-Zwischenabschluss zum 31. Juli 2018 entspricht den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie gemäß der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 über die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind. Dieser verkürzte Konzern-Zwischenabschluss wurde nach den Regelungen des IAS 34 erstellt.

Hinsichtlich der von der BUWOG AG zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzern-Zwischenabschlusses angewendeten IFRS sowie der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wird auf den bereits veröffentlichten Konzernabschluss der BUWOG Group zum 30. April 2018 verwiesen. Für weitere Informationen zu den für die BUWOG Group mit 1. Mai 2018 erstmals anzuwendenden Standards, insbesondere IFRS 15 und IFRS 9, siehe Kapitel 2.1 *Erstmals angewandte Standards und Interpretationen* und 2.4 *Änderung von Vergleichsinformationen*.

Auf der außerordentlichen Hauptversammlung der BUWOG AG vom 4. Mai 2018 wurde die Umstellung des Wirtschaftsjahres auf das Kalenderjahr mit Beginn zum 1. Jänner 2019 beschlossen. Das erfolgt indem für den Zeitraum vom 1. Mai 2018 bis 31. Dezember 2018 ein Rumpfgeschäftsjahr (im Folgenden als 2018R bezeichnet) gebildet wird.

Der vorliegende Zwischenbericht der BUWOG AG wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht durch den Abschlussprüfer unterzogen.

Der Zwischenabschluss ist in tausend Euro (TEUR, kaufmännisch gerundet) aufgestellt. Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen Rundungsdifferenzen auftreten.

2.1 ERSTMALIG ANGEWANDTE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

Folgende neue bzw. geänderte Standards und Interpretationen sind im Rumpfgeschäftsjahr 2018 erstmals verpflichtend anzuwenden:

Standard	Inhalt	Veröffentlicht durch das IASB (übernommen von der EU)	Pflicht zur Anwendung für BUWOG
Neue Standards und Interpretationen			
IFRS 15	Erlöse aus Verträgen mit Kunden	28. Mai 2014 (22. September 2016)	1. Mai 2018
IFRS 9	Finanzinstrumente	24. Juli 2014 (22. November 2016)	1. Mai 2018
IFRIC 22	Transaktionen in fremder Währung und im Voraus gezahlte Gegenleistungen	8. Dezember 2016 (28. März 2018)	1. Mai 2018
Änderungen zu Standards und Interpretationen			
IFRS 15	Klarstellung von IFRS 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden	12. April 2016 (31. Oktober 2017)	1. Mai 2018
IFRS 2	Klassifizierung und Bewertung von Geschäftsvorfällen mit anteilsbasierter Vergütung	20. Juni 2016 (26. Februar 2018)	1. Mai 2018
IFRS 4	Anwendung von IFRS 9 Finanzinstrumente gemeinsam mit IFRS 4 Versicherungsverträge	12. September 2016 (3. November 2017)	1. Mai 2018
IAS 40	Übertragungen von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	8. Dezember 2016 (14. März 2018)	1. Mai 2018
Diverse	Jährliche Verbesserungen an den IFRS – Zyklus 2014 – 2016	8. Dezember 2016 (7. Februar 2018)	1. Mai 2018

IFRS 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden / Klarstellung von IFRS 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden

Das IASB veröffentlichte im Mai 2014 IFRS 15 *Erlöse aus Verträgen mit Kunden*. Der neue Rechnungslegungsstandard legt einen umfassenden Rahmen fest, ob und in welcher Höhe und zu welchem Zeitpunkt Umsatzerlöse erfasst werden. Nach dem neuen Standard soll die Erfassung von Umsatzerlösen und die Übertragung der zugesagten Güter oder Dienstleistungen an den Kunden mit dem Betrag abgebildet werden, der jener Gegenleistung entspricht, die das Unternehmen im Tausch für diese Güter oder Dienstleistungen voraussichtlich erhalten wird. Ab dem 1. Mai 2018 werden Umsatzerlöse zeitpunktbezogen oder zeitraumbezogen (vergleichbar der Logik des IAS 11 zu Fertigungsaufträgen) realisiert, wenn der Kunde die Kontrolle über diese Güter oder Dienstleistungen erhält, anstatt wie in bisherigen Abschlüssen dargestellt, auf den Übergang von Chancen und Risiken abzustellen. Der Standard enthält deutlich umfangreichere Anwendungsleitlinien sowie Anhangsangabevorschriften als die bisherigen Regelungen.

Die wesentlichen Erlösarten der BUWOG Group gemäß IFRS 15 betreffen im Bereich Asset Management weiterverrechnete Betriebskosten und Fremdverwaltungserlöse und sonstige Umsatzerlöse, im Bereich Property Sales die Erlöse aus Immobilienverkäufen und im Bereich Property Development die Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf die Realisierung der Mieterlöse, da diese nicht unter IFRS 15, sondern unter IAS 17 bzw. ab dem 1. Jänner 2019 in den Anwendungsbereich von IFRS 16 fallen.

Die Analyse der Betriebskosten führte zu dem Ergebnis, dass die BUWOG Group Betriebskostenerlöse und -aufwendungen weiterhin entsprechend der Prinzipal-Methode bilanziert, weil sie Mietern gegenüber für die Auswahl der Lieferanten verantwortlich ist und als Auftraggeber gegenüber diesen auftritt sowie das Vorratsrisiko trägt. Da sich hinsichtlich der zeitraumbezogenen Erfassung der Erlöse aus Betriebskosten keine Änderungen ergeben, hat die Anwendung von IFRS 15 keine Auswirkung.

Immobilienverkäufe des Geschäftsbereichs Property Sales und Immobilienvorratsverkäufe des Geschäftsbereichs Property Development wurden bisher bei Übergang der maßgeblichen Chancen und Risiken erfasst. Der neue Standard ersetzt die bisherigen Standards IAS 18 *Erträge*, IAS 11 *Fertigungsaufträge* sowie die dazugehörigen Interpretationen. Für Immobilienverkäufe des Geschäftsbereichs Property Sales hat die Anwendung von IFRS 15 keine Auswirkungen. Diese werden weiterhin zeitpunktbezogen bei Übergang der Verfügungsgewalt (bei Übertragung der wesentlichen Chancen und Risiken) realisiert.

Bisher wurden Verkaufsverträge über Immobilienvorräte, die bereits „ab Plan“ oder noch während der Errichtungsphase abgeschlossen wurden, bei Erfüllung der Kriterien von IFRIC 15 unter IAS 18 bilanziert, und es wurden Umsatzerlöse bei Übergabe der Wohnung erfasst. Gemäß IFRS 15 ist der Umsatz zu erfassen, wenn der Kunde die Kontrolle über ein Produkt oder eine Dienstleistung erhält. Eine zeitraumbezogene Umsatzerfassung ist unter anderem gemäß IFRS 15.35c anzuwenden, wenn das Unternehmen einen Vermögenswert erzeugt, der keine alternative Nutzungsmöglichkeit für das Unternehmen aufweist und einen Rechtsanspruch

auf Bezahlung für die bisher erbrachten Leistungen hat. Nach Beurkundung definiert der Kaufvertrag mit dem Kunden einen eindeutig identifizierbaren Immobilienvorrat (Wohneinheit/Stellplatz), und der BUWOG Group ist es nicht möglich, eine andere als die im Kaufvertrag angeführte Einheit zu übergeben, ohne den bestehenden Vertrag zu brechen. Somit liegt für die BUWOG Group eine vertragliche Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit vor. Der beurkundete Kaufvertrag erfüllt auch das Kriterium des Rechtsanspruchs auf Bezahlung für die bisher erbrachten Leistungen. Die wesentlichen Zahlungsbedingungen für Verkäufe von Wohnungen aus dem Geschäftsbereich Property Development sind in der deutschen MaBV Makler- und Bauträgerverordnung und im österreichischen BTVG Bauträgervertragsgesetz geregelt. Für Verkäufe in Deutschland richten sich die von der BUWOG Group üblicherweise herangezogenen Zahlungsbedingungen nach dem in § 3 Abs. 2 MaBV normierten Ratenplan. Die Kunden zahlen die Raten gemäß Baufortschritt direkt an die BUWOG Group. Zusätzlich sind die Kunden vertraglich verpflichtet eine Finanzierungsusage eines Kreditinstitutes über den gesamten Kaufpreis vorzulegen, ansonsten ist die BUWOG Group berechtigt vom Vertrag zurückzutreten. In Österreich wird von der BUWOG Group im Normalfall der Ratenplan gemäß § 10 Abs. 2 Z 2 BTVG angewendet. Die Kunden sind verpflichtet, den gesamten Kaufpreis auf ein Treuhandkonto einzuzahlen und vom Treuhänder werden die Raten dann gemäß Baufortschritt an die BUWOG Group ausbezahlt. Außerordentliche Rückgabe- und Rücktrittsrechte sind in den Verträgen über Verkäufe von Wohnungen aus dem Geschäftsbereich Property Development nicht gesondert vereinbart und richten sich daher nach den einschlägigen rechtlichen Bestimmungen. Sobald ein beurkundeter Kaufvertrag vorliegt, erfasst die BUWOG Group Immobilienvorratsverkäufe zeitraumbezogen und somit anteilmäßig über die Laufzeit des Bauprojekts und der Veränderung des Fertigstellungsgrades, Umsatz und Wareneinsatz werden zeitraumbezogen realisiert und vertragliche Vermögenswerte bzw. Verbindlichkeiten bilanziert. Um die Erlöse aus einer zeitraumbezogenen Leistung den einzelnen Berichtsperioden zuordnen zu können, ist gem. IFRS 15.39 zu jedem Bilanzstichtag der Leistungsfortschritt bzw. Fertigstellungsgrad zu ermitteln. Zur Ermittlung des Leistungsfortschritts hat sich die BUWOG Group für ein inputorientiertes Verfahren entschieden. Bei inputorientierten Verfahren wird der Fertigstellungsgrad durch das Verhältnis des bis zum Stichtag bereits erfolgten Faktoreinsatzes zum erwarteten gesamten Faktoreinsatz je Projekt gemessen. Die cost-to-cost Methode bestimmt dabei den Leistungsfortschritt nach dem Verhältnis der bis zum Stichtag angefallenen aktivierten Auftragskosten zu den geschätzten gesamten aktivierungsfähigen Auftragskosten. Die neuen Regelungen des IFRS 15 sehen weiters vor, dass die zusätzlichen Kosten zur Anbahnung eines Vertrags mit einem Kunden als Vermögenswert aktiviert werden und planmäßig in Abhängigkeit davon abzuschreiben sind, wie die Güter oder Dienstleistungen, auf die sich die Kosten beziehen, auf den Kunden übertragen werden.

Die BUWOG Group hat sich dazu entschlossen IFRS 15 vollständig rückwirkend anzuwenden, wonach alle Verträge mit Kunden im Bereich Property Development auf IFRS 15 umzustellen sind. Dementsprechend sind die Bestimmungen von IFRS 15 vollständig auf die dargestellten Vergleichsperioden anzuwenden und die aus der Erstanwendung resultierenden Anpassungsbeträge per 1. Mai 2017 werden kumuliert in den erwirtschafteten Ergebnissen erfasst.

Zum 1. Mai 2017 fielen 895 (AT 277; DE 618) Einheiten in den Anwendungsbereich der zeitraumbezogenen Gewinnrealisierung. Für 38% (AT 36%; DE 39%) bzw. 338 (AT 100; DE 238) Einheiten lagen beurkundete Kaufverträge vor. Der aus der abweichenden Behandlung dieser Verträge resultierende Effekt im Eigenkapital per 1. Mai 2017 beträgt EUR 8,2 Mio. Dieser setzt sich aus dem Ansatz von vertraglichen Vermögenswerten in Höhe von EUR 25,7 Mio., einem geringeren Immobilienvorratsbestand in Höhe von EUR 37,2 Mio., sowie geringeren Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 23,0 Mio. und einem höheren Ansatz von latenten Steuern in Höhe von EUR 3,3 Mio. zusammen. Insgesamt verkürzt sich die Bilanzsumme um EUR 11,6 Mio.

