

BERICHT ZUM 1. HALBJAHR 2016/17

1. Mai 2016 bis 31. Oktober 2016

Erfolgreicher Geschäftsverlauf

- Anstieg des Recurring FFO (sechs Monate) gegenüber Vorjahresperiode um 18,6% auf EUR 57,6 Mio.
- Starkes Neubewertungsergebnis von EUR 173,8 Mio.
- Anstieg des EPRA NAV je Aktie um 6,3% auf 21,45 EUR
- Erfolgreiche Platzierung der Wandelanleihe in Höhe von EUR 300 Mio. zu einem Zinssatz von 0,00%
- Reduzierung der Durchschnittsverzinsung der Finanzverbindlichkeiten auf 1,91% bei einem LTV von nur noch 46,4%
- Prognose Recurring FFO für das Geschäftsjahr 2016/17 unverändert bei mindestens EUR 108 Mio.

Profitables Immobilienportfolio sowie starke Development-Pipeline

- Steigerung der monatlichen Nettokaltmiete um 3,6% auf EUR 5,09 pro m²
- Anstieg des Fair Value der Bestandsimmobilien auf rund EUR 3,9 Mrd.
- Erfolgreicher Ausbau der Property-Development-Pipeline auf 8.991 Einheiten mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 2,5 Mrd.



INHALT

VORWORT DES VORSTANDS	4
DIE BUWOG GROUP IM ÜBERBLICK	6
HIGHLIGHTS 1. HALBJAHR 2016/17	8
ASSET MANAGEMENT	10
PROPERTY SALES	18
PROPERTY DEVELOPMENT	20
INVESTOR RELATIONS	25
KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT	29
KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS	48
ERKLÄRUNG DES VORSTANDS	76

KENNZAHLEN BUWOG GROUP

ERGEBNISKENNZAHLEN		H1 2016/17	H1 2015/16 ¹⁾	Veränderung
Nettokaltmiete	in EUR Mio.	104,4	99,1	5,3%
Ergebnis aus Asset Management	in EUR Mio.	78,5	74,1	6,0%
Ergebnis aus Property Sales	in EUR Mio.	25,5	20,6	23,5%
Ergebnis aus Property Development	in EUR Mio.	2,1	1,7	23,5%
EBITDA ²⁾	in EUR Mio.	86,4	85,0	1,7%
Neubewertungsergebnis Immobilienvermögen	in EUR Mio.	173,8	108,9	59,5%
Finanzergebnis ³⁾	in EUR Mio.	-84,9	30,0	>-100,0%
EBT	in EUR Mio.	179,2	225,0	-20,3%
Konzernergebnis	in EUR Mio.	146,2	177,4	-17,6%
Konzernergebnis je Aktie ⁴⁾	in EUR	1,43	1,77	-18,8%
FFO	in EUR Mio.	37,0	30,4	21,8%
Recurring FFO	in EUR Mio.	57,6	48,6	18,6%
Recurring FFO je Aktie ⁵⁾	in EUR	0,58	0,49	18,4%
Total FFO	in EUR Mio.	57,7	51,2	12,6%
AFFO	in EUR Mio.	41,1	37,3	10,2%

VERMÖGENS- UND FINANZKENNZAHLEN		31. Oktober 2016	30. April 2016	Veränderung
Bilanzsumme	in EUR Mio.	4.912,9	4.444,1	10,5%
Eigenkapitalquote	in %	36,1%	38,3%	-2,2 PP
Liquide Mittel	in EUR Mio.	301,3	82,5	>100,0%
Netto-Finanzverbindlichkeiten	in EUR Mio.	2.070,0	1.970,1	5,1%
Loan to Value (LTV)	in %	46,4%	47,6%	-1,2 PP
EPRA Net Asset Value	in EUR Mio.	2.139,9	2.013,2	6,3%
Ø Verzinsung Finanzverbindlichkeiten	in %	1,91%	2,19%	-0,28 PP
Ø Laufzeit Finanzverbindlichkeiten	Jahre	11,9	15,9	-4,0

AKTIENKENNZAHLEN		31. Oktober 2016	30. April 2016	Veränderung
Kurs der Aktie	in EUR	22,02	18,38	19,8%
Ausgegebene Aktien zum Stichtag (exkl. eigene Aktien)	Stück	99.773.479	99.773.479	0,0%
Marktkapitalisierung	in EUR Mio.	2.197,0	1.833,8	19,8%
Streubesitz ⁵⁾	in %	90%	71%	19 PP
EPRA Net Asset Value je Aktie ⁴⁾	in EUR	21,45	20,18	6,3%

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

1) Die Vergleichszahlen wurden teilweise 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 das unbare Ergebnis aus der erfolgswirksamen Fair-Value-Bewertung der Finanzverbindlichkeiten (EUR -32,8 Mio.) und Derivate (EUR -7,7 Mio.).

4) Basis Ergebniskennzahlen: 99.773.479 Aktien (Vorjahr: 99.613.479) jeweils gewichtet. Basis Vermögenskennzahl: 99.773.479 Aktien (Vorjahr: 99.773.479) jeweils Stichtag

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

KENNZAHLEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

ASSET MANAGEMENT (BESTANDSIMMOBILIEN)		31. Oktober 2016	30. April 2016	Veränderung
Anzahl der Bestandseinheiten	Stück	50.803	51.058	-0,5%
Deutschland	Stück	27.058	27.072	-0,1%
Österreich	Stück	23.745	23.986	-1,0%
Gesamtnutzfläche ¹⁾	in m ²	3.513.324	3.532.273	-0,5%
Deutschland	in m ²	1.684.313	1.684.879	-0,0%
Österreich	in m ²	1.829.010	1.847.394	-1,0%
Annualisierte Nettokaltmiete ²⁾	in EUR Mio.	207	201	2,9%
Deutschland	in EUR Mio.	114	112	1,6%
Österreich	in EUR Mio.	93	89	4,6%
Monatliche Nettokaltmiete ²⁾	in EUR pro m ²	5,09	4,92	3,6%
Deutschland	in EUR pro m ²	5,78	5,68	1,8%
Österreich	in EUR pro m ²	4,45	4,20	5,8%
Entwicklung Nettokaltmiete - like for like ³⁾	in %	4,4%	1,6%	2,8 PP
Deutschland - like for like	in %	2,7%	2,7%	0,0 PP
Österreich - like for like	in %	6,6%	0,3%	6,3 PP
Leerstand ⁴⁾	in %	3,5%	3,4%	0,1 PP
Deutschland	in %	2,2%	2,1%	0,1 PP
Österreich	in %	4,8%	4,7%	0,1 PP
Fair Value ⁵⁾	in EUR Mio.	3.891	3.716	4,7%
Deutschland	in EUR Mio.	1.820	1.651	10,2%
Österreich	in EUR Mio.	2.070	2.065	0,2%
Fair Value ⁵⁾	in EUR pro m ²	1.107	1.052	5,3%
Deutschland	in EUR pro m ²	1.081	980	10,3%
Österreich	in EUR pro m ²	1.132	1.118	1,3%
Gross Rental Yield ⁶⁾	in %	5,3%	5,4%	-0,1 PP
Deutschland	in %	6,3%	6,8%	-0,5 PP
Österreich	in %	4,5%	4,3%	0,2 PP

		H1 2016/17	H1 2015/16	Veränderung
Instandhaltungsaufwand ⁷⁾	in EUR pro m ²	3,7	3,4	6,2%
Aktivierung von Modernisierungen (CAPEX) ⁷⁾	in EUR pro m ²	4,7	3,2	47,8%

PROPERTY SALES		H1 2016/17	H1 2015/16	Veränderung
Verkaufte Bestandseinheiten	Stück	342	590	-42,0%
davon Einzelwohnungsverkäufe	Stück	341	315	8,3%
davon Blockverkäufe	Stück	1	275	-99,6%
Marge auf den Fair Value - Einzelwohnungsverkäufe	in %	57%	62%	-5,0 PP
Marge auf den Fair Value - Blockverkäufe	in %	6%	11%	-5,0 PP

PROPERTY DEVELOPMENT		31. Oktober 2016	30. April 2016	Veränderung
Einheiten in Bau	Stück	1.387	971	42,8%
Gesamtinvestitionsvolumen	in EUR Mio.	2.548	2.480	2,7%
Fertiggestellte Einheiten	Stück	184	420	-
davon zum Verkauf an Dritte	Stück	96	420	-
davon zur Übernahme ins Bestandsportfolio	Stück	88	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. Oktober 2016 im Vergleich zu 31. Oktober 2015 sowie 30. April 2016 im Vergleich zu 30. April 2015 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 für deutschen Immobilienbestand und für österreichischen Bestand vom 31. Oktober 2016

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

7) Retrospektive Anpassung der Werte des H1 2015/16 aufgrund der Umsetzung der veränderten Aktivierungspraxis ab Q1 2016/17 gemäß IAS 8 (siehe Kapitel 2.4 des Konzern-Zwischenabschlusses).

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

Die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2016/17 liegen hinter uns. Sie zeigen, dass unsere Strategie sowie die Anstrengungen des gesamten BUWOG-Teams sich weiter erfolgreich in unseren operativen sowie nicht finanziellen Kennzahlen widerspiegeln. Auch in unserem vierten Geschäftsjahr als eigenständiges börsennotiertes Unternehmen erweist sich die Positionierung der BUWOG Group mit der Kombination der Geschäftsbereiche Asset Management, Property Sales und Property Development in Deutschland und Österreich als verlässliches Erfolgsmodell für eine nachhaltig hohe Profitabilität. In ihrer Doppelrolle als integrierter Bestandhalter und Immobilienentwickler mit Zugang zu hohem organischem Wachstum hat die BUWOG im deutschsprachigen börsennotierten Umfeld nach wie vor ein besonderes Alleinstellungsmerkmal inne. Für weiteres Wachstum und operative Erfolge ist die BUWOG Group bestens aufgestellt, wie die Ergebnisse des ersten Halbjahres 2016/17 veranschaulichen.

Im operativen Geschäft der BUWOG Group konnte das Asset Management als größter Geschäftsbereich im ersten Halbjahr 2016/17 einen Ergebnisbeitrag in Höhe von EUR 78,5 Mio. erwirtschaften, der Geschäftsbereich Property Sales EUR 25,5 Mio. und der Geschäftsbereich Property Development EUR 2,1 Mio. In Summe erzielte die BUWOG Group aus dem operativen Geschäft ein gegenüber dem Vorjahr verbessertes EBITDA in Höhe von EUR 86,4 Mio. Das Neubewertungsergebnis des Immobilienvermögens auf Basis der Halbjahresbewertung durch den externen Gutachter CBRE beträgt EUR 173,8 Mio. und spiegelt dabei insbesondere die hohe Yield Compression in den Kernstandorten in Deutschland wider. In Summe weist die BUWOG Group für den Berichtszeitraum ein EBT von EUR 179,2 Mio. bzw. ein Konzernergebnis von EUR 146,2 Mio. aus.

Die durchschnittliche Verzinsung der Finanzverbindlichkeiten konnte im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres deutlich von 2,19% auf 1,91% reduziert werden. Geprägt ist diese Entwicklung durch die Refinanzierung und Restrukturierung eines großen bestehenden Kreditportfolios in Höhe von insgesamt EUR 550 Mio. zum Ende des Berichtszeitraums sowie durch die Begebung einer Wandelschuldverschreibung im September 2016 in Höhe von EUR 300 Mio. Dabei war es der BUWOG möglich, diese zu einer Verzinsung von 0,00% zu platzieren. Diese im Peer-Group-Vergleich äußerst erfolgreichen Konditionen dokumentieren das starke Interesse an der BUWOG als

Kapitalmarktprodukt sowie die Umsetzung der strategischen Ziele. Der LTV verbesserte sich weiter und beträgt zum Stichtag 31. Oktober 2016 nur 46,4%.

Die maßgebliche Steuerungskennzahl zur Beurteilung des operativen Geschäftsverlaufs der BUWOG Group sind die Funds from Operations (FFO). Der Recurring FFO, der auch als Bezugsgröße für die Dividendenausschüttung dient, beträgt für das erste Halbjahr 2016/17 EUR 57,6 Mio. und konnte somit um deutliche rund 19% im Vergleich zur Vorjahresperiode gesteigert werden. Der EPRA Net Asset Value, welcher insbesondere der Darstellung der nachhaltigen Vermögenspositionen dient, verbesserte sich gegenüber dem 30. April 2016 um 6,3% auf 21,45 EUR je Aktie.

Im Geschäftsbereich Asset Management konnte der Ergebnisbeitrag im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 6,0% auf EUR 78,5 Mio. gesteigert werden. Die monatliche Nettokaltmiete pro m² verbesserte sich infolge des deutlichen Anstiegs des Like-for-like-Mietwachstums von 4,4% im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2016/17 auf nunmehr EUR 5,09 pro m². Dies entspricht einem relativen Anstieg um 3,6%. Die Gross Rental Yield liegt bei 5,3% und der Leerstand bei 3,5%.

Der Ergebnisbeitrag des Geschäftsbereichs Property Sales im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2016/17 konnte im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 23,5% auf EUR 25,5 Mio. gesteigert werden. Das Ergebnis ist geprägt durch den Einzelwohnungsverkauf von 341 Einheiten mit einer Marge von rund 57% auf den Fair Value. Zudem unterzeichnete die BUWOG am 7. Dezember 2016 einen Rahmenvertrag über den Verkauf des Portfolios Tirol mit 1.152 Bestandseinheiten. Das Closing wird in mehreren Schritten im Laufe des Kalenderjahres 2017 erwartet. Die BUWOG setzt mit der Transaktion ihre strategische Fokussierung in Österreich auf die Bundeshauptstadt Wien fort.

Der Geschäftsbereich Property Development, der die BUWOG Group maßgeblich von ihren Mitbewerbern unterscheidet, konnte weiterhin erfolgreich intensiviert werden. So konnte die Development-Pipeline durch Grundstückszukäufe auf 8.991 Einheiten mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 2,5 Mrd. ausgebaut werden. Zum Stichtag befinden sich insgesamt 1.387 Einheiten in Bau. Dies entspricht einer Steigerung von 43% gegenüber dem 30. April 2016. Der Ergebnisbeitrag des



Andreas Segal, stellvertretender CEO, CFO
 Daniel Riedl, CEO
 Herwig Teufelsdorfer, COO
 (v.l.n.r.)

Property Developments beträgt im ersten Halbjahr 2016/17 EUR 2,1 Mio. Für das gesamte Geschäftsjahr erwarten wir aus dem Geschäftsbereich Property Development einen Ergebnisbeitrag zum Recurring FFO von mindestens EUR 13 Mio.

Für die Zukunft halten wir an unseren definierten strategischen Zielen fest: Für das Geschäftsjahr 2016/17 bestätigen wir unsere Prognose für den Recurring FFO von mindestens EUR 108 Mio. Im Geschäftsbereich Asset Management strebt die BUWOG Group weiterhin eine qualitative Steigerung ihres Portfolios durch die Umsetzung eines Modernisierungsprogramms mit regionalem Schwerpunkt auf Berlin, Lübeck und Kiel im Volumen von rund EUR 57 Mio. an. Im Geschäftsbereich Property Sales sollen plangemäß in Summe rund 600 Bestandseinheiten pro Jahr im Rahmen von Einzelwohnungsverkäufen veräußert werden. Im Geschäftsbereich Property Development liegt der Fokus weiterhin auf einer kontinuierlichen Umsetzung der Projekt-Pipeline in Wien, Berlin und Hamburg.

Der bisherige Kursverlauf der BUWOG-Aktie zeigt, dass die Fortsetzung unserer Strategie vom Kapitalmarkt goutiert wird. Mit einem Schlusskurs zum

16. Dezember 2016 in Höhe von EUR 21,60 wurde im Vergleich zum Aktienkurs vom 30. April 2016 eine Kurssteigerung inklusive Dividende von rund 21% erzielt. Am 6. September 2016 wurde die BUWOG AG aufgrund der stetig gestiegenen Marktkapitalisierung infolge steigender Aktienkurse in den „ATX five“ aufgenommen und zählt damit zu den fünf größten börsennotierten Gesellschaften Österreichs. Des Weiteren wurde die BUWOG-Aktie nach Bilanzstichtag mit Wirkung zum 19. Dezember 2016 in den Stoxx-600-Index aufgenommen.

Wir sehen darin eine Bestätigung unserer Strategie und gleichzeitig auch die Verpflichtung, weiterhin mit vollem Elan an der Fortsetzung der BUWOG-Erfolgsgeschichte zu arbeiten. Wir laden Sie ein, die BUWOG Group auf ihrem weiteren Weg zu begleiten, und versichern Ihnen, auch in Zukunft transparent und zeitnah über aktuelle Entwicklungen zu berichten. Bedanken wollen wir uns abschließend beim gesamten BUWOG-Team für den tatkräftigen und engagierten Einsatz, der die beschriebenen Erfolge erst möglich gemacht hat.

Mit freundlichen Grüßen,

Mag. Daniel Riedl
 CEO

Andreas Segal
 Stellvertretender CEO, CFO

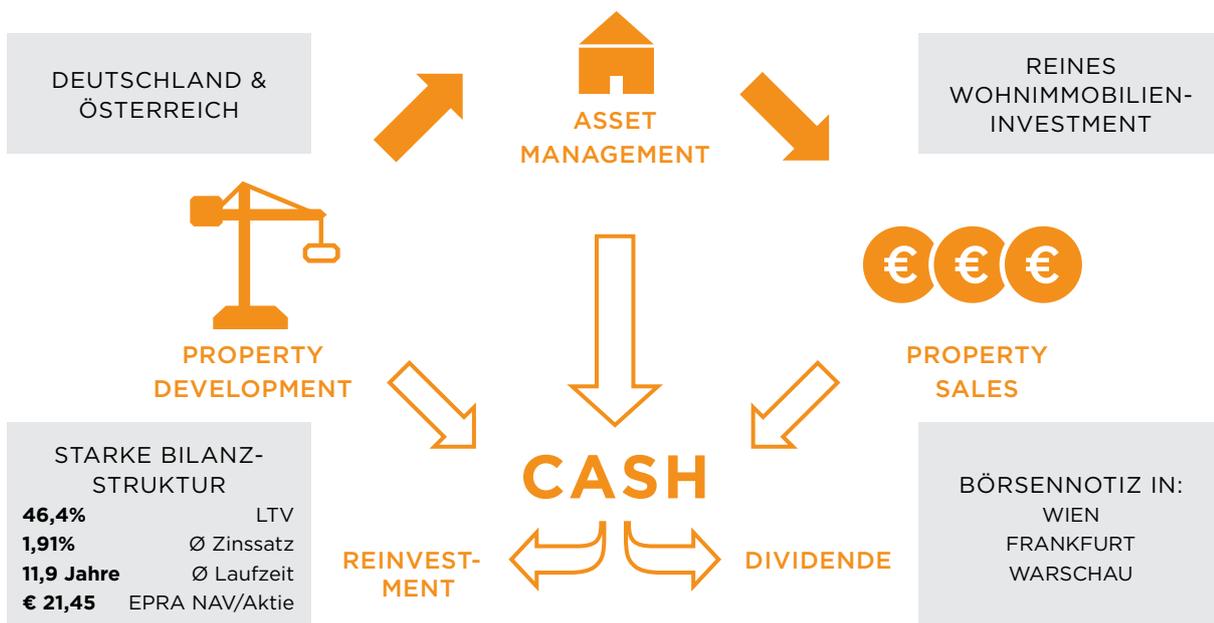
DI Herwig Teufelsdorfer
 COO



DIE BUWOG GROUP IM ÜBERBLICK

Die BUWOG Group ist der führende deutsch-österreichische Komplettanbieter im Wohnimmobilienbereich und blickt auf eine mittlerweile 65-jährige Erfahrung zurück. Das Immobilienbestandsportfolio umfasst zum Stichtag 31. Oktober 2016 insgesamt 50.803 Bestandseinheiten und verteilt sich zu 53% auf Deutschland und zu 47% auf Österreich. Als integriertes Immobilienunternehmen deckt die BUWOG Group die gesamte Wertschöpfungskette im Wohnungssektor ab. Die professionelle Entwicklung von Neubauprojekten zur Verwertung oder zur Übernahme in das BUWOG-Bestandsportfolio (Property Development) sowie der wertorientierte Verkauf von Einzelwohnungen, ganzen Objekten oder Portfolios (Property Sales) bilden gemeinsam mit der Bestandsbewirtschaftung (Asset Management) einen geschlossenen Wertschöpfungskreislauf und somit das Kerngeschäft der BUWOG Group.

Geschäftsmodell der BUWOG GROUP





ERTRAGSSTARKE WERTSCHÖPFUNGSKETTE

Im Vergleich zu Unternehmen der Peer Group zeichnet sich das voll integrierte Geschäftsmodell der BUWOG Group durch die Breite und Tiefe der Wertschöpfungskette sowie die optimale Verzahnung der drei Geschäftsbereiche aus. Die Generierung eines hohen Recurring FFO, der eine attraktive Dividendenpolitik bei einer gleichzeitigen Fortsetzung des Wachstumskurses ermöglicht, stützt sich auf die drei Geschäftsbereiche Asset Management, Property Sales und Property Development.

ASSET MANAGEMENT

Das Asset Management der BUWOG Group ist verantwortlich für die nachhaltige, optimierte Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien. Der Großteil der Einnahmen wird durch die Vermietung der Wohnungen generiert. Dabei liegt der Fokus auf der Steigerung der Mieteinnahmen und der Optimierung der Instandhaltungskosten. Das Portfolio der BUWOG Group umfasst zum Stichtag 50.803 Bestandseinheiten in Deutschland und Österreich. Die BUWOG Group ist mit lokalen Teams an ihren wichtigsten Immobilienstandorten in Deutschland und Österreich vertreten. In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2016/17 konnte die annualisierte Nettokaltmiete von EUR 201 Mio. auf EUR 207 Mio. erhöht werden. Das Like-for-like-Mietwachstum betrug insgesamt 4,4% und ist in Österreich mit 6,6% bestimmt durch außerordentliche Anpassungseffekte der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge im Rahmen der WGG-Novelle. In Deutschland resultiert der Anstieg um 2,7% aus verbesserten Neuvermietungsabschlüssen und Bestandsmieterhöhungen (Details ab Seite 10).

PROPERTY SALES

Das Geschäftsmodell des Geschäftsbereichs Property Sales ist unterteilt in den Einzelwohnungsverkauf sowie den Blockverkauf (Objekt- und Portfolioverkäufe) und zielt darauf, durch margenstarke Einzelwohnungsverkäufe an Eigennutzer aus der Fluktuation bzw. durch zyklusoptimierte Blockverkäufe an Investoren eine kontinuierliche, ertragsorientierte Optimierung und Verdichtung des Bestandsportfolios der BUWOG Group zu erreichen. In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2016/17 wurden 341 Bestandseinheiten im Rahmen des Einzelwohnungsverkaufs (Unit Sales) und eine Gewerbeinheit im Rahmen des Blockverkaufs (Block Sales) zu Margen deutlich über dem Buchwert veräußert (Details ab Seite 18).

PROPERTY DEVELOPMENT

Im Geschäftsfeld Property Development bündelt die BUWOG Group die Projektentwicklung von Wohnimmobilien für den Eigenbestand oder zum direkten Verkauf nach Fertigstellung. Als Bauträger konnte die BUWOG Group seit ihrem Bestehen in Österreich rund 35.000 Wohnungen fertigstellen. Im Fokus des Geschäftsbereichs Property Development stehen aktuell die soziodemografisch und wirtschaftlich starken Bundeshauptstädte Wien und Berlin sowie seit Ende des Geschäftsjahres 2015/16 die ebenso attraktive Hansestadt Hamburg. Die Entwicklungspipeline zum Stichtag umfasst 8.991 Einheiten mit einem kalkulierten Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 2,5 Mrd. (Details ab Seite 20).

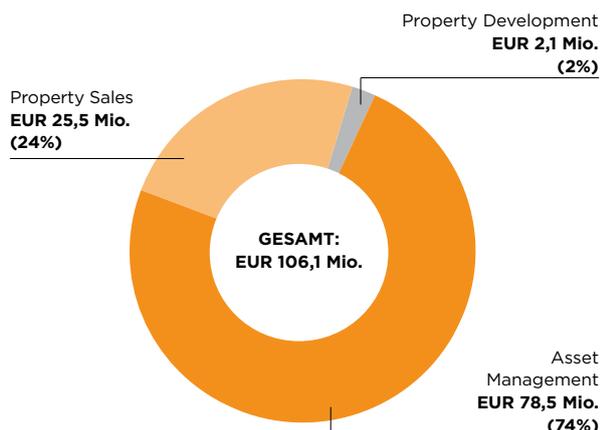
HIGHLIGHTS

1. HALBJAHR 2016/17

ERFOLGREICHER GESCHÄFTSVERLAUF

- Anstieg des Recurring FFO gegenüber Vorjahresperiode um 18,6% auf EUR 57,6 Mio.
- Starkes Neubewertungsergebnis von EUR 173,8 Mio.
- Konzernergebnis in Höhe von EUR 146,2 Mio.
- Anstieg des EPRA NAV je Aktie um 6,3% auf 21,45 EUR
- Erfolgreiche Platzierung Wandelanleihe (EUR 300 Mio.) zu 0,00% Zins, führt zu einer deutlichen Reduzierung der Durchschnittsverzinsung der Finanzverbindlichkeiten auf 1,91% (inkl. Refinanzierung/Neustrukturierung rund 1,77%)
- Niedriger LTV von 46,4%

OPERATIVES ERGEBNIS¹⁾ NACH GESCHÄFTSBEREICHEN



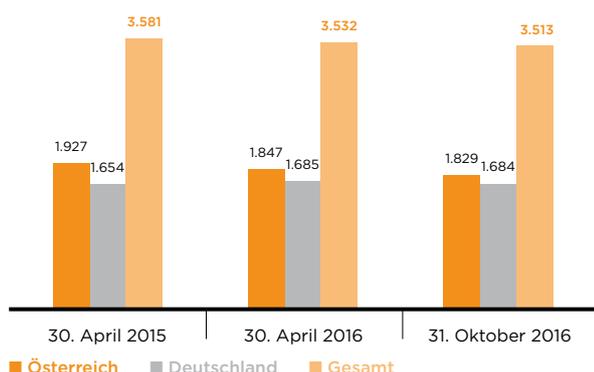
¹⁾ Operatives Ergebnis vor den Geschäftsbereichen nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen (EUR 17,5 Mio.) und sonstigen betrieblichen Erträgen (EUR 1,8 Mio.)

HIGHLIGHTS ASSET MANAGEMENT

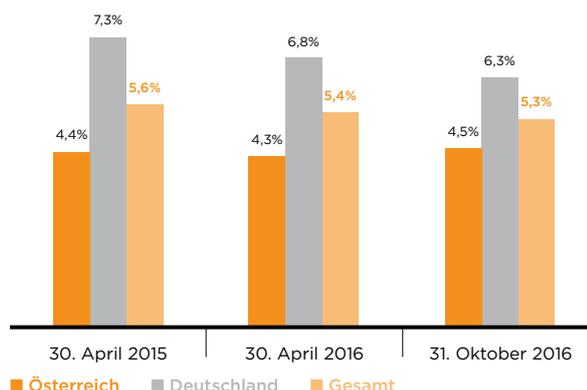
- Immobilienbestandsportfolio per 31. Oktober 2016 umfasst 50.803 Bestandseinheiten mit rund 3,5 Mio. m² Gesamtnutzfläche
- Steigerung der monatlichen Nettokaltmiete um 3,6% auf EUR 5,09 pro m²
- Erhöhung der Nettokaltmieten auf Like-for-like-Basis um 4,4%
- Leerstand weiterhin auf niedrigem Niveau bei 3,5%
-> 2,3% exklusive erforderlicher Leerstand für den Einzelwohnungsverkauf
- Anstieg des Fair Values der Bestandsimmobilien im Rahmen der Neubewertung auf rund EUR 3,9 Mrd.

GESAMTNUTZFLÄCHE

in 1.000 m²



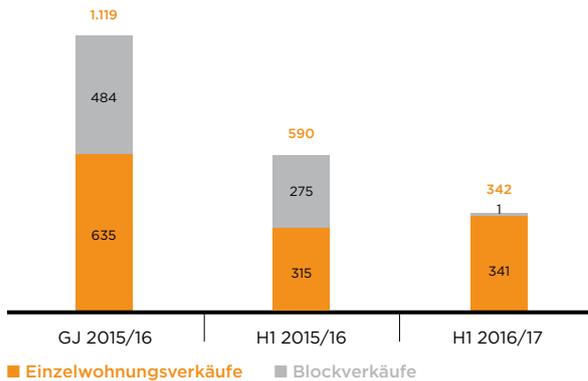
GROSS RENTAL YIELD



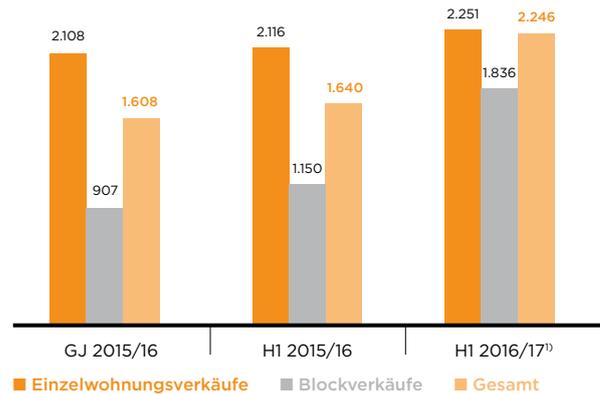
HIGHLIGHTS PROPERTY SALES

- Erfolgreicher Einzelwohnungsverkauf von 341 Bestandseinheiten mit einer Marge auf den Fair Value von rund 57%
- Die Cluster Einzelwohnungs- und Blockverkauf umfassen insgesamt 15.626 Bestandseinheiten mit einem Fair Value von rund EUR 1,7 Mrd.

VERKAUFTE BESTANDSEINHEITEN



ERZIELTE DURCHSCHNITTSPREISE in EUR pro m²



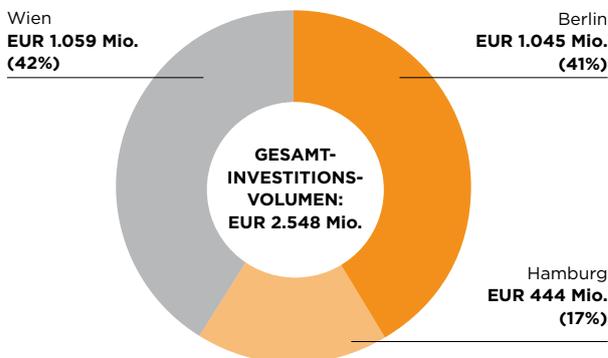
1) Im ersten Quartal 2016/17 wurde eine Gewerbeinheit in Wien mit einem hohen Durchschnittspreis verkauft.

