

# BERICHT ZUM 1. QUARTAL 2015/16

---

**1. Mai bis 31. Juli 2015**

## **Erfolgreicher Geschäftsverlauf**

- Steigerung des Operativen Ergebnisses (3 Monate) um rund 16% auf EUR 42,5 Mio.
- Anstieg Recurring FFO (3 Monate) auf EUR 23,5 Mio.
- Senkung Durchschnittsverzinsung der Finanzverbindlichkeiten auf 2,12%
- Prognose Recurring FFO für das Geschäftsjahr 2015/16 von rund EUR 98 bis 100 Mio. bleibt unverändert

## **Attraktives Immobilienportfolio**

- 51.440 Bestandseinheiten, je rund zur Hälfte in Österreich und Deutschland
- Monatliche Nettokaltmiete auf EUR 4,84 pro m<sup>2</sup> gesteigert
- Nettokaltmiete annualisiert von EUR 198 Mio.
- Fair Value Bestandsimmobilien von EUR 3,6 Mrd.
- Net Rental Yield von 5,6% (Österreich: 4,4% und Deutschland: 7,3%)

# INHALT

<b>VORWORT DES VORSTANDS</b>	<b>4</b>
<b>DIE BUWOG GROUP IM ÜBERBLICK</b>	<b>6</b>
<b>HIGHLIGHTS 1. QUARTAL 2015/16</b>	<b>8</b>
<b>ASSET MANAGEMENT</b>	<b>10</b>
<b>PROPERTY SALES</b>	<b>16</b>
<b>PROPERTY DEVELOPMENT</b>	<b>18</b>
<b>INVESTOR RELATIONS</b>	<b>21</b>
<b>KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT</b>	<b>25</b>
<b>KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS</b>	<b>40</b>

## KENNZAHLEN BUWOG GROUP

<b>ERGEBNISKENNZAHLEN</b>		Q1 2015/16	Q1 2014/15	Veränderung
Nettokalmmiete	in EUR Mio.	49,4	36,2	36,4%
Ergebnis aus Asset Management	in EUR Mio.	35,5	26,1	36,0%
Ergebnis aus Property Sales	in EUR Mio.	9,6	8,4	15,4%
Ergebnis aus Property Development	in EUR Mio.	1,7	6,8	-74,4%
EBITDA bereinigt <sup>1)</sup>	in EUR Mio.	41,7	37,1	12,4%
Neubewertungsergebnis Immobilienvermögen	in EUR Mio.	17,6	10,7	64,8%
Finanzergebnis <sup>2)</sup>	in EUR Mio.	63,0	-42,8	>100,0%
EBT	in EUR Mio.	123,1	8,2	>100,0%
Konzernergebnis	in EUR Mio.	96,6	6,2	>100,0%
Konzernergebnis je Aktie <sup>3)</sup>	in EUR	0,97	0,06	>100,0%
FFO	in EUR Mio.	15,6	14,0	11,7%
Recurring FFO	in EUR Mio.	23,5	21,9	7,3%
Recurring FFO je Aktie <sup>3)</sup>	in EUR	0,24	0,22	7,3%
Total FFO	in EUR Mio.	24,7	22,3	10,6%
AFFO	in EUR Mio.	22,3	20,6	8,4%

<b>VERMÖGENS- UND FINANZKENNZAHLEN</b>		31. Juli 2015	30. April 2015	Veränderung
Bilanzsumme	in EUR Mio.	4.229,3	4.180,8	1,2%
Eigenkapitalquote	%	38,3%	36,5%	1,8 PP
Netto-Finanzverbindlichkeiten	in EUR Mio.	1.844,2	1.956,6	-5,7%
Loan to Value (LTV)	%	47,9%	51,0%	-3,1 PP
EPRA Net Asset Value	in EUR Mio.	1.856,7	1.771,9	4,8%
Ø Verzinsung Finanzverbindlichkeiten <sup>2)</sup>	%	2,12%	2,14%	-0,02 PP
Ø Laufzeit Finanzverbindlichkeiten <sup>2)</sup>	Jahre	16,5	16,9	-2,4%

<b>AKTIENKENNZAHLEN</b>		31. Juli 2015	30. April 2015	Veränderung
Kurs der Aktie	in EUR	18,37	18,09	1,5%
Anzahl ausgegebener Aktien	Stück	99.613.479	99.613.479	-
Marktkapitalisierung <sup>3)</sup>	in EUR Mio.	1.829,9	1.802,0	1,5%
Streubesitz <sup>4)</sup>	%	51%	51%	-
EPRA Net Asset Value je Aktie <sup>3)</sup>	in EUR	18,64	17,79	4,8%
Enterprise Value/EBITDA bereinigt <sup>3)</sup>	x	-	19,9	-

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

1) Operatives Ergebnis bereinigt um Bewertungseffekte und Periodenverschiebungen (IFRS 5) in den Geschäftsbereichen Property Sales (EUR -0,5 Mio.) und Property Development (EUR -0,6 Mio.) sowie Zu-/Abschreibungen (EUR 0,4 Mio.)

2) Das Finanzergebnis ist geprägt durch das positive unbare Ergebnis aus der erfolgswirksamen Fair-Value-Bewertung der Finanzverbindlichkeiten (EUR 52,2 Mio.) und Derivate (EUR 23,3 Mio.).

3) Basis 99.613.479 Aktien

4) Zum 18. September 2015 beträgt der Streubesitz 61,3%. Zu weiteren Einzelheiten hinsichtlich des Rückkaufs der Umtauschanleihe durch die IMMOFINANZ AG sowie zum Verkauf von Aktien durch die IMMOFINANZ AG verweisen wir auf das Kapitel Investor Relations.

# KENNZAHLEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

<b>ASSET MANAGEMENT (BESTANDSIMMOBILIEN)</b>		<b>31. Juli 2015</b>	30. April 2015	Veränderung
Anzahl der Bestandseinheiten	Stück	<b>51.440</b>	51.671	-0,4%
Österreich	Stück	<b>24.877</b>	25.101	-0,9%
Deutschland	Stück	<b>26.563</b>	26.570	-0,0%
Gesamtnutzfläche	in m <sup>2</sup>	<b>3.562.465</b>	3.581.028	-0,5%
Österreich	in m <sup>2</sup>	<b>1.908.469</b>	1.926.636	-0,9%
Deutschland	in m <sup>2</sup>	<b>1.653.996</b>	1.654.391	-0,0%
Anteil Wohnungsnutzfläche an Gesamtnutzfläche	%	<b>96,8%</b>	96,8%	0,0 PP
Annualisierte Nettokaltmiete <sup>3)</sup>	in EUR Mio.	<b>198</b>	198	-0,1%
Österreich	in EUR Mio.	<b>91</b>	92	-1,0%
Deutschland	in EUR Mio.	<b>107</b>	106	0,6%
Monatliche Nettokaltmiete <sup>1)</sup>	in EUR pro m <sup>2</sup>	<b>4,84</b>	4,81	0,6%
Österreich	in EUR pro m <sup>2</sup>	<b>4,20</b>	4,20	-0,0%
Deutschland	in EUR pro m <sup>2</sup>	<b>5,57</b>	5,51	1,0%
Entwicklung Nettokaltmiete – like for like <sup>2)</sup>	%	<b>2,4%</b>	3,2%	-0,8 PP
Österreich	%	<b>1,7%</b>	2,9%	-1,2 PP
Deutschland	%	<b>2,9%</b>	3,4%	-0,5 PP
Leerstand <sup>3)</sup>	%	<b>4,4%</b>	4,2%	0,2 PP
Österreich	%	<b>5,6%</b>	5,5%	0,1 PP
Deutschland	%	<b>3,0%</b>	2,7%	0,3 PP
Fair Value <sup>4)</sup>	in EUR Mio.	<b>3.555</b>	3.558	-0,1%
Österreich	in EUR Mio.	<b>2.080</b>	2.093	-0,6%
Deutschland	in EUR Mio.	<b>1.475</b>	1.465	0,7%
Fair Value <sup>4)</sup>	in EUR pro m <sup>2</sup>	<b>998</b>	994	0,4%
Österreich	in EUR pro m <sup>2</sup>	<b>1.090</b>	1.086	0,3%
Deutschland	in EUR pro m <sup>2</sup>	<b>892</b>	886	0,7%
Net Rental Yield <sup>5)</sup>	%	<b>5,6%</b>	5,6%	0,0 PP
Österreich	%	<b>4,4%</b>	4,4%	0,0 PP
Deutschland	%	<b>7,3%</b>	7,3%	0,0 PP

		<b>Q1 2015/16</b>	Q1 2014/15	Veränderung
Instandhaltungsaufwand	in EUR pro m <sup>2</sup>	<b>2,2</b>	2,4	-7,9%
CAPEX	in EUR pro m <sup>2</sup>	<b>0,7</b>	0,6	8,9%

<b>PROPERTY SALES</b>		<b>Q1 2015/16</b>	Q1 2014/15	Veränderung
Verkaufte Bestandseinheiten	Stück	<b>210</b>	172	22,1%
davon Einzelwohnungsverkäufe	Stück	<b>140</b>	124	12,9%
davon Blockverkäufe	Stück	<b>70</b>	48	45,8%
Marge auf den Fair Value – Einzelwohnungsverkäufe	%	<b>59%</b>	62%	-3,0 PP
Marge auf den Fair Value – Blockverkäufe	%	<b>19%</b>	26%	-7,0 PP

<b>PROPERTY DEVELOPMENT</b>		<b>Q1 2015/16</b>	Q1 2014/15	Veränderung
Fertiggestellte Gesamtnutzfläche	in m <sup>2</sup>	<b>8.154</b>	11.214	-27,3%
davon Verkauf an Dritte	in m <sup>2</sup>	<b>8.154</b>	11.214	-27,3%
davon Übernahme in Bestandsportfolio	in m <sup>2</sup>	<b>0</b>	0	-

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

2) Jährliches Mietwachstum 31. Juli 2015 im Vergleich zu 31. Juli 2014 sowie 30. April 2015 im Vergleich zu 30. April 2014 auf Like-for-like-Basis (ohne Portfoliotransaktionen und ohne Effekte aus Leerstandsveränderungen)

3) Basis m<sup>2</sup>

4) Zum Stichtag wurde der Fair Value intern bewertet. Basis bildet das Bewertungsgutachten von CBRE vom 30. April 2015. Zum 31. Oktober 2015 erfolgt turnusgemäß die Halbjahres-Bewertung durch CBRE.

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

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

Nach über einem Jahr BUWOG AG an der Börse können wir mehr als zufrieden auf unsere Geschäftsentwicklung zurückblicken. In dieser Zeit konnten wir unsere Position am Kapitalmarkt stärken und mit dem erfolgreichen Abschluss der Integration des DGAG- und Apollo-Immobilienportfolios mit rund 19.200 Bestandseinheiten sowie der Management-Plattform mit rund 300 Mitarbeitern die Umsetzung einer der bisher größten Herausforderungen in der BUWOG-Unternehmensgeschichte erfolgreich meistern. Wichtige Meilensteine bei der Finalisierung der internen Organisationsstrukturen und im rechtlichen Aufbau wurden ebenso erreicht, die die BUWOG Group auch für die Fortsetzung ihres Wachstumskurses weiter stärken.

Die Ergebnisse der ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2015/16 spiegeln diese Erfolge wider. Per Stichtag 31. Juli 2015 umfasst das BUWOG-Portfolio 51.440 Bestandseinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von rund 3,6 Mio. m<sup>2</sup>, die sich je zur Hälfte auf Deutschland und Österreich verteilen. Erstmals werden ab diesem Quartal die in Deutschland erworbenen rund 19.200 Bestandseinheiten der DGAG- und Apollo-Immobilienportfolios für einen vollständigen Zwölf-Monats-Berichtszeitraum konsolidiert im Ergebnis erfasst. Die Auswirkungen dieser Wachstumsstrategie auf den Geschäftsverlauf der ersten drei Monate vom 1. Mai 2015 bis 31. Juli 2015 sind beachtlich. Die Nettokaltmiete für die ersten drei Monate 2015/16 beträgt EUR 49,4 Mio., was einer Steigerung von rund 36% gegenüber dem ersten Quartal 2014/15 entspricht. Die annualisierte Nettokaltmiete zum Stichtag 31. Juli 2015 beträgt rund EUR 198 Mio.

Auf der Ergebnisseite konnte das Asset Management als größter Geschäftsbereich der BUWOG Group in den ersten drei Monaten EUR 35,5 Mio., der Geschäftsbereich Property Sales EUR 9,6 Mio. und der Geschäftsbereich Property Development EUR 1,7 Mio. generieren. In Summe führten diese erfolgreichen Entwicklungen im operativen Geschäft zu einem Anstieg des EBITDA bereinigt um 12% auf EUR 41,7 Mio. Das Finanzergebnis der ersten drei Monate in Höhe von EUR 63,0 Mio. ist neben Zinsaufwendungen vor allen Dingen von positiven unbaren Effekten in Höhe von EUR 74 Mio. geprägt. Der positive Effekt der ersten drei Monate resultiert aus dem Anstieg der Zins-Swap-Kurve, die damit einen Teil der unbaren Vorjahreseffekte kompensiert. Die

durchschnittliche Verzinsung der Finanzverbindlichkeiten konnte bis 31. Juli 2015 weiter auf 2,12% reduziert werden, ebenso wie der LTV, der zum Stichtag 47,9% beträgt. Unter Beachtung all dieser Effekte weist die BUWOG Group für den Berichtszeitraum ein sehr starkes EBT in Höhe von EUR 123,1 Mio. bzw. ein Konzernergebnis von EUR 96,6 Mio. aus.

Die maßgebliche Steuerungskennzahl zur Beurteilung des operativen Geschäftsverlaufs der BUWOG Group ist der Funds from Operations (FFO). Der Recurring FFO, der auch als Bezugsgröße für die Dividendenausschüttung dient, beträgt für die ersten drei Monate 2015/16 EUR 23,5 Mio. und übertrifft damit das Niveau der ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2014/15 um 7,3%. Nicht inkludiert sind in Übereinstimmung mit dem Geschäftsmodell der BUWOG Group Erlöse aus dem Blockverkauf, die im Total FFO ausgewiesen werden. In Summe wurde ein Total FFO in Höhe von EUR 24,7 Mio. erzielt.

Diese operativen Erfolge kommen nicht von ungefähr, sondern resultieren aus einer Vielzahl von Maßnahmen, Synergieeffekten sowie positiven Rahmenbedingungen in allen drei Geschäftsbereichen der BUWOG Group. Im Geschäftsbereich Asset Management konnte der Ergebnisbeitrag im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rund 36% deutlich gesteigert werden. Die Entwicklung der Nettokaltmiete in der Like-for-like-Betrachtung der ersten drei Monate 2015/16 beträgt im Jahresvergleich 2,4%, die Net Rental Yield 5,6% und der Leerstand 4,4%.

Im Geschäftsbereich Property Sales konnten im ersten Quartal 2015/16 im Rahmen von Einzelwohnungsverkäufen 140 Einheiten mit einer Marge von rund 59% auf den Fair Value veräußert werden. Darüber hinaus wurden im Rahmen der strategischen Portfoliooptimierung sowie -verdichtung 70 Bestandseinheiten in Form von Blockverkäufen mit einer Marge auf den Fair Value von rund 19% veräußert. In Summe freuen wir uns dadurch über einen gesteigerten Ergebnisbeitrag im Geschäftsbereich Property Sales um mehr als 15% auf EUR 9,6 Mio.

Auch der Geschäftsbereich Property Development, der die BUWOG Group maßgeblich von ihrem Wettbewerb unterscheidet, verzeichnet stetiges Wachstum: Im Berichtszeitraum wurden bei Wien und Berlin jeweils ein Neubauprojekt mit in Summe 103 Einheiten fertiggestellt, weitere 570 Einheiten

Herwig Teufelsdorfer, COO  
 Daniel Riedl, CEO  
 Ronald Roos, CFO



befinden sich aktuell in Wien und 392 Einheiten in Berlin in Bau. Das kalkulierte Gesamtinvestitionsvolumen der Development-Pipeline inklusive Grundstücksreserven liegt für die BUWOG Group bei rund EUR 1,5 Mrd. Der Ergebnisbeitrag dieses Geschäftsbereichs beträgt im ersten Quartal zyklusbedingt EUR 1,7 Mio. Nach unserer Einschätzung wird im weiteren Geschäftsjahresverlauf die Ergebnisentwicklung überkompensiert werden.

Auch für die Zukunft halten wir an unseren großen Zielen fest: Für das Geschäftsjahr 2015/16 bleibt unsere Prognose für den Recurring FFO in Höhe von rund EUR 98 Mio. bis EUR 100 Mio. unverändert. Im Geschäftsbereich Asset Management strebt die BUWOG Group weiterhin Investitionen und Instandhaltungen in Höhe von EUR 16 pro m<sup>2</sup> an. Im Geschäftsbereich Property Sales sollen plangemäß in Summe rund 550 Einheiten pro Jahr im Rahmen von Einzelwohnungsverkäufen veräußert werden. Im Geschäftsbereich Property Development liegt der Fokus weiterhin auf einer kontinuierlichen Umsetzung der Projekt-Pipeline in Wien und Berlin.

Der bisherige Kursverlauf der BUWOG-Aktie unterstreicht die Annahme, dass die Fortsetzung unserer Strategie vom Kapitalmarkt auch weiterhin goutiert wird. Mit einem Schlusskurs zum Stichtag 31. Juli 2015 in Höhe von EUR 18,37 wurde im Vergleich zum Aktienkurs vom 30. April 2015 eine leichte Kurssteigerung erzielt. Inklusive der im Oktober 2014

ausgeschütteten Dividende in Höhe von EUR 0,69 je Aktie beläuft sich der Anstieg im Jahresvergleich zum 31. Juli 2014 auf rund 32%. Und wir können stolz sein: Seit dem Spin-off von der IMMOFINANZ AG konnte in Summe ein Wertzuwachs inkl. Dividende von rund EUR 604 Mio. erzielt werden – ein schöner Erfolg, wie wir meinen.

Wir sehen darin eine Bestätigung unserer Strategie und gleichzeitig auch die Verpflichtung, weiterhin mit vollem Elan an der Fortsetzung der BUWOG-Erfolgsgeschichte zu arbeiten. Dass dieser Einsatz auch im Markt große Anerkennung findet, freut uns besonders. So wurde unser Geschäftsbericht 2013/14 im August beim weltweit größten Wettbewerb für Geschäftsberichte, der Annual Report Competition (ARC) in New York, mit zwei Preisen ausgezeichnet. Darüber hinaus konnten wir in Warschau den CEE Capital Market Award in der Kategorie „Top Foreign Company Listing on a CEE Stock Exchange“ entgegennehmen. Wir laden Sie ein, die BUWOG Group auf ihrem weiteren Weg zu begleiten, und versichern Ihnen, auch in Zukunft transparent und zeitnahe 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

Dr. Ronald Roos, CFO

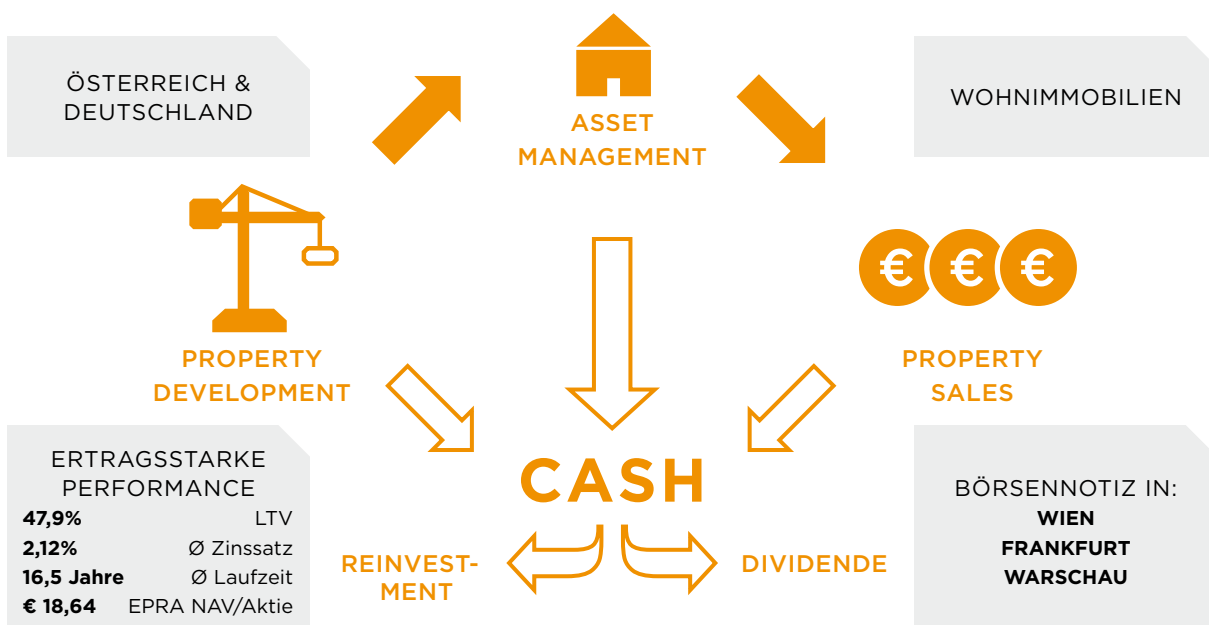
DI Herwig Teufelsdorfer, COO



# DIE BUWOG GROUP IM ÜBERBLICK

Die BUWOG Group ist der führende deutsch-österreichische Komplettanbieter im Wohnimmobilienbereich und blickt auf eine mittlerweile rund 65-jährige Erfahrung zurück. Ihr hochwertiges Immobilienportfolio umfasst rund 51.500 Bestandseinheiten und verteilt sich je zur Hälfte auf Österreich und Deutschland. Als integriertes Immobilienunternehmen deckt die BUWOG Group die gesamte Wertschöpfungskette im Wohnungssektor ab. Die professionelle Entwicklung von Neubauprojekten zur Verwertung oder zur Übernahme in das BUWOG-Bestandspfortfolio (Property Development) sowie der wertorientierte Verkauf von Einzelwohnungen, ganzen Objekten oder Portfolios (Property Sales) bilden gemeinsam mit der Bestandsbewirtschaftung (Asset Management) einen geschlossenen Wertschöpfungskreislauf und somit das Kerngeschäft der BUWOG Group.

## Geschäftsmodell der **BUWOG GROUP**





## **ERTRAGSSTARKE WERTSCHÖPFUNGSKETTE**

Mit ihrem voll integrierten Geschäftsmodell grenzt sich die BUWOG Group deutlich von ihren Mitbewerbern ab. 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 insgesamt 51.440 Bestandseinheiten in Österreich und Deutschland (je rund zur Hälfte). Die BUWOG Group ist mit lokalen Teams an ihren wichtigsten Immobilienstandorten in Deutschland und Österreich vertreten (Details siehe Seite 10).

## **PROPERTY SALES**

Das Geschäftsmodell des Geschäftsbereichs Property Sales ist unterteilt in den Einzelwohnungsverkauf und Blockverkauf (Objekt- und Portfolioverkäufe) und zielt darauf ab, durch margenstarke Einzelwohnungsverkäufe an Eigennutzer aus der Fluktuation bzw. zyklusoptimierte Blockverkäufe an Investoren eine kontinuierliche, ertragsorientierte Optimierung des Bestandsportfolios der BUWOG Group zu erreichen. In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2015/16 wurden 140 Bestandseinheiten im Rahmen des Einzelwohnungsverkaufs und 70 Bestandseinheiten im Rahmen von Blockverkäufen veräußert (Details siehe Seite 16).

## **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 demografisch und wirtschaftlich starken Bundeshauptstädte Wien und Berlin. Die Entwicklungspipeline zum Stichtag umfasst rund 5.500 Einheiten (davon Grundstücksreserven für rund 550 Einheiten) mit rund EUR 1,5 Mrd. Gesamtinvestitionsvolumen (Details siehe Seite 18).