Zum 30. April 2018 fielen 1.483 (AT 482; DE 1.001) Einheiten in den Anwendungsbereich der zeitraumbezogenen Gewinnrealisierung. Für 67% (AT 73%; DE 63%) bzw. 988 (AT 353; DE 635) Einheiten lagen beurkundete Kaufverträge vor. Damit erhöht sich das Konzernergebnis des Geschäftsjahres 2017/18 um EUR 14,8 Mio. Der kumulierte Effekt im Eigenkapital per 30. April 2018 beträgt daher EUR 23,1 Mio. Dieser setzt sich aus dem Ansatz von vertraglichen Vermögenswerten und Vertragserrichtungskosten in Höhe von EUR 105,3 Mio., einem geringeren Immobilienvorratsbestand in Höhe von EUR 101,0 Mio., sowie geringeren Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 27,7 Mio. und einem höheren Ansatz von latenten Steuern in Höhe von EUR 9,0 Mio. zusammen. Insgesamt verlängert sich die Bilanzsumme um EUR 4,4 Mio. verkürzen.

Der Gesamteffekt aus der rückwirkenden Anwendung von IFRS 15 auf das Konzernergebnis in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2017/18 beträgt EUR -0,8 Mio. und setzt sich aus folgenden Anpassungen zusammen:

- Es wurden zeitraumbezogene Umsatzerlöse in Höhe von EUR 28,4 Mio. (AT EUR 13,6 Mio.; DE EUR 14,8 Mio.) realisiert. Die bisher erst bei Übergabe von Einheiten realisierten Erlöse in Höhe von EUR 31,2 Mio. (AT EUR 9,5 Mio.; DE EUR 21,7 Mio.) wurden hingegen storniert, da diese bereits in der Eröffnungsbilanz zum 1. Mai 2017 mit EUR 26,4 Mio. als vertragliche Vermögenswerte angesetzt wurden und mit EUR 4,8 Mio. als zeitraumbezogene Umsatzerlöse gezeigt werden. Die Anpassung führte zu einer Änderung der Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten von EUR -2,9 Mio (AT EUR 4,0 Mio.; DE EUR -6,9 Mio.).
- Korrespondierend zu den Erlösen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten wurden die Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte angepasst. Ein zeitraumbezogener Wareneinsatz in Höhe von EUR -21,9 Mio. (AT EUR -9,7 Mio.; DE EUR -12,2 Mio.) wurde neu erfasst und bisher erst bei Wohnungsübergabe gebuchte Wareneinsätze in Höhe von EUR 23,3 Mio. (AT EUR 6,1 Mio.; DE EUR 17,2 Mio.) wurden storniert, da der Bilanzposten der Immobilienvorräte zum 1. Mai 2017 um EUR -19,5 Mio. reduziert wurde und EUR -3,8 Mio. als zeitraumbezogener Wareneinsatz des ersten Quartals gezeigt werden. Die Anpassung führte zu einer Änderung der Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte von EUR 1,4 Mio. (AT EUR -3,5 Mio.; DE EUR 4,9 Mio.).
- Durch den Ansatz bzw. die Abschreibung von Vertragserrichtungskosten reduzierten sich die Sonstigen Aufwendungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten um EUR 0,2 Mio. (AT EUR 0,0 Mio.; DE EUR 0,2 Mio.).
- Die Anpassung der zuvor genannten Posten führte zu einem latenten Steuerertrag in Höhe von EUR 0,4 Mio.

Hinsichtlich der Änderung von Vergleichsinformationen verweisen wir auf das Kapitel 2.4 *Änderung von Vergleichsinformationen*.

Bei der zeitraumbezogenen Umsatzerfassung ist die Einschätzung des Fertigstellungsgrades von besonderer Bedeutung. Die Abrechnung basiert auf Einschätzungen von aktivierungsfähigen zukünftigen Auftragskosten als auch angefallenen Ist-Auftragskosten. Obwohl die Einschätzungen unter Einbeziehung aller Informationen zum Bilanzstichtag getroffen werden, sind Änderungen nach dem Bilanzstichtag möglich.

IFRS 9 Finanzinstrumente

Mit der Veröffentlichung der endgültigen Version von IFRS 9 *Finanzinstrumente* wurde die Bilanzierung von Finanzinstrumenten gemäß IAS 39 *Finanzinstrumente: Bilanzierung und Bewertung* abgelöst. Die BUWOG Group wendet den neuen Standard ab Mai 2018 unter Anpassung der Vorjahresbeträge an. Die hieraus resultierenden Umstellungseffekte zum 1. Mai 2017 sind kumuliert im Eigenkapital dargestellt.

Finanzielle Vermögenswerte sind in Abhängigkeit von dem jeweiligen Geschäftsmodell, in dem die Instrumente gehalten werden, und den vertraglichen Zahlungsströmen in drei Bewertungskategorien klassifiziert und entweder zu fortgeführten Anschaffungskosten, ergebnisneutral zum beizulegenden Zeitwert oder ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert folgebewertet.

Die Vorschriften für finanzielle Verbindlichkeiten sind grundsätzlich aus IAS 39 übernommen. Der wesentlichste Unterschied betrifft die Erfassung von Wertänderungen von zum Fair Value bewerteten finanziellen Verbindlichkeiten. Diese sind aufzuteilen: der auf das eigene Kreditrisiko entfallende Teil ist im sonstigen Ergebnis zu erfassen; der verbleibende Teil der Wertänderung ist in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen.

Des Weiteren räumen IFRS 9.7.2.9 lit. b sowie IFRS 9.7.2.10 lit. c. die Möglichkeit ein, beim Übergang von IAS 39 auf IFRS 9 die aufgrund der Fair-Value-Option zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Verbindlichkeiten künftig zu fortgeführten Anschaffungskosten zu bewerten. Bei retrospektiver Klassifizierungsänderung erfolgt die historische Zugangsbewertung der finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Verbindlichkeiten zum damaligen beizulegenden Zeitwert. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem beizulegenden Zeitwert und dem bei Fälligkeit rückzahlbaren Betrag bzw. der Restforderung ist im Eigenkapital zu erfassen. Im Rahmen der Folgebewertung wird der Unterschiedsbetrag mittels der Effektivzinsmethode über die Laufzeit finanzieller Vermögenswerte bzw. finanzieller Verbindlichkeiten ergebniswirksam amortisiert. Die BUWOG Group macht von diesem Wahlrecht Gebrauch und bewertet sowohl finanzielle Vermögenswerte (Schuldübernahmen) als auch Finanzverbindlichkeiten (Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Gebietskörperschaften) nun zu fortgeführten Anschaffungskosten.

Der hieraus resultierende Gesamteffekt auf das Eigenkapital per 1. Mai 2017 beträgt EUR +46,3 Mio. und ergibt sich aus folgenden Anpassungen:

- Ausbuchung der per 1. Mai 2017 bilanzierten Unterschiedsbeträge der Schuldübernahmen und Finanzverbindlichkeiten aus der Fair-Value-Option in Höhe von EUR -13,6 Mio.
- Bilanzierung der nach der Effektivzinsmethode amortisierten Unterschiedsbeträge der Schuldübernahmen und Finanzverbindlichkeiten mit EUR +76,2 Mio.
- Bilanzierung der bisher nicht angesetzten Zinsabgrenzung in Höhe von EUR -1,3 Mio.
- entsprechende Anpassung latenter Steuern in Höhe von EUR -15,0 Mio.

Per 30. April 2018 wird das Eigenkapital zusätzlich um EUR +0,2 Mio. angepasst und ergibt sich aus folgenden Beträgen:

- Ausbuchung der im Geschäftsjahr 2017/18 erfassten Bewertungseffekte aus der Fair-Value-Option für Schuldübernahmen und Finanzverbindlichkeiten in Höhe von EUR +12,0 Mio.
- anteilige Amortisation des Unterschiedsbetrags der Schuldübernahmen und Finanzverbindlichkeiten für das Geschäftsjahr 2017/18 in Höhe von EUR -11,5 Mio.
- Veränderung der Zinsabgrenzung in Höhe von EUR +0,1 Mio.
- entsprechende Anpassung latenter Steuern in Höhe von EUR -0,4 Mio.

Somit ergibt sich ein gesamter Eigenkapitaleffekt per 30. April 2018 in Höhe von EUR +46,5 Mio.

Der Gesamteffekt auf das Konzernergebnis in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2017/18 beträgt EUR +2,6 Mio. und resultiert aus folgenden Anpassungen:

- Ausbuchung der im ersten Quartal erfassten Bewertungseffekte aus der Fair-Value-Option für Schuldübernahmen und Finanzverbindlichkeiten in Höhe von EUR +6,8 Mio.
- anteilige Amortisation des Unterschiedsbetrags der Schuldübernahmen und Finanzverbindlichkeiten für die ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2017/18 in Höhe von EUR -2,5 Mio.
- Veränderung der Zinsabgrenzung in Höhe von EUR -0,9 Mio.
- entsprechende Anpassung latenter Steuern in Höhe von EUR -0,8 Mio.

Es gibt keine weiteren wesentlichen Auswirkungen aus den neuen Einstufungsanforderungen.

Bei Finanzverbindlichkeiten, die in der Vergangenheit modifiziert, aber nicht ausgebucht worden sind, wurden die fortgeführten Anschaffungskosten gemäß IAS 39 unter Zugrundelegung eines angepassten Effektivzinssatzes fortgeschrieben. Barwertänderungen infolge der Kreditmodifikationen, die nicht zur Ausbuchung der Finanzverbindlichkeit führen, sind nun als Ertrag oder Aufwand erfolgswirksam zu erfassen. Hieraus resultiert per 1. Mai 2017 ein Effekt auf das Eigenkapital in Höhe von EUR +15,4 Mio. Dieser setzt sich zusammen aus der Ausbuchung der im Geschäftsjahr 2016/17 erfassten Aufwendungen aus der Auflösung von Geldbeschaffungskosten in Höhe von EUR +0,3 Mio. und aus dem Anpassungsbedarf der Buchwerte der modifizierten Finanzverbindlichkeiten in Höhe von EUR +16,4 Mio. sowie der latenten Steuer mit EUR -1,3 Mio. (hiervon Effekt aus bisher nicht angesetzten aktiven latenten Steuern EUR +2,9 Mio.). Per 30. April 2018 wird das Eigenkapital zusätzlich um die Ausbuchung der im Geschäftsjahr 2017/18 erfassten Aufwendungen aus der Auflösung von Geldbeschaffungskosten in Höhe von EUR +0,9 Mio., um die Fortschreibung der Buchwerte modifizierter Finanzverbindlichkeiten mittels Effektivzinzmethode um EUR -3,2 Mio. sowie um latente Steuern in Höhe von EUR -0,6 Mio. (hiervon Effekt aus bisher nicht angesetzten aktiven latenten Steuern in Höhe von EUR -1,2 Mio.), also insgesamt um EUR -2,8 Mio., angepasst. Der Gesamteffekt auf das Eigenkapital per 30. April 2018 beträgt somit EUR +12,6 Mio.

Das Konzernergebnis in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2017/18 wurde um die Ausbuchung der im ersten Quartal erfassten Aufwendungen aus der Auflösung von Geldbeschaffungskosten in Höhe von EUR +0,2 Mio., um die Fortschreibung der Buchwerte modifizierter Finanzverbindlichkeiten mittels Effektivzinzmethode um EUR -0,8 Mio. sowie um latente Steuern in Höhe von EUR -0,6 Mio. (hiervon Effekt aus bisher nicht angesetzten aktiven latenten Steuern in Höhe von EUR -0,7 Mio.), insgesamt um EUR -1,2 Mio., angepasst.

Zusätzlich ergeben sich aufgrund der Ergebnisanpassung Anpassungen von Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Gesellschaftern mit Kündigungsrecht in Höhe von EUR +0,1 Mio. per 1. Mai 2017 bzw. in Höhe von EUR 0,0 Mio. per 31. Juli 2017 und in Höhe von EUR 0,0 Mio. per 30. April 2018. Diese Verbindlichkeiten sind unter Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten dargestellt.

