



**WIR
BRINGEN
IDEEEN
AUF DEN
BODEN.**

BUWOG
Geschäftsbericht 2015/16

KENNZAHLEN BUWOG GROUP

ERGEBNISKENNZAHLEN		2015/16	2014/15	Veränderung
Nettokaltmiete	in EUR Mio.	199,4	187,7	6,2%
Ergebnis aus Asset Management	in EUR Mio.	136,1	128,3	6,1%
Ergebnis aus Property Sales	in EUR Mio.	38,2	42,1	-9,2%
Ergebnis aus Property Development	in EUR Mio.	21,4	12,5	71,6%
EBITDA bereinigt ¹⁾	in EUR Mio.	174,3	158,6	9,9%
Neubewertungsergebnis Immobilienvermögen	in EUR Mio.	190,8	105,7	80,5%
Finanzergebnis ²⁾	in EUR Mio.	-41,0	-216,9	81,1%
EBT	in EUR Mio.	308,2	51,6	497,7%
Konzernergebnis	in EUR Mio.	239,9	40,7	489,9%
Konzernergebnis je Aktie ³⁾	in EUR	2,37	0,40	494,1%
FFO	in EUR Mio.	64,8	56,8	14,1%
Recurring FFO	in EUR Mio.	99,4	91,7	8,4%
Recurring FFO je Aktie ³⁾	in EUR	1,00	0,92	8,4%
Total FFO	in EUR Mio.	103,0	97,4	5,8%
AFFO	in EUR Mio.	81,2	74,4	9,2%

VERMÖGENS- UND FINANZKENNZAHLEN		30. April 2016	30. April 2015	Veränderung
Bilanzsumme	in EUR Mio.	4.444,1	4.180,8	6,3%
Eigenkapitalquote	in %	38,3%	36,5%	1,8 PP
Liquide Mittel	in EUR Mio.	82,5	149,2	-44,7%
Netto-Finanzverbindlichkeiten	in EUR Mio.	1.970,1	1.956,6	0,7%
Loan to Value (LTV)	in %	47,6%	51,0%	-3,4 PP
EPRA Net Asset Value	in EUR Mio.	2.013,2	1.771,9	13,6%
Ø Verzinsung Finanzverbindlichkeiten	in %	2,19%	2,14%	0,05 PP
Ø Laufzeit Finanzverbindlichkeiten	Jahre	15,9	16,9	-1,0

AKTIENKENNZAHLEN		30. April 2016	30. April 2015	Veränderung
Kurs der Aktie	in EUR	18,38	18,09	1,6%
Ausgegebene Aktien zum Stichtag (exkl. eigene Aktien)	Stück	99.773.479	99.613.479	0,2%
Marktkapitalisierung	in EUR Mio.	1.833,8	1.802,0	1,8%
Streubesitz ⁴⁾	in %	71%	51%	20 PP
EPRA Net Asset Value je Aktie ³⁾	in EUR	20,18	17,79	13,4%

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

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

2) Das Finanzergebnis ist geprägt durch den baren Finanzierungsaufwand in Höhe von EUR 48,6 Mio.

3) Basis Ergebniskennzahlen: 99.650.556 Aktien (Vorjahr: 99.613.479) jeweils gewichtet. Basis Vermögenskennzahl: 99.773.479 Aktien (Vorjahr: 99.613.479) jeweils Stichtag

4) Zum Stichtag beträgt der Streubesitz 71%. Nach Stichtag im Juli 2016 Erhöhung des Streubesitzes auf 90%. Zu weiteren Einzelheiten verweisen wir auf das Kapitel *Investor Relations*.

KENNZAHLEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

ASSET MANAGEMENT (BESTANDSIMMOBILIEN)		30. April 2016	30. April 2015	Veränderung
Anzahl der Bestandseinheiten	Stück	51.058	51.671	-1,2%
Deutschland	Stück	27.072	26.570	1,9%
Österreich	Stück	23.986	25.101	-4,4%
Gesamtnutzfläche ¹⁾	in m ²	3.532.273	3.581.028	-1,4%
Deutschland	in m ²	1.684.879	1.654.391	1,8%
Österreich	in m ²	1.847.394	1.926.636	-4,1%
Annualisierte Nettokaltmiete ²⁾	in EUR Mio.	201	198	1,5%
Deutschland	in EUR Mio.	112	106	5,5%
Österreich	in EUR Mio.	89	92	-3,1%
Monatliche Nettokaltmiete ²⁾	in EUR pro m ²	4,92	4,81	2,1%
Deutschland	in EUR pro m ²	5,68	5,51	3,0%
Österreich	in EUR pro m ²	4,20	4,20	0,1%
Entwicklung Nettokaltmiete - like for like ³⁾	in %	1,6%	3,3%	-1,7 PP
Deutschland - like for like	in %	2,7%	3,4%	-0,7 PP
Österreich - like for like	in %	0,3%	2,9%	-2,6 PP
Leerstand ⁴⁾	in %	3,4%	4,2%	-0,8 PP
Deutschland	in %	2,1%	2,7%	-0,6 PP
Österreich	in %	4,7%	5,5%	-0,8 PP
Fair Value ⁵⁾	in EUR Mio.	3.716	3.558	4,5%
Deutschland	in EUR Mio.	1.651	1.465	12,7%
Österreich	in EUR Mio.	2.065	2.093	-1,3%
Fair Value ⁵⁾	in EUR pro m ²	1.052	994	5,9%
Deutschland	in EUR pro m ²	980	886	10,7%
Österreich	in EUR pro m ²	1.118	1.086	2,9%
Gross Rental Yield ⁶⁾	in %	5,4%	5,6%	-0,2 PP
Deutschland	in %	6,8%	7,3%	-0,5 PP
Österreich	in %	4,3%	4,4%	-0,1 PP