HIGHLIGHTS PROPERTY DEVELOPMENT

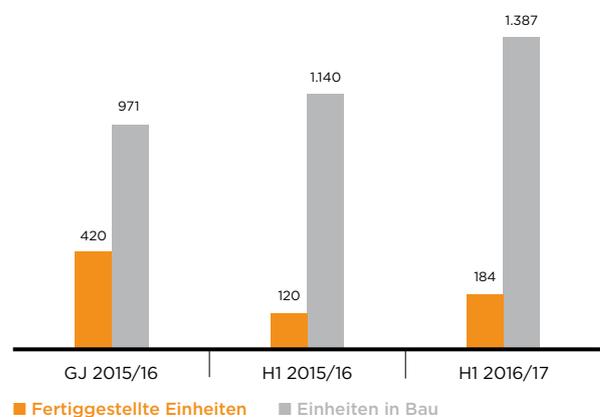
- Ausbau der Development-Pipeline durch Grundstücksankäufe auf insgesamt 8.991 Einheiten mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 2,5 Mrd.
- Aktuell weitere 1.387 Einheiten und damit rund 22% mehr als im Vergleichszeitraum des Vorjahres in Bau
- Fertigstellung von 184 Einheiten im ersten Halbjahr 2016/17

DEVELOPMENT-PIPELINE

in EUR Mio. nach Standorten zum 31. Oktober 2016



FERTIGGESTELLTE UND IN BAU BEFINDLICHE EINHEITEN

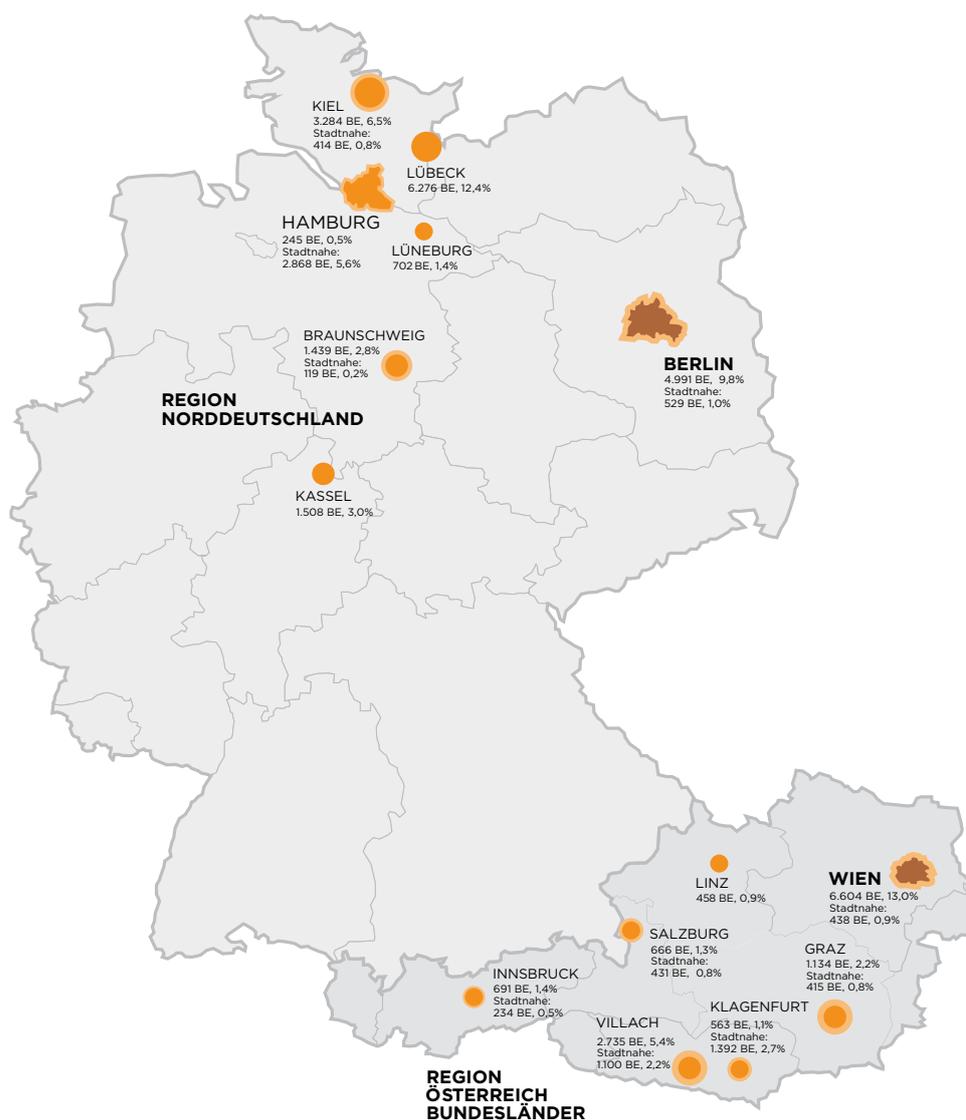


ASSET MANAGEMENT

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. OKTOBER 2016

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

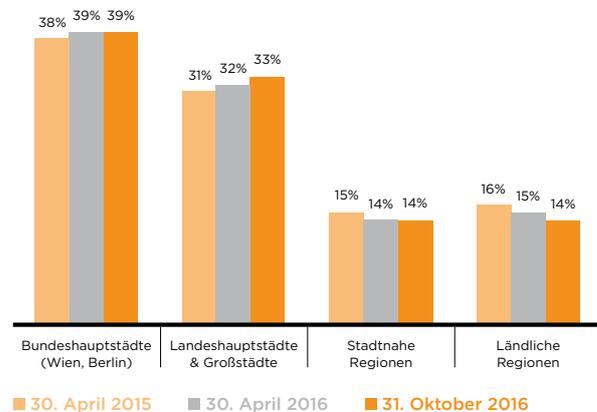
2) Unmittelbares Einzugsgebiet bis zu rund 15 km um die Bundes-, Landeshaupt- und Großstädte

Das Asset Management, als größter Geschäftsbereich der BUWOG Group, erwirtschaftete in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2016/17 ein operatives Ergebnis (vor nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen und sonstigen betrieblichen Erträgen) in Höhe von EUR 78,5 Mio. (H1 2015/16: EUR 74,1 Mio.).

Das Bestandsportfolio der BUWOG Group umfasst per 31. Oktober 2016 insgesamt 50.803 Bestandseinheiten, davon 27.058 Bestandseinheiten in Deutschland und 23.745 Bestandseinheiten in Österreich. Die Gliederung des Bestandsportfolios erfolgt innerhalb der beiden Länder in vier geografische Cluster: „Bundeshauptstädte“, „Landeshauptstädte & Großstädte“, „Stadtnahe Regionen“ sowie „Ländliche Regionen“. Die Bundeshauptstädte Wien und Berlin bilden dabei den regionalen Fokus mit einem Fair Value von in Summe rund EUR 1,5 Mrd. bzw. 39% des Gesamt-Fair-Values. Der Anteil der in den Landeshauptstädten bzw. Großstädten sowie deren stadtnahen Regionen gehaltenen Immobilien beträgt zum Stichtag 31. Oktober 2016 rund EUR 1,8 Mrd. bzw. 47% des Gesamt-Fair-Values. Somit entfallen insgesamt rund EUR 3,3 Mrd. bzw. 86% des Gesamt-Fair-Values des BUWOG-Immobilienbestandsportfolios 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 3,9 Mrd.)



PORTFOLIOÜBERSICHT BESTANDSIMMOBILIEN NACH REGIONALEM CLUSTER

zum 31. Oktober 2016	Anzahl Bestandseinheiten	Gesamtnutzfläche in m ²	Annualisierte Nettokaltmiete ¹⁾ in EUR Mio.	Monatliche Nettokaltmiete ¹⁾ 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	11.595	909.492	60	5,73	1.526	1.678	4,0%	3,6%
Wien	6.604	577.789	36	5,41	1.034	1.790	3,5%	4,8%
Berlin	4.991	331.703	25	6,28	492	1.482	5,0%	1,5%
Landeshauptstädte/Großstädte ⁵⁾	19.701	1.272.239	76	5,10	1.267	996	6,0%	2,1%
Stadtnahe Regionen ⁶⁾	7.940	556.558	32	4,94	543	976	5,9%	3,4%
Ländliche Regionen	11.567	775.034	39	4,42	554	715	7,0%	5,8%
Gesamt BUWOG Group	50.803	3.513.324	207	5,09	3.891	1.107	5,3%	3,5%
davon Deutschland	27.058	1.684.313	114	5,78	1.820	1.081	6,3%	2,2%
davon Österreich	23.745	1.829.010	93	4,45	2.070	1.132	4,5%	4,8%

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

2) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten von CBRE für deutschen Immobilienbestand und für österreichischen Immobilienbestand vom 31. Oktober 2016

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

Das Bestandsportfolio der BUWOG Group umfasst insgesamt 50.803 Bestandseinheiten zum Stichtag 31. Oktober 2016 mit einer Gesamtnutzfläche von rund 3,5 Mio. m² und einem Fair Value von rund EUR 3,9 Mrd. bzw. EUR 1.107 pro m². Die monatliche Nettokaltmiete beträgt EUR 5,09 pro m² per 31. Oktober 2016 bei einem Leerstand (Basis: Fläche in m²) von 3,5%. Die Gross Rental Yield des Immobilienbestandsportfolios beträgt zum Stichtag 5,3%.

Das deutsche Immobilienbestandsportfolio umfasst 27.058 Bestandseinheiten per 31. Oktober 2016 mit einer Gesamtnutzfläche von rund 1,7 Mio. m² und einem Fair Value von EUR 1,8 Mrd. bzw. EUR 1.081 pro m². Die monatliche Nettokaltmiete zum 31. Oktober 2016 beträgt EUR 5,78 pro m² bei einem Leerstand (Basis: Fläche) von 2,2%. Die Gross Rental Yield des deutschen Immobilienbestandsportfolios beträgt zum Stichtag 6,3%.

Das österreichische Bestandsportfolio umfasst zum Stichtag 31. Oktober 2016 insgesamt 23.745 Bestandseinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von rund 1,8 Mio. m² und einem Fair Value von rund EUR 2,1 Mrd. Daraus resultiert ein Fair Value pro m² von EUR 1.132. Die monatliche Nettokaltmiete per 31. Oktober 2016 beträgt EUR 4,45 pro m² bei einem Leerstand (Basis: Fläche) von 4,8%, wovon 2,3% der Leerstandsfläche auf Bestandseinheiten entfallen, die dem strategischen Cluster Einzelwohnungsverkäufe zuzuordnen sind. Die Gross Rental Yield des österreichischen Immobilienbestandsportfolios beträgt zum Stichtag 4,5%.

Im zweiten Quartal des aktuellen Berichtszeitraums wurden im Projekt „Am Otterweg“ in Wien insgesamt 88 geförderte Mieteinheiten fertiggestellt und in das eigene Bestandsportfolio in Österreich übergeben. Zum Stichtag 31. Oktober 2016 befinden sich davon 29 Bestandseinheiten im Leerstand, die noch zur Erstvermietung anstehen. Nach aktueller Einschätzung erwartet die BUWOG Group bis zum Ende des Geschäftsjahres 2016/17 eine Vollvermietung im Objekt.

		BUWOG Group zum 30. April 2016	BUWOG Group zum 31. Oktober 2016	Österreich zum 31. Oktober 2016	Deutschland zum 31. Oktober 2016
Anzahl der Bestandseinheiten	Stück	51.058	50.803	23.745	27.058
Gesamtnutzfläche	in m ²	3.532.273	3.513.324	1.829.010	1.684.313
Annualisierte Nettokaltmiete ¹⁾	in EUR Mio.	201	207	93	114
Monatliche Nettokaltmiete ¹⁾	in EUR pro m ²	4,92	5,09	4,45	5,78
Fair Value ²⁾	in EUR Mio.	3.716	3.891	2.070	1.820
Fair Value ²⁾	in EUR pro m ²	1.052	1.107	1.132	1.081
Gross Rental Yield ³⁾	in %	5,4%	5,3%	4,5%	6,3%
Leerstand	nach m ²	3,4%	3,5%	4,8%	2,2%

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

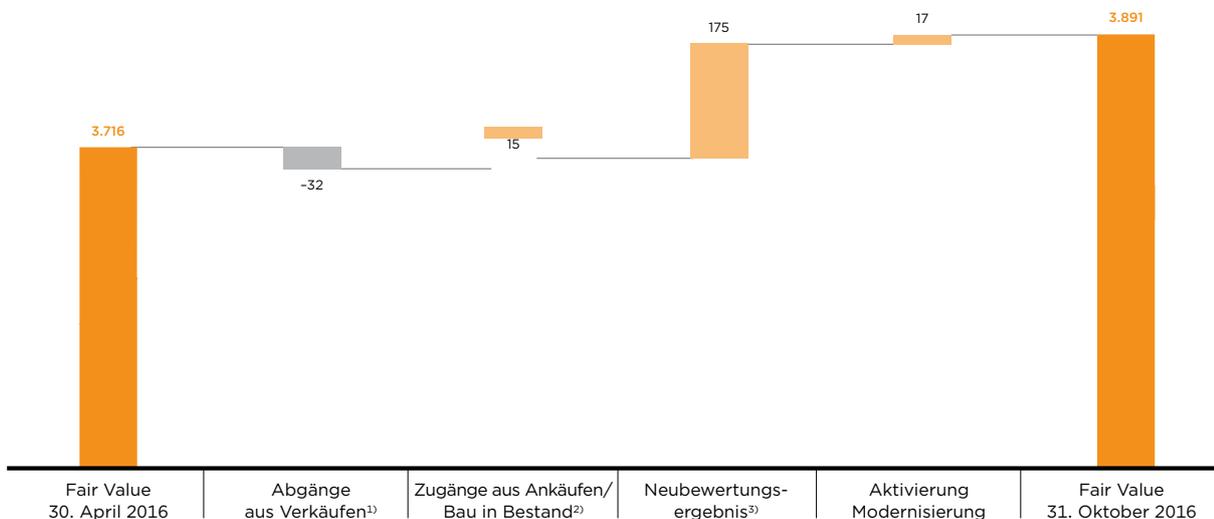
2) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten von CBRE für deutschen Immobilienbestand und für österreichischen Immobilienbestand vom 31. Oktober 2016

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

Nach der außerordentlichen externen Bewertung des deutschen Immobilienbestands, die aufgrund der aktuellen dynamischen Immobilienmarktentwicklung in Deutschland mit verstärkter Kaufpreisentwicklung und damit einhergehender Yield Compression zum Stichtag 31. Juli 2016 erfolgte, wurde das gesamte Immobilienbestandsportfolio der BUWOG Group im Rahmen der turnusmäßigen externen Bewertung durch den externen, unabhängigen Gutachter CBRE Residential Valuation Germany nochmals per 31. Oktober 2016 bewertet. Aus der externen Bewertung zum Stichtag 31. Oktober 2016 resultiert ein positives Neubewertungsergebnis in Höhe von EUR 174,7 Mio. (H1 2015/16: EUR 113,3 Mio.) für die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2016/17 (Details siehe Kapitel *Immobilienbewertung* im *Konzern-Zwischenlagebericht*), welches maßgeblich für die Fair-Value-Entwicklung im Bestandsportfolio der BUWOG Group ist. Die nachfolgende Grafik zeigt die Fair-Value-Entwicklung im Vergleich zum Stichtag 30. April 2016.

EFFEKTE AUF FAIR-VALUE-ENTWICKLUNG BESTANDSEINHEITEN

in EUR Mio.

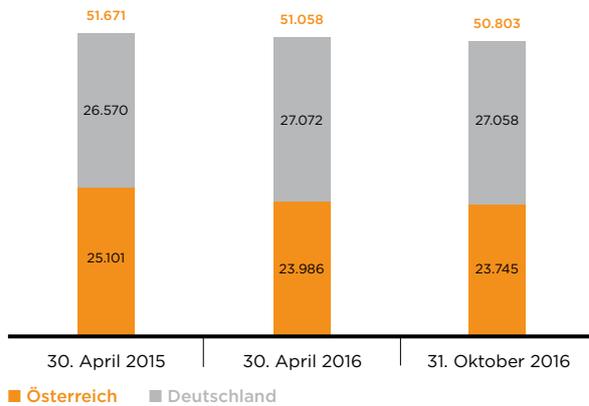


Die in der Abbildung dargestellten Werte entsprechen nicht der mathematischen Skalierung.

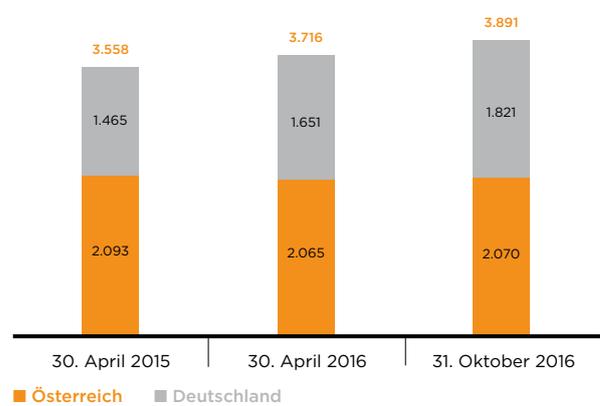
1) Saldo aus Buchwertabgängen EUR -58,9 Mio. und Neubewertung von veräußertem Immobilienvermögen EUR 22,2 Mio. sowie Neubewertung von zur Veräußerung verfügbarem Immobilienvermögen EUR 4,9 Mio.

2) Zugänge beinhalten das Neubauprojekt „Am Otterweg“ in Wien als Bau in den eigenen Bestand

3) Neubewertungsergebnis bezieht sich ausschließlich auf Bestandsimmobilien

ANZAHL DER BESTANDSEINHEITEN

FAIR VALUE BESTANDSEINHEITEN

in EUR Mio.

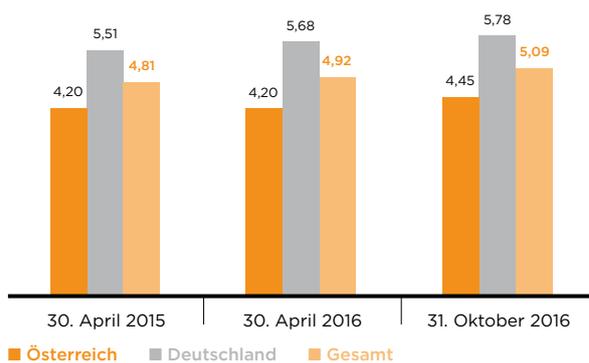
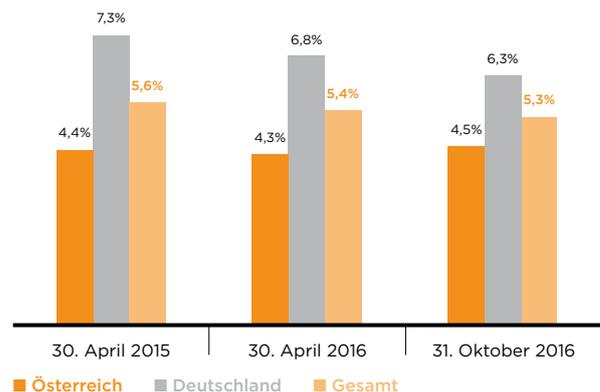


Die BUWOG Group verfolgt das Ziel, durch aktives Asset Management eine kontinuierliche Optimierung der Einzelimmobilien und des Immobilienportfolios zu erreichen, um so eine langfristige Absicherung bzw. weitere Verbesserung der Cashflow-Generierung und Ertragslage sicherzustellen.

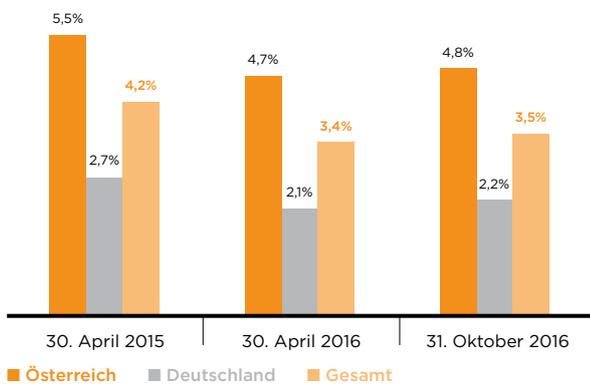
Neben der dargestellten Entwicklung des Fair Values konnte insbesondere die annualisierte Nettokaltmiete zum 31. Oktober dieses Geschäftsjahres im Vergleich zum 30. April 2016 deutlich von EUR 201 Mio. auf EUR 207 Mio. bzw. bezogen auf die Gesamtnutzfläche von EUR 4,92 auf EUR 5,09 pro m² gesteigert werden. Diese Entwicklung ist insbesondere auf die positiven Effekte der außerordentlichen EVB-Erhöhung im Rahmen der WGG-Novelle im geförderten Immobilienbestand in Österreich zurückzuführen.

Die Gross Rental Yield der BUWOG Group beträgt 5,3% (30. April 2016: 5,4%), wobei die unterschiedliche Entwicklung der Renditen in Deutschland mit 6,3% (30. April 2016: 6,8%) und Österreich mit 4,5% (30. April 2016: 4,3%) im direkten Zusammenhang mit den dargestellten Effekten der Fair-Value-Erhöhung in Deutschland sowie der Mietsteigerungen in Österreich steht.

MONATLICHE NETTOKALTMIETE

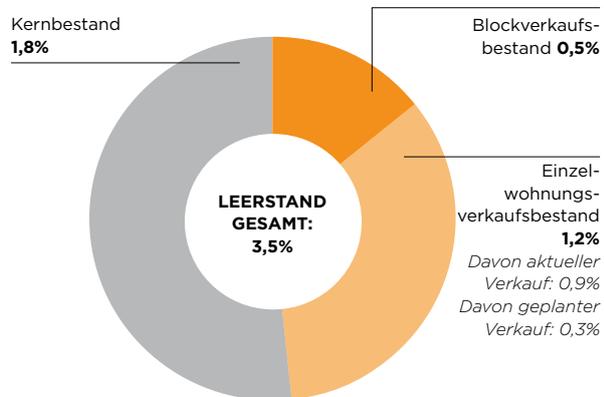
 in EUR pro m²

GROSS RENTAL YIELD


ENTWICKLUNG LEERSTAND



LEERSTAND NACH STRATEGIE-CLUSTER

Basis Fläche, zum 31. Oktober 2016



Der Leerstand im Immobilienbestandsportfolio der BUWOG Group hat sich saisonal bedingt sowie durch anstehende Wohnungsmodernisierungen in Deutschland im Vergleich zum 30. April 2016 von 3,4% auf 3,5% leicht erhöht. Unter Berücksichtigung des Leerstands, der dem Cluster Einzelwohnungsverkauf in Höhe von 1,2% zuzurechnen ist, beträgt die Leerstandsquote der BUWOG Group nur 2,3%.

LIKE-FOR-LIKE-MIETWACHSTUM

Das Mietwachstum des Gesamtbestandsportfolios der BUWOG Group betrug per 31. Oktober 2016 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 4,4% (per 30. April 2016: 1,6%).

Das Mietwachstum im deutschen Wohnungsbestand betrug 2,7% (per 30. April 2016: 2,7%), was im Wesentlichen aus hohen Neuvermietungsabschlüssen und Bestandsmieterhöhungen in Berlin sowie in den Großstädten resultierte. Im österreichischen Wohnungsbestand betrug das Mietwachstum per 31. Oktober 2016 6,6% (per 30. April 2016: 0,3%). Dies resultiert aus dem positiven Sondereffekt durch die marktdifferenzierte Umsetzung der EVB-Erhöhung (abhängig vom Objektalter auf maximal EUR 2,00 pro m²) aus der WGG-Novelle in den jeweiligen Objekten und Regionen, die ab 1. Juli 2016 in der Sollstellung berücksichtigt wurde und zu einem signifikanten Mietanstieg führte. In die Berechnung des Mietwachstums sind 98,3% aller Bestandseinheiten des Gesamtbestands der BUWOG Group einbezogen worden.

Bezüglich der Details zu den wesentlichen Änderungen im Rahmen der WGG-Novelle verweisen wir auf das Kapitel *Asset Management – Mietmodelle der BUWOG* im Geschäftsbericht 2015/16 auf den Seiten 59 ff.

Die BUWOG wird auch zukünftig – 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 voll ausschöpfen.

LIKE-FOR-LIKE-MIETWACHSTUM NACH MIETVERHÄLTNISSEN

zum 31. Oktober 2016	Anzahl Bestands-einheiten	Vermietete Nutzfläche in m ² 31. Okt. 2015	Nettokaltmiete pro Monat in EUR Mio. ³⁾ 31. Okt. 2015	Vermietete Nutzfläche in m ² 31. Okt. 2016	Nettokaltmiete pro Monat in EUR Mio. ³⁾ 31. Okt. 2016	Like-for-like-Mietwachstum
Unregulierte Mietverhältnisse Deutschland	16.969	960.502	5,3	968.485	5,6	3,2%
Regulierte Mietverhältnisse Deutschland	9.257	595.682	3,2	595.902	3,2	1,6%
Summe Deutschland	26.226	1.556.184	8,5	1.564.387	8,8	2,7%
Unregulierte Mietverhältnisse Österreich (inkl. angemessener Miete nach WGG und MRG) ¹⁾	1.624	120.637	0,6	125.961	0,7	3,7%
Regulierte Mietverhältnisse Österreich (inkl. übrige Bestimmungen nach WGG) ²⁾	21.542	1.551.176	5,9	1.540.160	6,3	6,8%
Summe Österreich	23.166	1.671.813	6,6	1.666.121	7,0	6,6%
Sonstiges (inklusive Gewerbeflächen)	523	87.492	0,5	86.963	0,5	2,5%
Summe BUWOG Group	49.915	3.315.489	15,6	3.317.471	16,3	4,4%

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 Wiedervermietungsentgelt (vormals Burgenländischer Richtwert -30%)

3) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

UMSETZUNG DER NEUEN AKTIVIERUNGSRICHTLINIE

In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2016/17 hat die BUWOG Group die Ergebnisse der erfolgten Best-Practice-Analyse zur Aktivierungspolitik umgesetzt. Nach IAS 8 handelt es sich bei der Anwendung der neuen Aktivierungsrichtlinie um eine Bewertungsänderung, die auch eine retrospektive Anpassung der Vorjahreszahlen des H1 2015/16 erfordert (siehe Kapitel 2.4 *Änderung von Vergleichsinformationen* des Konzern-Zwischenabschlusses).

Die BUWOG Group hat in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2016/17 für Instandhaltungen und Modernisierungsmaßnahmen in Summe EUR 29,4 Mio. bzw. EUR 8,3 pro m² in die Immobilienbestände investiert, was einem Anstieg gegenüber dem Vorjahreszeitraum von rund 25% entspricht. Das Investment in aktivierungspflichtige Modernisierungen (CAPEX) in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2016/17 liegt mit rund 46% deutlich über dem angepassten Vorjahresbetrag. Die Aktivierungsquote hat sich aufgrund eines differenzierten Maßnahmen-Mixes mit höherer Aktivierungsfähigkeit im Vergleich zu den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2015/16 von 48% auf rund 56% erhöht.

Aus der strategischen Umsetzung der neuen Aktivierungsrichtlinie werden für das Geschäftsjahr 2016/17 ein positiver Effekt auf den Recurring FFO von mindestens rund EUR 5,0 Mio. sowie eine Aktivierungsquote von über 50% erwartet.

INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

	H1 2016/17	H1 2015/16	Veränderung
Instandhaltungsaufwand und Modernisierung gesamt in EUR Mio.	29,4	23,5	24,9%
Instandhaltungsaufwand in EUR Mio.	12,9	12,2	5,2%
Aktivierung von Modernisierungen (CAPEX) in EUR Mio.	16,5	11,3	46,3%
Aktivierungsquote in %	56,2%	48,0%	8,2 PP
Durchschnittliche Gesamtnutzfläche in 1.000 m ² ¹⁾	3.523	3.558	-1,0%
Instandhaltungsaufwand und Modernisierung gesamt in EUR pro m²	8,3	6,6	26,2%
Instandhaltungsaufwand in EUR pro m ²	3,7	3,4	6,2%
Aktivierung von Modernisierungen (CAPEX) in EUR pro m ²	4,7	3,2	47,8%

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten. Die Vergleichszahlen des Vorjahres wurden durch die retrospektive Umsetzung der neuen Aktivierungsrichtlinie angepasst (siehe Kapitel 2.4 des Konzern-Zwischenabschlusses)

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

STRUKTUR DER MIETEINNAHMEN

Die BUWOG Group unterliegt bei der Mietpreisgestaltung für das Bestandsportfolio in Österreich in einem Großteil des Bestands den gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) und im deutschen Bestandsportfolio bei den geförderten Bestandseinheiten insbesondere dem Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetz (§16 SHWoFG). Das Bestandsportfolio der BUWOG Group wird daher in regulierte (56%) und nicht regulierte (37%) Mietverhältnisse sowie Sonstiges (inklusive Gewerbeflächen) (7%) unterteilt. Zudem unterliegt der deutsche Immobilienbestand an bestimmten Standorten den Einschränkungen aus der Mietpreisbremse bei der Preisgestaltung von Neuvermietungsmiten.

Zu weiteren Ausführungen der verschiedenen gesetzlichen Bestimmungen in Österreich und Deutschland verweisen wir auf das Kapitel *Asset Management – Mietmodelle der BUWOG* im Geschäftsbericht 2015/16 auf den Seiten 58 ff.

STRUKTUR DER MIETVERHÄLTNISS

zum 31. Oktober 2016	Vermietete Nutzfläche in m ²	Annualisierte Nettokaltmiete in EUR Mio.	Anteil an der annualisierten Nettokaltmiete	Monatliche Nettokaltmiete pro m ² in EUR ³⁾
Unregulierte Mietverhältnisse Deutschland	999.852	69,0	33%	5,75
Regulierte Mietverhältnisse Deutschland	595.963	38,9	19%	5,44
Unregulierte Mietverhältnisse Österreich (inkl. angemessener Miete nach WGG und MRG) ¹⁾	132.691	8,7	4%	5,45
Regulierte Mietverhältnisse Österreich (inkl. übrige Bestimmungen nach WGG) ²⁾	1.551.098	76,6	37%	4,12
Sonstiges (inklusive Gewerbeflächen)	109.812	14,0	7%	10,60
Summe BUWOG Group	3.389.416	207,1	100%	5,09

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 Wiedervermietungsentgelt (vormals Burgenländischer Richtwert -30%)

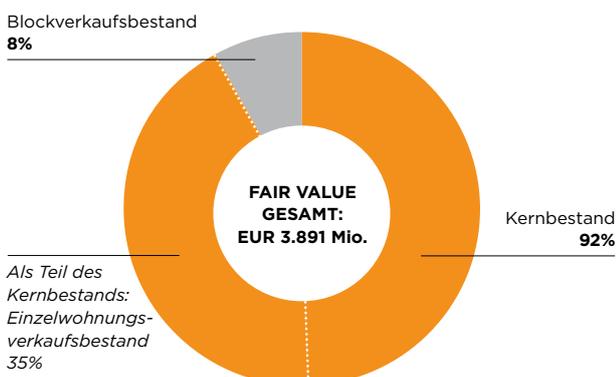
3) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

KLARE PORTFOLIOSTRATEGIE UND -SEGMENTIERUNG

Das Bestandsportfolio der BUWOG Group ist klar strukturiert in geografische Cluster sowie strategische Portfolio-Cluster, wobei die jeweiligen Liegenschaften in „Kernbestand“, „Einzelwohnungsverkaufsbestand“ und „Blockverkaufsbestand“ segmentiert werden. Der Anteil des Kernbestands am Fair Value des Gesamtportfolios beträgt insgesamt 92%. Darin enthalten sind auch die Bestandseinheiten, die zum Einzelwohnungsverkauf geeignet sind und einen Anteil in Höhe von rund 35% am Fair Value des Gesamtportfolios ausmachen. Der Blockverkaufsbestandsanteil beträgt rund 8% des Fair Value des Gesamtportfolios und enthält Objekte, die im Rahmen der Portfoliooptimierung und -verdichtung zur regionalen Fokussierung mittelfristig verkauft werden sollen. Die Erhöhung des Blockverkaufsbestands zum 31. Oktober 2016 resultiert aus der Umklassifizierung von Einzelwohnungsverkaufseinheiten in Tirol in das Strategiecluster „Blockverkaufsbestand“.

STRATEGISCHER PORTFOLIO-CLUSTER-SPLIT NACH FAIR VALUE

zum 31. Oktober 2016



STRATEGIE UND AUSBLICK

Der Geschäftsbereich Asset Management wird weiterhin im Rahmen einer klaren Portfoliostrategie das Bestandsportfolio sowohl in Deutschland als auch in Österreich zielorientiert auf Immobilien aus nachhaltig interessanten Kernregionen von Bundes- und Landeshauptstädten mit hohem Vermietungsgrad fokussieren, die ein geringes Asset-Risiko, gute Objektzustände und attraktive Wertschöpfungsbeiträge aufweisen. Im Rahmen der Wachstumsstrategie wird darüber hinaus verstärkt der Bau von Neubauwohnungen für das eigene Bestandsportfolio auch in Berlin und Hamburg forciert.

Das Ziel ist die Sicherstellung einer nachhaltig stabilen Generierung von Miet-Cashflows aus den Beständen.



