

BERICHT 1. BIS 3. QUARTAL 2016/17

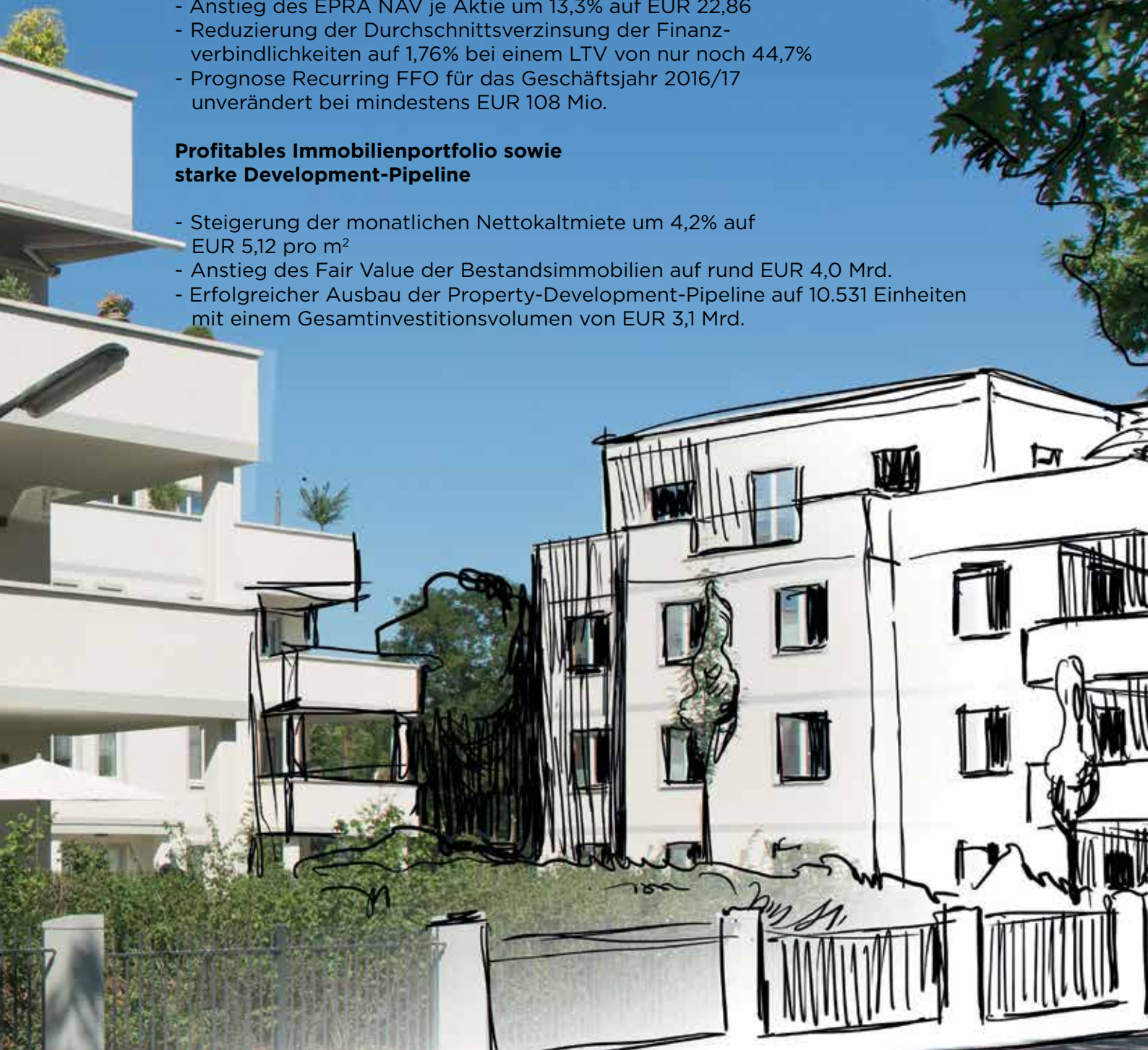
1. Mai 2016 bis 31. Jänner 2017

Erfolgreicher Geschäftsverlauf

- Anstieg des Recurring FFO (neun Monate) gegenüber Vorjahresperiode um 13,7% auf EUR 85,4 Mio.
- Starkes Neubewertungsergebnis von EUR 277,2 Mio.
- Anstieg des EPRA NAV je Aktie um 13,3% auf EUR 22,86
- Reduzierung der Durchschnittsverzinsung der Finanzverbindlichkeiten auf 1,76% bei einem LTV von nur noch 44,7%
- 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 4,2% auf EUR 5,12 pro m²
- Anstieg des Fair Value der Bestandsimmobilien auf rund EUR 4,0 Mrd.
- Erfolgreicher Ausbau der Property-Development-Pipeline auf 10.531 Einheiten mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 3,1 Mrd.



INHALT

VORWORT DES VORSTANDS	4
DIE BUWOG GROUP IM ÜBERBLICK	6
HIGHLIGHTS 1.-3. QUARTAL 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		9M 2016/17	9M 2015/16¹⁾	Veränderung
Nettokaltmiete	in EUR Mio.	155,4	148,5	4,7%
Ergebnis aus Asset Management	in EUR Mio.	114,1	112,4	1,5%
Ergebnis aus Property Sales	in EUR Mio.	38,6	27,3	41,0%
Ergebnis aus Property Development	in EUR Mio.	7,5	-0,2	>100,0%
EBITDA ²⁾	in EUR Mio.	128,9	120,9	6,6%
Neubewertungsergebnis Immobilienvermögen	in EUR Mio.	277,2	144,4	91,9%
Finanzergebnis ³⁾	in EUR Mio.	-47,9	-45,4	-5,4%
EBT	in EUR Mio.	364,3	207,2	75,8%
Konzernergebnis	in EUR Mio.	292,3	163,5	78,8%
Konzernergebnis je Aktie ⁴⁾	in EUR	2,87	1,63	76,5%
FFO	in EUR Mio.	54,5	50,1	8,7%
Recurring FFO	in EUR Mio.	85,4	75,1	13,7%
Recurring FFO je Aktie ⁵⁾	in EUR	0,86	0,75	13,5%
Total FFO	in EUR Mio.	85,4	77,4	10,3%
AFFO	in EUR Mio.	59,1	55,3	6,9%

VERMÖGENS- UND FINANZKENNZAHLEN		31. Jänner 2017	30. April 2016	Veränderung
Bilanzsumme	in EUR Mio.	5.022,0	4.444,1	13,0%
Eigenkapitalquote	in %	38,3%	38,3%	0,1 PP
Liquide Mittel	in EUR Mio.	263,4	82,5	>100,0%
Netto-Finanzverbindlichkeiten	in EUR Mio.	2.044,8	1.970,1	3,8%
Loan to Value (LTV)	in %	44,7%	47,6%	-2,9 PP
EPRA Net Asset Value	in EUR Mio.	2.281,2	2.013,2	13,3%
Ø Verzinsung Finanzverbindlichkeiten	in %	1,76%	2,19%	-0,43 PP
Ø Laufzeit Finanzverbindlichkeiten	Jahre	12,0	15,9	-3,9

AKTIENKENNZAHLEN		31. Jänner 2017	30. April 2016	Veränderung
Kurs der Aktie	in EUR	22,08	18,38	20,1%
Ausgegebene Aktien zum Stichtag (exkl. eigene Aktien)	Stück	99.773.479	99.773.479	0,0%
Marktkapitalisierung	in EUR Mio.	2.203,0	1.833,8	20,1%
Streubesitz ⁵⁾	in %	90%	71%	19 PP
EPRA Net Asset Value je Aktie ⁴⁾	in EUR	22,86	20,18	13,3%

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: 99.650.556) 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. Jänner 2017	30. April 2016	Veränderung
Anzahl der Bestandseinheiten	Stück	50.712	51.058	-0,7%
Deutschland	Stück	27.056	27.072	-0,1%
Österreich	Stück	23.656	23.986	-1,4%
Gesamtnutzfläche ¹⁾	in m ²	3.506.707	3.532.273	-0,7%
Deutschland	in m ²	1.684.320	1.684.879	-0,0%
Österreich	in m ²	1.822.387	1.847.394	-1,4%
Annualisierte Nettokaltmiete ²⁾	in EUR Mio.	207	201	3,0%
Deutschland	in EUR Mio.	115	112	2,2%
Österreich	in EUR Mio.	92	89	4,0%
Monatliche Nettokaltmiete ²⁾	in EUR pro m ²	5,12	4,92	4,2%
Deutschland	in EUR pro m ²	5,82	5,68	2,6%
Österreich	in EUR pro m ²	4,45	4,20	5,9%
Entwicklung Nettokaltmiete - like for like ³⁾	in %	4,2%	1,6%	2,6 PP
Deutschland - like for like	in %	2,9%	2,7%	0,2 PP
Österreich - like for like	in %	6,1%	0,3%	5,8 PP
Leerstand ⁴⁾	in %	3,8%	3,4%	0,4 PP
Deutschland	in %	2,4%	2,1%	0,3 PP
Österreich	in %	5,1%	4,7%	0,4 PP
Fair Value ⁵⁾	in EUR Mio.	4.000	3.716	7,6%
Deutschland	in EUR Mio.	1.927	1.651	16,7%
Österreich	in EUR Mio.	2.073	2.065	0,4%
Fair Value ⁵⁾	in EUR pro m ²	1.141	1.052	8,4%
Deutschland	in EUR pro m ²	1.144	980	16,7%
Österreich	in EUR pro m ²	1.137	1.118	1,8%
Gross Rental Yield ⁶⁾	in %	5,2%	5,4%	-0,2 PP
Deutschland	in %	6,0%	6,8%	-0,8 PP
Österreich	in %	4,5%	4,3%	0,2 PP

		9M 2016/17	9M 2015/16	Veränderung
Instandhaltungsaufwand ⁷⁾	in EUR pro m ²	5,4	4,8	12,1%
Aktivierung von Modernisierungen (CAPEX) ⁷⁾	in EUR pro m ²	7,5	5,6	33,8%

PROPERTY SALES		9M 2016/17	9M 2015/16	Veränderung
Verkaufte Bestandseinheiten	Stück	515	834	-38,2%
davon Einzelwohnungsverkäufe	Stück	514	449	14,5%
davon Blockverkäufe	Stück	1	385	-99,7%
Marge auf den Fair Value - Einzelwohnungsverkäufe	in %	56%	58%	-2,0 PP
Marge auf den Fair Value - Blockverkäufe	in %	6%	10%	-4,0 PP

PROPERTY DEVELOPMENT		31. Jänner 2017	30. April 2016	Veränderung
Einheiten in Bau	Stück	1.649	971	69,8%
Gesamtinvestitionsvolumen	in EUR Mio.	3.107	2.480	25,3%
Fertiggestellte Einheiten	Stück	329	420	-21,7%
davon zum Verkauf an Dritte	Stück	163	420	-61,2%
davon zur Übernahme ins Bestandsportfolio	Stück	166	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. Jänner 2017 im Vergleich zu 31. Jänner 2016 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 2,7%.

5) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten von CBRE für deutschen Immobilienbestand und interner Bewertung für österreichischen Bestand vom 31. Jänner 2017

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

7) Retrospektive Anpassung der Werte des 9M 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 neun Monate des Geschäftsjahres 2016/17 liegen hinter uns. Sie zeigen, dass unsere Strategie und 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 der ersten neun Monate 2016/17 veranschaulichen.

Im operativen Geschäft der BUWOG Group konnte das Asset Management als größter Geschäftsbereich in den ersten neun Monaten 2016/17 einen Ergebnisbeitrag in Höhe von EUR 114,1 Mio. erwirtschaften, der Geschäftsbereich Property Sales EUR 38,6 Mio. und der Geschäftsbereich Property Development EUR 7,5 Mio. In Summe erzielte die BUWOG Group aus dem operativen Geschäft ein gegenüber dem Vorjahr verbessertes EBITDA in Höhe von EUR 128,9 Mio. Das Neubewertungsergebnis des Immobilienvermögens auf Basis der Bewertung des deutschen Immobilienbestands durch den externen Gutachter CBRE sowie der internen Bewertung des österreichischen Immobilienbestands beträgt für die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2016/17 EUR 277,2 Mio. und spiegelt dabei insbesondere die hohe Yield Compression sowie die steigenden Marktmieten in den Kernstandorten innerhalb Deutschlands wider. In Summe weist die BUWOG Group für den Berichtszeitraum ein EBT von EUR 364,3 Mio. bzw. ein Konzernergebnis von EUR 292,3 Mio. aus.

Die durchschnittliche Verzinsung der Finanzverbindlichkeiten konnte in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2016/17 deutlich von 2,19% auf 1,76% reduziert werden. Geprägt ist diese Entwicklung durch die Refinanzierung und Restrukturierung eines großen bestehenden Kreditportfolios in Höhe von insgesamt EUR 550 Mio. 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 gelungene Umsetzung der strategischen Ziele. Der LTV verbesserte sich weiter und beträgt zum Stichtag 31. Jänner 2017 nur 44,7%.

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 Dividendenaus-schüttung dient, beträgt für die ersten neun Monate 2016/17 EUR 85,4 Mio. und konnte somit um 14% 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 rund 13% auf 22,86 EUR je Aktie.

Im Geschäftsbereich Asset Management konnte der Ergebnisbeitrag im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rund 2% auf EUR 114,1 Mio. gesteigert werden. Die monatliche Nettokaltmiete pro m² verbesserte sich infolge des deutlichen Anstiegs des Like-for-like-Mietwachstums in Höhe von 4,2% in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2016/17 auf EUR 5,12 pro m². Dies entspricht einem relativen Anstieg um 4,2%. Die Gross Rental Yield liegt bei 5,2% und der Leerstand bei 3,8%.

Der Ergebnisbeitrag des Geschäftsbereichs Property Sales in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2016/17 konnte im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 41% auf EUR 38,6 Mio. deutlich gesteigert werden. Das Ergebnis ist geprägt durch den Einzelwohnungsverkauf von 514 Einheiten mit einer Marge von rund 56% 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 erfolgt in mehreren Schritten und ist voraussichtlich bis zum Ende des Geschäftsjahres 2016/17 abgeschlossen. Die BUWOG setzt mit dieser 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 10.531 Einheiten mit



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

einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 3,1 Mrd. ausgebaut werden. Zum Stichtag befinden sich insgesamt 1.649 Einheiten in Bau. Dies entspricht einer Steigerung von rund 70% gegenüber dem 30. April 2016. Der Ergebnisbeitrag des Property Development konnte in den ersten neun Monaten 2016/17 deutlich auf EUR 7,5 Mio. gesteigert werden. 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 planmäßig 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 Berlin, Wien und Hamburg.

Der bisherige Kursverlauf der BUWOG-Aktie zeigt, dass die Fortsetzung unserer Strategie vom Kapitalmarkt goutiert wird. Mit einem Schlusskurs zum 10. März 2017 in Höhe von EUR 23,06 wurde im Vergleich zum Aktienkurs vom 30. April 2016 eine Kurssteigerung inklusive Dividende von rund 29% erzielt. Mit Wirkung zum 19. Dezember 2016 wurde die BUWOG-Aktie 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

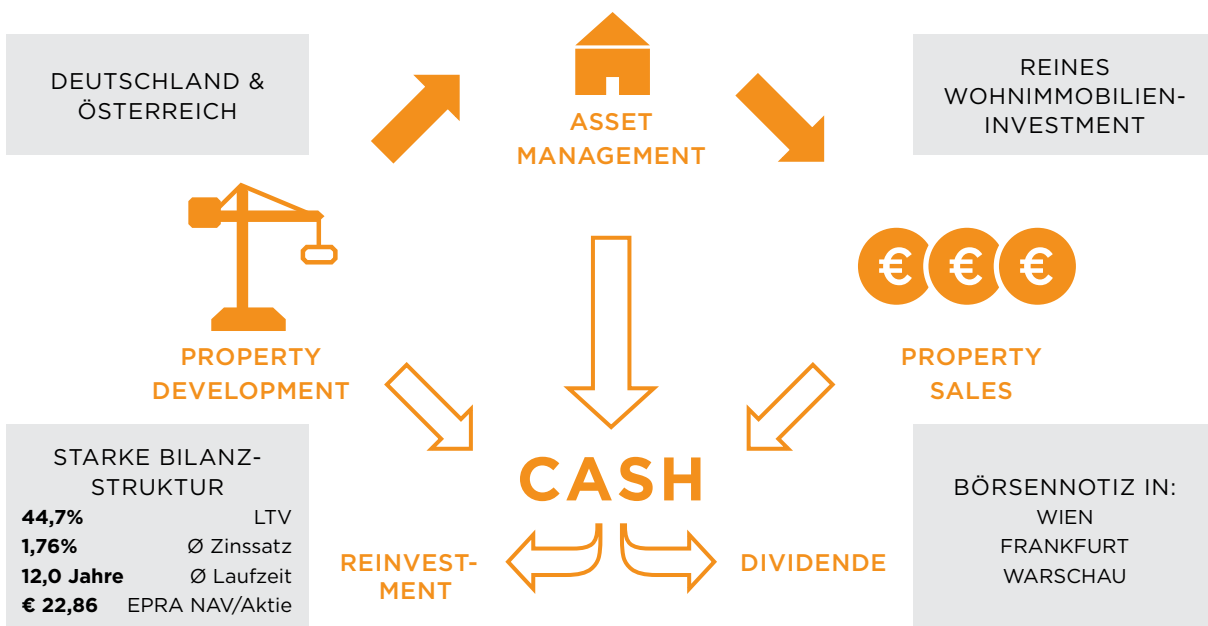

 DI Herwig Teufelsdorfer
 COO



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. Jänner 2017 insgesamt 50.712 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





ERTRAGSTARKE 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 50.712 Bestandseinheiten in Deutschland und Österreich. Die BUWOG Group ist mit lokalen Teams an ihren wichtigsten Immobilienstandorten in Deutschland und Österreich vertreten. In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2016/17 konnte die annualisierte Nettokaltmiete von EUR 201,2 Mio. auf EUR 207,3 Mio. erhöht werden. Das Like-for-like-Mietwachstum betrug insgesamt 4,2% und ist in Österreich mit 6,1% bestimmt durch außerordentliche Anpassungseffekte der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge im Rahmen der WGG-Novelle. In Deutschland resultiert der Anstieg um 2,9% aus verbesserten Neuvermietungsabschlüssen und Bestandsmieterhöhungen (Details ab Seite 10).

PROPERTY SALES

Das Geschäftsmodell des Bereichs Property Sales unterteilt sich in Einzelwohnungsverkauf und Blockverkauf (Objekt- und Portfolioverkäufe) und zielt darauf ab, durch margenstarke Einzelwohnungsverkäufe an Eigenutzer 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 neun Monaten des Geschäftsjahres 2016/17 wurden 514 Bestandseinheiten im Rahmen des Einzelwohnungsverkaufs (Unit Sales) und eine Gewerbeeinheit im Rahmen des Blockverkaufs (Block Sales) zu Margen deutlich über dem Buchwert veräußert (Details ab Seite 18). Am 7. Dezember 2016 wurde ein Rahmenvertrag zum Verkauf von 1.152 Bestandseinheiten in Tirol unterzeichnet. Der Nutzen-Lasten-Wechsel ist für das vierte Quartal des Geschäftsjahres 2016/17 vorgesehen.

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 Berlin und Wien sowie seit Ende des Geschäftsjahres 2015/16 die ebenso attraktive Hansestadt Hamburg. Die Development-Pipeline zum Stichtag umfasst 10.531 Einheiten mit einem kalkulierten Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 3,1 Mrd. (Details ab Seite 20).

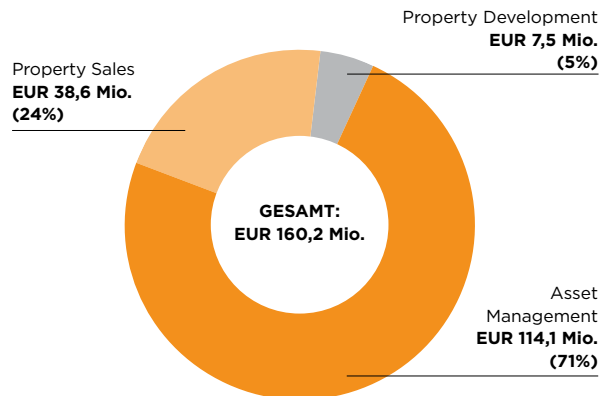
HIGHLIGHTS

1. BIS 3. QUARTAL 2016/17

ERFOLGREICHER GESCHÄFTSVERLAUF

- Anstieg des Recurring FFO gegenüber Vorjahresperiode um 13,7% auf EUR 85,4 Mio.
- Starkes Neubewertungsergebnis von EUR 277,2 Mio.
- Konzernergebnis in Höhe von EUR 292,3 Mio.
- Anstieg des EPRA NAV je Aktie um 13,3% auf 22,86 EUR
- Deutliche Reduzierung der Durchschnittsverzinsung der Finanzverbindlichkeiten auf 1,76% durch die erfolgreiche Platzierung einer Wandelanleihe sowie durch Refinanzierungs-/ Neustrukturierungsmaßnahmen
- Niedriger LTV von 44,7%

OPERATIVES ERGEBNIS¹⁾ NACH GESCHÄFTSBEREICHEN



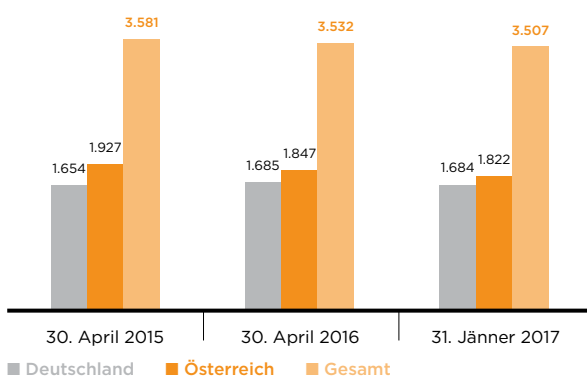
¹⁾ Operatives Ergebnis vor den Geschäftsbereichen nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen (EUR 27,9 Mio.) und sonstigen betrieblichen Erträgen (EUR 2,7 Mio.)

HIGHLIGHTS ASSET MANAGEMENT

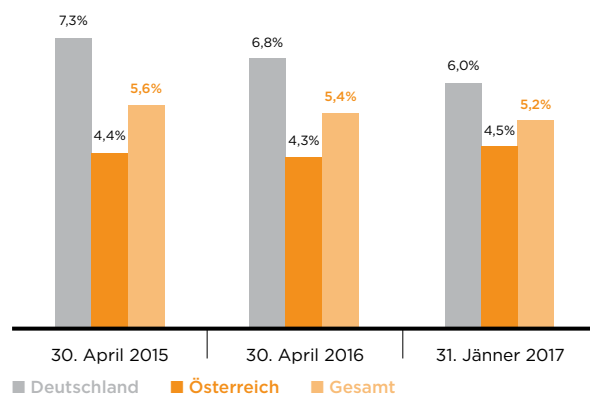
- Immobilienbestandsportfolio per 31. Jänner 2017 umfasst 50.712 Bestandseinheiten mit rund 3,5 Mio. m² Gesamtnutzfläche
- Steigerung der monatlichen Nettokaltmiete um 4,2% auf EUR 5,12 pro m²
- Erhöhung der Nettokaltmieten auf Like-for-like-Basis um 4,2%
- Leerstand weiterhin auf niedrigem Niveau bei 3,8%
-> >2,7% exklusive erforderlicher Leerstand für den Einzelwohnungsverkauf
- Anstieg des Fair Values der Bestandsimmobilien im Rahmen der Neubewertung auf rund EUR 4,0 Mrd.

GESAMTNUTZFLÄCHE

in 1.000 m²



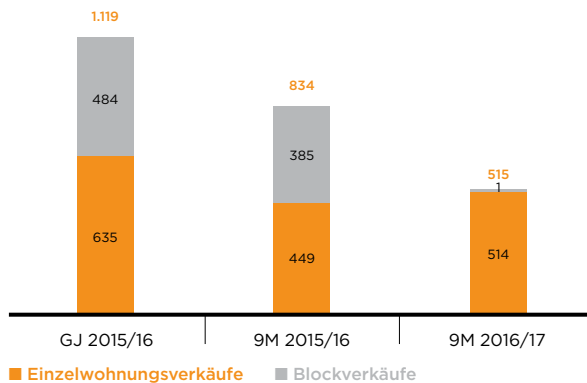
GROSS RENTAL YIELD



HIGHLIGHTS PROPERTY SALES

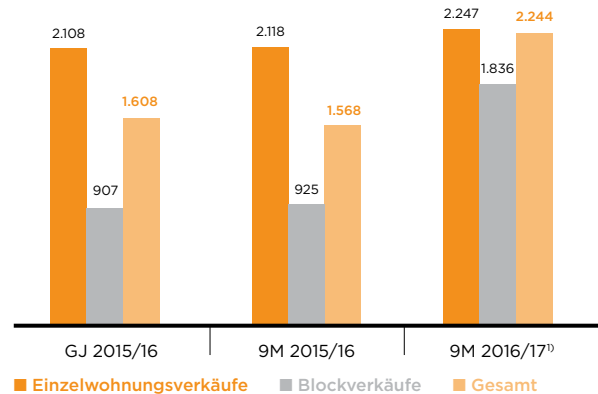
- Erfolgreicher Einzelwohnungsverkauf von 514 Bestandseinheiten mit einer Marge auf den Fair Value von rund 56%
- Unterzeichnung eines Rahmenvertrags am 7. Dezember 2016 über den Verkauf von 1.152 Bestandseinheiten in Tirol im Rahmen des Blockverkaufs. Übergabe und Ergebniswirkung ist voraussichtlich bis zum Ende des Geschäftsjahres 2016/17 realisiert.
- Die Cluster Einzelwohnungs- und Blockverkauf umfassen insgesamt 15.538 Bestandseinheiten mit einem Fair Value von rund EUR 1,7 Mrd.