Des Weiteren ersetzt IFRS 9 das Modell der „eingetretenen Verluste“ des IAS 39 durch ein zukunftsorientiertes Modell der „erwarteten Kreditausfälle“. Dies ist mit Ermessensentscheidungen bezüglich der Frage, inwieweit die erwarteten Kreditausfälle durch Veränderungen künftiger Faktoren beeinflusst werden, verbunden. Das neue Wertminderungsmodell ist auf finanzielle Vermögenswerte anzuwenden, die zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zu FVOCI bewertet werden. Die geänderten Vorschriften betreffen in der BUWOG Group im Wesentlichen die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige finanzielle Vermögenswerte, sonstige finanzielle Forderungen und Liquide Mittel. Die Ermittlung der Wertminderung für die erwarteten Kreditausfälle bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie den vertraglichen Vermögenswerten gemäß IFRS 15 erfolgt mittels des vereinfachten Verfahrens (simplified approach), bei dem die gesamte Laufzeit maßgeblich ist. Bei den restlichen Finanzinstrumenten wird der allgemeine Wertminderungsansatz herangezogen. Hiernach wird die Wertminderung in Höhe des Kreditausfalls innerhalb von 12 Monaten, sofern sich die Kreditqualität seit dem Erstansatz nicht signifikant verschlechtert hat, ermittelt. Hat sich das Kreditrisiko signifikant erhöht oder liegen objektive Hinweise auf eine Wertminderung vor, ist eine Wertminderung für die gesamte Laufzeit zu erfassen. Per 1. Mai 2017 resultierte hieraus ein Effekt auf das Eigenkapital in Höhe von EUR -0,2 Mio., der im Wesentlichen zum 31. Juli 2017 und 30. April 2018 unverändert blieb.

Es gibt keine weiteren wesentlichen Auswirkungen aus den neuen Bewertungsvorschriften.

2.2 BEREITS 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 31. Dezember 2018 endende Geschäftsjahr noch nicht verpflichtend anzuwenden und wurden von der BUWOG Group auch nicht vorzeitig angewandt:

Standard	Inhalt	Veröffentlicht durch das IASB (übernommen von der EU)	Pflicht zur Anwendung für BUWOG
Neue Standards und Interpretationen			
IFRS 16	Leasingverhältnisse	13. Jänner 2016 (31. Oktober 2017)	1. Jänner 2019
Änderungen zu Standards und Interpretationen			
IFRS 9	Vorfälligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung	12. Oktober 2017 (22. März 2018)	1. Jänner 2019

2.3 BEREITS VERÖFFENTLICHTE, ABER NOCH NICHT VON DER EU ÜBERNOMMENE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

Folgende neue bzw. geänderte Standards und Interpretationen sind zum Stichtag bereits veröffentlicht, aber noch nicht von der Europäischen Union übernommen und daher nicht anwendbar:

Standard	Inhalt	Veröffentlicht durch das IASB	Voraussichtliche Pflicht zur Anwendung für BUWOG
Neue Standards und Interpretationen			
IFRS 14	Regulatorische Abgrenzungsposten	30. Jänner 2014	¹⁾
IFRS 17	Versicherungsverträge	18. Mai 2017	1. Jänner 2021
IFRIC 23	Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung	7. Juni 2017	1. Jänner 2019
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	²⁾
IAS 28	Langfristige Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures	12. Oktober 2017	1. Jänner 2019
Diverse	Jährliche Verbesserungen an den IFRS – Zyklus 2015 – 2017	12. Dezember 2017	1. Jänner 2019
IAS 19	Planänderungen, -kürzungen oder -abgeltungen	7. Februar 2018	1. Jänner 2019
Diverse	Änderungen der Verweise auf das Rahmenkonzept in IFRS-Standards	29. März 2018	1. Jänner 2020

1) Die Europäische Union wird den Interimsstandard IFRS 14 Regulatorische Abgrenzungsposten nicht übernehmen.

2) Erstanwendung des Änderungsstandards auf unbestimmte Zeit verschoben.

2.4 ÄNDERUNG VON VERGLEICHSinFORMATIONEN

Bezüglich der näheren Erläuterung der Änderung von Vergleichsinformationen verweisen wir auf Kapitel 2.1 *Erstmalig angewandte Standards und Interpretationen*.

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	Q1 2017/18		Q1 2017/18	
	Berichtet	Anpassungen IFRS 15	Anpassungen IFRS 9	Angepasst
Wohnen	47.888,4	0,0	0,0	47.888,4
Sonstige Mieterträge	3.833,1	0,0	0,0	3.833,1
Mieterlöse	51.721,5	0,0	0,0	51.721,5
Weiterverrechnete Betriebskosten und Fremdverwaltungserlöse	28.177,2	0,0	0,0	28.177,2
Sonstige Umsatzerlöse	6,7	0,0	0,0	6,7
Umsatzerlöse	79.905,4	0,0	0,0	79.905,4
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-13.651,5	0,0	0,0	-13.651,5
Aufwendungen für Betriebskosten und Fremdverwaltungen	-27.790,4	0,0	0,0	-27.790,4
Ergebnis aus Asset Management	38.463,5	0,0	0,0	38.463,5
Erlöse aus Immobilienverkäufen	51.953,8	0,0	0,0	51.953,8
Buchwertabgänge	-51.953,8	0,0	0,0	-51.953,8
Sonstige Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-361,8	0,0	0,0	-361,8
Neubewertung von veräußertem Immobilienvermögen	14.470,5	0,0	0,0	14.470,5
Neubewertung von zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	1.668,3	0,0	0,0	1.668,3
Ergebnis aus Property Sales	15.777,0	0,0	0,0	15.777,0
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	83.795,8	-2.881,7	0,0	80.914,1
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-61.294,1	1.422,7	0,0	-59.871,4
Sonstige Aufwendungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	-1.329,9	228,5	0,0	-1.101,4
Sonstige Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-2.468,6	0,0	0,0	-2.468,6
Ergebnis aus Property Development	18.703,2	-1.230,5	0,0	17.472,7
Sonstige betriebliche Erträge	675,3	0,0	0,0	675,3
Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-10.749,7	0,0	0,0	-10.749,7
Operatives Ergebnis	62.869,3	-1.230,5	0,0	61.638,8
Neubewertung von Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	0,0
Erfassung erhaltener Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstiges Bewertungsergebnis	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	62.869,3	-1.230,5	0,0	61.638,8
Finanzierungsaufwand	-11.676,6	0,0	-3.895,2	-15.571,8
Finanzierungsertrag	71,0	0,0	92,3	163,3
Sonstiges Finanzergebnis	-14.190,5	0,0	6.600,8	-7.589,7
Finanzergebnis	-25.796,1	0,0	2.797,9	-22.998,2
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	37.073,2	-1.230,5	2.797,9	38.640,6
Laufende Ertragsteueraufwendungen	-9.990,7	0,0	0,0	-9.990,7
Latente Steuerabgrenzungen	2.146,5	396,7	-1.435,8	1.107,4
Konzernergebnis	29.229,0	-833,8	1.362,1	29.757,3
davon entfallen auf:				
Gesellschafter der Muttergesellschaft	28.963,0	-595,2	1.359,2	29.727,0
Nicht beherrschende Anteile	266,0	-238,6	2,9	30,3

KONZERNBILANZ

in TEUR	Korrektur der Eröffnungsbilanz			1. Mai 2017
	30. April 2017	Anpassungen IFRS 15	Anpassungen IFRS 9	
	Berichtet			Angepasst
Immobilienvermögen	4.203.921,9	0,0	0,0	4.203.921,9
In Bau befindliches Immobilienvermögen	56.300,0	0,0	0,0	56.300,0
Sonstige Sachanlagen	14.948,0	0,0	0,0	14.948,0
Immaterielle Vermögenswerte	14.607,2	0,0	0,0	14.607,2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	1.686,6	0,0	0,0	1.686,6
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	14.222,5	0,0	-30,8	14.191,7
Latente Steueransprüche	173,3	0,0	0,0	173,3
Langfristiges Vermögen	4.305.859,5	0,0	-30,8	4.305.828,7
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	126.047,2	0,0	0,0	126.047,2
Vertragliche Vermögenswerte	0,0	25.659,2	0,0	25.659,2
Steuererstattungsansprüche	3.941,8	0,0	0,0	3.941,8
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	1.265,3	0,0	-296,7	968,6
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	15.661,1	0,0	0,0	15.661,1
Immobilienvorräte	355.531,4	-37.216,1	0,0	318.315,3
Liquide Mittel	211.397,2	0,0	0,0	211.397,2
Kurzfristiges Vermögen	713.844,0	-11.556,9	-296,7	701.990,4
AKTIVA	5.019.703,5	-11.556,9	-327,5	5.007.819,1
Grundkapital	99.773,5	0,0	0,0	99.773,5
Kapitalrücklagen	1.299.687,1	0,0	0,0	1.299.687,1
Kumuliertes übriges Eigenkapital	-1.295,8	0,0	0,0	-1.295,8
Erwirtschaftete Ergebnisse	576.449,4	7.772,2	61.357,3	645.578,9
	1.974.614,2	7.772,2	61.357,3	2.043.743,7
Nicht beherrschende Anteile	21.195,3	434,7	40,4	21.670,4
Eigenkapital	1.995.809,5	8.206,9	61.397,7	2.065.414,1
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen	287.987,5	0,0	0,0	287.987,5
Finanzverbindlichkeiten	1.844.645,6	0,0	-60.492,8	1.784.152,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	120.550,7	0,0	120,0	120.670,7
Rückstellungen	6.543,3	0,0	0,0	6.543,3
Latente Steuerschulden	264.856,0	3.267,3	16.196,6	284.319,9
Langfristige Verbindlichkeiten	2.524.583,1	3.267,3	-44.176,2	2.483.674,2
Finanzverbindlichkeiten	118.826,6	0,0	-17.549,0	101.277,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	343.417,0	-23.031,1	0,0	320.385,9
Steuerschulden	28.843,3	0,0	0,0	28.843,3
Rückstellungen	8.077,0	0,0	0,0	8.077,0
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	147,0	0,0	0,0	147,0
Kurzfristige Verbindlichkeiten	499.310,9	-23.031,1	-17.549,0	458.730,8
PASSIVA	5.019.703,5	-11.556,9	-327,5	5.007.819,1

in TEUR	Korrektur der Vergleichsperiode			30. April 2018
	30. April 2018	Anpassungen IFRS 15	Anpassungen IFRS 9	
	Berichtet			30. April 2018
				Angepasst
Immobilienvermögen	4.452.276,5	0,0	0,0	4.452.276,5
In Bau befindliches Immobilienvermögen	133.361,5	0,0	0,0	133.361,5
Sonstige Sachanlagen	18.878,3	0,0	0,0	18.878,3
Immaterielle Vermögenswerte	17.326,2	0,0	0,0	17.326,2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	79.245,0	0,0	0,0	79.245,0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	12.554,8	0,0	-17,3	12.537,5
Langfristiges Vermögen	4.713.642,3	0,0	-17,3	4.713.625,0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	161.100,6	0,0	0,0	161.100,6
Vertragliche Vermögenswerte	0,0	105.346,1	0,0	105.346,1
Steuererstattungsansprüche	14.649,6	0,0	0,0	14.649,6
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	1.085,7	0,0	-160,1	925,6
Immobilienvorräte	377.566,9	-100.983,6	0,0	276.583,3
Liquide Mittel	219.260,4	0,0	0,0	219.260,4
Kurzfristiges Vermögen	773.663,2	4.362,5	-160,1	777.865,6
AKTIVA	5.487.305,5	4.362,5	-177,4	5.491.490,6
Grundkapital	124.149,5	0,0	0,0	124.149,5
Kapitalrücklagen	1.900.919,6	0,0	0,0	1.900.919,6
Kumuliertes übriges Eigenkapital	-1.439,5	0,0	0,0	-1.439,5
Erwirtschaftete Ergebnisse	773.101,2	22.855,2	58.926,9	854.883,3
	2.796.730,8	22.855,2	58.926,9	2.878.512,9
Nicht beherrschende Anteile	25.598,5	200,3	62,7	25.861,5
Eigenkapital	2.822.329,3	23.055,5	58.989,6	2.904.374,4
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen	1.162,8	0,0	0,0	1.162,8
Finanzverbindlichkeiten	1.119.758,5	0,0	-50.396,6	1.069.361,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	116.540,4	0,0	3,8	116.544,2
Rückstellungen	6.421,6	0,0	0,0	6.421,6
Latente Steuerschulden	323.203,7	8.993,1	17.135,0	349.331,8
Langfristige Verbindlichkeiten	1.567.087,0	8.993,1	-33.257,8	1.542.822,3
Finanzverbindlichkeiten	768.525,2	0,0	-25.909,2	742.616,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	308.157,2	-27.686,1	0,0	280.471,1
Steuerschulden	12.444,8	0,0	0,0	12.444,8
Rückstellungen	8.762,0	0,0	0,0	8.762,0
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.097.889,2	-27.686,1	-25.909,2	1.044.293,9
PASSIVA	5.487.305,5	4.362,5	-177,4	5.491.490,6