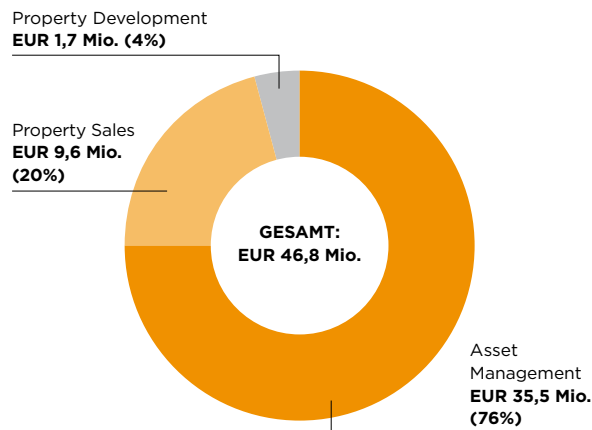
# HIGHLIGHTS

## 1. QUARTAL 2015/16

### ERFOLGREICHER GESCHÄFTSVERLAUF

- EBITDA bereinigt in Höhe von EUR 41,7 Mio.
- Finanzergebnis in Höhe von EUR 63,0 Mio., davon unbare Effekte: EUR 73,7 Mio.
- Konzernergebnis in Höhe von EUR 96,6 Mio.
- Recurring FFO in Höhe von EUR 23,5 Mio.
- Durchschnittsverzinsung weiter auf 2,12% gesenkt.
- Verbesserung des LTV auf 47,9%

#### OPERATIVES ERGEBNIS<sup>1)</sup> NACH GESCHÄFTSBEREICHEN

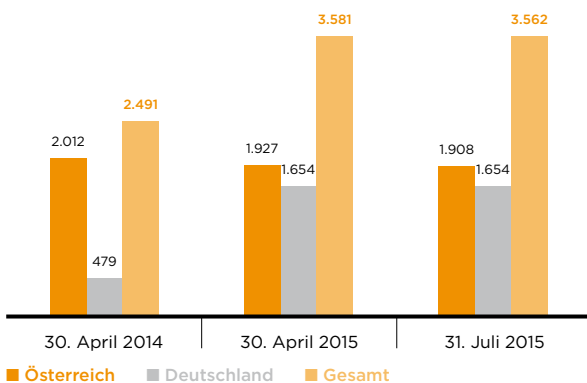


<sup>1)</sup> Operatives Ergebnis vor den Geschäftsbereichen nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen (EUR 8,1 Mio.) und sonstigen betrieblichen Erträge (EUR 3,6 Mio.)

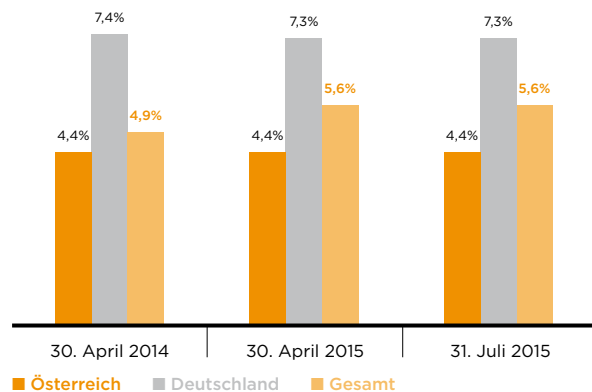
### HIGHLIGHTS ASSET MANAGEMENT

- Immobilienportfolio besteht per 31. Juli 2015 aus 51.440 Bestandseinheiten mit rund 3,6 Mio. m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche.
- Annualisierte Nettokaltmiete zum Stichtag von rund EUR 198 Mio. bei einer Net Rental Yield des Gesamtportfolios von rund 5,6%
- Erhöhung der Nettokaltmieten auf Like-for-like-Basis um 2,4% durch aktives Asset Management (im Jahresvergleich)

#### GESAMTNUTZFLÄCHE in 1.000 m<sup>2</sup>



#### NET RENTAL YIELD

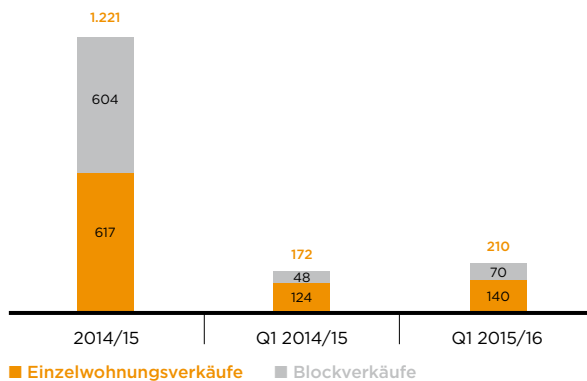




## HIGHLIGHTS PROPERTY SALES

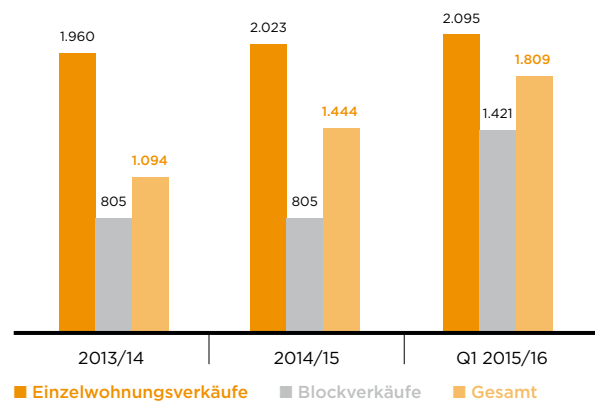
- Im Einzelwohnungsverkauf wurden in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2015/16 insgesamt 140 Einheiten verkauft (Marge auf den Fair Value rund 59%).
- Weitere Portfoliooptimierung und -verdichtung durch Blockverkäufe von 70 Bestandseinheiten mit einer Marge auf den Fair Value von rund 19%

### VERKAUFTE BESTANDSEINHEITEN



### ERZIELTE DURCHSCHNITTSPREISE

in EUR pro m<sup>2</sup>

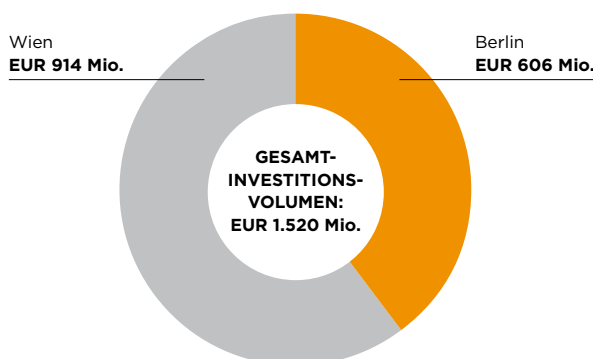


## HIGHLIGHTS PROPERTY DEVELOPMENT

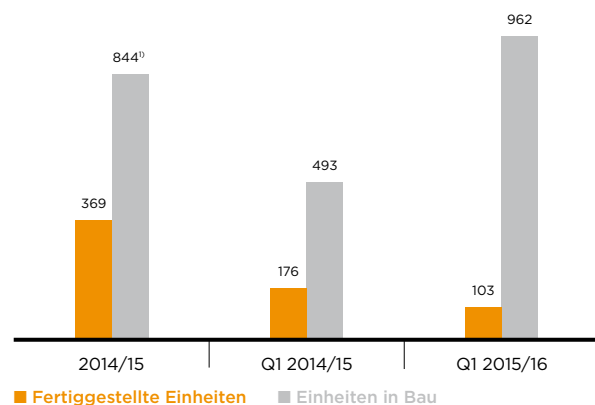
- Fertigstellung von 103 Einheiten in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2015/16
- Aktuell weitere 962 Einheiten mit einem Investitionsvolumen von rund EUR 287 Mio. in Bau
- Aktuelle Development-Pipeline der BUWOG Group umfasst zum Stichtag 31. Juli 2015 rund 5.500 Einheiten mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 1,5 Mrd. in unterschiedlichen Entwicklungsstadien

### ENTWICKLUNGSPROJEKTE

in EUR Mio. nach Standorten zum 31. Juli 2015



### FERTIGGESTELLTE UND IN BAU BEFINDLICHE WOHEINHEITEN



1) Stand per 30. Juni 2015

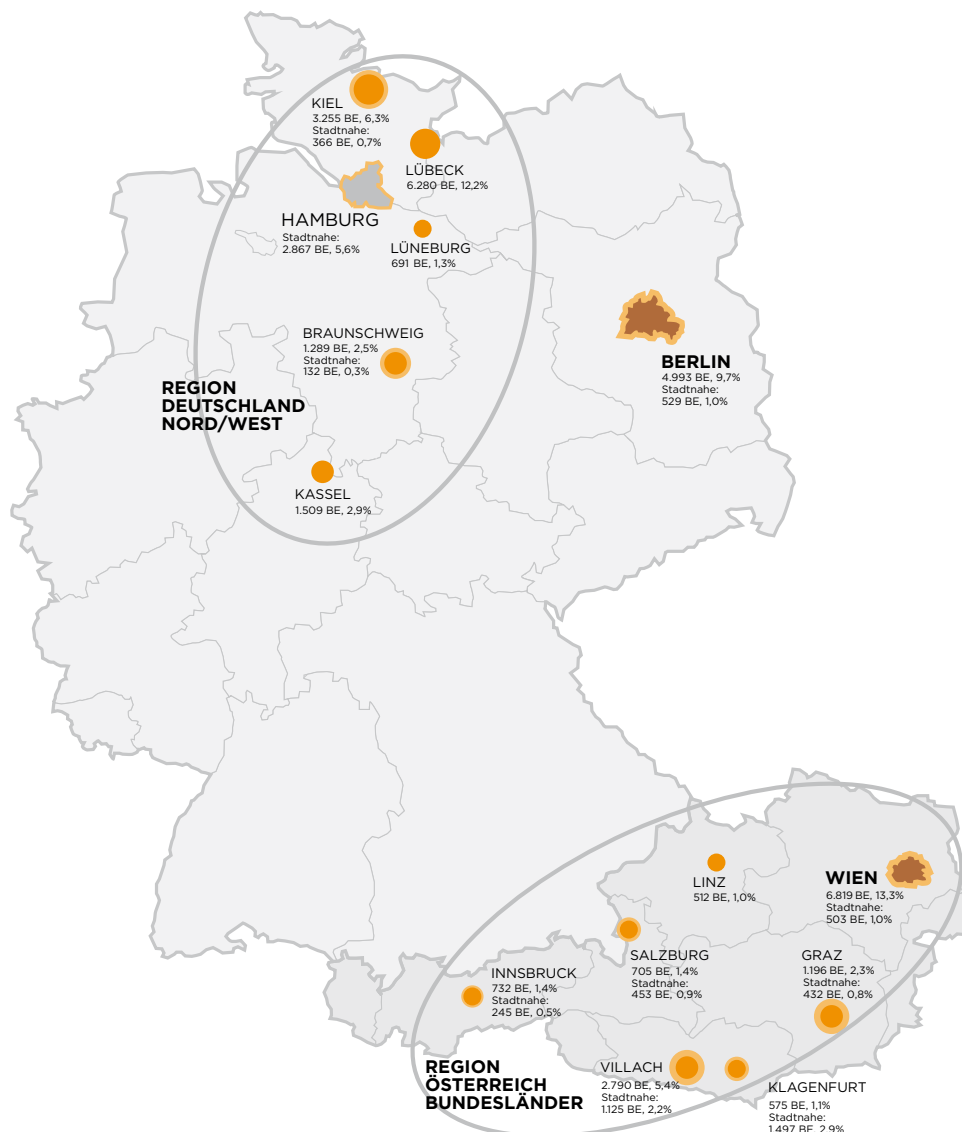
# ASSET MANAGEMENT

Der Geschäftsbereich Asset Management der BUWOG Group umfasst die Vermietung und nachhaltige Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien in Österreich und Deutschland. Dazu zählt 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.

Als größter Geschäftsbereich der BUWOG Group erwirtschaftete das Asset Management in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2015/16 ein operatives Ergebnis (vor nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen und sonstigen betrieblichen Erträgen) in Höhe von EUR 35,5 Mio. (Q1 2014/15: EUR 26,1 Mio.).

## BUWOG-BESTANDSPORTFOLIO NACH REGIONEN ZUM 31. JULI 2015

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



■ Bundeshauptstädte ● Landeshaupt- und Großstädte<sup>1)</sup> ○ Stadtnahe Regionen<sup>2)</sup> ○ Ländliche Regionen

1) Mehr als 50.000 Einwohner und signifikanter Portfolioanteil

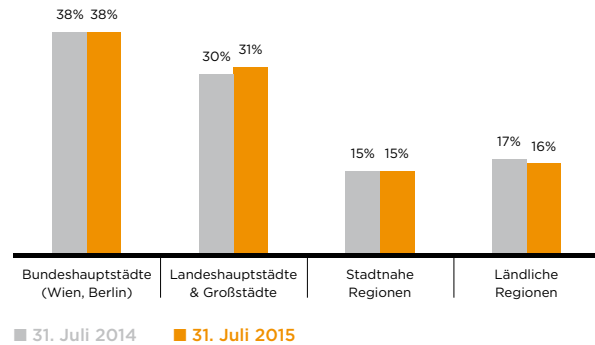
2) Unmittelbares Einzugsgebiet bis zu rund 15 km um die Bundes-, Landeshaupt- und Großstädte sowie Hamburg

Das Bestandsportfolio der BUWOG Group umfasst per 31. Juli 2015 insgesamt 51.440 Bestandseinheiten, davon 26.563 Bestandseinheiten in Deutschland und 24.877 Bestandseinheiten in Österreich. Die Gliederung des Bestandsportfolios erfolgt in vier geografische Clustern: „Bundeshauptstädte“, „Landeshauptstädte & Großstädte“, „Stadtnahe Regionen“ sowie „Ländliche Regionen“. Die Bundeshauptstädte Wien und Berlin bilden dabei einen regionalen Fokus mit einem Fair Value von in Summe rund EUR 1,3 Mrd. bzw. rund 38% des Gesamt-Fair-Values.

Der Anteil der in den Landeshauptstädten bzw. Großstädten (Braunschweig, Graz, Innsbruck, Kassel, Kiel, Klagenfurt, Linz, Lübeck, Lüneburg, Salzburg und Villach) sowie deren stadtnahen Regionen inkl. der im Hamburger Umland gelegenen Bestandseinheiten beträgt zum Stichtag 31. Juli 2015 rund EUR 1,6 Mrd. bzw. rund 46% des Gesamt-Fair-Values. Es entfallen somit insgesamt rund EUR 3,0 Mrd. bzw. 84% des Gesamt-Fair-Values des BUWOG-Immobilienbestandsportfolios auf die urbanen Regionen, die sich insbesondere durch attraktive Charakteristika hinsichtlich der Entwicklung von Wirtschaft, Infrastruktur und Demografie auszeichnen.

## FAIR VALUE

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



## PORTFOLIOÜBERSICHT BESTANDSIMMOBILIEN NACH REGIONALEM CLUSTER

zum 31. Juli 2015	Anzahl Bestandseinheiten	Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>	Annualisierte Nettokaltmiete <sup>1)</sup> in EUR Mio.	Nettokaltmiete <sup>1)</sup> in EUR pro m <sup>2</sup>	Fair Value <sup>2)</sup> in EUR Mio.	Fair Value <sup>2)</sup> in EUR pro m <sup>2</sup>	Net Rental Yield <sup>3)</sup>	Leerstand <sup>4)</sup>
<b>Bundeshauptstädte</b>	<b>11.812</b>	<b>927.791</b>	<b>59</b>	<b>5,49</b>	<b>1.346</b>	<b>1.451</b>	<b>4,4%</b>	<b>3,4%</b>
Wien	6.819	596.102	35	5,16	1.003	1.682	3,5%	4,3%
Berlin	4.993	331.688	24	6,06	344	1.036	6,9%	1,8%
<b>Landeshauptstädte/Großstädte<sup>5)</sup></b>	<b>19.534</b>	<b>1.264.799</b>	<b>71</b>	<b>4,81</b>	<b>1.099</b>	<b>869</b>	<b>6,5%</b>	<b>2,8%</b>
<b>Stadtnahe Regionen<sup>6)</sup></b>	<b>8.149</b>	<b>573.765</b>	<b>31</b>	<b>4,72</b>	<b>539</b>	<b>939</b>	<b>5,7%</b>	<b>4,8%</b>
<b>Ländliche Regionen</b>	<b>11.945</b>	<b>796.111</b>	<b>37</b>	<b>4,20</b>	<b>571</b>	<b>717</b>	<b>6,5%</b>	<b>7,7%</b>
<b>Gesamt BUWOG Group</b>	<b>51.440</b>	<b>3.562.465</b>	<b>198</b>	<b>4,84</b>	<b>3.555</b>	<b>998</b>	<b>5,6%</b>	<b>4,4%</b>
davon Österreich	24.877	1.908.469	91	4,20	2.080	1.090	4,4%	5,6%
davon Deutschland	26.563	1.653.996	107	5,57	1.475	892	7,3%	3,0%

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

2) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß interner Bewertung vom 31. Juli 2015

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

4) Basis m<sup>2</sup>

5) Mehr als 50.000 Einwohner und signifikanter Portfolioanteil

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

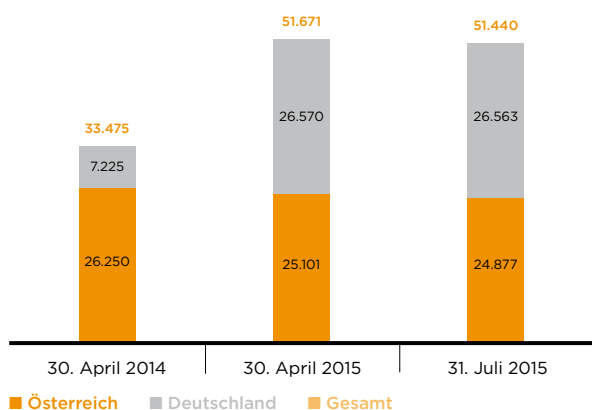
## STRUKTUR DES BESTANDSPORTFOLIOS

Das Bestandsportfolio der BUWOG Group besteht zum Stichtag 31. Juli 2015 aus 51.440 Bestandseinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von rund 3,6 Mio. m<sup>2</sup> und umfasst sowohl geförderte als auch frei finanzierte Wohnungen. Im Vergleich zum Stichtag 30. April 2015 entspricht dies einer Nutzflächenreduzierung um rund 0,5%, die auf Property Sales von rund 210 Bestandseinheiten zurückzuführen ist.

Das österreichische Bestandsportfolio umfasst per 31. Juli 2015 insgesamt 24.877 Bestandseinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von rund 1,9 Mio. m<sup>2</sup> und einem Fair Value von EUR 2.080 Mio. Daraus resultiert ein Fair Value von 1.090 EUR pro m<sup>2</sup>. Die monatliche Nettokaltmiete zum 31. Juli 2015 betrug EUR 4,20 pro m<sup>2</sup> bei einem Leerstand (Basis: Fläche) von 5,6%, wovon 2,8 Prozentpunkte auf Bestandseinheiten entfallen, die dem Cluster Einzelwohnungsverkäufe zuzuordnen sind. Die Net Rental Yield des österreichischen Bestands beläuft sich zum Stichtag auf 4,4%.

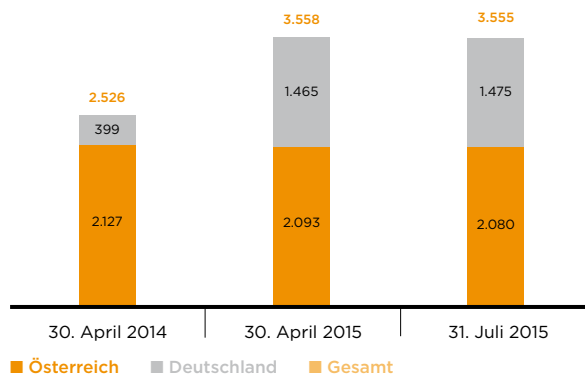
Das deutsche Bestandsportfolio zählt 26.563 Bestandseinheiten per 31. Juli 2015 mit einer Gesamtnutzfläche von rund 1,7 Mio. m<sup>2</sup>. Der Fair Value zum Stichtag betrug EUR 1.475 Mio., woraus sich ein Fair Value von 892 EUR pro m<sup>2</sup> errechnet. Die monatliche Nettokaltmiete zum Ende des dritten Quartals betrug EUR 5,57 pro m<sup>2</sup> bei einem Leerstand (Basis: Fläche) von 3,0%. Die Net Rental Yield des deutschen Bestands beläuft sich zum Stichtag auf 7,3%.

## ANZAHL DER BESTANDSEINHEITEN



## FAIR VALUE BESTANDSEINHEITEN

in EUR Mio.



Die Bewertung der Wohnimmobilienbestände sowie der jeweiligen Neubauprojekte und ungebauten Liegenschaften der BUWOG Group erfolgt durch den externen, unabhängigen Gutachter CBRE Residential Valuation Germany und wird jeweils zu den Stichtagen 30. April (Jahresbewertung) und 31. Oktober (Halbjahresbewertung) durchgeführt. Zu den Stichtagen 31. Juli und 31. Jänner wird der Fair Value der Bestandsimmobilien intern bewertet. Im Rahmen der internen Bewertung zum Stichtag 31. Juli 2015 wurden die Wertansätze der deutschen und österreichischen Bestandsportfolios neu ermittelt und angepasst. Hieraus resultiert ein positives Bewertungsergebnis in Höhe von rund EUR 17,6 Mio. für das erste Quartal des Geschäftsjahres 2015/16. Zu weiteren Einzelheiten verweisen wir auf das Kapitel Portfoliobericht im Konzern-Zwischenlagebericht auf Seite 28.

## KENNZAHLEN IMMOBILIENPORTFOLIO

		BUWOG Group zum 30. April 2015	BUWOG Group zum 31. Juli 2015	Österreich zum 31. Juli 2015	Deutschland zum 31. Juli 2015
Anzahl der Bestandseinheiten	Stück	51.671	51.440	24.877	26.563
Gesamtnutzfläche	in m <sup>2</sup>	3.581.028	3.562.465	1.908.469	1.653.996
Annualisierte Nettokaltmiete <sup>1)</sup>	in EUR Mio.	198	198	91	107
Monatliche Nettokaltmiete <sup>1)</sup>	in EUR pro m <sup>2</sup>	4,81	4,84	4,20	5,57
Fair Value <sup>2)</sup>	in EUR Mio.	3.558	3.555	2.080	1.475
Fair Value <sup>2)</sup>	in EUR pro m <sup>2</sup>	994	998	1.090	892
Net Rental Yield <sup>3)</sup>	%	5,6%	5,6%	4,4%	7,3%
Leerstand	nach m <sup>2</sup>	4,2%	4,4%	5,6%	3,0%

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

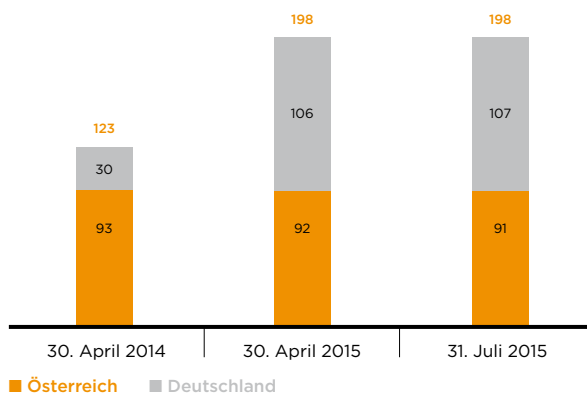
2) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten CBRE vom 30. April 2015 und interner Bewertung vom 31. Juli 2015

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

Die BUWOG Group verfolgt das Ziel, durch aktives Asset Management eine kontinuierliche Optimierung der Einzelimmobilien und des Immobilienportfolios zu erreichen, um so eine langfristige Absicherung bzw. weitere Verbesserung der Cashflow-Generierung und Ertragslage sicherzustellen. Die wesentlichen Erfolgskennzahlen wurden in den letzten Jahren ebenso wie auch im Berichtszeitraum substantiell verbessert. Der Fair Value zum Stichtag 31. Juli 2015 beträgt rund EUR 3,6 Mrd. Die annualisierte Nettokaltmiete verzeichnete im selben Zeitraum einen Anstieg von rund EUR 123 Mio. auf rund EUR 198 Mio. bzw. die monatliche Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> von EUR 4,31 auf EUR 4,84. Die Net Rental Yield konnte von 4,9% auf 5,6% gesteigert werden. Der Leerstand im Portfolio der BUWOG Group ging vom 30. April 2014 bis zum 31. Juli 2015 von 4,8% auf 4,4% zurück.