		GJ 2015/16	GJ 2014/15	Veränderung
Instandhaltungsaufwand	in EUR pro m ²	10,3	9,7	6,6%
Aktivierung von Modernisierungen (CAPEX)	in EUR pro m ²	5,1	5,0	1,3%

PROPERTY SALES		GJ 2015/16	GJ 2014/15	Veränderung
Verkaufte Bestandseinheiten	Stück	1.119	1.221	-8,4%
davon Einzelwohnungsverkäufe	Stück	635	617	2,9%
davon Blockverkäufe	Stück	484	604	-19,9%
Marge auf den Fair Value - Einzelwohnungsverkäufe	in %	57%	59%	-2,0 PP
Marge auf den Fair Value - Blockverkäufe	in %	14%	26%	-12,0 PP

PROPERTY DEVELOPMENT		GJ 2015/16	GJ 2014/15	Veränderung
Einheiten in Bau ⁷⁾	Stück	971	844	15,0%
Gesamtinvestitionsvolumen ⁷⁾	in EUR Mio.	2.480	1.362	82,1%
Fertiggestellte Gesamtnutzfläche	in m ²	36.225	27.710	30,7%
davon zum Verkauf an Dritte	in m ²	36.225	21.975	64,8%
davon zur Übernahme ins Bestandsportfolio	in m ²	0	5.735	-

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

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

2) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

3) Jährliches Mietwachstum 30. April 2016 im Vergleich zu 30. April 2015 sowie 30. April 2015 im Vergleich zu 30. April 2014 auf Like-for-like-Basis (ohne Portfoliotransaktionen und inklusive Effekte aus Leerstandsveränderungen)

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

5) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten von CBRE vom 30. April 2016

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

7) Werte des Geschäftsjahres 2014/15 beziehen sich auf den 30. Juni 2015



INHALT

HIGHLIGHTS	16
INTERVIEW MIT DEM VORSTAND	20
BUWOG IM ÜBERBLICK	28
Unternehmensgegenstand und Geschäftsmodell	32
Unternehmensgeschichte	34
Unternehmensstruktur	36
Unternehmensstrategie	38
ASSET MANAGEMENT	44
Bestandsportfolio	48
Kennzahlen des Bestandsportfolios sowie Portfoliostruktur	52
Mietmodelle der BUWOG	58
Werttreiber und Erfolgsfaktoren	65
Strategie und Ausblick	69
PROPERTY SALES	72
Attraktive Margen durch Verkäufe	74
Einzelwohnungsverkäufe	76
Blockverkäufe	79
Werttreiber und Erfolgsfaktoren	80
Strategie und Ausblick	80
PROPERTY DEVELOPMENT	82
Mehrwert durch Projektentwicklung	86
Property Development – von der Idee bis zur Wohnung	90
Entwicklungsprojekte Wien	93
Entwicklungsprojekte Berlin	95
Grundstücksankäufe	97
Strategie und Ausblick	99
INVESTOR RELATIONS	106
Kapitalmarktumfeld	110
Entwicklung der BUWOG-Aktie	111
Aktionärsstruktur	113
Investor-Relations-Tätigkeiten	114
Dividendenpolitik	115
Investment Story im Überblick	116
Finanzkalender, Kontakt	117



CORPORATE GOVERNANCE BERICHT	118
Bekanntnis zum Österreichischen Corporate Governance Kodex	122
Abweichungen von C-Regeln des ÖCGK	122
Hauptversammlung	123
Vorstand	123
Aufsichtsrat	126
Ausschüsse des Aufsichtsrats	130
Unabhängigkeit des Aufsichtsrats	131
Entherrschungsvertrag	132
Zusammenwirken von Vorstand und Aufsichtsrat	132
Vergütung des Vorstands	132
Vergütung des Aufsichtsrats	135
Compliance	136
Maßnahmen zur Förderung von Frauen	136
Directors' Dealings	137
Interne Revision	137
Externe Evaluierung	137
BERICHT DES AUFSICHTSRATS	138
KONZERNLAGEBERICHT	140
Gesamtwirtschaftliches Umfeld	144
Entwicklung der Immobilienmärkte	146
Entwicklung der Finanzmärkte	156
Portfoliobericht	158
Immobilienbewertung	164
Finanzierungen	168
Angaben zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	171
EPRA-Performance-Kennzahlen im Überblick	179
Nachhaltige Unternehmensführung	183
Ökologische Leistungsindikatoren	187
Gesellschaftliche Leistungsindikatoren	191
Risiko- und Chancenberichterstattung	198
Internes Kontrollsystem	203
Angaben zum Kapital	205
Prognosebericht	209
Nachtragsbericht	211
KONZERNABSCHLUSS BUWOG GROUP	212
Bestätigungsvermerk	302
Erklärung des Vorstands	304
GRI-Index	305
Glossar	308