VERKAUFTE BESTANDSEINHEITEN



ERZIELTE DURCHSCHNITTSPREISE

in EUR pro m²



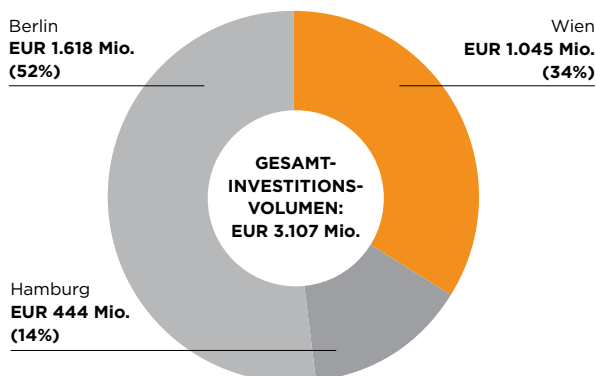
1) Im ersten Quartal 2016/17 wurde eine Gewerbeinheit in Wien mit einem hohen Durchschnittspreis verkauft.

HIGHLIGHTS PROPERTY DEVELOPMENT

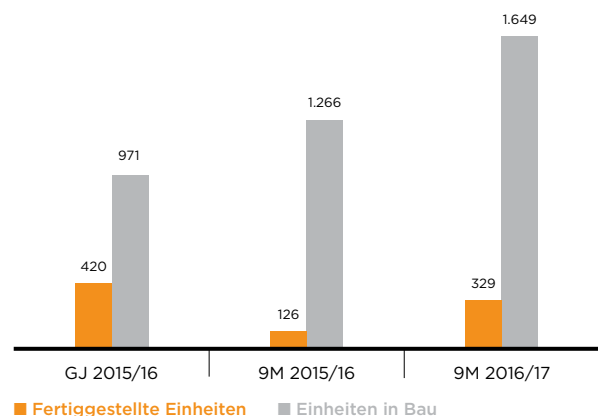
- Ausbau der Development-Pipeline auf insgesamt 10.531 Einheiten mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 3,1 Mrd.
- Aktuell weitere 1.649 Einheiten und damit rund 30% mehr als im Vergleichszeitraum des Vorjahres in Bau
- Fertigstellung von 329 Einheiten in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2016/17

DEVELOPMENT-PIPELINE

in EUR Mio. nach Standorten zum 31. Jänner 2017



FERTIGGESTELLTE UND IN BAU BEFINDLICHE EINHEITEN

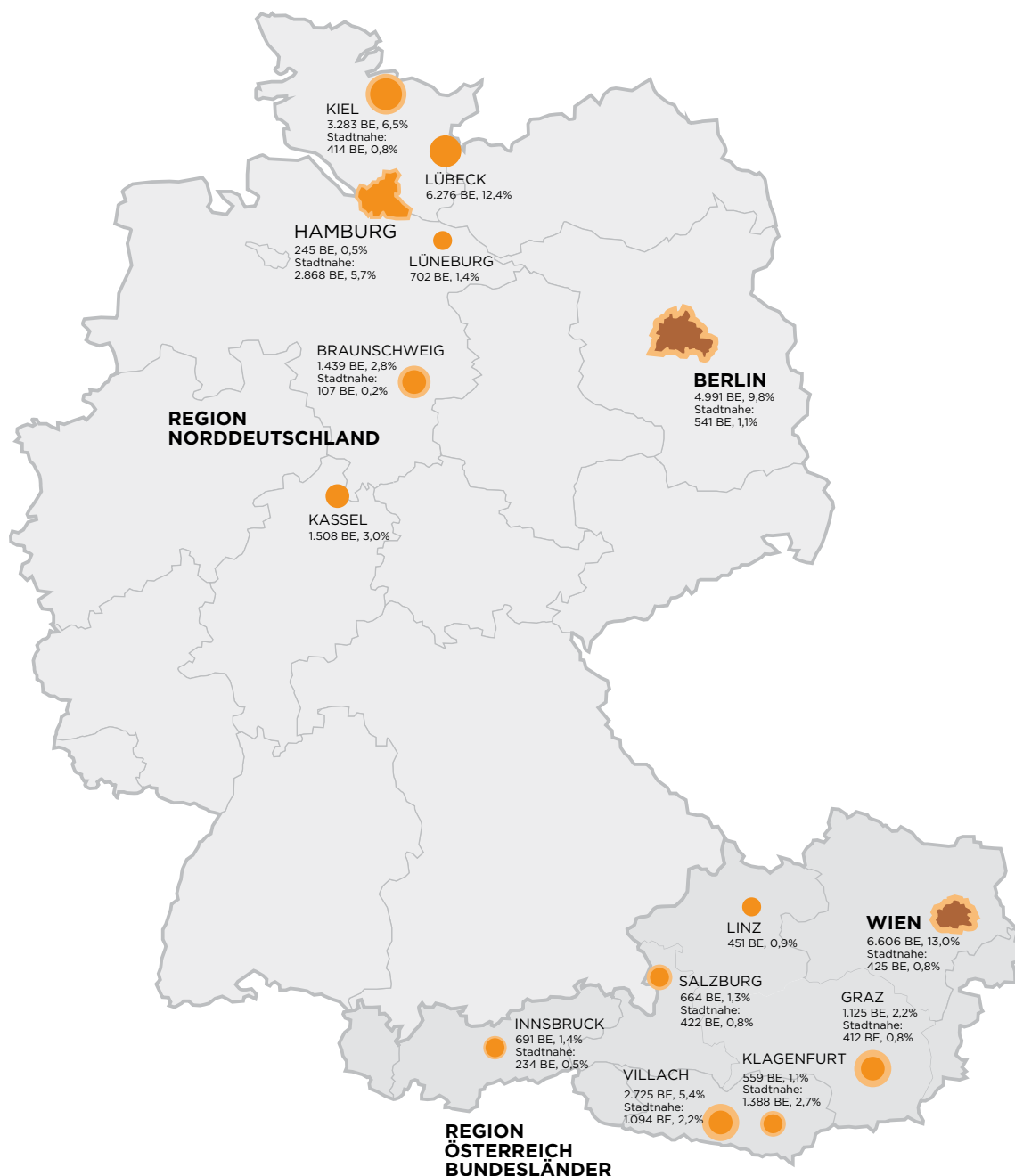


ASSET MANAGEMENT

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. JÄNNER 2017

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

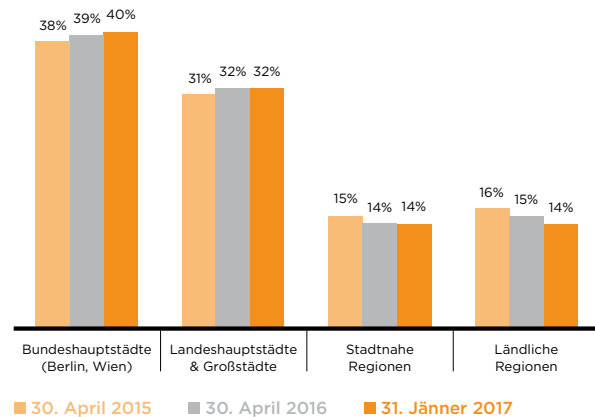
2) Unmittelbares Einzugsgebiet bis zu rund 15 km um die Bundes-, Landeshaupt- und Großstädte

Das Asset Management, als größter Geschäftsbereich der BUWOG Group, erwirtschaftete in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2016/17 ein operatives Ergebnis (vor nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen und sonstigen betrieblichen Erträgen) in Höhe von EUR 114,1 Mio. (9M 2015/16: EUR 112,4 Mio.).

Das Bestandsportfolio der BUWOG Group umfasst per 31. Jänner 2017 insgesamt 50.712 Bestandseinheiten, davon 27.056 Bestandseinheiten in Deutschland und 23.656 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 1,6 Mrd. bzw. 40% des Bestandsportfolios der BUWOG nach Fair Value. Der Anteil der in den Landeshauptstädten bzw. Großstädten sowie deren stadtnahen Regionen gehaltenen Immobilien beträgt zum Stichtag 31. Jänner 2017 rund EUR 1,8 Mrd. bzw. 46% des Bestands nach Fair Value. Somit entfallen insgesamt rund EUR 3,4 Mrd. bzw. 86% des Bestands nach Fair Value 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 4 Mrd.)



PORTFOLIOÜBERSICHT BESTANDSIMMOBILIEN NACH REGIONALEM CLUSTER

zum 31. Jänner 2017	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	11.597	909.759	60	5,73	1.588	1.745	3,8%	3,3%
Wien	6.606	578.056	36	5,39	1.042	1.803	3,4%	4,3%
Berlin	4.991	331.703	25	6,30	545	1.644	4,5%	1,5%
Landeshauptstädte/Großstädte ⁵⁾	19.668	1.269.754	77	5,15	1.301	1.025	5,9%	2,4%
Stadtnahe Regionen ⁶⁾	7.905	554.005	32	4,96	550	993	5,8%	3,8%
Ländliche Regionen	11.542	773.188	39	4,45	561	726	6,9%	6,7%
Gesamt BUWOG Group	50.712	3.506.707	207	5,12	4.000	1.141	5,2%	3,8%
davon Deutschland	27.056	1.684.320	115	5,82	1.927	1.144	6,0%	2,4%
davon Österreich	23.656	1.822.387	92	4,45	2.073	1.137	4,5%	5,1%

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

2) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten von CBRE für deutschen Immobilienbestand und interner Bewertung für österreichischen Immobilienbestand vom 31. Jänner 2017

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

4) Basis m²

5) Mehr als 50.000 Einwohner und signifikanter Portfolioanteil

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

KENNZAHLEN DES BESTANDSPORTFOLIOS ZUM STICHTAG 31. JÄNNER 2017

Das Bestandsportfolio der BUWOG Group umfasst insgesamt 50.712 Bestandseinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von rund 3,5 Mio. m² und einem Fair Value von rund EUR 4,0 Mrd. bzw. EUR 1.141 pro m². Die monatliche Nettokaltmiete beläuft sich auf EUR 5,12 pro m² bei einem Leerstand (Basis: Fläche in m²) von 3,8% und einer Gross Rental Yield des Immobilienbestandsportfolios in Höhe von 5,2%.

Das deutsche Immobilienbestandsportfolio umfasst 27.056 Bestandseinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von rund 1,7 Mio. m² und einem Fair Value von EUR 1,9 Mrd. bzw. EUR 1.144 pro m². Die monatliche Nettokaltmiete beläuft sich auf EUR 5,82 pro m² bei einem Leerstand (Basis: Fläche in m²) von 2,4% und einer Gross Rental Yield des deutschen Immobilienbestandsportfolios in Höhe von 6,0%.

Das österreichische Bestandsportfolio umfasst insgesamt 23.656 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 1.137. Die monatliche Nettokaltmiete beläuft sich auf EUR 4,45 pro m² bei einem Leerstand (Basis: Fläche in m²) von 5,1%, wovon 2,2% der Leerstandsfläche auf Bestandseinheiten entfallen, die dem strategischen Cluster Einzelwohnungsverkäufe zuzuordnen sind. Die Gross Rental Yield des österreichischen Immobilienbestandsportfolios beträgt 4,5%.

Im zweiten Quartal des Berichtszeitraums wurden in Wien insgesamt 166 Bestandseinheiten im Rahmen der Projekte „Am Otterweg“ (88 Bestandseinheiten) und „Southgate“ (78 Bestandseinheiten) gemäß Wiener Wohnbauinitiative fertiggestellt und in das eigene Bestandsportfolio in Österreich übernommen. Zum 31. Jänner 2017 befinden sich davon insgesamt 13 Bestandseinheiten im Leerstand, die noch zur Erstvermietung anstehen. Nach aktueller Einschätzung erwartet die BUWOG Group bis zum Ende des Geschäftsjahres 2016/17 eine Vollvermietung beider Projekte.

		BUWOG Group zum 30. April 2016	BUWOG Group zum 31. Jänner 2017	Österreich zum 31. Jänner 2017	Deutschland zum 31. Jänner 2017
Anzahl der Bestandseinheiten	Stück	51.058	50.712	23.656	27.056
Gesamtnutzfläche	in m ²	3.532.273	3.506.707	1.822.387	1.684.320
Annualisierte Nettokaltmiete ¹⁾	in EUR Mio.	201	207	92	115
Monatliche Nettokaltmiete ¹⁾	in EUR pro m ²	4,92	5,12	4,45	5,82
Fair Value ²⁾	in EUR Mio.	3.716	4.000	2.073	1.927
Fair Value ²⁾	in EUR pro m ²	1.052	1.141	1.137	1.144
Gross Rental Yield ³⁾	in %	5,4%	5,2%	4,5%	6,0%
Leerstand	nach m ²	3,4%	3,8%	5,1%	2,4%

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

2) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten von CBRE für deutschen Immobilienbestand und interner Bewertung für österreichischen Immobilienbestand vom 31. Jänner 2017

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

Die BUWOG Group hat im Rahmen ihrer Expansionsstrategie in der Kernregion Norddeutschland im Jänner 2017 einen Kaufvertrag über den Ankauf eines Bestandsportfolios in Hannover mit 100 Bestandseinheiten und 6.350 m² Nutzfläche unterzeichnet. Die Übernahme des Portfolios wird im vierten Quartal des Geschäftsjahres 2016/17 erfolgen.

BESTANDSPORTFOLIOANKÄUFE

Portfolio	Regionales Cluster	Anzahl der Bestandseinheiten	Gesamtnutzfläche in m ²	Annualisierte Nettokaltmiete ¹⁾ in TEUR	Monatliche Nettokaltmiete ¹⁾ in EUR pro m ²	Fair Value ²⁾ in EUR pro m ²	Gross Rental Yield ³⁾	Leerstand
Hannover	Landeshauptstädte/ Großstädte	100	6.350	440	5,77	1.228	5,6%	0,0%
Summe (zum Stichtag 31. Jänner 2017)		100	6.350	440	5,77	1.228	5,6%	0,0%

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

2) Basis Kaufpreis Bestandsimmobilien

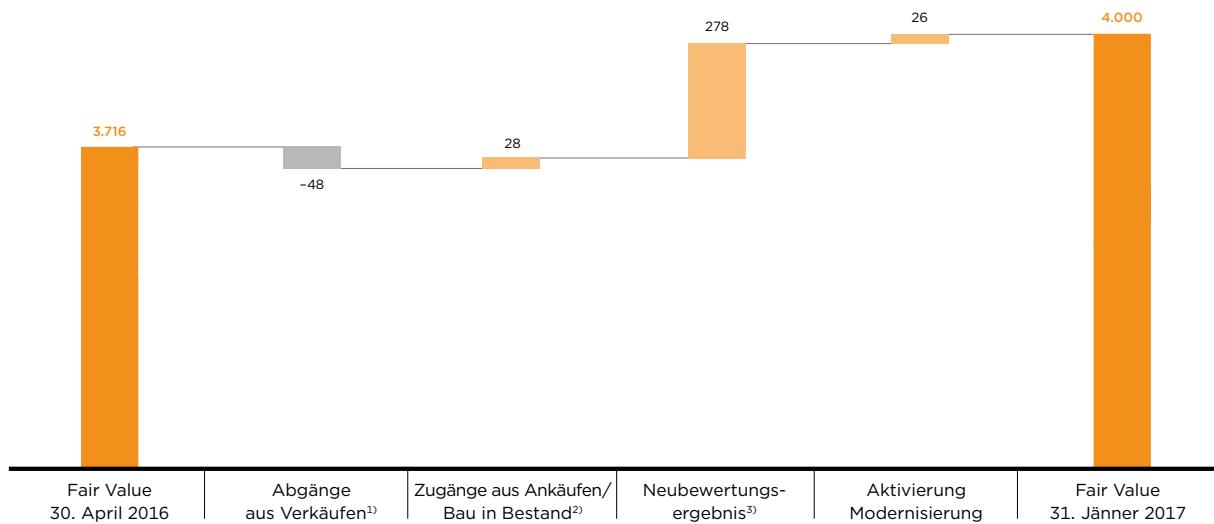
3) Annualisierte Nettokaltmiete (Basis monatliche Nettokaltmiete ohne Nebenkosten zum Stichtag) im Verhältnis zum Kaufpreis

FAIR-VALUE-ENTWICKLUNG DES BESTANDSPORTFOLIOS

Zum 31. Jänner 2017 erfolgte eine außerordentliche Bewertung der deutschen Bestandsimmobilien durch den externen, unabhängigen Gutachter CBRE. Das Neubewertungsergebnis des deutschen Bestands im dritten Quartal des Geschäftsjahres 2016/17 ist im Wesentlichen geprägt durch einen Anstieg der Marktmieten sowie eine hohe Yield Compression – mit überproportional steigenden Kaufpreisen für Zinshäuser und Portfolios in Relation zu den Mietsteigerungen – in den Kernstandorten im deutschen Immobilienbestand der BUWOG Group. Das Neubewertungsergebnis des österreichischen Bestands im dritten Quartal des Geschäftsjahres 2016/17 wurde intern ermittelt und basiert im Wesentlichen auf angepassten Verkaufspreispotenzialen. Aus der externen Bewertung des deutschen Immobilienbestands sowie der internen Bewertung des österreichischen Immobilienbestands zum Stichtag 31. Jänner 2017 resultiert ein positives Neubewertungsergebnis in Höhe von EUR 278,1 Mio. (9M 2015/16: EUR 144,4 Mio.) für die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2016/17 (Details siehe Kapitel *Immobilienbewertung* im Konzern-Zwischenlagebericht, S. 36f.), welches maßgeblich für die Fair-Value-Entwicklung des Bestandsportfolios der BUWOG Group ist. Die nachfolgende Grafik zeigt die Fair-Value-Entwicklung im Vergleich zum Stichtag 30. April 2016.

FAIR-VALUE-ENTWICKLUNG DES BESTANDSPORTFOLIOS

in EUR Mio.



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

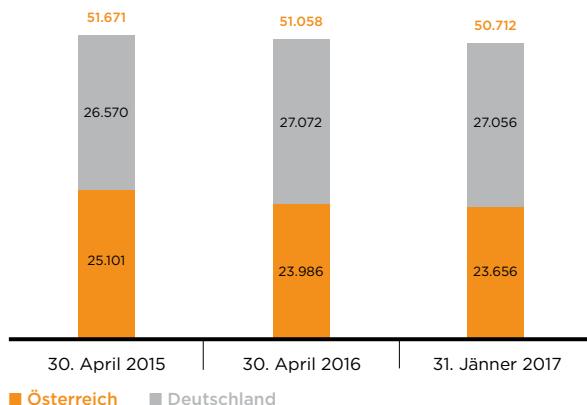
1) Saldo aus Buchwertabgängen EUR -88,8 Mio. und Neubewertung von veräußertem Immobilienvermögen EUR 33,3 Mio.

sowie Neubewertung von zur Veräußerung verfügbarem Immobilienvermögen EUR 7,6 Mio.

2) Zugänge beinhalten die Neubauprojekte „Am Otterweg“ und „Southgate“ in Wien als Bau in den eigenen Bestand.

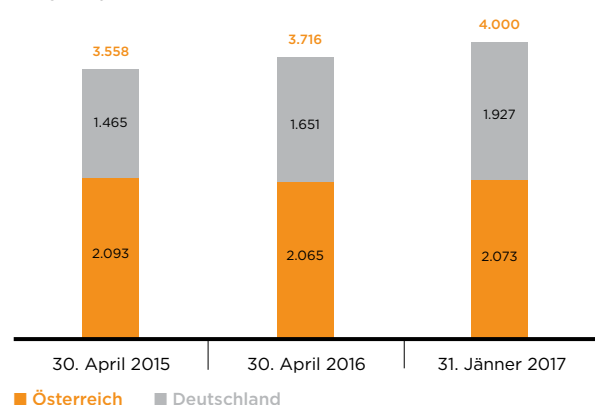
3) Neubewertungsergebnis bezieht sich ausschließlich auf Bestandsimmobilien.

ANZAHL DER BESTANDESEINHEITEN



FAIR VALUE BESTANDESEINHEITEN

in EUR Mio.



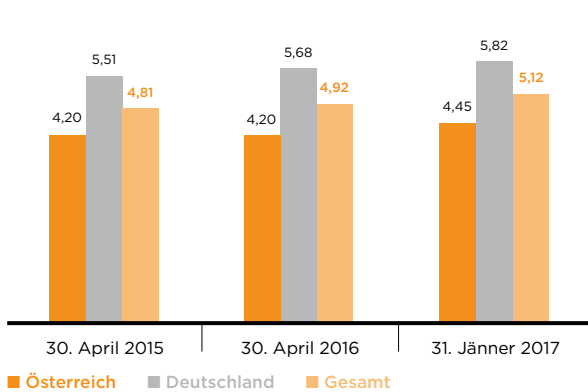
Die BUWOG Group verfolgt unverändert das Ziel, durch aktives Asset Management eine kontinuierliche Optimierung der Einzelimmobilien und des Immobilienportfolios zu erreichen, um so eine langfristige Absicherung bzw. weitere Verbesserung der Cashflow-Generierung und Ertragslage sicherzustellen.

Neben der dargestellten Entwicklung des Fair Values konnte insbesondere die annualisierte Nettokaltmiete zum 31. Jänner 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 5,12 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.

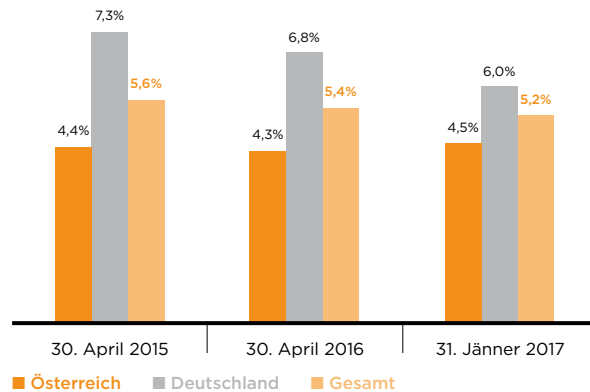
Die Gross Rental Yield der BUWOG Group beträgt 5,2% (30. April 2016: 5,4%), wobei die unterschiedliche Entwicklung der Renditen in Deutschland mit 6,0% (30. April 2016: 6,8%) und Österreich mit 4,5% (30. April 2016: 4,3%) im direkten Zusammenhang mit den dargestellten Effekten der Fair-Value-Erhöhung in Deutschland sowie der Mietsteigerungen in Österreich steht.

MONATLICHE NETTOKALTMIETE

in EUR pro m²



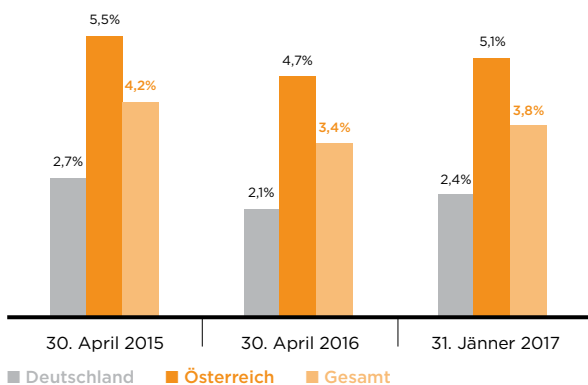
GROSS RENTAL YIELD



LEERSTANDENTWICKLUNG

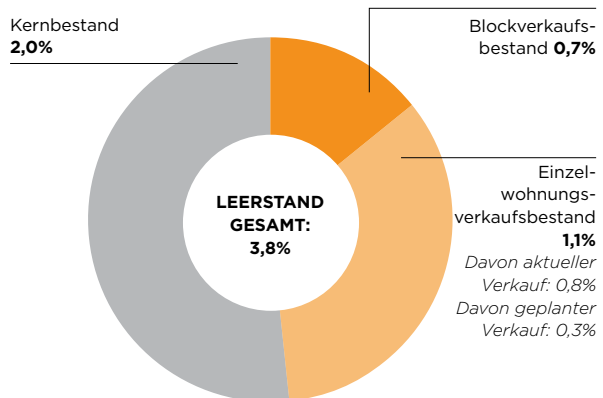
Der Leerstand im Immobilienbestandsportfolio der BUWOG Group hat sich im Vergleich zum 30. April 2016 von 3,4% auf 3,8% erhöht. Unter Berücksichtigung des notwendigen Leerstands für den Einzelwohnungsverkauf in Höhe von 1,1% beträgt die Leerstandsquote der BUWOG Group nur 2,7% (per 30. April 2016: 2,2%). Die Leerstandsquote im deutschen Immobilienbestand beträgt zum 31. Jänner 2017 insgesamt 2,4% nach 2,1% per 30. April 2016. Der Leerstandsanstieg resultiert im Wesentlichen aus einer erhöhten Anzahl von Brauchbarmachungen von Wohnungen in Berlin, Lübeck, Braunschweig und Kassel, die im Rahmen der Neuvermietung zu höheren durchschnittlichen Nettokaltmieten pro m² führen werden. Die Leerstandsquote im österreichischen Immobilienbestand ist von 4,7% per 30. April 2016 auf 5,1% gestiegen. Die Erhöhung des Leerstands resultiert großteils aus einem aktuell leerstehenden Pflegeheim in einer ländlichen Region der Steiermark mit einer Leerstandsfläche von rund 7.000 m². Des Weiteren hat sich in Wien der Leerstand aufgrund einer höheren Anzahl von gezielt leergehaltenen Bestandseinheiten für den Einzelwohnungsverkauf sowie durch einzelne noch in Erstvermietung befindliche Bestandseinheiten aus fertiggestellten Development-Projekten („Bau in den Bestand“) von 3,8% auf 4,3% erhöht.