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

in TEUR	Deutschland			Angepasst
	Berichtet	Q1 2017/18 Anpassungen IFRS 15	Anpassungen IFRS 9	
Wohnen	27.658,9	0,0	0,0	27.658,9
Sonstige Mieterträge	2.076,7	0,0	0,0	2.076,7
Mieterlöse	29.735,6	0,0	0,0	29.735,6
Weiterverrechnete Betriebskosten und Fremdverwaltungserlöse	16.116,1	0,0	0,0	16.116,1
Sonstige Umsatzerlöse	6,4	0,0	0,0	6,4
Umsatzerlöse	45.858,1	0,0	0,0	45.858,1
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-9.140,4	0,0	0,0	-9.140,4
Aufwendungen für Betriebskosten und Fremdverwaltungen	-15.224,7	0,0	0,0	-15.224,7
Ergebnis aus Asset Management	21.493,0	0,0	0,0	21.493,0
Erlöse aus Immobilienverkäufen	111,4	0,0	0,0	111,4
Buchwertabgänge	-111,4	0,0	0,0	-111,4
Sonstige Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-9,9	0,0	0,0	-9,9
Neubewertung von veräußertem Immobilienvermögen	22,3	0,0	0,0	22,3
Ergebnis aus Property Sales	12,4	0,0	0,0	12,4
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	27.354,3	-6.896,7	0,0	20.457,6
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-20.464,3	4.953,1	0,0	-15.511,2
Sonstige Aufwendungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	-711,8	221,6	0,0	-490,2
Sonstige Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-1.094,1	0,0	0,0	-1.094,1
Ergebnis aus Property Development	5.084,1	-1.722,0	0,0	3.362,1
Sonstige betriebliche Erträge	378,7	0,0	0,0	378,7
Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-2.598,2	0,0	0,0	-2.598,2
Operatives Ergebnis	24.370,0	-1.722,0	0,0	22.648,0
Neubewertung von Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	0,0
Erfassung erhaltener Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge	0,0	0,0	0,0	0,0
Gewinn aus einem Erwerb zu einem Preis unter Marktwert	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstiges Bewertungsergebnis	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	24.370,0	-1.722,0	0,0	22.648,0

in TEUR	Österreich			Angepasst
	Q1 2017/18			
	Berichtet	Anpassungen IFRS 15	Anpassungen IFRS 9	
Wohnen	20.229,5	0,0	0,0	20.229,5
Sonstige Mieterträge	1.756,4	0,0	0,0	1.756,4
Mieterlöse	21.985,9	0,0	0,0	21.985,9
Weiterverrechnete Betriebskosten und Fremdverwaltungserlöse	12.061,1	0,0	0,0	12.061,1
Sonstige Umsatzerlöse	0,3	0,0	0,0	0,3
Umsatzerlöse	34.047,3	0,0	0,0	34.047,3
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-4.511,1	0,0	0,0	-4.511,1
Aufwendungen für Betriebskosten und Fremdverwaltungen	-12.565,7	0,0	0,0	-12.565,7
Ergebnis aus Asset Management	16.970,5	0,0	0,0	16.970,5
Erlöse aus Immobilienverkäufen	51.842,4	0,0	0,0	51.842,4
Buchwertabgänge	-51.842,4	0,0	0,0	-51.842,4
Sonstige Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-351,9	0,0	0,0	-351,9
Neubewertung von veräußertem Immobilienvermögen	14.448,2	0,0	0,0	14.448,2
Neubewertung von zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	1.668,3	0,0	0,0	1.668,3
Ergebnis aus Property Sales	15.764,6	0,0	0,0	15.764,6
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	56.441,5	4.015,0	0,0	60.456,5
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-40.829,8	-3.530,3	0,0	-44.360,1
Sonstige Aufwendungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	-618,1	6,8	0,0	-611,3
Sonstige Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-1.374,5	0,0	0,0	-1.374,5
Ergebnis aus Property Development	13.619,1	491,5	0,0	14.110,6
Sonstige betriebliche Erträge	179,3	0,0	0,0	179,3
Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-2.235,6	0,0	0,0	-2.235,6
Operatives Ergebnis	44.297,9	491,5	0,0	44.789,4
Neubewertung von Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	0,0
Erfassung erhaltener Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge	0,0	0,0	0,0	0,0
Gewinn aus einem Erwerb zu einem Preis unter Marktwert	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstiges Bewertungsergebnis	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	44.297,9	491,5	0,0	44.789,4

Für die Vorjahresbeträge in der Spalte Holding/Überleitung auf den Konzernabschluss ergaben sich durch die Erstanwendung des IFRS 9 und des IFRS 15 keine Änderungen.

3. KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den Konzern-Zwischenabschluss sind neben der BUWOG AG 39 (Q1 2017/18: 34) inländische und 90 (Q1 2017/18: 89) 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. Des Weiteren werden zwei ausländische Gemeinschaftsunternehmen anteilmäßig und ein inländisches Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode einbezogen.

3.1 VERÄNDERUNGEN DES KONSOLIDIERUNGSKREISES

Im ersten Quartal des Rumpfgeschäftsjahres 2018 haben folgende Änderungen im Konsolidierungskreis der BUWOG Group stattgefunden:

Konsolidierungskreis	Vollkonsolidierung	Gemeinschafts- unternehmen Anteilmäßige Konsolidierung	Gemeinschafts- unternehmen At Equity	Gesamt
Stand zum 30. April 2018	126	2	0	128
Erstmals einbezogene Gesellschaften	4	0	1	5
Liquidationen	0	0	0	0
Stand zum 31. Juli 2018	130	2	1	133

3.2 ERSTKONSOLIDIERUNGEN

Im ersten Quartal des Rumpfgeschäftsjahres 2018 wurden folgende Tochterunternehmen erstmalig im Konsolidierungskreis der BUWOG Group berücksichtigt:

Segment	Land	Sitz	Gesellschaft	Anteil am Kapital	Konsoli- dierungsart	Stichtag
Gründungen/Erwerb von Gesellschaften ohne Geschäftsbetrieb						
Österreich	AT	Wien	BUWOG – Schnirchgasse 11 Alpha GmbH	99,98%	V	1. Juni 2018
Österreich	AT	Wien	BUWOG – Linke Wienzeile 280 GmbH	99,99%	V	31. Juli 2018
Österreich	AT	Wien	MARINA TOWER Holding GmbH	50,99%	V	31. Juli 2018
Österreich	AT	Wien	MARINADECK Betriebs GmbH	50,99%	V	31. Juli 2018
Österreich	AT	Wien	MARINA CITY Entwicklungs GmbH	49,99%	E	31. Juli 2018

V = Vollkonsolidierung

E = Gemeinschaftsunternehmen At Equity

Bei den mit 31. Juli 2018 erstkonsolidierten Gesellschaften ohne Geschäftsbetrieb wurden die Anschaffungskosten der Vermögenswerte und Schulden mit vorläufigen Werten angesetzt.

3.3 STRUKTURVERÄNDERUNGEN

Segment	Land	Sitz	Gesellschaft	Anteil am Kapital vorher	Anteil am Kapital nachher
Veränderung der Beteiligungsquote an Tochterunternehmen					
Deutschland	DE	Kiel	BUWOG - Schleswig-Holstein GmbH (vormals: BUWOG - Flensburg Umland GmbH)	100,00%	94,90%
Deutschland	DE	Kiel	BUWOG - Hamburg-Süd GmbH	100,00%	94,90%
Deutschland	DE	Kiel	BUWOG - Kiel Meimersdorf GmbH	100,00%	94,90%
Deutschland	DE	Kiel	BUWOG - Berlin Wohnen GmbH	100,00%	94,90%
Deutschland	DE	Kiel	BUWOG - Gartenfeld Wohnen GmbH	100,00%	94,90%
Deutschland	DE	Kiel	BUWOG - Berlin Wohnen II GmbH (vormals: Jahnstraße 15 Vermögensverwaltungs GmbH)	100,00%	94,90%
Deutschland	DE	Kiel	BUWOG - Grundstücks- und Betriebs GmbH	100,00%	94,90%
Deutschland	DE	Kiel	BUWOG - Berlin Wohnen III GmbH	100,00%	94,90%
Deutschland	DE	Kiel	BUWOG - Niedersachsen/Bremen GmbH (vormals: BUWOG - Braunschweig II GmbH)	100,00%	94,90%
Deutschland	DE	Berlin	BUWOG - Heidestraße Development GmbH	100,00%	94,90%
Deutschland	DE	Berlin	BUWOG - Goethestraße GmbH	100,00%	94,90%
Deutschland	DE	Berlin	Blitz B14-347 GmbH	100,00%	94,90%
Deutschland	DE	Berlin	BUWOG - Lückstraße Development GmbH	100,00%	94,90%
Deutschland	DE	Berlin	BUWOG - Parkstraße Development GmbH (vormals: aptus Heidestraße GmbH)	100,00%	94,90%
Deutschland	LU	Luxemburg	Indian Ridge Investments S.A.	100,00%	94,84%
Deutschland	DE	Berlin	BUWOG - Harzer Straße Development GmbH	100,00%	94,90%
Deutschland	DE	Berlin	BUWOG - Mariendorfer Weg Development GmbH	100,00%	94,90%
Deutschland	DE	Berlin	BUWOG - Weidenbaumsweg Development GmbH	100,00%	94,90%
Deutschland	DE	Berlin	BUWOG - Gartenfeld Development GmbH	100,00%	94,90%
Deutschland	DE	Berlin	BUWOG - Jahnstraße Development GmbH (vormals: Jahnstraße Living GmbH)	100,00%	94,90%

3.4 NICHT KONSOLIDIERTE TOCHTERUNTERNEHMEN

Segment	Land	Sitz	Gesellschaft
Deutschland	DE	Berlin	Marina Spreestraße GbR

Wir verweisen diesbezüglich auf die Ausführungen im Konzernabschluss zum 30. April 2018.

4. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die berichtspflichtigen Segmente der BUWOG Group sind nach regionalen Merkmalen nach dem jeweiligen Belegenheitsort der Liegenschaft gegliedert.