Verweis auf GRI-G4-Standard

Chancen, die wir erkennen und entwickeln, bevor es andere tun: So starten viele unserer erfolgreichen Projekte. Die Erfahrung hierfür haben wir uns Objekt für Objekt im Rahmen unserer 65-jährigen Geschichte erworben und kann sich wirklich sehen lassen: in Form von heute über 50.000 Bestandseinheiten in Deutschland und Österreich.

WIR OPTIMIEREN LAUFEND UNSEREN BESTAND. AUCH DA, WO ES NOCH GAR KEINEN GIBT.

RECHTE WIENZEILE, WIEN, ÖSTERREICH

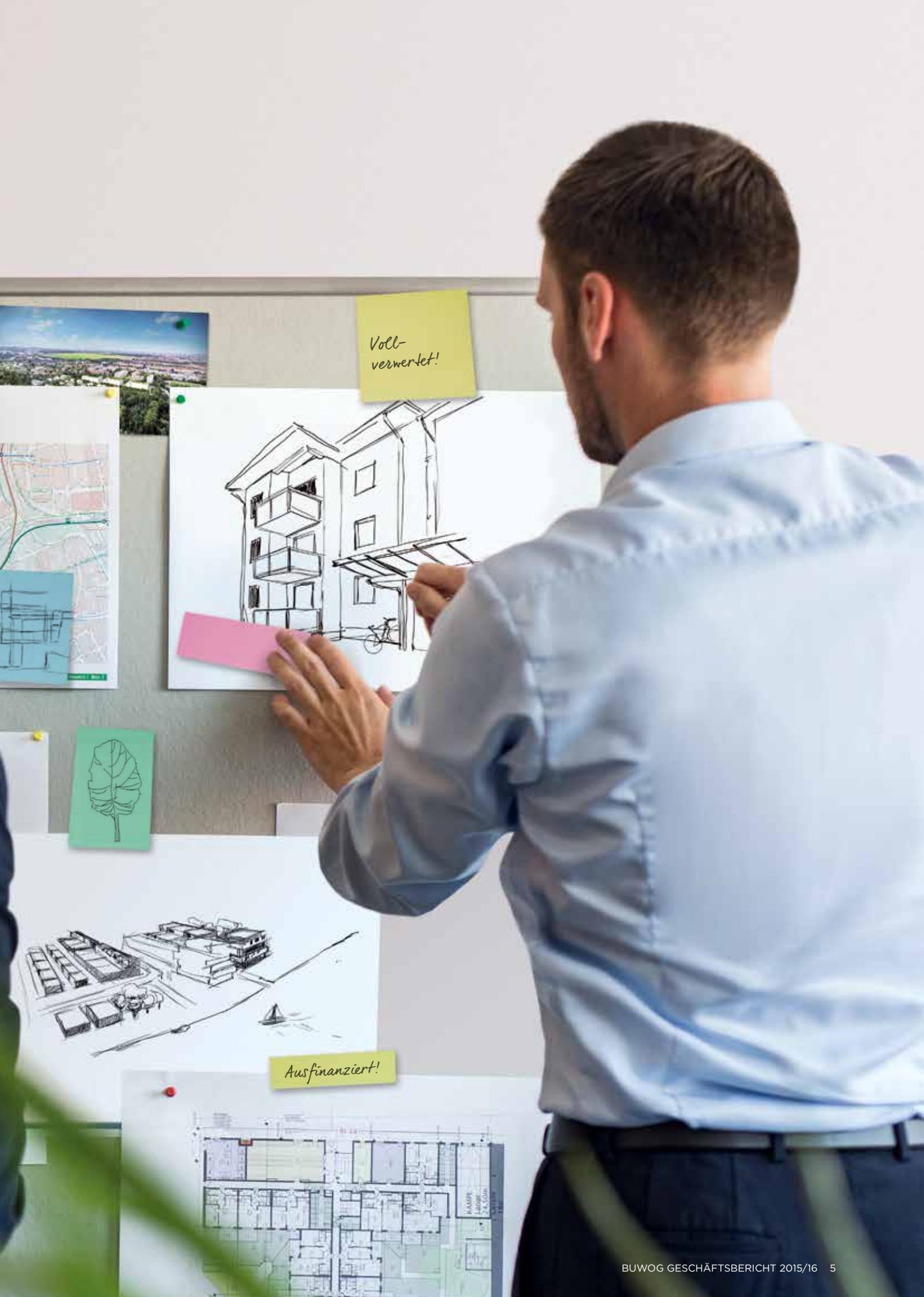


BUWOG glückliche wohnen

Unsere Neubauprojekte werden akribisch akquiriert, geplant und gesteuert, um die optimale Realisierung zu erreichen. Vom Bauplan über Verhandlung, Marketing- und Vertriebsstrategie bis hin zum Finanzierungskonzept: Unsere Expertenteams erbringen hier laufend Spitzenleistungen. Die angestrebte Vollverwertung der meisten Projekte noch vor ihrer Fertigstellung ist der Beleg hierfür.