ENTWICKLUNG LEERSTAND



LEERSTAND NACH STRATEGIE-CLUSTER

Basis Fläche, zum 31. Jänner 2017



LIKE-FOR-LIKE-MIETWACHSTUM

Das Mietwachstum des Gesamtbestandsportfolios der BUWOG Group beträgt per 31. Jänner 2017 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 4,2% (per 30. April 2016: 1,6%). In die Berechnung des Mietwachstums sind 98,8% aller Bestandseinheiten des Gesamtbestands der BUWOG Group einbezogen worden.

Das Mietwachstum im deutschen Wohnungsbestand beträgt 2,9% (per 30. April 2016: 2,7%) und resultiert im Wesentlichen aus hohen Neuvermietungsabschlüssen und Bestandsmieterhöhungen in Berlin sowie in den Großstädten. Im österreichischen Wohnungsbestand beträgt das Mietwachstum zum 31. Jänner 2017 6,1% (per 30. April 2016: 0,3%). Dieses resultiert aus dem positiven Sondereffekt durch die marktdifferenzierte

Umsetzung der EVB-Erhöhung (abhängig vom Objektalter auf maximal EUR 2,00 pro m²) im Rahmen der WGG-Novelle in den jeweiligen Objekten und Regionen, die seit 1. Juli 2016 in der Sollstellung berücksichtigt wird und zu einem signifikanten Mietanstieg führte.

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. Jänner 2017	Anzahl Bestands-einheiten	Vermietete Nutzfläche in m ² 31. Jänner 2016	Nettokaltmiete pro Monat in EUR Mio. ³⁾ 31. Jänner 2016	Vermietete Nutzfläche in m ² 31. Jänner 2017	Nettokaltmiete pro Monat in EUR Mio. ³⁾ 31. Jänner 2017	Like-for-like-Mietwachstum
Unregulierte Mietverhältnisse Deutschland	17.220	974.837	5,5	978.845	5,7	3,5%
Regulierte Mietverhältnisse Deutschland	9.244	594.985	3,2	595.074	3,2	1,7%
Summe Deutschland	26.464	1.569.822	8,6	1.573.919	8,9	2,9%
Unregulierte Mietverhältnisse Österreich (inkl. angemessener Miete nach WGG und MRG) ¹⁾	1.620	121.063	0,7	125.528	0,7	1,1%
Regulierte Mietverhältnisse Österreich (inkl. übrige Bestimmungen nach WGG) ²⁾	21.486	1.546.273	6,0	1.533.826	6,3	6,5%
Summe Österreich	23.106	1.667.336	6,6	1.659.355	7,0	6,1%
Sonstiges (inklusive Gewerbeflächen)	523	80.446	0,5	80.282	0,5	1,4%
Summe BUWOG Group	50.093	3.317.604	15,7	3.313.556	16,4	4,2%

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 neun 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 9M 2015/16 erfordert (siehe Kapitel 2.4 *Änderung von Vergleichsinformationen* des Konzern-Zwischenabschlusses).

Die BUWOG Group hat in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2016/17 für Instandhaltungen und Modernisierungsmaßnahmen in Summe EUR 45,5 Mio. bzw. EUR 12,9 pro m² in ihre Immobilienbestände investiert, was einem Anstieg von 23,1% gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Das Investment in aktivierungspflichtige Modernisierungen (CAPEX) in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2016/17 liegt mit 32,6% deutlich über dem angepassten Vorjahresbetrag. Die Aktivierungsquote hat sich aufgrund eines leicht differenzierten Maßnahmen-Mix mit höherer Aktivierungsfähigkeit im Vergleich zu den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2015/16 von 54% auf rund 58% erhöht.

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

INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

	9M 2016/17	9M 2015/16	Veränderung
Instandhaltungsaufwand und Modernisierung gesamt in EUR Mio.	45,5	36,9	23,1%
Instandhaltungsaufwand in EUR Mio.	19,2	17,1	12,1%
Aktivierung von Modernisierungen (CAPEX) in EUR Mio.	26,3	19,8	32,6%
Aktivierungsquote in %	57,8%	53,6%	4,2 PP
Durchschnittliche Gesamtnutzfläche in 1.000 m ² ¹⁾	3.519	3.552	-0,9%
Instandhaltungsaufwand und Modernisierung gesamt in EUR pro m²	12,9	10,4	23,8%
Instandhaltungsaufwand in EUR pro m ²	5,4	4,8	12,1%
Aktivierung von Modernisierungen (CAPEX) in EUR pro m ²	7,5	5,6	33,8%

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 Deutschland bei den geförderten Bestandseinheiten insbesondere dem Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetz (§16 SHWoFG) sowie bei den österreichischen Bestandseinheiten den gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG). Das Bestandsportfolio der BUWOG Group wird daher in regulierte (55%) und nicht regulierte (38%) Mietverhältnisse sowie Sonstiges – inklusive Gewerbeflächen – (7%) unterteilt. Zudem unterliegt der deutsche Immobilienbestand bei der Preisgestaltung von Neuvermietungsmiten an bestimmten Standorten den Einschränkungen aus der Mietpreisbremse.

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

STRUKTUR DER MIETVERHÄLTNISS

zum 31. Jänner 2017	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	997.941	69,6	34%	5,81
Regulierte Mietverhältnisse Deutschland	595.136	39,0	19%	5,46
Unregulierte Mietverhältnisse Österreich (inkl. angemessener Miete nach WGG und MRG) ¹⁾	138.731	9,1	4%	5,44
Regulierte Mietverhältnisse Österreich (inkl. übrige Bestimmungen nach WGG) ²⁾	1.539.648	76,0	37%	4,11
Sonstiges (inklusive Gewerbeflächen)	102.509	13,7	7%	11,14
Summe BUWOG Group	3.373.965	207,3	100%	5,12

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%)

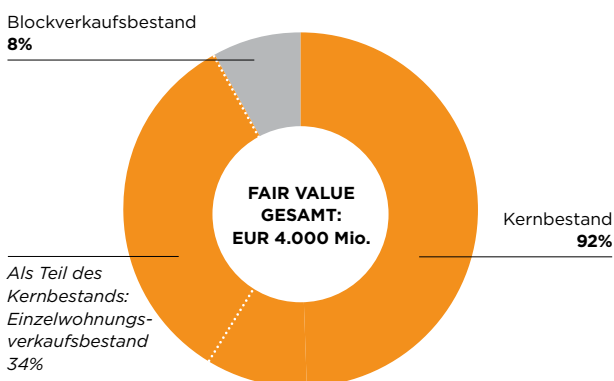
3) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

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 34% am Fair Value des Gesamtportfolios ausmachen. Der Blockverkaufsbestandsanteil beträgt rund 8% des Fair Values des Gesamtportfolios und enthält Objekte, die im Rahmen der Portfoliooptimierung und -verdichtung zur regionalen Fokussierung mittelfristig verkauft werden sollen. Der höhere Anteil des Blockverkaufsbestands per 31. Jänner 2017 (8%) im Vergleich zum 30. April 2016 (5%) resultiert aus der Umklassifizierung von Einzelwohnungsverkaufseinheiten in Tirol in das Strategiecluster „Blockverkaufsbestand“ aufgrund des unterzeichneten Verkaufs des Portfolios Tirol.

STRATEGISCHER PORTFOLIO-CLUSTER-SPLIT NACH FAIR VALUE

zum 31. Jänner 2017



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 in 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 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 Bereichs 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 neun 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 38,6 Mio. (9M 2015/16: EUR 27,3 Mio.).

Cluster	Einzelwohnungsverkauf	Blockverkauf
Beispiele aus dem Bestand		
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 neun Monaten des Geschäftsjahres 2016/17 insgesamt 514 Bestandseinheiten (9M 2015/16: 449 Einheiten) mit einer Marge auf den Fair Value in Höhe von rund 56% (9M 2015/16: 58%) veräußert. Die Marge auf den Fair Value ermittelt sich aus dem NOI des Einzelwohnungsverkaufs unter Berücksichtigung aller externen Kosten für den Verkauf und der direkt zurechenbaren Personal- und Sachkosten in Relation zum Buchwertabgang („Buchwertabgang“ gemäß Konzern-Gewinn und Verlustrechnung vermindert um „Neubewertung von veräußertem Immobilienvermögen“) der verkauften Einheiten. Aus dem österreichischen Bestand wurden 490 Bestandseinheiten vorwiegend in Wien (201 Einheiten), Kärnten (111 Einheiten) und Salzburg (48 Einheiten) sowie aus dem deutschen Bestand 24 Bestandseinheiten verkauft. Die Durchschnittspreise in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2016/17 lagen aufgrund von Einzelwohnungsverkäufen in höherwertigen Objekten und Lagen mit EUR 2.247 pro m² deutlich über dem 9M 2015/16 mit EUR 2.118 pro m². Der Ergebnisbeitrag des Einzelwohnungsverkaufs zum Recurring FFO beträgt für neun Monate des Geschäftsjahres 2016/17 EUR 30,9 Mio. (9M 2015/16: EUR 25,0 Mio.).

Der strategische Portfoliocluster Einzelwohnungsverkauf weist zum Stichtag 31. Jänner 2017 insgesamt 11.267 Bestandseinheiten (31. Jänner 2016: 12.878 Bestandseinheiten) auf, die zur Gänze in Österreich liegen und aus mittel- und langfristiger Sicht als zum Einzelwohnungsverkauf geeignet identifiziert wurden. Davon befinden sich 5.995 Bestandseinheiten in Wien und 2.066 Bestandseinheiten in Kärnten; die verbleibenden 3.206 Bestandseinheiten verteilen sich auf die übrigen österreichischen Bundesländer. Die deutliche Reduzierung der

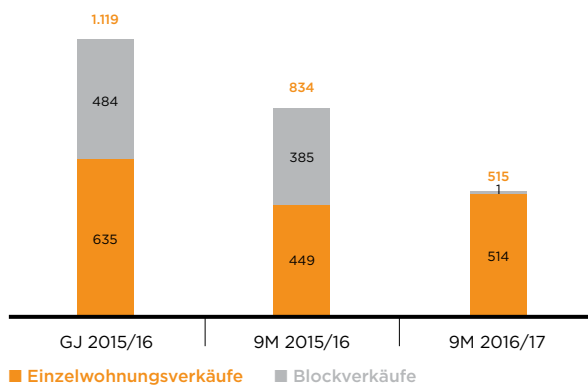
Einheiten im strategischen Portfoliocluster Einzelwohnungsverkauf resultiert im Wesentlichen aus der Umklassifizierung von Einzelwohnungsverkaufseinheiten in Tirol in das Strategiecluster Blockverkauf, die bereits im zweiten Quartal des Geschäftsjahres 2016/17 im Rahmen des Blockverkaufs des Portfolios Tirol durchgeführt wurde.

BLOCKVERKÄUFE

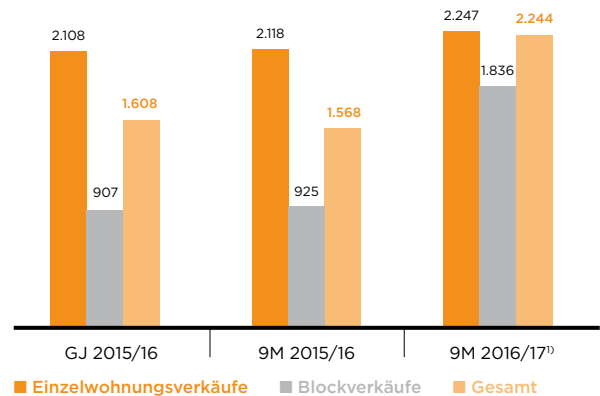
Die BUWOG Group fokussiert ihr Immobilienbestandsportfolio auf die urbanen Lagen der Bundeshauptstädte Berlin und Wien sowie auf weitere Landeshaupt- und Großstädte in Norddeutschland. Im Rahmen der Umsetzung der strategischen Zielsetzung des „Capital Recyclings“ werden zielgerichtet Blockverkäufe durchgeführt. In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2016/17 wurde eine Gewerbeeinheit (9M 2015/16: 385 Einheiten) in Wien mit einem relativ hohen Durchschnittsverkaufspreis und einer Marge auf den Fair Value von rund 6% (9M 2015/16: 10%) veräußert. Der Ergebnisbeitrag der Blockverkäufe beträgt in den ersten neun Monaten 2016/17 TEUR 30. (9M 2015/16: EUR 2,4 Mio.).

Die BUWOG Group hat am 7. Dezember 2016 einen Vertrag zum Verkauf von 1.146 Einheiten mit rund 89.000 m² Gesamtnutzfläche im österreichischen Bundesland Tirol unterzeichnet (rund 4,8% des österreichischen Portfolios) und verfolgt damit konsequent die Zielsetzung der strategischen Fokussierung auf Wien. Die Auswirkungen auf den Ergebnisbeitrag der Blockverkäufe sowie auf die Durchschnittspreise und Margen werden voraussichtlich durch den Nutzen-Lasten-Wechsel der Objekte nahezu vollständig im vierten Quartal des Geschäftsjahres 2016/17 wirksam. Der strategische Cluster Blockverkäufe umfasst per 31. Jänner 2017 insgesamt 4.271 Bestandseinheiten (31. Jänner 2016: 3.338 Einheiten), wovon 4.183 Bestandseinheiten im österreichischen Bestand (1.685 in Kärnten, 1.152 in Tirol, 848 im restlichen Österreich sowie 498 in Wien) und 88 Bestandseinheiten im deutschen Bestand (Brandenburg) liegen.

VERKAUFTE BESTANDSEINHEITEN



ERZIELTE DURCHSCHNITTSPREISE
in EUR pro m²



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

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 auch 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 der Anzahl an Wohnungen, wie in den Vorjahren jeweils auf dem ersten Platz.

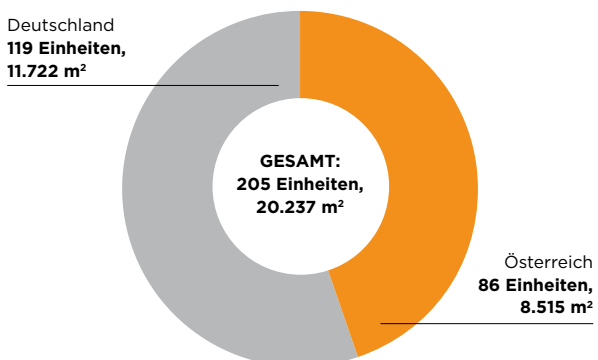
ÜBERBLICK ÜBER DIE ERSTEN NEUN MONATE DES GESCHÄFTSJAHRES 2016/17

Der Ergebnisbeitrag des Property Development in den ersten neun Monaten 2016/17 beträgt EUR 7,5 Mio. (9M 2015/16: EUR -0,2 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 neun Monaten des Geschäftsjahres 2016/17 wurden insgesamt 205 Einheiten (Vorjahr: 122 Einheiten) erfolgswirksam an Käufer übergeben. Hiervon entfallen 119 Einheiten auf Berlin (11.722 m²) und 86 Einheiten auf Wien (8.515 m²). Von den 86 in Wien übergebenen Einheiten wurden 43 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.

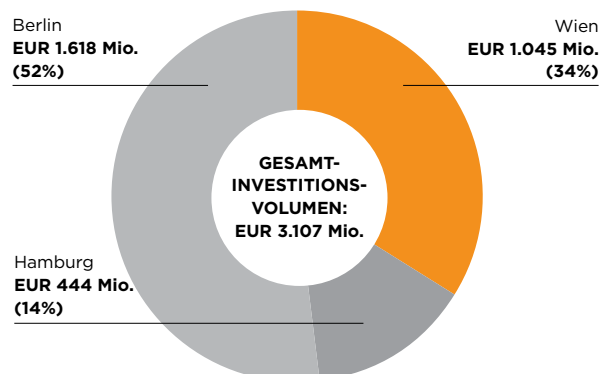
AN KÄUFER ÜBERGEBENE EINHEITEN 9M 2016/17

Anzahl Einheiten sowie in m²



DEVELOPMENT-PIPELINE

in EUR Mio. nach Standorten zum 31. Jänner 2017

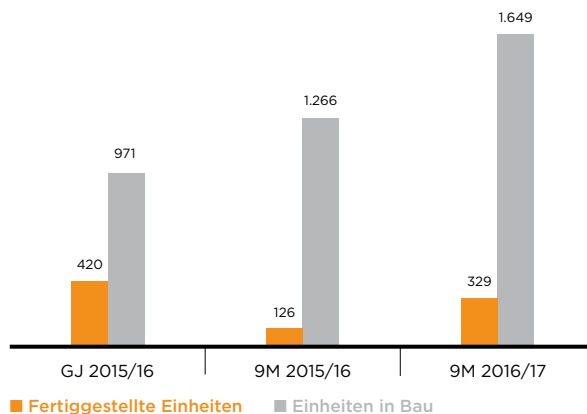


Neben der dargestellten Projektentwicklung für den Verkauf hat die BUWOG Group in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres in zwei Projekten in Wien insgesamt 166 geförderten Mieteinheiten fertiggestellt, die in den eigenen Bestand übernommen wurden.

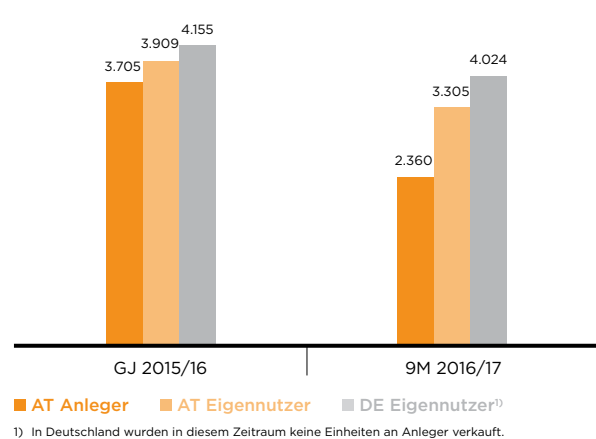
Der Geschäftsbereich Property Development, der die BUWOG Group maßgeblich von ihren Mitbewerbern unterscheidet, konnte weiter erfolgreich forciert werden. Neben den 329 in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2016/17 fertiggestellten Einheiten (Berlin 119 Einheiten, Wien 210 Einheiten) wurde die Development-Pipeline durch zwei Grundstückszukäufe in Wien und vier Grundstückszukäufe in Berlin um insgesamt 2.550 geplante Einheiten mit einem kalkulierten Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 776 Mio. sowie durch Fortschritte in der Projektentwicklung um rund 190 Einheiten ausgebaut.

Zum Stichtag 31. Jänner 2017 umfasst die Development-Pipeline insgesamt 10.531 geplante Einheiten mit einem kalkulierten Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 3,1 Mrd. Der Ausweis des Gesamtinvestitionsvolumens erfolgt seit Beginn des laufenden Geschäftsjahres 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 konnte im Geschäftsjahr deutlich ausgebaut werden und beträgt zum Stichtag insgesamt 1.649 (510 in Berlin, 1.139 in Wien) mit insgesamt rund 135.000 m² Gesamtnutzfläche (46.500 m² Berlin, 88.500 m² Wien). Dies entspricht, bezogen auf die Einheiten, einer Steigerung von rund 70% (34% in Berlin, 93% in Wien) gegenüber dem Geschäftsjahresbeginn. Für das laufende Geschäftsjahr plant die BUWOG Group die Fertigstellung von insgesamt neun Projekten (vier in Berlin, fünf in Wien) mit insgesamt 612 Einheiten (195 in Berlin, 417 in Wien). Von den 417 geplanten Einheiten in Wien wurden in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 166 Einheiten in den eigenen Bestand übernommen.

Die durchschnittlich erzielten Verkaufspreise in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2016/17 basieren auf 205 (119 in Berlin, 86 in Wien) an Käufer übergebenen Einheiten. Während in Deutschland frei finanzierte Eigentumswohnungen ausschließlich an Eigennutzer verkauft wurden, erfolgten in Österreich Verkäufe sowohl an Eigennutzer als auch an Anleger. Dabei teilen sich diese 86 österreichischen Einheiten, die bereits an Käufer übergeben wurden, auf 81 Eigennutzer und fünf Anleger auf. Die in den ersten neun Monaten dieses Geschäftsjahres 2016/17 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 in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2016/17 die Development-Pipeline weiter ausgebaut. Zum Stichtag 31. Jänner 2017 umfasst die Projektentwicklungs-Pipeline, die nachfolgend in der Produkt-Development-Matrix der BUWOG Group dargestellt ist, insgesamt 10.531 Einheiten. Diese Einheiten verteilen sich zu rund 60% auf Deutschland und zu 40% auf Österreich.

Der Bereich Bau in den eigenen Bestand beträgt in Summe 3.726 Einheiten und der Bereich frei finanzierte Eigentumswohnungen kommt auf insgesamt 6.702 Einheiten. Der Bereich der frei finanzierten Eigentumswohnungen in Wien ist gleichzeitig auch für Vorsorgewohnungen nationaler Kunden (Kapitalanleger) geeignet, wodurch sich für die BUWOG Group ein weiterer lukrativer Vertriebsweg erschließt: Der Verkaufspreis einer Vorsorgewohnung erfolgt ohne Umsatzsteuer (netto), da der Käufer als Unternehmer erwirbt. Das bedeutet, dass die BUWOG Group in Österreich auch die Herstellkosten von Vorsorgewohnungen netto darstellt, da die Umsatzsteuer abgezogen werden darf.

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. Jänner 2017

	Geförderte und frei finanzierte Mietwohnungen	Frei finanzierte Eigentumswohnungen	Sonstiges ¹⁾
Wien 4.310 Einheiten	Bestandsportfolio ■ Einheiten: 1.591 ■ Nutzfläche: 117.076 m ²	Regionale Kunden ■ Einheiten: 2.705 ■ Nutzfläche: 199.042 m ²	■ Einheiten: 14 ■ Nutzfläche: 27.894 m ²
			
	Breitenfurter Straße 239, 100 Einheiten	Pfarrwiesengasse, 85 Einheiten	Breitenfurter Straße 239, 1 Einheit
Berlin 4.942 Einheiten	Bestandsportfolio ■ Einheiten: 1.831 ■ Nutzfläche: 146.082 m ²	Regionale Kunden ■ Einheiten: 3.040 ■ Nutzfläche: 255.791 m ²	■ Einheiten: 71 ■ Nutzfläche: 9.702 m ²
			
	Ankerviertel 86 Einheiten	Harzer Straße 131 Einheiten	Geyer-Medienhöfe Harzer Straße, 71 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 10.531 Einheiten	3.726 Einheiten	6.702 Einheiten	103 Einheiten

¹⁾ Vornehmlich Gewerbe im Rahmen von Wohnprojektentwicklung

GRUNDSTÜCKSANKÄUFE IN DEN ERSTEN NEUN MONATEN DES GESCHÄFTSJAHRES 2016/17

Die BUWOG Group hat in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2016/17 sechs Grundstücke (vier in Berlin und zwei in Wien) angekauft. Auf diesen Flächen ist die Realisierung von rund 2.550 Miet- und Eigentumswohnungen mit einem kalkulierten Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 776 Mio. geplant.

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2016/17 erfolgte mit dem Grundstücksankauf „Gartenfeld“ in Berlin mit 949 geplanten Einheiten und einem Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 333 Mio. der größte Ankauf.

Im Dezember 2016 hat die BUWOG Group die Gesellschaftsanteile an einer Projektgesellschaft erworben und damit verbunden das Baurecht für die Liegenschaft in der Rathausstraße 1 im ersten Wiener Gemeindebezirk. Das Objekt mit einer Bruttogeschoßfläche von rund 12.000 m² befindet sich in einer der besten Lagen Wiens in unmittelbarer Nähe zum Rathaus und zum Parlament. Die BUWOG Group plant an diesem Standort ihr neues

Kunden- und Verwaltungszentrum zu errichten. Die bilanzielle Erfassung erfolgt im langfristigen Vermögen unter sonstigen Sachanlagen (Details siehe *Portfoliobericht* im Konzern-Zwischenlagebericht).