SEGMENTE

in TEUR	Deutschland		Österreich	
	Q1 2018R	Q1 2017/18 ¹⁾	Q1 2018R	Q1 2017/18 ¹⁾
Wohnen	29.604,2	27.658,9	20.293,9	20.229,5
Sonstige Mieterträge	2.179,0	2.076,7	1.479,9	1.756,4
Mieterlöse	31.783,2	29.735,6	21.773,8	21.985,9
Weiterverrechnete Betriebskosten und Fremdverwaltungserlöse	16.360,2	16.116,1	12.456,2	12.061,1
Sonstige Umsatzerlöse	22,4	6,4	14,1	0,3
Umsatzerlöse	48.165,8	45.858,1	34.244,1	34.047,3
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-9.358,5	-9.140,4	-5.292,3	-4.511,1
Aufwendungen für Betriebskosten und Fremdverwaltungen	-15.861,0	-15.224,7	-13.513,3	-12.565,7
Ergebnis aus Asset Management	22.946,3	21.493,0	15.438,5	16.970,5
Erlöse aus Immobilienverkäufen	0,0	111,4	41.814,7	51.842,4
Buchwertabgänge	0,0	-111,4	-41.814,7	-51.842,4
Sonstige Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-1,9	-9,9	-534,5	-351,9
Neubewertung von veräußertem Immobilienvermögen	0,0	22,3	16.790,7	14.448,2
Neubewertung von zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	1.668,3
Ergebnis aus Property Sales	-1,9	12,4	16.256,2	15.764,6
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	20.987,4	20.457,6	29.418,0	60.456,5
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-16.791,3	-15.511,2	-20.738,2	-44.360,1
Sonstige Aufwendungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	-1.588,7	-490,2	-601,8	-611,3
Sonstige Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-3.551,7	-1.094,1	-1.323,8	-1.374,5
Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis aus Property Development	-944,3	3.362,1	6.754,2	14.110,6
Sonstige betriebliche Erträge	199,2	378,7	312,7	179,3
Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-3.122,1	-2.598,2	-774,1	-2.235,6
Operatives Ergebnis	19.077,2	22.648,0	37.987,5	44.789,4
Neubewertung von Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	0,0
Erfassung erhaltener Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstiges Bewertungsergebnis	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	19.077,2	22.648,0	37.987,5	44.789,4
Finanzergebnis				
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)				
Laufende Ertragsteueraufwendungen				
Latente Steuerabgrenzungen				
Konzernergebnis				
Investitionen in langfristiges Segmentvermögen	131.646,5	16.948,0	59.865,1	8.039,5
	31. Juli 2018	30. April 2018 ¹⁾	31. Juli 2018	30. April 2018 ¹⁾
Immobilienvermögen	2.566.085,0	2.476.655,9	1.955.419,7	1.975.620,7
In Bau befindliches Immobilienvermögen	130.141,2	87.521,4	62.116,6	45.840,0
Sonstige Sachanlagen	1.026,5	980,2	4.808,3	4.866,5
Langfristiges Segmentvermögen	2.697.252,7	2.565.157,5	2.022.344,6	2.026.327,2
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	0,0	0,0	0,0	0,0
Immobilienvorräte	107.487,5	110.393,5	204.753,4	166.189,8
Kurzfristiges Segmentvermögen	107.487,5	110.393,5	204.753,4	166.189,8
Segmentvermögen	2.804.740,2	2.675.551,0	2.227.098,0	2.192.517,0

1) Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 2.4).

Summe berichtspflichtige Geschäftssegmente		Holding/Überleitung auf den Konzernabschluss		BUWOG Group	
Q1 2018R	Q1 2017/18 ¹⁾	Q1 2018R	Q1 2017/18	Q1 2018R	Q1 2017/18 ¹⁾
49.898,1	47.888,4	0,0	0,0	49.898,1	47.888,4
3.658,9	3.833,1	0,0	0,0	3.658,9	3.833,1
53.557,0	51.721,5	0,0	0,0	53.557,0	51.721,5
28.816,4	28.177,2	0,0	0,0	28.816,4	28.177,2
36,5	6,7	0,0	0,0	36,5	6,7
82.409,9	79.905,4	0,0	0,0	82.409,9	79.905,4
-14.650,8	-13.651,5	0,0	0,0	-14.650,8	-13.651,5
-29.374,3	-27.790,4	0,0	0,0	-29.374,3	-27.790,4
38.384,8	38.463,5	0,0	0,0	38.384,8	38.463,5
41.814,7	51.953,8	0,0	0,0	41.814,7	51.953,8
-41.814,7	-51.953,8	0,0	0,0	-41.814,7	-51.953,8
-536,4	-361,8	0,0	0,0	-536,4	-361,8
16.790,7	14.470,5	0,0	0,0	16.790,7	14.470,5
0,0	1.668,3	0,0	0,0	0,0	1.668,3
16.254,3	15.777,0	0,0	0,0	16.254,3	15.777,0
50.405,4	80.914,1	0,0	0,0	50.405,4	80.914,1
-37.529,5	-59.871,3	0,0	0,0	-37.529,5	-59.871,4
-2.190,5	-1.101,5	0,2	0,0	-2.190,3	-1.101,4
-4.875,5	-2.468,6	0,0	0,0	-4.875,5	-2.468,6
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
5.809,9	17.472,7	0,2	0,0	5.810,1	17.472,7
511,9	558,0	71,9	117,3	583,8	675,3
-3.896,2	-4.833,8	-10.376,2	-5.915,9	-14.272,4	-10.749,7
57.064,7	67.437,4	-10.304,1	-5.798,6	46.760,6	61.638,8
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
57.064,7	67.437,4	-10.304,1	-5.798,6	46.760,6	61.638,8
				-15.478,5	-22.998,2
				31.282,1	38.640,6
				-7.975,9	-9.990,7
				-584,2	1.107,4
				22.722,0	29.757,3
191.511,6	24.987,5	3.194,8	639,1	194.706,4	25.626,7
31. Juli 2018	30. April 2018 ¹⁾	31. Juli 2018	30. April 2018	31. Juli 2018	30. April 2018 ¹⁾
4.521.504,7	4.452.276,6	0,0	0,0	4.521.504,7	4.452.276,5
192.257,8	133.361,4	0,0	0,0	192.257,8	133.361,5
5.834,8	5.846,7	16.186,6	13.031,6	22.021,4	18.878,3
4.719.597,3	4.591.484,7	16.186,6	13.031,6	4.735.783,9	4.604.516,3
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
312.240,9	276.583,3	0,0	0,0	312.240,9	276.583,3
312.240,9	276.583,3	0,0	0,0	312.240,9	276.583,3
5.031.838,2	4.868.068,0	16.186,6	13.031,6	5.048.024,8	4.881.099,6

5. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

5.1 AUFGLIEDERUNG DER UMSATZERLÖSE GEM. IFRS 15

in TEUR	Deutschland	Deutschland	Österreich	Österreich	Total	Total
	Q1 2018R	Q1 2017/18 ¹⁾	Q1 2018R	Q1 2017/18 ¹⁾	Q1 2018R	Q1 2017/18 ¹⁾
A. Split nach Segmenten und Umsatzerlösen						
1. Erlöse aus Verträgen mit Kunden gem. IFRS 15	37.370,0	36.691,5	83.703,0	124.360,3	121.073,0	161.051,8
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	20.987,4	20.457,6	29.418,0	60.456,5	50.405,4	80.914,1
Erlöse aus Immobilienverkäufen	0,0	111,4	41.814,7	51.842,4	41.814,7	51.953,8
Betriebskostenerlöse	13.463,4	13.419,7	12.456,2	10.593,0	25.919,6	24.012,7
Fremdverwaltungserlöse	2.896,8	2.696,4	0,0	1.468,1	2.896,8	4.164,5
Sonstige Umsatzerlöse	22,4	6,4	14,1	0,3	36,5	6,7
2. Andere Umsatzerlöse	31.783,2	29.735,6	21.773,8	21.985,9	53.557,0	51.721,5
Mieterlöse (IAS 17)	31.783,2	29.735,6	21.773,8	21.985,9	53.557,0	51.721,5
A. Summe	69.153,2	66.427,1	105.476,8	146.346,2	174.630,0	212.773,3
B. Split der Erlöse gem. IFRS 15						
Erlöse aus Verträgen mit Kunden zeitpunktbezogen	111,6	5.802,2	59.518,1	98.718,0	59.629,6	104.520,2
Erlöse aus Verträgen mit Kunden zeitraumbezogen	37.258,4	30.889,3	24.184,9	25.642,3	61.443,4	56.531,6
B. Summe	37.370,0	36.691,5	83.703,0	124.360,3	121.073,0	161.051,8

1) Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 2.4).

Von den Erlösen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten in Höhe von TEUR 50.405,4 (Q1 2017/18: TEUR 80.914,1) wurde ein Betrag von TEUR 17.778,4 (Q1 2017/18: TEUR 52.559,7) zeitpunktbezogen und ein Betrag von TEUR 32.627,0 (Q1 2017/18: TEUR 28.354,4) zeitraumbezogen realisiert. Zusätzlich zu den Erlösen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten werden auch die Betriebskostenerlöse in Höhe von TEUR 25.919,6 (Q1 2017/18: TEUR 24.012,7) und die Fremdverwaltungserlöse in Höhe von TEUR 2.896,8 (Q1 2017/18: TEUR 4.164,5) zeitraumbezogen realisiert.

5.2 AUFWENDUNGEN AUS DEM IMMOBILIENVERMÖGEN

in TEUR	Q1 2018R	Q1 2017/18
Instandhaltungsaufwendungen	-7.310,9	-7.105,5
Aufwendungen aus Asset Management	-2.367,8	-2.403,4
Hauseigentümbetriebskosten	-1.797,5	-1.839,4
Leerstand	-873,9	-727,9
Forderungsabschreibung aus Asset Management	-257,5	-520,5
Sonstiger Aufwand	-2.043,2	-1.054,8
Summe	-14.650,8	-13.651,5

5.3 ERGEBNIS AUS PROPERTY SALES

Das Ergebnis aus Property Sales in Höhe von TEUR 16.254,3 (Q1 2017/18: TEUR 15.777,0) setzt sich aus dem Ergebnis aus Einzelwohnungsverkäufen in Höhe von TEUR 16.350,0 (Q1 2017/18: TEUR 13.817,2), dem Ergebnis aus Blockverkäufen in Höhe von TEUR -95,7 (Q1 2017/18: TEUR 291,5) sowie der Neubewertung von zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen in Höhe von TEUR 0,0 (Q1 2017/18: TEUR 1.668,3) zusammen.

5.4 ERGEBNIS AUS PROPERTY DEVELOPMENT

Durch die Erstanwendung des IFRS 15 (siehe Kapitel 2.1 *Erstmalig angewandte Standards und Interpretationen*) ergeben sich Auswirkungen auf das Ergebnis aus Property Development. Die Vorjahresbeträge wurden entsprechend angepasst (siehe Kapitel 2.4 *Änderung von Vergleichsinformationen*).

Die Abschreibungen auf die Immobilienvorräte betragen in der Berichtsperiode TEUR 0,0 (Q1 2017/18: TEUR 260,1).

5.5 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

in TEUR	Q1 2018R	Q1 2017/18
Erträge aus ausgebuchten Verbindlichkeiten	46,0	36,3
Versicherungsvergütungen	225,0	127,8
Übrige	312,8	511,2
Summe	583,8	675,3

5.6 SONSTIGE NICHT DIREKT ZURECHENBARE AUFWENDUNGEN

in TEUR	Q1 2018R	Q1 2017/18
Personalaufwand	-7.443,5	-4.296,8
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	-2.136,5	-2.218,3
EDV- und Kommunikationsaufwand	-1.100,3	-1.582,8
Werbung und Marketing	-744,2	-487,4
Abschreibungen	-967,9	-789,0
Aufwendungen für Bewertungsgutachten	-145,0	-240,0
Übrige	-1.735,0	-1.135,4
Summe	-14.272,4	-10.749,7

Die Personalaufwendungen bestehen im Wesentlichen aus Löhnen, Gehältern und Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie sonstigen Personalaufwendungen und werden, soweit direkt zurechenbar, auf die einzelnen Geschäftsbereiche (Asset Management, Property Sales und Property Development) verteilt. Die nicht direkt zurechenbaren Personalaufwendungen werden in den Sonstigen nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen ausgewiesen.

Im Personalaufwand sind Aufwendungen für anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen mit Barausgleich in Höhe von TEUR 44,1 aus dem Long-Term-Incentive-Programm 2017 (Q1 2017/18: TEUR 387,2), eine Vorsorge für Abfindungszahlungen des Vorstandsmitglieds Dipl.-Ing. Herwig Teufelsdorfer in Höhe von TEUR 2.160,0 sowie eine Vorsorge für Halteprämien an Mitarbeiter in Höhe von TEUR 867,5 zzgl. Nebenkosten, enthalten.