PROPERTY SALES

Das Geschäftsmodell des Geschäftsbereichs Property Sales ist unterteilt in Einzelwohnungsverkauf und Blockverkauf (Objekt- und Portfolioverkäufe). Es zielt darauf ab, durch Einzelwohnungsverkäufe, vorwiegend an Eigennutzer, aus der Fluktuation bzw. durch zyklusoptimierte Blockverkäufe an Investoren eine kontinuierliche, ertragsorientierte Optimierung des Immobilienbestandsportfolios der BUWOG Group zu erreichen. Die BUWOG Group verfolgt dabei die klar definierte Strategie, basierend auf einer fundierten Analyse des Gesamtportfolios laufend Bestandseinheiten, die sich für den mittel- bis langfristigen Verkauf über Einzelwohnungsverkäufe eignen, zu identifizieren und dem strategischen Portfoliocluster Einzelwohnungsverkauf zuzuordnen. Im Rahmen der Blockverkäufe werden Immobilienobjekte oder Immobilienportfolios vorwiegend in ländlichen Gebieten unabhängig von ihrem Leerstand im Rahmen der Portfoliooptimierung und -verdichtung an Investoren mit positiven Ergebnisbeiträgen veräußert.

In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2016/17 erwirtschaftete der Geschäftsbereich Property Sales ein operatives Ergebnis (vor nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen und sonstigen betrieblichen Erträgen) in Höhe von EUR 25,5 Mio. (H1 2015/16: EUR 20,6 Mio.).

Cluster	Einzelwohnungsverkauf	Blockverkauf
Beispiele aus dem Bestand	 <p>Purkersdorf, Wiener Straße 62 Wien, Auhofstraße 101-111 Wien, Am Hofgarten 12</p>	 <p>Baden, Antongasse St. Veit, Grundgasse Bischofshofen, Hauptschulstraße</p>
Key Facts	<ul style="list-style-type: none"> Verkauf in ausgewählten Regionen, vorwiegend an Eigennutzer aus der Fluktuation Optimaler Mix aus internen und externen Verkaufskanälen Track Record mit hoher Profitabilität -> Margen auf den Fair Value >50% -> Nachhaltiger Beitrag zum Recurring FFO 	<ul style="list-style-type: none"> Verkauf von Immobilienportfolios oder Objekten Zyklusoptimierte Blockverkäufe in ländlichen Lagen im Rahmen der Portfoliooptimierung und -verdichtung Optimaler Mix aus internen und externen Verkaufskanälen
Beitrag zum Recurring FFO	 Nachhaltiger Ergebnisbeitrag aus Einzelwohnungsverkäufen	 Opportunistische Blockverkäufe mit adäquaten Margen

EINZELWOHNUNGSVERKÄUFE

Im Einzelwohnungsverkauf wurden in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2016/17 insgesamt 341 Bestandseinheiten (H1 2015/16: 315 Einheiten) mit einer Marge auf den Fair Value in Höhe von rund 57% (H1 2015/16: 62%) veräußert. Aus dem österreichischen Bestand wurden 329 Bestandseinheiten, vorwiegend in Wien (127 Einheiten), Kärnten (75 Einheiten) und Salzburg (32 Einheiten), sowie aus dem deutschen Bestand zwölf Bestandseinheiten verkauft. Die Durchschnittspreise im H1 2016/17 lagen aufgrund von Einzelwohnungsverkäufen in höherwertigen Objekten und Lagen mit EUR 2.251 pro m² deutlich über dem H1 2015/16 mit EUR 2.116 pro m². Für das gesamte Geschäftsjahr 2016/17 werden Durchschnittspreise leicht über dem entsprechenden Vorjahreswert erwartet. Der Ergebnisbeitrag des Einzelwohnungsverkaufs zum Recurring FFO beträgt im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2016/17 EUR 20,6 Mio. (H1 2015/16: EUR 18,2 Mio.).

Der strategische Portfoliocluster Einzelwohnungsverkauf weist zum Stichtag 31. Oktober 2016 insgesamt 11.351 Bestandseinheiten (H1 2015/16: 13.416 Einheiten) auf, die zur Gänze in Österreich liegen und aus mittel- und langfristiger Sicht als zum Einzelwohnungsverkauf geeignet identifiziert wurden. Davon befinden sich 5.993 Bestandseinheiten in Wien, 2.101 Bestandseinheiten in Kärnten und 3.257 Bestandseinheiten in den übrigen österreichischen Bundesländern. Die deutliche Reduzierung der Einheiten im strategischen Portfolio

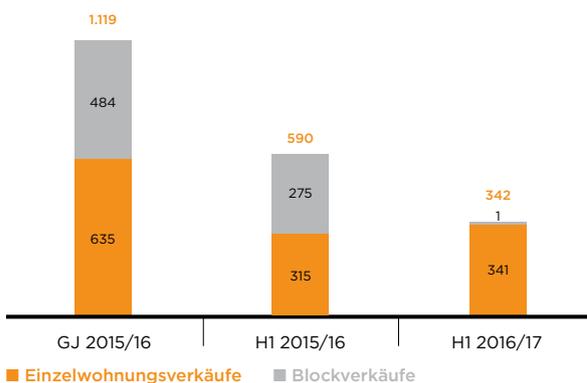
cluster Einzelwohnungsverkauf im 2. Quartal des Geschäftsjahres resultiert im Wesentlichen aus der Umklassifizierung von Einzelwohnungsverkaufseinheiten in Tirol in das Strategiecluster Blockverkäufe.

BLOCKVERKÄUFE

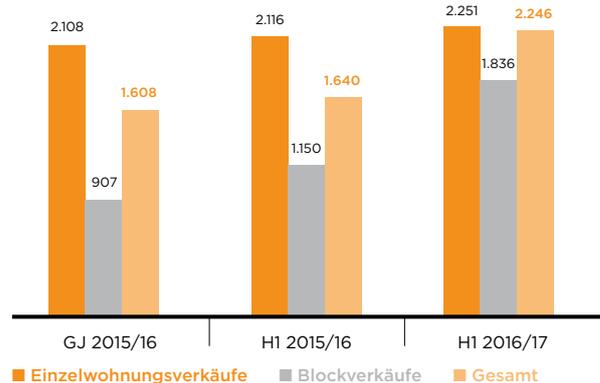
Die BUWOG Group fokussiert sich mit dem Immobilienbestandsportfolio auf die urbanen Lagen der Bundeshauptstädte Wien und Berlin sowie weiterer Landeshaupt- und Großstädte in Österreich und Norddeutschland. Im Rahmen der Umsetzung der strategischen Zielsetzung des „Capital Recyclings“ werden zielgerichtet Blockverkäufe durchgeführt. In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2016/17 wurde eine Gewerbeinheit (H1 2015/16: 275 Einheiten) in Wien mit einem relativ hohen Durchschnittsverkaufspreis und einer Marge auf den Fair Value von rund 6% (H1 2015/16: 11%) veräußert. Der Ergebnisbeitrag der Blockverkäufe beträgt im ersten Halbjahr 2016/17 TEUR 30 (H1 2015/16: EUR 2,5 Mio.).

Die BUWOG Group hat am 7. Dezember 2016 einen Vertrag zum Verkauf von 1.146 Wohnungen mit rund 89.000 m² Gesamtmietfläche im österreichischen Bundesland Tirol unterzeichnet (rund 4,8% des österreichischen Portfolios) und setzt damit die Zielsetzung der strategischen Fokussierung in Österreich fort. Die Auswirkungen auf den Ergebnisbeitrag der Blockverkäufe sowie die Durchschnittspreise und die Margen werden beginnend mit dem dritten Quartal des Geschäftsjahres 2016/17 wirksam. Der strategische Cluster Blockverkäufe umfasst per 31. Oktober 2016 insgesamt 4.275 Bestandseinheiten (H1 2015/16: 3.290 Einheiten), wovon 4.187 Bestandseinheiten im österreichischen Bestand (1.686 in Kärnten, 1.152 in Tirol, 851 im restlichen Österreich sowie 498 in Wien) und 88 Bestandseinheiten im deutschen Bestand (Brandenburg) liegen.

VERKAUFTE BESTANDSEINHEITEN



ERZIELTE DURCHSCHNITTSPREISE
in EUR pro m²



STRATEGIE UND AUSBLICK

Die BUWOG Group wird ihre Strategie des aktiven Verkaufs von definierten Bestandseinheiten fortführen. Die zentralen Eckpfeiler dieser Strategie werden in der nachstehenden Grafik veranschaulicht:



PROPERTY DEVELOPMENT

Der Geschäftsbereich Property Development bündelt die Entwicklung attraktiver Projekte für den eigenen Bestand sowie Wohnimmobilien für den direkten Verkauf nach Fertigstellung. 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 Bundeshauptstädte Wien, Berlin und seit Ende April 2016 auf Hamburg. Damit ist die BUWOG Group in den drei größten deutschsprachigen Städten sowohl als Bauträger als auch im Bereich Asset Management vertreten.

In dem im April 2016 veröffentlichten Ranking Berliner Wohnbau-Projektentwickler der bulwiengesa AG ist die BUWOG Group, gemessen an der Wohnfläche, der zweitgrößte Wohnbau-Projektentwickler in Berlin. In Wien rangiert die BUWOG Group im Ranking der bulwiengesa-Marktstudie „Neubauprojekte Eigentumswohnungen/Vorsorge Wien 2016“, gemessen an der Anzahl der Projekte sowie Anzahl der Wohnungen, wie in den Vorjahren auf dem ersten Platz.

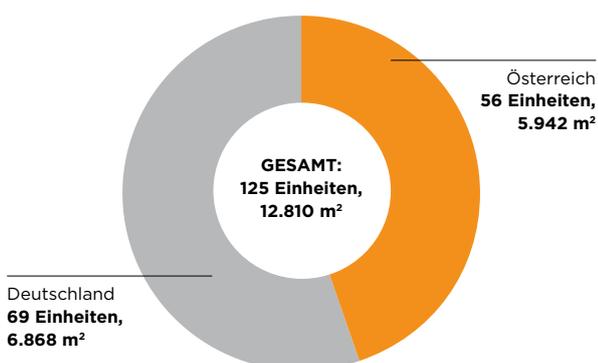
ÜBERBLICK ÜBER DAS 1. HALBJAHR 2016/17

Der Ergebnisbeitrag des Property Developments beträgt in den ersten sechs Monaten 2016/17 EUR 2,1 Mio. (H1 2015/16: EUR 1,7 Mio.) Für das Geschäftsjahr 2016/17 wird aus dem Geschäftsbereich Property Development ein Ergebnisbeitrag zum Recurring FFO von mindestens EUR 13 Mio. erwartet.

In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2016/17 wurden insgesamt 125 Einheiten (Vorjahr: 110 Einheiten) erfolgswirksam an Käufer übergeben. Hiervon entfallen 69 Einheiten auf Berlin (6.868 m²) und 56 Einheiten auf Wien (5.942 m²). Von den 56 in Wien übergebenen Einheiten wurden 35 Einheiten vor dem 30. April 2016 fertiggestellt. Die erlöswirksame Erfassung in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt zum Zeitpunkt der Übergabe der Einheiten an die Käufer.

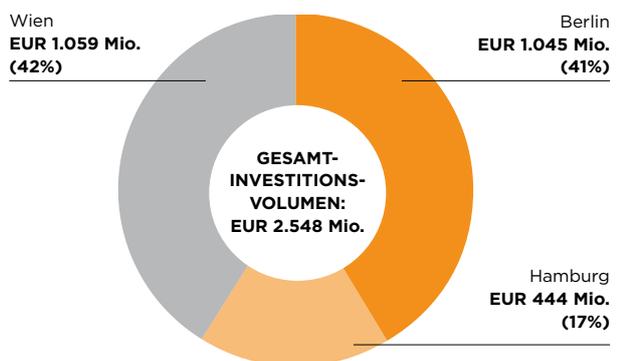
AN KÄUFER ÜBERGEBENE EINHEITEN H1 2016/17

Anzahl Einheiten sowie in m²



DEVELOPMENT-PIPELINE

in EUR Mio. nach Standorten zum 31. Oktober 2016

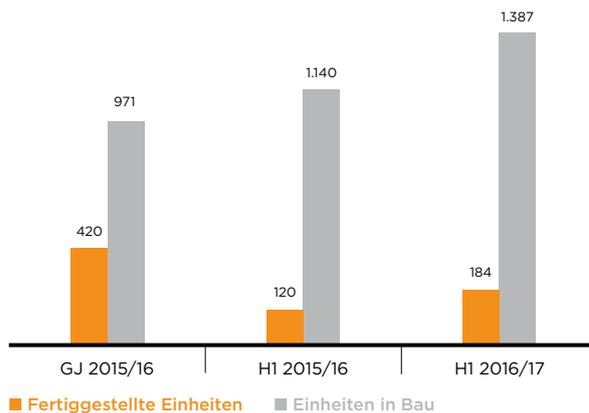


Neben der dargestellten Projektentwicklung für den Verkauf hat die BUWOG Group im September 2016 in Wien 88 geförderten Mieneinheiten fertiggestellt, die in den eigenen Bestand übernommen wurden.

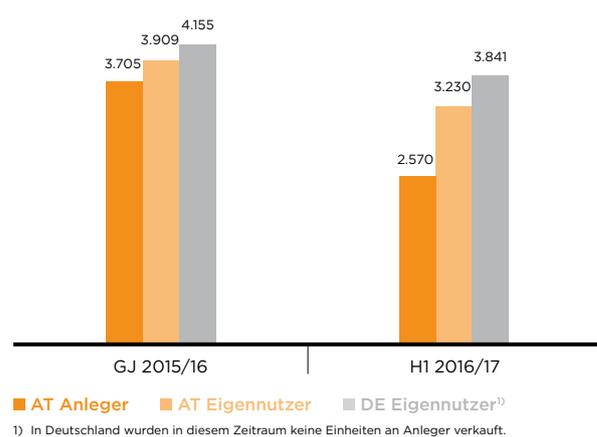
Der Geschäftsbereich Property Development, der die BUWOG Group maßgeblich von ihren Mitbewerbern unterscheidet, konnte weiter erfolgreich forciert werden. Neben den 184 im ersten Halbjahr 2016/17 fertiggestellten Einheiten (Berlin 69 Einheiten, Wien 115 Einheiten) wurde die Development-Pipeline durch zwei Grundstückszukäufe in Wien um 798 geplante Einheiten mit einem kalkulierten Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 175 Mio. sowie durch weiter fortgeschrittener Projektentwicklung um rund 256 Einheiten ausgebaut. Zusätzlich wurde nach Bilanzstichtag im Dezember 2016 der Ankauf eines Grundstücks in Berlin mit 124 Einheiten und einem Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 29,7 Mio. erfolgreich unterzeichnet.

Zum Stichtag 31. Oktober 2016 umfasst die Development-Pipeline insgesamt rund 8.990 geplante Einheiten mit einem kalkulierten Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 2,5 Mrd. Der Ausweis des Gesamtinvestitionsvolumens erfolgt ab diesem Geschäftsjahr mit Hinblick auf eine verbesserte Transparenz exklusive kalkulatorischer Eigenkapitalzinsen. In internen Projektkalkulationen bringt die BUWOG Group zur Sicherstellung der Profitabilität ihrer Projekte und zur Intensivierung einer zügigen Projektabwicklung nicht liquiditätswirksame Eigenkapitalzinsen in Höhe von 8% zum Ansatz.

FERTIGGESTELLTE UND IN BAU BEFINDLICHE EINHEITEN



DURCHSCHNITTLICHER VERKAUFSPREIS in EUR pro m²



Die Anzahl der in Bau befindlichen Einheiten beträgt zum Stichtag insgesamt 1.387 (532 in Berlin, 855 in Wien) mit insgesamt 118.169 m² Gesamtnutzfläche (48.156 m² Berlin, 70.013 m² Wien). Dies entspricht, bezogen auf die Einheiten, einer Steigerung von rund 43% gegenüber dem 30. April 2016. Für das laufende Geschäftsjahr plant die BUWOG Group die Fertigstellung von insgesamt neun Projekten (vier in Berlin, fünf in Wien) mit insgesamt 559 Einheiten (180 in Berlin, 379 in Wien). Von den 379 geplanten Einheiten in Wien werden 166 Einheiten in den eigenen Bestand übernommen.

Die durchschnittlich erzielten Verkaufspreise im ersten Halbjahr 2016/17 basieren auf 125 (69 in Berlin, 56 in Wien) an Käufer übergebenen Einheiten. Während in Deutschland frei finanzierte Eigentumswohnungen ausschließlich an Eigennutzer verkauft wurden, erfolgten in Österreich Verkäufe an Eigennutzer und an Anleger. Von den insgesamt 56 an Käufer übergebenen Einheiten in Österreich entfallen vier auf Anleger und 52 auf Eigennutzer. Die im ersten Halbjahr dieses Geschäftsjahres erzielten Durchschnittspreise, insbesondere für Anleger, sind aufgrund der geringen Einheitenanzahl sehr volatil. Für das laufende Geschäftsjahr wird von zumindest gleichbleibenden Durchschnittspreisen auf dem Niveau des Vorjahres ausgegangen. Die für das Geschäftsjahr 2015/16 ausgewiesenen Werte basieren auf insgesamt 417 an Käufer übergebenen Einheiten.

PRODUKT-DEVELOPMENT-MATRIX

Im Rahmen der Intensivierung des Geschäftsbereichs Property Development hat die BUWOG Group im ersten Halbjahr 2016/17 die Development-Pipeline weiter ausgebaut.

Per 31. Oktober 2016 umfasst die Projektentwicklungs-Pipeline, die nachfolgend in der Produkt-Development-Matrix der BUWOG Group dargestellt ist, insgesamt 8.991 Einheiten, bei einer nahezu gleichen Verteilung auf Deutschland und Österreich. Der Bereich Bau in den eigenen Bestand beträgt in Summe 2.911 Einheiten und der Bereich finanzierte Eigentumswohnungen in Summe 5.974 Einheiten.

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. Oktober 2016

	Geförderte und frei finanzierte Mietwohnungen	Frei finanzierte Eigentumswohnungen	Sonstiges ¹⁾
Wien 4.415 Einheiten	Bestandsportfolio ■ Einheiten: 1.666 ■ Nutzfläche: 122.690 m ²	Regionale Kunden ■ Einheiten: 2.732 ■ Nutzfläche: 201.638 m ²	■ Einheiten: 17 ■ Nutzfläche: 28.432 m ²
			
	Sagedergasse, 78 Einheiten	Pfarrwiesengasse, 85 Einheiten	Breitenfurter Straße 239, 1 Einheit
Berlin 3.297 Einheiten	Bestandsportfolio ■ Einheiten: 941 ■ Nutzfläche: 74.538 m ²	Regionale Kunden ■ Einheiten: 2.285 ■ Nutzfläche: 190.308 m ²	■ Einheiten: 71 ■ Nutzfläche: 9.702 m ²
			
	Ankerviertel – Regattastraße 11, 35, „52 Grad Nord“ – weitere Bauabschnitte, Spreequartier, Mariendorfer Weg, 941 Einheiten	Harzer Straße Mariendorfer Weg Spreequartier 52 Grad Nord, 2.285 Einheiten	
Hamburg 1.279 Einheiten	Bestandsportfolio ■ Einheiten: 304 ■ Nutzfläche: 18.225 m ²	Regionale Kunden ■ Einheiten: 957 ■ Nutzfläche: 76.545 m ²	■ Einheiten: 18 ■ Nutzfläche: 5.400 m ²
Summe 8.991 Einheiten			

¹⁾ Vornehmlich Gewerbe im Rahmen von Wohnprojektentwicklung

Inkl. Grundstücksankauf „Ludwigsluster Straße“ nach Bilanzstichtag im Dezember 2016 beträgt die Development-Pipeline 9.115 Einheiten

GRUNDSTÜCKSANKÄUFE IM 1. HALBJAHR 2016/17

Die BUWOG Group hat im ersten Halbjahr 2016/17 zwei Grundstücke in Wien angekauft. Auf diesen Flächen ist die Realisierung von rund 800 Miet- und Eigentumswohnungen mit einem kalkulierten Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 175 Mio. geplant. Der Nutzen-Lasten-Wechsel des „MGC-Plaza“ wird im Laufe des aktuellen Geschäftsjahres erfolgen. Zusätzlich wurde nach Bilanzstichtag im Dezember 2016 der Ankauf eines weiteren Grundstücks in Berlin mit 124 Einheiten und einem Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 29,7 Mio. unterzeichnet. Die Eckdaten zu den jeweiligen Grundstücksankäufen sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Standorte	Kaufvertragsabschluss	Nutzen-Lasten-Wechsel	Geplante Einheiten	Geplante Gesamtnutzfläche in m ²	Gesamtinvestitionsvolumen in EUR Mio. ¹⁾	Fair Value per 31. Okt. 2016 in EUR Mio. ²⁾
„MGC-Plaza“, Döblerhofstraße, 1030 Wien, Österreich ³⁾	07/2016	-	378	28.205	89,7	-
„Himberger Straße, Rothneusiedel“, Himberger Straße, 1100 Wien, Österreich	07/2016	07/2016	420	31.500	85,3	12,4
Summe I (zum Stichtag 31. Oktober 2016)			798	59.705	175,0	12,4
„Ludwigsluster Straße“, Ludwigsluster Straße, Berlin Kaulsdorf, Deutschland ⁴⁾	12/2016	-	124	8.666	29,7	-
Summe II (inkl. Ankäufe nach Stichtag 31. Oktober 2016)			922	68.371	204,7	12,4

1) Gesamtinvestitionsvolumen exklusive kalkulatorische Eigenkapitalzinsen.
 2) Die Bewertung der Pipelineprojekte durch CBRE erfolgt halbjährlich zum 31. Oktober und 30. April. Aufgrund von abgeschlossenen Verschwiegenheitserklärungen, insbesondere zu Kaufpreisen, werden zum 31. Oktober teilweise keine IFRS-Buchwerte dargestellt.
 3) Der Nutzen-Lasten-Wechsel wird bis Ende März 2017 erwartet.
 4) Kaufvertragsabschluss nach Bilanzstichtag im Dezember 2016 erfolgt. Der Nutzen-Lasten-Wechsel wird im Jänner 2017 erwartet.

Weiters erfolgte für drei Grundstücke, die im vorangegangenen Geschäftsjahr angekauft wurden, der Nutzen-Lasten-Wechsel.

Standorte	Kaufvertragsabschluss	Nutzen-Lasten-Wechsel	Geplante Einheiten	Geplante Gesamtnutzfläche in m ²	Gesamtinvestitionsvolumen in EUR Mio. ¹⁾	Fair Value per 31. Okt. 2016 in EUR Mio. ²⁾
„Vorgartenstraße“, Vorgartenstraße, 1020 Wien, Österreich	04/2016	05/2016	165	12.420	27,4	3,5
„Mariendorfer Weg“, Mariendorfer Weg, Berlin-Neukölln, Deutschland	02/2016	05/2016	562	44.160	167,5	29,7
„Stuhrohrquartier“, Weidenbaumsweg, Hamburg-Bergedorf, Deutschland	04/2016	06/2016	1.279	100.170	444,1	71,3
Summe (zum Stichtag 31. Oktober 2016)			2.006	156.750	639,0	104

1) Gesamtinvestitionsvolumen exklusive kalkulatorische Eigenkapitalzinsen.
 2) Die Bewertung der Pipelineprojekte durch CBRE erfolgt halbjährlich zum 31. Oktober und 30. April. Aufgrund von abgeschlossenen Verschwiegenheitserklärungen, insbesondere zu Kaufpreisen, werden zum 31. Oktober teilweise keine IFRS-Buchwerte dargestellt.

STRATEGIE UND AUSBLICK

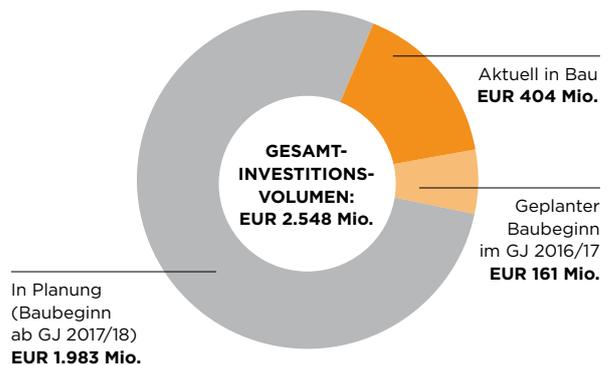
Die Strategie der BUWOG Group im Geschäftsbereich Property Development zielt auf eine marktorientierte und kontinuierliche Realisierung der vorbereiteten Neubauprojekte in Berlin, Hamburg und Wien ab. Das primäre Ziel ist dabei die nachhaltige Absicherung der hohen Rentabilität unter Berücksichtigung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

Zum 31. Oktober 2016 befinden sich insgesamt 59 Entwicklungsprojekte mit 8.991 geplanten Einheiten in der Development-Pipeline. Die BUWOG Group erwartet, dass diese im Laufe der nächsten fünf Jahre realisiert werden. Das dafür kalkulierte Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich in Summe auf rund EUR 2,5 Mrd. und verteilt sich zu 58% auf Deutschland und zu 42% auf Österreich.

Zum Stichtag befinden sich insgesamt 17 Projekte mit 1.387 Einheiten (31. Juli 2016: 1.369 Einheiten)

ENTWICKLUNGSPROJEKTE

nach Umsetzungsphasen zum 31. Oktober 2016

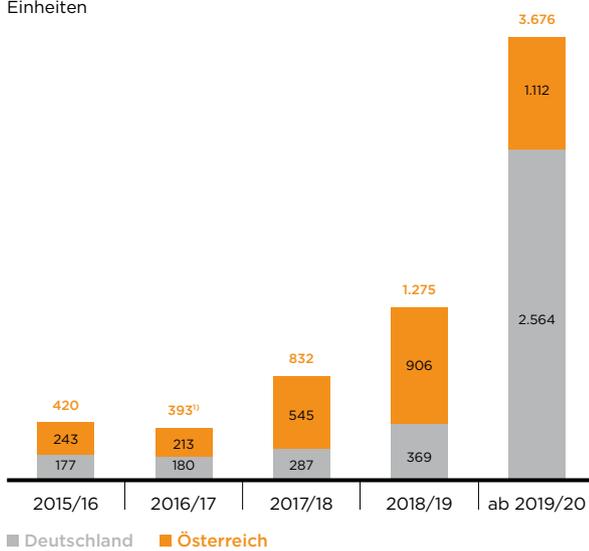


in Bau. Das kalkulierte Gesamtinvestitionsvolumen für diese Projekte beläuft sich auf rund EUR 404 Mio. Im Geschäftsjahr 2016/17 ist für weitere sieben Projekte mit rund 730 Einheiten und einem kalkulierten Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 161 Mio. der Baustart geplant. Baustarts in der Realisierung von Entwicklungsprojekten sind grundsätzlich abhängig von der Erteilung von Baurecht durch öffentliche Behörden. Es kann daher zu Abweichungen der geplanten Baubeginne und Realisierungen kommen.

Die nachfolgenden Grafiken veranschaulichen die geplanten Fertigstellungszeitpunkte der Development-Pipeline nach den Regionen Deutschland und Österreich. Sie spiegeln darüber hinaus deutlich die Intensivierung des Geschäftsbereichs Property Development mit einem starken Anstieg der Fertigstellungen im Zeitablauf ebenso wie die Etablierung des Baus in den Bestand in Deutschland wider. Dies bildet den Grundstein für eine weiterhin hohe Profitabilität auch in den kommenden Geschäftsjahren. Im Rahmen einer Projektentwicklung kann es infolge von unvorhersehbaren Einflussfaktoren wie beispielsweise verlängerten Genehmigungsprozessen durch die Bürokratie zu Verzögerungen kommen. Daher können die Zeitpunkte der Fertigstellungen abweichen.

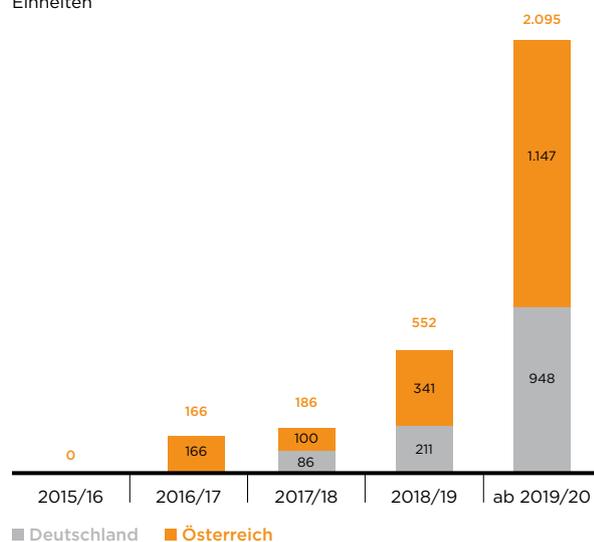
FERTIGSTELLUNG FÜR VERKAUF

Einheiten



FERTIGSTELLUNG FÜR BESTAND

Einheiten



1) Davon wurden bereits 96 Einheiten im H1 fertiggestellt.

Im Geschäftsjahr 2016/17 ist in Österreich die Fertigstellung von 379 Einheiten geplant, wovon 166 Einheiten für die Vermietung im eigenen Bestand und 213 Einheiten für den direkten Verkauf nach Fertigstellung an Eigennutzer bzw. Anleger vorgesehen sind. Für Deutschland plant die BUWOG Group im Geschäftsjahr 2016/17 die Fertigstellung von 180 Einheiten, die für den Verkauf bestimmt sind.

Der Erfolg der BUWOG Group im Geschäftsbereich Property Development basiert neben der 65-jährigen Development-Erfahrung vor allem auf klar definierten Selektionskriterien. Entlang der gesamten Wertschöpfungskette werden Entscheidungen unter Beachtung von Markt- und Projektbesonderheiten auf Basis standardisierter Prozesse getroffen. Die wichtigsten Eckpfeiler der Strategie der BUWOG Group im Geschäftsbereich Property Development sind nachstehender Grafik zu entnehmen.

BUWOG-Fokus

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

Property Development

- Differenzierungsstrategie zur Peer Group und Mehrwertschaffung durch Projektentwicklung
- Absicherung hoher Rentabilität und Risikominimierung im Vordergrund
- Entwicklungspipeline in Wien und Berlin mit rund EUR 2,5 Mrd. Investmentvolumen
- Ausgewogene Projekt-Pipeline in unterschiedlichen Umsetzungsphasen
- Starke interne Verkaufsstrukturen in Wien und Berlin zum Verkauf von Eigentumswohnungen
- Profitabler Geschäftsbereich zur Generierung eines Recurring FFO sowie zur Stärkung des eigenen Portfolios

BUWOG-Strategie

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

INVESTOR RELATIONS

Die internationalen Aktienmärkte und deren Indizes zeigten sich im Berichtszeitraum insbesondere aufgrund des Ausgangs des „Brexit“-Referendums, der schwachen Konjunkturdaten aus China und den USA und der anhaltenden Flüchtlingskrise weiterhin volatil bis rückläufig. Leicht unterstützend wirkten sich hingegen die verbesserten Konjunkturdaten im Euroraum sowie der stabile Ölpreis aus. Der ATX, der Leitindex der Wiener Börse, stieg im Berichtszeitraum um rund 6% und schloss per Ende Oktober 2016 mit 2.474 Punkten. Der MDAX stieg im Berichtszeitraum rund 4% von 20.2670 Punkten auf 21.146 Punkte. Der Immobilien ATX (IATX), der neben den Aktien der BUWOG AG auch jene von fünf weiteren österreichischen Immobiliengesellschaften umfasst, stieg um rund 7% auf 246 Punkte. Auf europäischer Ebene weist der Branchenindex EPRA Developed Europe einen Rückgang von knapp 8% von 2149 Punkten auf 1976 Punkte aus.

Seit dem 22. September 2014 ist die BUWOG-Aktie im ATX vertreten, in dem sie per 16. September 2016 eine Gewichtung von knapp 5% einnimmt. Im 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, ist die BUWOG-Aktie aktuell mit knapp 25% gewichtet. Darüber hinaus ist die BUWOG-Aktie Teil des branchenspezifischen FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index, der eine weltweit anerkannte Benchmark und der am stärksten genutzte Index für börsennotierte Immobilienunternehmen ist. Darüber hinaus ist die BUWOG-Aktie auch im VÖNIX-Nachhaltigkeitsindex enthalten, der jene börsennotierten Unternehmen umfasst, die hinsichtlich ihrer sozialen und ökologischen Leistung führend sind, sowie des GPR 250 Index.