Die Eckdaten zu den jeweiligen Grundstücksankäufen sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Standorte	Kaufvertragsabschluss	Nutzen-Lasten-Wechsel	Geplante Einheiten	Geplante Gesamt-nutzfläche in m ²	Gesamt-investitions-volumen in EUR Mio. ¹⁾	Fair Value per 31. Oktober 2016 in EUR Mio. ²⁾
"MGC-Plaza", Döblerhofstraße, 1030 Wien, Österreich ³⁾	07/2016	-	378	28.205	90,5	-
"Himberger Straße, Rothneusiedel", Himberger Straße, 1100 Wien, Österreich	07/2016	07/2016	420	31.500	85,3	12,4
"Ludwigsluster Straße", Ludwigsluster Straße, Berlin Kaulsdorf, Deutschland ⁴⁾	12/2016	-	124	8.666	29,7	-
"Parkstraße", Parkstraße 13, Berlin-Spandau, Deutschland ⁴⁾	12/2016	-	612	56.754	221,5	-
"Gartenfeld", Gartenfelder Straße, Berlin-Spandau, Deutschland ⁴⁾	01/2017	-	949	71.133	333,2	-
"Spree 12", Spreestraße 12, Berlin-Niederschöneeweide, Deutschland ⁵⁾	01/2017	-	67	4.482	15,8	-
Summe (zum Stichtag 31. Jänner 2017)			2.550	200.740	776	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 Juli 2017 erwartet.
 4) Der Nutzen-Lasten-Wechsel wird im März 2017 erwartet.
 5) Der Nutzen-Lasten-Wechsel wird im April 2017 erwartet.

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

Standorte	Kaufvertragsabschluss	Nutzen-Lasten-Wechsel	Geplante Einheiten	Geplante Gesamt-nutzfläche in m ²	Gesamt-investitions-volumen in EUR Mio. ¹⁾	Fair Value per 31. Oktober 2016 in EUR Mio. ²⁾
"Vorgartenstraße", Vorgartenstraße, 1020 Wien, Österreich	04/2016	05/2016	169	12.755	28,2	3,5
"Mariendorfer Weg", Mariendorfer Weg, Berlin-Neukölln, Deutschland	02/2016	05/2016	562	44.160	167,7	29,7
"Stadtquartier Bergedorf" Weidenbaumsweg, Hamburg-Bergedorf, Deutschland	04/2016	06/2016	1.279	100.170	444,3	71,3
Summe (zum Stichtag 31. Jänner 2017)			2.010	157.085	640,2	104,4

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.

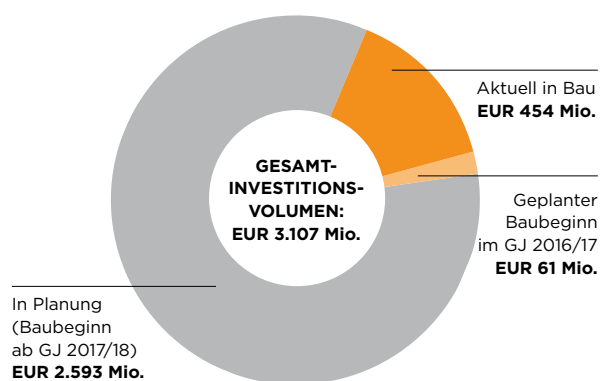
STRATEGIE UND AUSBLICK

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. Jänner 2017 befinden sich insgesamt 66 Entwicklungsprojekte mit 10.531 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 3,1 Mrd. und verteilt sich zu 66% auf Deutschland und zu 34% auf Österreich.

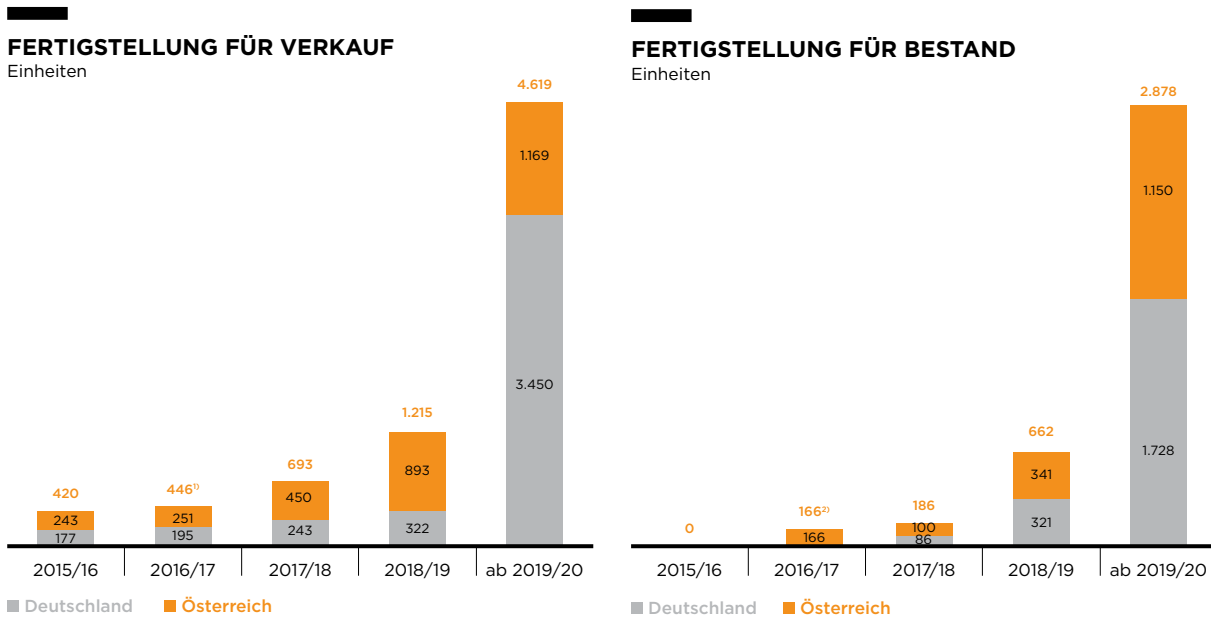
Zum Stichtag befinden sich insgesamt 19 Projekte mit 1.649 Einheiten (31. Oktober 2016: 1.387 Einheiten) in Bau. Das kalkulierte Gesamtinvestitionsvolumen für diese Projekte beläuft sich auf EUR 454 Mio. Im Geschäftsjahr 2016/17 ist der Baustart für zwei weitere Projekte mit 218 Einheiten und einem kalkulierten Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 61 Mio. geplant. Baustarts in der Realisierung von Entwicklungsprojek-

DEVELOPMENT-PROJEKTE
nach Umsetzungsphasen zum 31. Jänner 2017



ten 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 in den Regionen Deutschland und Österreich. Darüber hinaus spiegeln sie deutlich die Intensivierung des Geschäftsbereichs Property Development mit einem starken Anstieg der Fertigstellungen im Zeitablauf sowie die Etablierung des Baus in den Bestand in Deutschland wider. Diese Intensivierung bildet den Grundstein für eine weiterhin hohe Profitabilität in den kommenden Geschäftsjahren. Im Rahmen einer Projektentwicklung kann es infolge von unvorhersehbaren Einflussfaktoren wie beispielsweise verlängerten Genehmigungsprozessen zu Verzögerungen kommen. Daher können die Zeitpunkte der Fertigstellungen abweichen.



Im Geschäftsjahr 2016/17 plant die BUWOG Group in Deutschland die Fertigstellung von 195 Einheiten, die für den Verkauf bestimmt sind. In Österreich ist die Fertigstellung von 417 Einheiten geplant, wovon 166 Einheiten für die Vermietung im eigenen Bestand und 251 Einheiten für den direkten Verkauf nach Fertigstellung an Eigennutzer bzw. Anleger vorgesehen 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 der nachstehenden Grafik zu entnehmen.



INVESTOR RELATIONS

Die internationalen Aktienmärkte und deren Indizes zeigten sich im Berichtszeitraum aufgrund des Ausgangs des „Brexit“-Referendums, der schwachen Konjunkturdaten aus China und den USA und der anhaltenden Flüchtlingskrise weiterhin volatil bis rückläufig, bevor ab November 2016 aufgrund steigender Konjunkturerwartungen vor allem in den USA eine Aufwärtsbewegung einsetzte. Leicht unterstützend wirkten sich auch die verbesserten Konjunkturdaten im Euroraum sowie der stabile Ölpreis aus. Der ATX, der Leitindex der Wiener Börse, stieg im Berichtszeitraum um rund 15% und schloss per Ende Jänner 2017 mit 2.676 Punkten. Der MDAX stieg im Berichtszeitraum rund 12% von 20.101 Punkten auf 22.466 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 rund 7% von 2.142 Punkten auf 1.984 Punkte aus.

Seit dem 22. September 2014 ist die BUWOG-Aktie im ATX vertreten, in dem sie per 10. März 2017 eine Gewichtung von knapp 6% 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 30% gewichtet. Ebenso 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 im VÖNIX-Nachhaltigkeitsindex enthalten, der jene börsennotierten Unternehmen umfasst, die hinsichtlich ihrer sozialen und ökologischen Leistung führend sind, und auch Bestandteil des GPR 250 Index.

Während die BUWOG AG am 6. September 2016 aufgrund der stetig gestiegenen Marktkapitalisierung in den „ATX five“ (kapitalisierungsgewichteter Preisindex, der aus den fünf höchstgewichteten Aktien des ATX besteht) aufgenommen wurde, verlor die BUWOG-Aktie diese Zugehörigkeit nach Stichtag wieder aufgrund einer signifikanten Kapitalerhöhung der Raiffeisen Bank International AG. Des Weiteren wurde die BUWOG-Aktie mit Wirkung zum 19. Dezember 2016 in den Stoxx-600-Index aufgenommen.

Für die erfolgreiche Begebung der fünfjährigen Wandelschuldverschreibung zu einem Zinssatz von 0,00% wurde die BUWOG AG 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

Mit einem Schlusskurs von EUR 22,08 zum 31. Jänner 2017 verzeichnete die BUWOG-Aktie im Berichtszeitraum, unterstützt von der allgemein positiven Entwicklung ihres Sektors, eine bessere Entwicklung als die relevanten Branchen-Indizes. Die Aktionäre der BUWOG AG konnten im Berichtszeitraum vom 1. Mai 2016 bis 31. Jänner 2017, inklusive der im Oktober 2016 ausgeschütteten Dividenden in Höhe von EUR 0,69 pro Aktie, an einem Wertzuwachs von insgesamt rund EUR 438 Mio. bzw. rund 24% partizipieren.

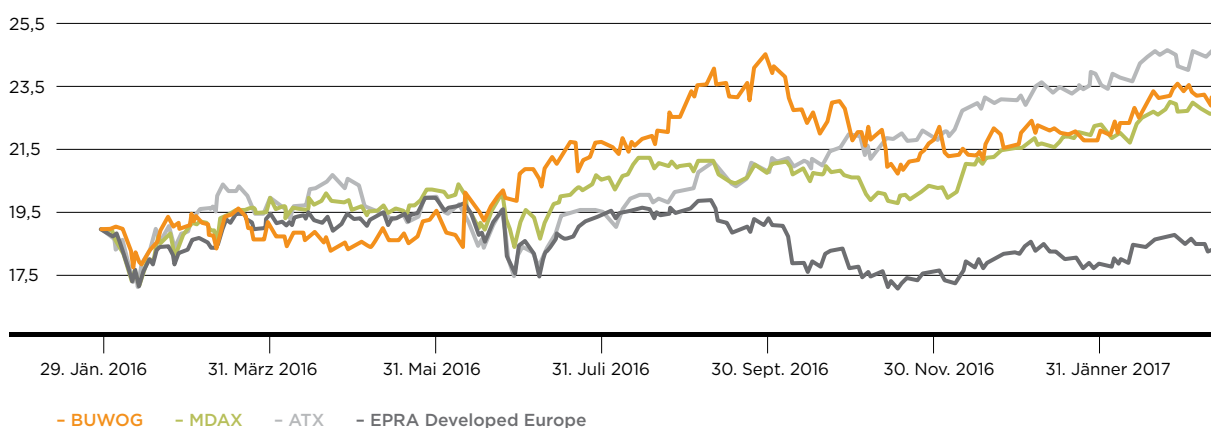
Zum Stichtag 31. Jänner 2017 notierte die Aktie der BUWOG AG unter dem Niveau des EPRA NAV/Aktie in Höhe von EUR 22,86. Der Aktienkurs der BUWOG AG entwickelte sich nach dem Stichtag 31. Jänner 2017 weiterhin positiv.

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

(in EUR indiziert mit Eröffnungskursen 29. Jänner 2016)



AKTIONÄRSSTRUKTUR

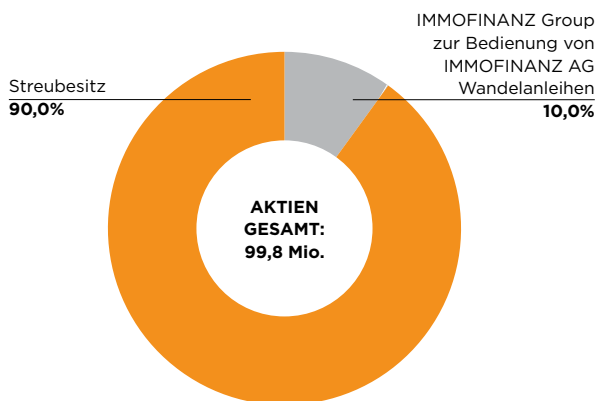
Zum Stichtag 31. Jänner 2017 betrug der Anteil des größten Aktionärs IMMOFINANZ AG an der BUWOG AG noch rund 10,0% der zu diesem Zeitpunkt 99.773.479 ausgegebenen Aktien. 90% der BUWOG-Aktien befanden sich zu diesem Stichtag im Streubesitz. Aktuell (Stand März 2017) befinden sich nach einem weiteren Placement von rund 4,5 Mio. BUWOG Aktien durch die IMMOFINANZ AG rund 95% der BUWOG-Aktien im Streubesitz. Die verbliebenen von der IMMOFINANZ AG gehaltenen rund 4,7 Mio. Aktien dienen der Bedienung der durch die IMMOFINANZ AG begebenen Wandelanleihen. Die nicht von der IMMOFINANZ AG gehaltenen rund 95 Mio. Aktien verteilen sich größtenteils auf internationale und nationale 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 rund 4,5 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 4,5 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 95% auf 100% erhöhen würde. Eine Verwässerung bestehender BUWOG-Aktionäre aus diesen Anleihen droht nicht.

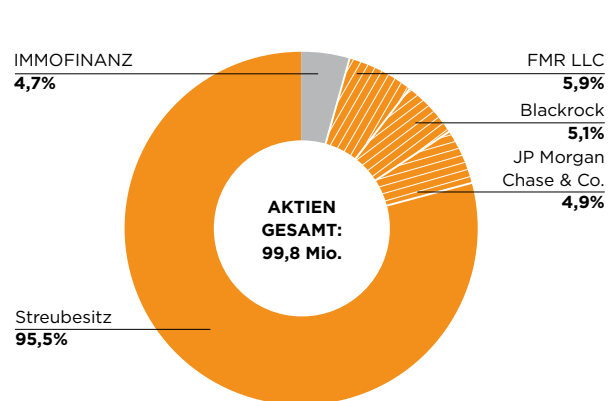
Zu den Kerndaten und weiteren Informationen zu den Wandelschuldverschreibungen verweisen wir auf die Website der IMMOFINANZ AG, die unter www.immofinanz.com (Rubrik Investor Relations) erreicht werden kann. Alle Stimmrechtsmitteilungen werden zeitgerecht unter www.buwog.com veröffentlicht.

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 Begebungszeitpunkt letzten bekannt gegebenen EPRA NAV pro Aktie liegt. Der Wandlungspreis beträgt damit aktuell EUR 31,40. Aufgrund der erzielten Nullkups werden keine Zinszahlungen erfolgen. Damit ist dies die erste Wandelschuldverschreibung eines Immobilienunternehmens im deutschsprachigen Raum, die jemals einen Nullkupon erzielte. 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 im Sinne der am 27. Oktober 2016 bekannt gegebenen Refinanzierungsmaßnahmen. Im Rahmen dieser Maßnahmen 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 acht Jahren ab. Das Closing erfolgte im Jänner 2017. Damit werden die Zinskosten um rund EUR 4 Mio. p.a. reduziert. Einen zusätzlichen Cashflow-Beitrag von mehr als EUR 13 Mio. p.a. erhält die Gesellschaft aus der Ersparnis der laufenden Tilgung.

AKTIONÄRSSTRUKTUR ZUM 31. JÄNNER 2017



AKTIONÄRSSTRUKTUR IM MÄRZ 2017



AKTUELLE 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 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 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. Jänner 2017 einer Rendite in Höhe von rund 3,0% des EPRA Net Asset Values der Gesellschaft und einer Rendite in Höhe von 3,1% auf den Schlusskurs der Aktie am 31. Jänner 2017 in Höhe von EUR 22,08. Damit ist die BUWOG-Aktie eine der renditestärksten Immobilienaktien Europas und bietet ihren Aktionären zudem Wachstumspotenzial durch mögliche Wertsteigerungen im Portfolio sowie durch zunehmende Erträge insbesondere aus dem Geschäftsbereich Property Development.

FINANZKALENDER

27. – 28. März 2017	Raiffeisen Centrobank Institutional Investor Conference, Zürich
23. Mai 2017	Berenberg USA Conference, New York
22. Juni 2017	Morgan Stanley - Europe & EEMEA Property Conference, London
22. Juni 2017	Deutsche Bank - dbAccess Berlin Conference, Berlin
31. August 2017	Veröffentlichung Ergebnisse des Geschäftsjahres 2016/17
28. September 2017	Veröffentlichung Ergebnisse Q1 2017/18
29. September 2017	Société Générale - Pan European Real Estate Conference, London
7. Oktober 2017	Nachweisstichtag Hauptversammlung
17. Oktober 2017	Hauptversammlung, Stadthalle Vienna
19. Oktober 2017	Ex-Dividenden-Tag
20. Oktober 2017	Nachweisstichtag Dividende
23. Oktober 2017	Dividenden-Zahltag
21. Dezember 2017	Veröffentlichung Ergebnisse H1 2017/18
29. März 2018	Veröffentlichung Ergebnisse 9M 2017/18

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	16. Februar 2017	EUR 25,50	Kauf
Bank of America Merrill Lynch	19. September 2016	EUR 26,00	Kauf
Barclays	27. September 2016	EUR 27,20	Übergewichten
Berenberg	9. Jänner 2017	EUR 26,50	Kauf
Deutsche Bank	17. Mai 2016	EUR 23,00	Kauf
Erste Bank	9. März 2017	EUR 26,50	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	13. Februar 2017	EUR 26,70	Kauf
Société Générale	27. Februar 2017	EUR 29,00	Kauf
Victoria Partners	16. Dezember 2016	EUR 23,00-25,50	n.a.

Das durchschnittliche Kursziel der veröffentlichten Research Reports liegt bei EUR 26,58 und damit rund 15% über dem Aktienkurs vom 10. März 2017 (EUR 23,06). 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

DYNAMISCHE ENTWICKLUNG DER WELTWIRTSCHAFT

Die globale Wirtschaftsentwicklung war im Berichtszeitraum insbesondere durch den Abschwung der chinesischen Wirtschaft, die weltweit sinkende Rohstoffnachfrage, den stagnierenden Welthandel sowie die anhaltende Belastung der Volkswirtschaften durch Flüchtlingsströme und den drohenden „Brexit“ geprägt. Für 2017 rechnet die Weltbank jedoch mit einer Belebung der weltweiten Konjunktur, wobei die politischen Ungewissheiten bestehen bleiben und sich negativ auf die wirtschaftliche Entwicklung auswirken könnten.

Dem schwächeren Wachstum in den Schwellenländern steht eine deutlich günstigere Entwicklung in den Industrieländern gegenüber. Nach einem globalen Wirtschaftswachstum von 2,3% im Jahr 2016 prognostiziert die Weltbank für 2017 eine Wachstumsrate von 2,7% und für 2018 von 2,9%. Für die USA wird mit einem beschleunigten Anstieg des BIP um 2,2% in 2017 und 2,1% in 2018 gerechnet (2016: 1,6%). Diese Wachstumsporgnose der Weltbank berücksichtigt jedoch nicht die geplanten Maßnahmen des neuen Präsidenten der USA, deren Umfang und Tragweite noch unsicher sind. Das für die Jahre 2017 und 2018 prognostizierte Wirtschaftswachstum der USA und infolgedessen das Weltwirtschaftswachstum könnten durch die von Donald Trump geplante Reduzierung der Einkommens- und Körperschaftssteuer deutlich höher ausfallen.

WIRTSCHAFTSENTWICKLUNG IN EUROPA VERHALTEN, ABER ROBUST

Laut Berechnungen der Europäischen Kommission im Rahmen der Winterprognose 2017 konnte die Gesamtwirtschaft der 28 EU-Mitgliedsländer im Jahr 2016 im Durchschnitt um 1,9% zulegen und damit ihr verhaltenes Wirtschaftswachstum fortsetzen. Die dabei erstellten Prognosen für 2017 bzw. 2018 gehen von geringfügig abgeschwächten BIP-Steigerungsraten in Höhe von jeweils 1,8% für beide Jahre aus, wobei der Privatkonsum weiterhin die treibende Kraft bleibt. Jedoch wird die steigende Inflation im EU-Schnitt in Höhe von 1,7% in 2017 bzw. 1,4% in 2018 (2016: 0,2%) das Wachstum der Kaufkraft der privaten Haushalte im laufenden sowie im kommenden Jahr in allen EU-Mitgliedsstaaten etwas abschwächen. Die weiterhin steigenden Beschäftigungszahlen, der Anstieg des Nominallohnwachstums und die niedrigen Fremdfinanzierungskosten – gestützt durch verbesserte Wachstumsaussichten für fortgeschrittene Volkswirtschaften außerhalb der EU – wirken sich auch in Zukunft positiv auf das Wirtschaftswachstum aus. Demgegenüber steht weiterhin politische Ungewissheit in Bezug auf die bevorstehenden Wahlen in einigen EU-Mitgliedstaaten sowie die geplanten politischen Maßnahmen von US-Präsident Donald Trump. Trotz schwieriger Rahmenbedingungen wird 2017 zwar für alle Mitgliedsstaaten ein zunehmendes Wachstum erwartet, doch bestehen deutliche Unterschiede innerhalb der EU.

In den 28 EU-Mitgliedsstaaten wird die Arbeitslosenquote von 8,5% im Jahr 2016 auf voraussichtlich 8,1% in 2017 bzw. 7,8% in 2018 sinken. Die Europäische Kommission prognostiziert für die 28 EU-Mitgliedsländer im Jahr 2017 bzw. 2018 eine Inflationsrate von 1,8% bzw. 1,7% (2016: 0,3%). Die positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt dürfte weiterhin von der günstigeren Konjunkturlage sowie dem gemäßigten Lohnwachstum profitieren und sich daher in moderatem Tempo fortsetzen. 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. Infolgedessen adaptierte die Europäische Zentralbank (EZB) im Sommer 2016 ihre Wachstumsprognose für den Euroraum im Verlauf der nächsten drei Jahre und geht nunmehr von einem um 0,3% bis 0,5% schwächeren Wachstum aus. Zu dieser Ansicht gelangten zwischenzeitlich auch die OECD und der IWF, insoweit sie ihre Prognosen in einem ähnlichen Ausmaß nach unten korrigierten. Im September 2016 passte die EZB jedoch ihre Prognosen zur weiteren konjunkturellen Entwicklung nur noch geringfügig an.

Im Euroraum verzeichnete die Konjunktur 2016 einen BIP-Anstieg um 1,7%. Für 2017 und 2018 rechnet die Europäische Kommission im Rahmen ihrer Winterprognose mit einem weiterhin stabilen Wachstum von

1,6% bzw. 1,8%. 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 9,6% im Jahr 2017 bzw. 9,1% im Jahr 2018 gerechnet wird (2016: 10,0%). Die Inflationsrate im Euroraum prognostiziert die Europäische Kommission mit 1,7% für 2017 bzw. mit 1,4% für 2018. 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 sowie durch robuste Einkommenszuwächse als Folge der Einführung des Mindestlohns über mehr Kaufkraft verfügen, bleibt die Entwicklung der deutschen Konjunktur auf Wachstumskurs. Die Europäische Kommission rechnet in ihrer Winterprognose 2017 mit einem Wirtschaftswachstum von 1,6% im Jahr 2017 bzw. 1,8% im Jahr 2018 (2016: 1,9%). Anfang 2017 zeigte sich die Binnenwirtschaft in Summe jedoch relativ verhalten und das trotz stabiler Arbeitslosigkeit in 2016 von lediglich 4,1% und geringer Inflation von 0,4%. Zum Stichtag sank die Arbeitslosenquote auf 4,1%. Für 2017 und 2018 erwartet die Kommission keine weitere Änderung der Arbeitslosenquote. Die Inflationsrate hingegen wird im Jahr 2017 auf 1,9% ansteigen, bevor sie im Jahr 2018 auf 1,5% sinkt.