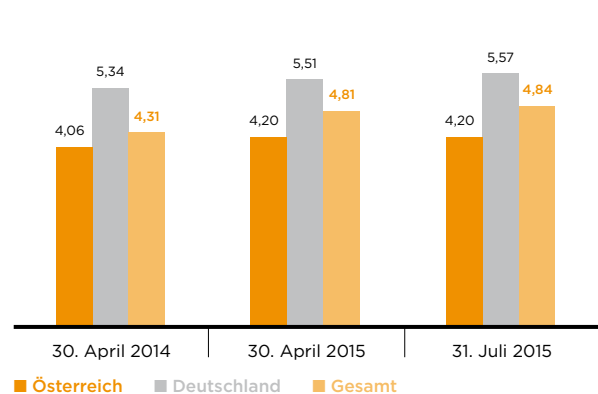
### ANNUALISIERTE NETTOKALTMIETE

in EUR Mio.

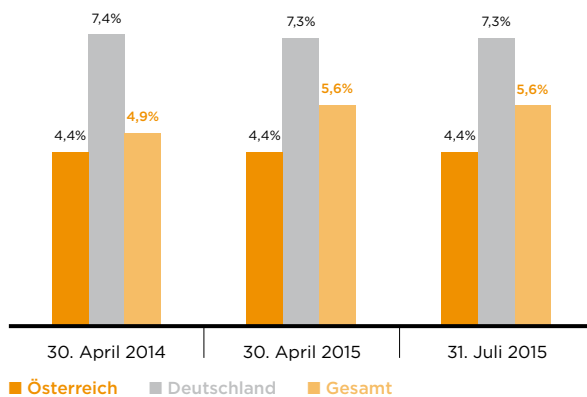


### MONATLICHE NETTOKALTMIETE

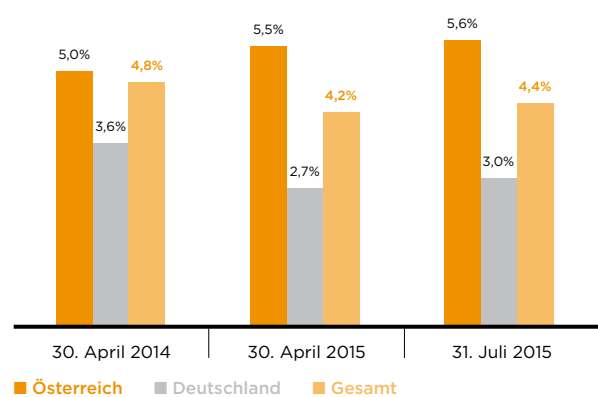
in EUR pro m<sup>2</sup>



### NET RENTAL YIELD



### ENTWICKLUNG LEERSTAND

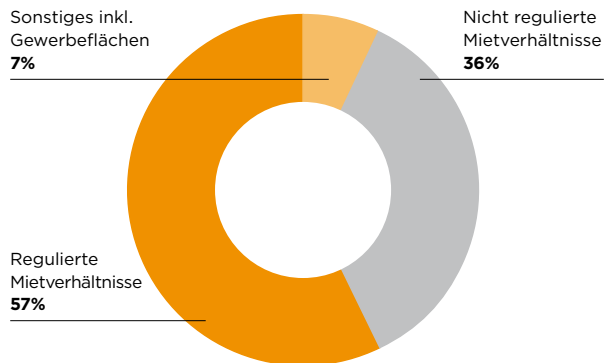


## STRUKTUR DER MIETEINNAHMEN

Die Mieteinnahmen der BUWOG Group unterliegen zum Teil gesetzlichen Bestimmungen in Österreich (z.B. Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz WGG) und Deutschland (Wohnraumförderungsgesetz Schleswig-Holstein §16 SHWoFG). Die BUWOG Group unterscheidet deshalb zwischen unregulierten (36% vom Gesamtbestand) und regulierten Mietverhältnissen (57% vom Gesamtbestand) sowie Sonstiges (inkl. Gewerbeflächen). Die Aufteilung zum Stichtag 31. Juli 2015 ist der folgenden Grafik zu entnehmen.

### PORTFOLIOSTRUKTUR NACH ART DER MIETVERHÄLTNISSE

Basis Nettokaltmiete zum 31. Juli 2015



## STRUKTUR DER MIETVERHÄLTNISSE

zum 31. Juli 2015

	Vermietete Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Annualisierte Nettokaltmiete in EUR Mio.	Anteil an der annualisierten Nettokaltmiete	Nettokaltmiete pro m <sup>2</sup> im Monat in EUR <sup>3)</sup>
Unregulierte Mietverhältnisse Österreich (inkl. angemessener Miete nach WGG und MRG) <sup>1)</sup>	129.536	8,5	4%	5,44
Regulierte Mietverhältnisse Österreich (inkl. übrige Bestimmungen nach WGG) <sup>2)</sup>	1.612.380	74,3	38%	3,84
Unregulierte Mietverhältnisse Deutschland	962.250	63,7	32%	5,51
Regulierte Mietverhältnisse Deutschland	592.373	37,7	19%	5,30
Sonstiges (inklusive Gewerbeflächen)	109.802	13,8	7%	10,46
<b>Summe</b>	<b>3.406.340</b>	<b>197,9</b>	<b>100%</b>	<b>4,84</b>

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

2) Kostendeckende Miete und Burgenländischer Richtwert -30%

3) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

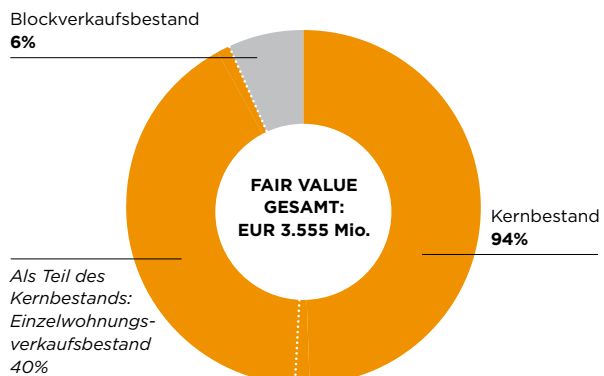
Zu weiteren Ausführungen der verschiedenen gesetzlichen Bestimmungen in Österreich und Deutschland verweisen wir auf das Kapitel „Asset Management – Mietmodelle der BUWOG“ im Geschäftsbericht 2014/15 auf Seite 59 ff.

## MITTELFRISTIGE STRATEGIE DES BESTANDSPORTFOLIOS

Innerhalb des Bestandsimmobilienportfolios der BUWOG Group erfolgt zur mittel- und langfristigen Portfoliosteuerung eine Zuordnung der Immobilien in drei Cluster: (a) Core-Portfolio oder Kernbestand, (b) Unit-Sales-Portfolio bzw. Einzelwohnungsverkauf (aktueller und geplanter Verkaufsbestand) sowie (c) Block-Sales-Portfolio bzw. Objekt- und Portfolioverkaufsbestand, der zur zyklusoptimierten Portfoliobereinigung unter günstigen Rahmenbedingungen mittelfristig verkauft werden soll. In der unten stehenden Grafik ist diese Cluster-Zuordnung dargestellt.

### STRATEGISCHER PORTFOLIO-CLUSTER-SPLIT NACH FAIR VALUE

zum 31. Juli 2015



## STRATEGIE UND AUSBLICK

Das Asset Management der BUWOG Group hält an der Strategie fest, ein Gesamtportfolio mit geringem Risiko durch Immobilien in attraktiven Lagen von Bundes-, Landeshaupt- und Großstädten sowie deren stadtnahen Regionen mit hohem Vermietungsgrad zu halten und weiterzuentwickeln. Diese Strategie dient in erster Linie der Absicherung einer stabilen Cashflow-Generierung.



# PROPERTY SALES

Das Geschäftsmodell des Geschäftsbereichs Property Sales ist unterteilt in Einzelwohnungsverkauf und Blockverkauf (Objekt- und Portfolioverkäufe). Es zielt darauf ab, durch Einzelwohnungsverkäufe, vorwiegend an Eigennutzer aus der Fluktuation bzw. durch zyklusoptimierte Blockverkäufe an Investoren eine kontinuierliche, ertragsorientierte Optimierung des Bestandsportfolios 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 Portfolios vorwiegend in ländlichen Gebieten unabhängig von ihrem Leerstand im Rahmen der Portfoliooptimierung und -verdichtung an Investoren mit positiven Ergebnisbeiträgen veräußert.

In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2015/16 erwirtschaftete der Geschäftsbereich Property Sales ein operatives Ergebnis (vor nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen und sonstigen betrieblichen Erträgen) von rund EUR 9,6 Mio. (Q1 2014/15: EUR 8,4 Mio.).

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

## EINZELWOHNUNGSVERKAUF

Im Einzelwohnungsverkauf wurden in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2015/16 insgesamt 140 Bestandseinheiten aus dem österreichischen Bestand mit einer Marge auf den Fair Value in Höhe von rund 59% (Q1 2014/15: 62%) veräußert. Es wurde dabei ein Ergebnisbeitrag zum Recurring FFO in Höhe von EUR 7,9 Mio. (Q1 2014/15: EUR 7,9 Mio.) erzielt.

Der strategische Portfoliocluster Einzelwohnungsverkauf weist zum Stichtag 31. Juli 2015 insgesamt 13.032 Bestandseinheiten aus, die zur Gänze in Österreich liegen und aus mittel- und langfristiger Sicht als zum Einzelwohnungsverkauf geeignet identifiziert wurden. Davon befinden sich 5.595 Bestandseinheiten in Wien und 7.437 Bestandseinheiten in den übrigen österreichischen Bundesländern.

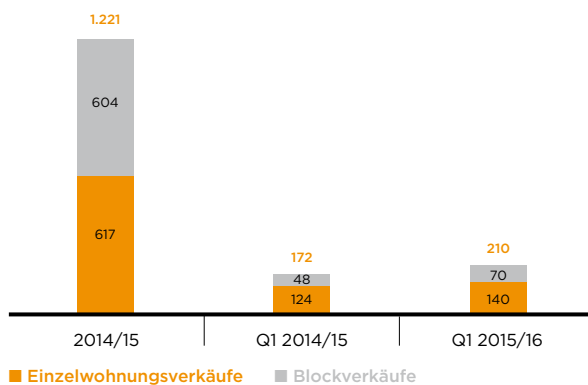


**BLOCKVERKÄUFE (OBJEKT- UND PORTFOLIOVERKÄUFE)**

In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2015/16 wurden insgesamt 70 Bestandseinheiten in Form von vier Blockverkäufen (Objekte) sowie einem Paketverkauf von drei Supermarkt Retail-Einheiten mit einer Marge auf den Fair Value in Höhe von rund 19% (Q1 2014/15: 26%) veräußert. Die vergleichsweise hohen Durchschnittspreise sind im ersten Quartal 2015/16 wesentlich geprägt durch die hohen Verkaufserlöse pro m<sup>2</sup> aus dem Paketverkauf von drei Supermarkt-Einheiten (EUR 2.085 pro m<sup>2</sup>) sowie einem Objektverkauf in Wien (EUR 1.522 pro m<sup>2</sup>). Insgesamt wurde im Rahmen der Blockverkäufe ein Ergebnisbeitrag zum Total FFO in Höhe von EUR 1,8 Mio. (Q1 2014/15: EUR 0,5 Mio.) erzielt.

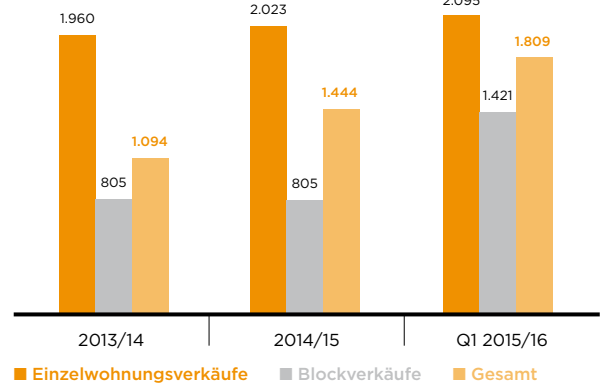
Der Cluster Blockverkäufe umfasst per 31. Juli 2015 insgesamt 3.416 Bestandseinheiten, wovon 498 Bestands-einheiten in Wien, 1.497 in Kärnten, 1.238 im restlichen Österreich sowie 183 Bestandseinheiten in Deutschland liegen.

**VERKAUFTE BESTANDSEINHEITEN**



**ERZIELTE DURCHSCHNITTSPREISE**

in EUR pro m<sup>2</sup>



**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

Im Geschäftsbereich Property Development bündelt die BUWOG Group die Projektentwicklung von Wohnimmobilien für den Eigenbestand oder zum direkten Verkauf nach deren Fertigstellung. Der regionale Fokus liegt dabei aktuell auf den demografisch und wirtschaftlich attraktiven Bundeshauptstädten Wien und Berlin. In beiden Städten zählt die BUWOG Group mit Ihren Teams vor Ort dank ihrer langjährigen Erfahrung und ihrer ausgezeichneten Marktkennntnisse zu den führenden Projektentwicklern im Wohnungsbau.

## Erfolgsformel

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










Der Geschäftsbereich Property Development erzielte in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2015/16 ein operatives Ergebnis (vor nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen und sonstigen betrieblichen Erträgen) in Höhe von EUR 1,7 Mio. (Q1 2014/15: EUR 6,8 Mio.). Es wurden insgesamt 103 Wohneinheiten fertiggestellt. Die aktuelle Projektpipeline der BUWOG Group umfasst zum Stichtag 31. Juli 2015 insgesamt rund 5.500 Einheiten mit einem kalkulierten Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 1,5 Mrd.

## MEHRWERT DURCH PROJEKTENTWICKLUNG

Im Property Development werden abhängig von der jeweiligen Markt- und Nachfragesituation, die im Vorfeld einer Projektentwicklung und -realisierung analysiert wird, unterschiedliche Entwicklungsmodelle realisiert. Im frei finanzierten Bereich entstehen Entwicklungsprojekte für private und institutionelle Investoren und Eigennutzer. Im geförderten Wohnbaubereich erfolgt die Verwertung entweder über den Verkauf als geförderte Eigentumswohnungen, oder die Wohnungen werden unter Einhaltung der Förderrichtlinien vermietet. Diese geförderten Mietwohnungen werden in der Regel für zumindest zehn Jahre in den Eigenbestand der BUWOG Group übernommen, um anschließend je nach Strategie im Kernbestand zu verbleiben oder im Rahmen des Property Sales marginorientiert veräußert zu werden (siehe hierzu Geschäftsbereich Property Sales ab Seite 16).

Die nachfolgende Produkt-Development-Matrix klassifiziert die unterschiedlichen Entwicklungsmodelle der BUWOG-Development-Pipeline nach den Fokusregionen Wien und Berlin.

PRODUKT-DEVELOPMENT-MATRIX zum 31. Juli 2015

<b>Wien</b> (3.623 Einheiten)	Geförderte Mietwohnungen <u>Bestandsportfolio</u> ■ Einheiten: 1.053 ■ Nutzfläche: 78.978 m <sup>2</sup>	Geförderte Eigentumswohnungen <u>Regionale Kunden</u> ■ Einheiten: 104 ■ Nutzfläche: 7.828 m <sup>2</sup>	Frei finanzierte Eigentumswohnungen <u>Regionale Kunden</u> ■ Einheiten: 2.203 ■ Nutzfläche: 173.542 m <sup>2</sup>	Vorsorgewohnungen <u>Nationale Kunden</u> ■ Einheiten: 72 ■ Nutzfläche: 15.902 m <sup>2</sup>	Global-Exit <u>Institutionelle Investoren und Stiftungen</u> ■ Einheiten: 191 ■ Nutzfläche: 23.174 m <sup>2</sup>
	 „Am Otterweg“, 89 geförderte Einheiten von 120 Gesamteinheiten	 Wiener Straße, Schwechat, 45 geförderte Einheiten von 44 Gesamteinheiten, Fertigstellung 7/2015 erfolgt	 Pfarrwiesengasse, 130 Einheiten	 „Sky 6“, Gombrichgasse, 41 Vorsorge-Einheiten von 44 Gesamteinheiten	 „7Central“ Lindengasse, 30 Einheiten, Fertigstellung 1/2015 erfolgt
			Frei finanzierte Eigentumswohnungen <u>Regionale Kunden</u> ■ Einheiten: 1.881 ■ Nutzfläche: 164.654 m <sup>2</sup>		Global-Exit <u>Institutionelle Investoren und Stiftungen</u> Pipeline enthält aktuell keine geplanten Global-Exit-Projekte
			 „Westendpark“, 114 Einheiten		 „Quartier am Pankepark“, 52 Einheiten, Fertigstellung 5/2015 erfolgt
	<b>Summe</b> 5.504 Einheiten				

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

**Wien.** In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2015/16 wurde ein Neubauprojekt mit insgesamt 44 Einheiten und 3.524 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche fertiggestellt. Zum Stichtag 31. Juli 2015 befanden sich insgesamt acht Entwicklungsprojekte mit insgesamt 570 Einheiten und einem kalkulierten Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 135 Mio. in Bau. Für weitere sechs Entwicklungsprojekte mit rund 660 Einheiten ist der Baubeginn im aktuellen Geschäftsjahr 2015/16 geplant. Die gesamte Development-Pipeline in Wien und Umgebung umfasst zum Stichtag 31. Juli 2015 insgesamt 35 Entwicklungsprojekte mit 3.623 Einheiten und einem kalkulierten Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 914 Mio.

**Berlin.** In Berlin realisiert die BUWOG Group aktuell mehrere Projekte in etablierten gefragten Lagen sowie in den aufstrebenden Bezirken mit guten Entwicklungs- und Wertsteigerungspotenzialen im Osten der Hauptstadt. In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2015/16 wurden ein Neubauprojekt mit insgesamt 52 Einheiten und rund 3.800 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche sowie ein Teilprojekt mit sieben Einheiten fertiggestellt. Zum Stichtag 31. Juli 2015 sind drei Projekte (zwei im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf sowie eines in Berlin-Köpenick) mit 392 Einheiten und einem kalkulierten Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 152 Mio. in Bau. Für weitere drei Entwicklungsprojekte mit rund 431 Einheiten ist der Baustart im aktuellen Geschäftsjahr 2015/16 geplant.

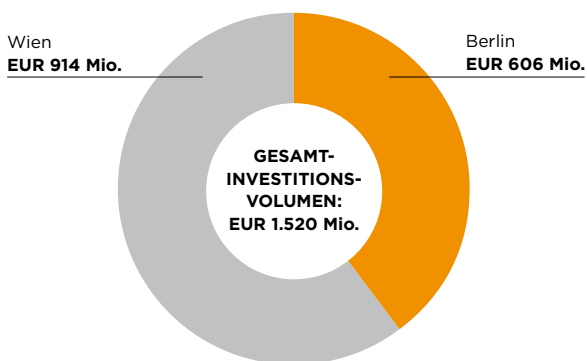
Das Großprojekt „52 Grad Nord“ in der Regattastraße in Berlin-Köpenick wird in mehreren Bauabschnitten mit unterschiedlichen Baustarts realisiert. Die Grundsteinlegung für den ersten Bauabschnitt erfolgte im September 2015, weitere Bauabschnitte sind ab dem Geschäftsjahr 2016/17 bis zum Geschäftsjahr 2021/22 geplant. Die gesamte Development-Pipeline in Berlin umfasst zum Stichtag rund 1.881 Einheiten mit einem kalkulierten Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 606 Mio.

Im ersten Quartal 2015/16 wurde der Erwerb eines Grundstücks in Berlin-Mitte unterzeichnet, das voraussichtlich im Frühjahr 2016 nach Baurechtschaffung übernommen wird. Die aktuelle Projektierung sieht die Errichtung von rund 200 frei finanzierten Eigentumswohnungen vor, die über den BUWOG-eigenen Vertrieb verkauft werden sollen.

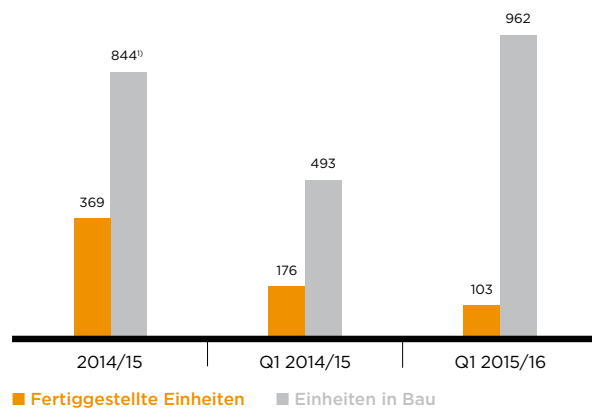
Die nachfolgenden Grafiken veranschaulichen die regionale Zuordnung der Entwicklungsprojekte sowie den Verlauf der fertiggestellten bzw. in Bau befindlichen Einheiten.

### ENTWICKLUNGSPROJEKTE

in EUR Mio. nach Standorten zum 31. Juli 2015



### FERTIGGESTELLTE UND IN BAU BEFINDLICHE WOHN-EINHEITEN

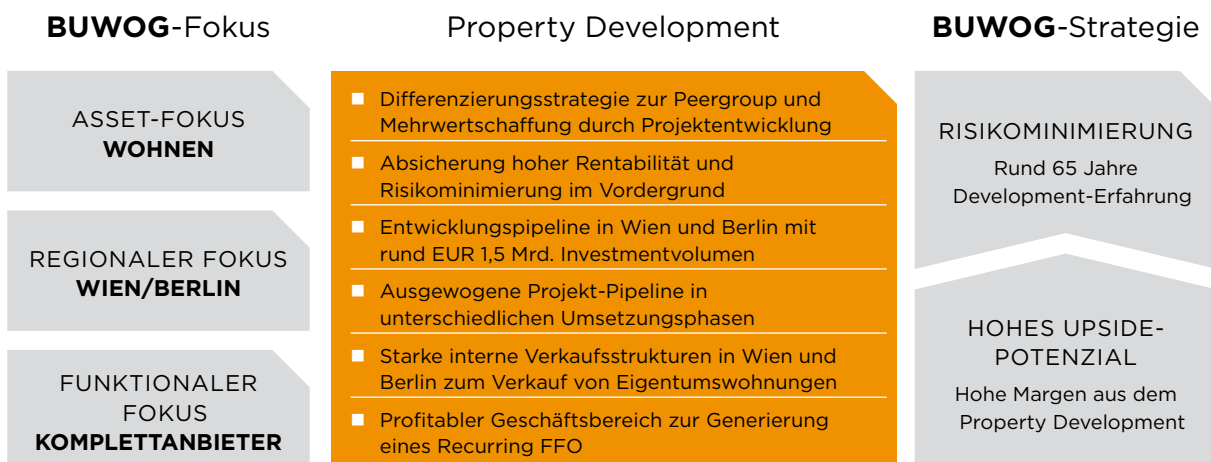


1) Stand per 30. Juni 2015

### STRATEGIE UND AUSBLICK

Die Strategie der BUWOG Group im Geschäftsbereich Property Development zielt auf eine marktorientierte und kontinuierliche Realisierung der vorbereiteten und in Planung befindlichen Entwicklungsprojekte in Wien und Berlin ab.

Die wichtigsten Eckpfeiler dieser Strategie sind nachstehender Grafik zu entnehmen.



# INVESTOR RELATIONS

Die BUWOG Group konnte den positiven Verlauf des operativen Geschäfts im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2014/15 auch im 1. Quartal des Berichtsjahres 2015/16 sehr erfolgreich fortsetzen. Gleichzeitig zeigten sich die Aktienmärkte trotz der expansiven Geldpolitik der EZB, insbesondere angesichts einer sich abzeichnenden schwächeren Konjunktur in China, in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2015/16 recht volatil bis leicht rückläufig. Umso erfreulicher stellt sich der positive Kursverlauf der BUWOG-Aktie im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2015/16 dar. An der Wiener Börse notierte die BUWOG-Aktie am letzten Handelstag des 1. Quartals, dem 31. Juli 2015, mit einem Schlusskurs von EUR 18,37. Im Vergleich zum Aktienkurs des Vorjahres am 31. Juli 2014 von EUR 14,45 entspricht dies einer Kurssteigerung von rund 27% bzw. von rund 32% inklusive der im Oktober 2014 ausgeschütteten Dividende. Insbesondere infolge von Kapitalmarktmaßnahmen außerhalb des Einflusses der BUWOG AG notierte die Aktie der BUWOG AG zum Stichtag leicht unter dem Niveau des EPRA NAV/Aktie in Höhe von EUR 18,64. Seit dem Spin-off von der IMMOFINANZ AG am 28. April 2014 erfolgte zum Stichtag 31. Juli 2015 insgesamt ein Wertzuwachs zugunsten der Aktionäre der BUWOG AG inklusive der ausgeschütteten Dividende in Höhe von rund EUR 604 Mio. Zum 25. September 2015 beträgt der Wertzuwachs rund EUR 612 Mio.