ALLE UNSERE IMMOBILIEN HABEN DASSELBE FUNDAMENT: EINE SOLIDE FINANZIERUNG, EINE VORAUSSCHAUENDE PLANUNG UND EIN ÜBERZEUGENDES NUTZUNGSKONZEPT.

BUWOG-ZENTRALE, WIEN, ÖSTERREICH



Vollverwertet!

[Pink sticky note]



Ausfinanziert!



Produkte können nur dann am Markt bestehen, wenn sie dessen Anforderungen erfüllen oder übertreffen. So vielfältig diese Marktanforderungen sind, so vielfältig muss daher auch das Produktportfolio sein: Vermietung, Verkauf freifinanzierter Einzelwohnungen und Global Exits sowie Präsenz in mehreren Regionen etc. Dabei erweist es sich als wesentlicher Vorteil, dass wir ausschließlich auf soziodemografisch attraktive und besonders stabile Märkte setzen.

WIR KENNEN DEN MARKT. LÄNGE MAL BREITE MAL HÖHE.





Unser eigenes, professionelles Property Development stellt einen echten USP am Markt dar. Das Know-how reicht von der Idee bis zur Umsetzung und sichert neue Standorte für das Unternehmen zum bautechnischen State of the Art zu besonders lukrativen Konditionen. So sichern wir uns mittel- und langfristig entscheidende Wettbewerbsvorteile.

ALS BAUHERR MACHT UNS KEINER ETWAS VOR. HÖCHSTENS ETWAS NACH.