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 dritten 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 erwartet die Europäische Kommission im Rahmen ihrer Winterprognose für Österreichs Wirtschaft nach einem Anstieg von 1,5% in 2016 für die Jahre 2017 und 2018 ein robustes Wachstum von jeweils 1,6%. Triebfedern dieser Beschleunigung sind unverändert der öffentliche und private Konsum sowie die Investitionen in Wohnimmobilien. Die Investitionstätigkeit dürfte ebenso an Dynamik gewonnen haben und wird für 2016 mit einem Zuwachs von 3,7% erwartet (2015: +0,7%). Das schwierige wirtschaftliche Umfeld spiegelt sich im österreichischen Außenhandel wider; die Exporte stiegen in den ersten drei Quartalen 2016 um 0,3% und konnten nicht an das starke Wachstum des Vorjahres anknüpfen. Dies resultierte vor allem aus einem Rückgang der Exporte nach Übersee. Die Importe legten in den ersten drei Quartalen 2016 um 0,9% zu. Für das Jahr 2017 werden nur geringe Zuwächse im Außenhandel, also eine Fortsetzung des bestehenden Trends, prognostiziert. Die Auswirkungen des „Brexit“ auf die österreichische Wirtschaft werden demgegenüber als bloß „durchschnittlich“ bzw. überschaubar beurteilt.

Die nach internationalen Standards berechnete Arbeitslosenquote reduzierte sich per Ende Jänner 2017 geringfügig von 5,8% Ende April 2016 auf 5,7%. Für 2017 und 2018 prognostiziert die Europäische Kommission mit dieser Entwicklung im Einklang Arbeitslosenquoten von 6,1% bzw. 6,2%. Gemessen am Verbraucherpreisindex, wird die jährliche Inflationsrate im Jahr 2017 auf 1,8% ansteigen, bevor sie sich 2018 geringfügig auf 1,6% reduzieren wird. Das reale Wachstum der Bruttoinvestitionsquote wird für 2016 bei 3,1% erwartet und wurde vor allem auch durch den Bedarf an Ersatzinvestitionen getragen. Für das Jahr 2017 rechnen Prognosen des IHS mit einer geringeren realen Wachstumsrate in Höhe 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 Wohnheiten 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. 59ff. 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%. Der Federal Reserve Board erhöhte den Zinskorridor (Zielband) von 0,5% bis 0,75% (vorher: 0,25% bis 0,5%).

Die Entwicklungen an den internationalen Aktien-, Devisen- und Finanzmärkten in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2016/17 waren vor allem durch das Ergebnis des „Brexit“-Referendums geprägt, welches im Berichtszeitraum zu kurzfristigen Kursrückgängen führte. Des Weiteren sind die Auswirkungen der geplanten Kapitalmarktmaßnahmen des neuen Präsidenten der USA auf die Aktien-, Devisen- und Finanzmärkte noch unsicher. Die wichtigsten Referenzzinssätze (1-, 3-, 6- und 12-Monats-EURIBOR) entwickelten sich im dritten Quartal des Geschäftsjahres 2016/17 weiter rückläufig. So verminderte sich beispielsweise der 3-Monats-EURIBOR bei den kurzfristigen Laufzeiten im Vergleich zum 31. Jänner 2016 deutlich von -0,162% auf -0,327%.

ENTWICKLUNG DER EUR-SWAP-KURVE

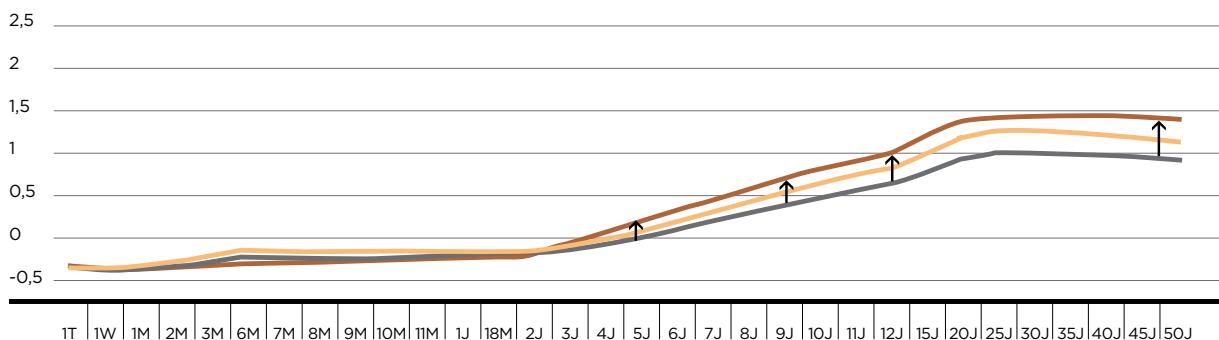
Die Entwicklung der EUR-Swap-Kurve spiegelt sich für die BUWOG Group neben den baren Zinsaufwendungen insbesondere im unbaren Finanzergebnis wider. Eine niedrige EUR-Swap-Kurve hat u.a. günstigere Absicherungen von langfristigen Finanzierungen und variabel verzinslichen Darlehen zur Folge, belastet aber 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 der ersten neun Monate 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 einen Anstieg gegenüber dem 30. April 2016 gekennzeichnet, die im kurzfristigen Bereich nur gering ausfällt. Im langfristigen Bereich ist gegenüber der Entwicklung zum Ende des zweiten Quartals des Geschäftsjahres nun ein wesentlicher Anstieg zu verzeichnen.

Angesichts des defensiven Risikoprofils mit einer langfristigen, ausgewogenen Finanzierungsstruktur und einer durchschnittlichen Laufzeit der Finanzverbindlichkeiten von zwölf Jahren hat der Anstieg der EUR-Swap-Kurve einen positiven Effekt auf das unbare Finanzergebnis. Zu weiteren Details wird auf das Kapitel *Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage* auf Seite 41 verwiesen.

ENTWICKLUNG EUR-SWAP-KURVE

Vergleich 30. April 2016 zu 31. Oktober 2016 und 31. Jänner 2017, in %



- 30. April 2016 - 31. Oktober 2016 - 31. Jänner 2017

Quelle: Bloomberg

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 wie auch moderne Neubauten für den eigenen Immobilienbestand mit Fokus auf Wien, Berlin und 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 hin zum zyklusoptimierten Verkauf von Neubauprojekten und Bestandseinheiten.

Die nachfolgenden Ausführungen nehmen Bezug auf Portfoliowerte zum Stichtag 31. Jänner 2017. 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 Anhangangaben 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 Pipeline-Projekte (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. Jänner 2017 wie folgt auf die Darstellung im Portfoliobericht überleiten:

IMMOBILIENPORTFOLIO

zum 31. Jänner 2017 in EUR Mio.

Langfristiges Vermögen	4.095,3	Immobilienvermögen	4.045,1	Bestandsimmobilien	3.861,8
				Pipeline-Projekte	183,3
		Sonstige Sachanlagen	14,0	Selbst genutzte Immobilien ¹⁾	14,0
		In Bau befindliches Immobilienvermögen	36,1	Bau in Bestand	36,1
Kurzfristiges Vermögen	496,2	Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	138,1	Bestandsimmobilien	138,1
				Pipeline-Projekte	0,0
		Immobilienvermögen	358,1	Entwicklungsprojekte	358,1
Gesamtportfolio BUWOG Group	4.591,5		4.591,5		4.591,5

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

Der Buchwert des Gesamtportfolios der BUWOG Group beträgt zum 31. Jänner 2017 insgesamt EUR 4.591,5 Mio. (EUR 4.142,0 Mio.). Davon entfällt der überwiegende Teil mit EUR 3.999,9 Mio. (EUR 3.716,3 Mio.) oder 87,1% (89,7%) auf Bestandsimmobilien und zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen. Die aktiven Neubau-Entwicklungsprojekte (Immobilienvermögen) weisen einen Buchwert von EUR 358,1 Mio. (EUR 217,3 Mio.) oder 7,8% (5,2%) des Buchwerts des Gesamtportfolios aus. Ein Buchwert in Höhe von EUR 183,3 Mio. (EUR 168,7 Mio.) oder 4,0% (4,1%) entfällt auf die Pipeline-Projekte. Der Buchwert der Neubauten, die unter in Bau befindlichen Immobilienvermögen ausgewiesen und für den BUWOG-Bestand erstellt werden, beträgt EUR 36,1 Mio. (EUR 33,0 Mio.) oder 0,8% (0,8%). Die sonstigen Sachanlagen mit den selbst genutzten Immobilien betragen EUR 14,0 Mio. (EUR 6,7 Mio.) oder 0,3% (0,2%).

IMMOBILIENVERMÖGEN NACH BILANZWERTEN

zum 31. Jänner 2017	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.	Entwicklungsprojekte in EUR Mio.	Immobilienportfolio in EUR Mio.	Anteil
Deutschland	27.056	1.927,1	152,5	0,7	10,7	137,3	2.228,2	48,5%
Österreich	23.656	2.072,8	30,8	13,4	25,4	220,9	2.363,3	51,5%
BUWOG Group	50.712	3.999,9	183,3	14,0	36,1	358,1	4.591,5	100,0%

Angaben erfolgen mit Rundungsdifferenzen

1) Inkl. Betriebs- und Geschäftsausstattung

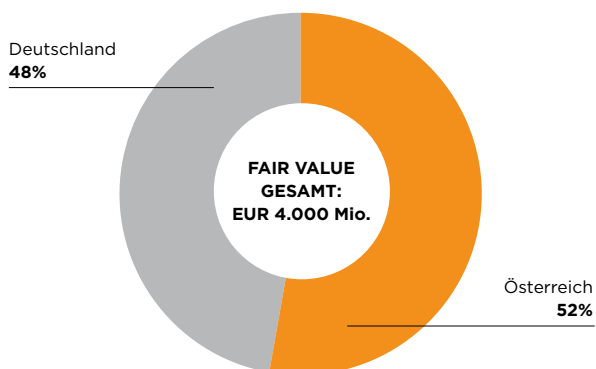
IMMOBILIENVERMÖGEN - BESTANDSIMMOBILIEN (GESCHÄFTSBEREICH ASSET MANAGEMENT)

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. Jänner 2017 insgesamt 50.712 Bestandseinheiten (51.058 Bestandseinheiten), die einen Fair Value in Höhe von EUR 3.999,9 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. Jänner 2017 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. Jänner 2017



Die annualisierte vertragliche Nettokaltmiete der Bestandsimmobilien zum Stichtag 31. Jänner 2017 beträgt inklusive Stellplätze EUR 207,3 Mio. (EUR 201,2 Mio.). Dies entspricht einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von EUR 5,12 pro m² (EUR 4,92 pro m²) und einer Gross Rental Yield (annualisierte Nettokaltmiete in Relation zum Fair Value jeweils zum Stichtag) von 5,2% (5,4%). Der Leerstand wird auf Basis der Gesamtnutzfläche ermittelt und beträgt zum Stichtag 31. Jänner 2017 3,8% (3,4%).

Das Mietwachstum des Gesamtbestands der BUWOG Group beträgt per 31. Jänner 2017 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 4,2%. Das Like-for-like-Mietwachstum im deutschen Bestandsportfolio beträgt 2,9%. Das österreichische Bestandsportfolio weist ein Like-for-like-Mietwachstum von 6,1% 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 turnusmäßigen externen Bewertung des deutschen und des österreichischen Immobilienbestands per 31. Oktober 2016 ergab sich eine erneute zusätzliche Wertentwicklung aus dem Bestandsportfolio der BUWOG Group im dritten Quartal des Geschäftsjahres 2016/17, die insgesamt zu einem ergebniswirksamen Neubewertungsergebnis in Höhe von EUR 277,2 Mio. für die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2016/17 (9M 2015/16: EUR 144,4 Mio.) führte.

PORTFOLIOÜBERSICHT BESTANDSIMMOBILIEN NACH REGIONALEM CLUSTER

zum 31. Jänner 2017	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⁾	Leerstand ⁴⁾
Bundeshauptstädte	11.597	909.759	60	5,73	1.588	1.745	3,8%	3,3%
Wien	6.606	578.056	36	5,39	1.042	1.803	3,4%	4,3%
Berlin	4.991	331.703	25	6,30	545	1.644	4,5%	1,5%
Landeshauptstädte/Großstädte ⁵⁾	19.668	1.269.754	77	5,15	1.301	1.025	5,9%	2,4%
Stadtnahe Regionen ⁶⁾	7.905	554.005	32	4,96	550	993	5,8%	3,8%
Ländliche Regionen	11.542	773.188	39	4,45	561	726	6,9%	6,7%
Gesamt BUWOG Group	50.712	3.506.707	207	5,12	4.000	1.141	5,2%	3,8%
davon Deutschland	27.056	1.684.320	115	5,82	1.927	1.144	6,0%	2,4%
davon Österreich	23.656	1.822.387	92	4,45	2.073	1.137	4,5%	5,1%

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

2) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten von CBRE für deutschen Immobilienbestand und interner Bewertung für österreichischen Immobilienbestand vom 31. Jänner 2017

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 neun 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 9M 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 neun 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 45,5 Mio. (9M 2015/16: EUR 36,9 Mio.) in ihre Immobilienbestände investiert. Dies entspricht im Durchschnitt einer Investition von EUR 12,9 pro m² (9M 2015/16: EUR 10,4 pro m²). Die Investitionen in Instandhaltung betragen EUR 19,2 Mio. (9M 2015/16: EUR 17,1 Mio.) bzw. EUR 5,4 pro m² (9M 2015/16: EUR 4,8 pro m²). Für aktivierungsfähige CAPEX-Maßnahmen wurden EUR 26,3 Mio. (9M 2015/16: EUR 19,8 Mio.) bzw. EUR 7,5 pro m² (9M 2015/16: EUR 5,6 pro m²) investiert. Die CAPEX-Aktivierungsquote beträgt damit rund 58% (9M 2015/16: 54%). 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 Bestandteil 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 neun Monaten des Geschäftsjahres 2016/17 wurden in Österreich und Deutschland 514 Bestandseinheiten (9M 2015/16: 449 Bestandseinheiten) mit Umsatzerlösen von EUR 88,8 Mio. (9M 2015/16: EUR 70,4 Mio.) und mit einer Marge auf den Fair Value von rund 56% (9M 2015/16: rund 58%) verkauft. Der Ergebnisbeitrag zum Recurring FFO beträgt EUR 30,9 Mio. (9M 2015/16: EUR 25,0 Mio.). Im Rahmen der zyklusoptimierten Portfoliobereinigung und -verdichtung wurde im Berichtszeitraum insgesamt eine Bestandseinheit (9M 2015/16: 385 Einheiten) in Wien im Rahmen von Blockverkäufen veräußert. Bei einem erzielten Verkaufserlös im Objekt- und Portfolioverkauf von EUR 0,6 Mio. (9M 2015/16: EUR 26,6 Mio.) ergibt sich eine Marge auf den Fair Value von rund 6% (9M 2015/16: rund 10%). Der Ergebnisbeitrag zum Total FFO beträgt rund TEUR 30 (9M 2015/16: EUR 2,4 Mio.). Die BUWOG Group hat am 7. Dezember 2016 einen Vertrag zum Verkauf von 1.152 Bestandseinheiten in Tirol unterzeichnet (rund 4,8% des österreichischen Portfolios). Die Auswirkungen auf den Ergebnisbeitrag der Blockverkäufe und die Margen werden voraussichtlich nahezu vollständig durch den Nutzen-Lasten-Wechsel der Objekte im vierten Quartal des Geschäftsjahres 2016/17 wirksam.

IMMOBILIENVERMÖGEN - PIPELINE-PROJEKTE (GESCHÄFTSBEREICH PROPERTY DEVELOPMENT)

Die Bilanzposition Immobilienvermögen erfasst neben den Bestandsimmobilien auch Pipeline-Projekte gemäß IAS 40 zum Fair Value. Pipeline-Projekte 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. Jänner 2017 bilanzierten Pipeline-Projekte der BUWOG Group weisen einen Buchwert in Höhe von EUR 183,3 Mio. (EUR 168,7 Mio.) aus.

PIPELINE-PROJEKTE FAIR VALUE

zum 31. Jänner 2017	Property Development Projekte Baubeginn > 6 Monate in EUR Mio.	Property Development Grundstücksreserven in EUR Mio.	Property Development Zur Veräußerung gehaltenes Vermögen in EUR Mio.	Asset Management Grundstücksreserven in EUR Mio.	Gesamt Pipelineprojekte in EUR Mio.	Anteil an Pipelineprojekten
Deutschland	151,8	0,0	0,0	0,7	152,5	83,2%
Österreich	25,2	3,5	0,0	2,1	30,8	16,8%
Summe	177,0	3,5	0,0	2,8	183,3	100,0%

SONSTIGE SACHANLAGEN

Der Buchwert der sonstigen Sachanlagen in Höhe von EUR 14,0 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 5,0 Mio. (EUR 5,4 Mio.) sowie das Sachanlagevermögen in Bau für das zukünftige Kunden- und Verwaltungszentrum der BUWOG Group in Wien mit EUR 7,6 Mio.

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

Unter in Bau befindliches Immobilienvermögen erfolgt der Ausweis von geförderten und frei finanzierten Mieteinheiten in Österreich und Deutschland, die im Rahmen des Property Development 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. Jänner 2017 EUR 36,1 Mio. (EUR 33,0 Mio.). Zum Stichtag befinden sich zwei Neubauprojekte in Wien in Bau: „RIVUS III“ mit insgesamt 181 Einheiten (davon 181 geförderte Mieteinheiten) sowie „RIVUS Quartus“ mit insgesamt 131 Einheiten (davon 100 geförderte Mieteinheiten). In Berlin ist das Neubauprojekt „Ankerviertel“ als Teilprojekt des Gesamtprojekts „52 Grad Nord“ mit 86 frei finanzierten Mieteinheiten in Bau. Im aktuellen Berichtszeitraum wurden in den Projekten „Am Otterweg“ und „Southgate“ in Wien insgesamt 166 geförderte Bestandseinheiten der Wiener Wohnbauinitiative 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. Jänner 2017 konkrete Verkaufspläne, die eine zeitnahe Veräußerung dieser Liegenschaften erwarten lassen. Die Liegenschaften sind zum Stichtag mit einem Buchwert von insgesamt EUR 138,1 Mio. (EUR 0,0 Mio.) innerhalb des Portfolioberichts im Cluster Bestandsimmobilien enthalten. Am 7. Dezember 2016 wurde ein Rahmenvertrag zur Veräußerung des Portfolios Tirol mit 1.152 Bestandseinheiten 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 im Bilanzposten Immobilienvorräte ausgewiesen und nach IAS 2 mit den fortgeführten Herstellungskosten oder den niedrigeren Nettoveräußerungswerten bilanziert. Der Bilanzwert aller Immobilienvorräte beträgt zum Stichtag 31. Jänner 2017 insgesamt EUR 358,1 Mio. (EUR 217,3 Mio.).

IMMOBILIENBEWERTUNG

Die BUWOG Group erstellt ihren Konzern-Zwischenabschluss zum 31. Jänner 2017 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. Jänner 2017 erfolgte aufgrund einer durch steigende Marktmieten und von einer hohen Yield Compression geprägten Marktentwicklung in Deutschland eine außerordentliche Bewertung der deutschen Bestandsimmobilien durch den externen, unabhängigen Gutachter CBRE. Die Bewertung der österreichischen Bestandsimmobilien erfolgte turnusgemäß intern. 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.

ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENVERKEHRSWERTE IN DEN ERSTEN NEUN MONATEN 2016/17

Der Fair Value des Immobilienbestands der BUWOG Group zum 31. Jänner 2017 konnte gemäß Bewertungsgutachten von CBRE im Vergleich zum Fair Value per 30. April 2016 und auch im Vergleich zum 31. Juli 2016 bzw. 31. Oktober 2016 deutlich gesteigert werden. Das Neubewertungsergebnis nach IAS 40 beträgt für die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2016/17 EUR 277,2 Mio. Dabei resultieren EUR 264,0 Mio. aus der Bewertung des deutschen Immobilienbestands und EUR 14,1 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 gehaltenen Immobilienvermögen (Bestandsimmobilien nach IFRS 5) betrug zum Stichtag 31. Jänner 2017 EUR 3.861,8 Mio. und jener der IAS-40-Pipeline-Projekte EUR 183,3 Mio. Für die BUWOG Group resultiert daraus in Summe ein Buchwert des Immobilienvermögens in Höhe von EUR 4.045,1 Mio. Der Fair Value des zur Veräußerung gehaltenen Immobilienvermögens (Bestandsimmobilien IFRS 5) betrug EUR 138,1 Mio., wodurch sich ein Wertansatz der Bestandsimmobilien von EUR 3.999,9 Mio. zum 31. Jänner 2017 ergab.

Die überdurchschnittlich positive Entwicklung des Fair Values im Immobilienbestand Deutschland von EUR 264,0 Mio. ist im Wesentlichen (rund 70%) geprägt durch einen Anstieg 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 resultieren. 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 Wohnimmobilien und einem damit einhergehenden Rückgang der steigenden Yield Compression ist kurzfristig nicht auszugehen. Neben diesen Marktfaktoren trägt die verbesserte Neuvermietung mit einem Anteil von rund 20% zum hohen Neubewertungsergebnis, insbesondere in den Kernregionen der BUWOG Group, bei.

Im österreichischen Immobilienbestand der BUWOG Group resultiert die Steigerung des Fair Values in Höhe von EUR 14,1 Mio. aus der positiven Entwicklung der Eigentumspreise am Immobilienmarkt. Das Neubewertungsergebnis in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2016/17 resultiert im Wesentlichen aus Berlin (EUR 122,3 Mio.), Lübeck (EUR 48,4 Mio.) und Kiel (EUR 33,4 Mio.) sowie im österreichischen Immobilienbestand aus Wien (EUR 14,6 Mio.).

NEUBEWERTUNGSERGEBNIS NACH REGIONEN

zum 31. Jänner 2017	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	137,0	1.588	1.745	5,73	26,3
Wien	14,6	1.042	1.803	5,39	29,1
Berlin	122,3	545	1.644	6,30	22,1
Landeshauptstädte/Großstädte ²⁾	109,3	1.301	1.025	5,15	17,0
Stadtnahe Regionen ³⁾	19,2	550	993	4,96	17,3
Ländliche Regionen	12,6	561	726	4,45	14,6
Gesamt BUWOG Group	278,1	4.000	1.141	5,12	19,3
davon Deutschland	264,0	1.927	1.144	5,82	16,8
davon Österreich	14,1	2.073	1.137	4,45	22,4

In der Tabelle werden Auf- und Abwertungen saldiert dargestellt.

Fair Value sowie Neubewertungsergebnis gemäß Bewertungsgutachten von CBRE für deutschen Immobilienbestand und interner Bewertung für österreichischen Immobilienbestand vom 31. Jänner 2017

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

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2016/17 erfolgten planmäßig diverse (Re-)Finanzierungen von Bestandsimmobilien bzw. erforderliche Verlängerungen von Betriebsmittellinien mit einem Volumen von insgesamt EUR 581,5 Mio.^{*)}. Zu den Veränderungen hinsichtlich Volumen und Verzinsung im Laufe des dritten Quartals wird im folgenden Abschnitt verwiesen. Darüber hinaus konnte im Berichtszeitraum ein Finanzierungsvolumen für Projektentwicklungen in Höhe von insgesamt EUR 117,0 Mio.^{**)} mit einem durchschnittlichen Nominalzinssatz von 1,16% 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 Beitrag zum Recurring FFO weiter verbessern.

REFINANZIERUNG UND NEUSTRUKTURIERUNG KREDITPORTFOLIO

Zum Ende des zweiten Quartals 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 erfolgte mit Ende des dritten Quartals des Geschäftsjahres 2016/17.

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 mit einem Fixzinsdarlehen (EUR 168,6 Mio.) sowie durch Eigenkapital (rund EUR 30,0 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 bestehenden Derivate ergebende, durchschnittlich gewichtete Nominalzinssatz liegt zwischen 1,70% und 1,80%.

Im Vergleich zur Finanzierung durch die zuvor bestehenden Finanzverbindlichkeiten inklusive Wandelschuldverschreibung verbessert sich der gewichtete durchschnittliche Nominalzinssatz gegenüber dem 31. Oktober 2016 von 1,91% auf rund 1,76%.

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, welche die bislang ausgeschüttete Dividende von EUR 0,69 pro Aktie übersteigen. Aus der Platzierung der Wandelschuldverschreibung resultiert ein Zinsvorteil in Höhe von rund 0,26% in Bezug auf die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns.

Die nachfolgende Tabelle fasst die wesentlichen Finanzierungsparameter zum 31. Jänner 2017 zusammen:

FINANZIERUNGSPARAMETER

	Restschuld in EUR Mio.	Anteil	Ø Zinssatz	Ø Laufzeit in Jahren
Bankverbindlichkeiten	1.588	68%	2,16%	11,5
davon Österreich	780	33%	2,25%	16,2
davon Deutschland	808	34%	2,09%	7,0
Gebietskörperschaften	464	20%	1,53%	18,7
davon Österreich	449	19%	1,56%	19,3
davon Deutschland	15	1%	0,69%	0,5
Wandelschuldverschreibung	300	13%	0,00%	4,6
Gesamt	2.352	100%	1,76%	12,0

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

^{*)} Davon außerordentliche Finanzierungen im Rahmen der Neustrukturierung in Höhe von EUR 550 Mio.
^{**)} Zum 31. Jänner 2017 sind EUR 53,2 Mio. gemäß Baufortschritt noch nicht ausgezahlt.