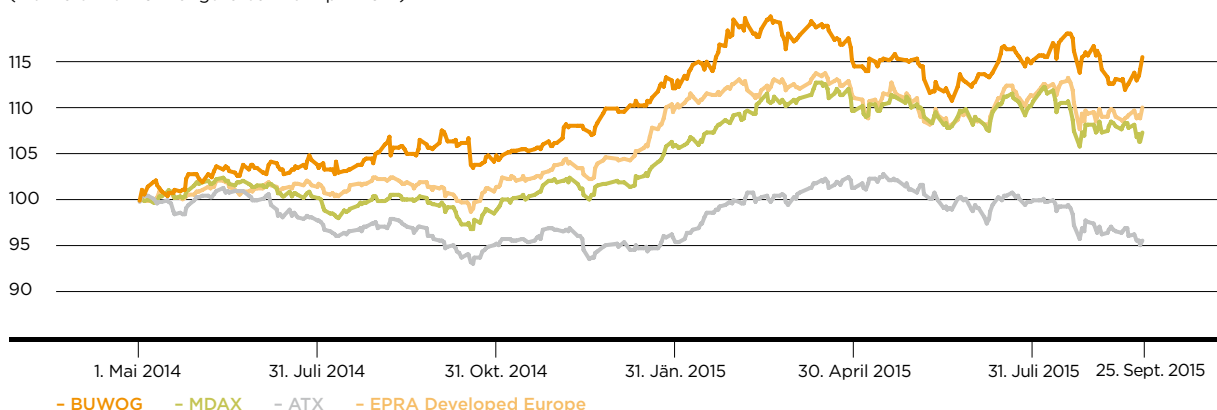
Nach dem erfolgreichen Börsengang im Rahmen des Spin-offs im April 2014 hat die BUWOG AG für das Geschäftsjahr 2013/14 erstmals einen eigenen Geschäftsbericht nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) an den Kapitalmarkt berichtet. Dass dieser im Markt große Anerkennung findet freut uns natürlich besonders; so wurde unser Geschäftsbericht 2014/15 im August beim weltweit größten Wettbewerb für Geschäftsberichte, der Annual Report Competition (ARC) in New York, von einer internationalen Jury unter mehr als 2.000 Einreichungen in den Kategorien „Cover Photo/Design“ und „Financial Data“, zweimal mit Bronze ausgezeichnet. Darüber hinaus konnten wir in Warschau am 17. September den CEE Capital Market Award in der Kategorie „Top Foreign Company Listing on a CEE Stock Exchange“ („Bestes Börsenlisting einer ausländischen Gesellschaft an einem CEE-Börsenplatz“) von einer internationalen Jury in Zusammenarbeit mit der Unternehmensberatung PwC entgegennehmen.

## ENTWICKLUNG DER BUWOG-AKTIE

Die BUWOG-Aktie startete am 28. April 2014, dem Tag ihres Börsengangs, mit einem Eröffnungskurs von EUR 13,00. Seit dem Börsenstart notierte die BUWOG-Aktie stets über diesem Eröffnungskurs und war gekennzeichnet durch relativ geringe Volatilität bei einer kontinuierlich steigenden Wertentwicklung. Mit einem Schlusskurs von EUR 18,37 per 31. Juli 2015 verzeichnete die BUWOG-Aktie – unterstützt von der allgemein positiven Entwicklung ihres Sektors – seit ihrer ersten Börsennotiz eine Kurssteigerung von rund 41% und damit eine deutlich bessere Entwicklung als die für die BUWOG AG relevanten Indizes. Die Aktionäre der BUWOG AG konnten seit Börsenstart bis zum Ende des Berichtszeitraums am 31. Juli 2015, inklusive der im Oktober 2014 ausgeschütteten Dividende in Höhe von EUR 0,69 pro Aktie, an einem Wertzuwachs von insgesamt rund EUR 604 Mio. bzw. rund 47% partizipieren. Wie der folgenden Grafik zu entnehmen ist, entwickelte sich der Aktienkurs der BUWOG AG nach dem Quartalsstichtag 31. Juli gemäß den aktuellen Entwicklungen am Kapitalmarkt seitwärts.

### ENTWICKLUNG DER BUWOG-AKTIE IM VERGLEICH

(indiziert mit Eröffnungskursen 28. April 2014)



Seit dem 22. September 2014 ist die BUWOG-Aktie im ATX, dem Leitindex der Wiener Börse, vertreten, in dem sie aktuell eine Gewichtung von rund 3,1% einnimmt. Im Immobilien-ATX, 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 rund 25,5% gewichtet. Darüber hinaus ist die BUWOG-Aktie seit dem 7. Mai 2014 Teil des branchenspezifischen FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index, der eine weltweit anerkannte Benchmark und der am stärksten genutzte Index für börsennotierte Immobilienunternehmen ist. Seit Juni 2014 ist die BUWOG-Aktie auch Mitglied des VÖNIX-Nachhaltigkeitsindex, der jene börsennotierten Unternehmen umfasst, die hinsichtlich ihrer sozialen und ökologischen Leistung führend sind. Zum 21. September 2015 erfolgte zudem die Aufnahme in den GPR 250 Index.

## STAMMDATEN ZUR BUWOG-AKTIE

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

## AKTIONÄRSSTRUKTUR

Im Rahmen der Abspaltung von der IMMOFINANZ AG und der von dieser angestrebten bilanziellen Endkonsolidierung der BUWOG AG betrug der Anteil der IMMOFINANZ AG an der BUWOG AG zum Stichtag 31. Juli 2015 rund 49% der 99.613.479 ausgegebenen Aktien, 51% der BUWOG-Aktien befanden sich im Streubesitz.

Die IMMOFINANZ AG hat eine am 4. September 2014 platzierte Umtauschanleihe (XS1108672988) auf bereits von ihr gehaltene Aktien der BUWOG AG nach dem Berichtszeitraum im September 2015 zurückgekauft. Die Anleihegläubiger hatten dabei zwei Optionen: Erhalt einer Barvergütung mit Prämie oder die Lieferung jener Anzahl an Aktien, die laut Emissionsbedingungen zustehen, zuzüglich einer Prämie. Das Nominale belief sich auf EUR 375,0 Mio. bei einem Kupon von 1,5% p.a. und einem Umtauschpreis nach Zahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2013/14 von EUR 16,26. Der Wandlungspreis lag damit nicht unerheblich unter dem Börsenkurs der BUWOG-Aktie. Laufzeitende der Umtauschanleihe war der 11. September 2019 mit einer Put-Option am 11. September 2017. Bei vollständiger Wandlung der Umtauschanleihe hätten zum Stichtag ca. 23,1 Mio. aktuell von der IMMOFINANZ AG gehaltene BUWOG-Aktien ausgegeben werden müssen. Durch den Rückkauf der Umtauschanleihe erlangte die IMMOFINANZ AG wirtschaftlich wieder die freie Verfügung über diese Aktien. Die IMMOFINANZ AG hat hiervon am 15. September 2015 rund 8,5 Mio. BUWOG-Aktien im Rahmen eines beschleunigten Bookbuilding-Verfahrens am Markt platziert.

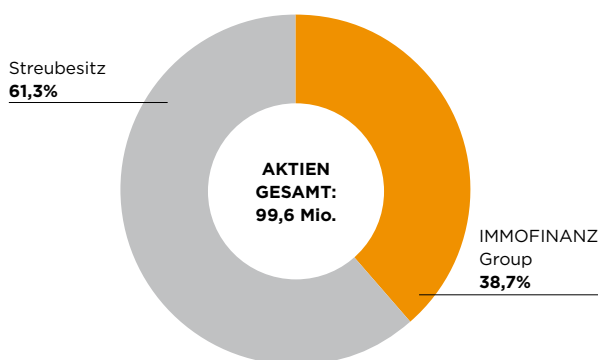
Weitere rund 1,8 Mio. BUWOG-Aktien wurden an jene Inhaber von Umtauschanleihen abgegeben, die sich für die Lieferung von Aktien entschieden haben. Aktuell ist der Streubesitz an der BUWOG AG aufgrund des Rückkaufs der Umtauschanleihe der IMMOFINANZ AG und die folgende Platzierung von Aktien auf rund 61,3% angestiegen. Die IMMOFINANZ hält nach Durchführung der Transaktion 38,5 Mio. BUWOG-Aktien. Die BUWOG AG wird im Laufe des aktuellen Geschäftsjahres eine neue Identifizierung Ihres Aktionariats beauftragen. Die nachfolgende Grafik zeigt die aktuelle Aktionärsstruktur der BUWOG AG.

Entsprechend einer Meldung vom 9. September 2015 beträgt ein von JP Morgan Chase & Co gehaltener Anteil am Grundkapital rund 4,9% der ausgegebenen Aktien. Alle Stimmrechtsmitteilungen werden zeitgerecht unter [www.buwog.com](http://www.buwog.com) veröffentlicht.

Darüber hinaus hat die IMMOFINANZ AG noch vor dem Spin-off der BUWOG AG zwei Wandelschuldverschreibungen (WA 2017 XS0332046043 und WA 2018 XS0592528870) begeben, die zum Bezug von bereits existierenden und aktuell von der IMMOFINANZ AG gehaltenen BUWOG-Aktien berechtigen. Während aufgrund des aktuellen Umtauschverhältnisses aus einer Wandlung der WA 2017 rund 0,1 Mio. bereits existierende und von der IMMOFINANZ AG gehaltene BUWOG-Aktien an Gläubiger zu übergeben wären, würden im Fall einer Wandlung aus der WA 2018 unter Berücksichtigung des aktuellen Wandlungsverhältnisses weitere ca. 7,5 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 ca. 7,5 Mio. bereits existierende und aktuell von der IMMOFINANZ AG gehaltene BUWOG-Aktien an die Gläubiger der IMMOFINANZ Group-Wandelanleihen übergehen, wodurch sich der Streubesitz der BUWOG-Aktie von aktuell rund 61,3% auf rund 69% erhöhen würde. Eine Verwässerung bestehender BUWOG-Aktionäre aus diesen Anleihen droht nicht.

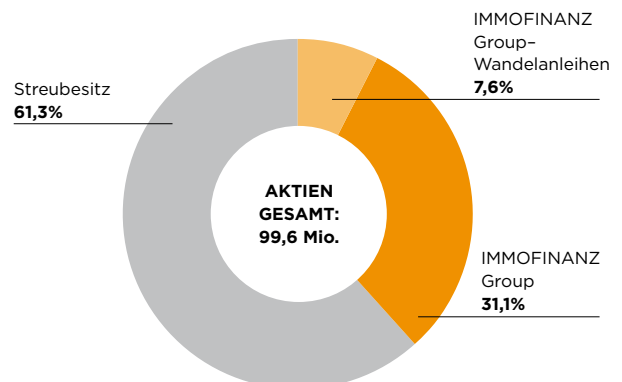
#### AKTIONÄRSSTRUKTUR DER BUWOG AG

zum 18. September 2015



#### PRO-FORMA-AKTIONÄRSSTRUKTUR BUWOG AG

nach potenzieller Ausübung von Wandlungsrechten



## DIVIDENDENPOLITIK

Der Vorstand der BUWOG AG fühlt sich den Interessen der Aktionäre in besonderer Weise verpflichtet – dazu zählt auch, eine angemessene Bar-Verzinsung ihres eingesetzten Kapitals aus den generierten Mittelzuflüssen sicherzustellen. Der Vorstand plant deshalb langfristig, der Hauptversammlung der BUWOG AG die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von jeweils rund 60% bis 65% des Recurring FFO vorzuschlagen. Der Vorstand strebt an, bis zur Erreichung der entsprechenden Ausschüttungsquote eine Dividende in Höhe der im Oktober 2014 gezahlten Dividende von EUR 0,69 pro Aktie zur Ausschüttung zu bringen. Weiteres Dividendenwachstum sollte dann in Abhängigkeit vom weiteren Wachstum des Recurring FFO der Gesellschaft dargestellt werden können. Dies entspricht zum Stichtag 31. Juli 2015 einer Rendite in Höhe von rund 3,8% des EPRA Net Asset Values der Gesellschaft und einer Rendite in Höhe von 3,7% auf den Schlusskurs am 25. September 2015. Damit ist die BUWOG-Aktie eine der renditestärksten Immobilienaktien Europas und bietet ihren Aktionären gleichwohl Wachstumspotenzial durch mögliche Wertsteigerungen im Portfolio und erwartet zunehmende Erträge insbesondere aus dem Geschäftsbereich Property Development.

## FINANZKALENDER

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

## 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:

## ANALYSTENEMPFEHLUNG

Institution	Datum	Kursziel	Empfehlung
Baader Bank	18. September 2015	EUR 18,00	Halten
Barclays	17. September 2015	EUR 21,40	Übergewichten
Berenberg	1. September 2015	EUR 22,00	Kauf
Deutsche Bank	15. Juni 2015	EUR 21,50	Kauf
Erste Bank	03. Juli 2015	EUR 21,00	Akkumulieren
HSBC	8. April 2015	EUR 23,00	Kauf
Kepler Cheuvreux	27. Februar 2015	EUR 21,50	Kauf
Raiffeisen Centrobank	22. Oktober 2014	EUR 15,35	Halten

Das durchschnittliche Kursziel der 2015 veröffentlichten Research Reports liegt bei EUR 21,20 und damit 15% über dem Aktienkurs vom 25. September 2015 (EUR 18,45). 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**, Head of Investor Relations & Corporate Finance

E-Mail: [holger.lueth@buwog.com](mailto:holger.lueth@buwog.com)

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





# **KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT**

## **MARKTUMFELD**

### **MODERATE EXPANSION DER WELTWIRTSCHAFT**

Die globale Wirtschaft steht nach Einschätzungen der Weltbank vom Juni 2015 unverändert vor zentralen Herausforderungen wie politischen Unruhen, sinkenden Rohstoffpreisen, dem ungewissen Ausgang der Griechenland-Krise, Belastungen der Volkswirtschaften durch Flüchtlingsproblematiken sowie niedrigen Zinsen. Ein wichtiger Motor der globalen Konjunktur bleiben die großen Volkswirtschaften in Asien und Lateinamerika auch wenn sich ihre BIP-Wachstumsraten auf ein Niveau von 4% reduzierten. Nach einem Wirtschaftswachstum von 2,6% im Jahr 2014 prognostiziert die Weltbank für 2015 eine Steigerungsrate von 2,8% und für 2016 von 3,3%. Für die USA wird mit einer leichten Belebung der Konjunktur und einem Anstieg des BIP um 2,7% in 2015 und 2,8% in 2016 gerechnet (2014: +2,4%). Inwieweit die Maßnahmen der chinesischen Zentralbank als Reaktion auf die Kapitalmarkturbulenzen im August 2015 Wirkung zeigen werden, bleibt abzuwarten.

### **UNEINHEITLICHE KONJUNKTURENTWICKLUNG IN EUROPA**

In ihren Einschätzungen vom Sommer 2015 geht die Europäische Kommission von einem Aufschwung der Konjunkturlage in Europa aus. Getragen vom Privatkonsum, den geldpolitischen Maßnahmen der EZB und unterstützt von niedrigen Energiekosten gewann die Wirtschaft in den meisten EU-Mitgliedsländern zuletzt spürbar an Fahrt. Die BIP-Prognosen für die EU-28-Mitgliedsländer belaufen sich für 2015 auf 1,8% und für 2016 auf 2,1% (2014: 1,4%). Besonders hoch sind die Erwartungshaltungen für Deutschland, Irland, die Tschechische Republik, Polen und Rumänien mit Prognosewerten in einer Bandbreite von 2,5% bis 3,3%. Etwas gedämpfter sind zum wiederholten Mal die Prognosen für den Euroraum. Nach einem Wirtschaftswachstum von 0,9% im Jahr 2014, wird für 2015 ein BIP-Wachstum von 1,5% und für 2016 von 1,9% erwartet. Inwieweit vor allem die Exportwirtschaft von den Kapitalmarkturbulenzen in China betroffen sein wird, ist aus heutiger Sicht nicht absehbar. Positive Effekte werden hingegen vom niedrigen Ölpreis und der Fortsetzung der expansiven Geldpolitik der EZB erwartet. Die privaten Haushalte profitierten zuletzt von niedrigen Kosten für Energie und Transport, die ihre allgemeine Konsumneigung positiv unterstützten.

## **DEUTSCHLAND**

Die Konjunktur in Deutschland profitierte im ersten Halbjahr 2015 von kräftigen Impulsen der Exportwirtschaft und dem vergleichsweise schwachen Euro. Die Binnenwirtschaft zeigte sich hingegen trotz einer stabilen Arbeitslosigkeit von lediglich 4,7% und einer geringen Inflation von 0,9% relativ verhalten. Inwieweit die Einführung des allgemeinen Mindestlohns und die damit beabsichtigte Verbreiterung der Einkommensbasis den Privatkonsum positiv stimulieren werden, bleibt abzuwarten. Die Konjunkturprognosen gehen für 2015 von einem Anstieg der Wirtschaftsleistung in Deutschland um 1,9% bzw. 2,0% im Jahr 2016 aus.

Die Immobilienpreise am deutschen Wohnungsmarkt sind, vorwiegend aufgrund der höheren Nachfrage, innerhalb der letzten fünf Jahre deutlich gestiegen. Die Politik sah sich dadurch veranlasst, den Anstieg der Mieten in angespannten Wohnungsmärkten durch die Ende September 2014 vom Bundeskabinett beschlossene Mietpreisbremse einzudämmen. Das gilt im Besonderen für Wohnungen in Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt. In Berlin erfolgt seit Juni 2015 bei neuen Mietverträgen eine Deckelung der Mietpreise, die nunmehr maximal 10% über dem ortsüblichen Niveau liegen dürfen. Bezogen auf den Bestand der BUWOG in Deutschland beträgt nach aktueller Einschätzung der Anteil der Bestandseinheiten, die der Mietpreisbremse unterliegen, rund 11%.

## **ÖSTERREICH**

Die Konjunkturlage in Österreich ist nach wie vor beeinflusst durch leicht erhöhte Arbeitslosigkeit, höhere Budgetausgaben für Verpflichtungen im Bankensektor und eine zurückhaltende Investitionsbereitschaft der Unternehmen. Gemessen am Verbraucherpreisindex stieg die jährliche Inflation im Zeitraum Ende April bis Ende Juli 2015 von 0,9% auf 1,0%. Die nach internationalen Standards berechnete Arbeitslosigkeit erhöhte sich in diesem Zeitraum von 5,7% auf 6,0%. Dieser Anstieg ist vorwiegend einem höheren Arbeitskräfteangebot geschuldet. Der Vergleichswert für die EU-28-Mitgliedsländer liegt allerdings bei 11,1%. Nach einem Anstieg der Wirtschaftsleistung im Jahr 2014 um 0,4% werden für 2015 bzw. 2016 Wachstumsraten von 0,8% bzw. 1,5% prognostiziert.

Der österreichische Wohnungsmarkt ist seit mehreren Jahren geprägt von einem Anstieg der Einwohnerzahl, einer weiteren Reduktion der durchschnittlichen Haushaltsgröße sowie einer anhaltenden Urbanisierung. Die aktuelle Marktlage weist beispielsweise für Wien einen Nachfrageüberhang von rund 14.000 Wohneinheiten p.a. im Zeitraum 2015 bis 2025 aus. Neben den privaten Bauträgern versucht auch die Stadt Wien mit geförderten Wohneinheiten der Wohnungsknappheit entgegenzuwirken.

## **ENTWICKLUNG BEDEUTENDER ZINSSÄTZE**

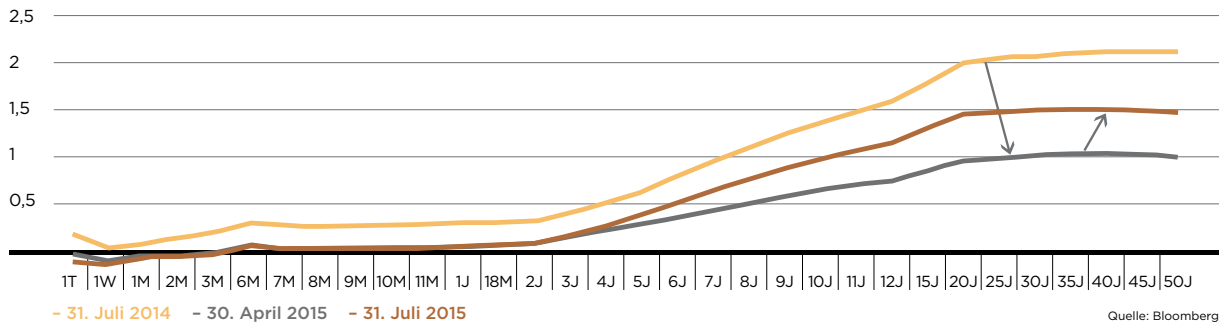
Seit der letzten Leitzinssenkung im September 2014 auf das Rekordtief von 0,05% gibt es in Europa noch keine Anzeichen einer möglichen Anhebung, wenngleich sich die Stimmen für eine Leitzinserhöhung durch die FED in den USA intensivieren. Die Zinssätze für Spitzenrefinanzierungsfazilität sowie Einlagenfazilität blieben ebenfalls unverändert auf historisch niedrigem Niveau. Das Anfang 2015 von der EZB initiierte QE-Programm (Quantitative Easing) ist bereits zu rund 28% (EUR 249,4 Mrd.) abgeschlossen (Quelle: Datastream, Amundi Research), hier sollen bis September 2016 rund EUR 1,14 Billionen zur Stimulierung der Wirtschaft und Erhöhung der Inflation auf die Maastrichtvorgabe von 2% aufgewendet werden. Im 1. Quartal 2015/2016 notierten die wichtigsten Referenzzinssätze (1-, 3-, 6- und 12-Monats-EURIBOR) schwächer. So ging beispielsweise der 3-Monats-EURIBOR im Vergleich zum 30. April 2015 am deutlichsten um rund 78% auf -0,023% zurück.

**ENTWICKLUNG DER EUR-SWAP-KURVE**

Im mittel- sowie langfristigen Bereich konnten sich die Swap-Sätze im 1. Quartal des Geschäftsjahres 2015/16 deutlich von den historischen Tiefständen erholen und stiegen im Vergleich zum 30. April 2015 um rund 45% bis 50%. Gegenüber dem Vorjahresstichtag 31. Juli 2014 besteht aber nach wie vor eine deutliche Abflachung. Die nachfolgende EUR-Swap-Kurve veranschaulicht die dargestellte Entwicklung.

**ENTWICKLUNG EUR-SWAP-KURVE**

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



Schwankungen der Swap-Sätze haben direkte Auswirkungen auf die Absicherungen von langfristigen Finanzierungen und variabel verzinslichen Darlehen sowie auf die unbare Bewertungsergebnisse von Derivaten und die erfolgswirksame Bewertung von Finanzinstrumenten, die in der BUWOG Group als Fair Value erfasst werden. Über die Totalperiode der Finanzverbindlichkeiten gleichen sich unbare Bewertungseffekte in Summe ergebnisneutral aus. Zu den Auswirkungen auf das Ergebnis der BUWOG Group wird auf das Kapitel Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ab Seite 34 verwiesen.

# PORTFOLIOBERICHT

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

Die nachfolgenden Ausführungen nehmen Bezug auf Portfoliowerte zum Stichtag des ersten Quartals 2015/16, dem 31. Juli 2015. Vergleichswerte in Klammern referenzieren, wenn nicht anders angegeben, auf Werte zum Stichtag 30. April 2015. Zu den Bilanzansätzen wird auf das Kapitel 2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden in den Anhangangaben des BUWOG-Konzernabschlusses zum 30. April 2015 verwiesen.

Die Bewertung des Bestandsimmobilienportfolios sowie der jeweiligen Neubauprojekte und unbebauten Liegenschaften der BUWOG Group erfolgt durch den externen, unabhängigen Gutachter CBRE Residential Valuation Germany (Wien/Berlin) und wird jeweils zu den Stichtagen 30. April (Jahresbewertung) und 31. Oktober (Halbjahresbewertung) durchgeführt. Zu den Stichtagen 31. Juli und 31. Jänner wird der Fair Value der Bestandsimmobilien unternehmensintern bewertet und angepasst. Diese Anpassungen resultieren im Wesentlichen aus der anhaltend guten Entwicklung der Immobilienmärkte und deren aktueller Trend-einschätzung in Deutschland, die auch von CBRE in der Jahresbewertung als positiv eingestuft wurde und nach wie vor Gültigkeit hat. Weitere Anpassungen gingen mit dem Anstieg des Verbraucherpreisindex einher. Die guten Vermietungsergebnisse in Kombination mit dem deutlichen Anstieg der Marktmieten insbesondere an den Standorten Berlin, Lübeck, Kiel, Lüneburg und Kassel sowie einer teilweise auftretenden Yield Compression (Preise für Zinshäuser steigen stärker als deren Mieten) in Berlin waren die wichtigsten Einflussfaktoren auf die Fair-Value-Entwicklung des BUWOG-Bestands in Deutschland. In Österreich spiegeln sich die nachhaltig höheren Verkaufserlöse im Einzelwohnungsverkauf in der erneuten Anhebung der Verkaufspreispotenziale in dem Cluster Einzelwohnungsverkauf mit positiven Auswirkungen auf den Fair Value wider.