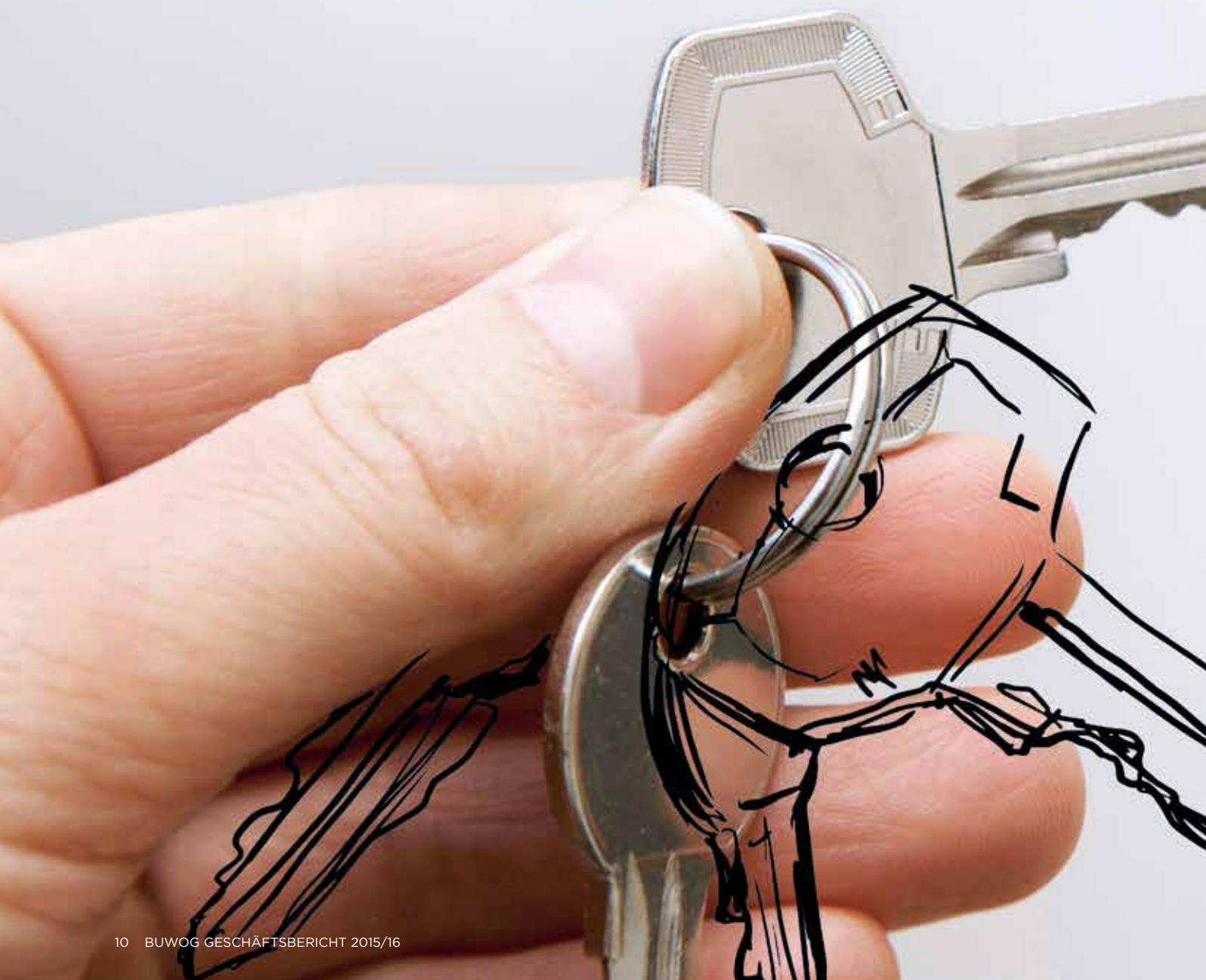




www.buwog.com

Das Fundament des wirtschaftlichen Erfolgs stellt ein professionelles Asset Management dar. Wir erwirtschaften durch effiziente Standortbetreuung die liquiden Mittel, die in weiterer Folge an die Aktionäre ausgeschüttet oder in das Unternehmenswachstum investiert werden können. Dabei achten wir besonders auf die Balance zwischen den Geschäftsbereichen nach Risiko-Rendite-Gesichtspunkten.

**WIR ÜBERGEBEN NICHT
NUR IMMOBILIEN.
SONDERN AUCH EIN GUTES GEFÜHL.**





Unser Erfolg lässt sich am Ende des Tages daran messen, was wir für unsere Eigentümer erwirtschaften konnten. Um diesem Faktum Rechnung zu tragen, stehen die Grundsätze der Profitabilität unseres Handelns und die Transparenz über die erzielten Erfolge an oberster Stelle.

UNS IST NICHT NUR DIE FASSADE WICHTIG. SONDERN AUCH DIE WACHSTUMSKURVE.





„UFERKRONE“, BERLIN-KÖPENICK, DEUTSCHLAND

Um langfristig erfolgreich für unsere Aktionäre wirtschaften zu können, behalten wir bei sämtlichen Entscheidungen alle Dimensionen der Nachhaltigkeit im Blick. Dabei gilt es stets, ökonomische Aspekte in Balance mit ökologischer und sozialer Nachhaltigkeit zu bringen.

NACHHALTIGKEIT MACHT SICH BEZAHLT. HEUTE UND MORGEN.





HIGHLIGHTS BUWOG GROUP

- Deutliche Steigerung des Recurring FFO um rund 8% auf EUR 99,4 Mio.
- Intensivierung des Geschäftsbereichs Property Development insbesondere durch den Markteintritt in den soziodemografisch attraktiven Standort Hamburg
- Erweiterung der Unternehmensstrategie um Bau in den eigenen Bestand in Deutschland mit aktuellem Fokus Berlin und demnächst Hamburg
- Deutlicher Anstieg des Werts des Bestandsportfolios im Rahmen der Neubewertung
- Gleichzeitig erfolgreiche Reduzierung des Leerstands auf 3,4% -> 2,2% exkl. erforderlicher Leerstand für den Einzelwohnungsverkauf
- Fortsetzung der Optimierung und Harmonisierung von internen Prozessen und insbesondere der IT-Infrastruktur im Rahmen der aktuell laufenden konzernweiten SAP-Implementierung
- Andreas Segal wird zum stellvertretenden Vorstandsvorsitzenden und CFO der BUWOG Group berufen
- Erhöhung des Streubesitzes nach Bilanzstichtag im Juli 2016 auf 90% bei gleichzeitiger Erweiterung der Aktionärsbasis

Intensivierung des Property Developments



Neues Mitglied im BUWOG Vorstand, Andreas Segal (im Bild links)



Vielältige Auszeichnungen für die BUWOG Group: CEE Capital Market Award/Warschau (Bild oben), Real Estate Brand Award/Berlin und Prix Victoria Silber/Internationale Wirtschaftsfilmtage, Wien, sowie Austrian Annual Reporting Award (Bild rechts)



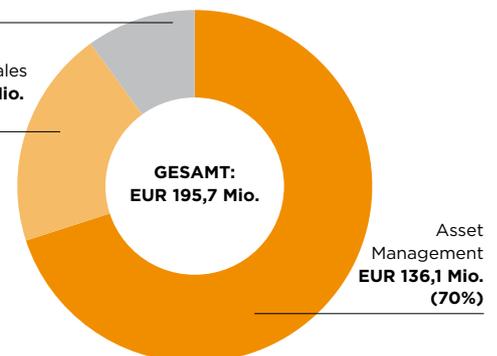
ERFOLGREICHER GESCHÄFTSVERLAUF

- Intensivierung des Property Developments spiegelt sich im deutlichen Ergebnisanstieg um 72% auf EUR 21,4 Mio. wider
- EBITDA bereinigt in Höhe von EUR 174,3 Mio.
- Wert des Immobilienvermögens gemäß Neubewertung CBRE um EUR 190,8 Mio. gestiegen
- Konzernergebnis in Höhe von EUR 239,9 Mio.
- Recurring FFO in Höhe von EUR 99,4 Mio.
- Prognose Recurring FFO für das Geschäftsjahr 2016/17 mindestens EUR 108 Mio.
- Durchschnittsverzinsung der Finanzverbindlichkeiten von 2,19%
- Deutliche Reduzierung des LTV auf 47,6%

OPERATIVES ERGEBNIS¹⁾ NACH GESCHÄFTSBEREICHEN

Property Development
EUR 21,4 Mio.
(11%)

Property Sales
EUR 38,2 Mio.
(19%)



1) Operatives Ergebnis vor den Geschäftsbereichen nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen (EUR 33,0 Mio.) und sonstigen betrieblichen Erträgen (EUR 7,5 Mio.)