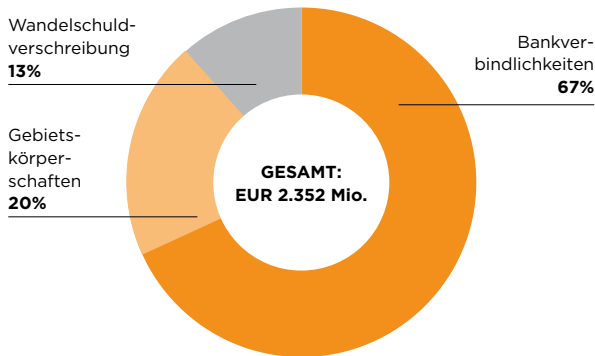
FINANZIERUNGSSTRUKTUR

Die Finanzverbindlichkeiten der BUWOG Group bestehen aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften bzw. Förderbanken und Verbindlichkeiten aus der begebenen Wandelschuldverschreibung. Die ausschließlich in Euro notierende nominale Restschuld der Finanzverbindlichkeiten der BUWOG Group beträgt zum 31. Jänner 2017 rund EUR 2.352 Mio. Bei einem Fair Value (entspricht zugleich dem Buchwert) von EUR 2.306 Mio. ergibt sich nach Berichtigung liquider Mittel im Verhältnis zum Buchwert des Gesamtportfolios ein LTV in Höhe von 44,7% (IFRS). Weitere Einzelheiten zur LTV-Ermittlung sind dem Abschnitt *Loan to Value* auf den Seiten 46f zu entnehmen.

Zum Stichtag 31. Jänner 2017 sind 26% (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. Jänner 2017

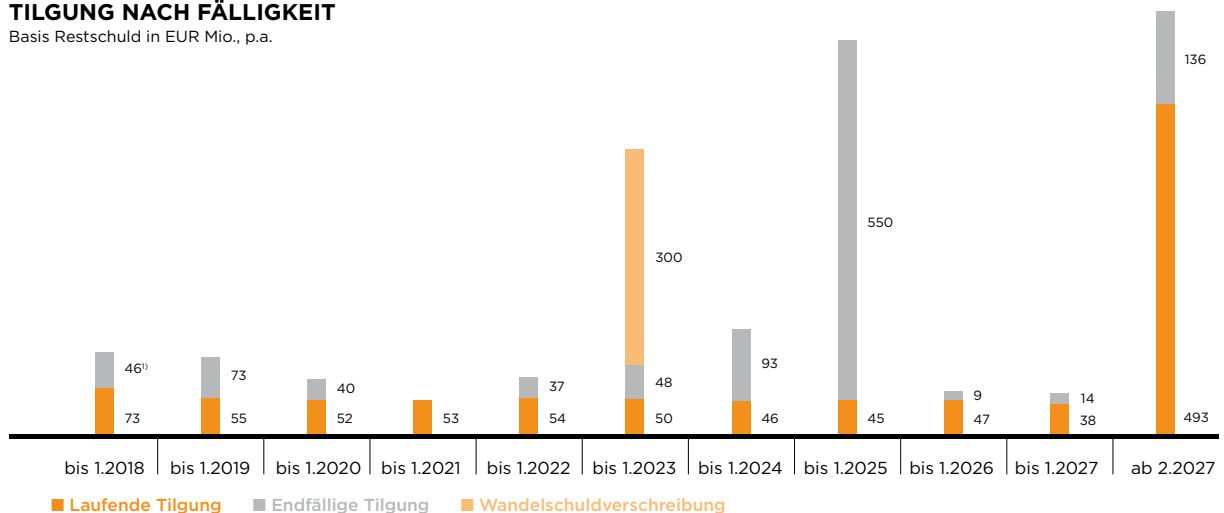


TILGUNGSSTRUKTUR

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 zwölf Jahre und die durchschnittliche Laufzeit der Zinsbindung 9,8 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.



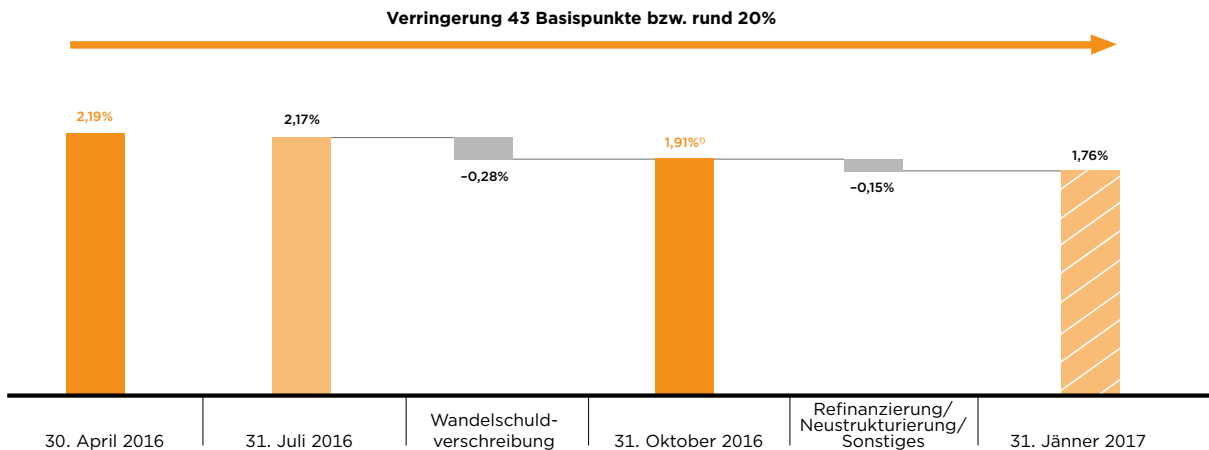
Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

1) Davon sind EUR 18 Mio. bereits durch die Refinanzierung des Kreditportfolios und Eigenkapital sichergestellt.

VERZINSUNGSSTRUKTUR

Entsprechend der langfristig ausgerichteten Finanzierungsstruktur sind die abgeschlossenen Finanzierungsverträge zum Stichtag 31. Jänner 2017 zu rund 87% über Festzinsvereinbarungen bzw. mit Zinsswaps gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert. Der gewichtete durchschnittliche Nominalzinssatz zu diesem Stichtag beträgt 1,76%.

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 neun Monate des Geschäftsjahres 2016/17 bzw. den Bilanzstichtag 31. Jänner 2017. 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.	9M 2016/17	9M 2015/16 ¹⁾	Veränderung
NOI aus Asset Management	114,1	112,4	1,5%
NOI aus Property Sales ²⁾	38,6	27,3	41,0%
NOI aus Property Development ³⁾	7,5	-0,2	>100,0%
Sonstige betriebliche Erträge	2,7	6,7	-60,3%
Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-27,9	-24,6	-13,6%
Operatives Ergebnis	134,9	121,7	10,9%
Sonstiges Bewertungsergebnis	277,2	130,9	>100,0%
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	412,1	252,6	63,2%
Finanzergebnis	-47,9	-45,4	>-100%
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	364,3	207,2	75,8%
Konzernergebnis	292,3	163,5	78,8%
Konzernergebnis je Aktie⁴⁾ in EUR	2,87	1,63	76,5%

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

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

2) Inklusive Anpassung IFRS 5 EUR 7,6 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: 99.614.059 Aktien

Asset Management. Das NOI aus Asset Management konnte gegenüber dem Vorjahreszeitraum erfolgreich um 1,5% von EUR 112,4 Mio. auf EUR 114,1 Mio. gesteigert werden. Für den Berichtszeitraum entspricht dies einer NOI-Marge von 73,3% (75,7%). Gekennzeichnet ist diese Verbesserung durch eine höhere monatliche Nettokaltmiete pro m², die infolge des deutlichen Like-for-like-Mietwachstums von 4,2% in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2016/17 von EUR 4,92 pro m² auf nunmehr EUR 5,12 pro m² anstieg. Die Erträge aus dem Geschäftsbereich Asset Management resultieren aus Nettokaltmieten für Wohnimmobilien in Höhe von EUR 144,6 Mio. (EUR 139,8 Mio.) und sonstigen Mieterträgen von EUR 10,8 Mio. (EUR 8,7 Mio.). Diese beiden Positionen ergeben die Ergebniskennzahl Nettokaltmiete und damit den Umsatzbeitrag des Geschäftsbereichs Asset Management zu den Gesamtumsatzerlösen. Des Weiteren bestehen die Erträge des Bereichs Asset Management aus an Mieter weiterverrechneten Betriebskosten, Fremdverwaltungserlösen sowie Erlösen aus der Verwaltung des eigenen Bestands in Österreich in Gesamthöhe von EUR 82,4 Mio. (EUR 80,8 Mio.) und sonstigen Umsatzerlösen in Höhe von EUR 0,2 Mio. (EUR 0,1 Mio.). Diesen Umsätzen stehen Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen (davon Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von EUR 19,2 Mio.) in Höhe von EUR 42,6 Mio. (EUR 38,2 Mio.) und Aufwendungen für Betriebskosten und Fremdverwaltungen in Höhe von EUR 81,3 Mio. (EUR 78,8 Mio.) gegenüber. Der Rückgang der NOI-Marge aus Asset Management von 75,7% (73,3%) ist im Wesentlichen auf Sondereffekte aus Schadensfällen bei Bestandsimmobilien zurückzuführen.

ÜBERSICHT ASSET MANAGEMENT

in EUR Mio.	9M 2016/17	9M 2015/16 ¹⁾	Veränderung
Mieterlöse Wohnen	144,6	139,8	3,5%
Sonstige Mieterträge	10,8	8,7	24,3%
Mieterlöse	155,4	148,5	4,7%
Weiterverrechnete Betriebskosten und Fremdverwaltungserlöse	82,4	80,8	2,0%
Sonstige Umsatzerlöse	0,2	0,1	49,0%
Umsatzerlöse	238,0	229,4	3,8%
NOI aus Asset Management	114,1	112,4	1,5%
NOI-Marge Asset Management	73,3%	75,7%	-2,4 PP

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

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

Property Sales. In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2016/17 konnte im Geschäftsbereich Property Sales ein NOI in Höhe von EUR 38,6 Mio. (EUR 27,3 Mio.) erzielt werden. Unter Berücksichtigung des IFRS-5-Bewertungsergebnisses (im Wesentlichen Tirol) beträgt das NOI im Geschäftsbereich Property Sales EUR 30,9 Mio. (EUR 27,3 Mio.). Das Ergebnis ist geprägt durch den Einzelwohnungsverkauf von 514 Einheiten mit einer Marge auf den Fair Value von rund 56%. 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 dem im Dezember 2016 unterzeichneten Rahmenvertrag zum Portfolioverkauf Tirol werden mit Beginn des vierten Quartals des Geschäftsjahres 2016/17 wirksam.

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

	9M 2016/17	9M 2015/16	Veränderung
Verkauf von Bestandseinheiten	515	834	-38,2%
davon Einzelwohnungsverkauf	514	449	14,5%
davon Blockverkauf	1	385	-99,7%
NOI Property Sales in EUR Mio.	38,6	27,3	41,0%
Anpassung IFRS 5 aktuelles Jahr	-7,6	0,0	>-100%
NOI Property Sales in EUR Mio. bereinigt	30,9	27,3	13,3%
davon Einzelwohnungsverkauf in EUR Mio.	30,9	25,0	23,6%
davon Blockverkauf in EUR Mio.	0,0	2,3	-98,7%
NOI-Marge Property Sales auf den Fair Value bereinigt	56%	41%	14,7 PP
Marge auf den Fair Value - Einzelwohnungsverkauf	56%	58%	-2,4 PP
Marge auf den Fair Value - Blockverkauf	6%	10%	-3,8 PP

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

Property Development. Der Geschäftsbereich Property Development, der die BUWOG Group maßgeblich von ihren Mitbewerbern unterscheidet, konnte erfolgreich intensiviert werden. So konnte die Development-Pipeline auf 10.531 Einheiten mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 3.107 Mio. ausgebaut werden. Zum Stichtag befinden sich insgesamt 1.649 Einheiten in Bau, was einer Steigerung von rund 70% gegenüber dem 30. April 2016 entspricht.

Der Geschäftsbereich Property Development erzielte in den ersten neun Monaten 2016/17 ein operatives Ergebnis von EUR 7,5 Mio. (EUR -0,2 Mio.). Das NOI Property Development bereinigt beträgt nach Bereinigung des beizulegenden Zeitwerts EUR 6,8 Mio. (EUR -0,7 Mio.). Dabei konnten insgesamt 205 (122) 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

	9M 2016/17	9M 2015/16	Veränderung
Verkaufte und übergebene Einheiten	205	122	68,0%
davon Deutschland	119	82	45,1%
davon Österreich	86	40	>100,0%
Umsätze Property Development in EUR Mio.	76,8	38,7	98,3%
davon Deutschland in EUR Mio.	47,2	25,5	85,0%
davon Österreich in EUR Mio.	29,6	13,2	>100,0%
NOI Property Development in EUR Mio.	7,5	-0,2	>100,0%
Anpassung auf den beizulegenden Zeitwert von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-0,7	-0,5	-37,3%
NOI Property Development bereinigt in EUR Mio.	6,8	-0,7	>100,0%
davon Deutschland in EUR Mio.	3,4	-1,5	>100,0%
davon Österreich in EUR Mio.	3,4	0,9	>100,0%
NOI-Marge Property Development bereinigt	8,9%	-1,8%	10,7 PP
davon Deutschland	7,2%	-6,0%	13,2 PP
davon Österreich	11,6%	6,4%	5,2 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 5,1 Mio. Die den Geschäftsbereichen **nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen** betragen zum Stichtag EUR 27,9 Mio. (EUR 24,2 Mio.). Diese umfassen im Wesentlichen den Personalaufwand in Höhe von EUR 10,6 Mio. (EUR 10,1 Mio.), Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen in Höhe von EUR 4,9 Mio. (EUR 4,8 Mio.) sowie EDV- und Kommunikationsaufwendungen in Höhe von EUR 4,4 Mio. (EUR 2,5 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 134,9 Mio. (EUR 121,7 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 128,9 Mio. (EUR 120,9 Mio.).

EBITDA

in EUR Mio.	9M 2016/17	9M 2015/16 ¹⁾	Veränderung
Operatives Ergebnis	134,9	121,7	10,9%
Zu-/Abschreibung	2,3	0,3	>100,0%
Anpassung auf den beizulegenden Zeitwert von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-0,7	-0,5	-37,3%
Anpassung IFRS 5 aktuelles Jahr	-7,6	-0,6	>-100,0%
EBITDA²⁾	128,9	120,9	6,6%
EBITDA Asset Management	94,7	97,2	-2,6%
EBITDA Property Sales²⁾	30,3	26,9	12,9%
davon Einzelwohnungsverkauf	30,4	24,6	23,6%
davon Blockverkauf	-0,1	2,3	>-100,0%
EBITDA Property Development	3,9	-3,2	>100,0%

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 277,2 Mio. (EUR 144,4 Mio.) beinhaltet im Wesentlichen die Anpassungen auf den beizulegenden Zeitwert jener Immobilien, die in der Bilanz im Immobilienvermögen dargestellt sind. Zum 31. Jänner 2017 erfolgte die Bewertung des deutschen Immobilienvermögens durch den externen, unabhängigen Gutachter CBRE. Die Bewertung des österreichischen Immobilienvermögens erfolgte zum 31. Jänner 2017 im Rahmen einer internen Bewertung. Zu weiteren Details verweisen wir auf das Kapitel 5.4 *Neubewertung von Immobilienvermögen* im Anhang des Konzern-Zwischenabschlusses.

Das **Finanzergebnis** in Höhe von EUR -47,9 Mio. (EUR -45,4 Mio.) beinhaltet neben den baren Finanzierungsaufwendungen von EUR -34,2 Mio. (EUR -32,8 Mio.) im Wesentlichen das unbare Ergebnis aus der erfolgswirksamen Fair-Value-Bewertung der Derivate von EUR 6,3 Mio. (EUR -3,3 Mio.) sowie den Finanzverbindlichkeiten in Höhe von EUR -7,6 Mio. (EUR -3,6 Mio.). Das negative unbare Finanzergebnis ist geprägt durch den Anstieg der EUR-Swap-Kurve in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 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 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 die ersten neun Monate 2016/17 EUR 85,4 Mio. Der Anstieg des Recurring FFO um 13,7% ist auf die positive Entwicklung in allen Geschäftsbereichen zurückzuführen.

FFO

in EUR Mio.	9M 2016/17	9M 2015/16 ¹⁾	Veränderung
Konzernergebnis	292,3	163,5	78,8%
Ergebnis aus Property Sales	-38,6	-27,3	-41,3%
Übriges Finanzergebnis ²⁾	11,2	11,8	-4,8%
Neubewertung von Immobilienvermögen ³⁾	-277,9	-144,9	-91,7%
Zu-/Abschreibung	2,3	0,3	>100,0%
Latente Steuern	58,9	33,0	78,5%
Sonstiges ⁴⁾	6,2	13,7	-54,4%
FFO	54,5	50,1	8,7%
Ergebnis Einzelwohnungsverkauf	30,9	25,0	23,6%
Recurring FFO	85,4	75,1	13,7%
Ergebnis Blockverkauf ⁵⁾	0,0	2,3	-98,7%
Total FFO	85,4	77,4	10,3%
Recurring FFO je Aktie in EUR unverwässert ⁶⁾	0,86	0,75	13,5%
Total FFO je Aktie in EUR unverwässert ⁶⁾	0,86	0,78	10,2%
Recurring FFO	85,4	75,1	13,7%
CAPEX	-26,3	-19,8	-32,6%
AFFO	59,1	55,3	6,9%

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

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

2) Im Vorjahr wurden in dieser Position Kreditnebenkosten in Höhe von EUR 0,2 Mio. bereinigt

3) Enthält das Neubewertungsergebnis des Immobilienvermögens EUR 277,9 Mio. (EUR 144,9 Mio.) und die Bewertung des im Bau befindlichen Immobilienvermögens EUR 0,7 Mio.

4) Beinhaltet unter anderem Reorganisationsaufwendungen und Personalaufwendungen einmaliger Sonderprojekte EUR +7,0 Mio. Zudem ist hier die einmalige Rückvergütung von sonstigen Aufwendungen aus Vorperioden in Höhe von EUR -0,5 Mio. enthalten. Im Vorjahr wurden in dieser Position unter anderem der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag aus dem einmaligen Effekt aus dem Inkrafttreten der WGG-Novelle, vereinnahmte Erträge aus Haftungsprovisionen und der Rückvergütung von Grunderwerbsteuer und Sonderprojekte aus der konzernweiten Einführung eines ERP-Systems sowie Erträge aus ausgebuchten Verbindlichkeiten bereinigt. Erträge aus Versicherungsvergütungen wurden im Vorjahr nicht berücksichtigt.

5) Exkl. Bewertungseffekt von zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen in Höhe von EUR 7,6 Mio. (EUR 0,0 Mio.)

6) Basis 99.773.479 Aktien (99.614.059 Aktien) gewichtet und unter Berücksichtigung Minderheiten: Recurring FFO EUR 0,80 (EUR 0,74), Total FFO EUR 0,80 (EUR 0,76)

Im übrigen Finanzergebnis werden das sonstige Finanzergebnis in Höhe von EUR -9,4 Mio. (EUR -10,2 Mio.), das Ergebnis aus zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzverbindlichkeiten in Höhe von EUR -2,0 Mio. (EUR -1,7 Mio.), das Ergebnis aus zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten in Höhe von EUR 0,4 Mio. (EUR 0,3 Mio.), zahlungswirksame Darlehensnebenkosten in Höhe von EUR 0,9 Mio. sowie der Zinszuwachs nach der Effektivzinismethode der im Berichtszeitraum gegebenen Wandelschuldverschreibung in Höhe von EUR -1,1 Mio. (EUR 0,0) des sich so ergebenden Gesamtbeitrags in Höhe von EUR -11,2 Mio. (EUR -11,8 Mio.) bereinigt.

Die Position Zu-/Abschreibung enthält die Abschreibungen auf Sachanlagevermögen und immateriellen Vermögen in Höhe von EUR 1,8 Mio. (EUR 1,3 Mio.) sowie Aufwendungen aus der Bewertung von Immobilienwerten in Höhe von EUR 0,5 Mio. (EUR -1,0 Mio.).

In der Position „Sonstiges“ sind einmalige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen aus Reorganisationsaufwendungen in Höhe von EUR 5,3 Mio. (EUR 4,1 Mio.) enthalten. Des Weiteren werden in dieser Position Personalaufwendungen in Höhe von EUR 1,7 Mio. (EUR 0,9 Mio.) für einmalige Sonderprojekte und Reorganisation bereinigt. Zusätzlich enthält diese Position Effekte aus Aufwendungen für anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen in Höhe von EUR 0,1 Mio. (EUR 0,4 Mio.), Erträge aus Rückvergütung sonstiger Aufwendungen aus Vorperioden in Höhe von EUR 0,5 Mio. (EUR 0,0 Mio.) und Erträge aus Versicherungsvergütungen EUR 0,4 Mio. (EUR 0,3 Mio.). Im Vorjahr waren in dieser Position zusätzlich der Ergebnis- und Verbesserungsertrag aus dem einmaligen Effekt aus dem Inkrafttreten der WGG-Novelle in Höhe von EUR 13,6 Mio. sowie Erträge aus der Rückzahlung der Grunderwerbsteuer in Höhe von 2,0 Mio., Haftungsprovisionen in Höhe von EUR 3,1 Mio. und Erträge aus ausgebuchten Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 0,2 Mio. enthalten.

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. Jänner 2017	30. April 2016	Veränderung
Immobilienvermögen	4.045,1	3.885,0	4,1%
In Bau befindliches Immobilienvermögen	36,1	33,0	9,5%
Sonstige Sachanlagen	14,0	6,7	>100,0%
Immaterielle Vermögenswerte	10,0	9,4	5,6%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	135,5	181,9	-25,5%
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	17,6	19,6	-10,2%
Latente Steueransprüche	0,5	5,4	-91,0%
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	138,1	0,0	n.a.
Steuererstattungsansprüche	3,6	3,3	9,3%
Immobilienvorräte	358,1	217,3	64,8%
Liquide Mittel	263,4	82,5	>100,0%
AKTIVA	5.022,0	4.444,1	13,0%
Eigenkapital	1.921,8	1.700,0	13,0%
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibung	287,3	0,0	n.a.
Finanzverbindlichkeiten	2.019,1	2.052,7	-1,6%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	497,8	422,9	17,7%
Steuerschulden	18,1	47,6	-61,9%
Rückstellungen	14,3	13,2	8,4%
Latente Steuerschulden	261,8	207,8	26,0%
Zur Veräußerung bestimmte Verbindlichkeiten	1,7	0,0	n.a.
PASSIVA	5.022,0	4.444,1	13,0%

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. Jänner 2017	30. April 2016	Veränderung
Eigenkapital vor nicht beherrschenden Anteilen	1.903,7	1.685,9	12,9%
Firmenwerte	-5,6	-5,6	0,0%
Immobilienvorräte (Buchwert) ¹⁾	-358,1	-217,3	-64,8%
Immobilienvorräte (Zeitwert)	385,3	250,5	53,8%
Selbstgenutztes Gebäude (Buchwert)	-12,7	-5,4	-132,7%
Selbstgenutztes Gebäude (Zeitwert)	18,4	10,3	78,6%
Positiver Marktwert derivativer Finanzinstrumente	0,0	0,0	-
Negativer Marktwert derivativer Finanzinstrumente	61,6	67,9	-9,3%
Aktive latente Steuern auf Immobilienvermögen	-0,4	-0,4	8,0%
Passive latente Steuern auf Immobilienvermögen bereinigt ²⁾	307,1	249,9	22,9%
Latente Steuern Immobilienvorräte	-7,0	-9,3	24,8%
Latente Steuern derivative Finanzinstrumente	-11,1	-13,3	16,2%
EPRA NAV unverwässert (Stichtag)	2.281,2	2.013,2	13,3%
Gesamtnutzfläche	3.506.707	3.532.273	-0,7%
EPRA NAV in EUR je m²	650,5	569,9	14,1%
EPRA NAV unverwässert (Stichtag)	2.281,2	2.013,2	13,3%
Ausgegebene Aktien zum Stichtag (exkl. eigene Aktien)	99.773.479	99.773.479	0,0%
EPRA NAV je Aktie in EUR unverwässert (Stichtag)	22,86	20,18	13,3%

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 von EUR 271 Mio. (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 44,7% 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. Jänner 2017	30. April 2016	Veränderung
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	1.887,6	1.947,0	-3,1%
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	131,5	105,7	24,5%
Zur Veräußerung bestimmte Finanzierungen	1,7	0,0	n.a.
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen	287,3	0,0	n.a.
Finanzverbindlichkeiten	2.308,2	2.052,7	12,4%
Liquide Mittel	-263,4	-82,5	>-100,0%
Netto-Finanzverbindlichkeiten	2.044,8	1.970,1	3,8%
Immobilienvermögen	4.045,1	3.885,0	4,1%
In Bau befindliches Immobilienvermögen	36,1	33,0	9,5%
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	138,1	0,0	n.a.
Immobilienvorräte	358,1	217,3	64,8%
Buchwert Gesamtportfolio	4.577,5	4.135,3	10,7%
Loan to Value Ratio	44,7%	47,6%	-2,9 PP

FINANZLAGE

GELDFLUSSRECHNUNG

in EUR Mio.	9M 2016/17	9M 2015/16	Veränderung
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	55,2	58,7	-6,0%
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-22,4	20,2	>-100%
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	148,1	-89,4	>100%
Cashflow	180,9	-10,6	>100,0%

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von EUR 55,2 Mio. (EUR 58,7 Mio.) resultiert im Wesentlichen aus dem Ergebnis aus Asset Management und dem Anstieg der erhaltenen Anzahlungen aus Wohnungsverkäufen.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit beträgt EUR -22,4 Mio. (EUR 20,2 Mio.). Der im Vergleich zum Vorjahreszeitraum höhere Mittelabfluss ist vor allem durch Grundstückszukäufe in Österreich und Deutschland begründet und spiegelt die Intensivierung des Geschäftsbereichs Property Development wider.