Am 6. September 2016 wurde die BUWOG AG aufgrund der stetig gestiegenen Marktkapitalisierung in den „ATX five“ (kapitalisierungsgewichteter Preisindex, der aus den fünf höchstgewichteten Aktien des ATX besteht) mit einer Gewichtung von aktuell rund 10% aufgenommen. Die Zugehörigkeit zu den fünf größten börsennotierten Gesellschaften Österreichs wird damit unterstrichen. Des Weiteren wurde die BUWOG-Aktie nach Abschluss des Berichtszeitraumes mit Wirkung zum 19. Dezember 2016 in den Stoxx-600-Index aufgenommen.

Im zweiten Quartal des Berichtszeitraums, am 6. September 2016, emittierte die BUWOG AG eine Wandelschuldverschreibung im Volumen von EUR 300 Mio. Aufgrund der hohen Nachfrage gelang es, die Konditionen der Wandelanleihe im Rahmen des Bookbuilding-Verfahrens zu optimieren. Die Wandelschuldverschreibung hat eine Laufzeit bis 2021 und weist einen Zinssatz von 0,00% auf. Sie ist damit die erste Wandelschuldverschreibung eines Immobilienunternehmens im deutschsprachigen Raum, die jemals einen Nullkupon erzielte. Der festgelegte Wandlungspreis entsprach im Zeitpunkt der Begebung einer Prämie von 35% auf den Referenzpreis und liegt aktuell bei EUR 31,40. Der Wandlungspreis wird lediglich um Dividendenzahlungen oberhalb der aktuellen Dividende in Höhe von EUR 0,69/ Aktie adjustiert. Die Wandelschuldverschreibung hat die ISIN AT0000A1NQH2 und notiert am Dritten Markt (MTF) der Wiener Börse. Für die erfolgreiche Begebung der Wandelschuldverschreibung wurde die BUWOG AG nach dem Bilanzstichtag am 22. November 2016 im Rahmen einer Preisverleihung durch PIE (Property Investor Europe) in Frankfurt am Main in der Kategorie „Property finance structuring of the year - performing“ mit dem Europe Property Finance Award ausgezeichnet.

ENTWICKLUNG DER BUWOG-AKTIE

Seit ihrem Börsenstart im April 2014 mit einem Eröffnungskurs von EUR 13,00 notierte die BUWOG-Aktie stets über diesem Eröffnungskurs und war gekennzeichnet durch relativ geringe Volatilität bei einer per Saldo steigenden Wertentwicklung. Mit einem Schlusskurs von EUR 22,02 zum 31. Oktober 2016 verzeichnete die BUWOG-Aktie im Berichtszeitraum, unterstützt von der allgemein positiven Entwicklung ihres Sektors, eine deutlich bessere Entwicklung als die relevanten Branchen-Indizes. Die Aktionäre der BUWOG AG konnten seit Börsenstart bis zum Ende des Berichtszeitraums am 31. Oktober 2016, inklusive der im Oktober 2014, im Oktober 2015 und im Oktober 2016 ausgeschütteten Dividenden in Höhe von jeweils EUR 0,69 pro Aktie, an einem Wertzuwachs von insgesamt rund EUR 1.105 Mio. bzw. rund 85% partizipieren.

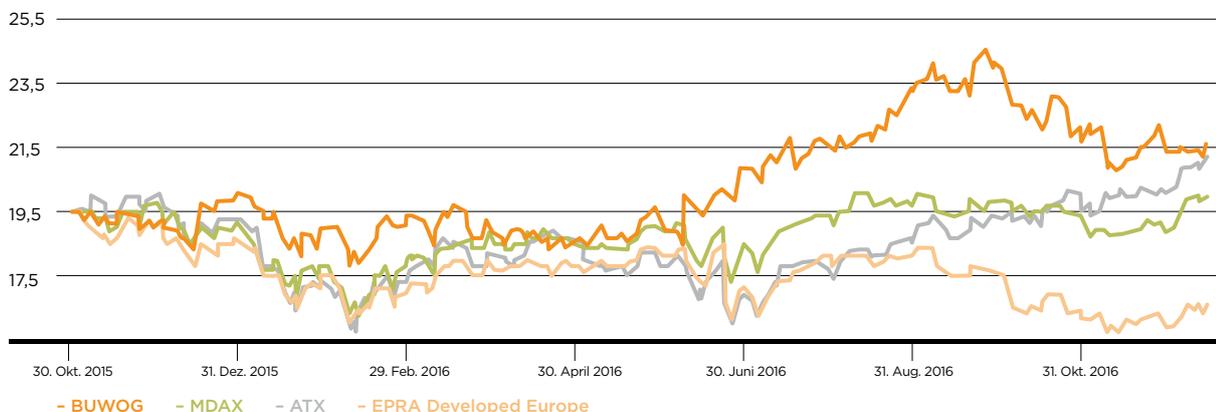
In der Berichtsperiode vom 1. Mai 2016 bis 31. Oktober 2016 verzeichnete die BUWOG-Aktie eine Kurssteigerung von rund 22%. Zum Stichtag 31. Oktober 2016 notierte die Aktie der BUWOG AG leicht über dem Niveau des EPRA NAV/Aktie in Höhe von EUR 21,45. Der Aktienkurs der BUWOG AG entwickelte sich nach dem Stichtag 31. Oktober 2016 weiterhin positiv.

STAMMDATEN ZUR BUWOG-AKTIE

ISIN	ATO0BUWOG001
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

(indiziert mit Eröffnungskursen 31. Oktober 2015) in Euro



AKTIONÄRSSTRUKTUR

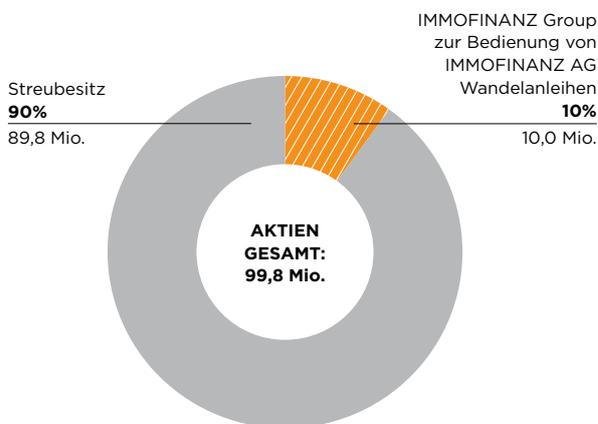
Zum Stichtag 31. Oktober 2016 betrug der Anteil der IMMOFINANZ AG an der BUWOG AG rund 10,0% der zu diesem Zeitpunkt 99.773.479 ausgegebenen Aktien. Die von der IMMOFINANZ AG gehaltenen Aktien dienen der Bedienung der von der IMMOFINANZ AG begebenen Wandelanleihe. 90% der BUWOG-Aktien befanden sich zu diesem Stichtag im Streubesitz. Diese Aktien verteilen sich größtenteils auf nationale und internationale institutionelle Investoren sowie österreichische Privatanleger.

Die beiden Wandelanleihen der IMMOFINANZ AG (WA 2017 XS0332046043 und WA 2018 XS0592528870), im Rahmen derer die IMMOFINANZ AG im Falle der Wandlung zur Lieferung von aktuell von ihr gehaltenen und bereits existierenden BUWOG-Aktien verpflichtet ist, weisen die folgenden Spezifika auf: Die IMMOFINANZ AG ist diesfalls zur Lieferung von BUWOG-Aktien verpflichtet, da diese noch vor dem Spin-off der BUWOG AG von der IMMOFINANZ AG begeben wurden. Während aufgrund des aktuellen Umtauschverhältnisses aus einer Wandlung der WA 2017 nur rund 0,2 Mio. bereits existierende und von der IMMOFINANZ AG gehaltene BUWOG-Aktien an Gläubiger zu übergeben wären, würden im Fall einer Wandlung aus der WA 2018 unter Berücksichtigung des aktuellen Wandlungsverhältnisses weitere rund 8,0 Mio. BUWOG-Aktien an Gläubiger der WA 2018 wechseln. Eine Wandlung der WA 2017 (XS0332046043) erscheint allerdings angesichts der aktuellen Aktienkurse der IMMOFINANZ AG und der BUWOG AG derzeit als sehr unwahrscheinlich. Bei vollständiger Wandlung der WA 2018 (XS0592528870) würden nach heutigem Stand insgesamt rund 8,1 Mio. bereits existierende und aktuell von der IMMOFINANZ AG gehaltene BUWOG-Aktien an die Gläubiger der IMMOFINANZ-Wandelanleihen übergehen, wodurch sich der Streubesitz der BUWOG-Aktie von aktuell rund 90% nochmals auf rund 98% erhöhen würde. Zukünftige Dividendenzahlungen der BUWOG können zu einer Erhöhung der Anzahl von der IMMOFINANZ AG an die Wandelanleihengläubiger zu liefernden Aktien führen, sodass nach Wandlung bis zu 100% der BUWOG-Aktien als Streubesitz zu klassifizieren wären. Eine Verwässerung bestehender BUWOG-Aktionäre aus diesen Anleihen droht nicht.

Zu den Kerndaten und weiteren Informationen zu den Wandelschuldverschreibungen verweisen wir auf den Geschäftsbericht 2015/16 (S. 113 f.). Alle Stimmrechtsmitteilungen werden zeitgerecht unter www.buwog.com veröffentlicht.

Am 6. September 2016 gab die BUWOG AG ihrerseits die Emission einer nicht nachrangigen, unbesicherten fünfjährigen Wandelschuldverschreibung mit einem Gesamtnennbetrag von EUR 300 Mio. bei einer Stückelung von EUR 100.000 bekannt. Die Bezugsrechte der Aktionäre der BUWOG wurden im Rahmen der bestehenden Ermächtigung und unter Berücksichtigung rechtlicher Berichtspflichten ausgeschlossen. Die Wandelschuldverschreibung ist anfänglich in 9.554.140 nennwertlose Inhaberaktien bzw. rund 9,58% des derzeit ausstehenden Aktienkapitals der BUWOG wandelbar. Im Rahmen des Bookbuilding-Verfahrens wurde erreicht, dass die anfängliche Wandlungsprämie 35% über dem Referenzpreis von EUR 23,2592 bzw. rund 55% über dem zum Behebungszeitpunkt letztbekanntgegebenen EPRA NAV pro Aktie liegt. Der Wandlungspreis beträgt damit EUR 31,40. Aufgrund der erzielten Nullkupons werden keine Zinszahlungen erfolgen. Die Wandelschuldverschreibung wird zu 100% ihres Nennbetrags begeben und zurückgezahlt. Die Erlöse der Wandelschuldverschreibung dienen vornehmlich der Wachstumsfinanzierung mit Fokus auf den Ausbau der Aktivitäten im Asset Management und Property Development in Deutschland. Insbesondere plant die BUWOG, ihre „Develop to hold“-Strategie zu stärken. Die weitere Mittelverwendung erfolgt im Wesentlichen im Rahmen eines CAPEX-Programms und der am 27. Oktober 2016 bekannt gegebenen Refinanzierungsmaßnahmen. Im Rahmen dieser schloss die BUWOG mit der Berlin Hyp und der Helaba eine Kreditvereinbarung im Volumen von EUR 550 Mio. zur Refinanzierung eines bestehenden Kreditportfolios mit einer Laufzeit von 8 Jahren. Das Closing wird für Jänner 2017 erwartet. Damit werden die Zinskosten um rund EUR 4 Mio. p.a. reduziert werden. Einen zusätzlichen Cash-Flow-Beitrag von mehr als EUR 13 Mio. p.a. erhält die Gesellschaft aus der Ersparnis der laufenden Tilgung.

AKTIONÄRSSTRUKTUR ZUM 31. OKTOBER 2016



DIVIDENDENPOLITIK

Der Vorstand der BUWOG AG fühlt sich den Interessen der Aktionäre in besonderer Weise verpflichtet – dazu zählt auch, eine angemessene Barverzinsung ihres eingesetzten Kapitals aus den generierten Mittelzuflüssen sicherzustellen. Der Vorstand plant deshalb, der Hauptversammlung der BUWOG AG langfristig die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von jeweils rund 60% bis 65% des Recurring FFO vorzuschlagen. Entsprechend ist gemäß aktueller Dividendenpolitik vorgesehen, bis zur Erreichung der entsprechenden Ausschüttungsquote eine Dividende in Höhe der im Oktober 2014, im Oktober 2015 und im Oktober 2016 ausgezahlten Dividenden von jeweils EUR 0,69 pro Aktie zur Ausschüttung zu bringen. Weiteres Dividendenwachstum sollte dann in Abhängigkeit vom weiteren Anstieg des Recurring FFO der Gesellschaft dargestellt werden können. Die bisherige Dividende in Höhe von EUR 0,69 je Aktie entspricht zum Stichtag 31. Oktober 2016 einer Rendite in Höhe von rund 3,2% des EPRA Net Asset Values der Gesellschaft und einer Rendite in Höhe von 3,1% auf den Schlusskurs der Aktie am 31. Oktober 2016 in Höhe von EUR 22,02. Damit ist die BUWOG-Aktie eine der renditestärksten Immobilienaktien Europas und bietet ihren Aktionären zudem Wachstumspotenzial durch mögliche Wertsteigerungen im Portfolio und durch zunehmende Erträge insbesondere aus dem Geschäftsbereich Property Development.

FINANZKALENDER

21. Dezember 2016	Veröffentlichung Ergebnisse H1 GJ 2016/17
16. Jänner 2017	Unicredit Kepler Cheuvreux German Corporate Conference 2017, Frankfurt
31. Jänner 2017	CONVERTINVEST Wiener Wandelanleihtag, Wien
2. Februar 2017	Vienna Stock Exchange/Erste Group Austrian Conference, London
8. – 10. März 2017	Kempen Conference, New York
13. – 16. März 2017	MIPIM, Cannes
22. März 2017	Veröffentlichung Ergebnisse 9M GJ 2016/17
23. März 2017	Commerzbank Conference, London
27. – 28. März 2017	Raiffeisen Centrobank Institutional Investor Conference, Zürs

ANALYSTEN-COVERAGE

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

ANALYSTENEMPFEHLUNGEN

Institution	Datum	Kursziel	Empfehlung
Baader Bank	29. November 2016	EUR 25,00	Kauf
Bank of America Merrill Lynch	19. März 2016	EUR 26,00	Kauf
Barclays	27. September 2016	EUR 27,20	Übergewichten
Berenberg	14. November 2016	EUR 25,50	Kauf
Deutsche Bank	17. Mai 2016	EUR 23,00	Kauf
Erste Bank	1. Oktober 2015	EUR 21,50	Akkumulieren
HSBC	15. Juli 2016	EUR 32,90	Kauf
Kepler Cheuvreux	1. September 2016	EUR 26,00	Kauf
M.M. Warburg Bank	28. September 2016	EUR 24,70	Kauf
Raiffeisen Centrobank	29. September 2016	EUR 24,50	Halten

Das durchschnittliche Kursziel der veröffentlichten Research Reports liegt bei EUR 25,63 und damit rund 19% über dem Aktienkurs vom 16. Dezember 2016 (EUR 21,60). Als Mitglied des führenden europäischen Verbands börsennotierter Immobilienunternehmen, der EPRA, ist die BUWOG deren Standards zur Transparenz der Rechnungslegung verpflichtet und unterstreicht ihre Glaubwürdigkeit im verfolgten Anspruch auf Professionalität und Exzellenz.

KONTAKT

Holger Lüth, Bereichsleiter Corporate Finance & Investor Relations

E-Mail: holger.lueth@buwog.com

Tel.: +43 1 87828-1203, Fax: +43 1 87828-5203



KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT

MARKTUMFELD

MODERATE EXPANSION DER WELTWIRTSCHAFT

Die Weltwirtschaft steht laut Einschätzungen der Weltbank auch 2016 nach wie vor zentralen Herausforderungen gegenüber. Die globale Wirtschaftsentwicklung war im Berichtszeitraum insbesondere durch den Abschwung der chinesischen Wirtschaft, die weltweit sinkende Rohstoffnachfrage sowie die anhaltende Belastung der Volkswirtschaften durch Flüchtlingsströme und den drohenden „Brexit“ geprägt. Dem schwächeren Wachstum in den Schwellenländern steht jedoch eine deutlich günstigere Entwicklung in den Industrieländern gegenüber. Nach einem Wirtschaftswachstum von 2,4% im Jahr 2015 prognostiziert die Weltbank für 2016 ein globales Wirtschaftswachstum von 2,4% und für 2017 von 2,8%. Für die USA wird mit einer leichten Belebung der Konjunktur und einem Anstieg des BIP um 1,9% in 2016 und 2,2% in 2017 gerechnet (2015: +2,4%).

WIRTSCHAFTSENTWICKLUNG IN EUROPA VERHALTEN, ABER ROBUST

Laut Berechnungen der Europäischen Kommission vom Herbst 2016 konnte die Gesamtwirtschaft der 28 EU-Mitgliedsländer im Jahr 2015 im Durchschnitt um 2,2% zulegen und damit ihr verhaltenes Wirtschaftswachstum fortsetzen. Die dabei getätigten Prognosen für 2016 bzw. 2017 gehen von etwas abgeschwächten BIP-Steigerungsraten in Höhe von 1,8% bzw. 1,6% aus. Für 2017 wird für alle Mitgliedsstaaten ein zunehmendes Wachstum erwartet, doch bestehen weiterhin Unterschiede innerhalb der EU. Es wird erwartet, dass das Wachstum aller Mitgliedsstaaten trotz schwieriger Rahmenbedingungen im Frühjahr 2017 auf Kurs bleiben wird.

Im Euroraum war die Konjunktur 2015 mit einem BIP-Anstieg um 2,0% im Allgemeinen stabiler als in den Jahren zuvor. Für 2016 und 2017 rechnete die Europäische Kommission im Rahmen ihrer Herbst-Prognose mit einem BIP-Anstieg von 1,7% bzw. 1,5%, wobei der Privatkonsum weiterhin die treibende Kraft bleibt. Die weiter steigenden Beschäftigungszahlen sowie die niedrigen Fremdfinanzierungskosten wirken sich auch in Zukunft positiv auf das Wirtschaftswachstum aus, stehen jedoch dem verhaltenen Wachstum außerhalb der EU, dem schwachen Welthandel sowie politischer Ungewissheit gegenüber, welche sich negativ auf die Wachstumsaussichten auswirken. Am 23. Juni 2016 hat sich die Bevölkerung von Großbritannien in einem Referendum mehrheitlich für einen EU-Austritt ausgesprochen. Inwieweit sich dieser „Brexit“ auf die globale Wirtschaft auswirken wird, ist noch immer nicht abzusehen. Nach ersten Einschätzungen der Europäischen Zentralbank (EZB) aus dem Sommer 2016 wird das Wachstum im Euroraum in den nächsten drei Jahren um 0,3% bis 0,5% schwächer ausfallen als zuletzt prognostiziert. Während zwischenzeitlich auch OECD und IWF ihre Wachstumsprognosen für den Euroraum ähnlich deutlich herabsetzten, adaptierte die EZB ihre Prognosen zu konjunkturellen Entwicklungen im September 2016 nur geringfügig.

In den 28 EU-Mitgliedsstaaten wird die Arbeitslosenquote von 9,4% im Jahr 2015 auf voraussichtlich 8,9% in 2016 bzw. 8,5% in 2017 sinken. Die Europäische Kommission prognostiziert für die 28 EU-Mitgliedsländer im Jahr 2016 bzw. 2017 eine Inflationsrate von 0,3% bzw. 1,4%. (2015: 0,0%) Die positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt dürfte weiterhin von der günstigeren Konjunkturlage sowie dem gemäßigten Lohnwachstum profitieren und sich daher in moderatem Tempo fortsetzen. Die in einigen Mitgliedsstaaten durchgeführten Arbeitsmarktreformen sowie die Fiskalpolitik tragen maßgeblich zur Schaffung von Arbeitsplätzen bei, weshalb im Euroraum mit einem Rückgang der Arbeitslosigkeit auf 10,3% im Jahr 2016 bzw. 9,9% im Jahr 2017 gerechnet wird (2015: 10,9%). Die Inflationsrate im Euroraum für 2016 prognostiziert die Europäische Kommission mit 0,3% bzw. mit 1,4% für 2017. Auch hinsichtlich dieser volkswirtschaftlichen Indikatoren sind die Auswirkungen des „Brexit“ noch nicht abschätzbar.

DEUTSCHLAND

Gestützt durch den starken Konsum der privaten Haushalte, welche durch die deutlich gesunkenen Ölpreise, die weiterhin niedrige Inflation sowie robuste Einkommenszuwächse durch die Einführung des Mindestlohns über mehr Kaufkraft verfügen, bleibt die Entwicklung der deutschen Konjunktur weiter auf Wachstumskurs. Die Europäische Kommission rechnet in ihrer Herbstprognose 2016 mit einem Wirtschaftswachstum (reales BIP) von 1,9% im Jahr 2016 bzw. 1,5% im Jahr 2017 (2015: 1,7%). Anfang 2016 zeigte sich die Binnenwirtschaft in Summe jedoch trotz einer stabilen Arbeitslosigkeit in 2015 von lediglich 4,6% und einer geringen Inflation von 0,1% relativ verhalten. Die Arbeitslosenquote sank zum Stichtag auf 4,1%. Die Kommission erwartet in den Jahren 2016 und 2017 eine Arbeitslosenquote von 4,4% bzw. 4,3%. Die Inflationsrate wird im Jahr 2016 nur geringfügig auf 0,4% ansteigen, bevor sie sich im Jahr 2017 auf 1,5% erhöht. Die deutsche Wirtschaft ist trotz sinkender Exporte nach China und des VW-Abgas-Skandals weiter robust mit einem intakten Wachstumsszenario.

Die Immobilienkaufpreise am deutschen Wohnungsmarkt sind erneut aufgrund der höheren Nachfrage infolge des Anlagedrucks und der Produktverknappung von Wohnportfolios am Transaktionsmarkt deutlich gestiegen. Der im Vergleich zur Mietpreisentwicklung überproportional hohe und dynamische Anstieg der Kaufpreise für Immobilien führte im Berichtszeitraum zu einer weiter verschärften Yield Compression, verbunden mit stark steigenden Kaufpreismultiplikatoren bzw. sinkenden Ankaufsrenditen für Wohnportfolios. Diese Effekte spiegeln sich auch in dem nochmals im zweiten Quartal 2016/17 erfolgten Wertzuwachs des deutschen Bestandsportfolios der BUWOG Group wider, der im Rahmen der externen Bewertung durch CBRE ermittelt wurde.

Die Verkaufspreise für Eigentumswohnungen sind in den letzten Jahren aufgrund stärkerer Nachfrage insbesondere an den Development-Standorten der BUWOG Group in Berlin und Hamburg stark gestiegen.

ÖSTERREICH

Ungeachtet des verlangsamten Weltwirtschaftswachstums und der verschlechterten Rahmenbedingungen erwartete die Europäische Kommission im Rahmen ihrer Herbstprognose für Österreichs Wirtschaft nach einem Anstieg von 1,0% in 2015 für die Jahre 2016 und 2017 ein beschleunigtes, robustes Wachstum um 1,5% bzw. 1,6%. Triebfedern dieser Beschleunigung sind insbesondere der öffentliche und private Konsum sowie die Investitionen in Wohnimmobilien. Die schleppende Investitionstätigkeit der letzten Jahre dürfte laut Prognosen kontinuierlich zunehmen (+0,7% in 2015), während die zusätzlichen Ausgaben für Flüchtlinge, sowie die Lohnsteuerreform 2015/16 die haushaltspolitischen Aussichten weiterhin belasten. Die Export- bzw. Importwirtschaft war von den schwierigen Rahmenbedingungen geprägt; während die Importe im ersten Halbjahr um 1,6% zulegen, sanken die Exporte um 0,1% und konnten damit nicht das starke Vorjahreswachstum fortsetzen. Die Auswirkungen des „Brexit“ auf die österreichische Wirtschaft werden demgegenüber als bloß „durchschnittlich“ bzw. überschaubar beurteilt.

Die nach internationalen Standards berechnete Arbeitslosenquote stieg per Ende Oktober 2016 geringfügig von 5,8% Ende April 2016 auf 5,9% an. Für 2016 und 2017 prognostiziert die Europäische Kommission mit dieser Entwicklung im Einklang Arbeitslosenquoten von 5,9% bzw. 6,1%. Gemessen am Verbraucherpreisindex, wird die jährliche Inflationsrate im Jahr 2016 mit 1,0% beinahe auf dem Niveau des Vorjahres 2015 (0,8%) bleiben, bevor sie sich 2017 fast verdoppelt (1,8%). Hinsichtlich der Bruttoinvestitionsquote lassen die günstigen Finanzierungsbedingungen sowie der Bedarf an Ersatzinvestitionen für 2016 einen Anstieg erwarten, nachdem die letzten Jahre von Rückgängen gekennzeichnet waren. Prognosen des IHS rechnen mit einer realen Wachstumsrate von 2,4%.

Der österreichische Wohnungsmarkt ist seit mehreren Jahren geprägt von einem kontinuierlichen Anstieg der Einwohnerzahl, einer weiteren Reduktion der durchschnittlichen Haushaltsgröße sowie einer anhaltenden Urbanisierung. Die aktuelle Marktlage ist für den Wiener Wohnungsmarkt von einem anhaltenden Anstieg der Nachfrage nach Wohnraum geprägt, was aufgrund der unverändert geringen Neubauleistung zu einem Mietpreisanstieg führte. Neben den privaten Bauträgern versucht auch die Stadt Wien mit geförderten Wohneinheiten der Wohnungsknappheit entgegenzuwirken. 2015 wurde daher von der Regierung das Wohnbaupaket beschlossen, das durch die Übernahme von Haftungen in Höhe von EUR 500 Mio. zu einer Stimulation für die Errichtung von 30.000 Wohnungen in den nächsten fünf Jahren führen soll. Ende 2015 hat das österreichi-

sche Parlament zudem eine Novelle zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG-Novelle) beschlossen, die mit Wirkung zum 1. Juli 2016 in Kraft getreten ist. Für die Details zu den wesentlichen Effekten der WGG-Novelle auf die BUWOG Group verweisen wir auf das Kapitel *Asset Management* im Geschäftsbericht 2015/16 auf S. 59 ff. Die Summe dieser Maßnahmen soll nach vorherrschender Einschätzung für die kommenden Jahre zu einer abgeschwächten Entwicklung der Immobilienpreise führen.

ENTWICKLUNG BEDEUTENDER ZINSSÄTZE

Der EZB-Leitzins lag während des Berichtszeitraums konstant auf dem niedrigen Niveau von 0,00%. Des Weiteren blieben die Zinssätze für die Hauptrefinanzierungen sowie die Zinssätze für die Spitzenfinanzierungsfazilität unverändert bei 0,00%, 0,25% bzw. -0,40%. Infolge des schwachen US-Arbeitsmarktberichts blieb der Zinskorridor (Zielband) des Federal Reserve Board von 0,25% bis 0,5% ebenfalls unverändert.

Die Entwicklungen im ersten Halbjahr des Berichtszeitraums waren durch das Ergebnis des „Brexit“-Referendums geprägt und führten zu deutlichen Kursrückgängen an den Aktien-, Devisen- und Finanzmärkten. Die wichtigsten Referenzzinssätze (1-, 3-, 6- und 12-Monats-EURIBOR) entwickelten sich im zweiten Quartal des Geschäftsjahres 2016/17 weiter rückläufig. So verminderte sich beispielsweise der 3-Monats-EURIBOR im Vergleich zum 31. Oktober 2015 deutlich von -0,068% auf -0,313%.

ENTWICKLUNG DER EUR-SWAP-KURVE

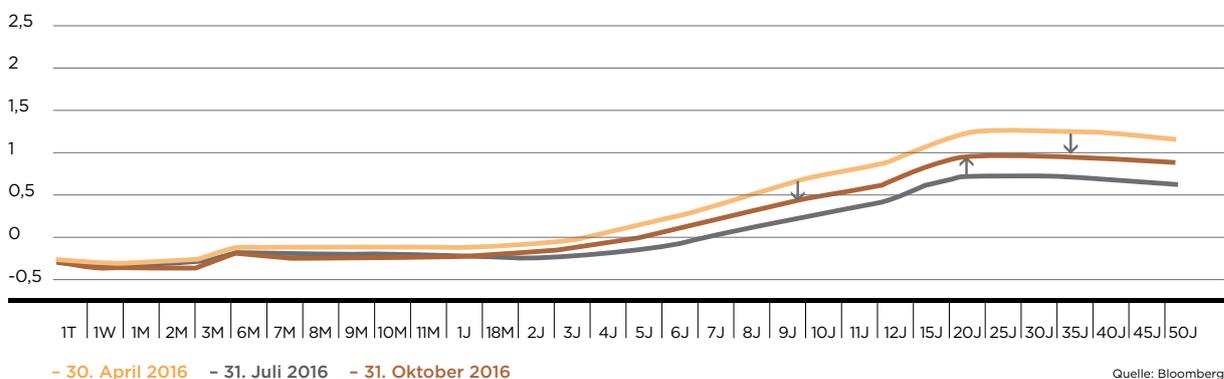
Die Entwicklung der EUR-Swap-Kurve spiegelt sich für die BUWOG Group neben den baren Zinsaufwendungen insbesondere im unbaren Finanzergebnis wider. Eine niedrige EUR-Swap-Kurve hat u.a. günstigere Absicherungen von langfristigen Finanzierungen und variabel verzinslichen Darlehen zur Folge, belastet aber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

Im Verlauf des ersten Halbjahres des Geschäftsjahres 2016/17 ist eine deutliche Veränderung in der Entwicklung der EUR-Swap-Kurve zu beobachten. Insgesamt ist die Entwicklung in der Berichtsperiode durch eine Abflachung gegenüber dem 30. April 2016 gekennzeichnet, die im kurzfristigen Bereich nur gering ausfällt. Im langfristigen Bereich ist gegenüber der Entwicklung zum Ende des 1. Quartals des Geschäftsjahres nun ein Anstieg zu verzeichnen.

Angesichts des defensiven Risikoprofils mit einer langfristigen, ausgewogenen Finanzierungsstruktur und einer durchschnittlichen Laufzeit der Finanzverbindlichkeiten von 11,9 Jahren hat die Abflachung der EUR-Swap-Kurve einen negativen Effekt auf das unbare Finanzergebnis. Zu weiteren Details wird auf das Kapitel *Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage* auf Seite 40 verwiesen.

ENTWICKLUNG EUR-SWAP-KURVE

Vergleich 30. April 2016 zu 31. Juli 2016 und 31. Oktober 2016, in %



PORTFOLIOBERICHT

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

Die nachfolgenden Ausführungen nehmen Bezug auf Portfoliowerte zum Stichtag 31. Oktober 2016. Vergleichswerte in Klammern referenzieren, wenn nicht anders angegeben, auf Werte zum Stichtag 30. April 2016. Zu den Bilanzansätzen wird auf das Kapitel 2 *Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden* in den Anhangsangaben des BUWOG-Konzernabschlusses zum 30. April 2016 verwiesen.

IMMOBILIENPORTFOLIO BUWOG GROUP

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

Das Immobilienportfolio der BUWOG Group ist in der Bilanz in langfristiges und kurzfristiges Vermögen unterteilt. Es lässt sich gemäß bilanziellem Ausweis zum Stichtag 31. Oktober 2016 wie folgt auf die Darstellung im Portfoliobericht überleiten:

IMMOBILIENPORTFOLIO

zum 31. Oktober 2016 in EUR Mio.

Langfristiges Vermögen	4.016,7	Immobilienvermögen	3.968,1	Bestandsimmobilien	3.755,7
				Pipelineprojekte	212,4
		Sonstige Sachanlagen	6,5	Selbst genutzte Immobilien ¹⁾	6,5
		In Bau befindliches Immobilienvermögen	42,1	Bau in Bestand	42,1
Kurzfristiges Vermögen	448,4	Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	134,8	Bestandsimmobilien	134,8
				Pipelineprojekte	0,0
		Immobilienvorräte	313,6	Entwicklungsprojekte	313,6
Gesamtportfolio BUWOG Group	4.465,1		4.465,1		4.465,1

Angaben erfolgen mit Rundungsdifferenzen.