HIGHLIGHTS ASSET MANAGEMENT

G4-4

- Immobilienbestandsportfolio umfasst 51.058 Bestandseinheiten mit rund 3,5 Mio. m²
- Anstieg der annualisierten Nettokaltmiete um 1,5% auf rund EUR 201 Mio.
- Erhöhung der Nettokaltmieten auf Basis like-for-like um 1,6%
- Deutliche Reduzierung des Leerstands auf 3,4% -> 2,2% exkl. erforderlicher Leerstand für den Einzelwohnungsverkauf
- Anstieg des Fair Values der Bestandsimmobilien im Rahmen der Neubewertung um 4,5% auf rund EUR 3,7 Mrd.
- 532 Einheiten im Rahmen von drei Bestandsportfolioankäufen in Deutschland erworben

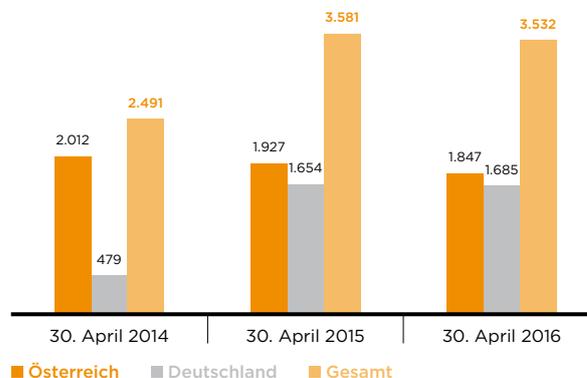
Weitere Details zum Geschäftsbereich Asset Management sind ab Seite 45 dargestellt.



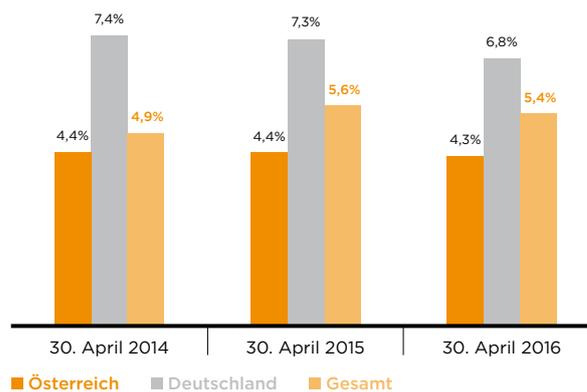
Objekte aus dem Portfolio Schleswig-Holstein

GESAMTNUTZFLÄCHE

in 1.000 m²



GROSS RENTAL YIELD





Andreas-Hofer-Straße, Wien



Antonsgasse, Baden bei Wien

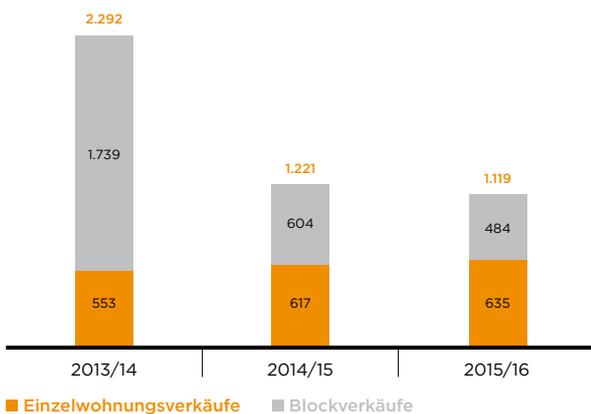
HIGHLIGHTS PROPERTY SALES

- Erfolgreicher Einzelwohnungsverkauf von 635 Bestandseinheiten mit einer Marge auf den Fair Value von rund 57%
- Blockverkauf von 484 Bestandseinheiten mit einer Marge auf den Fair Value von rund 14%
- Cluster Einzelwohnungs- und Blockverkäufe umfassen insgesamt rund 15.900 Bestands-einheiten mit einem Fair Value von rund EUR 1,7 Mrd.

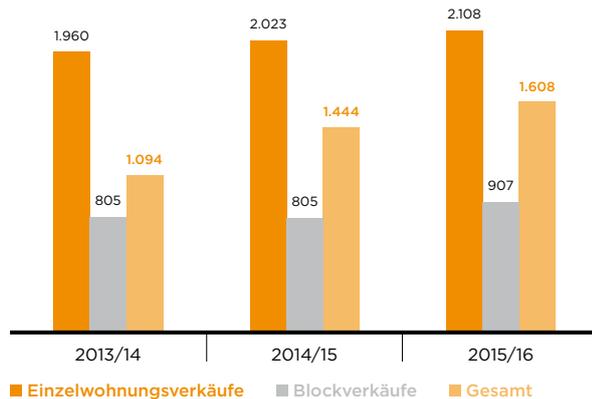


Weitere Details zum Geschäftsbereich Property Sales sind ab Seite 73 dargestellt.