Der positive Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in der Höhe von EUR 148,1 Mio. (EUR -89,4 Mio.) resultiert im Wesentlichen aus der erfolgreichen Platzierung einer fünfjährigen Wandelanleihe in Höhe von EUR 300 Mio.

PROGNOSEBERICHT

Die BUWOG AG blickt auf operativ erfolgreiche neun Monate 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 einen Beitrag zum Recurring FFO in Höhe von mindestens EUR 13 Mio. für das Geschäftsjahr 2016/17.

Seit dem Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2015/16 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

Am 7. Dezember 2016 hat die BUWOG Group einen Vertrag zum Verkauf von 1.146 Wohnungen mit einer Gesamtnutzfläche von rund 89.000 m² im österreichischen Bundesland Tirol unterzeichnet (rund 4,8% des österreichischen Portfolios). Bis Ende Februar 2017 erfolgte für 30 Objekte aus diesem Portfolio der wirtschaftliche Übergang an den Käufer. Die BUWOG setzt damit ihre strategische Fokussierung in Österreich auf die Bundeshauptstadt Wien fort.

Mit Wirkung vom 6. März 2017 hat Dr. Oliver Schumy, CEO der IMMOFINANZ AG, sein Amt als Mitglied und stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats der BUWOG AG niedergelegt. Mag. Klaus Hübner hat die Position des stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden übernommen.

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	56
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	63
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
6.8.3 Offene Kreditzusagen	74
7. BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN	75
8. EREIGNISSE NACH DEM STICHTAG 31. JÄNNER 2017	75
ERKLÄRUNG DES VORSTANDS	76

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	Anhang	9M 2016/17	9M 2015/16 ¹⁾	Q3 2016/17	Q3 2015/16 ¹⁾
Wohnen		144.621,1	139.793,2	47.311,4	46.497,3
Sonstige Mieterträge		10.795,7	8.684,6	3.678,9	2.854,6
Mieterlöse		155.416,8	148.477,8	50.990,3	49.351,9
Weiterverrechnete Betriebskosten und Fremdverwaltungserlöse		82.422,7	80.813,3	26.272,7	26.025,8
Sonstige Umsatzerlöse		164,9	110,7	102,4	24,8
Umsatzerlöse		238.004,4	229.401,8	77.365,4	75.402,5
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	5.1	-42.589,2	-38.196,0	-15.709,2	-12.017,4
Aufwendungen für Betriebskosten und Fremdverwaltungen		-81.303,1	-78.796,8	-26.037,5	-25.035,0
Ergebnis aus Asset Management		114.112,1	112.409,0	35.618,7	38.350,1
Erlöse aus Immobilienverkäufen		88.807,2	97.053,1	29.917,3	21.257,5
Buchwertabgänge		-88.807,2	-97.053,1	-29.917,3	-21.257,5
Sonstige Aufwendungen aus Immobilienverkäufen		-2.349,3	-3.043,7	-755,3	-1.040,1
Neubewertung von veräußertem Immobilienvermögen	5.4	33.272,7	30.389,8	11.053,3	7.754,0
Neubewertung von zur Veräußerung verfügbarem Immobilienvermögen	5.4	7.633,8	0,0	2.775,7	0,0
Ergebnis aus Property Sales		38.557,2	27.346,1	13.073,7	6.713,9
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten		76.817,5	38.737,0	31.761,5	4.397,3
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte		-58.859,1	-30.949,1	-23.054,6	-3.682,1
Sonstige Aufwendungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten		-5.117,0	-5.533,0	-1.788,1	-2.246,1
Sonstige Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung		-5.999,5	-3.556,6	-1.509,1	-881,1
Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	5.4	684,9	498,8	0,0	0,0
Ergebnis aus veräußertem und zur Veräußerung verfügbarem Immobilienvermögen		0,0	614,5	0,0	0,0
Ergebnis aus Property Development		7.526,8	-188,4	5.409,7	-2.412,0
Sonstige betriebliche Erträge	5.2	2.651,0	6.684,9	876,3	1.451,0
Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	5.3	-27.906,8	-24.555,6	-10.420,8	-8.461,8
Operatives Ergebnis		134.940,3	121.696,0	44.557,6	35.641,2
Neubewertung von Immobilienvermögen	5.4	277.182,6	144.426,3	103.420,5	35.480,7
Erfassung erhaltener Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge		24,9	-13.554,6	0,0	-13.554,6
Sonstiges Bewertungsergebnis		277.207,5	130.871,7	103.420,5	21.926,1
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)		412.147,8	252.567,7	147.978,1	57.567,3
Finanzierungsaufwand		-39.158,1	-35.912,5	-13.475,6	-10.446,8
Finanzierungsertrag		702,7	690,7	232,5	142,4
Sonstiges Finanzergebnis		-9.428,1	-10.193,7	50.285,5	-65.149,9
Finanzergebnis	5.5	-47.883,5	-45.415,5	37.042,4	-75.454,3
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		364.264,3	207.152,2	185.020,5	-17.887,0
Laufende Ertragsteueraufwendungen	5.6	-13.027,3	-10.616,4	-4.642,0	-2.292,7
Latente Steuerabgrenzungen	5.6	-58.931,0	-33.020,2	-34.278,9	6.275,0
Konzernergebnis		292.306,0	163.515,6	146.099,6	-13.904,7
davon entfallen auf:					
Gesellschafter der Muttergesellschaft		286.703,5	162.199,7	143.643,9	-13.636,7
Nicht beherrschende Anteile		5.602,5	1.315,9	2.455,7	-268,0
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	5.7	2,87	1,63	1,44	-0,14
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	5.7	2,77	1,63	1,34	-0,13

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

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in TEUR	9M 2016/17	9M 2015/16	Q3 2016/17	Q3 2015/16
Konzernergebnis	292.306,0	163.515,6	146.099,6	-13.904,7
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	292.306,0	163.515,6	146.099,6	-13.904,7
davon entfallen auf:				
Gesellschafter der Muttergesellschaft	286.703,5	162.199,7	143.643,9	-13.636,7
Nicht beherrschende Anteile	5.602,5	1.315,9	2.455,7	-268,0

KONZERNBILANZ

in TEUR	Anhang	31. Jänner 2017	30. April 2016
Immobilienvermögen	6.1	4.045.145,2	3.885.043,7
In Bau befindliches Immobilienvermögen	6.1	36.083,3	32.964,8
Sonstige Sachanlagen		14.047,7	6.693,6
Immaterielle Vermögenswerte		9.974,7	9.445,7
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	6.2	16.116,7	30.442,8
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		16.639,5	18.377,9
Latente Steueransprüche		483,9	5.386,8
Langfristiges Vermögen		4.138.491,0	3.988.355,3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	6.2	119.348,4	151.458,4
Steuererstattungsansprüche		3.561,0	3.258,1
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		969,6	1.225,4
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	6.3	138.095,9	0,0
Immobilienvorräte		358.127,6	217.253,7
Liquide Mittel		263.391,0	82.540,1
Kurzfristiges Vermögen		883.493,5	455.735,7
AKTIVA		5.021.984,5	4.444.091,0
Grundkapital		99.773,5	99.773,5
Kapitalrücklagen		1.299.639,7	1.299.643,1
Kumuliertes übriges Eigenkapital		-1.010,8	-1.010,8
Erwirtschaftete Ergebnisse		505.337,0	287.477,2
Nicht beherrschende Anteile		1.903.739,4	1.685.883,0
Eigenkapital	6.4	1.921.763,5	1.699.958,8
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen	6.5	287.330,7	0,0
Finanzverbindlichkeiten	6.6	1.887.597,8	1.947.004,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	6.7	123.541,2	122.708,2
Steuerschulden		0,0	81,1
Rückstellungen		6.299,3	6.375,7
Latente Steuerschulden		261.835,2	207.806,2
Langfristige Verbindlichkeiten		2.566.604,2	2.283.975,2
Finanzverbindlichkeiten	6.6	131.505,7	105.657,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	6.7	374.253,7	300.211,3
Steuerschulden		18.140,4	47.476,8
Rückstellungen		7.988,7	6.811,1
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	6.3	1.728,3	0,0
Kurzfristige Verbindlichkeiten		533.616,8	460.157,0
PASSIVA		5.021.984,5	4.444.091,0

KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG

in TEUR	9M 2016/17	9M 2015/16
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	364.264,3	207.152,2
Neubewertung/Abschreibungen/Gewinn aus einem Erwerb zu einem Preis unter dem Marktwert	-314.703,5	-182.665,2
Gewinne/Verluste aus Veräußerung von langfristigem Vermögen	-13,0	135,0
Gewinne/Verluste aus Bewertung zum beizulegenden Zeitwert von Finanzinstrumenten	1.317,9	6.884,9
Erhaltene/Gezahlte Ertragsteuern	-42.747,5	14.151,1
Finanzierungssaldo	38.455,4	35.221,9
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge/Aufwendungen	7.387,6	17.258,3
Cashflow aus dem Ergebnis	53.961,2	98.138,2
Veränderungen bei:		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	-14.738,1	-11.203,2
Immobilienvorräte	-43.700,2	-61.098,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-5.256,5	1.935,4
Rückstellungen	1.101,2	-1.344,3
Erhaltene Anzahlungen aus Wohnungsverkäufen	49.122,8	27.921,8
Andere sonstige Verbindlichkeiten	14.663,5	4.308,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	55.153,9	58.657,9
Erwerb von/Investitionen in Immobilienvermögen inkl. Anzahlungen	-123.404,0	-104.019,8
Erwerb von/Investitionen in in Bau befindliches Immobilienvermögen	-25.882,5	-11.072,1
Erwerb von sonstigen Sachanlagen	-8.082,9	-297,0
Erwerb von immateriellen Vermögensgegenständen	-1.555,5	-1.747,4
Erwerb von sonstigen finanziellen Vermögenswerten	-6,9	0,0
Veräußerung von langfristigem Vermögen	132.995,1	134.364,6
Tilgung von sonstigen finanziellen Vermögenswerten	3.234,9	2.573,7
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen	313,7	367,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-22.388,1	20.169,0
Geldzufluss aus langfristigen Finanzierungen	274.223,9	107.546,6
Geldzufluss aus Kapitalerhöhungen	0,0	520,0
Geldabfluss aus Veränderungen der Beteiligungsquote an Tochterunternehmen	-1.689,8	0,0
Geldzu-/abfluss aus kurzfristigen Finanzierungen	-111.719,6	4.497,2
Geldabfluss aus langfristigen Finanzierungen	-206.540,5	-100.472,8
Geldabfluss aus derivativen Finanzinstrumenten	-11.206,7	-10.358,5
Gezahlte Zinsen und sonstige gezahlte Finanzierungsaufwendungen	-23.001,1	-22.438,9
Gezahlte Dividenden an nicht beherrschende Anteile	-109,9	0,0
Gezahlte Dividenden an Gesellschafter der Muttergesellschaft	-68.843,7	-68.733,3
Geldzufluss aus Wandelschuldverschreibungen	300.000,0	0,0
Geldabfluss aus Wandelschuldverschreibungen	0,0	0,0
Geldabfluss aus Transaktionskosten Wandelschuldverschreibungen	-3.027,5	0,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	148.085,1	-89.439,7
Veränderung des Finanzmittelbestands	180.850,9	-10.612,7
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	82.540,1	149.153,2
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	263.391,0	138.540,5
Veränderung des Finanzmittelbestands	180.850,9	-10.612,7

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	142,1
Strukturveränderungen	0,0	-145,5
Transaktionen mit Eigentümern	0,0	-3,4
Konzernergebnis	0,0	0,0
Sonstiges Ergebnis	0,0	0,0
Gesamtergebnis	0,0	0,0
Stand zum 31. Jänner 2017	99.773,5	1.299.639,7

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	438,5
Kapitalerhöhung	40,0	480,0
Zugang Konsolidierungskreis	0,0	0,0
Transaktionen mit Eigentümern	40,0	918,5
Konzernergebnis	0,0	0,0
Sonstiges Ergebnis	0,0	0,0
Gesamtergebnis	0,0	0,0
Stand zum 31. Jänner 2016	99.653,5	1.298.087,9

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	-109,9	-68.953,6
0,0	0,0	142,1	0,0	142,1
0,0	0,0	-145,5	-1.544,3	-1.689,8
0,0	-68.843,7	-68.847,1	-1.654,2	-70.501,3
0,0	286.703,5	286.703,5	5.602,5	292.306,0
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
0,0	286.703,5	286.703,5	5.602,5	292.306,0
-1.010,8	505.337,0	1.903.739,4	18.024,1	1.921.763,5

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	438,5	0,0	438,5
0,0	0,0	520,0	0,0	520,0
0,0	0,0	0,0	1.534,1	1.534,1
0,0	-68.733,3	-67.774,8	1.534,1	-66.240,7
0,0	162.199,7	162.199,7	1.315,9	163.515,6
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
0,0	162.199,7	162.199,7	1.315,9	163.515,6
-1.296,8	213.418,8	1.609.863,4	11.711,7	1.621.575,1

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. Jänner 2017 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: Fruchtragende 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
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 (22. November 2016)	1. Mai 2018

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

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

Standard	Inhalt	Veröffentlicht durch das IASB	Voraussichtliche Pflicht zur Anwendung für BUWOG
Neue Standards und Interpretationen			
IFRS 14	Regulatorische Abgrenzungsposten	30. Jänner 2014	1. 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
Diverse	Jährliche Verbesserungen an den IFRS - Zyklus 2014 - 2016	8. Dezember 2016	1. Mai 2017/ 1. Mai 2018
IFRIC 22	Transaktionen in fremder Währung und im Voraus gezahlte Gegenleistungen	8. Dezember 2016	1. Mai 2018
IAS 40	Übertragungen von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	8. Dezember 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. Mangels Auswirkung der neuen Aktivierungsrichtlinie auf die primären Wertansätze des Immobilienbestandes (Fair Value gem. IAS 40) unterbleibt eine Anpassung der korrespondierenden Vorjahresbeträge der Bilanz. Die Vorjahresbeträge der Posten in der Gewinn- und Verlustrechnung 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.

Zusätzlich erfolgt ab dem dritten Quartal des Geschäftsjahres 2016/17 ein gesonderter Ausweis der Neubewertung von zur Veräußerung verfügbarem Immobilienvermögen in der Gewinn- und Verlustrechnung, welche bisher gemeinsam mit der Neubewertung von veräußertem Immobilienvermögen ausgewiesen wurde.

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	9M 2015/16		9M 2015/16
	Berichtet	Anpassungen	Angepasst
Ergebnis aus Property Development			
Sonstige Aufwendungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	-4.576,5	-956,5	-5.533,0
Sonstige Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-4.513,1	956,5	-3.556,6
Ergebnis aus Asset Management			
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-47.214,5	9.018,5	-38.196,0
Sonstiges Bewertungsergebnis			
Neubewertung von Immobilienvermögen	153.444,8	-9.018,5	144.426,3

In der Segmentberichterstattung ergaben sich dadurch folgende Änderungen:

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

in TEUR	9M 2015/16		9M 2015/16
	Berichtet	Anpassungen	Angepasst
Segment Deutschland			
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-28.759,1	2.259,8	-26.499,3
Neubewertung von Immobilienvermögen	114.763,8	-2.259,8	112.504,0
Segment Österreich			
Sonstige Aufwendungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	-615,2	-956,5	-1.571,7
Sonstige Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-2.708,7	956,5	-1.752,2
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-18.455,4	6.758,7	-11.696,7
Neubewertung von Immobilienvermögen	38.681,0	-6.758,7	31.922,3

3. KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den Konzern-Zwischenabschluss sind neben der BUWOG AG 38 inländische und 89 ausländische Unternehmen, bei denen die BUWOG Group unmittelbar oder mittelbar über die Mehrheit der Stimmrechte verfügt oder die Möglichkeit zur rechtlichen oder faktischen Beherrschung hat, einbezogen.

3.1 VERÄNDERUNGEN DES KONSOLIDIERUNGSKREISES

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2016/17 haben folgende Änderungen im Konsolidierungskreis der BUWOG Group stattgefunden:

Konsolidierungskreis	Vollkonsolidierung
Stand zum 30. April 2016	122
Erstmals einbezogene Gesellschaften	6
Stand zum 31. Jänner 2017	128

3.2 ERSTKONSOLIDIERUNGEN

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2016/17 wurden folgende Tochterunternehmen erstmalig im Konsolidierungskreis der BUWOG Group berücksichtigt:

Segment	Land	Sitz	Gesellschaft	Anteil am Kapital	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
Österreich	AT	Wien	BUWOG - Rathausstraße GmbH	99,98%	31. Dezember 2016
Deutschland	DE	Berlin	BUWOG - Gartenfeld Development GmbH	100,00%	31. Jänner 2017
Deutschland	DE	Berlin	BUWOG - Gartenfeld Wohnen GmbH	100,00%	31. Jänner 2017

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	Anteil am Kapital vorher	Anteil am Kapital nachher
Strukturveränderungen					
Deutschland	LU	Luxemburg	Indian Ridge Investments S.A.	94,84%	100,00%

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	
	9M 2016/17	9M 2015/16 ¹⁾	9M 2016/17	9M 2015/16 ¹⁾
Wohnen	80.657,2	77.761,9	63.963,9	62.031,3
Sonstige Mieterträge	6.064,4	4.078,6	4.731,3	4.606,0
Mieterlöse	86.721,6	81.840,5	68.695,2	66.637,3
Weiterverrechnete Betriebskosten und Fremdverwaltungserlöse	45.230,7	43.671,8	37.192,0	37.141,5
Sonstige Umsatzerlöse	121,3	57,2	43,6	53,5
Umsatzerlöse	132.073,6	125.569,5	105.930,8	103.832,3
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-26.826,7	-26.499,3	-15.762,5	-11.696,7
Aufwendungen für Betriebskosten und Fremdverwaltungen	-43.765,8	-42.000,7	-37.537,3	-36.796,1
Ergebnis aus Asset Management	61.481,1	57.069,5	52.631,0	55.339,5
Erlöse aus Immobilienverkäufen	1.308,0	1.074,2	87.499,2	95.978,9
Buchwertabgänge	-1.308,0	-1.074,2	-87.499,2	-95.978,9
Sonstige Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-52,8	-57,0	-2.296,5	-2.986,7
Neubewertung von veräußertem Immobilienvermögen	327,1	84,0	32.945,6	30.305,8
Neubewertung von zur Veräußerung verfügbarem Immobilienvermögen	0,0	0,0	7.633,8	0,0
Ergebnis aus Property Sales	274,3	27,0	38.282,9	27.319,1
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	47.225,2	25.521,2	29.592,3	13.215,8
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-38.633,6	-21.294,5	-20.225,5	-9.654,6
Sonstige Aufwendungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	-3.023,0	-3.961,3	-2.094,0	-1.571,7
Sonstige Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-2.166,7	-1.804,4	-3.832,8	-1.752,2
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	3.401,9	-1.539,0	4.124,9	1.350,6
Sonstige betriebliche Erträge	1.252,0	2.788,6	1.301,4	759,2
Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-6.446,3	-6.323,1	-5.211,1	-4.688,9
Operatives Ergebnis	59.963,0	52.023,0	91.129,1	80.079,5
Neubewertung von Immobilienvermögen	262.718,0	112.504,0	14.464,6	31.922,3
Erfassung erhaltener Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge	0,0	0,0	24,9	-13.554,6
Sonstiges Bewertungsergebnis	262.718,0	112.504,0	14.489,5	18.367,7
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	322.681,0	164.527,0	105.618,6	98.447,2
Finanzergebnis				
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)				
Laufende Ertragsteueraufwendungen				
Latente Steuerabgrenzungen				
Konzernergebnis				
Investitionen in langfristiges Segmentvermögen	125.609,8	95.965,3	43.682,0	40.059,8
	31. Jänner 2017	30. April 2016	31. Jänner 2017	30. April 2016
Immobilienvermögen	2.079.580,0	1.752.577,0	1.965.565,2	2.132.466,7
In Bau befindliches Immobilienvermögen	10.712,9	0,0	25.370,4	32.964,8
Sonstige Sachanlagen	692,1	729,4	5.257,0	5.924,5
Langfristiges Segmentvermögen	2.090.985,0	1.753.306,4	1.996.192,6	2.171.356,0
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	0,0	0,0	138.095,9	0,0
Immobilienvorräte	137.260,9	89.770,5	220.866,7	127.483,2
Kurzfristiges Segmentvermögen	137.260,9	89.770,5	358.962,6	127.483,2
Segmentvermögen	2.228.245,9	1.843.076,9	2.355.155,2	2.298.839,2

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

Summe berichtspflichtige Geschäftssegmente		Holding/Überleitung auf den Konzernabschluss		BUWOG Group	
9M 2016/17	9M 2015/16	9M 2016/17	9M 2015/16	9M 2016/17	9M 2015/16 ¹⁾
144.621,1	139.793,2	0,0	0,0	144.621,1	139.793,2
10.795,7	8.684,6	0,0	0,0	10.795,7	8.684,6
155.416,8	148.477,8	0,0	0,0	155.416,8	148.477,8
82.422,7	80.813,3	0,0	0,0	82.422,7	80.813,3
164,9	110,7	0,0	0,0	164,9	110,7
238.004,4	229.401,8	0,0	0,0	238.004,4	229.401,8
-42.589,2	-38.196,0	0,0	0,0	-42.589,2	-38.196,0
-81.303,1	-78.796,8	0,0	0,0	-81.303,1	-78.796,8
114.112,1	112.409,0	0,0	0,0	114.112,1	112.409,0
88.807,2	97.053,1	0,0	0,0	88.807,2	97.053,1
-88.807,2	-97.053,1	0,0	0,0	-88.807,2	-97.053,1
-2.349,3	-3.043,7	0,0	0,0	-2.349,3	-3.043,7
33.272,7	30.389,8	0,0	0,0	33.272,7	30.389,8
7.633,8	0,0	0,0	0,0	7.633,8	0,0
38.557,2	27.346,1	0,0	0,0	38.557,2	27.346,1
76.817,5	38.737,0	0,0	0,0	76.817,5	38.737,0
-58.859,1	-30.949,1	0,0	0,0	-58.859,1	-30.949,1
-5.117,0	-5.533,0	0,0	0,0	-5.117,0	-5.533,0
-5.999,5	-3.556,6	0,0	0,0	-5.999,5	-3.556,6
684,9	498,8	0,0	0,0	684,9	498,8
0,0	614,5	0,0	0,0	0,0	614,5
7.526,8	-188,4	0,0	0,0	7.526,8	-188,4
2.553,4	3.547,8	97,6	3.137,1	2.651,0	6.684,9
-11.657,4	-11.012,0	-16.249,4	-13.543,6	-27.906,8	-24.555,6
151.092,1	132.102,5	-16.151,8	-10.406,5	134.940,3	121.696,0
277.182,6	144.426,3	0,0	0,0	277.182,6	144.426,3
24,9	-13.554,6	0,0	0,0	24,9	-13.554,6
277.207,5	130.871,7	0,0	0,0	277.207,5	130.871,7
428.299,6	262.974,2	-16.151,8	-10.406,5	412.147,8	252.567,7
				-47.883,5	-45.415,5
				364.264,3	207.152,2
				-13.027,3	-10.616,4
				-58.931,0	-33.020,2
				292.306,0	163.515,6
169.291,8	136.025,1	7.969,6	8,2	177.261,4	136.033,3
31. Jänner 2017	30. April 2016	31. Jänner 2017	30. April 2016	31. Jänner 2017	30. April 2016
4.045.145,2	3.885.043,7	0,0	0,0	4.045.145,2	3.885.043,7
36.083,3	32.964,8	0,0	0,0	36.083,3	32.964,8
5.949,1	6.653,9	8.098,6	39,7	14.047,7	6.693,6
4.087.177,6	3.924.662,4	8.098,6	39,7	4.095.276,2	3.924.702,1
138.095,9	0,0	0,0	0,0	138.095,9	0,0
358.127,6	217.253,7	0,0	0,0	358.127,6	217.253,7
496.223,5	217.253,7	0,0	0,0	496.223,5	217.253,7
4.583.401,1	4.141.916,1	8.098,6	39,7	4.591.499,7	4.141.955,8

5. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

5.1 AUFWENDUNGEN AUS DEM IMMOBILIENVERMÖGEN

in TEUR	9M 2016/17	9M 2015/16 ¹⁾
Instandhaltungsaufwendungen	-19.221,2	-17.293,0
Aufwendungen aus Asset Management	-7.431,3	-6.969,8
Hauseigentümergebühren	-5.864,8	-6.472,6
Leerstand	-2.257,9	-2.871,2
Forderungsabschreibung aus Asset Management	-1.744,7	-1.970,7
Sonstiger Aufwand	-6.069,3	-2.618,7
Summe	-42.589,2	-38.196,0

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

5.2 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

in TEUR	9M 2016/17	9M 2015/16
Rückvergütung Grunderwerbsteuer und Umsatzsteuer	184,4	2.012,5
Rückvergütung sonstige Aufwendungen aus Vorperioden	513,0	0,0
Versicherungsvergütungen	393,2	284,3
Haftungsprovision	0,0	3.098,7
Übrige	1.560,4	1.289,4
Summe	2.651,0	6.684,9

In den übrigen sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus ausgebuchten Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 88,5 (9M 2015/16: TEUR 227,9) enthalten.