Die Sonstigen nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen in Höhe von TEUR 14.272,4 (Q1 2017/18: TEUR 10.749,7) enthalten Sachkosten in Höhe von TEUR 680,4 (Q1 2017/18: TEUR 1.706,1) und Personalaufwendungen in Höhe von TEUR 613,1 (Q1 2017/18: TEUR 172,4) für projektbezogene und sonstige nicht wiederkehrende Aufwendungen sowie Aufwendungen für Mitarbeiterveranstaltungen in Höhe von TEUR 0,0 (Q1 2017/18: TEUR 594,3).

5.7 NEUBEWERTUNG VON IMMOBILIENVERMÖGEN

Die Neubewertungsgewinne/-verluste gliedern sich wie folgt:

in TEUR	Immobilienvermögen		In Bau befindliches Immobilienvermögen		Veräußertes und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	
	Q1 2018R	Q1 2017/18	Q1 2018R	Q1 2017/18	Q1 2018R	Q1 2017/18
Aufwertung	0,0	0,0	0,0	0,0	16.790,7	16.138,8
Abwertung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe	0,0	0,0	0,0	0,0	16.790,7	16.138,8

Die Neubewertungsgewinne stellen sich, getrennt nach Ländern, wie folgt dar:

in TEUR	Immobilienvermögen		In Bau befindliches Immobilienvermögen		Veräußertes und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	
	Q1 2018R	Q1 2017/18	Q1 2018R	Q1 2017/18	Q1 2018R	Q1 2017/18
Deutschland	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	22,3
Österreich	0,0	0,0	0,0	0,0	16.790,7	16.116,5
Summe	0,0	0,0	0,0	0,0	16.790,7	16.138,8

Die Neubewertungsverluste stellen sich, getrennt nach Ländern, wie folgt dar:

in TEUR	Immobilienvermögen		In Bau befindliches Immobilienvermögen		Veräußertes und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	
	Q1 2018R	Q1 2017/18	Q1 2018R	Q1 2017/18	Q1 2018R	Q1 2017/18
Deutschland	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Österreich	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Zum Stichtag 31. Juli 2018 erfolgte, wie zum Vorjahresstichtag, keine Bewertung des Immobilienbestands. Die nächste Bewertung durch einen externen, unabhängigen Gutachter ist für den 31. Oktober 2018 vorgesehen.

5.8 FINANZERGEBNIS

in TEUR	Q1 2018R	Q1 2017/18 ¹⁾
Barer Finanzierungsaufwand	-8.152,4	-8.726,9
Kurzfristige Zinsabgrenzungen	-1.827,2	-2.167,9
Ergebnis aus zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzverbindlichkeiten	-3.230,6	-3.976,1
Wandelschuldverschreibungen – Zinszuwachs nach der Effektivzinsmethode	-1,2	-680,5
Sonstiger unbarer Finanzierungsaufwand	-54,9	-20,3
Finanzierungsaufwand	-13.266,3	-15.571,8
Barer Finanzierungsertrag	102,6	9,1
Kurzfristige Zinsabgrenzungen	1,5	13,0
Ergebnis aus zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten sonstigen finanziellen Vermögenswerten	204,4	141,2
Finanzierungsertrag	308,5	163,3
Bewertungsergebnis derivativer Finanzinstrumente:	-1.904,9	-6.908,2
Zinsswaps	-1.904,9	8.425,7
Eingebettete Derivate der Wandelschuldverschreibungen	0,0	-15.333,9
Übrige	-615,8	-681,5
Sonstiges Finanzergebnis	-2.520,7	-7.589,7
Finanzergebnis	-15.478,5	-22.998,2

¹⁾ Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 2.4).

Der bare Finanzierungsaufwand in Höhe von TEUR 8.152,4 (Q1 2017/18: TEUR 8.726,9) setzt sich aus gezahlten Zinsen in Höhe von TEUR 4.601,7 (Q1 2017/18: TEUR 5.179,6), dem Geldabfluss aus derivativen Finanzinstrumenten in Höhe von TEUR 3.318,4 (Q1 2017/18: TEUR 3.371,5) und dem Geldabfluss aus sonstigem kurzfristigem Finanzierungsaufwand in Höhe von TEUR 232,3 (Q1 2017/18: TEUR 175,8) zusammen.

Der bare Finanzierungsertrag in Höhe von TEUR 102,6 (Q1 2017/18: TEUR 9,1) resultiert im Wesentlichen aus erhaltenen Zinsen aus finanziellen Vermögenswerten.

Das im Sonstigen Finanzergebnis ausgewiesene unbare Ergebnis aus der Bewertung von Derivaten ist auf die unterschiedliche Entwicklung der zugrunde liegenden Diskontkurve im ersten Quartal des Rumpfgeschäftsjahres 2018 gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres zurückzuführen.

In der Berichtsperiode angefallene Finanzierungsnebenkosten für laufende Kreditaufnahmen in Höhe von TEUR 0,0 (Q1 2017/18: TEUR 116,6) werden nach der Effektivzinsmethode über die Laufzeit verteilt.

5.9 ERTRAGSTEUERN

Als Ertragsteuern sind sowohl die in den einzelnen Gesellschaften gezahlten oder geschuldeten Steuern vom Einkommen als auch die latenten Steuerabgrenzungen ausgewiesen.

in TEUR	Q1 2018R	Q1 2017/18 ¹⁾
Laufende Ertragsteueraufwendungen	-7.975,9	-9.990,7
Latente Steuerabgrenzungen	-584,2	1.107,4
Summe	-8.560,1	-8.883,3

1) Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 2.4).

5.10 ERGEBNIS JE AKTIE

	Q1 2018R	Q1 2017/18 ¹⁾
Gewichtete Anzahl der Aktien (unverwässert)	124.171.828	107.771.625
Verwässerungseffekt Aktienoptionen	44.624	395.446
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	124.216.452	108.167.071
Konzernergebnis exkl. nicht beherrschende Anteile in EUR (unverwässert)	22.774.800	29.727.000
Konzernergebnis exkl. nicht beherrschende Anteile in EUR (verwässert)	22.774.800	29.727.000
Unverwässertes Ergebnis pro Aktie in EUR	0,18	0,28
Verwässertes Ergebnis pro Aktie in EUR	0,18	0,27

1) Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 2.4).

Bei der Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie waren im laufenden Jahr und im Vorjahr keine Verwässerungseffekte für die Wandelschuldverschreibungen zu berücksichtigen. Im Vorjahr hätten diese Effekte zu einem höheren Gewinn je Aktie geführt. Verwässerungseffekte sind nur dann zu berücksichtigen, wenn diese zu einem geringeren Gewinn oder einem höheren Verlust je Aktie führen.

6. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

6.1 IMMOBILIENVERMÖGEN UND IN BAU BEFINDLICHES IMMOBILIENVERMÖGEN

Die Entwicklung der beizulegenden Zeitwerte des Immobilienvermögens und des in Bau befindlichen Immobilienvermögens stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	Immobilienvermögen	In Bau befindliches Immobilienvermögen
Stand 1. Mai 2018	4.452.276,5	133.361,5
Zugänge	145.847,7	45.547,8
Abgänge	-41.814,7	0,0
Neubewertung	16.790,7	0,0
Umbuchungen	-51.595,5	13.348,5
Umgliederung IFRS 5	0,0	0,0
Stand 31. Juli 2018	4.521.504,7	192.257,8

Die Zugänge zum Immobilienvermögen setzen sich aus Modernisierung (CAPEX) in Höhe von TEUR 14.423,4 (Q1 2017/18: TEUR 9.752,9) und sonstigen Zugängen in Höhe von TEUR 131.424,3 (Q1 2017/18: TEUR 4.644,2) zusammen.

Die Umbuchungen betreffen Umgliederungen vom Immobilienvermögen in in Bau befindliches Immobilienvermögen sowie Umgliederungen zu den Immobilienvorräten.

6.2 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE FORDERUNGEN

in TEUR	31. Juli 2018	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 1 Jahr	30. April 2018
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				
Mietforderungen	4.250,5	4.250,5	0,0	5.329,8
Übrige	3.399,0	3.399,0	0,0	4.766,4
Summe Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.649,5	7.649,5	0,0	10.096,2
Forderungen aus gemeinschaftlichen Tätigkeiten				
	377,0	377,0	0,0	327,5
Sonstige finanzielle Forderungen				
Liquide Mittel gesperrt	75.041,3	75.041,3	0,0	68.013,2
Offene Kaufpreisforderungen aus Immobilienverkäufen	79.387,2	79.387,2	0,0	56.757,4
Zeitwert positiver derivativer Finanzinstrumente	0,0	0,0	0,0	6,0
Übrige	7.897,3	6.146,8	1.750,5	7.247,5
Summe sonstige finanzielle Forderungen	162.325,8	160.575,3	1.750,5	132.024,1
Sonstige nichtfinanzielle Forderungen				
Finanzamt	12.296,1	12.296,1	0,0	9.396,2
Geleistete Anzahlungen Grundstückskäufe	7.458,4	0,0	7.458,4	77.482,7
Abgrenzung Grundsteuer	2.527,9	2.527,9	0,0	3.964,2
Übrige	8.931,8	8.931,8	0,0	7.054,7
Summe sonstige nichtfinanzielle Forderungen	31.214,2	23.755,8	7.458,4	97.897,8
Summe	201.566,5	192.357,6	9.208,9	240.345,6

6.3 VERTRAGLICHE VERMÖGENSWERTE

in TEUR	31. Juli 2018	30. April 2018	1. Mai 2017
Forderung aus der zeitraumbezogenen Umsatzrealisierung Development	129.575,3	132.027,7	48.288,9
darauf erhaltene Anzahlungen	-43.610,0	-27.686,1	-23.031,1
Vertragserrichtungskosten	988,8	1.004,5	401,4
Summe Vertragliche Vermögenswerte	86.954,1	105.346,1	25.659,2

6.4 EIGENKAPITAL

Gemäß dem Beschluss des Vorstands vom 15. Mai 2017 und vom 2. Juni 2017 und der Zustimmung des Aufsichtsrates vom 15. Mai 2017 und vom 2. Juni 2017 wurde die Erhöhung des Grundkapitals aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 7. März 2014 (genehmigtes Kapital) von EUR 99.773.479 um EUR 12.471.685 durchgeführt. Diese Kapitalerhöhung wurde am 3. Juni 2017 im Firmenbuch eingetragen. Nach der Durchführung der Kapitalerhöhung war das Grundkapital in 112.245.164 Stück nennwertlose Stückaktien zerlegt. Der Ausgabebetrag je Aktie lag bei EUR 24,50. Die Transaktionskosten in Höhe von TEUR 9.336,1 abzüglich des Steuervorteils von TEUR 2.334,0, somit zusammen TEUR 7.002,1, wurden mit den Kapitalrücklagen verrechnet.

Mit Wandlungserklärung vom 16. April 2018 hat Vonovia SE Wandelschuldverschreibungen im Nominale von EUR 298.800.000 der BUWOG AG in Aktien gewandelt. Damit hat sich per 17. April 2018 die Anzahl der bestehenden Aktien der BUWOG AG um 11.904.382 Stück Aktien auf insgesamt 124.149.546 Stück Aktien erhöht.

Mit Wirkung vom 29. Mai 2018 wurden 32.030 Stück neue BUWOG-Aktien (aufgrund einer weiteren Wandlung aus der Wandelschuldverschreibung 2016-2021) ausgegeben, damit hat sich per 29. Mai 2018 die Anzahl der ausgegebenen Aktien der BUWOG AG um 32.030 Stück Aktien auf insgesamt 124.181.576 Stück Aktien erhöht. Das entspricht einer gleichlautenden Erhöhung des Grundkapitals um EUR 32.030,00 auf EUR 124.181.576,00.

Im Rahmen des Verkaufs von Anteilen an den in Kapitel 3.3 *Strukturveränderungen* verzeichneten Tochterunternehmen sind dem Konzern Kaufpreise in Höhe von TEUR 16.241,8 zugeflossen. Nach Einstellung von TEUR 3.270,7 in die nicht beherrschenden Anteile wurden TEUR 12.971,1 den Kapitalrücklagen zugeführt.