VERKAUFTE BESTANDSEINHEITEN



ERZIELTE DURCHSCHNITTSPREISE in EUR pro m²



HIGHLIGHTS

PROPERTY DEVELOPMENT

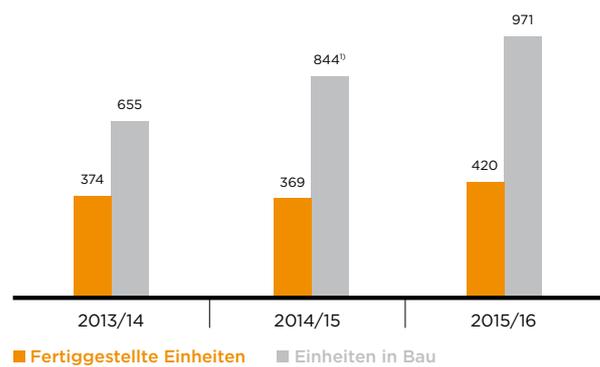
G4-4

- Intensivierung der Development-Pipeline durch Kaufvertragsabschluss von acht neuen Grundstücken innerhalb des Berichtszeitraums
- Development-Pipeline der BUWOG Group zum Stichtag um über 82% gegenüber dem Vorjahr auf rund EUR 2,5 Mrd. kalkuliertes Gesamtinvestitionsvolumen bzw. 8.121 Einheiten ausgebaut
- Fertigstellung von 420 Einheiten im Geschäftsjahr 2015/16
- Weitere 971 Einheiten mit einem kalkuliertem Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 310 Mio. in Bau
- Forcierung Property Development Berlin; aktuell vier Neubauprojekte mit 381 Einheiten in Bau
- Erweiterung der Development-Strategie um Bau in den eigenen Bestand in Deutschland
- Markteintritt in den soziodemografisch attraktiven Standort Hamburg durch den Kauf eines Grundstücks in Hamburg-Bergedorf mit über 1.200 geplanten Einheiten

Weitere Details zum Geschäftsbereich Property Development sind ab Seite 83 dargestellt.

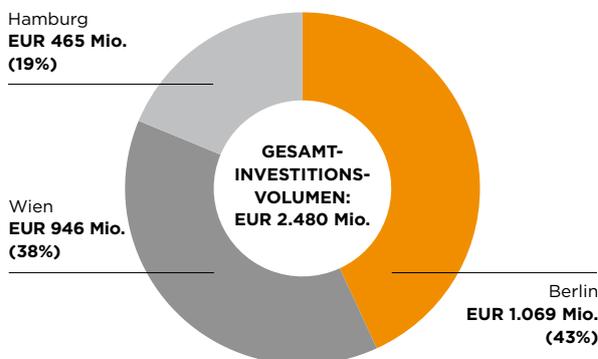
FERTIGGESTELLTE UND IN BAU BEFINDLICHE EINHEITEN

zum 30. April



ENTWICKLUNGSPROJEKTE

nach Standorten zum 30. April 2016



„52 Grad Nord“, Berlin



Visualisierung Spreequartier, Berlin

KURS AUF PROFITABLES WACHSTUM

G4-2

Die Vorstandsmitglieder Daniel Riedl, Andreas Segal und Herwig Teufelsdorfer über die Besonderheiten des Geschäftsmodells der BUWOG, strategische Weichenstellungen und die Zielsetzungen für die kommenden Jahre.

Sehr geehrte Herren, können Sie es zu Beginn unseres Gesprächs gleich auf den Punkt bringen: Warum soll jetzt, im Sommer 2016, jemand sein Geld in die BUWOG investieren?

RIEDL: Aus meiner Sicht gibt es hierzu zwei Betrachtungsebenen. Die eine ist die makroökonomische Ebene, die den Immobilien-Sektor als einen von mehreren möglichen Sektoren, in die man investieren kann, und regional Deutschland/Österreich als potenziellen Investitionsstandort umfasst. Für beides spricht in den unsicheren Zeiten, die wir gerade durchleben, sehr viel – nämlich im Sinne von „safe havens“. Auf der mikroökonomischen Ebene sind wir demgegenüber ein Unternehmen, das in den nächsten Jahren enormes Wachstum zeigen wird. Schwerpunktartig wird dieses durch den Bereich Property Development getrieben werden, und zwar über die „Execution“ unserer Property-Development-Pipeline, also der Grundstücke, die wir bereits gekauft haben und die wir in den nächsten Jahren bebauen sowie anschließend verkaufen oder in den eigenen Bestand übernehmen werden. Dazu kommt noch das Asset Management, wo wir davon ausgehen, dass wir unsere Mieten steigern und weiteren Bestand zukaufen können.

SEGAL: Wir haben uns gemeinsam die Aufgabe gestellt, die BUWOG am Kapitalmarkt bestmöglich zu platzieren, die Nachfrage nach Produkt und Aktie zu erhöhen und damit die Basis zu legen, um weiter wachsen zu können. Das wird uns ermöglichen, auch in Zukunft entsprechendes Wachstumskapital zu generieren.