5.3 SONSTIGE NICHT DIREKT ZURECHENBARE AUFWENDUNGEN

in TEUR	9M 2016/17	9M 2015/16
Personalaufwand	-10.610,2	-10.050,3
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	-4.866,2	-4.789,0
EDV- und Kommunikationsaufwand	-4.368,8	-2.508,3
Werbung und Marketing	-1.715,3	-1.859,0
Abschreibungen	-1.769,2	-1.296,5
Aufwendungen für Bewertungsgutachten	-455,0	-364,4
Haftungsprovisionen im Zusammenhang mit Grundstücksankäufen	0,0	-361,2
Übrige	-4.122,1	-3.326,9
Summe	-27.906,8	-24.555,6

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

Die hier ausgewiesenen Abschreibungen betreffen ausschließlich die nutzungsbedingten Abschreibungen auf sonstige Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte. Die Abschreibungen auf die Immobilienvorräte werden in der Position Sonstige Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung ausgewiesen und betragen in der Berichtsperiode TEUR 530,4 (9M 2015/16: TEUR 221,1), diesen stehen Zuschreibungen in Höhe von TEUR 48,8 (9M 2015/16: TEUR 1.177,6) gegenüber. Die Sonstigen nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen in Höhe von TEUR 27.906,8 (9M 2015/16: TEUR 24.555,6) enthalten Sachkosten in Höhe von EUR 5.309,9 (9M 2015/16: TEUR 4.124,8) und Personalaufwendungen in Höhe von TEUR 1.678,3 (9M 2015/16: TEUR 884,7) für Reorganisationsprojekte.

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	
	9M 2016/17	9M 2015/16 ¹⁾	9M 2016/17	9M 2015/16	9M 2016/17	9M 2015/16
Aufwertung	309.127,6	174.055,1	684,9	561,6	40.906,5	30.524,2
Abwertung	-31.945,0	-29.628,8	0,0	-62,8	0,0	-134,4
Summe	277.182,6	144.426,3	684,9	498,8	40.906,5	30.389,8

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	
	9M 2016/17	9M 2015/16 ¹⁾	9M 2016/17	9M 2015/16	9M 2016/17	9M 2015/16
Deutschland	267.192,8	114.631,6	0,0	0,0	327,1	84,0
Österreich	41.934,8	59.423,5	684,9	561,6	40.579,4	30.440,2
Summe	309.127,6	174.055,1	684,9	561,6	40.906,5	30.524,2

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	
	9M 2016/17	9M 2015/16 ¹⁾	9M 2016/17	9M 2015/16	9M 2016/17	9M 2015/16
Deutschland	-4.474,8	-2.127,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Österreich	-27.470,2	-27.501,2	0,0	-62,8	0,0	-134,4
Summe	-31.945,0	-29.628,8	0,0	-62,8	0,0	-134,4

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

Zum 31. Jänner 2017 erfolgte eine außerordentliche Bewertung der deutschen Bestandsimmobilien durch den externen, unabhängigen Gutachter CBRE. Das Neubewertungsergebnis des deutschen Bestands im dritten Quartal des Geschäftsjahres 2016/17 ist im Wesentlichen durch einen Anstieg der Marktmieten sowie eine hohe Yield Compression – mit überproportional steigenden Kaufpreisen für Zinshäuser und Portfolios in Relation zu den Mietsteigerungen – in den Kernstandorten im deutschen Immobilienbestand der BUWOG Group geprägt. Das Neubewertungsergebnis des österreichischen Bestands im dritten Quartal des Geschäftsjahres 2016/17 wurde intern ermittelt und basiert im Wesentlichen auf angepassten Verkaufspreispotenzialen.

5.5 FINANZERGEBNIS

in TEUR	9M 2016/17	9M 2015/16
Barer Finanzierungsaufwand	-34.207,8	-32.797,4
Kurzfristige Zinsabgrenzungen	-1.847,1	-1.402,4
Ergebnis aus zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzverbindlichkeiten	-2.036,3	-1.666,8
Wandelschuldverschreibungen – Zinszuwachs nach der Effektivzinismethode	-1.059,4	0,0
Sonstiger unbarer Finanzierungsaufwand	-7,5	-45,9
Finanzierungsaufwand	-39.158,1	-35.912,5
Barer Finanzierungsertrag	313,7	366,9
Kurzfristige Zinsabgrenzungen	-1,2	-4,2
Ergebnis aus zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten sonstigen finanziellen Vermögenswerten	390,2	328,0
Finanzierungsertrag	702,7	690,7
Bewertungsergebnis derivativer Finanzinstrumente:	6.287,2	-3.263,1
Zinsswaps	10.997,8	-3.263,1
Eingebettete Derivate der Wandelschuldverschreibungen	-4.710,6	0,0
Bewertungsergebnis von Finanzinstrumenten der Bewertungskategorie erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair-Value-Option)	-7.605,2	-3.621,9
Übrige	-8.110,1	-3.308,7
Sonstiges Finanzergebnis	-9.428,1	-10.193,7
Summe	-47.883,5	-45.415,5

Der bare Finanzierungsaufwand in Höhe von TEUR 34.207,8 (9M 2015/16: TEUR 32.797,4) setzt sich aus gezahlten Zinsen in Höhe von TEUR 21.838,1 (9M 2015/16: TEUR 22.015,8), dem Geldabfluss aus derivativen Finanzinstrumenten in Höhe von TEUR 11.206,7 (9M 2015/16: TEUR 10.358,5) und dem Geldabfluss aus sonstigem kurzfristigem Finanzierungsaufwand in Höhe von TEUR 1.163,0 (9M 2015/16: TEUR 423,1) zusammen. Im kurzfristigen Finanzierungsaufwand sind TEUR 327,3 (9M2015/16: TEUR 182,1) als Kreditnebenkosten enthalten.

Der bare Finanzierungsertrag in Höhe von TEUR 313,7 (9M 2015/16: TEUR 366,9) 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 in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2016/17 gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres zurückzuführen.

In der Berichtsperiode angefallene Finanzierungsnebenkosten in Höhe von TEUR 7.163,1 werden nach der Effektivzinsmethode über die Laufzeit verteilt. Davon betreffen TEUR 3.218,2 die Refinanzierungsvereinbarung mit der Berlin Hyp und der Helaba (siehe Kapitel 6.6 *Finanzverbindlichkeiten*), TEUR 3.037,5 die Wandelschuldverschreibungen (siehe Kapitel 6.5 *Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen*), sowie TEUR 907,4 laufende Kreditaufnahmen.

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	9M 2016/17	9M 2015/16
Laufende Ertragsteueraufwendungen	-13.027,3	-10.616,4
Latente Steuerabgrenzungen	-58.931,0	-33.020,2
Summe	-71.958,3	-43.636,6

5.7 ERGEBNIS JE AKTIE

	9M 2016/17	9M 2015/16
Gewichtete Anzahl der Aktien (unverwässert)	99.773.479	99.614.059
Verwässerungseffekt Aktienoptionen	189.241	143.366
Verwässerungseffekt Wandelschuldverschreibungen	5.019.385	0
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	104.982.105	99.757.425
Konzernergebnis exkl. nicht beherrschende Anteile in EUR (unverwässert)	286.703.500	162.199.700
Verwässerungseffekt Wandelschuldverschreibungen	4.327.506	0
Konzernergebnis exkl. nicht beherrschende Anteile in EUR (verwässert)	291.031.006	162.199.700
Unverwässertes Ergebnis pro Aktie in EUR	2,87	1,63
Verwässertes Ergebnis pro Aktie in EUR	2,77	1,63

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	145.290,6 ¹⁾	23.893,9
Abgänge	-88.807,2	0,0
Neubewertung	318.089,1	684,9
Umbuchungen	-76.375,1	-21.460,3
Umgliederung IFRS 5	-138.095,9	0,0
Stand 31. Jänner 2017	4.045.145,2	36.083,3

¹⁾ davon TEUR 26.258,9 Modernisierung (CAPEX); (9M 2015/16: TEUR 19.801,3) und TEUR 119.031,7 sonstige Zugänge

Aus den Abgängen des Immobilienvermögens resultiert ein Ergebnis aus Property Sales in Höhe von TEUR 38.557,2 (9M 2015/16: TEUR 27.346,1). Dieses setzt sich aus dem Ergebnis aus Einzelwohnungsverkäufen in Höhe von TEUR 30.893,8 (9M 2015/16: TEUR 24.985,4), dem Ergebnis aus Blockverkäufen in Höhe von TEUR 29,6 (9M 2015/16: TEUR 2.360,7) sowie der Neubewertung von zur Veräußerung verfügbarem Immobilienvermögen in Höhe von TEUR 7.633,8 (9M 2015/16: TEUR 0,0) zusammen.

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. Jänner 2017	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 1 Jahr	30. April 2016
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				
Mietforderungen	4.336,9	4.336,9	0,0	4.454,5
Übrige	2.714,8	2.714,8	0,0	2.849,6
Summe Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.051,7	7.051,7	0,0	7.304,1
Sonstige finanzielle Forderungen				
Liquide Mittel gesperrt	41.223,5	41.223,5	0,0	36.236,5
Offene Kaufpreisforderungen aus Immobilienverkäufen	53.890,8	53.890,8	0,0	98.538,0
Übrige	6.269,9	4.670,2	1.599,7	2.967,1
Summe sonstige finanzielle Forderungen	101.384,2	99.784,5	1.599,7	137.741,6
Sonstige nichtfinanzielle Forderungen				
Finanzamt	6.009,1	6.009,1	0,0	3.493,4
Geleistete Anzahlungen Grundstückskäufe	14.517,0	0,0	14.517,0	29.184,9
Abgrenzung Grundsteuer	5.494,3	5.494,3	0,0	3.709,9
Übrige	1.008,8	1.008,8	0,0	467,3
Summe sonstige nichtfinanzielle Forderungen	27.029,2	12.512,2	14.517,0	36.855,5
Summe	135.465,1	119.348,4	16.116,7	181.901,2

Die übrigen sonstigen finanziellen Forderungen betreffen mit TEUR 0,0 (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. Zusätzlich lag zum Bilanzstichtag ein Beschluss über den Verkauf eines Portfolios in Kärnten und Steiermark vor, für das auch bereits ein Kaufangebot des Käufers vorhanden ist. Ein Betrag von TEUR 138.095,9 wurde in die Position Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen umgliedert, parallel dazu wurden Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1.728,3 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 142,1 ausgewiesen, die den Kapitalrücklagen zugeführt wurden.

6.5 VERBINDLICHKEITEN AUS WANDELSCHULDVERSCHREIBUNGEN

Die folgende Tabelle zeigt die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen:

in TEUR	31. Jänner 2017	davon Restlaufzeit über 1 Jahr
Wandelschuldverschreibungen 2016 - 2021	287.330,7	287.330,7

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	1.059,4
Buchwert am 31. Jänner 2017	287.330,7

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 derivativen 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. Jänner 2017	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	30. April 2016
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.561.082,5	86.378,9	288.678,0	1.186.025,6	1.581.672,7
davon besichert	1.483.856,9	76.021,4	271.568,6	1.136.266,9	1.502.009,2
davon nicht besichert	77.225,6	10.357,5	17.109,4	49.758,7	79.663,5
Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften	457.913,2	45.019,0	81.498,4	331.395,8	470.891,8
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	107,8	107,8	0,0	0,0	97,3
Summe	2.019.103,5	131.505,7	370.176,4	1.517.421,4	2.052.661,8

Am 27. Oktober 2016 wurde zwischen der BUWOG Group und der Berlin Hyp als Konsortialführerin sowie der Helaba eine Kreditvereinbarung zur Refinanzierung eines bestehenden Kreditportfolios unterzeichnet. Im Rahmen der Refinanzierung wurden per 31. Jänner 2017 Darlehen in Höhe von TEUR 177.909,2 zurückgeführt. Zusätzlich werden innerhalb eines Jahres weitere Darlehen mit einem Buchwert von TEUR 18.311,2 abgelöst. Diese werden als kurzfristige Finanzverbindlichkeiten dargestellt.

Des Weiteren werden Darlehen, welche aus den Kaufpreisen des Tirol-Portfolios und des Portfolios in Kärnten und Steiermark durch die BUWOG zu tilgen sind (siehe auch Kapitel 6.3 *Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen und Verbindlichkeiten*), per 31. Jänner 2017 als kurzfristig dargestellt. Die Umgliederungen von langfristigen in die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten betrifft besicherte Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einem Betrag von TEUR 15.999,6, unbesicherte Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einem Betrag von TEUR 985,2 sowie Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften mit einem Betrag von TEUR 7.907,8.

Die wesentlichen Konditionen der Finanzverbindlichkeiten zum 31. Jänner 2017 stellen sich wie folgt dar:

KONDITIONEN FINANZVERBINDLICHKEITEN

	Währung	Verzinsung fix/variabel	Durchschnittszinssatz	Restschuld Nominalwert in TEUR	Bilanz in TEUR
	EUR	fix	1,97%	350.334,3	
	EUR	variabel	1,05%	1.237.378,7	
Summe Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				1.587.713,0	1.561.082,5
Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften	EUR	fix	1,53%	464.180,0	457.913,2
Andere					107,8
Gesamtsumme					2.019.103,5

6.7 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

in TEUR	31. Jänner 2017	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 1 Jahr	30. April 2016
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.372,9	14.940,1	432,8	20.103,5
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten				
Zeitwert negativer derivativer Finanzinstrumente:	72.316,1	15.401,8	56.914,3	67.912,1
Zinsswaps	56.914,3	0,0	56.914,3	67.912,1
Eingebettete Derivate der Wandelschuldverschreibungen	15.401,8	15.401,8	0,0	0,0
Hausverwaltung	16.665,2	16.665,2	0,0	13.965,6
Kautionen	29.610,4	29.610,4	0,0	28.808,1
Erhaltene Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge	45.812,6	4.314,5	41.498,1	43.588,0
Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Anteilskauf)	3.348,2	3.348,2	0,0	3.220,6
Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Liegenschaftsankauf)	36.200,0	36.200,0	0,0	32.025,6
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsbeiträgen	105.954,2	105.954,2	0,0	104.007,0
Übrige	76.946,3	52.250,3	24.696,0	65.760,0
Summe sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	386.853,0	263.744,6	123.108,4	359.287,0
Sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten				
Finanzamt und andere Abgabenbehörden	11.225,5	11.225,5	0,0	8.323,9
Erhaltene Anzahlungen Wohnungsverkäufe	84.327,9	84.327,9	0,0	35.205,1
Erhaltene Miet- und Betriebskostenvorauszahlungen	15,6	15,6	0,0	0,0
Summe sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten	95.569,0	95.569,0	0,0	43.529,0
Summe	497.794,9	374.253,7	123.541,2	422.919,5

Gegenüber der IMMOFINANZ Group bestehen zum 31. Jänner 2017 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. Jänner 2017	Fair Value am 31. Jänner 2017
	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	108.435,9	27.029,2	135.465,1	135.465,1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	7.051,7	0,0	7.051,7	7.051,7
Sonstige Forderungen	0,0	0,0	101.384,2	27.029,2	128.413,4	128.413,4
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	188,8	10.255,0	7.165,3	0,0	17.609,1	20.772,5
Wertpapiere und Anteile	188,8	0,0	0,0	0,0	188,8	188,8
Ausleihungen	0,0	10.255,0	7.165,3	0,0	17.420,3	20.583,7
Liquide Mittel	0,0	0,0	263.391,0	0,0	263.391,0	263.391,0
SUMME AKTIVA	188,8	10.255,0	378.992,2	27.029,2	416.465,2	419.628,6

PASSIVA	FL@FV/P&L				Buchwert am 31. Jänner 2017	Fair Value am 31. Jänner 2017
	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 Wandschuldverschreibungen	0,0	0,0	287.330,7	0,0	287.330,7	287.997,2
Finanzverbindlichkeiten	512.887,5	0,0	1.506.216,0	0,0	2.019.103,5	2.041.837,2
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	87.315,2	0,0	1.473.767,3	0,0	1.561.082,5	1.581.170,1
Übrige Finanzverbindlichkeiten	425.572,3	0,0	32.448,7	0,0	458.021,0	460.667,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	0,0	72.316,1	329.909,8	95.569,0	497.794,9	497.794,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	15.372,9	0,0	15.372,9	15.372,9
Derivate	0,0	72.316,1	0,0	0,0	72.316,1	72.316,1
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	0,0	0,0	314.536,9	95.569,0	410.105,9	410.105,9
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	0,0	0,0	1.728,3	0,0	1.728,3	1.728,3
SUMME PASSIVA	512.887,5	72.316,1	2.125.184,8	95.569,0	2.805.957,4	2.829.357,6

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	145.045,7	36.855,5	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	137.741,6	36.855,5	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	235.721,8	36.855,5	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. Jänner 2017	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Gesamt
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere und Anteile	0,0	0,0	188,8	188,8
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte				
Fair-Value-Option				
Schuldübernahmen	0,0	10.255,0	0,0	10.255,0
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten				
Fair-Value-Option				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,0	87.315,2	0,0	87.315,2
Übrige Finanzverbindlichkeiten	0,0	425.572,3	0,0	425.572,3
Zu Handelszwecken gehalten				
Derivative Finanzinstrumente	0,0	72.316,1	0,0	72.316,1

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. Jänner 2017 von Finanzinstrumenten, die nach Stufe 3 bewertet werden, stellt sich wie folgt dar:

ÜBERLEITUNGSRECHNUNG FINANZINSTRUMENTE

in TEUR	Wertpapiere und Anteile	Schuld- übernahmen	Finanz- verbindlichkeiten	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	186,7	0,0	0,0	0,0
Umgliederung in Stufe 2	0,0	0,0	0,0	0,0
Stand am 31. Jänner 2017	188,8	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, Ausfallwahrscheinlichkeiten, Ausfallsquoten, Aushaftung zum Ausfallszeitpunkt
2	Derivate (Zinsswaps)	kapitalwertorientierte Verfahren	am Markt beobachtbare Zinskurven, Ausfallwahrscheinlichkeiten, Ausfallsquoten, Aushaftung zum Ausfallszeitpunkt
2	Kredite und Darlehen @ FV	kapitalwertorientierte Verfahren	am Markt beobachtbare Zinskurven, Ausfallwahrscheinlichkeiten, Ausfallsquoten, Aushaftung zum Ausfallszeitpunkt
2	Eingebettete Derivate der Wandelschuldverschreibungen	kapitalwertorientierte Verfahren	am Markt beobachtbare Zinskurven, Ausfallwahrscheinlichkeiten, 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 Ausfallwahrscheinlichkeit (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. Jänner 2017 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. Jänner 2017 bestehender derivativer Finanzinstrumente:

DERIVATE/ZINSSWAPS

	Variablen Element	Negativer beizulegender Zeitwert 31. Jänner 2017 in EUR	Referenzwert 31. Jänner 2017 in EUR	Fixierter Zinssatz in %	Laufzeitende
Zinssatz von 0,5% bis 3%					
Zinsswap (Helaba)	3-M-Euribor	-20.082	3.233.200	0,63	30. April 2024
Zinsswap (Berlin Hyp)	3-M-Euribor	-7.653	858.262	0,69	30. April 2024
Zinsswap (Berlin Hyp)	3-M-Euribor	-4.973.990	187.987.500	0,72	30. April 2024
Zinsswap (Helaba)	3-M-Euribor	-4.805.034	184.754.300	0,72	30. April 2024
Zinsswap (Bank Austria)	3-M-Euribor	-3.124.048	102.480.000	0,84	28. Februar 2025
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-2.236.110	130.950.000	0,99	2. Jänner 2025
Zinsswap (HVB)	3-M-Euribor	-702.635	16.327.900	1,03	30. April 2021
Zinsswap (HVB)	3-M-Euribor	-1.676.651	29.939.400	1,17	31. Jänner 2023
Zinsswap (Deka Bank)	3-M-Euribor	-229.576	3.654.000	1,39	31. Dezember 2021
Zinsswap (Deka Bank)	3-M-Euribor	-1.271.559	20.236.000	1,39	31. Dezember 2021
Zinsswap (HVB)	3-M-Euribor	-1.486.563	13.031.900	2,13	29. September 2023
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-2.896.536	20.000.000	2,50	31. Dezember 2036
Zinsswap (Bank Austria)	6-M-Euribor	-3.979.656	26.072.576	2,51	28. November 2036
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-2.817.593	21.727.147	2,51	28. November 2036
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-3.473.410	26.072.576	2,54	30. November 2036
Zinsswap (BAWAG)	6-M-Euribor	-1.571.514	10.500.000	2,85	31. Dezember 2030
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-3.234.054	14.709.000	2,99	30. September 2039
Anzahl Derivate: 17		-38.506.664	812.533.761		
Zinssatz von 3% bis 4,5%					
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-1.573.128	7.676.000	3,01	30. September 2039
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-4.102.164	23.784.000	3,09	30. September 2031
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-7.118.180	45.325.000	3,11	30. September 2031
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-3.915.016	24.929.000	3,11	30. September 2031
Anzahl Derivate: 4		-16.708.488	101.714.000		
Zinssatz über 4,5%					
Zinsswap (Commerzbank)	3-M-Euribor	-1.699.112	24.745.000	4,58	30. Juni 2018
Anzahl Derivate: 1		-1.699.112	24.745.000		
Summe Derivate: 22		-56.914.264	938.992.761	1,42	

Zur Bewertung der Finanzverbindlichkeiten und Schuldübernahmen wurden folgende Diskontierungssätze verwendet:

DISKONTIERUNGSSÄTZE

in %	31. Jänner 2017
bis 31. Juli 2018	0,237%
bis 31. Juli 2019	0,362%
bis 31. Juli 2021	0,789%
bis 31. Juli 2023	1,213%
bis 31. Juli 2025	1,779%
bis 31. Juli 2028	2,209%
bis 31. Juli 2034	2,601%
ab 1. August 2034	2,762%

6.8.3 Offene Kreditzusagen

Im Rahmen einer größeren Grundstückstransaktion hat die BUWOG auch ein weiteres Grundstück des Verkäufers verwertet. In diesem Zusammenhang wurde einem Dritten zur Finanzierung des Erwerbspreises dieses Grundstückes eine Kreditzusage in Höhe von EUR 15,4 Mio. gewährt, welche im März 2017 mit EUR 10,0 Mio. ausgenutzt wurde. Es handelt sich um eine kurzfristige Zwischenfinanzierung mit deren Rückzahlung bis zum 3. April 2017 zu rechnen ist. Die restliche Kreditzusage ist ausgelaufen.

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 in den ersten neun Monaten 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 6.7 *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. JÄNNER 2017

Am 7. Dezember 2016 hat die BUWOG Group einen Vertrag zum Verkauf von 1.146 Wohnungen (64 Objekte) mit rund 89.000 m² Gesamtmietfläche im österreichischen Bundesland Tirol unterzeichnet (rund 4,8% des österreichischen Portfolios). Bis Ende Februar 2017 erfolgte für 30 Objekte aus diesem Portfolio der wirtschaftliche Übergang an den Käufer. Die BUWOG setzt damit ihre strategische Fokussierung in Österreich auf die Bundeshauptstadt Wien fort.

Mit Wirkung vom 6. März 2017 hat Dr. Oliver Schumy, CEO der IMMOFINANZ AG, sein Amt als Mitglied und stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats der BUWOG AG niedergelegt. Mag. Klaus Hübner hat die Position des stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden übernommen.

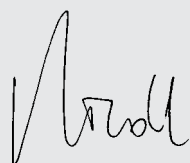
Im 3. Quartal des Geschäftsjahres 2016/17 wurden Kaufverträge zum Ankauf von vier Grundstücken in Berlin (Projekt „Parkstraße“, Projekt „Ludwigsluster Straße“, Projekt „Spreestraße“ und Projekt „Gartenfeld“) unterzeichnet. Der Nutzen-Lasten-Wechsel wird voraussichtlich im 4. Quartal des Geschäftsjahres 2016/17 erfolgen.

ERKLÄRUNG DES VORSTANDS

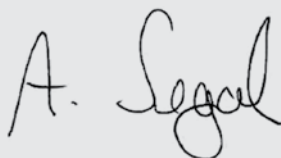
Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den Regelungen für Zwischenberichte in den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellte Konzern-Zwischenabschluss zum 31. Jänner 2017 ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzern-Zwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich der Geschäftsergebnisse und die Lage der BUWOG Group während der ersten neun Monate 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 22. März 2017

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

Claudia Hechtenberg (Cover), Stephan Huger (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.

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