6.5 VERBINDLICHKEITEN AUS WANDELSCHULDVERSCHREIBUNGEN

Die folgende Tabelle zeigt die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen:

in TEUR	31. Juli 2018	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr
Wandelschuldverschreibungen 2016 - 2021	194,3	194,3

Die BUWOG AG hat am 6. September 2016 nichtnachrangige, unbesicherte Wandelschuldverschreibungen (ISIN: AT0000A1NQH2) mit einer Laufzeit bis 2021 in einem Gesamtnennbetrag von EUR 300 Mio. bei einer Stückelung von EUR 100.000,00 begeben. Die Bezugsrechte der Aktionäre der BUWOG wurden ausgeschlossen. Die Wandelschuldverschreibungen waren anfänglich in 9.554.140 nennwertlose Inhaberaktien bzw. rund 9,58% des damals ausstehenden Aktienkapitals der BUWOG wandelbar. Im Rahmen des Bookbuilding-Verfahrens wurde festgelegt, dass die anfängliche Wandlungsprämie 35% über dem Referenzpreis von EUR 23,2592 liegt und dass keine Zinszahlungen erfolgen. Der anfängliche Wandlungspreis beträgt damit EUR 31,40. Die Wandelschuldverschreibungen haben eine Laufzeit von fünf Jahren und werden zu 100% ihres Nennbetrags begeben und zurückgezahlt. Bestandteil der Bedingungen ist eine Cash-Settlement-Option zugunsten der BUWOG AG.

Nach der Wandlung in Aktien der BUWOG AG (siehe Kapitel 6.4 *Eigenkapital*) sind zum Berichtsstichtag noch zwei Wandelschuldverschreibungen im Nominale von EUR 200.000,00 ausständig.

Die Überleitung vom Nennbetrag der Wandelschuldverschreibungen auf den Buchwert stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	
Ausgabebetrag aus Wandelschuldverschreibungen 2016 - 2021	300.000,0
Transaktionskosten	-3.037,5
Abspaltung der eingebetteten Derivate	-10.691,2
Nettobetrag	286.271,3
Zinszuwachs nach der Effektivzinsmethode	1.716,2
Buchwert am 30. April 2017	287.987,5
Zinszuwachs nach der Effektivzinsmethode	2.605,3
Aufstockung gewandelte Wandelschuldverschreibung auf Nominale	9.370,0
Wandlung in Aktien der BUWOG AG	-298.800,0
Buchwert am 30. April 2018	1.162,8
Zinszuwachs nach der Effektivzinsmethode	1,2
Aufstockung gewandelte Wandelschuldverschreibung auf Nominale	30,3
Wandlung in Aktien der BUWOG AG	-1.000,0
Buchwert am 31. Juli 2018	194,3

6.6 FINANZVERBINDLICHKEITEN

Nachfolgende Tabelle zeigt die Zusammensetzung und die Restlaufzeiten der Finanzverbindlichkeiten zum Bilanzstichtag:

in TEUR	31. Juli 2018	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	30. April 2018 ¹⁾
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.484.597,6	94.373,5	272.367,8	1.117.856,3	1.457.150,5
Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften	348.422,7	11.112,4	65.469,9	271.840,4	354.827,4
Summe	1.833.020,3	105.485,9	337.837,7	1.389.696,7	1.811.977,9

1) Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 2.4).

Zum 31. Juli 2018 sind Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einem Buchwert von TEUR 1.383.504,6 (30. April 2018: TEUR 1.367.122,2) und Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften mit einem Buchwert von TEUR 337.983,8 (30. April 2018: TEUR 340.003,8) grundbücherlich besichert.

Der per 30. April 2018 bestehende Bruch der Information Covenants wurde in Q1 2018R behoben und die zum 30. April 2018 vorgenommene Umgliederung von den langfristigen auf kurzfristige Finanzverbindlichkeiten wurde zum 31. Juli 2018 rückgängig gemacht. Eine tatsächliche Fälligkeitstellung der betroffenen Darlehen ist nie erfolgt.

Die wesentlichen Konditionen der Finanzverbindlichkeiten zum 31. Juli 2018 stellen sich wie folgt dar:

KONDITIONEN FINANZVERBINDLICHKEITEN

	Währung	Verzinsung fix/variabel	Durchschnittszinssatz	Restschuld Nominalwert in TEUR	Bilanz in TEUR
	EUR	fix	1,75%	411.438,7	
	EUR	variabel	1,06%	1.109.574,3	
Summe Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				1.521.013,0	1.484.597,6
Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften	EUR	fix	1,74%	398.893,1	348.422,7
Gesamtsumme					1.833.020,3

6.7 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

in TEUR	31. Juli 2018	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 1 Jahr	30. April 2018 ¹⁾
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.083,6	9.855,3	228,3	20.411,0
Verbindlichkeiten aus gemeinschaftlichen Tätigkeiten	207,1	207,1	0,0	131,8
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten				
Zeitwert negativer derivativer Finanzinstrumente:	45.993,5	33,0	45.960,5	44.259,3
Zinsswaps	45.960,5	0,0	45.960,5	44.061,5
Eingebettete Derivate der Wandelschuldverschreibungen	33,0	33,0	0,0	197,8
Hausverwaltung	16.714,5	16.714,5	0,0	15.957,0
Kautionen	31.564,6	31.564,6	0,0	30.535,5
Erhaltene Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge	40.382,4	4.040,1	36.342,3	40.015,4
Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Anteilskauf)	5.381,2	5.381,2	0,0	5.381,2
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsbeiträgen	105.244,6	98.461,9	6.782,7	106.228,0
Übrige	108.053,1	77.805,1	30.248,0	124.551,6
Summe sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	353.333,9	234.000,4	119.333,5	366.928,0
Sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten				
Finanzamt und andere Abgabenbehörden	7.913,3	7.913,3	0,0	8.978,5
Erhaltene Anzahlungen Wohnungsverkäufe	158,0	158,0	0,0	348,0
Erhaltene Miet- und Betriebskostenvorauszahlungen	254,2	254,2	0,0	58,8
Übrige	111,1	111,1	0,0	159,2
Summe sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten	8.436,6	8.436,6	0,0	9.544,5
Summe	372.061,2	252.499,4	119.561,8	397.015,3

1) Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 2.4).

6.8 VERÄNDERUNGEN DER VERBINDLICHKEITEN AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT

in TEUR	Langfristige Finanz- verbindlichkeiten	Kurzfristige Finanz- verbindlichkeiten	Verbindlichkeiten aus Wandelschuld- verschreibungen	Summe Verbindlichkeiten aus Finanzierungstätigkeit
Buchwert zum 30. April 2018	1.069.361,9	742.616,0	1.162,8	1.813.140,7
Veränderungen durch Cashflows	30.998,7	-29.572,5	0,0	1.426,2
Geldzufluss	40.698,1	19.460,7	0,0	60.158,8
Geldabfluss	-9.699,4	-49.033,2	0,0	-58.732,6
Nicht zahlungswirksame Veränderungen	627.173,8	-607.557,6	-968,5	18.647,7
Umbuchungen ¹⁾	627.874,7	-627.874,7	0,0	0,0
Zinszuwachs nach der Effektivzinsmethode	2.869,4	336,9	1,2	3.207,5
Aufstockung gewandelte Wandelschuld- verschreibung auf Nominale	0,0	0,0	30,3	30,3
Wandlung in Aktien der BUWOG AG	0,0	0,0	-1.000,0	-1.000,0
Veränderungen aus dem Erwerb von Tochtergesellschaften	0,0	18.535,7	0,0	18.535,7
Sonstige Veränderungen	-3.570,3	1.444,5	0,0	-2.125,8
Buchwert zum 31. Juli 2018	1.727.534,4	105.485,9	194,3	1.833.214,6

1) Die per 30. April 2018 wegen des Bruches eines Information Covenants vorgenommene Umbuchung wurde aufgrund der Heilung in Q1 2018R rückgängig gemacht.

Bei den derivativen Finanzinstrumenten gab es keine Geldzuflüsse, sondern nur die in der Geldflussrechnung ausgewiesenen Geldabflüsse.

6.9 ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

6.9.1 Klassen und Bewertungskategorien von Finanzinstrumenten

in TEUR

AKTIVA	Buchwert finanzielle Vermögenswerte 31. Juli 2018	Buchwert nicht unter IFRS 9 fallend 31. Juli 2018	Buchwert gesamt 31. Juli 2018	Beizulegender Zeitwert gesamt 31. Juli 2018	Buchwert gesamt 30. April 2018 ¹⁾	Beizulegender Zeitwert gesamt 30. April 2018
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	170.352,3	31.214,2	201.566,5	201.566,5	240.345,6	240.345,6
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.649,5	0,0	7.649,5	7.649,5	10.096,2	10.096,2
Forderungen aus gemeinschaftlichen Tätigkeiten	377,0	0,0	377,0	377,0	327,5	327,5
Derivate	0,0	0,0	0,0	0,0	6,0	6,0
Sonstige Forderungen	162.325,8	31.214,2	193.540,0	193.540,0	229.915,9	229.915,9
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	12.863,3	0,0	12.863,3	15.414,8	13.463,1	16.066,8
Wertpapiere und Anteile	8,7	0,0	8,7	8,7	8,7	8,7
Ausleihungen	12.854,6	0,0	12.854,6	15.406,1	13.454,4	16.058,1
Liquide Mittel	154.017,4	0,0	154.017,4	154.017,4	219.260,4	219.260,4
SUMME AKTIVA	337.233,0	31.214,2	368.447,2	370.998,7	473.069,1	475.672,8

in TEUR

PASSIVA	Buchwert finanzielle Vermögenswerte 31. Juli 2018	Buchwert nicht unter IFRS 9 fallend 31. Juli 2018	Buchwert gesamt 31. Juli 2018	Beizulegender Zeitwert gesamt 31. Juli 2018	Buchwert gesamt 30. April 2018 ¹⁾	Beizulegender Zeitwert gesamt 30. April 2018
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen	194,3	0,0	194,3	194,3	1.162,8	1.188,1
Finanzverbindlichkeiten	1.833.020,3	0,0	1.833.020,3	1.941.720,5	1.811.977,9	1.914.883,3
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.484.597,6	0,0	1.484.597,6	1.530.721,4	1.457.150,5	1.499.291,0
Übrige Finanzverbindlichkeiten	348.422,7	0,0	348.422,7	410.999,1	354.827,4	415.592,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	363.624,6	8.436,6	372.061,2	372.061,2	397.015,3	397.015,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.083,6	0,0	10.083,6	10.083,6	20.411,0	20.411,0
Verbindlichkeiten aus gemeinschaftlichen Tätigkeiten	207,1	0,0	207,1	207,1	131,8	131,8
Derivate	45.993,5	0,0	45.993,5	45.993,5	44.259,3	44.259,3
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	307.340,4	8.436,6	315.777,0	315.777,0	332.213,2	332.213,2
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
SUMME PASSIVA	2.196.839,2	8.436,6	2.205.275,8	2.313.976,0	2.210.156,0	2.313.086,7

1) Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 2.4).

Die beizulegenden Zeitwerte (Fair Values) werden auf Grundlage anerkannter Bewertungsmethoden ermittelt. Wir verweisen auf die im Konzernabschluss zum 30. April 2018 enthaltenen Angaben.