## IMMOBILIENPORTFOLIO BUWOG GROUP

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

Das Immobilienportfolio der BUWOG Group ist in der Bilanz in langfristiges und kurzfristiges Vermögen unterteilt. Es lässt sich gemäß bilanziellem Ausweis zum Stichtag 31. Juli 2015 wie folgt auf die Darstellung im Portfoliobericht überleiten:

### IMMOBILIENPORTFOLIO

zum 31. Juli 2015 in EUR Mio.

<b>Langfristiges Vermögen</b>	<b>3.644,7</b>	Immobilienvermögen	3.619,2	<b>Bestandsimmobilien</b>	<b>3.551,4</b>
		Sonstige Sachanlagen	7,2	Pipelineprojekte	67,8
		In Bau befindliches Immobilienvermögen	18,3	Selbst genutzte Immobilien <sup>1)</sup>	7,2
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>	<b>211,9</b>	Zur Veräußerung gehaltenes Vermögen	5,7	<b>Bestandsimmobilien</b>	<b>3,9</b>
		Immobilienvorräte	206,2	Pipelineprojekte	1,8
				Entwicklungsprojekte	206,2
<b>Gesamtportfolio BUWOG Group</b>	<b>3.856,6</b>		<b>3.856,6</b>		<b>3.856,6</b>

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

Der Buchwert (Fair Value) des Gesamtportfolios der BUWOG Group beträgt zum 31. Juli 2015 insgesamt EUR 3.856,6 Mio. (EUR 3.846,2 Mio.). Davon entfällt der überwiegende Teil mit EUR 3.555,3 Mio. (EUR 3.558,0 Mio.) oder 92,2% (92,5%) auf Bestandsimmobilien und zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Immobilienvermögen (Bestandsimmobilien). Die aktiven Neubau-Entwicklungsprojekte (Immobilienvorräte) weisen einen Buchwert von EUR 206,2 Mio. (EUR 197,6 Mio.) oder 5,3% (5,1%) des Buchwerts des Gesamtportfolios aus.

## IMMOBILIENVERMÖGEN NACH BILANZWERTEN

zum 31. Juli 2015	Anzahl Bestands-einheiten	Bestands-immobilien in EUR Mio.	Pipeline-projekte in EUR Mio.	Selbst genutzte Immobilien in EUR Mio. <sup>1)</sup>	Bau in Bestand in EUR Mio.	Entwicklungs-projekte in EUR Mio.	Immobilien-portfolio in EUR Mio.	Anteil
Österreich	24.877	2.079,8	41,4	6,5	18,3	128,7	2.274,7	59,0%
Deutschland	26.563	1.475,5	28,3	0,7	0,0	77,5	1.581,9	41,0%
BUWOG Group	51.440	3.555,3	69,7	7,2	18,3	206,2	3.856,6	100,0%

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

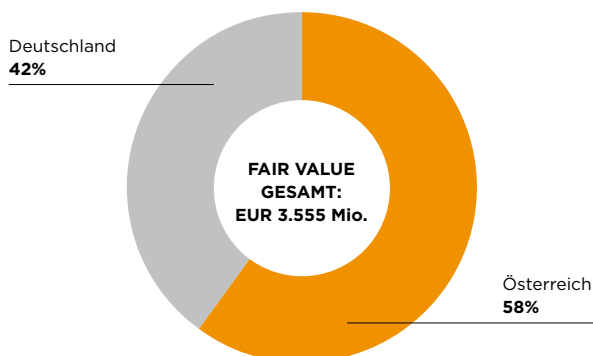
## IMMOBILIENVERMÖGEN - BESTANDSIMMOBILIEN (GESCHÄFTSBEREICH ASSET MANAGEMENT)

Das Bestandsimmobilienportfolio der BUWOG Group in Österreich und Deutschland umfasst zum Stichtag 31. Juli 2015 insgesamt 51.440 Bestandseinheiten (51.671 Bestandseinheiten), die einem Fair Value in Höhe von EUR 3.555,3 Mio. (EUR 3.558,0 Mio.) bzw. rund 92% (93%) des gesamten Immobilienportfolios (inkl. Entwicklungsprojekte) entsprechen. Die Bilanzierung des Bestandsimmobilienportfolios erfolgt nach IAS 40 zum aktuellen Fair Value und enthält das in IFRS 5 umgegliederte zur Veräußerung gehaltene Immobilienvermögen.

Das Bestandsportfolio der BUWOG Group ist gemäß regionalem Cluster mit rund 84% der Fair-Value-Werte sowie mit rund 77% der Bestandseinheiten in Regionen der Bundeshauptstädte Wien und Berlin, den Landes-haupt- und Großstädten sowie den stadtnahen Regionen (inkl. Hamburg) gelegen. Die regionale Verteilung des Fair Values der Bestandsimmobilien nach den beiden Kernmärkten der BUWOG ist der folgenden Grafik zu entnehmen:

## REGIONALE STRUKTUR DES BESTANDS-IMMOBILIENPORTFOLIOS NACH FAIR VALUE

zum 31. Juli 2015



Die annualisierte vertragliche Nettokaltmiete der Bestandsimmobilien zum Stichtag 31. Juli 2015 beträgt inklusive Stellplätze rund EUR 197,9 Mio. (EUR 198,2 Mio.). Dies entspricht einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von EUR 4,84 pro m<sup>2</sup> (EUR 4,81 pro m<sup>2</sup>) und einer Net Rental Yield (annualisierte Nettokaltmiete in Relation zum Fair Value jeweils zum Stichtag) von rund 5,6% (5,6%). Der Leerstand wird auf Basis der Nutzfläche ermittelt und beträgt zum Stichtag 31. Juli 2015 rund 4,4% (4,2%). Das Mietwachstum des Gesamtbestands der BUWOG Group betrug im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2015/16 in der Like-for-like-Betrachtung, d.h. unter Berücksichtigung der Eliminierung von Effekten aus der Veränderung des Portfoliobestands (ohne Portfolio-Transaktionen) sowie exklusive der Effekte aus Leerstandsveränderungen,

insgesamt 2,4%. Das Like-for-like-Mietwachstum im deutschen Bestandsportfolio betrug 2,9%, während das österreichische Bestandsportfolio in der Like-for-like-Betrachtung um 1,7% anstieg. Im Vergleich zu den Wertansätzen der Jahresbewertung per 30. April 2015 ergab sich eine zusätzliche Wertentwicklung aus dem Bestandsportfolio der BUWOG Group im ersten Quartal 2015/16 in Höhe von insgesamt rund EUR 17,6 Mio. (Q1 2014/15: EUR 10,7 Mio.), die ergebniswirksam im Neubewertungsergebnis erfasst wurde.

Die BUWOG Group hat in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2015/16 für laufende Instandhaltungen zwecks Neuvermietung (Maintenance) sowie für wertsteigernde, Fair Value erhöhende Investitionsmaßnahmen (CAPEX) insgesamt rund EUR 10,1 Mio. (Q1 2014/15: EUR 8,3 Mio.) in die Immobilienbestände investiert. Dies entspricht im Durchschnitt rund EUR 2,8 pro m<sup>2</sup> (Q1 2014/15: EUR 3,0 pro m<sup>2</sup>). Die Investitionen in Instandhaltung betragen EUR 7,7 Mio. (Q1 2014/15: EUR 6,6 Mio.) bzw. rund EUR 2,2 pro m<sup>2</sup> (Q1 2014/15: EUR 2,4 pro m<sup>2</sup>). Für CAPEX-Maßnahmen wurden EUR 2,4 Mio. (Q1 2014/15: EUR 1,7 Mio.) bzw. EUR 0,7 pro m<sup>2</sup> (Q1 2014/15: EUR 0,6 pro m<sup>2</sup>) investiert. Die CAPEX-Aktivierungsquote beträgt damit 23% (Q1 2014/15: 20%). 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.

## PORTFOLIOÜBERSICHT BESTANDSIMMOBILIEN NACH REGIONALEM CLUSTER

zum 31. Juli 2015	Anzahl Bestands-einheiten	Gesamt-nutzfläche in m <sup>2</sup>	Annualisierte Nettokalt-miete <sup>1)</sup> in EUR Mio.	Nettokalt-miete <sup>1)</sup> in EUR pro m <sup>2</sup>	Fair Value <sup>2)</sup> in EUR Mio.	Fair Value <sup>2)</sup> in EUR pro m <sup>2</sup>	Net Rental Yield <sup>3)</sup>	Leer-stand <sup>4)</sup>
Bundeshauptstädte	11.812	927.791	59	5,49	1.346	1.451	4,4%	3,4%
Wien	6.819	596.102	35	5,16	1.003	1.682	3,5%	4,3%
Berlin	4.993	331.688	24	6,06	344	1.036	6,9%	1,8%
Landeshauptstädte/Großstädte <sup>5)</sup>	19.534	1.264.799	71	4,81	1.099	869	6,5%	2,8%
Stadtnahe Regionen <sup>6)</sup>	8.149	573.765	31	4,72	539	939	5,7%	4,8%
Ländliche Regionen	11.945	796.111	37	4,20	571	717	6,5%	7,7%
Gesamt BUWOG Group	51.440	3.562.465	198	4,84	3.555	998	5,6%	4,4%
davon Österreich	24.877	1.908.469	91	4,20	2.080	1.090	4,4%	5,6%
davon Deutschland	26.563	1.653.996	107	5,57	1.475	892	7,3%	3,0%

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

2) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß interner Bewertung vom 31. Juli 2015

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

4) Basis m<sup>2</sup>

5) Mehr als 50.000 Einwohner und signifikanter Portfolioanteil

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

## VERKAUF VON BESTANDSIMMOBILIEN (GESCHÄFTSBEREICH PROPERTY SALES)

Innerhalb des Geschäftsbereichs Property Sales bildet der Einzelwohnungsverkauf (Unit Sales) den wesentlichen Faktor bei der Generierung von nachhaltigen Umsatzerlösen für die BUWOG Group. In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2015/16 wurden in Österreich und Deutschland 140 Bestandseinheiten (Q1 2014/15: 124 Bestandseinheiten) für rund EUR 22,1 Mio. (Q1 2014/15: rund EUR 21,2 Mio.) und mit einer Marge auf den Fair Value von rund 59% (Q1 2014/15: 62%) verkauft. Der Ergebnisbeitrag zum Recurring FFO beträgt EUR 7,9 Mio. (Q1 2014/15: EUR 7,9 Mio.). Im Rahmen der zyklusoptimierten Portfolioberreinigung und -verdichtung wurden im Berichtszeitraum vier Objekte sowie ein Retail-Paket mit insgesamt 70 Bestandseinheiten (Q1 2014/15: 48 Einheiten) in Wien, Salzburg sowie Berlin im Rahmen von Blockverkäufen veräußert. Bei einem erzielten Verkaufserlös von rund EUR 11,3 Mio. (Q1 2014/15: EUR 2,3 Mio.) ergibt sich eine Marge auf den Fair Value von rund 19% (Q1 2014/15: 26%). Der Ergebnisbeitrag zum Total FFO beträgt EUR 1,8 Mio. (Q1 2014/15: EUR 0,5 Mio.).

## IMMOBILIENVERMÖGEN – PIPELINEPROJEKTE (GESCHÄFTSBEREICH PROPERTY DEVELOPMENT)

Die Bilanzposition Immobilienvermögen erfasst neben den Bestandsimmobilien auch Pipelineprojekte gemäß IAS 40 zum Fair Value. Pipelineprojekte sind definiert als unbebaute Grundstücksreserven sowie in Planung befindliche Neubauprojekte mit einem Baubeginn später als sechs Monate nach Bilanzstichtag. Die Projekte werden regelmäßig auf Entwicklungs- und Umsetzungsmöglichkeiten BUWOG-intern überprüft. Die zum Stichtag 31. Juli 2015 bilanzierten Pipelineprojekte der BUWOG Group weisen einen Buchwert in Höhe von EUR 69,7 Mio. (EUR 68,6 Mio.) aus.

**PIPELINEPROJEKTE FAIR VALUE**

zum 31. Juli 2015	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
Österreich	29,9	7,6	1,8	2,0	41,4	59,4%
Deutschland	27,6	0,0	0,0	0,7	28,3	40,6%
Summe	57,5	7,6	1,8	2,7	69,7	100,0%

**SONSTIGE SACHANLAGEN**

Der Buchwert der Sonstigen Sachanlagen in Höhe von EUR 7,2 Mio. (EUR 7,4 Mio.) spiegelt 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 in Summe EUR 5,9 Mio. (EUR 6,0 Mio.) wider.

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

Unter in Bau befindliches Immobilienvermögen erfolgt gemäß IAS 40 der Ausweis von geförderten Mietwohnungen in Österreich, die im Rahmen des Property Developments mit dem Ziel der Errichtung für das BUWOG-Kernbestandsportfolio aktuell in Bau sind oder für die der Baustart innerhalb der nächsten zwölf Monate erfolgen soll. Der Buchwert dieser Entwicklungsprojekte beträgt zum Stichtag 31. Juli 2015 EUR 18,3 Mio. (EUR 14,6 Mio.). Zum Stichtag befinden sich die Entwicklungsprojekte „Am Otterweg“ und „Southgate“ in Wien mit insgesamt 198 Einheiten - davon 167 geförderte Mietwohnungen - in Bau.

**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. Juli 2015 konkrete Verkaufspläne, die ihre zeitnahe Veräußerung erwarten lassen. Der Buchwert dieser Liegenschaften beträgt zum Stichtag insgesamt EUR 5,7 Mio. (EUR 5,8 Mio.).

**IMMOBILIENVORRÄTE - ENTWICKLUNGSPROJEKTE (GESCHÄFTSBEREICH PROPERTY DEVELOPMENT)**

Die Entwicklung von geförderten oder frei finanzierten Eigentumswohnungen sowie die Errichtung von Vorsorgewohnungen für lokale Kunden und institutionelle Investoren und Stiftungen bilden den Schwerpunkt der Geschäftsaktivität der BUWOG Group im Geschäftsbereich Property Development. Der regionale Fokus liegt aktuell, bedingt durch die dortige hohe Nachfrage nach Eigentumswohnungen, in den Bundeshauptstädten Wien und Berlin, den zwei größten Städten im deutschsprachigen Raum. Die BUWOG Group ist an beiden Standorten mit langjährig erfahrenen Teams sowie einem leistungsfähigen internen Vertrieb im Markt präsent.

In der Bilanz werden diese Entwicklungsprojekte, die aktuell in Bau bzw. bereits fertiggestellt sind, als kurzfristiges Vermögen in dem Bilanzposten Immobilienvorräte ausgewiesen und nach IAS 2 mit den fortgeführten Herstellungskosten oder den niedrigeren Nettoveräußerungswerten bilanziert. Der Bilanzwert aller Immobilienvorräte beträgt zum Stichtag 31. Juli 2015 insgesamt EUR 206,2 Mio. (EUR 197,6 Mio.).

# FINANZIERUNGEN

Im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2015/16 erfolgten plangemäß diverse Refinanzierungen bzw. erforderliche Prolongationen sowohl für Bestandsimmobilien als auch für Development-Projekte. Zusätzlich wurden diverse Projektfinanzierungen zur Entwicklung von Bauvorhaben in Wien und Berlin abgeschlossen. In Summe konnte die BUWOG Group ihre Finanzierungen zu nachhaltig vorteilhaften Konditionen fortsetzen und somit den für Dividendenausschüttungen und Investitionen zur Verfügung stehenden Recurring FFO weiter verbessern.

Die nachfolgende Tabelle fasst die wesentlichen Finanzierungsparameter zum 31. Juli 2015 zusammen:

## FINANZIERUNGSPARAMETER

	Restschuld in EUR Mio.	Anteil	Ø Zinssatz	Ø Laufzeit in Jahren
<b>Bankverbindlichkeiten</b>	<b>1.450</b>	<b>68%</b>	<b>2,45%</b>	<b>13,8</b>
davon Österreich	820	38%	2,29%	18,4
davon Deutschland	630	29%	2,67%	7,9
<b>Gebietskörperschaften/Förderdarlehen</b>	<b>697</b>	<b>32%</b>	<b>1,42%</b>	<b>22,0</b>
davon Österreich	489	23%	1,44%	20,5
davon Deutschland	208	10%	1,37%	25,6
<b>Gesamt zum 31. Juli 2015</b>	<b>2.147</b>	<b>100%</b>	<b>2,12%</b>	<b>16,5</b>

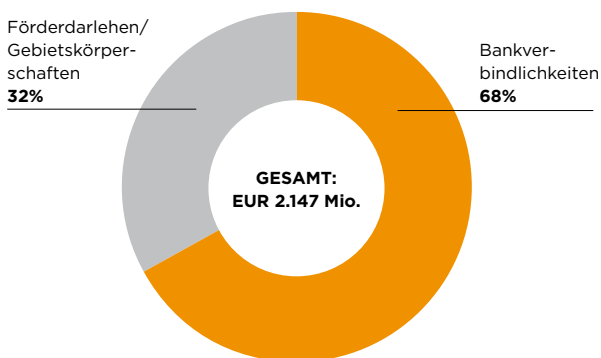
## FINANZIERUNGSSTRUKTUR

Die Finanzverbindlichkeiten der BUWOG Group bestehen aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften bzw. Förderbanken. Die ausschließlich in Euro notierende Restschuld der Finanzverbindlichkeiten der BUWOG Group beträgt zum 31. Juli 2015 rund EUR 2.147 Mio. Daraus errechnet sich im Verhältnis zum Buchwert des Gesamtportfolios ein LTV in Höhe von 47,9% (IFRS). Weitere Einzelheiten zur LTV-Ermittlung sind dem Abschnitt „Loan to Value“ auf Seite 38 zu entnehmen.

Zum Stichtag 31. Juli 2015 sind 37% (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 34) bzw. auf den Abschnitt 2.4.4 im Konzernabschluss zum 30. April 2015 verwiesen.

## STRUKTUR DER RESTSCHULD DER FINANZVERBINDLICHKEITEN

zum 31. Juli 2015



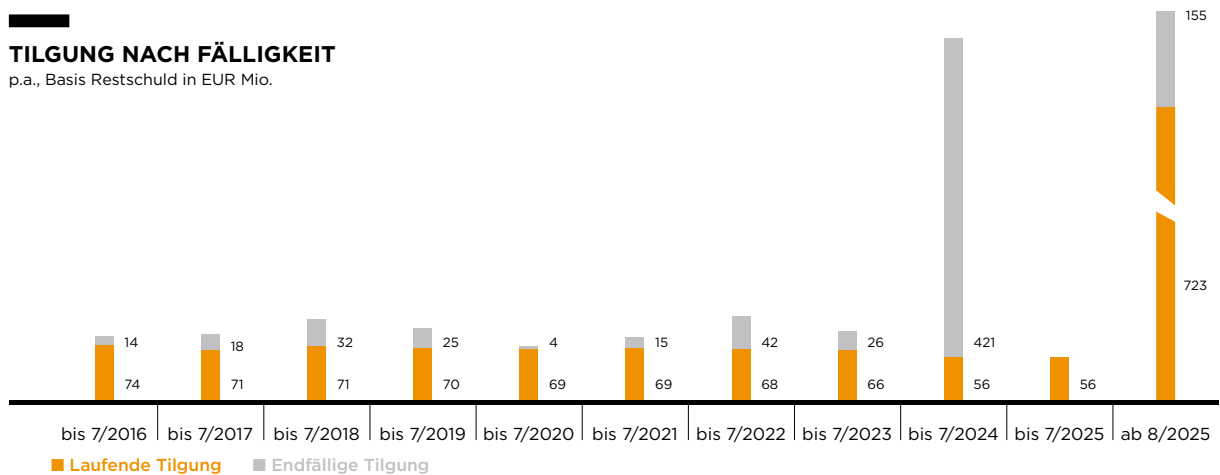


## TILGUNGSSTRUKTUR

Die BUWOG Group setzt entsprechend dem langfristigen Charakter des Grundgeschäfts bei der Absicherung des defensiven Risikoprofils auf eine langfristige und ausgewogene Finanzierungsstruktur. Der Großteil der abgeschlossenen Finanzierungsverträge entspricht dieser Prämisse. Die durchschnittliche Laufzeit beträgt rund 16,5 Jahre. Die Tilgungsstruktur verteilt sich wie folgt:

### TILGUNG NACH FÄLLIGKEIT

p.a., Basis Restschuld in EUR Mio.



## VERZINSUNGSSTRUKTUR

Entsprechend der langfristig ausgerichteten Finanzierungsstruktur sind die abgeschlossenen Finanzierungsverträge zum Stichtag 31. Juli 2015 zu rund 86% über Festzinsvereinbarungen bzw. mit Zinsswaps gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert. Der gewichtete durchschnittliche Nominalzinssatz zu diesem Stichtag beträgt 2,12%.

# ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Die nachfolgenden Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nehmen Bezug auf die ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2015/16 sowie die ersten drei Monate des Vorjahres 2014/15.

## ERTRAGSLAGE

### VERKÜRZTE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in EUR Mio.	Q1 2015/16	Q1 2014/15	Veränderung
Ergebnis aus Asset Management	35,5	26,1	36,0%
Ergebnis aus Property Sales	9,6	8,4	15,4%
Ergebnis aus Property Development	1,7	6,8	-74,4%
Sonstige betriebliche Erträge	3,6	2,1	74,4%
Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-8,1	-6,7	-20,0%
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>42,5</b>	<b>36,7</b>	<b>15,9%</b>
Sonstiges Bewertungsergebnis	17,6	14,3	23,1%
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>60,1</b>	<b>51,0</b>	<b>17,9%</b>
Finanzergebnis	63,0	-42,8	>100,0%
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>123,1</b>	<b>8,2</b>	<b>&gt;100,0%</b>
<b>Konzernergebnis</b>	<b>96,6</b>	<b>6,2</b>	<b>&gt;100,0%</b>
<b>Konzernergebnis je Aktie<sup>1)</sup> in EUR</b>	<b>0,97</b>	<b>0,06</b>	<b>&gt;100,0%</b>

1) Basis 99.613.479 Aktien

**Asset Management.** Das Ergebnis aus dem Geschäftsbereich Asset Management konnte gegenüber dem Vorjahr insbesondere durch den Erwerb des DGAG-Immobilienportfolios – Closing am 27. Juni 2014 –, des Apollo-Immobilienportfolios sowie der Management-Plattform – Closing jeweils am 1. Juli 2014 – um 36,0% gesteigert werden. Während im 1. Quartal 2014/15 die Mieterlöse des DGAG-Immobilienportfolios und des Apollo-Immobilienportfolios nur für einen Monat berücksichtigt wurden, sind diese im 1. Quartal 2015/16 vollständig erfasst.

Die Erträge aus dem Geschäftsbereich Asset Management resultieren aus Nettokaltmieten für Wohnimmobilien in Höhe von rund EUR 47,8 Mio. (EUR 34,4 Mio.) und sonstigen Mieterträgen von EUR 1,6 Mio. (EUR 1,8 Mio.), welche hauptsächlich aus der Vermietung von Büroflächen, Einzelhandelsflächen und Stellplätzen resultieren. Diese beiden Positionen ergeben die Ergebniskennzahl Nettokaltmiete und damit den Umsatzbeitrag des Geschäftsbereichs Asset Management an den Gesamtumsatzerlösen. Des Weiteren bestehen die Erträge aus Asset Management noch aus an Mieter weiterverrechneten Betriebskosten und Fremdverwaltungserlösen von EUR 27,4 Mio. (EUR 22,9 Mio.) und sonstigen Umsatzerlösen von EUR 0,2 Mio. (EUR 0,2 Mio.). Diesen Umsätzen stehen Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen (davon Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von EUR 7,9 Mio.) in Höhe von EUR 14,4 Mio. (EUR 10,7 Mio.) und Aufwendungen für Betriebskosten und Fremdverwaltungen in Höhe von EUR 27,0 Mio. (EUR 22,5 Mio.) gegenüber.

### INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG DES ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIENVERMÖGENS

	Q1 2015/16	Q1 2014/15	Veränderung
Instandhaltungsaufwand in EUR Mio. <sup>1)</sup>	7,7	6,6	16,5%
Modernisierung (CAPEX) in EUR Mio.	2,4	1,7	37,8%
Durchschnittliche Gesamtnutzfläche in 1.000 m <sup>2</sup> <sup>2)</sup>	3.571,7	2.823,0	26,5%
<b>Instandhaltungsaufwand &amp; Modernisierung in EUR pro m<sup>2</sup></b>	<b>2,8</b>	<b>3,0</b>	<b>-4,5%</b>
Instandhaltungsaufwand in EUR pro m <sup>2</sup>	2,2	2,4	-7,9%
Modernisierung (CAPEX) in EUR pro m <sup>2</sup>	0,7	0,6	8,9%

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

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

**Property Sales.** In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2015/16 konnte im Geschäftsbereich Property Sales ein Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilienvermögen sowie der Anpassung auf den beizulegenden Zeitwert von zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen in Höhe von EUR 9,6 Mio. (EUR 8,4 Mio.) und somit ein deutlicher Anstieg gegenüber dem Vorjahr von 15,4% erzielt werden.

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

## ÜBERSICHT PROPERTY SALES

	Q1 2015/16	Q1 2014/15	Veränderung
<b>Verkauf von Bestandseinheiten</b>	<b>210</b>	<b>172</b>	<b>22,1%</b>
davon Einzelwohnungsverkauf	140	124	12,9%
davon Blockverkauf	70	48	45,8%
<b>Ergebnis laut Gewinn- und Verlustrechnung in EUR Mio.</b>	<b>9,6</b>	<b>8,4</b>	<b>15,4%</b>
davon Einzelwohnungsverkauf in EUR Mio.	7,9	7,9	0,0%
davon Blockverkauf in EUR Mio.	1,8	0,5	>100,0%
<b>Marge auf den Fair Value</b>	<b>42%</b>	<b>58%</b>	<b>-16,0 PP</b>
Marge auf den Fair Value - Einzelwohnungsverkauf	59%	62%	-3,0 PP
Marge auf den Fair Value - Blockverkauf	19%	26%	-7,0 PP

**Property Development.** Der Geschäftsbereich Property Development erzielte in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2015/16 ein operatives Ergebnis in Höhe von EUR 1,7 Mio. (EUR 6,8 Mio.). Es wurden insgesamt 103 Wohneinheiten (176 Wohneinheiten) fertiggestellt. Der Rückgang gegenüber den ersten drei Monaten 2014/15 ist zyklusbedingt.

Aufwendungen, die den Geschäftsbereichen nicht direkt zurechenbar sind, betragen EUR 8,1 Mio. (EUR 6,7 Mio.). Diese umfassen im Wesentlichen den Personalaufwand in Höhe von EUR 3,3 Mio., Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen in Höhe von EUR 1,4 Mio. sowie EDV- und Kommunikationsaufwendungen in Höhe von EUR 1,1 Mio. Einen wichtigen Faktor in dieser Entwicklung bildete die Übernahme der Management-Plattform in Deutschland mit rund 300 Mitarbeitern anteilig für drei Monate im Geschäftsjahr 2015/16 gegenüber nur einem Monat im Vorjahr.

## EBITDA BEREINIGT

in EUR Mio.	Q1 2015/16	Q1 2014/15	Veränderung
Operatives Ergebnis	42,5	36,7	15,9%
Zu-/Abschreibung	0,4	0,4	-9,6%
Anpassung auf den beizulegenden Zeitwert von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0,0	0,0	n.a.
Anpassung IFRS 5 Vorjahr	-0,5	0,0	n.a.
Anpassung IFRS 5 aktuelles Jahr	-0,6	0,0	n.a.
<b>EBITDA bereinigt</b>	<b>41,7</b>	<b>37,1</b>	<b>12,4%</b>

Das sonstige Bewertungsergebnis beinhaltet im Wesentlichen die Anpassungen auf den beizulegenden Zeitwert in Höhe von EUR 17,6 Mio. (EUR 10,7 Mio.) jener Immobilien, die in der Bilanz im Immobilienvermögen dargestellt sind. Dazu sei auch auf die Angaben im Kapitel 5.4 Neubewertung von Immobilienvermögen im Anhang des Konzern-Zwischenabschlusses verwiesen.

Das Finanzergebnis in Höhe von EUR 63,0 Mio. (EUR -42,8 Mio.) beinhaltet neben den baren Zinsaufwendungen von EUR -10,3 Mio. im Wesentlichen das positive unbare Ergebnis aus der erfolgswirksamen Fair-Value-Bewertung der Derivate von EUR 23,3 Mio. sowie den Finanzverbindlichkeiten in Höhe von EUR 52,2 Mio.

Bei den zu Fair Value bewerteten Finanzverbindlichkeiten handelt es sich um zinsgünstige Förderdarlehen sowie Bankverbindlichkeiten mit Annuitätenzuschüssen, welche im Zusammenhang mit der Förderung von Immobilienobjekten stehen und an bestimmte Förderbedingungen (Mietpreisbindungen) gebunden sind. Um eine Inkongruenz zwischen dem Ansatz und der Bewertung des Immobilienvermögens („gedeckelte“ Mieteinnahmen aufgrund der Förderung) und der Finanzverbindlichkeiten zu vermeiden, wurde die Ermessensentscheidung getroffen, diese zinsgünstigen Darlehen erfolgswirksam zum Fair Value zu bewerten. Aufgrund des hohen Anteils der zu Fair Value bewerteten Darlehen (37% der Restschuld der Finanzverbindlichkeiten) und des Anstiegs des Referenzzinssatzes in den ersten drei Monaten 2015/16 führt die Bewertung zum 31. Juli 2015 zu einem positiven unbaren Ergebnis von EUR 52,2 Mio. Das Fair Value-Bewertungsergebnis der Derivate, welche variabel verzinste Finanzverbindlichkeiten mit einem Nominale von EUR 1.030,1 Mio. gegen Zinsänderungsrisiken absichern, beträgt EUR 23,3 Mio.

Diese unbaren Bewertungseffekte haben keinen Effekt auf den Recurring FFO.

Hinsichtlich der Zinsentwicklung wird auf das Unterkapitel Marktumfeld auf Seite 26 verwiesen.

**Überleitung zum FFO.** Eine zentrale Steuerungskennzahl der BUWOG ist der Funds From Operations (FFO). Hinsichtlich der Berechnungsmethodik wird auf die Angaben im BUWOG-IFRS-Konzernabschluss zum 30. April 2015 verwiesen.

## FFO

in EUR Mio.	Q1 2015/16	Q1 2014/15	Veränderung
Konzernergebnis	96,6	6,2	>100,0%
Ergebnis aus Property Sales	-9,6	-8,4	-15,4%
Übriges Finanzergebnis	-73,7	31,9	>-100%
Neubewertung von Immobilienvermögen	-17,6	-10,7	-64,8%
Zu-/Abschreibung	0,4	-3,0	>100,0%
Latente Steuern	22,7	-2,1	>100,0%
Sonstiges	-3,1	-0,0	>100,0%
<b>FFO</b>	<b>15,6</b>	<b>14,0</b>	<b>11,7%</b>
Ergebnis Einzelwohnungsverkauf	7,9	7,9	-0,3%
<b>Recurring FFO</b>	<b>23,5</b>	<b>21,9</b>	<b>7,3%</b>
Ergebnis Blockverkauf <sup>2)</sup>	1,2	0,5	>100,0%
<b>Total FFO</b>	<b>24,7</b>	<b>22,3</b>	<b>10,6%</b>
CAPEX	-2,4	-1,7	-37,8%
<b>AFFO</b>	<b>22,3</b>	<b>20,6</b>	<b>8,4%</b>
Recurring FFO je Aktie in EUR unverwässert <sup>1)</sup>	0,24	0,22	7,3%
Total FFO je Aktie in EUR unverwässert <sup>1)</sup>	0,25	0,22	10,6%

1) Basis 99.613.479 Aktien

2) Inkl. Bewertungseffekt von zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen: Portfolioverkauf aus 2014/15 zahlungswirksam Q1 2015/16 EUR -0,5 Mio.

## VERMÖGENSLAGE

Die Umgliederungen zum Stichtag 30. April 2015 in den Bilanzpositionen werden im Kapitel 2.4 Änderung von Vergleichsinformationen des Konzern-Zwischenabschlusses beschrieben.

**VERKÜRZTE BILANZ**

in EUR Mio.	31. Juli 2015	30. April 2015	Veränderung
Immobilienvermögen	3.619,2	3.620,8	-0,0%
In Bau befindliches Immobilienvermögen	18,3	14,6	25,6%
Sonstige Sachanlagen	7,2	7,4	-2,9%
Immobilienvorräte	206,2	197,6	4,4%
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	5,7	5,8	-2,7%
Immaterielle Vermögenswerte	6,8	7,0	-2,5%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	140,6	150,6	-6,6%
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	18,7	18,9	-0,7%
Latente Steueransprüche	0,6	7,1	-91,9%
Steuererstattungsansprüche	1,7	2,0	-16,6%
Liquide Mittel	204,4	149,2	37,0%
<b>AKTIVA</b>	<b>4.229,3</b>	<b>4.180,8</b>	<b>1,2%</b>
Eigenkapital	1.621,0	1.524,3	6,3%
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibung	0,0	0,0	n.a.
Finanzverbindlichkeiten	2.048,4	2.105,4	-2,7%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	332,5	341,7	-2,7%
Rückstellungen	17,3	16,6	4,6%
Latente Steuerschulden	175,5	159,3	10,2%
Steuerschulden	34,4	33,2	3,6%
Zur Veräußerung bestimmte Verbindlichkeiten	0,1	0,4	-59,4%
<b>PASSIVA</b>	<b>4.229,3</b>	<b>4.180,8</b>	<b>1,2%</b>

Bezüglich des Immobilienvermögens, 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 2015 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-IFRS-Konzernabschluss zum 30. April 2015. Der Anstieg des EPRA NAV gegenüber dem 30. April 2015 resultiert im Wesentlichen aus dem positiven Bewertungsergebnis der Finanzverbindlichkeiten und Derivate sowie dem operativen Ergebnis.

**EPRA NAV**

in EUR Mio.	31. Juli 2015	30. April 2015	Veränderung
Eigenkapital vor nicht beherrschenden Anteilen	1.612,2	1.515,4	6,4%
Firmenwerte	-5,6	-5,6	0,0%
Immobilienvorräte (Buchwert)	-206,2	-197,6	-4,4%
Immobilienvorräte (Zeitwert)	219,7	212,6	3,4%
Selbst genutztes Gebäude (Buchwert)	-5,9	-6,0	1,0%
Selbst genutztes Gebäude (Zeitwert)	9,5	9,5	0,0%
Positiver Marktwert derivativer Finanzinstrumente	-0,2	0,0	n.a.
Negativer Marktwert derivativer Finanzinstrumente	47,5	70,5	-32,6%
Aktive latente Steuern auf Immobilienvermögen	-0,5	-1,0	54,8%
Passive latente Steuern auf Immobilienvermögen bereinigt <sup>1)</sup>	201,5	195,4	3,2%
Latente Steuern Immobilienvorräte	-3,7	-4,1	8,8%
Latente Steuern derivative Finanzinstrumente	-11,6	-17,2	32,8%
<b>EPRA NAV unverwässert (Stichtag)</b>	<b>1.856,7</b>	<b>1.771,9</b>	<b>4,8%</b>
Gesamtnutzfläche	3.562.465	3.581.028	-0,5%
<b>EPRA NAV in EUR je m<sup>2</sup></b>	<b>521,2</b>	<b>494,8</b>	<b>5,3%</b>
<b>EPRA NAV unverwässert (Stichtag)</b>	<b>1.856,7</b>	<b>1.771,9</b>	<b>4,8%</b>
Ausgegebene Aktien zum Stichtag (exkl. eigene Aktien)	99.613.479	99.613.479	0,0%
<b>EPRA NAV je Aktie in EUR unverwässert (Stichtag)</b>	<b>18,64</b>	<b>17,79</b>	<b>4,8%</b>

1) Anpassung um passive Steuerlatenz aus potenziellen Immobilienverkäufen über EUR 31,0 Mio. (Vorjahr: EUR 29,5 Mio.)

**Loan to Value (LTV).** Die Nettoverbindlichkeiten in Relation zum Fair Value (Buchwert) des Gesamtportfolios der BUWOG Group (LTV) sind im Vergleich zum 30. April 2015 von 51,0% auf rund 47,9% gesunken. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der liquiden Mittel zum Stichtag.

## LOAN TO VALUE RATIO

(inkl. zur Veräußerung bestimmter Finanzierungen, Finanzwerte in EUR Mio.)	31. Juli 2015	30. April 2015	Veränderung
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	1.963,5	2.016,0	-2,6%
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	85,0	89,4	-5,0%
Zur Veräußerung bestimmte Finanzierungen	0,1	0,4	-59,4%
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>2.048,6</b>	<b>2.105,8</b>	<b>-2,7%</b>
Liquide Mittel	-204,4	-149,2	-37,0%
<b>Netto-Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>1.844,2</b>	<b>1.956,6</b>	<b>-5,7%</b>
Immobilienvermögen	3.619,2	3.620,8	-0,0%
In Bau befindliches Immobilienvermögen	18,3	14,6	25,6%
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	5,7	5,8	-2,7%
Immobilienvorräte	206,2	197,6	4,4%
<b>Buchwert Gesamtportfolio</b>	<b>3.849,4</b>	<b>3.838,8</b>	<b>0,3%</b>
<b>Loan to Value Ratio</b>	<b>47,9%</b>	<b>51,0%</b>	<b>-3,1 PP</b>

## FINANZLAGE

### GELDFLUSSRECHNUNG

in EUR Mio.	Q1 2015/16	Q1 2014/15	Veränderung
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	19,2	36,0	-46,5%
Cashflow aus Investitionstätigkeit	48,1	-318,0	>100,0%
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-12,2	278,8	>-100%
<b>Cashflow</b>	<b>55,2</b>	<b>-3,2</b>	<b>&gt;100,0%</b>

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus dem Vermietungsergebnis.

Der positive Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist vorwiegend auf Kaufpreiszahlungen aus dem Verkauf von Immobilienvermögen zurückzuführen.

Der negative Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit resultiert vor allem aus den laufenden Annuitätenzahlungen und den Sondertilgungen aus Immobilienverkäufen. Dem steht die Aufnahme von langfristigen Finanzierungen gegenüber.

## PROGNOSEBERICHT

Die BUWOG AG blickt auf operativ erfolgreiche erste drei Monate des Geschäftsjahres 2015/16 zurück. Unsere Zielsetzung für das Geschäftsjahr 2015/16 bleibt mit einem Recurring FFO in Höhe von rund EUR 98 Mio. bis EUR 100 Mio. unverändert. Im Geschäftsbereich Asset Management streben wir weiterhin Investitionen und Instandhaltungen in Höhe von EUR 16 pro m<sup>2</sup> an. Im Geschäftsbereich Property Sales sollen plangemäß in Summe rund 550 Einheiten pro Jahr im Rahmen von Einzelwohnungsverkäufen veräußert werden. Im Geschäftsbereich Property Development liegt der Fokus weiterhin auf einer kontinuierlichen Umsetzung der Projekt-Pipeline in Wien und Berlin.

## NACHTRAGSBERICHT

Im Geschäftsbereich Property Development in Deutschland wurde im September 2015 der Grundstein für das Wohnquartier „52 Grad Nord“ in Berlin gelegt. Die aktuelle Projektierung sieht vor, dass auf dem rund 100.000 Quadratmeter großen Areal an der Regattastraße – direkt am Langen See der Dahme – in zehn Bauabschnitten bis zum Jahr 2022 insgesamt etwa 700 bis 800 Eigentums- und Mietwohnungen sowie Reihenhäuser und eine Kindertagesstätte entstehen werden.

Die IMMOFINANZ AG hat eine am 4. September 2014 platzierte Umtauschanleihe (XS1108672988) auf bereits von ihr gehaltene Aktien der BUWOG AG nach dem Berichtszeitraum im September 2015 zurückgekauft. Durch den Rückkauf der Umtauschanleihe erlangte die IMMOFINANZ AG wirtschaftlich wieder die freie Verfügung über diese Aktien. Die IMMOFINANZ AG hat hiervon am 15. September 2015 rund 8,5 Mio. BUWOG-Aktien im Rahmen eines beschleunigten Bookbuilding-Verfahrens am Markt platziert. Weitere rund 1,8 Mio. BUWOG-Aktien wurden an jene Inhaber von Umtauschanleihen abgegeben, die sich für die Lieferung von Aktien entschieden haben. Aktuell ist der Streubesitz an der BUWOG AG aufgrund des Rückkaufs der Umtauschanleihe der IMMOFINANZ AG und der folgenden Platzierung von Aktien auf rund 61,3% angestiegen. Die IMMOFINANZ hält nach Durchführung der Transaktion 38,5 Mio. BUWOG-Aktien.

# KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS BUWOG GROUP





# INHALT

<b>KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG</b>	<b>42</b>
<b>KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNBILANZ</b>	<b>44</b>
<b>KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG</b>	<b>45</b>
<b>KONZERN-EIGENKAPITALENTWICKLUNG</b>	<b>46</b>
<b>1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN</b>	<b>48</b>
<b>2. GRUNDLAGEN DER RECHNUNGSLEGUNG</b>	<b>48</b>
2.1 Erstmalig angewandte Standards und Interpretationen	48
2.2 Bereits von der EU übernommene, aber noch nicht angewandte Standards und Interpretationen	49
2.3 Bereits veröffentlichte, aber noch nicht von der EU übernommene Standards und Interpretationen	49
2.4 Änderung von Vergleichsinformationen	49
<b>3. KONSOLIDIERUNGSKREIS</b>	<b>51</b>
3.1 Veränderungen des Konsolidierungskreises	51
3.2 Erstkonsolidierungen	51
<b>4. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG</b>	<b>51</b>
<b>5. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG</b>	<b>54</b>
5.1 Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	54
5.2 Sonstige betriebliche Erträge	54
5.3 Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	54
5.4 Neubewertung von Immobilienvermögen	54
5.5 Finanzergebnis	55
5.6 Ertragsteuern	55
5.7 Ergebnis je Aktie	55
<b>6. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ</b>	<b>56</b>
6.1 Immobilienvermögen und in Bau befindliches Immobilienvermögen	56
6.2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	56
6.3 Eigenkapital	56
6.4 Finanzverbindlichkeiten	57
6.5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	57
6.6 Angaben zu Finanzinstrumenten	58
6.6.1 Aufteilung der Finanzinstrumente auf die Kategorien des IAS 39	58
6.6.2 Hierarchie der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten	60
<b>7. BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN</b>	<b>62</b>
<b>8. EREIGNISSE NACH DEM STICHTAG 31. JULI 2015</b>	<b>62</b>
<b>ERKLÄRUNG DES VORSTANDS</b>	<b>63</b>

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	Anhang	Q1 2015/16	Q1 2014/15 <sup>1)</sup>
Wohnen		47.789,8	34.405,4
Sonstige Mieterträge		1.579,1	1.779,5
<b>Mieterlöse</b>		<b>49.368,9</b>	<b>36.184,9</b>
Weiterverrechnete Betriebskosten und Fremdverwaltungserlöse		27.410,6	22.882,1
Sonstige Umsatzerlöse		162,0	220,8
<b>Umsatzerlöse</b>		<b>76.941,5</b>	<b>59.287,8</b>
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	5.1	-14.414,7	-10.705,3
Aufwendungen für Betriebskosten und Fremdverwaltungen		-27.002,1	-22.461,2
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>		<b>35.524,7</b>	<b>26.121,3</b>
Erlöse aus Immobilienverkäufen		33.398,1	23.523,0
Buchwertabgänge		-33.398,1	-23.523,0
Sonstige Aufwendungen aus Immobilienverkäufen		-960,2	-657,4
Neubewertung von veräußertem und zur Veräußerung verfügbarem Immobilienvermögen	5.4	10.606,6	9.017,7
<b>Ergebnis aus Property Sales</b>		<b>9.646,4</b>	<b>8.360,3</b>
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten		22.558,6	37.198,9
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte		-17.982,8	-27.984,4
Sonstige Aufwendungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten		-1.387,8	-988,6
Sonstige Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung		-2.053,4	-1.404,7
Ergebnis aus veräußertem und zur Veräußerung verfügbarem Immobilienvermögen		614,5	0,0
<b>Ergebnis aus Property Development</b>		<b>1.749,1</b>	<b>6.821,2</b>
Sonstige betriebliche Erträge	5.2	3.604,3	2.066,6
Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	5.3	-8.053,6	-6.711,9
<b>Operatives Ergebnis</b>		<b>42.470,9</b>	<b>36.657,5</b>
Neubewertung von Immobilienvermögen	5.4	17.626,2	10.698,5
Gewinn aus einem Erwerb zu einem Preis unter Marktwert		0,0	3.615,9
<b>Sonstiges Bewertungsergebnis</b>		<b>17.626,2</b>	<b>14.314,4</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>		<b>60.097,1</b>	<b>50.971,9</b>
Finanzierungsaufwand		-11.480,7	-12.090,5
Finanzierungsertrag		183,1	2.490,1
Sonstiges Finanzergebnis		74.270,9	-33.172,8
<b>Finanzergebnis</b>	<b>5.5</b>	<b>62.973,3</b>	<b>-42.773,2</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>		<b>123.070,4</b>	<b>8.198,7</b>
Laufende Ertragsteueraufwendungen	5.6	-3.797,5	-4.114,8
Latente Steuerabgrenzungen	5.6	-22.720,1	2.108,2
<b>Konzernergebnis</b>		<b>96.552,8</b>	<b>6.192,1</b>
<b>Anteil der Gesellschafter der Muttergesellschaft</b>		<b>96.590,5</b>	<b>6.282,3</b>
<b>Anteil der nicht beherrschenden Anteile</b>		<b>-37,7</b>	<b>-90,2</b>
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR</b>	<b>5.7</b>	<b>0,97</b>	<b>0,06</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR</b>	<b>5.7</b>	<b>0,97</b>	<b>0,06</b>

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

## KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in TEUR	Q1 2015/16	Q1 2014/15
<b>Konzernergebnis</b>	<b>96.552,8</b>	<b>6.192,1</b>
<b>Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden</b>		
Neubewertung von Verpflichtungen aus leistungsorientierten Plänen	0,0	0,0
Ertragsteuern, die auf Posten entfallen, die nicht nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden	0,0	0,0
<b>Summe der Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>96.552,8</b>	<b>6.192,1</b>
<b>Anteil der Gesellschafter der Muttergesellschaft</b>	<b>96.590,5</b>	<b>6.282,3</b>
<b>Anteil der nicht beherrschenden Anteile</b>	<b>-37,7</b>	<b>-90,2</b>

## KONZERNBILANZ

in TEUR	Anhang	31. Juli 2015	30. April 2015 <sup>1)</sup>
Immobilienvermögen	6.1	3.619.227,0	3.620.762,6
In Bau befindliches Immobilienvermögen	6.1	18.315,4	14.578,0
Sonstige Sachanlagen		7.189,9	7.401,4
Immaterielle Vermögenswerte		6.835,8	7.011,6
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	6.2	3.265,4	3.389,8
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		18.722,0	18.862,8
Latente Steueransprüche		569,3	7.060,7
<b>Langfristiges Vermögen</b>		<b>3.674.124,8</b>	<b>3.679.066,9</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	6.2	137.330,0	147.171,4
Steuererstattungsansprüche		1.656,1	1.985,7
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen		5.692,1	5.849,6
Immobilienvorräte		206.173,0	197.572,8
Liquide Mittel		204.351,6	149.153,2
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>		<b>555.202,8</b>	<b>501.732,7</b>
<b>AKTIVA</b>		<b>4.229.327,6</b>	<b>4.180.799,6</b>
Grundkapital		99.613,5	99.613,5
Kapitalrücklagen		1.297.337,6	1.297.169,4
Kumuliertes übriges Eigenkapital		-1.296,8	-1.296,8
Erwirtschaftete Ergebnisse		216.542,9	119.952,4
		1.612.197,2	1.515.438,5
Nicht beherrschende Anteile		8.824,0	8.861,7
<b>Eigenkapital</b>	<b>6.3</b>	<b>1.621.021,2</b>	<b>1.524.300,2</b>
Finanzverbindlichkeiten	6.4	1.963.484,8	2.015.986,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	6.5	94.034,8	115.056,5
Steuerschulden		160,1	157,9
Rückstellungen		6.841,5	6.862,0
Latente Steuerschulden		175.504,6	159.276,1
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>2.240.025,8</b>	<b>2.297.339,1</b>
Finanzverbindlichkeiten	6.4	84.957,5	89.437,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	6.5	238.443,1	226.614,2
Steuerschulden		34.264,5	33.055,8
Rückstellungen		10.470,2	9.694,6
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten		145,3	358,1
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>368.280,6</b>	<b>359.160,3</b>
<b>PASSIVA</b>		<b>4.229.327,6</b>	<b>4.180.799,6</b>