1) Inkl. Betriebs- und Geschäftsausstattung

Der Buchwert des Gesamtportfolios der BUWOG Group beträgt zum 31. Oktober 2016 insgesamt EUR 4.465,1 Mio. (EUR 4.142,0 Mio.). Davon entfällt der überwiegende Teil mit EUR 3.890,6 Mio. (EUR 3.716,3 Mio.) oder 87,1% (89,7%) auf Bestandsimmobilien und zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen. Die aktiven Neubau-Entwicklungsprojekte (Immobilienvorräte) weisen einen Buchwert von EUR 313,6 Mio. (EUR 217,3 Mio.) oder 7,0% (5,2%) des Buchwerts des Gesamtportfolios aus. Ein Buchwert in Höhe von EUR 212,4 Mio. (EUR 168,7 Mio.) oder 4,8% (4,1%) entfällt auf die Pipelineprojekte. Der Buchwert der Neubauten, die unter in Bau befindliches Immobilienvermögen ausgewiesen und für den BUWOG-Bestand erstellt werden, beträgt EUR 42,1 Mio. (EUR 33,0 Mio.) oder 0,9% (0,8%). Die sonstigen Sachanlagen mit den selbst genutzten Immobilien betragen EUR 6,5 Mio. (EUR 6,7 Mio.) oder 0,2% (0,2%).

IMMOBILIENVERMÖGEN NACH BILANZWERTEN

zum 31. Oktober 2016	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.	Entwicklungs-projekte in EUR Mio.	Immobilien-portfolio in EUR Mio.	Anteil
Deutschland	27.058	1.820,5	180,4	0,7	9,1	111,5	2.122,2	47,5%
Österreich	23.745	2.070,1	32,0	5,8	32,9	202,1	2.343,0	52,5%
BUWOG Group	50.803	3.890,6	212,4	6,5	42,1	313,6	4.465,1	100,0%

Angaben erfolgen mit Rundungsdifferenzen.

1) Inkl. Betriebs- und Geschäftsausstattung

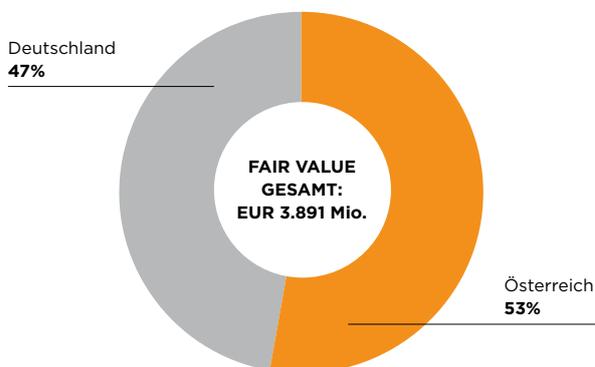
IMMOBILIENVERMÖGEN - BESTANDSIMMOBILIEN (GESCHÄFTSBEREICH ASSET MANAGEMENT)

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. Oktober 2016 insgesamt 50.803 Bestandseinheiten (51.058 Bestandseinheiten), die einen Fair Value in Höhe von EUR 3.890,6 Mio. (EUR 3.716,3 Mio.) repräsentieren und somit rund 87% (90%) des gesamten Immobilienportfolios (inkl. Entwicklungsprojekte) entsprechen. Die Bilanzierung des Immobilienbestandsportfolios erfolgt nach IAS 40 zum aktuellen Fair Value.

Das Immobilienbestandsportfolio der BUWOG Group per 31. Oktober 2016 ist mit rund 86% 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.

REGIONALE STRUKTUR DES BESTANDS-IMMOBILIENPORTFOLIOS NACH FAIR VALUE

zum 31. Oktober 2016



Die annualisierte vertragliche Nettokaltmiete der Bestandsimmobilien zum Stichtag 31. Oktober 2016 beträgt inklusive Stellplätze EUR 207,1 Mio. (EUR 201,2 Mio.). Dies entspricht einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von EUR 5,09 pro m² (EUR 4,92 pro m²) und einer Gross Rental Yield (annualisierte Nettokaltmiete in Relation zum Fair Value jeweils zum Stichtag) von 5,3% (5,4%). Der Leerstand wird auf Basis der Gesamtnutzfläche ermittelt und beträgt zum Stichtag 31. Oktober 2016 3,5% (3,4%).

Das Mietwachstum des Gesamtbestands der BUWOG Group betrug per 31. Oktober 2016 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 4,4%. Das Like-for-like-Mietwachstum im deutschen Bestandsportfolio betrug 2,7%. Das österreichische Bestandsportfolio weist ein Like-for-like-Mietwachstum von 6,6% auf, was im Wesentlichen aus der Anpassung der Mietkomponente Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge aus der WGG-Novelle resultiert (Details ab Seite 14).

Im Vergleich zu den Wertansätzen der außerordentlichen externen Bewertung des deutschen Immobilienbestands und der internen Bewertung des österreichischen Immobilienbestands per 31. Juli 2016 ergab sich eine erneute zusätzliche Wertentwicklung aus dem Bestandsportfolio der BUWOG Group im zweiten Quartal des Geschäftsjahres 2016/17, die insgesamt zu einem ergebniswirksamen Neubewertungsergebnis in Höhe von EUR 174,7 Mio. für die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2016/17 (H1 2015/16: EUR 113,3 Mio.) führte.

PORTFOLIOÜBERSICHT BESTANDSIMMOBILIEN NACH REGIONALEM CLUSTER

zum 31. Oktober 2016	Anzahl Bestands-einheiten	Gesamt-nutzfläche in m ²	Annualisierte Nettokalt-miete ¹⁾ in EUR Mio.	Monatliche Nettokalt-miete ¹⁾ in EUR pro m ²	Fair Value ²⁾ in EUR Mio.	Fair Value ²⁾ in EUR pro m ²	Gross Rental Yield ³⁾	Leer-stand ⁴⁾
Bundeshauptstädte	11.595	909.492	60	5,73	1.526	1.678	4,0%	3,6%
Wien	6.604	577.789	36	5,41	1.034	1.790	3,5%	4,8%
Berlin	4.991	331.703	25	6,28	492	1.482	5,0%	1,5%
Landeshauptstädte/Großstädte ⁵⁾	19.701	1.272.239	76	5,10	1.267	996	6,0%	2,1%
Stadtnahe Regionen ⁶⁾	7.940	556.558	32	4,94	543	976	5,9%	3,4%
Ländliche Regionen	11.567	775.034	39	4,42	554	715	7,0%	5,8%
Gesamt BUWOG Group	50.803	3.513.324	207	5,09	3.891	1.107	5,3%	3,5%
davon Deutschland	27.058	1.684.313	114	5,78	1.820	1.081	6,3%	2,2%
davon Österreich	23.745	1.829.010	93	4,45	2.070	1.132	4,5%	4,8%

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

2) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten von CBRE für deutschen Immobilienbestand und für österreichischen Immobilienbestand vom 31. Oktober 2016

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

Die BUWOG Group setzte in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2016/17 die Ergebnisse der erfolgten Best-Practice-Analyse zur Aktivierungspolitik um. Nach IAS 8 handelt es sich bei der Anwendung der neuen Aktivierungsrichtlinie um eine Bewertungsänderung, die auch eine retrospektive Anpassung der Vorjahreszahlen des H1 2015/16 erfordert. Zu weiteren Details verweisen wir auf das Kapitel 2.4 *Änderung von Vergleichsinformationen* des Konzern-Zwischenabschlusses auf Seite 58. Auf Basis der neuen Aktivierungsrichtlinie werden höhere Aktivierungsquoten im Vergleich zur bisherigen Aktivierungspraxis bei gleichem Maßnahmen-Mix erreicht. Die BUWOG Group hat in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2016/17 für laufende Instandhaltungen, Brauchbarmachungen von Wohnungen zwecks Neuvermietung, Einzahlungen in die Instandhaltungsrücklagen bei Privatisierungsobjekten sowie für Großinstandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Summe EUR 29,4 Mio. (H1 2015/16: EUR 23,5 Mio.) in die Immobilienbestände investiert. Dies entspricht einer Investition im Durchschnitt von EUR 8,3 pro m² (H1 2015/16: EUR 6,6 pro m²). Die Investitionen in Instandhaltung betragen EUR 12,9 Mio. (H1 2015/16: EUR 12,2 Mio.) bzw. EUR 3,6 pro m² (H1 2015/16: EUR 3,4 pro m²). Für aktivierungsfähige CAPEX-Maßnahmen wurden EUR 16,5 Mio. (H1 2015/16: EUR 11,3 Mio.) bzw. EUR 4,7 pro m² (H1 2015/16: EUR 3,2 pro m²) investiert. Die CAPEX-Aktivierungsquote beträgt damit rund 56% (H1 2015/16: 48%). Die BUWOG Group strebt auch weiterhin im Rahmen eines aktiven Asset Managements eine nachhaltige renditeorientierte Instandhaltungssteuerung sowie CAPEX-Maßnahmen an, um Wertsteigerungspotenziale der Immobilien zu realisieren.

VERKAUF VON BESTANDSIMMOBILIEN (GESCHÄFTSBEREICH PROPERTY SALES)

Innerhalb des Geschäftsbereichs Property Sales bildet der Einzelwohnungsverkauf (Unit Sales) den wesentlichen Faktor bei der Generierung von nachhaltigen Umsatzerlösen und Ergebnisbeiträgen für die BUWOG Group. Dabei werden grundsätzlich aus wohnungseigentumsbegründeten Objekten leerstehende Bestandseinheiten (Einzelwohnungen) aus der Fluktuation vorwiegend an Eigennutzer bzw. vermietete Bestandseinheiten an die Mieter veräußert. In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2016/17 wurden in Österreich und Deutschland 341 Bestandseinheiten (H1 2015/16: 315 Bestandseinheiten) mit Umsatzerlösen von EUR 58,3 Mio. (H1 2015/16: EUR 49,4 Mio.) und mit einer Marge auf den Fair Value von rund 57% (H1 2015/16: rund 62%) verkauft. Der Ergebnisbeitrag zum Recurring FFO beträgt EUR 20,6 Mio. (H1 2015/16: EUR 18,2 Mio.). Im Rahmen der zyklusoptimierten Portfoliobereinigung und -verdichtung wurde im Berichtszeitraum insgesamt eine Bestandseinheit (H1 2015/16: 275 Einheiten) in Wien im Rahmen von Blockverkäufen veräußert. Bei einem erzielten Verkaufserlös im Objekt- und Portfolioverkauf von EUR 0,6 Mio. (H1 2015/16: EUR 26,4 Mio.) ergibt sich eine Marge auf den Fair Value von rund 6% (H1 2015/16: rund 11%). Der Ergebnisbeitrag zum Total FFO beträgt rund TEUR 30 (H1 2015/16: EUR 2,5 Mio.).

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. Die zum Stichtag 31. Oktober 2016 bilanzierten Pipelineprojekte der BUWOG Group weisen einen Buchwert in Höhe von EUR 212,4 Mio. (EUR 168,7 Mio.) aus.

PIPELINEPROJEKTE FAIR VALUE

zum 31. Oktober 2016	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 Grundstücks- reserven in EUR Mio.	Gesamt Pipeline- projekte in EUR Mio.	Anteil an Pipeline- projekten
Deutschland	179,7	0,0	0,0	0,7	180,4	84,9%
Österreich	25,4	4,1	0,0	2,5	32,0	15,1%
Summe	205,1	4,1	0,0	3,1	212,4	100,0%

SONSTIGE SACHANLAGEN

Der Buchwert der sonstigen Sachanlagen in Höhe von EUR 6,5 Mio. (EUR 6,7 Mio.) umfasst im Wesentlichen die selbst genutzten eigenen Büroimmobilien der BUWOG Group in Wien (Hietzinger Kai 131) sowie in Villach (Tiroler Straße 17) mit einem Buchwert in Höhe von insgesamt EUR 5,2 Mio. (EUR 5,4 Mio.).

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

Unter in Bau befindliches Immobilienvermögen erfolgt der Ausweis von geförderten und freifinanzierten Mietwohnungen 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. Der Buchwert dieser Entwicklungsprojekte beträgt zum Stichtag 31. Oktober 2016 EUR 42,1 Mio. (EUR 33,0 Mio.). Zum Stichtag befinden sich zwei Neubauprojekte in Wien in Bau: „Southgate“ mit insgesamt 242 Einheiten (davon 78 geförderte Mieteinheiten) sowie Breitenfurter Straße 239 mit insgesamt 131 Einheiten (davon 100 geförderte Mieteinheiten). In Berlin ist das Neubauprojekt „Ankerviertel“ als Teilprojekt des Gesamtprojekts „52 Grad Nord“ mit 86 freifinanzierten Mieteinheiten in Bau. Im aktuellen Berichtszeitraum wurden im Projekt „Am Otterweg“ insgesamt 88 geförderte Mieteinheiten fertiggestellt und in das eigene Bestandsportfolio übergeben.

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

Für die als zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen klassifizierten und nach IFRS 5 bilanzierten Liegenschaften bestehen zum 31. Oktober 2016 konkrete Verkaufspläne, die eine zeitnahe Veräußerung dieser Liegenschaften erwarten lassen. Die Liegenschaften sind zum Stichtag mit einem Buchwert von insgesamt EUR 134,8 Mio. (EUR 0,0 Mio.) innerhalb des Portfolioberichts im Cluster Bestandsimmobilien enthalten. Der Plan zur Veräußerung des Tirol-Portfolios mit 1.152 Bestandseinheiten wurde nach dem Stichtag mit der Unterzeichnung des Rahmenvertrags über den Verkauf am 7. Dezember 2016 abgeschlossen. Zusätzlich lag zum Stichtag ein Beschluss über den Verkauf eines Portfolios in der Steiermark und Kärnten mit 200 Bestandseinheiten vor.

IMMOBILIENVORRÄTE - ENTWICKLUNGSPROJEKTE (GESCHÄFTSBEREICH PROPERTY DEVELOPMENT)

Die Entwicklung von geförderten oder frei finanzierten Eigentumswohnungen sowie von Vorsorgewohnungen (Kapitalanleger) für lokale Kunden und institutionelle Investoren und Stiftungen bildet einen wesentlichen Schwerpunkt der Geschäftsaktivitäten der BUWOG Group. Zu Details zur Produkt-Development-Matrix verweisen wir auf Seite 22. Der regionale Fokus liegt auf den durch hohe Nachfrage nach Eigentumswohnungen geprägten Märkten in Wien und Berlin sowie Hamburg.

In der Bilanz werden diese Entwicklungsprojekte, die aktuell in Bau bzw. bereits fertiggestellt sind, als kurzfristiges Vermögen in dem Bilanzposten Immobilienvorräte ausgewiesen und nach IAS 2 mit den fortgeführten Herstellungskosten oder den niedrigeren Nettoveräußerungswerten bilanziert. Der Bilanzwert aller Immobilienvorräte beträgt zum Stichtag 31. Oktober 2016 insgesamt EUR 313,6 Mio. (EUR 217,3 Mio.).

IMMOBILIENBEWERTUNG

Die BUWOG Group erstellt ihren Konzernhalbjahresabschluss zum 31. Oktober 2016 entsprechend den Grundsätzen der International Financial Reporting Standards (IFRS) unter Anwendung der Methode des Fair Values (beizulegender Zeitwert) nach IAS 40. Die BUWOG Group sieht in der fortlaufenden Ermittlung und transparenten Darstellung der Fair Values ein wesentliches internes Controlling-Instrument, das gleichzeitig auch eine realistische Einschätzung des Immobilienvermögens durch externe Gutachten ermöglicht.

Zum 31. Oktober 2016 wurde der gesamte Immobilienbestand der BUWOG Group turnusgemäß durch den externen, unabhängigen Gutachter CBRE bewertet. Darunter fallen die kompletten Wohnimmobilienbestände sowie die jeweiligen Neubauprojekte und unbebauten Liegenschaften. Die im Rahmen der Neubewertung festgestellten Fair Values der Immobilienbestände haben unmittelbaren Einfluss auf den Net Asset Value (NAV) und sind somit ein wesentlicher Faktor bei der Beurteilung der Vermögenslage der BUWOG Group.

CBRE gilt als einer der Marktführer für die Bewertung von Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich. Im Jahr 2015 wurden rund 950.000 Wohneinheiten mit einem Volumen von etwa EUR 55 Mrd. bewertet. Mit rund 70.000 Mitarbeitern in rund 400 Büros weltweit (exklusive Beteiligungsgesellschaften und Verbundunternehmen) ist CBRE als Immobiliendienstleister für Eigentümer wie auch für Investoren unterschiedlicher Art tätig.

Zur Bewertung der österreichischen Immobilienbestände nutzt CBRE ein speziell für die Besonderheiten des österreichischen Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes – WGG (insbesondere Kostendeckende Miete und Burgenländischer Richtwert -30%) – und des Einzelwohnungsverkaufs von diesen Beständen entwickeltes Discounted-Cashflow-(DCF-)Modell. Das adaptierte Modell berücksichtigt somit die langfristigen Förderlaufzeiten, die Zinssprünge und die langfristig erzielbaren Erlöse aus Einzelwohnungsverkäufen durch detaillierte Zahlungsströme, die für einen Zeitraum von 80 Jahren angesetzt werden. Ist innerhalb der Immobilie der Verkauf von Wohnungen die wirtschaftlich sinnvollste Verwertungsmöglichkeit, so fließt für diese Immobilie die individuell geschätzte Verkaufsquote in das Bewertungsgutachten ein. Die erzielbaren Verkaufserlöse werden nach dem Vergleichswertverfahren bestimmt und periodengerecht im DCF-Modell berücksichtigt. Für die deutschen Bestandsimmobilien wird ein standardisiertes Discounted-Cashflow-(DCF-)Verfahren verwendet. Für die in Bau befindlichen Grundstücke (Projektentwicklung) wird das Residualwertverfahren und für die unbebauten Grundstücke (für anstehende Projektentwicklungen) das Vergleichswertverfahren in Deutschland und Österreich angewandt.

ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENVERKEHRSWERTE IM ERSTEN HALBJAHR 2016/17

Der Fair Value des Immobilienbestands der BUWOG Group zum 31. Oktober 2016 konnte gemäß Bewertungsgutachten von CBRE im Vergleich zum Fair Value per 30. April 2016 und auch im Vergleich zum 31. Juli 2016 deutlich gesteigert werden. Das Neubewertungsergebnis nach IAS 40 beträgt für das erste Halbjahr 2016/17 EUR 173,8 Mio. Dabei resultieren EUR 161,9 Mio. aus der Bewertung des deutschen Immobilienbestands und EUR 12,7 Mio. aus der Bewertung des österreichischen Immobilienbestands. Darüber hinaus kam es zu temporären Abwertungen in Pipeline-Projekten in Höhe von insgesamt EUR 0,9 Mio.

Der Wertansatz der nach IAS 40 zum Buchwert erfassten Bestandsimmobilien ohne zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen (Bestandsimmobilien nach IFRS 5) betrug zum Stichtag 31. Oktober 2016 EUR 3.755,7 Mio. und jener der IAS-40-Pipelineprojekte EUR 212,4 Mio. Für die BUWOG Group resultiert daraus in Summe ein Buchwert des Immobilienvermögens in Höhe von EUR 3.968,1 Mio. Der Fair Value des zur Veräußerung gehaltenen Immobilienvermögens (Bestandsimmobilien IFRS 5) betrug EUR 134,8 Mio., wodurch sich ein Wertansatz der Bestandsimmobilien von EUR 3.890,6 Mio. zum 31. Oktober 2016 ergab.

Die überdurchschnittlich positive Entwicklung des Fair Values im Immobilienbestand Deutschland von EUR 161,9 Mio. ist im Wesentlichen (rund 70%) geprägt durch eine Anpassung der Marktmieten sowie eine hohe Yield Compression – mit überproportional steigenden Kaufpreisen für Mietimmobilien und Immobilienportfolios in Relation zu den Mietsteigerungen –, die aus einer anhaltend starken Nachfrage von in- und ausländischen Investoren resultiert. Dieser starke Kaufpreisanstieg für Immobilien, insbesondere in Berlin, zeigt sich auch in den wachstumsstarken Mittelzentren in Norddeutschland wie beispielsweise Kiel, Lübeck und Braunschweig. Auf diese sogenannten B- und C-Standorte weichen neben den opportunistischen Investoren vermehrt die langfristig orientierten Immobilienbestandshalter der Peer Group aus, sodass auch hier die Intensität des Wettbewerbs stark zunimmt. Von einem Rückgang der hohen Nachfrage nach Wohnimmobi-

lien und damit der steigenden Yield Compression ist kurzfristig nicht auszugehen. Neben diesen Marktfaktoren trägt die verbesserte Neuvermietung (rund 15%), insbesondere in den Kernregionen der BUWOG Group, zu dem hohen Neubewertungsergebnis bei.

Im österreichischen Immobilienbestand der BUWOG Group resultiert die Steigerung des Fair Values von EUR 12,7 Mio. aus der positiven Entwicklung der Eigentumspreise am Immobilienmarkt. Das Neubewertungsergebnis H1 2016/17 resultiert im Wesentlichen aus Berlin (EUR 69,8 Mio.), Lübeck (EUR 40,0 Mio.) und Kiel (EUR 27,2 Mio.) sowie im österreichischen Immobilienbestand aus Wien (EUR 9,3 Mio.).

NEUBEWERTUNGSERGEBNIS NACH REGIONEN

zum 31. Oktober 2016	Neubewertungsergebnis in EUR Mio.	Fair Value in EUR Mio.	Fair Value in EUR pro m ²	Monatliche Nettokaltmiete ¹⁾ in EUR pro m ²	Multiplikator Nettokaltmiete
Bundeshauptstädte	79,1	1.526	1.678	5,73	25,3
Wien	9,3	1.034	1.790	5,41	29,0
Berlin	69,8	492	1.482	6,28	20,0
Landeshauptstädte/Großstädte ²⁾	77,7	1.267	996	5,10	16,6
Stadtnahe Regionen ³⁾	11,6	543	978	4,94	17,1
Ländliche Regionen	6,2	554	715	4,42	14,3
Gesamt BUWOG Group	174,7	3.891	1.107	5,09	18,8
davon Deutschland	161,9	1.820	1.081	5,78	15,9
davon Österreich	12,7	2.070	1.132	4,45	22,3

In der Tabelle werden Auf- und Abwertungen saldiert dargestellt.

Fair Value sowie Neubewertungsergebnis gemäß Bewertungsgutachten von CBRE vom 31. Oktober 2016

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

2) Mehr als 50.000 Einwohner und signifikanter Portfolioanteil

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

FINANZIERUNGEN

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2016/17 erfolgten planmäßig diverse (Re-)Finanzierungen von Bestandsimmobilien bzw. erforderliche Prolongationen von Betriebsmittellinien mit einem Volumen von insgesamt EUR 581,5 Mio.¹⁾. Zu den Veränderungen hinsichtlich Volumen und Verzinsung im Laufe des 2. Quartals wird im folgenden Abschnitt verwiesen. Darüber hinaus war die Berichtsperiode insbesondere geprägt von Akquisitionen von Grundstücken in Österreich und Deutschland und in weiterer Folge von der Finanzierung von Development-Projekten. So konnte im Berichtszeitraum ein Finanzierungsvolumen für Projektentwicklungen in Höhe von insgesamt EUR 57,4 Mio.²⁾ mit einem durchschnittlichen Nominalzinssatz von 1,02% abgeschlossen werden.

In Summe konnte die BUWOG Group ihre Finanzierungen zu nachhaltig vorteilhaften Konditionen fortsetzen und somit den für Dividendenausschüttungen und Investitionen zur Verfügung stehenden Recurring FFO weiter verbessern.

REFINANZIERUNG UND NEUSTRUKTURIERUNG KREDITPORTFOLIO

Zum Ende des Berichtszeitraums konnte die Refinanzierung und Neustrukturierung eines bestehenden Kreditportfolios mit der Berlin Hyp als Konsortialführerin und der Helaba in Höhe von insgesamt EUR 550 Mio. erfolgreich unterzeichnet werden. Das Closing wird mit Ende des 3. Quartals des Geschäftsjahres 2016/17 erwartet.

Neben der Neustrukturierung der bestehenden Bankverbindlichkeiten in Höhe von EUR 381,4 Mio. werden die deutschen Förderdarlehen (betrifft sowohl Darlehen bei Kreditinstituten als auch Gebietskörperschaften) in Höhe von insgesamt EUR 195,3 Mio. durch die Refinanzierung mittels Fixzinsdarlehens (EUR 168,6 Mio.) und Eigenkapital (EUR 26,7 Mio.) bis Ende des Geschäftsjahres 2017/18 abgelöst. Die Refinanzierung und Neustrukturierung von insgesamt EUR 550 Mio. weist eine durchschnittliche Laufzeit von acht Jahren aus. Der sich unter Berücksichtigung der dafür bereits bestehenden Derivate ergebende durchschnittlich gewichtete Nominalzinssatz liegt zwischen 1,70 und 1,80%.

Gegenüber der Finanzierung durch die bestehenden Finanzverbindlichkeiten inklusive Wandelschuldverschreibung ergibt sich eine Verbesserung des gewichteten durchschnittlichen Nominalzinssatzes von 1,91% auf rund 1,77%.

WANDELSCHULDVERSCHREIBUNG

Des Weiteren wurde im zweiten Quartal des aktuellen Geschäftsjahres eine unbesicherte Wandelschuldverschreibung von EUR 300 Mio. im Rahmen eines Bookbuilding-Verfahrens mit hoher Nachfrage begeben. Die Wandelschuldverschreibung weist eine Verzinsung von 0,00% bei einer Laufzeit von fünf Jahren und einem ersten Wandlungspreis von EUR 31,40 aus. Anpassungen des Wandlungspreises um Dividendenausschüttungen erfolgen nur in Höhe von Beträgen, die bislang ausgeschüttete Dividende von EUR 0,69 pro Aktie übersteigen. Durch die Platzierung der Wandelschuldverschreibung ergab sich ein Zinsvorteil auf die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns in Höhe von rund 0,26%.

Die nachfolgende Tabelle fasst die wesentlichen Finanzierungsparameter zum 31. Oktober 2016 zusammen:

FINANZIERUNGSPARAMETER

	Restschuld in EUR Mio.	Anteil	Ø Zinssatz	Ø Laufzeit in Jahren
Bankverbindlichkeiten	1.606	67%	2,39%	11,1
davon Österreich	794	33%	2,25%	16,8
davon Deutschland	813	34%	2,52%	5,6
Gebietskörperschaften	480	20%	1,51%	18,6
davon Österreich	455	19%	1,56%	19,6
davon Deutschland	24	1%	0,62%	0,6
Wandelschuldverschreibung	300	13%	0,00%	4,9
Gesamt³⁾	2.386	100%	1,91%	11,9

1) Durch die unterzeichnete Refinanzierung und Neustrukturierung des Kreditportfolios wird zum Stichtag 31. Jänner 2017 ein gewichteter durchschnittlicher Nominalzinssatz in Höhe von 1,77%, eine durchschnittliche Laufzeit in Höhe von 12,5 Jahren und eine durchschnittliche Laufzeit der Zinsbindung in Höhe von 10,4 Jahren erwartet.

²⁾ Zum 31. Oktober 2016 sind die EUR 550 Mio. der Refinanzierung und Neustrukturierung noch nicht realisiert.

³⁾ Zum 31. Oktober 2016 sind EUR 18,1 Mio. gemäß Baufortschritt noch nicht ausgezahlt.

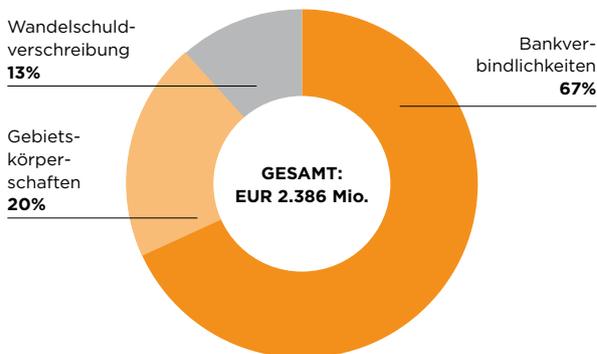
FINANZIERUNGSSTRUKTUR

Die Finanzverbindlichkeiten der BUWOG Group bestehen aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften bzw. Förderbanken und Verbindlichkeiten aus der begebenen Wandelanleihe. Die ausschließlich in Euro notierende nominale Restschuld der Finanzverbindlichkeiten der BUWOG Group beträgt zum 31. Oktober 2016 rund EUR 2.386 Mio. Bei einem Fair Value (entspricht zugleich dem Buchwert) von EUR 2.371 Mio. ergibt sich nach Berichtigung liquider Mittel im Verhältnis zum Buchwert des Gesamtportfolios ein LTV in Höhe von 46,4% (IFRS). Weitere Einzelheiten zur LTV-Ermittlung sind dem Abschnitt *Loan to Value* auf den Seiten 45f zu entnehmen.

Zum Stichtag 31. Oktober 2016 sind 35%^{*)} (Basis: Restschuld) der Finanzverbindlichkeiten zinsbegünstigte Förderdarlehen sowie Bankverbindlichkeiten mit Annuitätenzuschüssen, die erfolgswirksam zum Fair Value bewertet werden. Zu weiteren Details wird auf die *Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage* (Seite 41) bzw. auf den Abschnitt 2.4.4 im Konzernabschluss zum 30. April 2016 verwiesen.

STRUKTUR DER RESTSCHULD DER FINANZVERBINDLICHKEITEN

zum 31. Oktober 2016

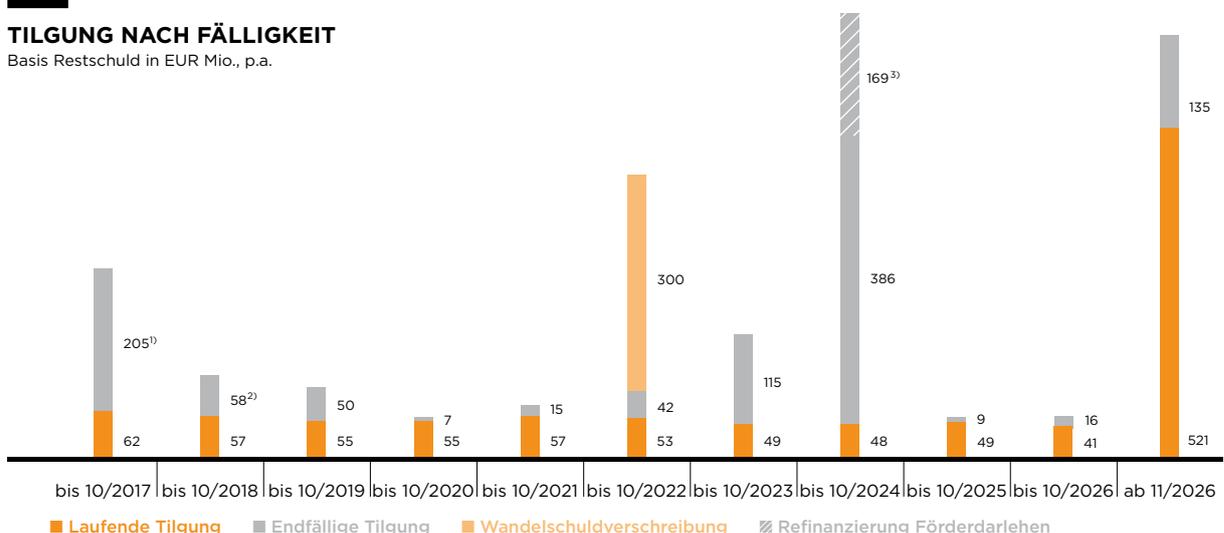


TILGUNGSSTRUKTUR

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 11,9 Jahre und die durchschnittliche Laufzeit der Zinsbindung 9,7 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.

1) Davon sind EUR 190 Mio. bereits durch die Refinanzierung des Kreditportfolios und Eigenkapital sichergestellt.