Die untenstehende Tabelle zeigt für jede Klasse von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten die ursprüngliche Bewertungskategorie gemäß IAS 39 und die Bewertungskategorie gemäß IFRS 9 sowie die Buchwerte zum 30. April 2018 gemäß IAS 39 und IFRS 9.

in TEUR

AKTIVA	Bewertungskategorie gemäß IAS 39	Bewertungskategorie gemäß IFRS 9	Buchwert gemäß IAS 39 30. April 2018	Buchwert gemäß IFRS 9 30. April 2018
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen			142.447,8	142.447,8
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	L&R	AC	10.096,2	10.096,2
Forderungen aus gemeinschaftlichen Tätigkeiten	L&R	AC	327,5	327,5
Derivate	HFT	FA@FV/P&L	6,0	6,0
Sonstige Forderungen	L&R	AC	132.018,1	132.018,1
Sonstige finanzielle Vermögenswerte			13.640,5	13.463,1
Wertpapiere und Anteile	AFS	FA@FV/P&L	8,7	8,7
Ausleihungen	FA@FV/P&L; L&R	AC	13.631,8	13.454,4
Liquide Mittel	L&R	AC	219.260,4	219.260,4
SUMME AKTIVA			375.348,7	375.171,3

in TEUR

PASSIVA	Bewertungskategorie gemäß IAS 39	Bewertungskategorie gemäß IFRS 9	Buchwert gemäß IAS 39 30. April 2018	Buchwert gemäß IFRS 9 30. April 2018
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen	FLAC	FLAC	1.162,8	1.162,8
Finanzverbindlichkeiten			1.888.283,7	1.811.977,9
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	FL@FV/P&L; FLAC	FLAC	1.475.669,8	1.457.150,5
Übrige Finanzverbindlichkeiten	FL@FV/P&L; FLAC	FLAC	412.613,9	354.827,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten			389.744,2	387.470,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	FLAC	20.411,0	20.411,0
Verbindlichkeiten aus gemeinschaftlichen Tätigkeiten	FLAC	FLAC	131,8	131,8
Derivate	HFT	FL@FV/P&L	44.259,3	44.259,3
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	FLAC	324.942,1	322.668,7
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	FLAC	FLAC	0,0	0,0
SUMME PASSIVA			2.279.190,7	2.200.611,5

AC: financial assets measured at amortised cost/zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte

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

FLAC: financial liabilities measured at amortised cost/zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten

6.9.2 Hierarchie der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten

in TEUR

31. Juli 2018	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Gesamt
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere und Anteile	0,0	0,0	8,7	8,7
Zu Handelszwecken gehalten				
Derivative Finanzinstrumente	0,0	45.993,5	0,0	45.993,5

Hierarchie der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten - Vorjahr

in TEUR

30. April 2018	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Gesamt¹⁾
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere und Anteile	0,0	0,0	8,7	8,7
Zu Handelszwecken gehalten				
Derivative Finanzinstrumente	0,0	44.253,3	0,0	44.253,3

1) Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 2.4).

Eine Überleitungsrechnung von den Eröffnungs- zu den Schlusswerten zum 31. Juli 2018 von Finanzinstrumenten, die nach Stufe 3 bewertet werden, stellt sich wie folgt dar:

ÜBERLEITUNGSRECHNUNG FINANZINSTRUMENTE

in TEUR

Wertpapiere und Anteile

Stand am 1. Mai 2017	190,3
Zu-/Abgänge	-181,6
Stand am 30. April 2018	8,7
Stand am 1. Mai 2018	8,7
Zu-/Abgänge	0,0
Stand am 31. Juli 2018	8,7

Bewertungsverfahren und Inputfaktoren bei der Ermittlung beizulegender Zeitwerte von Finanzinstrumenten:

Stufe	Finanzinstrumente	Bewertungsverfahren	Wesentliche Inputfaktoren
2	Derivate (Zinsswaps)	kapitalwertorientierte Verfahren	am Markt beobachtbare Zinskurven, Ausfallswahrscheinlichkeiten, Ausfallsquoten, Aushaftung zum Ausfallszeitpunkt
2	Eingebettete Derivate der Wandelschuldverschreibungen	kapitalwertorientierte Verfahren	am Markt beobachtbare Zinskurven, Ausfallswahrscheinlichkeiten, Ausfallsquoten, Aushaftung zum Ausfallszeitpunkt, Marktpreis der Wandelschuldverschreibungen

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 Euro-Zinskurve, 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 Zinsswaps 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 Derivatsabschlüsse 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 externem Rating) herangezogen. In der Bemessungshierarchie für beizulegende Zeitwerte entsprechen diese Inputfaktoren der Stufe 1 und 2.

Sind die beizulegenden Zeitwerte der Zinsswaps negativ, stellen sie eine Verbindlichkeit für die BUWOG Group dar, und somit wird eine DVA-Ermittlung für diese Verbindlichkeit vorgenommen. Die eigene Ausfallswahrscheinlichkeit wird mittels der Bloomberg-Funktion DRISK 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 auf Basis des CDS-Modells auf die unterschiedlichen Laufzeiten aliquotiert und kann somit laufzeitkongruent verwendet werden. Da die für die Ermittlung des CDS-Spreads herangezogenen signifikanten Inputparameter am Markt beobachtbar sind, werden die Zinsswaps der Stufe 2 der Bemessungshierarchie zugeordnet.

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.

Die Bewertung der in die Wandelschuldverschreibungen eingebetteten Derivate erfolgt auf Basis der verfügbaren Marktnotierungen für die Wandelschuldverschreibungen. Der beizulegende Zeitwert dieser Derivate wird als Differenz zwischen den notierten Preisen für die Wandelschuldverschreibungen und dem rechnerisch ermittelten beizulegenden Zeitwert des Grundgeschäfts (Anleihe) ermittelt. Der beizulegende Zeitwert des Grundgeschäfts errechnet sich als Barwert der Tilgung. Zusätzlich wird der auf dieser Basis ermittelte beizulegende Zeitwert der Derivate durch ein Optionspreismodell validiert.

Bei der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten 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.

Die folgende Tabelle zeigt Marktwerte und Konditionen sämtlicher zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos erworbener und zum 31. Juli 2018 bestehender derivativer Finanzinstrumente:

DERIVATE/ZINSSWAPS

	Variablen Element	Beizulegender Zeitwert 31. Juli 2018 in EUR	Referenzwert 31. Juli 2018 in EUR	Fixierter Zinssatz in %	Laufzeitende
Zinssatz von 0,5% bis 3%					
Zinsswap (Helaba)	3-M-Euribor	-106.987	8.331.480	0,63	30. April 2024
Zinsswap (Berlin Hyp)	3-M-Euribor	-110.346	5.276.720	0,69	30. April 2024
Zinsswap (Berlin Hyp)	3-M-Euribor	-3.659.967	182.710.780	0,72	30. April 2024
Zinsswap (Helaba)	3-M-Euribor	-3.623.884	179.656.020	0,72	30. April 2024
Zinsswap (UniCredit Bank Austria)	3-M-Euribor	-2.413.024	100.590.000	0,84	28. Februar 2025
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-2.489.813	127.912.500	0,99	2. Jänner 2025
Zinsswap (UniCredit Bank)	3-M-Euribor	-465.193	15.769.200	1,03	30. April 2021
Zinsswap (UniCredit Bank)	3-M-Euribor	-1.232.247	28.911.900	1,17	31. Jänner 2023
Zinsswap (Deka Bank)	3-M-Euribor	-159.319	3.522.000	1,39	31. Dezember 2021
Zinsswap (Deka Bank)	3-M-Euribor	-882.489	19.506.000	1,39	31. Dezember 2021
Zinsswap (UniCredit Bank)	3-M-Euribor	-1.129.695	12.548.400	2,13	29. September 2023
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-2.443.154	18.500.000	2,50	31. Dezember 2036
Zinsswap (UniCredit Bank Austria)	6-M-Euribor	-3.441.797	24.662.484	2,51	28. November 2036
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-2.561.488	20.552.070	2,51	28. November 2036
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-3.155.683	24.662.484	2,54	30. November 2036
Zinsswap (BAWAG)	6-M-Euribor	-1.258.052	9.375.000	2,85	31. Dezember 2030
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-2.848.766	14.108.000	2,99	30. September 2039
Anzahl Derivate: 17		-31.981.904	796.595.038		
Zinssatz von 3% bis 4,5%					
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-1.355.459	7.363.000	3,01	30. September 2039
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-3.349.588	22.102.000	3,09	30. September 2031
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-5.982.892	42.119.000	3,11	30. September 2031
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-3.290.609	23.166.000	3,11	30. September 2031
Anzahl Derivate: 4		-13.978.548	94.750.000		
Summe Derivate: 21		-45.960.452	891.345.038	1,32	

7. BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Mag. Vitus Eckert, Mitglied des Aufsichtsrats der Vonovia SE, ist Gesellschafter der Rechtsanwaltskanzlei Eckert Fries Prokopp Rechtsanwälte GmbH, Baden bei Wien. Die Rechtsanwaltskanzlei hat für Rechtsberatung von Gesellschaften der BUWOG Group im ersten Quartal des Rumpfgeschäftsjahres 2018 keine Leistungen verrechnet. Die mit der Kanzlei vereinbarten Honorarkonditionen, insbesondere Stundensätze, sind marktüblich.

Die BUWOG Group erbringt Managementdienstleistungen für Serone International Ltd. Mag. Vitus Eckert, Mitglied des Aufsichtsrats der Vonovia SE, hat eine Organfunktion bei Serone International Ltd. Die Konditionen der Leistungen sind marktüblich.

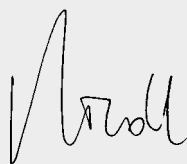
Ein Aufsichtsratsmitglied ist Mieter einer Wohnung der BUWOG Group. Ein Vorstandsmitglied hat im ersten Quartal des Rumpfgeschäftsjahres 2018 eine Wohnung der BUWOG Group gekauft. Die Konditionen sind marktüblich.

8. EREIGNISSE NACH DEM STICHTAG 31. JULI 2018

Nach dem Bilanzstichtag gab es keine Vorgänge von besonderer Bedeutung, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns hatten.

Wien, am 25. September 2018

Der Vorstand der BUWOG AG



Mag. Daniel Riedl
CEO



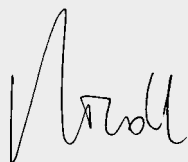
DI Herwig Teufelsdorfer
COO

ERKLÄRUNG DES VORSTANDS

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den Regelungen für Zwischenberichte in den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellte Konzern-Zwischenabschluss zum 31. Juli 2018 ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzern-Zwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich der Geschäftsergebnisse und die Lage der BUWOG Group während des ersten Quartals des Geschäftsjahres so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der BUWOG Group im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

Wien, am 25. September 2018

Der Vorstand der BUWOG AG



Mag. Daniel Riedl
CEO



DI Herwig Teufelsdorfer
COO

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

Erstellt mit ns.publish von Multimedia Solutions AG, Zürich

Fotos

Cover: Martin Stöbich
Seite 5: PHOTO SIMONIS
Seite 16, 44: BUWOG Group
Seite 20: BUWOG Group, Claudia Hechtenberg
Seite 22: 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.

Die in diesem Bericht bereitgestellten Materialien können Aussagen enthalten, die sich auf unseren künftigen Geschäftsverlauf und künftige finanzielle Leistungen sowie auf künftige BUWOG betreffende Vorgänge oder Entwicklungen beziehen und zukunftsgerichtete Aussagen darstellen. Diese Aussagen sind erkennbar an Formulierungen wie „erwarten“, „wollen“, „antizipieren“, „beabsichtigen“, „planen“, „glauben“, „anstreben“, „einschätzen“, „werden“ und „vorhersagen“, „ins Auge fassen“ oder an ähnlichen Begriffen. Des Weiteren können von Zeit zu Zeit unsere Vertreter zukunftsgerichtete Aussagen mündlich machen. Solche Aussagen beruhen auf den gegenwärtigen Erwartungen und bestimmten Annahmen des BUWOG-Managements, von denen zahlreiche außerhalb des Einflussbereichs von BUWOG liegen. Sie unterliegen daher einer Vielzahl von Risiken, Ungewissheiten und Faktoren, die in Veröffentlichungen – insbesondere im Abschnitt Risiken des Geschäftsberichts – beschrieben werden, sich aber nicht auf solche beschränken. Sollten sich eines oder mehrere dieser Risiken oder Ungewissheiten realisieren oder sollte es sich erweisen, dass die zugrunde liegenden Erwartungen nicht eintreten beziehungsweise Annahmen nicht korrekt waren, können die tatsächlichen Ergebnisse, Leistungen und Erfolge von BUWOG (sowohl negativ als auch positiv) wesentlich von denjenigen Ergebnissen abweichen, die ausdrücklich oder implizit in der zukunftsgerichteten Aussage genannt worden sind. BUWOG übernimmt keine Verpflichtung und beabsichtigt auch nicht, diese zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren oder bei einer anderen als der erwarteten Entwicklung zu korrigieren.