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

**KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG**

in TEUR	Anhang	Q1 2015/16	Q1 2014/15
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		123.070,4	8.198,7
Neubewertung/Abschreibungen/Gewinn aus einem Erwerb zu einem Preis unter dem Marktwert		-26.520,1	-22.892,2
Gewinne/Verluste aus Veräußerung von langfristigem Vermögen		140,7	-170,6
Gewinne/Verluste aus Bewertung zum beizulegenden Zeitwert von Finanzinstrumenten	5.5	-75.453,3	33.211,6
Gezahlte Ertragsteuern		-161,5	-472,1
Zinsensaldo		11.297,5	9.304,6
Ergebnis aus Endkonsolidierung		0,0	-292,2
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge/Aufwendungen		1.009,8	158,5
<b>Cashflow aus dem Ergebnis</b>		<b>33.383,5</b>	<b>27.046,3</b>
Veränderungen bei:			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen		-16.837,7	11.276,4
Immobilienvorräte		-8.250,4	16.314,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		401,7	-11.950,8
Rückstellungen		982,4	485,1
Sonstige Verbindlichkeiten		9.554,7	-7.189,1
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		<b>19.234,2</b>	<b>35.982,3</b>
Erwerb von/Investitionen in Immobilienvermögen	6.1	-2.776,3	-8.001,8
Erwerb von/Investitionen in in Bau befindliches Immobilienvermögen	6.1	-4.087,3	-843,4
Nettoabfluss von Zahlungsmitteln durch Unternehmenszusammenschlüsse		0,0	-328.309,0
Erwerb von sonstigen Sachanlagen		-94,6	-151,7
Erwerb von immateriellen Vermögensgegenständen		-16,3	0,0
Veräußerung von Tochtergesellschaften abzüglich liquide Mittel		0,0	-1.173,4
Veräußerung von langfristigem Vermögen		53.718,3	19.047,9
Tilgung von sonstigen finanziellen Vermögenswerten		1.280,5	1.260,4
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen		105,3	184,2
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>		<b>48.129,6</b>	<b>-317.986,8</b>
Geldzufluss aus langfristigen Finanzierungen		44.890,2	550.562,3
Geldabfluss/Geldzufluss aus kurzfristigen Finanzierungen		-124,5	1.874,9
Geldabfluss aus langfristigen Finanzierungen		-48.628,3	-526.740,6
Geldabfluss aus derivativen Finanzinstrumenten		-2.316,9	-2.317,4
Gezahlte Zinsen		-5.985,9	-4.564,1
Geldzufluss aus Wandelanleihe		0,0	260.000,0
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-12.165,4</b>	<b>278.815,1</b>
<b>Veränderung des Finanzmittelbestands</b>		<b>55.198,4</b>	<b>-3.189,4</b>
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode		149.153,2	132.947,4
Finanzmittelbestand am Ende der Periode		204.351,6	129.758,0
<b>Veränderung des Finanzmittelbestands</b>		<b>55.198,4</b>	<b>-3.189,4</b>

## KONZERN-EIGENKAPITALENTWICKLUNG

in TEUR	Grundkapital	Kapitalrücklagen
<b>Stand zum 30. April 2015</b>	<b>99.613,5</b>	<b>1.297.169,4</b>
Anteilsbasierte Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente	0,0	168,2
<b>Transaktionen mit Eigentümern</b>	<b>0,0</b>	<b>168,2</b>
Konzernergebnis	0,0	0,0
Sonstiges Ergebnis	0,0	0,0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Stand zum 31. Juli 2015</b>	<b>99.613,5</b>	<b>1.297.337,6</b>

in TEUR	Grundkapital	Kapitalrücklagen
<b>Stand zum 30. April 2014</b>	<b>99.613,5</b>	<b>1.445.989,3</b>
Veränderung von Rücklagen	0,0	-80.000,0
Ergebnis nicht beherrschender Gesellschafter mit Put Option	0,0	0,0
<b>Transaktionen mit Eigentümern</b>	<b>0,0</b>	<b>-80.000,0</b>
Konzernergebnis	0,0	0,0
Sonstiges Ergebnis	0,0	0,0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Stand zum 31. Juli 2014</b>	<b>99.613,5</b>	<b>1.365.989,3</b>

Kumuliertes übriges Eigenkapital IAS 19R	Erwirtschaftete Ergebnisse	Summe	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
<b>-1.296,8</b>	<b>119.952,4</b>	<b>1.515.438,5</b>	<b>8.861,7</b>	<b>1.524.300,2</b>
0,0	0,0	168,2	0,0	<b>168,2</b>
<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>168,2</b>	<b>0,0</b>	<b>168,2</b>
0,0	96.590,5	96.590,5	-37,7	<b>96.552,8</b>
0,0	0,0	0,0	0,0	<b>0,0</b>
<b>0,0</b>	<b>96.590,5</b>	<b>96.590,5</b>	<b>-37,7</b>	<b>96.552,8</b>
<b>-1.296,8</b>	<b>216.542,9</b>	<b>1.612.197,2</b>	<b>8.824,0</b>	<b>1.621.021,2</b>

Kumuliertes übriges Eigenkapital IAS 19R	Erwirtschaftete Ergebnisse	Summe	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
<b>-373,7</b>	<b>-1.064,2</b>	<b>1.544.164,8</b>	<b>7.938,5</b>	<b>1.552.103,3</b>
0,0	80.000,0	0,0	0,0	<b>0,0</b>
0,0	-106,1	-106,1	0,0	<b>-106,1</b>
<b>0,0</b>	<b>79.893,9</b>	<b>-106,1</b>	<b>0,0</b>	<b>-106,1</b>
0,0	6.282,3	6.282,3	-90,2	<b>6.192,1</b>
0,0	0,0	0,0	0,0	<b>0,0</b>
<b>0,0</b>	<b>6.282,3</b>	<b>6.282,3</b>	<b>-90,2</b>	<b>6.192,1</b>
<b>-373,7</b>	<b>85.111,7</b>	<b>1.550.340,8</b>	<b>7.848,2</b>	<b>1.558.189,0</b>

# 1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

Die BUWOG AG ist ein österreichischer Wohnimmobilieninvestor und -entwickler mit den Kernmärkten Österreich und Deutschland 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 und Berlin).

Sämtliche Aktien der BUWOG AG sind zum Handel am regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse, zum amtlichen Handel an der Wiener Börse sowie zum Main Market der Warschauer Börse (Rynek podstawowy) zugelassen.

## 2. GRUNDLAGEN DER RECHNUNGSLEGUNG

Der von der BUWOG AG aufgestellte Konzern-Zwischenabschluss zum 31. Juli 2015 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 2015 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 2015/16 erstmals verpflichtend anzuwenden:

#### ERSTMALIG ANGEWANDTE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

Standard	Inhalt	Veröffentlicht durch das IASB (übernommen von der EU)	Pflicht zur Anwendung für BUWOG
<b>Neue Standards und Interpretationen</b>			
IFRIC 21	Abgaben	20. Mai 2013 (13. Juni 2014)	1. Mai 2015
<b>Änderungen zu Standards und Interpretationen</b>			
IAS 19	Arbeitnehmerbeiträge	21. November 2013 (17. Dezember 2014)	1. Mai 2015
Diverse	Jährliche Verbesserungen an den IFRS-Zyklus 2010-2012	12. Dezember 2013 (17. Dezember 2014)	1. Mai 2015
Diverse	Jährliche Verbesserungen an den IFRS-Zyklus 2011-2013	12. Dezember 2013 (18. Dezember 2014)	1. Mai 2015

Die erstmalige Anwendung des IFRIC 21 führte zu Forderungen aus abgegrenzten Grundsteuern und Verbindlichkeiten gegenüber Finanzamt und anderen Abgabenbehörden in Höhe von TEUR 2.287,0. Bezüglich der Änderung von Vergleichsinformationen in Zusammenhang mit der erstmaligen Anwendung des IFRIC 21 wird auf Kapitel 2.4 Änderung von Vergleichsinformationen verwiesen.



## **2.2 BEREITS VON DER EU ÜBERNOMMENE, ABER NOCH NICHT ANGEWANDTE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN**

Derzeit gibt es keine neuen bzw. geänderten Standards und Interpretationen, welche bereits von der EU übernommen, aber für das am 30. April 2016 endende Geschäftsjahr noch nicht verpflichtend anzuwenden sind.

## **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:

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

Standard	Inhalt	Veröffentlicht durch das IASB	Voraussichtliche Pflicht zur Anwendung für BUWOG
<b>Neue Standards und Interpretationen</b>			
IFRS 9	Finanzinstrumente, Änderung IFRS 9 und IFRS 7, Verpflichtender Anwendungszeitpunkt und Anhangangaben bei Übergang, und Änderung IFRS 9, IFRS 7 und IAS 39, Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen	24. Juli 2014	1. Mai 2018
IFRS 14	Regulatorische Abgrenzungsposten	30. Jänner 2014	1. Mai 2016
IFRS 15	Erlöse aus Verträgen mit Kunden	28. Mai 2014	1. Mai 2018
<b>Änderungen zu Standards und Interpretationen</b>			
IFRS 10, IAS 28	Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture	11. September 2014	1. Mai 2016
IFRS 11	Bilanzierung von Erwerben von Anteilen an einer gemeinsamen Geschäftstätigkeit	6. Mai 2014	1. Mai 2016
IAS 16, 38	Klarstellung akzeptabler Abschreibungsmethoden	12. Mai 2014	1. Mai 2016
IAS 16, 41	Landwirtschaft: Fruchttragende Pflanzen	30. Juni 2014	1. Mai 2016
IAS 27	Equity-Methode im Einzelabschluss	12. August 2014	1. Mai 2016
IFRS 10, IFRS 12, IAS 28	Investmentgesellschaften: Anwendung der Konsolidierungsausnahme	18. Dezember 2014	1. Mai 2016
IAS 1	Offenlegungsinitiative	18. Dezember 2014	1. Mai 2016
Diverse	Jährliche Verbesserungen an den IFRS-Zyklus 2012-2014	25. September 2014	1. Mai 2016

## **2.4 ÄNDERUNG VON VERGLEICHSINFORMATIONEN**

Aufgrund einer Umstellung der internen Berichterstattung (siehe unten) ergaben sich folgende Änderungen zwischen zwei Positionen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung:

### **KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

in TEUR	Q1 2014/15		Q1 2014/15
	Berichtet	Anpassungen	Angepasst
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>			
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-10.238,7	-466,6	<b>-10.705,3</b>
Aufwendungen für Betriebskosten und Fremdverwaltungen	-22.927,8	466,6	<b>-22.461,2</b>

Aus der erstmaligen Anwendung des IFRIC 21 ergab sich eine Erhöhung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen (Sonstige nichtfinanzielle Forderungen - Abgrenzung Grundsteuer) sowie der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten (Sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten - Finanzamt und andere Abgabenbehörden) in Höhe von TEUR 3.531,5. Des Weiteren wurden bisher in der Position kurzfristige Rückstellungen ausgewiesene (abgegrenzte) Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 10.934,7 in die Position Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten (Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten - Übrige) umgegliedert.

## KONZERNBILANZ

in TEUR	30. April 2015		30. April 2015
	Berichtet	Anpassungen	Angepasst
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	143.639,9	3.531,5	147.171,4
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	212.148,0	14.466,2	226.614,2
Rückstellungen	20.629,3	-10.934,7	9.694,6

Aufgrund einer Umstellung der internen Berichterstattung wurden zur besseren Vergleichbarkeit mit den Werten der Berichtsperiode folgende Umgliederungen in den Vergleichsinformationen der Segmentberichterstattung vorgenommen:

- Im Segment Deutschland wurden die bisher in der Position Aufwendungen für Betriebskosten und Fremdverwaltungen ausgewiesenen nicht an Mieter umlagefähigen Verwaltungsaufwendungen in die Position Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen umgegliedert. Dadurch ergab sich auch eine Umgliederung in der Gewinn- und Verlustrechnung (siehe oben).
- Zusätzlich wurden in der Position sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen bisher dem Segment Österreich zugeordnete Aufwendungen für zentrale Dienstleistungen in die Spalte Holding/Überleitung auf den Konzernabschluss umgegliedert.

## SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

in TEUR	Q1 2014/15		Q1 2014/15
	Berichtet	Anpassungen	Angepasst
<b>Segment Österreich</b>			
Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-4.079,5	1.990,3	-2.089,2
<b>Segment Deutschland</b>			
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-4.620,8	-466,6	-5.087,4
Aufwendungen für Betriebskosten und Fremdverwaltungen	-10.045,4	466,6	-9.578,8
<b>Holding/Überleitung auf den Konzernabschluss</b>			
Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-824,2	-1.990,3	-2.814,5

### 3. KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den Konzern-Zwischenabschluss sind neben der BUWOG AG 31 inländische und 80 ausländische Unternehmen, bei denen die BUWOG Group unmittelbar oder mittelbar über die Mehrheit der Stimmrechte verfügt oder die Möglichkeit zur rechtlichen oder faktischen Beherrschung hat, einbezogen.

#### **3.1 VERÄNDERUNGEN DES KONSOLIDIERUNGSKREISES**

Im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2015/16 haben folgende Änderungen im Konsolidierungskreis der BUWOG Group stattgefunden:

Konsolidierungskreis	Vollkonsolidierung
<b>Stand zum 30. April 2015</b>	<b>111</b>
Erstmals einbezogene Gesellschaften	<b>1</b>
<b>Stand zum 31. Juli 2015</b>	<b>112</b>

#### **3.2 ERSTKONSOLIDIERUNGEN**

Im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2015/16 wurde die aptus Heidestraße GmbH, eine Gesellschaft ohne Geschäftsbetrieb, erworben und erstmalig in den Konzernabschluss einbezogen.

### 4. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

## SEGMENTE

in TEUR	Österreich		Deutschland	
	Q1 2015/16	Q1 2014/15 <sup>1)</sup>	Q1 2015/16	Q1 2014/15 <sup>1)</sup>
Wohnen	20.487,6	20.633,8	27.302,2	13.771,6
Sonstige Mieterträge	1.444,7	1.535,4	134,4	244,1
<b>Mieterlöse</b>	<b>21.932,3</b>	<b>22.169,2</b>	<b>27.436,6</b>	<b>14.015,7</b>
Weiterverrechnete Betriebskosten und Fremdverwaltungserlöse	12.849,4	12.973,7	14.561,2	9.908,4
Sonstige Umsatzerlöse	136,3	87,4	25,7	133,4
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>34.918,0</b>	<b>35.230,3</b>	<b>42.023,5</b>	<b>24.057,5</b>
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-4.532,8	-5.617,9	-9.881,9	-5.087,4
Aufwendungen für Betriebskosten und Fremdverwaltungen	-12.894,0	-12.882,4	-14.108,1	-9.578,8
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>	<b>17.491,2</b>	<b>16.730,0</b>	<b>18.033,5</b>	<b>9.391,3</b>
Erlöse aus Immobilienverkäufen	32.638,5	23.523,0	759,6	0,0
Buchwertabgänge	-32.638,5	-23.523,0	-759,6	0,0
Sonstige Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-929,8	-649,4	-30,4	-8,0
Neubewertung von veräußertem und zur Veräußerung verfügbarem Immobilienvermögen	10.606,6	9.017,7	0,0	0,0
<b>Ergebnis aus Property Sales</b>	<b>9.676,8</b>	<b>8.368,3</b>	<b>-30,4</b>	<b>-8,0</b>
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	7.362,9	37.001,7	15.195,7	197,2
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-5.183,4	-27.973,4	-12.799,4	-11,0
Sonstige Aufwendungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	-375,4	-359,8	-1.012,4	-628,8
Sonstige Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-1.072,6	-829,3	-980,8	-575,4
Ergebnis aus veräußertem und zur Veräußerung verfügbarem Immobilienvermögen	614,5	0,0	0,0	0,0
<b>Ergebnis aus Property Development</b>	<b>1.346,0</b>	<b>7.839,2</b>	<b>403,1</b>	<b>-1.018,0</b>
Sonstige betriebliche Erträge	130,7	624,3	2.242,8	162,4
Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-1.437,3	-2.089,2	-2.484,9	-1.808,2
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>27.207,4</b>	<b>31.472,6</b>	<b>18.164,1</b>	<b>6.719,5</b>
Neubewertung von Immobilienvermögen	7.896,5	3.416,2	9.729,7	7.282,3
Gewinn aus einem Erwerb zu einem Preis unter Marktwert	0,0	0,0	0,0	3.615,9
<b>Sonstiges Bewertungsergebnis</b>	<b>7.896,5</b>	<b>3.416,2</b>	<b>9.729,7</b>	<b>10.898,2</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>35.103,9</b>	<b>34.888,8</b>	<b>27.893,8</b>	<b>17.617,7</b>
<b>Finanzergebnis</b>				
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>				
Laufende Ertragsteueraufwendungen				
Latente Steuerabgrenzungen				
<b>Konzernergebnis</b>				
<b>Investitionen in langfristiges Segmentvermögen</b>	<b>5.188,3</b>	<b>8.065,9</b>	<b>1.769,9</b>	<b>779,3</b>
	31. Juli 2015	30. April 2015	31. Juli 2015	30. April 2015
Immobilienvermögen	2.115.498,4	2.128.519,0	1.503.728,6	1.492.243,6
In Bau befindliches Immobilienvermögen	18.315,4	14.578,0	0,0	0,0
Sonstige Sachanlagen	6.511,7	6.698,6	678,2	702,8
<b>Langfristiges Segmentvermögen</b>	<b>2.140.325,5</b>	<b>2.149.795,6</b>	<b>1.504.406,8</b>	<b>1.492.946,4</b>
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	5.692,1	5.090,0	0,0	759,6
Immobilienvorräte	128.716,8	119.368,6	77.456,2	78.204,2
<b>Kurzfristiges Segmentvermögen</b>	<b>134.408,9</b>	<b>124.458,6</b>	<b>77.456,2</b>	<b>78.963,8</b>
<b>Segmentvermögen</b>	<b>2.274.734,4</b>	<b>2.274.254,2</b>	<b>1.581.863,0</b>	<b>1.571.910,2</b>

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

Summe berichtspflichtige Geschäftssegmente		Holding/Überleitung auf den Konzernabschluss		BUWOG Group	
Q1 2015/16	Q1 2014/15	Q1 2015/16	Q1 2014/15 <sup>3)</sup>	Q1 2015/16	Q1 2014/15 <sup>3)</sup>
47.789,8	34.405,4	0,0	0,0	47.789,8	34.405,4
1.579,1	1.779,5	0,0	0,0	1.579,1	1.779,5
<b>49.368,9</b>	<b>36.184,9</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>49.368,9</b>	<b>36.184,9</b>
27.410,6	22.882,1	0,0	0,0	27.410,6	22.882,1
162,0	220,8	0,0	0,0	162,0	220,8
<b>76.941,5</b>	<b>59.287,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>76.941,5</b>	<b>59.287,8</b>
-14.414,7	-10.705,3	0,0	0,0	-14.414,7	-10.705,3
-27.002,1	-22.461,2	0,0	0,0	-27.002,1	-22.461,2
<b>35.524,7</b>	<b>26.121,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>35.524,7</b>	<b>26.121,3</b>
33.398,1	23.523,0	0,0	0,0	33.398,1	23.523,0
-33.398,1	-23.523,0	0,0	0,0	-33.398,1	-23.523,0
-960,2	-657,4	0,0	0,0	-960,2	-657,4
10.606,6	9.017,7	0,0	0,0	10.606,6	9.017,7
<b>9.646,4</b>	<b>8.360,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>9.646,4</b>	<b>8.360,3</b>
22.558,6	37.198,9	0,0	0,0	22.558,6	37.198,9
-17.982,8	-27.984,4	0,0	0,0	-17.982,8	-27.984,4
-1.387,8	-988,6	0,0	0,0	-1.387,8	-988,6
-2.053,4	-1.404,7	0,0	0,0	-2.053,4	-1.404,7
614,5	0,0	0,0	0,0	614,5	0,0
<b>1.749,1</b>	<b>6.821,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1.749,1</b>	<b>6.821,2</b>
2.373,5	786,7	1.230,8	1.279,9	3.604,3	2.066,6
-3.922,2	-3.897,4	-4.131,4	-2.814,5	-8.053,6	-6.711,9
<b>45.371,5</b>	<b>38.192,1</b>	<b>-2.900,6</b>	<b>-1.534,6</b>	<b>42.470,9</b>	<b>36.657,5</b>
17.626,2	10.698,5	0,0	0,0	17.626,2	10.698,5
0,0	3.615,9	0,0	0,0	0,0	3.615,9
<b>17.626,2</b>	<b>14.314,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>17.626,2</b>	<b>14.314,4</b>
<b>62.997,7</b>	<b>52.506,5</b>	<b>-2.900,6</b>	<b>-1.534,6</b>	<b>60.097,1</b>	<b>50.971,9</b>
				<b>62.973,3</b>	<b>-42.773,2</b>
				<b>123.070,4</b>	<b>8.198,7</b>
				<b>-3.797,5</b>	<b>-4.114,8</b>
				<b>-22.720,1</b>	<b>2.108,2</b>
				<b>96.552,8</b>	<b>6.192,1</b>
<b>6.958,2</b>	<b>8.845,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>6.958,2</b>	<b>8.845,2</b>
31. Juli 2015	30. April 2015	31. Juli 2015	30. April 2015	31. Juli 2015	30. April 2015
3.619.227,0	3.620.762,6	0,0	0,0	3.619.227,0	3.620.762,6
18.315,4	14.578,0	0,0	0,0	18.315,4	14.578,0
7.189,9	7.401,4	0,0	0,0	7.189,9	7.401,4
<b>3.644.732,3</b>	<b>3.642.742,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>3.644.732,3</b>	<b>3.642.742,0</b>
5.692,1	5.849,6	0,0	0,0	5.692,1	5.849,6
206.173,0	197.572,8	0,0	0,0	206.173,0	197.572,8
<b>211.865,1</b>	<b>203.422,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>211.865,1</b>	<b>203.422,4</b>
<b>3.856.597,4</b>	<b>3.846.164,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>3.856.597,4</b>	<b>3.846.164,4</b>

# 5. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

## 5.1 AUFWENDUNGEN AUS DEM IMMOBILIENVERMÖGEN

in TEUR	Q1 2015/16	Q1 2014/15 <sup>1)</sup>
Instandhaltungsaufwendungen	-7.897,2	-6.637,6
Aufwendungen aus Asset Management	-2.312,8	-1.148,5
Hauseigentümergebietskosten	-1.586,5	-864,2
Leerstand	-1.031,1	-549,4
Forderungsabschreibung aus Asset Management	-460,9	-236,6
Sonstiger Aufwand	-1.126,2	-1.269,0
<b>Summe</b>	<b>-14.414,7</b>	<b>-10.705,3</b>

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

## 5.2 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

in TEUR	Q1 2015/16	Q1 2014/15
Rückvergütung Grunderwerbssteuer	2.012,5	0,0
Haftungsprovision	1.221,2	1.206,3
Ergebnis aus Endkonsolidierungen	0,0	292,2
Übrige	370,6	568,1
<b>Summe</b>	<b>3.604,3</b>	<b>2.066,6</b>

## 5.3 SONSTIGE NICHT DIREKT ZURECHENBARE AUFWENDUNGEN

in TEUR	Q1 2015/16	Q1 2014/15
Personalaufwand	-3.301,7	-1.948,6
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	-1.426,1	-1.801,3
EDV und Kommunikationsaufwand	-1.057,1	-341,9
Werbung und Marketing	-570,5	-182,7
Abschreibungen	-377,1	-417,1
Aufwendungen für Bewertungsgutachten	-80,8	-400,0
Haftungsprovisionen im Zusammenhang mit Grundstücksankäufen und Krediten	-33,8	-585,8
Übrige	-1.206,5	-1.034,5
<b>Summe</b>	<b>-8.053,6</b>	<b>-6.711,9</b>

## 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	
	Q1 2015/16	Q1 2014/15	Q1 2015/16	Q1 2014/15	Q1 2015/16	Q1 2014/15
Aufwertung	17.626,2	11.246,1	0,0	0,0	10.606,6	9.017,7
Abwertung	0,0	-547,6	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Summe</b>	<b>17.626,2</b>	<b>10.698,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>10.606,6</b>	<b>9.017,7</b>

Die Neubewertungsgewinne stellen sich getrennt nach Ländern wie folgt dar:

in TEUR	Immobilienvermögen		In Bau befindliches Immobilienvermögen		Veräußertes und zur Veräußerung verfügbares Immobilienvermögen	
	Q1 2015/16	Q1 2014/15	Q1 2015/16	Q1 2014/15	Q1 2015/16	Q1 2014/15
Österreich	7.896,6	3.416,2	0,0	0,0	10.606,6	9.017,7
Deutschland	9.729,6	7.829,9	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Summe</b>	<b>17.626,2</b>	<b>11.246,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>10.606,6</b>	<b>9.017,7</b>

Die Neubewertungsverluste stellen sich getrennt nach Ländern wie folgt dar:

in TEUR	Immobilienvermögen		In Bau befindliches Immobilienvermögen		Veräußertes und zur Veräußerung verfügbares Immobilienvermögen	
	Q1 2015/16	Q1 2014/15	Q1 2015/16	Q1 2014/15	Q1 2015/16	Q1 2014/15
Österreich	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Deutschland	0,0	-547,6	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Summe</b>	<b>0,0</b>	<b>-547,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Zum Stichtag 31. Juli 2015 wurde der Fair Value der Bestandsimmobilien intern ermittelt. Die interne Bewertung umfasst Anpassungen der Fair Values bei den Bestandsimmobilien, die sich im Wesentlichen aus der Entwicklung der Immobilienmärkte und deren aktuellen Trendeinschätzung sowie aus der Anpassung des Verbraucherpreisindex ergeben.