2) Davon sind EUR 6 Mio. bereits durch die Refinanzierung des Kreditportfolios und Eigenkapital sichergestellt.

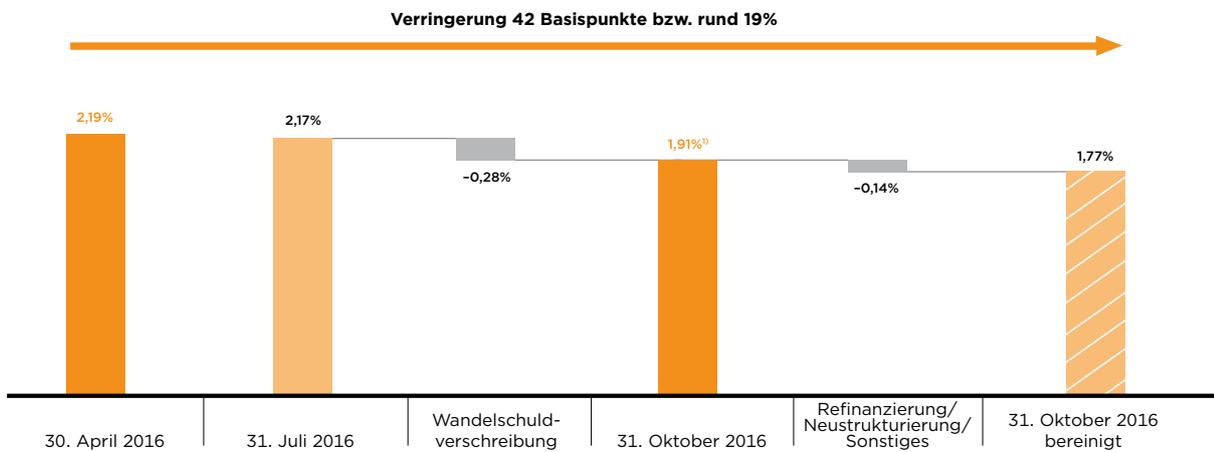
3) Zukünftige Fälligkeitsstruktur nach Berücksichtigung der Refinanzierung und Neustrukturierung des bestehenden Kreditportfolios Berlin Hyp

*) Durch die Refinanzierung des Kreditportfolios sinkt der Anteil der unterverzinslichen Darlehen auf 26% (Basis Restschuld).

VERZINSUNGSSTRUKTUR

Entsprechend der langfristig ausgerichteten Finanzierungsstruktur sind die abgeschlossenen Finanzierungsverträge zum Stichtag 31. Oktober 2016 zu rund 87% über Festzinsvereinbarungen bzw. mit Zinsswaps gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert. Der gewichtete durchschnittliche Nominalzinssatz zu diesem Stichtag beträgt 1,91%. Inklusive der im Oktober 2016 unterzeichneten Refinanzierung / Neustrukturierung des Kreditportfolios sowie weiterer kleinerer Effekte würde der gewichtete durchschnittliche Nominalzinssatz rund 1,77% bei einer durchschnittlichen Laufzeit von ca. 12,5 Jahren und einer durchschnittlichen Laufzeit der Zinsbindung von 10,4 Jahren betragen.

ENTWICKLUNG DER DURCHSCHNITTLICHEN VERZINSUNG DER FINANZVERBINDLICHKEITEN



Die in der Abbildung dargestellten Werte entsprechen nicht der mathematischen Skalierung.
 1) Anstieg des Durchschnittszinssatzes um 2 BP aufgrund nicht genutzter Kontokorrentkreditlinien

ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Die nachfolgenden Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nehmen Bezug auf die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2016/17 bzw. den Bilanzstichtag 31. Oktober 2016. Die Angaben und Informationen zum Vorjahres-Vergleichszeitraum 2015/16 bzw. zum Stichtag 30. April 2016 werden in Klammern dargestellt. Der Begriff Net Operating Income (NOI) je Geschäftsbereich wird in den folgenden Ausführungen als Synonym für Ergebnis je Geschäftsbereich verwendet. Innerhalb der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wurden Bereinigungen des Vorjahreszeitraums vorgenommen. Zu weiteren Einzelheiten wird auf das Kapitel 2.4 *Änderung von Vergleichsinformationen* des Konzern-Zwischenabschlusses, S. 58 verwiesen.

ERTRAGSLAGE

VERKÜRZTE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in EUR Mio.	H1 2016/17	H1 2015/16 ¹⁾	Veränderung
NOI aus Asset Management	78,5	74,1	6,0%
NOI aus Property Sales ²⁾	25,5	20,6	23,5%
NOI aus Property Development ³⁾	2,1	1,7	23,5%
Sonstige betriebliche Erträge	1,8	5,2	-66,1%
Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-17,5	-15,6	-12,2%
Operatives Ergebnis	90,4	86,1	5,0%
Sonstiges Bewertungsergebnis	173,8	108,9	59,5%
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	264,2	195,0	35,5%
Finanzergebnis	-84,9	30,0	>-100%
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	179,2	225,0	-20,3%
Konzernergebnis	146,2	177,4	-17,6%
Konzernergebnis je Aktie⁴⁾ in EUR	1,43	1,77	-18,8%

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

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

2) Inklusive Anpassung IFRS 5 EUR 4,9 Mio.

3) Inklusive Anpassung auf den beizulegenden Zeitwert von in Bau befindlichem Immobilienvermögen in Höhe von EUR 0,7 Mio. (EUR 0,5 Mio.)

4) Basis 99.773.479 Aktien (gewichtet) VJ: 99.613.479 Aktien

Asset Management. Das NOI aus Asset Management konnte mit EUR 78,5 Mio. erfolgreich um 6,0% gegenüber dem des Vorjahreszeitraums gesteigert werden. Dies entspricht einer NOI-Marge von 75,1%. Gekennzeichnet ist die Verbesserung durch eine höhere monatliche Nettokaltmiete pro m², die infolge des deutlichen Like-for-like-Mietwachstums von 4,4% im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2016/17 auf nunmehr EUR 5,09 anstieg. Die Erträge aus dem Geschäftsbereich Asset Management resultieren aus Nettokaltmieten für Wohnimmobilien in Höhe von EUR 97,3 Mio. (EUR 93,3 Mio.) und sonstigen Mieterträgen von EUR 7,1 Mio. (EUR 5,8 Mio.). Diese beiden Positionen ergeben die Ergebniskennzahl Nettokaltmiete und damit den Umsatzbeitrag des Geschäftsbereichs Asset Management zu den Gesamtumsatzerlösen. Des Weiteren bestehen die Erträge aus Asset Management aus an Mieter weiterverrechneten Betriebskosten, Fremdverwaltungserlösen sowie Erlösen aus der Verwaltung des eigenen Bestands in Österreich in Höhe von EUR 56,2 Mio. (EUR 54,8 Mio.) sowie sonstigen Umsatzerlösen in Höhe von EUR 0,1 Mio. (EUR 0,1 Mio.). Diesen Umsätzen stehen Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen (davon Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von EUR 12,9 Mio.) in Höhe von EUR 26,9 Mio. (EUR 26,2 Mio.) und Aufwendungen für Betriebskosten und Fremdverwaltungen in Höhe von EUR 55,3 Mio. (EUR 53,8 Mio.) gegenüber.

ÜBERSICHT ASSET MANAGEMENT

in EUR Mio.	H1 2016/17	H1 2015/16 ¹⁾	Veränderung
Mieterlöse Wohnen	97,3	93,3	4,3%
Sonstige Mieterträge	7,1	5,8	22,1%
Mieterlöse	104,4	99,1	5,3%
Weiterverrechnete Betriebskosten und Fremdverwaltungserlöse	56,2	54,8	2,5%
Sonstige Umsatzerlöse	0,1	0,1	-27,2%
Umsatzerlöse	160,6	154,0	4,3%
NOI aus Asset Management	78,5	74,1	6,0%
NOI-Marge Asset Management	75,1%	74,6%	0,5 PP

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

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

Property Sales. Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2016/17 konnte im Geschäftsbereich Property Sales ein NOI in Höhe von EUR 25,5 Mio. (EUR 20,6 Mio.) erzielt werden. Unter Bereinigung des IFRS-5-Bewertungsergebnisses (i.W. Tirol) beträgt das NOI bereinigt im Geschäftsbereich Property Sales EUR 20,6 Mio. (EUR 20,5 Mio.). Das Ergebnis ist geprägt durch den Einzelwohnungsverkauf von 341 Einheiten mit einer Marge auf den Fair Value von rund 57%. Im Blockverkauf konnte eine Gewerbeeinheit in Wien mit einer Marge auf den Fair Value von rund 6% zu einem hohen Durchschnittspreis veräußert werden. Die positiven Auswirkungen aus den im Dezember unterzeichneten Rahmenvertrag zum Portfolioverkauf Tirol werden mit Beginn des dritten Quartals des aktuellen Geschäftsjahres wirksam werden.

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

	H1 2016/17	H1 2015/16	Veränderung
Verkauf von Bestandseinheiten	342	590	-42,0%
davon Einzelwohnungsverkauf	341	315	8,3%
davon Blockverkauf	1	275	-99,6%
NOI Property Sales in EUR Mio.	25,5	20,6	23,5%
Anpassung IFRS 5 aktuelles Jahr	-4,9	-0,1	>-100%
NOI Property Sales in EUR Mio. bereinigt	20,6	20,5	0,6%
davon Einzelwohnungsverkauf in EUR Mio.	20,6	18,2	13,3%
davon Blockverkauf in EUR Mio.	0,0	2,5	-98,8%
NOI-Marge Property Sales auf den Fair Value bereinigt	56%	39%	17,1 PP
Marge auf den Fair Value - Einzelwohnungsverkauf	57%	62%	-4,8 PP
Marge auf den Fair Value - Blockverkauf	6%	11%	-4,8 PP

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

Property Development. Der Geschäftsbereich Property Development, der die BUWOG Group maßgeblich von ihren Mitbewerbern unterscheidet, konnte weiterhin erfolgreich intensiviert werden. So konnte die Development-Pipeline auf 8.991 Einheiten mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 2.548 Mio. ausgebaut werden. Zum Stichtag befinden sich insgesamt 1.387 Einheiten in Bau. Dies entspricht einer Steigerung von rund 43% gegenüber dem 30. April 2016.

Der Geschäftsbereich Property Development erzielte im ersten Halbjahr 2016/17 ein operatives Ergebnis von EUR 2,1 Mio. (EUR 1,7 Mio.). Das NOI Property Development bereinigt beträgt nach Bereinigung des beizulegenden Zeitwerts EUR 1,4 Mio. (EUR 1,2 Mio.). Dabei konnten insgesamt 125 (110) Einheiten erfolgswirksam übergeben werden. Für das gesamte Geschäftsjahr erwarten wir aus dem Geschäftsbereich Property Development einen Ergebnisbeitrag zum Recurring FFO von mindestens EUR 13 Mio.

ÜBERSICHT PROPERTY DEVELOPMENT

	H1 2016/17	H1 2015/16	Veränderung
Verkaufte und übergebene Einheiten	125	110	13,6%
davon Deutschland	69	76	-9,2%
davon Österreich	56	34	64,7%
Umsätze Property Development in EUR Mio.	45,1	34,3	31,2%
davon Deutschland in EUR Mio.	26,4	23,3	13,3%
davon Österreich in EUR Mio.	18,7	11,1	68,9%
NOI Property Development in EUR Mio.	2,1	1,7	23,5%
Anpassung auf den beizulegenden Zeitwert von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-0,7	-0,5	-37,3%
NOI Property Development bereinigt in EUR Mio.	1,4	1,2	17,9%
davon Deutschland in EUR Mio.	1,1	-0,4	>100%
davon Österreich in EUR Mio.	0,4	1,6	-77,5%
NOI-Marge Property Development bereinigt	3,2%	3,5%	-0,3 PP
davon Deutschland	4,1%	-1,6%	5,7 PP
davon Österreich	1,9%	14,3%	-12,4 PP

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

Die Position **sonstige betriebliche Erträge** enthält im Vorjahreszeitraum Einmaleffekte aus Erträgen aus Haftungsprovisionen und Erträge aus der Rückvergütung von Grunderwerbsteuer in Höhe von EUR 4,4 Mio. Die den Geschäftsbereichen **nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen** betragen zum Stichtag EUR 17,5 Mio. (EUR 15,6 Mio.). Diese umfassen im Wesentlichen den Personalaufwand in Höhe von EUR 7,5 Mio., Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen in Höhe von EUR 2,4 Mio. sowie EDV- und Kommunikationsaufwendungen in Höhe von EUR 2,8 Mio. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist der Anstieg geprägt durch den allgemeinen Anstieg der durchschnittlichen Mitarbeiteranzahl sowie das Sonderprojekt der konzernweiten Einführung von SAP ERP.

Aus den operativen Geschäftsbereichen ergibt sich somit ein Ergebnis von insgesamt EUR 90,4 Mio. (EUR 86,1 Mio.). Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr ist bestimmt durch die dargestellten Einmaleffekte und die positive Entwicklung in den einzelnen Geschäftsbereichen. 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 bereinigt von EUR 86,4 Mio. (EUR 85,0 Mio.).

EBITDA

in EUR Mio.	H1 2016/17	H1 2015/16 ¹⁾	Veränderung
Operatives Ergebnis	90,4	86,1	5,0%
Zu-/Abschreibung	1,6	-0,1	>100%
Anpassung auf den beizulegenden Zeitwert von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-0,7	-0,5	-37,3%
Anpassung IFRS 5 aktuelles Jahr	-4,9	-0,5	>-100%
EBITDA²⁾	86,4	85,0	1,7%
EBITDA Asset Management	66,5	64,9	2,4%
EBITDA Property Sales²⁾	20,3	19,8	2,0%
davon Einzelwohnungsverkauf	20,3	17,9	13,2%
davon Blockverkauf	-0,0	1,9	>-100%
EBITDA Property Development	-0,3	0,2	>-100%

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

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

2) Operatives Ergebnis bereinigt um Bewertungseffekte und Periodenverschiebungen (IFRS 5)

Das **sonstige Bewertungsergebnis** in Höhe von EUR 173,8 Mio. (EUR 108,9 Mio.) beinhaltet im Wesentlichen die Anpassungen auf den beizulegenden Zeitwert jener Immobilien, die in der Bilanz im Immobilienvermögen dargestellt sind. Zum 31. Oktober 2016 erfolgte die Bewertung des Immobilienvermögens durch den externen, unabhängigen Gutachter CBRE. Zu weiteren Details verweisen wir auf das Kapitel 5.4 *Neubewertung von Immobilienvermögen* im Anhang des Konzern-Zwischenabschlusses.

Das **Finanzergebnis** in Höhe von EUR -84,9 Mio. (EUR 30,0 Mio.) beinhaltet neben den baren Finanzierungsaufwendungen von EUR 23,4 Mio. (EUR 23,9 Mio.) im Wesentlichen das unbare Ergebnis aus der erfolgswirksamen Fair-Value-Bewertung der Derivate von EUR -19,5 Mio. (EUR 16,2 Mio.) sowie den Finanzverbindlichkeiten in Höhe von EUR -34,8 Mio. (EUR 41,7 Mio.). Das negative unbare Finanzergebnis ist geprägt durch die deutliche Abflachung der EUR-Swap-Kurve im ersten Halbjahr 2016/17. Weiterhin spiegelt sich in dieser Position die Neustrukturierung eines bestehenden Kreditportfolios wider. Die unbaren Bewertungseffekte haben keinen Effekt auf den Recurring FFO. Zu weiteren Ausführungen hinsichtlich der Zinsentwicklung wird auf die Kapitel *Marktumfeld* und *Finanzierungen* verwiesen.

Überleitung zum 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 den 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). Ausgangspunkt der Berechnung, die in der nachstehenden Tabelle ausgewiesen wird, ist das Periodenergebnis des Geschäftsjahres. Der Recurring FFO, der auch als Bezugsgröße für die Dividendenausschüttung dient, beträgt für das erste Halbjahr 2016/17 EUR 57,6 Mio. Der Anstieg des Recurring FFO von 18,6% ist auf die positive Entwicklung in allen Geschäftsbereichen zurückzuführen.

FFO

in EUR Mio.	H1 2016/17	H1 2015/16 ¹⁾	Veränderung
Konzernergebnis	146,2	177,4	-17,6%
Ergebnis aus Property Sales	-25,5	-20,6	-23,5%
Übriges Finanzergebnis	61,1	-53,9	>100%
Neubewertung von Immobilienvermögen ²⁾	-174,5	-109,5	-59,3%
Zu-/Abschreibung	1,7	-0,1	>100%
Latente Steuern	24,7	39,3	-37,3%
Sonstiges ³⁾	3,4	-2,2	>100%
FFO	37,0	30,4	21,8%
Ergebnis Einzelwohnungsverkauf	20,6	18,2	13,2%
Recurring FFO	57,6	48,6	18,6%
Ergebnis Blockverkauf ⁴⁾	0,0	2,6	-98,9%
Total FFO	57,7	51,2	12,6%
Recurring FFO je Aktie in EUR unverwässert ⁵⁾	0,58	0,49	18,4%
Total FFO je Aktie in EUR unverwässert ⁵⁾	0,58	0,51	12,4%
Recurring FFO	57,6	48,6	18,6%
CAPEX	-16,5	-11,3	-46,3%
AFFO	41,1	37,3	10,2%

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

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

2) Enthält das Neubewertungsergebnis des Immobilienvermögens EUR 173,9 Mio. (EUR 108,9 Mio.) und die Bewertung des im Bau befindlichen Immobilienvermögens EUR 0,7 Mio.

3) Beinhaltet unter anderem einmalige Aufwendungen Sonderprojekte einer konzernweiten Einführung eines ERP-Systems EUR +4,0 Mio. Zudem ist hier die einmalige Rückzahlung von Erbbauzinsen aus den Jahren 2006 bis 2015 EUR -0,5 Mio. enthalten. Im Vorjahr wurden in dieser Position unter anderem vereinnahmte Erträge aus Haftungsprovisionen und der Rückvergütung von Grunderwerbsteuer und Sonderprojekte aus der konzernweiten Einführung eines ERP-Systems bereinigt.

4) Exkl. Bewertungseffekt von zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen in Höhe von EUR -4,9 Mio. (EUR -0,5 Mio.)

5) Basis 99.773.479 Aktien (gewichtet) VJ: 99.613.479 Aktien/unter Berücksichtigung Minderheiten: RFFO EUR 0,58 (EUR 0,55)/Total FFO EUR 0,58 (EUR 0,55)

Hinsichtlich weiterer Details zur Berechnungsmethodik wird auf die Angaben im BUWOG-IFRS-Konzernabschluss zum 30. April 2016 verwiesen.

VERMÖGENSLAGE

VERKÜRZTE BILANZ

in EUR Mio.	31. Oktober 2016	30. April 2016	Veränderung
Immobilienvermögen	3.968,1	3.885,0	2,1%
In Bau befindliches Immobilienvermögen	42,1	33,0	27,6%
Sonstige Sachanlagen	6,5	6,7	-2,7%
Immaterielle Vermögenswerte	9,3	9,4	-1,4%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	106,3	181,9	-41,6%
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	19,5	19,6	-0,3%
Latente Steueransprüche	8,8	5,4	64,2%
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	134,8	0,0	n.a.
Steuererstattungsansprüche	2,5	3,3	-22,4%
Immobilienvorräte	313,6	217,3	44,3%
Liquide Mittel	301,3	82,5	>100,0%
AKTIVA	4.912,9	4.444,1	10,5%
Eigenkapital	1.775,6	1.700,0	4,5%
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibung	286,7	0,0	n.a.
Finanzverbindlichkeiten	2.082,9	2.052,7	1,5%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	498,1	422,9	17,8%
Steuerschulden	19,0	47,6	-60,0%
Rückstellungen	13,0	13,2	-1,7%
Latente Steuerschulden	235,9	207,8	13,5%
Zur Veräußerung bestimmte Verbindlichkeiten	1,7	0,0	n.a.
PASSIVA	4.912,9	4.444,1	10,5%

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 Konzernabschlusses zum 30. April 2016 verwiesen.

Angaben zur Entwicklung der liquiden Mittel finden sich im Abschnitt *Finanzlage* dieses Konzern-Zwischenlageberichts.

EPRA NAV. Der EPRA NAV wird entsprechend den Recommendations der European Public Real Estate Association (EPRA) ermittelt. Hinsichtlich der Berechnungsmethodik verweisen wir auf die Angaben im BUWOG-Konzernabschluss zum 30. April 2016. Der Anstieg des EPRA NAV gegenüber dem 30. April 2016 resultiert im Wesentlichen aus dem positiven Bewertungsergebnis des Immobilienvermögens.

EPRA NAV

in EUR Mio.	31. Oktober 2016	30. April 2016	Veränderung
Eigenkapital vor nicht beherrschenden Anteilen	1.760,0	1.685,9	4,4%
Firmenwerte	-5,6	-5,6	0,0%
Immobilienvorräte (Buchwert) ¹⁾	-313,6	-217,3	-44,3%
Immobilienvorräte (Zeitwert)	341,7	250,5	36,4%
Selbstgenutztes Gebäude (Buchwert)	-5,2	-5,4	4,9%
Selbstgenutztes Gebäude (Zeitwert)	10,3	10,3	0,0%
Positiver Marktwert derivativer Finanzinstrumente	0,0	0,0	-
Negativer Marktwert derivativer Finanzinstrumente	87,4	67,9	28,7%
Aktive latente Steuern auf Immobilienvermögen	-0,4	-0,4	8,0%
Passive latente Steuern auf Immobilienvermögen bereinigt ²⁾	286,5	249,9	14,7%
Latente Steuern Immobilienvorräte	-7,3	-9,3	21,5%
Latente Steuern derivative Finanzinstrumente	-14,1	-13,3	-5,8%
EPRA NAV unverwässert (Stichtag)	2.139,9	2.013,2	6,3%
Gesamtnutzfläche	3.513.324	3.532.273	-0,5%
EPRA NAV in EUR je m²	609,1	569,9	6,9%
EPRA NAV unverwässert (Stichtag)	2.139,9	2.013,2	6,3%
Ausgegebene Aktien zum Stichtag (exkl. eigene Aktien)	99.773.479	99.773.479	0,0%
EPRA NAV je Aktie in EUR unverwässert (Stichtag)	21,45	20,18	6,3%

1) Die Bewertung der Immobilienvorräte durch CBRE erfolgt halbjährlich zum 31. Oktober und 30. April. Zum Stichtag 31. Juli werden die Buchwerte auf Basis der Letztbewertung fortgeschrieben.

2) Anpassung um passive Steuerlatenz aus potenziellen Immobilienverkäufen über EUR 28,1 Mio. (Vorjahr: EUR 30,7 Mio.)

Loan to Value (LTV). Die Nettoverbindlichkeiten in Relation zum Fair Value (Buchwert) des Gesamtportfolios der BUWOG Group (LTV) konnten im Vergleich zum 30. April 2016 von 47,6% auf 46,4% erfolgreich gesenkt werden. Der Rückgang ist bestimmt durch den Anstieg des Immobilienvermögens infolge der Neubewertung zum Stichtag.

LOAN TO VALUE RATIO

in EUR Mio.	31. Oktober 2016	30. April 2016	Veränderung
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	1.753,8	1.947,0	-9,9%
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	329,1	105,7	>100%
Zur Veräußerung bestimmte Finanzierungen	1,7	0,0	n.a.
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen	286,7	0,0	n.a.
Finanzverbindlichkeiten	2.371,3	2.052,7	15,5%
Liquide Mittel	-301,3	-82,5	>-100%
Netto-Finanzverbindlichkeiten	2.070,0	1.970,1	5,1%
Immobilienvermögen	3.968,1	3.885,0	2,1%
In Bau befindliches Immobilienvermögen	42,1	33,0	27,6%
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	134,8	0,0	n.a.
Immobilienvorräte	313,6	217,3	44,3%
Buchwert Gesamtportfolio	4.458,6	4.135,3	7,8%
Loan to Value Ratio	46,4%	47,6%	-1,2 PP

FINANZLAGE

GELDFLUSSRECHNUNG

in EUR Mio.	H1 2016/17	H1 2015/16	Veränderung
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	33,5	33,8	-0,9%
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-11,8	75,3	>-100%
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	197,1	-84,8	>100%
Cashflow	218,8	24,3	>100%

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von EUR 33,5 Mio. (EUR 33,8 Mio.) resultiert im Wesentlichen aus dem Ergebnis aus Asset Management und dem Anstieg der erhaltenen Anzahlungen aus Wohnungsverkäufen.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit beträgt EUR -11,8 Mio. (EUR 75,3 Mio.). Der im Vergleich zum Vorjahreszeitraum höhere Mittelabfluss liegt vor allem in zwei Grundstückszukäufen in Österreich und Deutschland begründet.

Der positive Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in der Höhe von EUR 197,1 Mio. (EUR -84,8 Mio.) resultiert im Wesentlichen aus der erfolgreichen Platzierung einer Wandelanleihe in Höhe von EUR 300 Mio.

PROGNOSEBERICHT

Die BUWOG AG blickt auf ein operativ erfolgreiches erstes Halbjahr des Geschäftsjahres 2016/17 zurück.

Unsere Zielsetzung für das Geschäftsjahr 2016/17 mit einem Recurring FFO in Höhe von mindestens EUR 108 Mio. hat weiterhin Bestand. Im Geschäftsbereich Asset Management streben wir weiterhin ein Like-for-like-Mietwachstum in Höhe von 2,5% bis 3,0% an. Zudem erwarten wir einen positiven Recurring-FFO-Effekt aus der Anwendung einer neuen Aktivierungsrichtlinie nach Best-Practice-Maßgabe in Höhe von mindestens EUR 5 Mio. Im Geschäftsbereich Property Sales sollen plangemäß rund 600 Einheiten im Geschäftsjahr im Rahmen von Einzelwohnungsverkäufen veräußert werden. Im intensivierten Geschäftsbereich Property Development erwarten wir die Fertigstellung von rund 420 Einheiten zum Verkauf und einen Beitrag zum Recurring FFO in Höhe von mindestens EUR 13 Mio. für das Geschäftsjahr 2016/17.

Seit dem Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2014/15 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 2015/16 gelten insoweit fort.

NACHTRAGSBERICHT

Die BUWOG Group hat am 27. Oktober 2016 mit der Berlin Hyp als Konsortialführerin und der Helaba eine Kreditvereinbarung im Volumen von EUR 550 Mio. zur Refinanzierung eines bestehenden Kreditportfolios mit einer Kreditlaufzeit von acht Jahren unterzeichnet. Dabei handelt es sich um die Neustrukturierung der Finanzierung eines Immobilienportfolios bestehend aus rund 18.000 Bestandseinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von rund 1,1 Mio. m² hauptsächlich in den deutschen Bundesländern Schleswig-Holstein, Niedersachsen und in Berlin. Das Closing wird für Ende Januar 2017 erwartet. Die Umstrukturierung ermöglicht eine deutliche Optimierung der Kreditkosten durch eine Reduktion des Immobilien-LTV (Loan to value) mit dem planmäßigen Einsatz von bis zu EUR 40 Mio. aus den kürzlich begebenen Wandelschuldverschreibungen sowie durch eine veränderte Kreditnehmerstruktur und ein verbessertes Corporate- und Management-Rating.

Am 7. Dezember 2016 hat die BUWOG Group einen Vertrag zum Verkauf von 1.146 Wohnungen mit rund 89.000 m² Gesamtmietfläche im österreichischen Bundesland Tirol unterzeichnet (4,8% des österreichischen Portfolios). Die BUWOG setzt damit ihre strategische Fokussierung in Österreich auf die Bundeshauptstadt Wien fort. Nach dem Stichtag wurde zudem ein Grundstück in Innsbruck verkauft. Der Nutzen- und Lastenwechsel dafür ist für das Jahresende 2016 vorgesehen.

Im Geschäftsbereich Property Development wurde nach Bilanzstichtag am 7. Dezember 2016 ein Grundstücksankauf in Berlin mit 124 Einheiten und einem Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 29,7 Mio. erfolgreich unterzeichnet. Das Closing wird im Jänner 2017 erfolgen.

KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS BUWOG GROUP



INHALT

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	50
KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG	51
KONZERNBILANZ	52
KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG	53
KONZERN-EIGENKAPITALENTWICKLUNG	54
1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN	56
2. GRUNDLAGEN DER RECHNUNGSLEGUNG	56
2.1 Erstmalig angewandte Standards und Interpretationen	57
2.2 Bereits von der EU übernommene, aber noch nicht angewandte Standards und Interpretationen	57
2.3 Bereits veröffentlichte, aber noch nicht von der EU übernommene Standards und Interpretationen	57
2.4 Änderung von Vergleichsinformationen	58
3. KONSOLIDIERUNGSKREIS	59
3.1 Veränderungen des Konsolidierungskreises	59
3.2 Erstkonsolidierungen	59
3.3 Strukturveränderungen	59
3.4 Nicht konsolidierte Tochterunternehmen	59
4. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG	59
5. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	62
5.1 Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	62
5.2 Sonstige betriebliche Erträge	62
5.3 Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	62
5.4 Neubewertung von Immobilienvermögen	62
5.5 Finanzergebnis	63
5.6 Ertragsteuern	64
5.7 Ergebnis je Aktie	64
6. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ	65
6.1 Immobilienvermögen und in Bau befindliches Immobilienvermögen	65
6.2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	65
6.3 Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen und Verbindlichkeiten	65
6.4 Eigenkapital	66
6.5 Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen	66
6.6 Finanzverbindlichkeiten	67
6.7 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	68
6.8 Angaben zu Finanzinstrumenten	69
6.8.1 Aufteilung der Finanzinstrumente auf die Kategorien des IAS 39	69
6.8.2 Hierarchie der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten	71
7. BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN	75
8. EREIGNISSE NACH DEM STICHTAG 31. OKTOBER 2016	75
ERKLÄRUNG DES VORSTANDS	76

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	Anhang	H1 2016/17	H1 2015/16 ¹⁾	Q2 2016/17	Q2 2015/16 ¹⁾
Wohnen		97.309,7	93.295,9	47.671,6	46.725,6
Sonstige Mieterträge		7.116,8	5.830,0	4.008,1	3.031,3
Mieterlöse		104.426,5	99.125,9	51.679,7	49.756,9
Weiterverrechnete Betriebskosten und Fremdverwaltungserlöse		56.150,0	54.787,5	26.873,4	27.293,2
Sonstige Umsatzerlöse		62,5	85,9	46,1	7,6
Umsatzerlöse		160.639,0	153.999,3	78.599,2	77.057,7
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	5.1	-26.880,0	-26.178,6	-12.725,7	-13.424,9
Aufwendungen für Betriebskosten und Fremdverwaltungen		-55.265,6	-53.761,8	-25.851,2	-26.759,7
Ergebnis aus Asset Management		78.493,4	74.058,9	40.022,3	36.873,1
Erlöse aus Immobilienverkäufen		58.889,9	75.795,6	31.223,2	42.397,5
Buchwertabgänge		-58.889,9	-75.795,6	-31.223,2	-42.397,5
Sonstige Aufwendungen aus Immobilienverkäufen		-1.594,0	-2.003,6	-826,1	-1.043,4
Neubewertung von veräußertem und zur Veräußerung verfügbarem Immobilienvermögen	5.4	27.077,5	22.635,8	16.695,0	12.029,2
Ergebnis aus Property Sales		25.483,5	20.632,2	15.868,9	10.985,8
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten		45.056,0	34.339,7	26.688,7	11.781,1
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte		-35.804,5	-27.267,0	-20.658,1	-9.284,2
Sonstige Aufwendungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten		-3.328,9	-3.286,9	-1.944,2	-1.899,1
Sonstige Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung		-4.490,4	-3.185,5	-1.788,1	-1.132,1
Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	5.4	684,9	498,8	684,9	498,8
Ergebnis aus veräußertem und zur Veräußerung verfügbarem Immobilienvermögen		0,0	614,5	0,0	0,0
Ergebnis aus Property Development		2.117,1	1.713,6	2.983,2	-35,5
Sonstige betriebliche Erträge	5.2	1.774,7	5.233,9	1.093,5	1.629,6
Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	5.3	-17.486,0	-15.583,8	-8.206,5	-7.530,2
Operatives Ergebnis		90.382,7	86.054,8	51.761,4	41.922,8
Neubewertung von Immobilienvermögen	5.4	173.762,1	108.945,6	27.258,3	92.980,4
Erfassung erhaltener Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge		24,9	0,0	0,0	0,0
Sonstiges Bewertungsergebnis		173.787,0	108.945,6	27.258,3	92.980,4
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)		264.169,7	195.000,4	79.019,7	134.903,2
Finanzierungsaufwand		-25.682,5	-25.465,7	-14.392,7	-13.985,0
Finanzierungsertrag		470,2	548,3	320,5	365,2
Sonstiges Finanzergebnis		-59.713,6	54.956,2	12.125,8	-19.314,7
Finanzergebnis	5.5	-84.925,9	30.038,8	-1.946,4	-32.934,5
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		179.243,8	225.039,2	77.073,3	101.968,7
Laufende Ertragsteueraufwendungen	5.6	-8.385,3	-8.323,7	-5.328,5	-4.526,2
Latente Steuerabgrenzungen	5.6	-24.652,1	-39.295,2	-9.405,1	-16.575,1
Konzernergebnis		146.206,4	177.420,3	62.339,7	80.867,4
davon entfallen auf:					
Gesellschafter der Muttergesellschaft		143.059,6	175.836,4	59.143,5	79.245,8
Nicht beherrschende Anteile		3.146,8	1.583,9	3.196,2	1.621,6
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	5.7	1,43	1,77	0,59	0,80
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	5.7	1,43	1,76	0,59	0,79

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

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in TEUR	H1 2016/17	H1 2015/16	Q2 2016/17	Q2 2015/16
Konzernergebnis	146.206,4	177.420,3	62.339,7	80.867,4
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden				
Neubewertung von Verpflichtungen aus leistungsorientierten Plänen	0,0	0,0	0,0	0,0
Ertragsteuern, die auf Posten entfallen, die nicht nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe der Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtergebnis	146.206,4	177.420,3	62.339,7	80.867,4
davon entfallen auf:				
Gesellschafter der Muttergesellschaft	143.059,6	175.836,4	59.143,5	79.245,8
Nicht beherrschende Anteile	3.146,8	1.583,9	3.196,2	1.621,6

KONZERNBILANZ

in TEUR	Anhang	31. Oktober 2016	30. April 2016
Immobilienvermögen	6.1	3.968.104,2	3.885.043,7
In Bau befindliches Immobilienvermögen	6.1	42.072,6	32.964,8
Sonstige Sachanlagen		6.512,0	6.693,6
Immaterielle Vermögenswerte		9.314,3	9.445,7
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	6.2	1.704,6	30.442,8
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		18.482,5	18.377,9
Latente Steueransprüche		8.843,7	5.386,8
Langfristiges Vermögen		4.055.033,9	3.988.355,3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	6.2	104.550,8	151.458,4
Steuererstattungsansprüche		2.529,4	3.258,1
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		1.056,3	1.225,4
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	6.3	134.847,0	0,0
Immobilienvorräte		313.596,6	217.253,7
Liquide Mittel		301.304,0	82.540,1
Kurzfristiges Vermögen		857.884,1	455.735,7
AKTIVA		4.912.918,0	4.444.091,0
Grundkapital		99.773,5	99.773,5
Kapitalrücklagen		1.299.592,3	1.299.643,1
Kumuliertes übriges Eigenkapital		-1.010,8	-1.010,8
Erwirtschaftete Ergebnisse		361.693,1	287.477,2
		1.760.048,1	1.685.883,0
Nicht beherrschende Anteile		15.576,3	14.075,8
Eigenkapital	6.4	1.775.624,4	1.699.958,8
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen	6.5	286.653,4	0,0
Finanzverbindlichkeiten	6.6	1.753.832,3	1.947.004,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	6.7	140.097,0	122.708,2
Steuerschulden		82,9	81,1
Rückstellungen		6.321,2	6.375,7
Latente Steuerschulden		235.916,0	207.806,2
Langfristige Verbindlichkeiten		2.422.902,8	2.283.975,2
Finanzverbindlichkeiten	6.6	329.056,9	105.657,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	6.7	357.996,2	300.211,3
Steuerschulden		18.952,2	47.476,8
Rückstellungen		6.643,7	6.811,1
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	6.3	1.741,8	0,0
Kurzfristige Verbindlichkeiten		714.390,8	460.157,0
PASSIVA		4.912.918,0	4.444.091,0

KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG

in TEUR	H1 2016/17	H1 2015/16
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	179.243,8	225.039,2
Neubewertung/Abschreibungen/Gewinn aus einem Erwerb zu einem Preis unter dem Marktwert	-198.693,9	-135.686,6
Gewinne/Verluste aus Veräußerung von langfristigem Vermögen	-15,5	140,0
Gewinne/Verluste aus Bewertung zum beizulegenden Zeitwert von Finanzinstrumenten	54.316,8	-57.905,4
Erhaltene/Gezahlte Ertragsteuern	-36.179,4	-2.990,4
Finanzierungssaldo	25.212,3	24.917,3
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge/Aufwendungen	5.440,0	2.805,8
Cashflow aus dem Ergebnis	29.324,1	56.319,9
Veränderungen bei:		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	-203,1	-1.973,3
Immobilienvorräte	-29.483,0	-38.827,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-6.291,2	8.485,8
Rückstellungen	-222,0	-407,1
Erhaltene Anzahlungen aus Wohnungsverkäufen	33.263,4	10.019,7
Andere sonstige Verbindlichkeiten	7.101,2	183,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	33.489,4	33.801,1
Erwerb von/Investitionen in Immobilienvermögen inkl. Anzahlungen	-95.409,8	-14.777,7
Erwerb von/Investitionen in in Bau befindliches Immobilienvermögen	-21.432,3	-7.272,6
Erwerb von sonstigen Sachanlagen	-299,4	-175,4
Erwerb von immateriellen Vermögensgegenständen	-348,6	-452,5
Erwerb von sonstigen finanziellen Vermögenswerten	-20,4	0,0
Veräußerung von langfristigem Vermögen	104.022,6	95.923,3
Tilgung von sonstigen finanziellen Vermögenswerten	1.494,8	1.769,9
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen	216,3	280,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-11.776,8	75.295,8
Geldzufluss aus langfristigen Finanzierungen	71.742,8	100.050,5
Geldabfluss aus Veränderungen der Beteiligungsquote an Tochterunternehmen	-1.689,8	0,0
Geldzu-/abfluss aus kurzfristigen Finanzierungen	-59.476,4	1.632,3
Geldabfluss aus langfristigen Finanzierungen	-19.146,8	-93.921,7
Geldabfluss aus derivativen Finanzinstrumenten	-7.725,1	-7.360,9
Gezahlte Zinsen und sonstige gezahlte Finanzierungsaufwendungen	-15.647,7	-16.474,6
Gezahlte Dividenden an nicht beherrschende Anteile	-102,0	0,0
Gezahlte Dividenden an Gesellschafter der Muttergesellschaft	-68.843,7	-68.733,3
Geldzufluss aus Wandelschuldverschreibungen	300.000,0	0,0
Geldabfluss aus Transaktionskosten Wandelschuldverschreibungen	-2.060,0	0,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	197.051,3	-84.807,7
Veränderung des Finanzmittelbestands	218.763,9	24.289,2
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	82.540,1	149.153,2
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	301.304,0	173.442,4
Veränderung des Finanzmittelbestands	218.763,9	24.289,2

KONZERN-EIGENKAPITALENTWICKLUNG

in TEUR	Grundkapital	Kapitalrücklagen
Stand zum 30. April 2016	99.773,5	1.299.643,1
Gezahlte Dividenden	0,0	0,0
Anteilsbasierte Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente	0,0	94,7
Strukturveränderungen	0,0	-145,5
Transaktionen mit Eigentümern	0,0	-50,8
Konzernergebnis	0,0	0,0
Sonstiges Ergebnis	0,0	0,0
Gesamtergebnis	0,0	0,0
Stand zum 31. Oktober 2016	99.773,5	1.299.592,3

in TEUR	Grundkapital	Kapitalrücklagen
Stand zum 30. April 2015	99.613,5	1.297.169,4
Gezahlte Dividenden	0,0	0,0
Anteilsbasierte Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente	0,0	336,4
Transaktionen mit Eigentümern	0,0	336,4
Konzernergebnis	0,0	0,0
Sonstiges Ergebnis	0,0	0,0
Gesamtergebnis	0,0	0,0
Stand zum 31. Oktober 2015	99.613,5	1.297.505,8

Kumuliertes übriges Eigenkapital IAS 19R	Erwirtschaftete Ergebnisse	Summe	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
-1.010,8	287.477,2	1.685.883,0	14.075,8	1.699.958,8
0,0	-68.843,7	-68.843,7	-102,0	-68.945,7
0,0	0,0	94,7	0,0	94,7
0,0	0,0	-145,5	-1.544,3	-1.689,8
0,0	-68.843,7	-68.894,5	-1.646,3	-70.540,8
0,0	143.059,6	143.059,6	3.146,8	146.206,4
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
0,0	143.059,6	143.059,6	3.146,8	146.206,4
-1.010,8	361.693,1	1.760.048,1	15.576,3	1.775.624,4

Kumuliertes übriges Eigenkapital IAS 19R	Erwirtschaftete Ergebnisse	Summe	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
-1.296,8	119.952,4	1.515.438,5	8.861,7	1.524.300,2
0,0	-68.733,3	-68.733,3	0,0	-68.733,3
0,0	0,0	336,4	0,0	336,4
0,0	-68.733,3	-68.396,9	0,0	-68.396,9
0,0	175.836,4	175.836,4	1.583,9	177.420,3
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
0,0	175.836,4	175.836,4	1.583,9	177.420,3
-1.296,8	227.055,5	1.622.878,0	10.445,6	1.633.323,6

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. Die BUWOG AG ist das oberste Mutterunternehmen des BUWOG Konzerns (kurz BUWOG Group).

Die Geschäftsaktivitäten der BUWOG Group umfassen die Bereiche

- Asset Management (Bestandsbewirtschaftung und -verwaltung),
- Property Sales (Verkauf von Einzelwohnungen und 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. Oktober 2016 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 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 2016 verwiesen.

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 Geschäftsjahr 2016/17 erstmals verpflichtend anzuwenden:

Standard	Inhalt	Veröffentlicht durch das IASB (übernommen von der EU)	Pflicht zur Anwendung für BUWOG
Änderungen zu Standards und Interpretationen			
IAS 1	Angabeninitiative	18. Dezember 2014 (18. Dezember 2015)	1. Mai 2016
IFRS 11	Bilanzierung von Erwerben von Anteilen an einer gemeinsamen Geschäftstätigkeit	6. Mai 2014 (24. November 2015)	1. Mai 2016
IAS 16, 38	Klarstellung akzeptabler Abschreibungsmethoden	12. Mai 2014 (2. Dezember 2015)	1. Mai 2016
IAS 16, 41	Landwirtschaft: Fruchttragende Pflanzen	30. Juni 2014 (23. November 2015)	1. Mai 2016
IAS 27	Equity-Methode im Einzelabschluss	12. August 2014 (18. Dezember 2015)	1. Mai 2016
Diverse	Jährliche Verbesserungen an den IFRS – Zyklus 2012 – 2014	25. September 2014 (15. Dezember 2015)	1. Mai 2016
IFRS 10, IFRS 12, IAS 28	Investmentgesellschaften: Anwendung der Konsolidierungsausnahme	18. Dezember 2014 (22. September 2016)	1. Mai 2016

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 30. April 2017 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 15	Erlöse aus Verträgen mit Kunden	28. Mai 2014 (22. September 2016)	1. Mai 2018

2.3 BEREITS VERÖFFENTLICHT, 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 9	Finanzinstrumente, Änderung IFRS 9 und IFRS 7, Verpflichtender Anwendungszeitpunkt und Anhangangaben bei Übergang, und Änderung IFRS 9, IFRS 7 und IAS 39, Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen	24. Juli 2014	1. Mai 2018
IFRS 14	Regulatorische Abgrenzungsposten	30. Jänner 2014	1. Mai 2016
IFRS 16	Leasingverhältnisse	13. Jänner 2016	1. Mai 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	¹⁾
IAS 12	Ansatz latenter Steueransprüche für unrealisierte Verluste	19. Jänner 2016	1. Mai 2017
IAS 7	Angabeninitiative	29. Jänner 2016	1. Mai 2017
IFRS 15	Klarstellung von IFRS 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden	12. April 2016	1. Mai 2018
IFRS 2	Klassifizierung und Bewertung von Geschäftsvorfällen mit anteilsbasierter Vergütung	20. Juni 2016	1. Mai 2018
IFRS 4	Anwendung von IFRS 9 Finanzinstrumente gemeinsam mit IFRS 4 Versicherungsverträge	12. September 2016	1. Mai 2018

¹⁾ Erstanwendung des Änderungsstandards auf unbestimmte Zeit verschoben.

2.4 ÄNDERUNG VON VERGLEICHSinFORMATIONEN

Zur Verbesserung der Vergleichbarkeit mit den Mitbewerbern hat die BUWOG Group ihre bisherige Vorgehensweise zur Definition von Modernisierungsmaßnahmen geändert und eine neue Aktivierungsrichtlinie implementiert. Dabei wird zwischen reaktiver Instandhaltung, Brauchbarmachung sowie Großinstandsetzung und Modernisierung unterschieden. Während die reaktive Instandhaltung grundsätzlich nicht aktiviert wird, werden bei der Brauchbarmachung Einzelmaßnahmen von mindestens EUR 3.000,00 bei Nachweis eines wirtschaftlichen Nutzens aus höherer Miete oder Beseitigung von Leerstand aktiviert. Großinstandsetzung und Modernisierungsmaßnahmen werden voll aktiviert. In allen Fällen ist für die Aktivierung eine Verlängerung der Nutzungsdauer, eine Erhöhung der Nutzfläche, eine Steigerung der Nutzungsqualität oder eine Reduzierung der Bewirtschaftungskosten unabdingbare Voraussetzung. Die Vorjahresbeträge wurden entsprechend angepasst.

Weiters ergaben sich aus einer Umstellung der internen Berichterstattung Änderungen zwischen zwei Unterpositionen des Ergebnisses aus Property Development. Abschreibungen von bzw. Zuschreibungen (Wertaufholungen) zu Vorräten werden nicht mehr bei den Sonstigen Aufwendungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten sondern bei den Sonstigen Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung ausgewiesen.

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	H1 2015/16		H1 2015/16
	Berichtet	Anpassungen	Angepasst
Ergebnis aus Property Development			
Sonstige Aufwendungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	-2.336,7	-950,2	-3.286,9
Sonstige Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-4.135,7	950,2	-3.185,5
Ergebnis aus Asset Management			
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-30.543,1	4.364,5	-26.178,6
Sonstiges Bewertungsergebnis			
Neubewertung von Immobilienvermögen	113.310,1	-4.364,5	108.945,6

In der Segmentberichterstattung ergaben sich dadurch folgende Änderungen:

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

in TEUR	H1 2015/16		H1 2015/16
	Berichtet	Anpassungen	Angepasst
Segment Deutschland			
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-18.778,5	376,6	-18.401,9
Neubewertung von Immobilienvermögen	75.363,9	-376,6	74.987,3
Segment Österreich			
Sonstige Aufwendungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	50,8	-950,2	-899,4
Sonstige Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-2.220,6	950,2	-1.270,4
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-11.764,6	3.987,9	-7.776,7
Neubewertung von Immobilienvermögen	37.946,2	-3.987,9	33.958,3

3. KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den Konzern-Zwischenabschluss sind neben der BUWOG AG 37 inländische und 87 ausländische Unternehmen, bei denen die BUWOG Group unmittelbar oder mittelbar über die Mehrheit der Stimmrechte verfügt oder die Möglichkeit zur rechtlichen oder faktischen Beherrschung hat, einbezogen.

3.1 VERÄNDERUNGEN DES KONSOLIDIERUNGSKREISES

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2016/17 haben folgende Änderungen im Konsolidierungskreis der BUWOG Group stattgefunden:

Konsolidierungskreis	Vollkonsolidierung
Stand zum 30. April 2016	122
Erstmals einbezogene Gesellschaften	3
Stand zum 31. Oktober 2016	125

3.2 ERSTKONSOLIDIERUNGEN

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2016/17 wurden folgende Tochterunternehmen erstmalig im Konsolidierungskreis der BUWOG Group berücksichtigt:

Segment	Land	Sitz	Gesellschaft	Direkte Quote	Stichtag
Gründungen/Erwerb von Gesellschaften ohne Geschäftsbetrieb					
Österreich	AT	Wien	BUWOG - Döblerhofstraße GmbH	100,00%	31. Mai 2016
Österreich	AT	Wien	BUWOG - Himbergerstraße GmbH	100,00%	31. Juli 2016
Deutschland	DE	Berlin	BUWOG - Berlin Wohnen GmbH	100,00%	31. August 2016

3.3 STRUKTURVERÄNDERUNGEN

Mit Kaufvertrag vom 30. Juni 2016 wurden die nicht beherrschenden Anteile in Höhe von 5,2% an der Indian Ridge Investments S.A. übernommen.

Segment	Land	Sitz	Gesellschaft	Direkte Quote vorher	Direkte Quote nachher
Strukturveränderungen					
Deutschland	LU	Luxemburg	Indian Ridge Investments S.A.	94,8%	100,0%

3.4 NICHT KONSOLIDIERTE TOCHTERUNTERNEHMEN

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2016/17 wurden zwei Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GesbRs) zum Zweck des Verkaufs der Nutzungsrechte an den Bootsanlegestellen des Projekts Lindenstraße „Uferkrone“ in Berlin gegründet. Die Eigentümer der Wohneinheiten, welche solche Nutzungsrechte erwerben, werden als Gesellschafter in diese GesbRs eintreten. Im gleichen Ausmaß wird die BUWOG Lindenstraße Development GmbH ihre Anteile vermindern, sodass es sich nach der Komplettverwertung bei diesen Gesellschaften nicht mehr um Tochterunternehmen handeln wird. Aufgrund der Unwesentlichkeit wurden diese zwei Gesellschaften nicht in den Konsolidierungskreis aufgenommen.

Segment	Land	Sitz	Gesellschaft
Deutschland	DE	Berlin	Marina Lindenstraße GbR
Deutschland	DE	Berlin	Marina Spreestraße GbR

4. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die berichtspflichtigen Segmente der BUWOG Group sind nach regionalen Merkmalen nach dem jeweiligen Belegenheitsort der Liegenschaft gegliedert. Bezüglich der Änderungen von Vergleichsinformationen in der Segmentberichterstattung wird auf Kapitel 2.4 *Änderung von Vergleichsinformationen* verwiesen.

SEGMENTE

in TEUR	Deutschland		Österreich	
	H1 2016/17	H1 2015/16 ¹⁾	H1 2016/17	H1 2015/16 ¹⁾
Wohnen	53.532,9	51.720,9	43.776,8	41.575,0
Sonstige Mieterträge	3.976,8	2.719,7	3.140,0	3.110,3
Mieterlöse	57.509,7	54.440,6	46.916,8	44.685,3
Weiterverrechnete Betriebskosten und Fremdverwaltungserlöse	31.940,1	30.722,7	24.209,9	24.064,8
Sonstige Umsatzerlöse	33,3	49,8	29,2	36,1
Umsatzerlöse	89.483,1	85.213,1	71.155,9	68.786,2
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-17.482,9	-18.401,9	-9.397,1	-7.776,7
Aufwendungen für Betriebskosten und Fremdverwaltungen	-31.016,6	-29.759,8	-24.249,0	-24.002,0
Ergebnis aus Asset Management	40.983,6	37.051,4	37.509,8	37.007,5
Erlöse aus Immobilienverkäufen	615,3	838,5	58.274,6	74.957,1
Buchwertabgänge	-615,3	-838,5	-58.274,6	-74.957,1
Sonstige Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-24,3	-34,4	-1.569,7	-1.969,2
Neubewertung von veräußertem und zur Veräußerung verfügbarem Immobilienvermögen	152,6	28,2	26.924,9	22.607,6
Ergebnis aus Property Sales	128,3	-6,2	25.355,2	20.638,4
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	26.381,6	23.282,3	18.674,4	11.057,4
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-21.887,8	-19.350,1	-13.916,7	-7.916,9
Sonstige Aufwendungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	-2.041,0	-2.387,5	-1.287,9	-899,4
Sonstige Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-1.377,4	-1.915,1	-3.113,0	-1.270,4
Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0,0	0,0	684,9	498,8
Ergebnis aus veräußertem und zur Veräußerung verfügbarem Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	614,5
Ergebnis aus Property Development	1.075,4	-370,4	1.041,7	2.084,0
Sonstige betriebliche Erträge	838,8	2.353,2	858,5	432,3
Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-3.995,2	-4.483,4	-2.967,6	-2.238,7
Operatives Ergebnis	39.030,9	34.544,6	61.797,6	57.923,5
Neubewertung von Immobilienvermögen	160.657,2	74.987,3	13.104,9	33.958,3
Erfassung erhaltener Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge	0,0	0,0	24,9	0,0
Sonstiges Bewertungsergebnis	160.657,2	74.987,3	13.129,8	33.958,3
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	199.688,1	109.531,9	74.927,4	91.881,8
Finanzergebnis				
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)				
Laufende Ertragsteueraufwendungen				
Latente Steuerabgrenzungen				
Konzernergebnis				
Investitionen in langfristiges Segmentvermögen	117.116,4	5.804,8	34.774,5	16.419,5
	31. Oktober 2016	30. April 2016	31. Oktober 2016	30. April 2016
Immobilienvermögen	2.000.844,2	1.752.577,0	1.967.260,0	2.132.466,7
In Bau befindliches Immobilienvermögen	9.132,2	0,0	32.940,4	32.964,8
Sonstige Sachanlagen	666,7	729,4	5.401,9	5.924,5
Langfristiges Segmentvermögen	2.010.643,1	1.753.306,4	2.005.602,3	2.171.356,0
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	0,0	0,0	134.847,0	0,0
Immobilienvorräte	111.526,0	89.770,5	202.070,6	127.483,2
Kurzfristiges Segmentvermögen	111.526,0	89.770,5	336.917,6	127.483,2
Segmentvermögen	2.122.169,1	1.843.076,9	2.342.519,9	2.298.839,2

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

Summe berichtspflichtige Geschäftssegmente		Holding/Überleitung auf den Konzernabschluss		BUWOG Group	
H1 2016/17	H1 2015/16	H1 2016/17	H1 2015/16	H1 2016/17	H1 2015/16 ¹⁾
97.309,7	93.295,9	0,0	0,0	97.309,7	93.295,9
7.116,8	5.830,0	0,0	0,0	7.116,8	5.830,0
104.426,5	99.125,9	0,0	0,0	104.426,5	99.125,9
56.150,0	54.787,5	0,0	0,0	56.150,0	54.787,5
62,5	85,9	0,0	0,0	62,5	85,9
160.639,0	153.999,3	0,0	0,0	160.639,0	153.999,3
-26.880,0	-26.178,6	0,0	0,0	-26.880,0	-26.178,6
-55.265,6	-53.761,8	0,0	0,0	-55.265,6	-53.761,8
78.493,4	74.058,9	0,0	0,0	78.493,4	74.058,9
58.889,9	75.795,6	0,0	0,0	58.889,9	75.795,6
-58.889,9	-75.795,6	0,0	0,0	-58.889,9	-75.795,6
-1.594,0	-2.003,6	0,0	0,0	-1.594,0	-2.003,6
27.077,5	22.635,8	0,0	0,0	27.077,5	22.635,8
25.483,5	20.632,2	0,0	0,0	25.483,5	20.632,2
45.056,0	34.339,7	0,0	0,0	45.056,0	34.339,7
-35.804,5	-27.267,0	0,0	0,0	-35.804,5	-27.267,0
-3.328,9	-3.286,9	0,0	0,0	-3.328,9	-3.286,9
-4.490,4	-3.185,5	0,0	0,0	-4.490,4	-3.185,5
684,9	498,8	0,0	0,0	684,9	498,8
0,0	614,5	0,0	0,0	0,0	614,5
2.117,1	1.713,6	0,0	0,0	2.117,1	1.713,6
1.697,3	2.785,5	77,4	2.448,4	1.774,7	5.233,9
-6.962,8	-6.722,1	-10.523,2	-8.861,7	-17.486,0	-15.583,8
100.828,5	92.468,1	-10.445,8	-6.413,3	90.382,7	86.054,8
173.762,1	108.945,6	0,0	0,0	173.762,1	108.945,6
24,9	0,0	0,0	0,0	24,9	0,0
173.787,0	108.945,6	0,0	0,0	173.787,0	108.945,6
274.615,5	201.413,7	-10.445,8	-6.413,3	264.169,7	195.000,4
				-84.925,9	30.038,8
				179.243,8	225.039,2
				-8.385,3	-8.323,7
				-24.652,1	-39.295,2
				146.206,4	177.420,3
151.890,9	22.224,3	276,2	1,4	152.167,1	22.225,7
31. Oktober 2016	30. April 2016	31. Oktober 2016	30. April 2016	31. Oktober 2016	30. April 2016
3.968.104,2	3.885.043,7	0,0	0,0	3.968.104,2	3.885.043,7
42.072,6	32.964,8	0,0	0,0	42.072,6	32.964,8
6.068,6	6.653,9	443,4	39,7	6.512,0	6.693,6
4.016.245,4	3.924.662,4	443,4	39,7	4.016.688,8	3.924.702,1
134.847,0	0,0	0,0	0,0	134.847,0	0,0
313.596,6	217.253,7	0,0	0,0	313.596,6	217.253,7
448.443,6	217.253,7	0,0	0,0	448.443,6	217.253,7
4.464.689,0	4.141.916,1	443,4	39,7	4.465.132,4	4.141.955,8

5. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

5.1 AUFWENDUNGEN AUS DEM IMMOBILIENVERMÖGEN

in TEUR	H1 2016/17	H1 2015/16 ¹⁾
Instandhaltungsaufwendungen	-12.878,1	-12.367,3
Aufwendungen aus Asset Management	-5.104,7	-4.914,8
Hauseigentümergebühren	-4.001,6	-3.468,1
Leerstand	-1.496,2	-1.988,9
Forderungsabschreibung aus Asset Management	-1.227,4	-1.502,5
Sonstiger Aufwand	-2.172,0	-1.937,0
Summe	-26.880,0	-26.178,6

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

5.2 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

in TEUR	H1 2016/17	H1 2015/16
Rückvergütung Grunderwerbsteuer und Umsatzsteuer	184,4	2.012,5
Rückvergütung sonstige Aufwendungen aus Vorperioden	513,0	0,0
Versicherungsvergütungen	223,0	134,0
Haftungsprovision	0,0	2.426,5
Übrige	854,3	660,9
Summe	1.774,7	5.233,9

5.3 SONSTIGE NICHT DIREKT ZURECHENBARE AUFWENDUNGEN

in TEUR	H1 2016/17	H1 2015/16
Personalaufwand	-7.501,1	-6.229,0
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	-2.387,9	-3.249,0
EDV- und Kommunikationsaufwand	-2.829,8	-1.589,4
Werbung und Marketing	-1.155,0	-1.083,4
Abschreibungen	-1.176,9	-873,4
Aufwendungen für Bewertungsgutachten	-384,5	-310,8
Haftungsprovisionen im Zusammenhang mit Grundstücksankäufen	0,0	-245,5
Übrige	-2.050,8	-2.003,3
Summe	-17.486,0	-15.583,8

5.4 NEUBEWERTUNG VON IMMOBILIENVERMÖGEN

Die Neubewertungsgewinne/-verluste gliedern sich wie folgt:

in TEUR	Immobilienvermögen		In Bau befindliches Immobilienvermögen		Veräußertes und zur Veräußerung verfügbares Immobilienvermögen	
	H1 2016/17	H1 2015/16 ¹⁾	H1 2016/17	H1 2015/16	H1 2016/17	H1 2015/16
Aufwertung	204.859,4	138.574,4	684,9	561,6	22.219,4	22.635,8
Abwertung	-31.097,3	-29.628,8	0,0	-62,8	4.858,1	0,0
Summe	173.762,1	108.945,6	684,9	498,8	27.077,5	22.635,8

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

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

in TEUR	Immobilienvermögen		In Bau befindliches Immobilienvermögen		Veräußertes und zur Veräußerung verfügbares Immobilienvermögen	
	H1 2016/17	H1 2015/16 ¹⁾	H1 2016/17	H1 2015/16	H1 2016/17	H1 2015/16
Deutschland	165.650,3	77.114,9	0,0	0,0	152,7	28,2
Österreich	39.209,1	61.459,5	684,9	561,6	22.066,7	22.607,6
Summe	204.859,4	138.574,4	684,9	561,6	22.219,4	22.635,8

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

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

in TEUR	Immobilienvermögen		In Bau befindliches Immobilienvermögen		Veräußertes und zur Veräußerung verfügbares Immobilienvermögen	
	H1 2016/17	H1 2015/16 ¹⁾	H1 2016/17	H1 2015/16	H1 2016/17	H1 2015/16
Deutschland	-4.993,2	-2.127,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Österreich	-26.104,1	-27.501,2	0,0	-62,8	4.858,1	0,0
Summe	-31.097,3	-29.628,8	0,0	-62,8	4.858,1	0,0

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

Zum Stichtag 31. Oktober 2016 wurde der Fair Value der Bestandsimmobilien durch einen unabhängigen Immobiliengutachter (CBRE) ermittelt.

5.5 FINANZERGEBNIS

in TEUR	H1 2016/17	H1 2015/16
Barer Finanzierungsaufwand	-23.372,8	-23.835,5
Kurzfristige Zinsabgrenzungen	-695,6	-451,1
Ergebnis aus zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzverbindlichkeiten	-1.239,1	-1.158,3
Wandelschuldverschreibungen – Zinszuwachs nach der Effektivzinsmethode	-382,1	0,0
Sonstiger unbarer Finanzierungsaufwand	7,1	-20,8
Finanzierungsaufwand	-25.682,5	-25.465,7
Barer Finanzierungsertrag	216,3	280,7
Kurzfristige Zinsabgrenzungen	-2,1	-11,8
Ergebnis aus zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten sonstigen finanziellen Vermögenswerten	256,0	279,4
Finanzierungsertrag	470,2	548,3
Bewertungsergebnis derivativer Finanzinstrumente:	-19.505,1	16.228,6
Zinsswaps	-7.744,2	16.228,6
Eingebettete Derivate der Wandelschuldverschreibungen	-11.760,9	0,0
Bewertungsergebnis von Finanzinstrumenten der Bewertungskategorie erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair-Value-Option)	-34.811,7	41.676,8
Übrige	-5.396,8	-2.949,2
Sonstiges Finanzergebnis	-59.713,6	54.956,2
Finanzergebnis	-84.925,9	30.038,8

Der bare Finanzierungsaufwand in Höhe von TEUR 23.372,8 (H1 2015/16: TEUR 23.835,5) setzt sich aus gezahlten Zinsen in Höhe von TEUR 15.302,0 (H1 2015/16: TEUR 16.210,9), dem Geldabfluss aus derivativen Finanzinstrumenten in Höhe von TEUR 7.725,1 (H1 2015/16: TEUR 7.360,9) und dem Geldabfluss aus sonstigem kurzfristigem Finanzierungsaufwand in Höhe von TEUR 345,7 (H1 2015/16: TEUR 263,7) zusammen.

Der bare Finanzierungsertrag in Höhe von TEUR 216,3 (H1 2015/16: TEUR 280,7) resultiert vollständig aus erhaltenen Zinsen aus finanziellen Vermögenswerten.

Sowohl das im Sonstigen Finanzergebnis ausgewiesene unbare Ergebnis aus der Bewertung von Derivaten als auch das unbare Bewertungsergebnis von Finanzinstrumenten, die in die Bewertungskategorie erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert designiert wurden (Fair-Value-Option), sind auf die unterschiedliche Entwicklung der zugrunde liegenden Zinskurve im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2016/17 gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres zurückzuführen.