## **5.5 FINANZERGEBNIS**

in TEUR	Q1 2015/16	Q1 2014/15
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>-11.480,7</b>	<b>-12.090,5</b>
<b>Finanzierungsertrag</b>	<b>183,1</b>	<b>2.490,1</b>
Bewertungsergebnis derivative Finanzinstrumente	23.258,4	-9.365,2
Bewertungsergebnis von Finanzinstrumenten der Bewertungskategorie erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair-Value-Option)	52.194,9	-23.846,4
Übrige	-1.182,4	38,8
<b>Sonstiges Finanzergebnis</b>	<b>74.270,9</b>	<b>-33.172,8</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>62.973,3</b>	<b>-42.773,2</b>

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 zugrundeliegenden Zinskurve im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2015/16 gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres zurückzuführen.

## **5.6 ERTRAGSTEUERN**

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

in TEUR	Q1 2015/16	Q1 2014/15
Laufende Ertragsteueraufwendungen	-3.797,5	-4.114,8
Latente Steuerabgrenzungen	-22.720,1	2.108,2
<b>Summe</b>	<b>-26.517,6</b>	<b>-2.006,6</b>

## **5.7 ERGEBNIS JE AKTIE**

	Q1 2015/16	Q1 2014/15
Gewichtete Anzahl der Aktien (unverwässert)	99.613.479	99.613.479
Verwässerungseffekt Aktienoptionen	199.786	0
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	99.813.265	99.613.479
Konzernergebnis exkl. nicht beherrschende Anteile in EUR	96.590.500	6.282.300
<b>Unverwässertes Ergebnis pro Aktie in EUR</b>	<b>0,97</b>	<b>0,06</b>
<b>Verwässertes Ergebnis pro Aktie in EUR</b>	<b>0,97</b>	<b>0,06</b>

# 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
<b>Stand 1. Mai 2015</b>	<b>3.620.762,6</b>	<b>14.578,0</b>
Zugänge	2.776,3	4.087,3
Abgänge	-31.410,7	0,0
Neubewertung	28.232,8	0,0
Umbuchungen	81,5	-349,9
Umgliederung IFRS 5	-1.215,5	0,0
<b>Stand 31. Juli 2015</b>	<b>3.619.227,0</b>	<b>18.315,4</b>

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

## 6.2 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE FORDERUNGEN

in TEUR	31. Juli 2015	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 1 Jahr	30. April 2015 <sup>1)</sup>
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>				
Mietforderungen	3.115,2	3.115,2	0,0	3.366,9
Übrige	2.954,9	2.557,1	397,8	3.919,4
<b>Summe Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>6.070,1</b>	<b>5.672,3</b>	<b>397,8</b>	<b>7.286,3</b>
<b>Sonstige finanzielle Forderungen</b>				
Liquide Mittel gesperrt	25.253,7	25.253,7	0,0	24.809,3
Offene Kaufpreisforderungen aus Immobilienverkäufen	61.727,4	61.727,4	0,0	84.777,4
Zeitwert positiver derivativer Finanzinstrumente	238,8	0,0	238,8	0,0
Übrige	27.453,9	24.825,1	2.628,8	29.258,0
<b>Summe sonstige finanzielle Forderungen</b>	<b>114.673,8</b>	<b>111.806,2</b>	<b>2.867,6</b>	<b>138.844,7</b>
<b>Sonstige nichtfinanzielle Forderungen</b>				
Finanzamt	1.569,5	1.569,5	0,0	898,7
Geleistete Anzahlungen Grundstückskäufe	15.995,0	15.995,0	0,0	0,0
Abgrenzung Grundsteuer	2.287,0	2.287,0	0,0	3.531,5
<b>Summe sonstige nichtfinanzielle Forderungen</b>	<b>19.851,5</b>	<b>19.851,5</b>	<b>0,0</b>	<b>4.430,2</b>
<b>Summe</b>	<b>140.595,4</b>	<b>137.330,0</b>	<b>3.265,4</b>	<b>150.561,2</b>

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

Die übrigen sonstigen finanziellen Forderungen betreffen mit TEUR 18.224,2 (30. April 2015: TEUR 20.181,6) Forderungen gegenüber der IMMOFINANZ Group. In diesem Betrag ist auch die Forderung aus dem Schlussausgleich aus der Auflösung der Steuergruppe mit der IMMOFINANZ AG enthalten.

## 6.3 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 168,2 ausgewiesen, die den Kapitalrücklagen zugeführt wurden.



## 6.4 FINANZVERBINDLICHKEITEN

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

in TEUR	31. Juli 2015	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	30. April 2015
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.405.411,0	56.549,2	263.208,8	1.085.653,0	1.408.388,5
davon besichert	1.323.287,7	50.150,3	245.971,4	1.027.166,0	1.326.199,1
davon nicht besichert	82.123,3	6.398,9	17.237,4	58.487,0	82.189,4
Verbindlichkeiten Gebietskörperschaften	642.914,7	28.307,9	117.832,6	496.774,2	696.922,7
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	116,6	100,4	16,2	0,0	113,0
<b>Summe</b>	<b>2.048.442,3</b>	<b>84.957,5</b>	<b>381.057,6</b>	<b>1.582.427,2</b>	<b>2.105.424,2</b>

Die wesentlichen Konditionen der Finanzverbindlichkeiten zum 31. Juli 2015 stellen sich wie folgt dar:

### KONDITIONEN FINANZVERBINDLICHKEITEN

	Währung	Verzinsung fix/variabel	Durchschnittszinssatz	Restschuld Nominalwert in TEUR	Bilanz in TEUR
	EUR	fix	2,49%	118.077,2	
	EUR	variabel	1,34%	1.331.958,6	
<b>Summe Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>				<b>1.450.035,8</b>	<b>1.405.411,0</b>
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften</b>	<b>EUR</b>	<b>fix</b>	<b>1,42%</b>	<b>696.894,9</b>	<b>642.914,7</b>
<b>Andere</b>					<b>116,6</b>
<b>Gesamtsumme</b>					<b>2.048.442,3</b>

## 6.5 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

in TEUR	31. Juli 2015	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 1 Jahr	30. April 2015 <sup>1)</sup>
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>23.871,6</b>	<b>23.837,3</b>	<b>34,3</b>	<b>23.469,8</b>
<b>Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten</b>				
Zeitwert negativer derivativer Finanzinstrumente	47.511,7	119,5	47.392,2	70.531,2
Hausverwaltung	2.106,5	2.106,5	0,0	2.502,1
Kautionen	24.513,7	24.513,7	0,0	24.296,2
Erhaltene Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge	31.668,2	6.760,4	24.907,8	30.159,9
Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Anteilskauf)	2.430,2	2.430,2	0,0	2.271,2
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsbeiträgen	107.538,1	107.538,1	0,0	107.958,7
Übrige	49.690,4	27.989,9	21.700,5	47.713,8
<b>Summe sonstige finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>265.458,8</b>	<b>171.458,3</b>	<b>94.000,5</b>	<b>285.433,1</b>
<b>Sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten</b>				
Finanzamt und andere Abgabenbehörden	8.896,5	8.896,5	0,0	9.977,3
Erhaltene Anzahlungen Wohnungsverkäufe	24.852,1	24.852,1	0,0	14.506,5
Erhaltene Miet- und Betriebskostenvorauszahlungen	9.398,9	9.398,9	0,0	8.284,0
<b>Summe sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>43.147,5</b>	<b>43.147,5</b>	<b>0,0</b>	<b>32.767,8</b>
<b>Summe</b>	<b>332.477,9</b>	<b>238.443,1</b>	<b>94.034,8</b>	<b>341.670,7</b>

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

Gegenüber der IMMOFINANZ Group bestehen zum 31. Juli 2015 sonstige übrige finanzielle Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit unter einem Jahr in Höhe von TEUR 0,0 (30. April 2015: TEUR 31,5).

## 6.6 ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

### 6.6.1 Aufteilung der Finanzinstrumente auf die Kategorien des IAS 39

in TEUR

AKTIVA	FA@FV/P&L					Buchwert am 31. Juli 2015	Fair Value am 31. Juli 2015
	AFS	Fair-Value- Option	HFT	L&R	Non-FI		
	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value erfolgs- wirksam	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	nicht unter IFRS 7 fallend		
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>238,8</b>	<b>120.505,1</b>	<b>19.851,5</b>	<b>140.595,4</b>	<b>140.595,4</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	0,0	6.070,1	0,0	6.070,1	6.070,1
Derivate	0,0	0,0	238,8	0,0	0,0	238,8	238,8
Sonstige Forderungen	0,0	0,0	0,0	114.435,0	19.851,5	134.286,5	134.286,5
<b>Sonstige finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>2,1</b>	<b>9.986,3</b>	<b>0,0</b>	<b>8.733,6</b>	<b>0,0</b>	<b>18.722,0</b>	<b>22.310,0</b>
Wertpapiere	2,1	0,0	0,0	0,0	0,0	2,1	2,1
Ausleihungen	0,0	9.986,3	0,0	8.733,6	0,0	18.719,9	22.307,9
<b>Liquide Mittel</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>204.351,6</b>	<b>0,0</b>	<b>204.351,6</b>	<b>204.351,6</b>
<b>SUMME AKTIVA</b>	<b>2,1</b>	<b>9.986,3</b>	<b>238,8</b>	<b>333.590,3</b>	<b>19.851,5</b>	<b>363.669,0</b>	<b>367.257,0</b>

PASSIVA	FL@FV/P&L					Buchwert am 31. Juli 2015	Fair Value am 31. Juli 2015
	Fair-Value- Option	HFT	FLAC	Non-FI			
	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value erfolgs- wirksam	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	nicht unter IFRS 7 fallend			
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>711.465,9</b>	<b>0,0</b>	<b>1.336.976,4</b>	<b>0,0</b>	<b>2.048.442,3</b>	<b>2.068.393,1</b>	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	100.722,2	0,0	1.304.688,8	0,0	1.405.411,0	1.424.870,8	
Übrige Finanzverbindlichkeiten	610.743,7	0,0	32.287,6	0,0	643.031,3	643.522,3	
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>0,0</b>	<b>47.511,7</b>	<b>241.818,7</b>	<b>43.147,5</b>	<b>332.477,9</b>	<b>332.477,9</b>	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	23.871,6	0,0	23.871,6	23.871,6	
Derivate	0,0	47.511,7	0,0	0,0	47.511,7	47.511,7	
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	0,0	0,0	217.947,1	43.147,5	261.094,6	261.094,6	
<b>Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>145,3</b>	<b>0,0</b>	<b>145,3</b>	<b>145,3</b>	
<b>SUMME PASSIVA</b>	<b>711.465,9</b>	<b>47.511,7</b>	<b>1.578.940,4</b>	<b>43.147,5</b>	<b>2.381.065,5</b>	<b>2.401.016,3</b>	

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

**Aufteilung der Finanzinstrumente auf die Kategorien des IAS 39 Vorjahr**

in TEUR

AKTIVA	FA@FV/P&L				Buchwert am 30. April 2015 <sup>1)</sup>	Fair Value am 30. April 2015
	AFS	Fair-Value- Option	L&R	Non-FI		
	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	nicht unter IFRS 7 fallend <sup>1)</sup>		
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>146.131,0</b>	<b>4.430,2</b>	<b>150.561,2</b>	<b>150.561,2</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	7.286,3	0,0	7.286,3	7.286,3
Sonstige Forderungen	0,0	0,0	138.844,7	4.430,2	143.274,9	143.274,9
<b>Sonstige finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>1,5</b>	<b>9.565,9</b>	<b>9.295,4</b>	<b>0,0</b>	<b>18.862,8</b>	<b>23.114,3</b>
Wertpapiere	1,5	0,0	0,0	0,0	1,5	1,5
Ausleihungen	0,0	9.565,9	9.295,4	0,0	18.861,3	23.112,8
<b>Liquide Mittel</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>149.153,2</b>	<b>0,0</b>	<b>149.153,2</b>	<b>149.153,2</b>
<b>SUMME AKTIVA</b>	<b>1,5</b>	<b>9.565,9</b>	<b>304.579,6</b>	<b>4.430,2</b>	<b>318.577,2</b>	<b>322.828,7</b>

PASSIVA	FL@FV/P&L				Buchwert am 30. April 2015 <sup>1)</sup>	Fair Value am 30. April 2015
	Fair-Value- Option	HFT	FLAC	Non-FI		
	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value erfolgs- wirksam	Fortgeführte Anschaffungs- kosten <sup>1)</sup>	nicht unter IFRS 7 fallend <sup>1)</sup>		
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>776.985,7</b>	<b>0,0</b>	<b>1.328.438,5</b>	<b>0,0</b>	<b>2.105.424,2</b>	<b>2.127.198,8</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	107.108,7	0,0	1.301.279,8	0,0	1.408.388,5	1.428.160,2
Übrige Finanzverbindlichkeiten	669.877,0	0,0	27.158,7	0,0	697.035,7	699.038,6
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>0,0</b>	<b>70.531,2</b>	<b>238.371,7</b>	<b>32.767,8</b>	<b>341.670,7</b>	<b>341.670,7</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	23.469,8	0,0	23.469,8	23.469,8
Derivate	0,0	70.531,2	0,0	0,0	70.531,2	70.531,2
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	0,0	0,0	214.901,9	32.767,8	247.669,7	247.669,7
<b>Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten</b>	<b>169,9</b>	<b>0,0</b>	<b>188,2</b>	<b>0,0</b>	<b>358,1</b>	<b>358,1</b>
<b>SUMME PASSIVA</b>	<b>777.155,6</b>	<b>70.531,2</b>	<b>1.566.998,4</b>	<b>32.767,8</b>	<b>2.447.453,0</b>	<b>2.469.227,6</b>

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

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

Die beizulegenden Zeitwerte (Fair Values) werden auf Grundlage anerkannter Bewertungsmethoden ermittelt. Wir verweisen auf die im Konzernabschluss zum 30. April 2015 enthaltenen Angaben.

## 6.6.2 Hierarchie der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten

in TEUR

<b>31. Juli 2015</b>	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	<b>Gesamt</b>
<b>Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte</b>				
Wertpapiere	0,0	0,0	2,1	<b>2,1</b>
<b>Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte</b>				
Fair-Value-Option				
Schuldübernahmen	0,0	0,0	9.986,3	<b>9.986,3</b>
<b>Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten</b>				
Fair-Value-Option				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,0	0,0	100.722,2	<b>100.722,2</b>
Übrige Finanzverbindlichkeiten	0,0	0,0	610.743,7	<b>610.743,7</b>
<b>Zu Handelszwecken gehalten</b>				
Derivative Finanzinstrumente	0,0	47.272,9	0,0	<b>47.272,9</b>

## Hierarchie der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten Vorjahr

in TEUR

<b>30. April 2015</b>	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	<b>Gesamt</b>
<b>Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte</b>				
Wertpapiere	0,0	0,0	1,5	<b>1,5</b>
<b>Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte</b>				
Fair-Value-Option				
Schuldübernahmen	0,0	0,0	9.565,9	<b>9.565,9</b>
<b>Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten</b>				
Fair-Value-Option				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,0	0,0	107.108,7	<b>107.108,7</b>
Übrige Finanzverbindlichkeiten	0,0	0,0	669.877,0	<b>669.877,0</b>
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	0,0	0,0	169,9	<b>169,9</b>
<b>Zu Handelszwecken gehalten</b>				
Derivative Finanzinstrumente	0,0	70.531,2	0,0	<b>70.531,2</b>

Eine Überleitungsrechnung von den Eröffnungs- zu den Schlusswerten zum 31. Juli 2015 von Finanzinstrumenten, die nach Stufe 3 bewertet werden, stellt sich wie folgt dar:

### ÜBERLEITUNGSRECHNUNG FINANZINSTRUMENTE

in TEUR	Wertpapiere	Schuld- übernahmen	Finanz- verbindlichkeiten	Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten
<b>Stand am 1. Mai 2015</b>	<b>1,5</b>	<b>9.565,9</b>	<b>-776.985,7</b>	<b>-169,9</b>
Erfolgswirksame Bewertung von Finanzinstrumenten	0,0	-1.633,8	53.828,7	0,0
Zu-/Abgänge	0,6	2.054,2	11.691,1	169,9
<b>Stand am 31. Juli 2015</b>	<b>2,1</b>	<b>9.986,3</b>	<b>-711.465,9</b>	<b>0,0</b>

Eine Änderung des Marktzinssatzes beeinflusst die Bewertung von Ausleihungen, Zinsderivaten und Finanzverbindlichkeiten, die in Zusammenhang mit der Förderung von Immobilienobjekten stehen und zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Im Rahmen von kapitalwertorientierten Verfahren nach der DCF-Methode, die auch für die Bewertung der Derivate und Finanzverbindlichkeiten Verwendung findet, erfolgt die Ermittlung des Marktwerts durch Abzinsung der zukünftigen Cashflows mit aktuellen Zinskurven. Steigende Zinsen führen zu einem höheren Diskontfaktor und somit zu einer Reduktion des negativen Barwerts der Derivate oder Finanzverbindlichkeiten. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen im Konzernabschluss zum 30. April 2015 verwiesen.

Folgende Tabelle zeigt Marktwerte und Konditionen sämtlicher zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos erworbener und zum 31. Juli 2015 bestehender derivativer Finanzinstrumente:

**DERIVATE**

	Variables Element	Beizulegender Zeitwert 31. Juli 2015 in EUR	Referenzwert 31. Juli 2015 in EUR	Fixierter Zinssatz in %	Laufzeitende
<b>Zinssatz von 0,5% bis 3%</b>					
Zinsswap (Berlin Hyp)	3-M-Euribor	156.231	189.582.310	0,72	30. April 2024
Zinsswap (Helaba)	3-M-Euribor	82.579	196.217.690	0,72	30. April 2024
Zinsswap (Bank Austria)	3-M-Euribor	-323.151	104.370.000	0,84	28. Februar 2025
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-1.408.649	133.987.500	0,99	2. Jänner 2025
Zinsswap (HVB)	3-M-Euribor	-581.405	16.865.500	1,03	30. April 2021
Zinsswap (HVB)	3-M-Euribor	-1.239.273	30.932.400	1,17	31. Jänner 2023
Zinsswap (Deka Bank)	3-M-Euribor	-208.505	20.934.000	1,39	31. Dezember 2021
Zinsswap (Deka Bank)	3-M-Euribor	-1.154.766	3.780.000	1,39	31. Dezember 2021
Zinsswap (LBB)	3-M-Euribor	-95.585	57.281.250	1,90	31. August 2015
Zinsswap (HVB)	3-M-Euribor	-1.435.492	13.493.400	2,13	29. September 2023
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-2.895.919	21.500.000	2,50	31. Dezember 2036
Zinsswap (Bank Austria)	6-M-Euribor	-3.890.889	22.837.995	2,51	30. November 2036
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-3.271.375	27.405.594	2,51	30. November 2036
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-4.027.603	27.405.594	2,54	30. November 2036
Zinsswap (Bawag)	6-M-Euribor	-1.673.456	11.625.000	2,85	31. Dezember 2030
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-3.231.533	15.276.000	2,99	30. September 2039
<b>Anzahl Derivate: 16</b>		<b>-25.198.791</b>	<b>893.494.233</b>		
<b>Zinssatz von 3% bis 4,5%</b>					
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-1.594.220	7.972.000	3,01	30. September 2039
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-4.313.413	24.993.000	3,09	30. September 2031
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-8.289.627	47.628.000	3,11	30. September 2031
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-4.559.320	26.195.000	3,11	30. September 2031
Zinsswap (Bank Austria)	6-M-Euribor	-6.233	1.195.000	3,22	30. September 2015
Zinsswap (Bank Austria)	6-M-Euribor	-17.676	3.234.000	3,37	30. September 2015
<b>Anzahl Derivate: 6</b>		<b>-18.780.489</b>	<b>111.217.000</b>		
<b>Zinssatz über 4,5%</b>					
Zinsswap (Euro Hyp)	6-M-Euribor	-3.293.609	25.375.000	4,58	30. Juni 2018
<b>Anzahl Derivate: 1</b>		<b>-3.293.609</b>	<b>25.375.000</b>		
<b>Summe Derivate: 23</b>		<b>-47.272.889</b>	<b>1.030.086.233</b>	<b>1,47</b>	

Zur Bewertung der Finanzverbindlichkeiten wurden folgende Diskontierungssätze verwendet:

**DISKONTIERUNGSSÄTZE**

in %	BUWOG Group exkl. DGAG-Portfolio	DGAG-Portfolio
	31. Juli 2015	31. Juli 2015
bis 31. Jänner 2017	0,252%	1,834%
bis 31. Jänner 2018	0,447%	1,874%
bis 31. Jänner 2020	1,036%	2,054%
bis 31. Jänner 2022	1,525%	2,305%
bis 31. Jänner 2024	2,123%	2,555%
bis 31. Jänner 2027	2,602%	2,764%
bis 31. Jänner 2033	2,933%	3,095%
ab 1. Februar 2033	3,069%	3,231%

## **7. BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN**

Der Aufsichtsratsvorsitzende Mag. Vitus Eckert ist Gesellschafter der Rechtsanwaltskanzlei Eckert Fries Prokopp Rechtsanwälte GmbH, Baden bei Wien. Die Rechtsanwaltskanzlei hat für Rechtsberatung von Gesellschaften der BUWOG Group im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2015/16 in Summe EUR 10.120,80 verrechnet. Die mit der Kanzlei vereinbarten Honorarkonditionen, insbesondere Stundensätze, sind marktüblich.

Bezüglich des Entherrschungsvertrags und der sonstigen Leistungsbeziehungen mit der IMMOFINANZ AG verweisen wir auf den Konzernabschluss zum 30. April 2015. Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen der IMMOFINANZ Group sind im Kapitel 6.2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen und 6.5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten angegeben.

## **8. EREIGNISSE NACH DEM STICHTAG 31. JULI 2015**

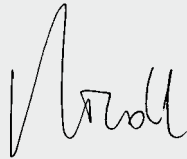
Mit Closing vom 16. September 2015 hat die BUWOG Group eine Projektgesellschaft mit Entwicklungsgrundstücken im Wiener Stadtentwicklungsgebiet Aspern-Seestadt erworben.

## ERKLÄRUNG DES VORSTANDS

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den Regelungen für Zwischenberichte in den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellte Konzern-Zwischenabschluss zum 31. Juli 2015 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 drei 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 29. September 2015

Der Vorstand der BUWOG AG



Mag. Daniel Riedl, CEO



Dr. Ronald Roos, 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](http://www.mensalia.at)

Erstellt mit ns.publish von Multimedia Solutions AG, Zürich

### **Fotos**

BUWOG Group, Klemens Horvath (Seite 5), Stephan Huger (Seiten 6/7, 40)

### **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](http://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.