5.6 ERTRAGSTEUERN

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

in TEUR	H1 2016/17	H1 2015/16
Laufende Ertragsteueraufwendungen	-8.385,3	-8.323,7
Latente Steuerabgrenzungen	-24.652,1	-39.295,2
Summe	-33.037,4	-47.618,9

5.7 ERGEBNIS JE AKTIE

	H1 2016/17	H1 2015/16
Gewichtete Anzahl der Aktien (unverwässert)	99.773.479	99.613.479
Verwässerungseffekt Aktienoptionen	187.762	207.973
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	99.961.241	99.821.452
Konzernergebnis exkl. nicht beherrschende Anteile in EUR	143.059.600	175.836.400
Unverwässertes Ergebnis pro Aktie in EUR	1,43	1,77
Verwässertes Ergebnis pro Aktie in EUR	1,43	1,76

Bei der Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie waren im Berichtszeitraum keine Verwässerungseffekte für die Wandelschuldverschreibungen zu berücksichtigen, da diese Effekte zu einem höheren Gewinn je Aktie führen würden. Verwässerungseffekte sind im Ergebnis je Aktie 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 2016	3.885.043,7	32.964,8
Zugänge	132.583,3 ¹⁾	19.269,7
Abgänge	-58.889,9	0,0
Neubewertung	200.839,6	684,9
Umbuchungen	-56.625,5	-10.846,8
Umgliederung IFRS 5	-134.847,0	0,0
Stand 31. Oktober 2016	3.968.104,2	42.072,6

1) Davon TEUR 16.516,6 Modernisierung (CAPEX) und TEUR 116.066,7 sonstige Zugänge

Bezüglich Details zum Neubewertungsergebnis wird auf Kapitel 5.4 *Neubewertung von Immobilienvermögen* verwiesen.

6.2 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE FORDERUNGEN

in TEUR	31. Oktober 2016	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 1 Jahr	30. April 2016
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				
Mietforderungen	5.445,0	5.445,0	0,0	4.454,5
Übrige	3.008,3	3.008,3	0,0	2.849,6
Summe Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.453,3	8.453,3	0,0	7.304,1
Sonstige finanzielle Forderungen				
Liquide Mittel gesperrt	33.414,6	33.414,6	0,0	36.236,5
Offene Kaufpreisforderungen aus Immobilienverkäufen	53.110,2	53.110,2	0,0	98.538,0
Übrige	4.907,3	3.202,7	1.704,6	3.434,4
Summe sonstige finanzielle Forderungen	91.432,1	89.727,5	1.704,6	138.208,9
Sonstige nichtfinanzielle Forderungen				
Finanzamt	5.442,5	5.442,5	0,0	3.493,4
Geleistete Anzahlungen Grundstückskäufe	0,0	0,0	0,0	29.184,9
Abgrenzung Grundsteuer	927,5	927,5	0,0	3.709,9
Summe sonstige nichtfinanzielle Forderungen	6.370,0	6.370,0	0,0	36.388,2
Summe	106.255,4	104.550,8	1.704,6	181.901,2

Die übrigen sonstigen finanziellen Forderungen betreffen mit TEUR 61,9 (30. April 2016: TEUR 10,9) Forderungen gegenüber der IMMOFINANZ Group.

6.3 ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENES LANGFRISTIGES VERMÖGEN UND VERBINDLICHKEITEN

Der Plan zur Veräußerung des Tirol-Portfolios wurde zum Ende des 2. Quartals abgeschlossen. Der Rahmenvertrag über den Verkauf wurde am 7. Dezember 2016 unterfertigt (siehe Kapitel 8. *Ereignisse nach dem Stichtag 31. Oktober 2016*). Zusätzlich lag zum Bilanzstichtag ein Beschluss über den Verkauf eines Portfolios in der Steiermark und Kärnten vor, für das auch bereits eine Absichtserklärung eines Käufers vorliegt. Ein Betrag von EUR 134.847,0 wurde in die Position Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen umgliedert, parallel dazu wurden Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 1.741,8 separat unter den Passiva dargestellt.

6.4 EIGENKAPITAL

Im vorliegenden Konzern-Zwischenabschluss sind Vergütungsaufwendungen für den Marktwert der im Rahmen des Long-Term-Incentive-Programms 2014 zugeteilten Aktienoptionen in Höhe von TEUR 94,7 ausgewiesen, die den Kapitalrücklagen zugeführt wurden.

6.5 VERBINDLICHKEITEN AUS WANDELSCHULDVERSCHREIBUNGEN

Die folgende Tabelle zeigt die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen:

in TEUR	31. Oktober 2016	davon Restlaufzeit über 1 Jahr
Wandelschuldverschreibungen 2016 - 2021	286.653,4	286.653,4

Die BUWOG AG hat am 6. September 2016 nichtnachrangige, unbesicherte Wandelschuldverschreibungen 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 sind anfänglich in 9.554.140 nennwertlose Inhaberaktien bzw. rund 9,58% des derzeit 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. Sofern nicht vorzeitig gewandelt, zurückgezahlt oder gekauft und entwertet, werden die Schuldverschreibungen zum Nennwert am 9. September 2021 zurückgezahlt. Bestandteil der Bedingungen ist eine Cash-Settlement-Option zugunsten der BUWOG AG.

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

in TEUR	
Buchwert am 1. Mai 2016	0,0
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	382,1
Buchwert am 31. Oktober 2016	286.653,4

Die Wandelschuldverschreibungen 2016 - 2021 bestehen gemäß IAS 32.11 iVm IAS 32.22 und IAS 39.11 aus einer Fremdkapitalkomponente und trennungspflichtigen eingebetteten Derivaten.

Eingebettete Derivate, welche mit einem nicht derivativen Finanzinstrument zu einem zusammengesetzten Finanzinstrument kombiniert wurden, sind grundsätzlich vom Basisvertrag gesondert zu bilanzieren und zu bewerten, wenn ihre wirtschaftlichen Merkmale und Risiken nicht eng mit denen des Basisvertrags verbunden sind, die kombinierten derivative Finanzinstrumente auch eigenständig die Definition eines Derivats erfüllen würden und das Gesamtinstrument nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet wird.

Die Call Option der BUWOG zur vorzeitigen Rückzahlung basierend auf der Aktienkursentwicklung und das Wandlungsrecht der Anleihegläubiger erfüllen diese Kriterien und werden getrennt von den Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen unter dem Posten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten ausgewiesen (siehe Kapitel 6.7 *Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten*). Die in den Emissionsbedingungen weiteren enthaltenen Rechte und Optionen erfüllen nicht die Kriterien gemäß IAS 39.11 bzw. ergeben keine wesentlichen separaten Werte und werden nicht gesondert bilanziert.

Die Fremdkapitalkomponente entspricht beim erstmaligen Ansatz dem beizulegenden Zeitwert einer ähnlichen Verbindlichkeit, die keine Option zur Umwandlung in Eigenkapital enthält. Der Fair Value der trennungspflichtigen eingebetteten Derivate entspricht der Residualgröße zwischen dem Fair Value der Wandelschuldverschreibungen und dem beizulegenden Zeitwert der Fremdkapitalkomponente. Direkt zurechenbare Transaktionskosten wurden der Fremdkapitalkomponente zugeordnet.

Im Rahmen der Folgebewertung wird die Fremdkapitalkomponente zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode bewertet.

Die abgespalteten eingebetteten Derivate werden zu jedem Stichtag zum beizulegenden Zeitwert erfasst und bewertet.

6.6 FINANZVERBINDLICHKEITEN

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

in TEUR	31. Oktober 2016	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	30. April 2016
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.585.782,0	279.558,2	300.627,7	1.005.596,1	1.581.672,7
davon besichert	1.509.239,2	270.747,1	283.390,2	955.101,9	1.502.009,2
davon nicht besichert	76.542,8	8.811,1	17.237,5	50.494,2	79.663,5
Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften	497.107,2	49.498,7	89.048,0	358.560,5	470.891,8
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	0,0	0,0	0,0	0,0	97,3
Summe	2.082.889,2	329.056,9	389.675,7	1.364.156,6	2.052.661,8

Am 27. Oktober 2016 wurde zwischen der BUWOG AG und der Berlin Hyp als Konsortialführerin sowie der Helaba eine Kreditvereinbarung zur Refinanzierung eines bestehenden Kreditportfolios unterzeichnet.

Förderdarlehen, welche im Rahmen der Refinanzierung innerhalb eines Jahres abgelöst werden, werden ab dem 31. Oktober 2016 in kurzfristige Finanzverbindlichkeiten umgegliedert. Die Umgliederung von langfristigen Finanzverbindlichkeiten in die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten betrifft besicherte Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einem Betrag von TEUR 167.580,1 sowie Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften mit einem Betrag von TEUR 17.463,5.

Des Weiteren werden Darlehen, welche aus den Kaufpreisen des Tirol-Portfolios und des Portfolios in der Steiermark und Kärnten durch die BUWOG zu tilgen sind (siehe auch Kapitel 6.3 *Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen und Verbindlichkeiten*), per 31. Oktober 2016 als kurzfristig dargestellt. Die Umgliederungen von langfristigen in die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten betrifft besicherte Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einem Betrag von TEUR 30.620,3, unbesicherte Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einem Betrag von TEUR 1.017,3 sowie Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften mit einem Betrag von TEUR 9.914,3.

Die wesentlichen Konditionen der Finanzverbindlichkeiten zum 31. Oktober 2016 stellen sich wie folgt dar:

KONDITIONEN FINANZVERBINDLICHKEITEN

	Währung	Verzinsung fix/variabel	Durchschnittszinssatz	Restschuld Nominalwert in TEUR	Bilanz in TEUR
	EUR	fix	2,23%	345.503,1	
	EUR	variabel	1,28%	1.260.736,2	
Summe Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				1.606.239,3	1.585.782,0
Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften	EUR	fix	1,51%	479.742,2	497.107,2
Andere					0,0
Gesamtsumme					2.082.889,2

6.7 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

in TEUR	31. Oktober 2016	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 1 Jahr	30. April 2016
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14.040,5	13.999,4	41,1	20.103,5
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten				
Zeitwert negativer derivativer Finanzinstrumente:	98.108,5	22.452,1	75.656,4	67.912,1
Zinsswaps	75.656,4	0,0	75.656,4	67.912,1
Eingebettete Derivate der Wandelschuldverschreibungen	22.452,1	22.452,1	0,0	0,0
Hausverwaltung	15.224,9	15.224,9	0,0	13.965,6
Kautionen	29.232,2	29.232,2	0,0	28.808,1
Erhaltene Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge	44.397,9	4.151,8	40.246,1	43.588,0
Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Anteilskauf)	3.305,6	3.305,6	0,0	3.220,6
Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Liegenschaftsankauf)	36.225,6	36.225,6	0,0	32.025,6
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsbeiträgen	102.905,7	102.905,7	0,0	104.007,0
Übrige	78.827,6	54.674,2	24.153,4	65.760,0
Summe sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	408.228,0	268.172,1	140.055,9	359.287,0
Sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten				
Finanzamt und andere Abgabenbehörden	7.338,0	7.338,0	0,0	8.323,9
Erhaltene Anzahlungen Wohnungsverkäufe	68.468,5	68.468,5	0,0	35.205,1
Erhaltene Miet- und Betriebskostenvorauszahlungen	18,2	18,2	0,0	0,0
Summe sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten	75.824,7	75.824,7	0,0	43.529,0
Summe	498.093,2	357.996,2	140.097,0	422.919,5

Gegenüber der IMMOFINANZ Group bestehen zum 31. Oktober 2016 wie bereits zum 30. April 2016 keine Verbindlichkeiten.

6.8 ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN
6.8.1 Aufteilung der Finanzinstrumente auf die Kategorien des IAS 39

in TEUR

AKTIVA	FA@FV/P&L				Buchwert am 31. Oktober 2016	Fair Value am 31. Oktober 2016
	AFS	Fair-Value- Option	L&R	Non-FI		
	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	nicht unter IFRS 7 fallend		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	0,0	0,0	99.885,4	6.370,0	106.255,4	106.255,4
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	8.453,3	0,0	8.453,3	8.453,3
Sonstige Forderungen	0,0	0,0	91.432,1	6.370,0	97.802,1	97.802,1
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	202,6	11.537,7	7.798,5	0,0	19.538,8	23.374,1
Wertpapiere und Anteile	202,6	0,0	0,0	0,0	202,6	202,6
Ausleihungen	0,0	11.537,7	7.798,5	0,0	19.336,2	23.171,5
Liquide Mittel	0,0	0,0	301.304,0	0,0	301.304,0	301.304,0
SUMME AKTIVA	202,6	11.537,7	408.987,9	6.370,0	427.098,2	430.933,5

PASSIVA	FL@FV/P&L				Buchwert am 31. Oktober 2016	Fair Value am 31. Oktober 2016
	Fair-Value- Option	HFT	FLAC	Non-FI		
	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value erfolgs- wirksam	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	nicht unter IFRS 7 fallend		
Verbindlichkeiten aus Wandschuldverschreibungenen	0,0	0,0	286.653,4	0,0	286.653,4	288.047,9
Finanzverbindlichkeiten	727.237,6	0,0	1.355.651,6	0,0	2.082.889,2	2.171.101,2
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	259.857,2	0,0	1.325.924,8	0,0	1.585.782,0	1.670.350,4
Übrige Finanzverbindlichkeiten	467.380,3	0,0	29.726,9	0,0	497.107,2	500.750,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	0,0	98.108,5	324.160,0	75.824,7	498.093,2	498.093,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	14.040,5	0,0	14.040,5	14.040,5
Derivate	0,0	98.108,5	0,0	0,0	98.108,5	98.108,5
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	0,0	0,0	310.119,5	75.824,7	385.944,2	385.944,2
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	0,0	0,0	1.741,8	0,0	1.741,8	1.741,8
SUMME PASSIVA	727.237,6	98.108,5	1.968.206,8	75.824,7	2.869.377,6	2.958.984,1

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
Non-FI: non-financial assets/liabilities/nichtfinanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten

Aufteilung der Finanzinstrumente auf die Kategorien des IAS 39 Vorjahr

in TEUR

AKTIVA	FA@FV/P&L				Buchwert am 30. April 2016	Fair Value am 30. April 2016
	AFS	Fair-Value- Option	L&R	Non-FI		
	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	nicht unter IFRS 7 fallend		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	0,0	0,0	145.513,0	36.388,2	181.901,2	181.901,2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	7.304,1	0,0	7.304,1	7.304,1
Sonstige Forderungen	0,0	0,0	138.208,9	36.388,2	174.597,1	174.597,1
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2,1	11.465,2	8.136,0	0,0	19.603,3	23.045,0
Wertpapiere und Anteile	2,1	0,0	0,0	0,0	2,1	2,1
Ausleihungen	0,0	11.465,2	8.136,0	0,0	19.601,2	23.042,9
Liquide Mittel	0,0	0,0	82.540,1	0,0	82.540,1	82.540,1
SUMME AKTIVA	2,1	11.465,2	236.189,1	36.388,2	284.044,6	287.486,3

PASSIVA	FL@FV/P&L				Buchwert am 30. April 2016	Fair Value am 30. April 2016
	Fair-Value- Option	HFT	FLAC	Non-FI		
	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value erfolgs- wirksam	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	nicht unter IFRS 7 fallend		
Finanzverbindlichkeiten	717.131,0	0,0	1.335.530,8	0,0	2.052.661,8	2.081.482,9
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	275.332,2	0,0	1.306.340,5	0,0	1.581.672,7	1.607.836,0
Übrige Finanzverbindlichkeiten	441.798,8	0,0	29.190,3	0,0	470.989,1	473.646,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	0,0	67.912,1	311.478,4	43.529,0	422.919,5	422.919,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	20.103,5	0,0	20.103,5	20.103,5
Derivate	0,0	67.912,1	0,0	0,0	67.912,1	67.912,1
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	0,0	0,0	291.374,9	43.529,0	334.903,9	334.903,9
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
SUMME PASSIVA	717.131,0	67.912,1	1.647.009,2	43.529,0	2.475.581,3	2.504.402,4

AFS: available for sale/zur Veräußerung verfügbar
 FA@FV/P&L: financial assets at fair value through profit or loss/erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte
 FL@FV/P&L: financial liabilities at fair value through profit or loss/erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten
 HFT: held for trading/zu Handelszwecken gehalten
 L&R: loans and receivables/Kredite und Forderungen
 FLAC: financial liabilities measured at amortised cost/zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten
 Non-FI: non-financial assets/liabilities/nichtfinanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten

Die beizulegenden Zeitwerte (Fair Values) werden auf Grundlage anerkannter Bewertungsmethoden ermittelt. Wir verweisen auf die im Konzernabschluss zum 30. April 2016 enthaltenen Angaben.

6.8.2 Hierarchie der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten

in TEUR

31. Oktober 2016	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Gesamt
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere und Anteile	0,0	0,0	202,6	202,6
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte				
Fair-Value-Option				
Schuldübernahmen	0,0	11.537,7	0,0	11.537,7
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten				
Fair-Value-Option				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,0	259.857,2	0,0	259.857,2
Übrige Finanzverbindlichkeiten	0,0	467.380,3	0,0	467.380,3
Zu Handelszwecken gehalten				
Derivative Finanzinstrumente	0,0	98.108,5	0,0	98.108,5

Hierarchie der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten Vorjahr

in TEUR

30. April 2016	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Gesamt
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere und Anteile	0,0	0,0	2,1	2,1
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte				
Fair-Value-Option				
Schuldübernahmen	0,0	11.465,2	0,0	11.465,2
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten				
Fair-Value-Option				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,0	275.332,2	0,0	275.332,2
Übrige Finanzverbindlichkeiten	0,0	441.798,8	0,0	441.798,8
Zu Handelszwecken gehalten				
Derivative Finanzinstrumente	0,0	67.912,1	0,0	67.912,1

Eine Überleitungsrechnung von den Eröffnungs- zu den Schlusswerten zum 31. Oktober 2016 von Finanzinstrumenten, die nach Stufe 3 bewertet werden, stellt sich wie folgt dar:

ÜBERLEITUNGSRECHNUNG FINANZINSTRUMENTE

in TEUR	Wertpapiere und Anteile	Schuldübernahmen	Finanzverbindlichkeiten	Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten
Stand am 1. Mai 2015	1,5	9.565,9	-776.985,7	-169,9
Erfolgswirksame Bewertung von Finanzinstrumenten	0,0	343,6	9.051,9	0,0
Zu-/Abgänge	0,6	1.555,7	50.802,8	169,9
Umgliederung in Stufe 2	0,0	-11.465,2	717.131,0	0,0
Stand am 30. April 2016	2,1	0,0	0,0	0,0
Stand am 1. Mai 2016	2,1	0,0	0,0	0,0
Erfolgswirksame Bewertung von Finanzinstrumenten	0,0	0,0	0,0	0,0
Zu-/Abgänge	200,5	0,0	0,0	0,0
Umgliederung in Stufe 2	0,0	0,0	0,0	0,0
Stand am 31. Oktober 2016	202,6	0,0	0,0	0,0

Bewertungsverfahren und Inputfaktoren bei der Ermittlung beizulegender Zeitwerte von Finanzinstrumenten:

Stufe	Finanzinstrumente	Bewertungsverfahren	Wesentliche Inputfaktoren
2	Schuldübernahmen	kapitalwertorientierte Verfahren	am Markt beobachtbare Zinskurven, Ausfallswahrscheinlichkeiten, Ausfallsquoten, Aushaftung zum Ausfallszeitpunkt
2	Derivate (Zinsswaps)	kapitalwertorientierte Verfahren	am Markt beobachtbare Zinskurven, Ausfallswahrscheinlichkeiten, Ausfallsquoten, Aushaftung zum Ausfallszeitpunkt
2	Kredite und Darlehen @ FV	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 BUWOG Group berechnet den beizulegenden Zeitwert der zinsgünstigen Darlehen der öffentlichen Hand sowie der Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit Annuitätenzuschüssen, die in Zusammenhang mit der Förderung von Immobilienobjekten stehen, durch die Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme auf Basis kapitalwertorientierter Bewertungsverfahren.

Der Diskontierungszinssatz orientiert sich an den Zinskonditionen der BUWOG Group und setzt sich aus einer Referenzzinskurve und einem für die BUWOG Group spezifischen Zinszuschlag (Credit Spread) zusammen. Die Diskontierungszinssätze entsprechen einer Zinskurve auf Basis einer Euro-Zinsswapkurve, die über Laufzeiten von bis zu 60 Jahren reicht. Ausgehend vom jeweils gültigen Diskontierungszinssatz wird ein laufzeitkongruenter Credit Spread aufgeschlagen. Der Credit Spread entspricht dabei dem Aufschlag, den ein Kreditnehmer über den Referenzzinssatz hinaus zahlen muss, und inkludiert gleichfalls das Risikoprofil der Finanzierung und die Bonität des Kreditnehmers unter Berücksichtigung einer möglichen Ausfallswahrscheinlichkeit (Debt Value Adjustment). Die BUWOG Group hat bis inklusive 30. April 2015 die verwendeten Credit Spreads von aktuellen Finanzierungsangeboten für langfristige Bestandsobjekte abgeleitet, da hierdurch das Risikoprofil der langfristigen Finanzierungen für Bestandsimmobilien mit relativ geringem Risiko wesentlich konkreter abgebildet wurde als anhand des Modell-CDS der gesamten BUWOG Group. Dies deshalb, weil das Risikoprofil der gesamten BUWOG Group nicht nur Finanzierungen von Bestandsimmobilien, sondern auch von Development-Projekten mit einem im Vergleich zu Bestandsimmobilien typischerweise höheren spezifischen Risiko widerspiegelt. Aufgrund einer geänderten Datenlage – keine hinsichtlich Anzahl und Volumen repräsentative Verfügbarkeit von langfristigen Finanzierungsangeboten von Bestandsobjekten – wurde auch zur Bewertung der Finanzverbindlichkeiten zum 31. Oktober 2016 der verwendete Credit Spread der BUWOG Group über die Bloomberg-Funktion DRISK ermittelt. Mit dieser Funktion wird anhand aktueller Unternehmensparameter börsennotierter Unternehmen der potenzielle 5-Jahres-Modell-CDS errechnet und mittels CDS-Modelling auf die unterschiedlichen Laufzeiten übergeleitet. Da die für die Ermittlung des CDS-Spreads herangezogenen Inputparameter am Markt beobachtbar sind, sind die Finanzverbindlichkeiten, welche zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden, gemäß IFRS 13 der Stufe 2 der Bemessungshierarchie zuzuordnen. Sofern zu einem zukünftigen Bilanzstichtag wieder fortlaufend repräsentative Finanzierungen für Bestandsobjekte hinsichtlich der Volumina und der Finanzierungsanzahl mit unterschiedlichen Finanzierungspartnern vorliegen, werden die Credit Spreads wiederum anhand dieser Finanzierungsangebote abgeleitet werden.

Bei kapitalwertorientierten Verfahren führt eine Erhöhung des Referenzzinssatzes oder des Credit Spreads zu einer Verringerung des beizulegenden Zeitwerts, während eine Verringerung dieser Inputfaktoren den beizulegenden Zeitwert erhöht.

Die derivativen Finanzinstrumente der BUWOG Group werden mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Zinsswaps erfolgt mittels des DCF-Modells gemäß IFRS 13. Die zukünftigen Zahlungsströme ergeben sich durch Zinsmodellierung mittels des Hull-White-1-Factor-Modells, konkret berechnet über eine Monte-Carlo-Simulation. Definiert ist dieses Modell über Swaption-Volatilitäten und Caplet-Volatilitäten. Die wesentlichen Inputparameter werden stichtagsbezogen ermittelt. Sie bestehen aus der 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 DRSK ermittelt. Hierbei wird anhand aktueller Unternehmensparameter börsennotierter Unternehmen der potenzielle 5-Jahres-Modell-CDS errechnet. In die Ermittlung des BUWOG-spezifischen CDS fließen unterschiedliche Parameter wie Marktkapitalisierung bzw. Kursvolatilität ein. Der BUWOG-spezifische CDS wird 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. Oktober 2016 bestehender derivativer Finanzinstrumente:

DERIVATE/ZINSSWAPS

	Variablen Element	Negativer beizulegender Zeitwert 31. Oktober 2016 in EUR	Referenzwert 31. Oktober 2016 in EUR	Fixierter Zinssatz in %	Laufzeitende
Zinssatz von 0,5% bis 3%					
Zinsswap (Berlin Hyp)	3-M-Euribor	-8.303.398	192.078.962	0,72	30. April 2024
Zinsswap (Helaba)	3-M-Euribor	-8.022.299	185.583.538	0,72	30. April 2024
Zinsswap (Bank Austria)	3-M-Euribor	-5.264.936	102.795.000	0,84	28. Februar 2025
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-4.082.452	130.950.000	0,99	2. Jänner 2025
Zinsswap (HVB)	3-M-Euribor	-839.106	16.418.600	1,03	30. April 2021
Zinsswap (HVB)	3-M-Euribor	-2.104.215	30.107.400	1,17	31. Jänner 2023
Zinsswap (Deka Bank)	3-M-Euribor	-271.287	3.675.500	1,39	31. Dezember 2021
Zinsswap (Deka Bank)	3-M-Euribor	-1.502.596	20.355.000	1,39	31. Dezember 2021
Zinsswap (HVB)	3-M-Euribor	-1.733.511	13.110.650	2,13	29. September 2023
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-3.631.242	20.500.000	2,50	31. Dezember 2036
Zinsswap (Bank Austria)	6-M-Euribor	-5.043.567	26.521.882	2,51	30. November 2036
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-3.463.445	22.101.568	2,51	30. November 2036
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-4.252.491	26.521.882	2,54	30. November 2036
Zinsswap (BAWAG)	6-M-Euribor	-1.842.785	10.875.000	2,85	31. Dezember 2030
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-3.988.370	14.709.000	2,99	30. September 2039
Anzahl Derivate: 15		-54.345.700	816.303.982		
Zinssatz von 3% bis 4,5%					
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-1.906.944	7.676.000	3,01	30. September 2039
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-4.780.261	23.784.000	3,09	30. September 2031
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-8.138.226	45.325.000	3,11	30. September 2031
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-4.476.043	24.929.000	3,11	30. September 2031
Anzahl Derivate: 4		-19.301.474	101.714.000		
Zinssatz über 4,5%					
Zinsswap (Commerzbank)	3-M-Euribor	-2.009.201	24.850.000	4,58	30. Juni 2018
Anzahl Derivate: 1		-2.009.201	24.850.000		
Summe Derivate: 20		-75.656.375	942.867.982	1,43	

Zur Bewertung der Finanzverbindlichkeiten und Schuldübernahmen wurden folgende Diskontierungssätze verwendet:

DISKONTIERUNGSSÄTZE

in %	31. Oktober 2016
bis 30. April 2018	0,190%
bis 30. April 2019	0,284%
bis 30. April 2021	0,605%
bis 30. April 2023	0,841%
bis 30. April 2025	1,314%
bis 30. April 2028	1,708%
bis 30. April 2034	2,035%
ab 1. Mai 2034	2,164%

7. BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Der Aufsichtsratsvorsitzende Mag. Vitus Eckert ist Gesellschafter der Rechtsanwaltskanzlei Eckert Fries Prokopp Rechtsanwälte GmbH, Baden bei Wien. Die Rechtsanwaltskanzlei hat für Rechtsberatung von Gesellschaften der BUWOG Group im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2016/17 in Summe EUR 2.827,50 verrechnet. Die mit der Kanzlei vereinbarten Honorarkonditionen, insbesondere Stundensätze, sind marktüblich.

Im Zuge der Verselbständigung der BUWOG AG durch Abspaltung von IMMOFINANZ AG im April 2014 wurde zwischen IMMOFINANZ AG und BUWOG AG ein Entherrschungsvertrag abgeschlossen. Gemäß Entherrschungsvertrag hat sich IMMOFINANZ AG zu bestimmten Beschränkungen bei der Ausübung der Stimmrechte aus Aktien der BUWOG AG verpflichtet, um zu gewährleisten, dass IMMOFINANZ AG keinen beherrschenden Einfluss mehr auf die geschäfts- und finanzpolitischen Entscheidungen der BUWOG Gruppe ausüben kann. Durch Veräußerungen von BUWOG-Aktien durch IMMOFINANZ AG in mehreren Tranchen ist der von IMMOFINANZ AG gehaltene Anteil an BUWOG AG laufend, von 49% bei der Abspaltung im Jahr 2014, auf rund 9,98% der gesamten Stimmrechte der BUWOG AG gesunken. Im Hinblick auf die reduzierte Beteiligung ist nicht mehr von einem beherrschenden Einfluss im Sinne des Entherrschungsvertrags auszugehen, sodass der Zweck des Entherrschungsvertrags weggefallen ist. IMMOFINANZ AG und BUWOG AG haben daher im Oktober 2016 den Entherrschungsvertrag einvernehmlich mit sofortiger Wirkung aufgelöst. Die Auflösung des Entherrschungsvertrags führt zur Herstellung des Stimmgewichts der Aktionäre entsprechend ihrer Beteiligung an BUWOG AG bei sämtlichen Beschlussfassungen sowie zur Transparenz in der Investorenwahrnehmung. Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen der IMMOFINANZ Group sind im Kapitel 6.2 *Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen* und 6.5 *Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten* angegeben.

Im 2. Quartal des Geschäftsjahres 2016/17 hat ein Aufsichtsratsmitglied eine Wohnung der BUWOG Group angemietet. Die Konditionen sind marktüblich.

8. EREIGNISSE NACH DEM STICHTAG 31. OKTOBER 2016

Die BUWOG Group hat am 27. Oktober 2016 mit der Berlin Hyp als Konsortialführerin und der Helaba eine Kreditvereinbarung im Volumen von EUR 550 Mio. zur Refinanzierung eines bestehenden Kreditportfolios mit einer Kreditlaufzeit von acht Jahren unterzeichnet. Dabei handelt es sich um die Neustrukturierung der Finanzierung eines Immobilienportfolios bestehend aus rund 18.000 Bestandseinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von rund 1,1 Mio. m² hauptsächlich in den deutschen Bundesländern Schleswig-Holstein, Niedersachsen und in Berlin. Das Closing wird für Ende Januar 2017 erwartet. Die Umstrukturierung ermöglicht eine deutliche Optimierung der Kreditkosten durch eine Reduktion des Immobilien-LTV (Loan-to-value) mit dem planmäßigen Einsatz von bis zu EUR 40 Mio. aus den kürzlich begebenen Wandelschuldverschreibungen sowie durch eine veränderte Kreditnehmerstruktur und ein verbessertes Corporate- und Management-Rating.

Am 7. Dezember 2016 hat die BUWOG Group einen Vertrag zum Verkauf von 1.146 Wohnungen mit rund 89.000 m² Gesamtmietfläche im österreichischen Bundesland Tirol unterzeichnet (rund 4,8% des österreichischen Portfolios). Die BUWOG setzt damit ihre strategische Fokussierung in Österreich auf die Bundeshauptstadt Wien fort.

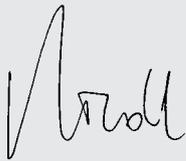
Nach dem Stichtag wurde ein Grundstück in Innsbruck verkauft. Der Nutzen- und Lastenwechsel ist für das Jahresende 2016 vorgesehen. Des Weiteren wurden von der BUWOG Group nach dem Stichtag Kaufverträge zum Erwerb von zwei Grundstücken in Berlin unterzeichnet.

ERKLÄRUNG DES VORSTANDS

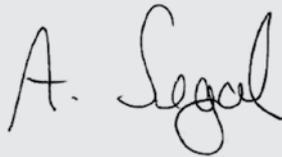
Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den Regelungen für Zwischenberichte in den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellte Konzern-Zwischenabschluss zum 31. Oktober 2016 ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- 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 21. Dezember 2016

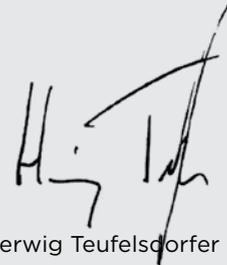
Der Vorstand der BUWOG AG



Mag. Daniel Riedl
CEO



Andreas Segal
Deputy CEO, CFO



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

Stephan Huger (Cover, Seite 6/7, 48), Martina Draper (Seite 5)

Illustration

Ana Popescu

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.