RIEDL: Wichtig ist dabei diese Kombination aus dem Fokus auf das Produkt und auf die Aktie. Unsere Produkte müssen marktkonform und in Folge nachgefragt sein; dies ist die Basis für den Erfolg, den wir erwirtschaften, und damit für unsere Aktie. In Summe scheint uns dies gut zu gelingen, denn ansonsten wären unsere erzielten Verkaufspreise und die Verkaufsgeschwindigkeit nicht dort, wo sie sind: Bei der absoluten Mehrheit unserer Projekte sind wir bei Fertigstellung entweder nahe der Vollverwertung oder haben diese sogar schon erreicht.

SEGAL: Die Auswahl an Unternehmen des Immobilien-Sektors, die Investoren offen steht, ist relativ

groß. Wir sind aber nicht „more of the same“; unsere Unique Selling Proposition (USP) ist die Kombination aus Bestand und eigener Development-Kraft, um so sehr hohes organisches Wachstum zu ermöglichen. Dieses Profil werden wir auch in Zukunft weiter schärfen.

Um hier gleich nachzufassen: Die BUWOG ist im deutschsprachigen Raum der einzige börsennotierte integrierte Bestandshalter, der zugleich auch Immobilienentwickler ist. Was ist das Besondere dieser Kombination?

RIEDL: Wir decken einen breiteren Teil der Wertschöpfungskette ab, das führt zu Synergien zwischen unseren einzelnen Geschäftsbereichen – Property Development auf der einen Seite, Asset Management mit Großsanierungen auf der anderen. Beispielsweise können Bauabteilungen in beiden Bereichen miteinander arbeiten. Wir können außerdem auch in den eigenen Bestand bauen. In Österreich haben wir dies schon in den letzten 65 Jahren kontinuierlich getan, in Deutschland bisher noch nicht. Durch die Tatsache, dass aufgrund von Preissteigerungen die Renditen auf Bestandsimmobilien tief gesunken sind, haben wir daher einen relativen Vorteil am Markt: Wir können selbst unsere Objekte entwickeln, die in den nächsten 10 bis 15 Jahren kaum Instandhaltungskosten verursachen und mit denen sich zugleich relativ hohe Mieteinnahmen erzielen lassen. Hierdurch rechnen wir gegenwärtig mit Renditen in der Größenordnung von rund 4,5%. Unser Property Development ist somit ein wesentlicher Erfolgsfaktor für die Profitabilität unseres Geschäfts.

„Unser Property Development ist ein wesentlicher Erfolgsfaktor für die Profitabilität unseres Geschäfts.“

Daniel Riedl, CEO

SEGAL: Mit dem Property Development sind natürlich auch Risiken verbunden, die allerdings kalkulierbar sind. Wir monitoren unsere Projekte relativ eng, wir pflegen ausgezeichnete Beziehungen zu den relevanten Behörden und Entscheidungsträgern an unseren Development-Standorten, und wir entwickeln ausschließlich in großen Märkten: Wien, Berlin



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

und nun auch in Hamburg. An all diesen Standorten stehen uns entsprechende Netzwerke und professionelle, erfahrene Teams zur Verfügung. So haben wir die Risiken gut im Griff.

Aber Grundstücke in Österreich und Deutschland gelten zurzeit als sehr teuer. Wie geht die BUWOG hier vor?

G4-2

RIEDL: Wir haben einen Grundstückerwartung für die nächsten fünf Jahre angelegt. Wir müssen jetzt, zum gegenwärtigen Marktpreisniveau, also nicht beginnen, neue Grundstücke für unsere Pipeline zu erwerben. Das Eigenkapital, das wir für das Property Development benötigen, ist zum größten Teil schon investiert, daher sind auch keine zusätzlichen Eigenmittel für die Umsetzung unserer Property-Development-Pipeline erforderlich. Es wird aber dennoch für die nächsten Jahre wichtig sein, diesen Fünf-Jahres-Vorrat für das Property Development immer wieder neu aufzufüllen, damit die Produktion nicht abreißt; wir können hierfür allerdings die passenden

Gelegenheiten abwarten. Damit sichern wir langfristig unsere Funds from Operation (FFOs), was die jährliche Liquiditätsgenerierung des Unternehmens widerspiegelt, und damit auch die Ergebnisbeiträge und Rentabilität aus unserem Kerngeschäft.

Lassen Sie uns nun zum vergangenen Geschäftsjahr 2015/16 kommen. Wie beurteilen Sie dieses?

RIEDL: Das Geschäftsjahr 2015/16 war ein ausgezeichnetes Jahr. Wir konnten in allen Geschäftsfeldern solide Ergebnisse abliefern: Im Asset Management konnten wir ein ansprechendes Mietwachstum verzeichnen, aber auch die Ergebnisse aus dem Property Sales und aus dem Property Development sind mehr als nur zufriedenstellend.

TEUFELSDORFER: Im Geschäftsbereich Asset Management konnten die Mieten sowohl hinsichtlich ihrer Höhe je m² als auch ihres Gesamtumfangs gesteigert werden. Besonders wichtig ist, dass es uns gelungen ist, den Gesamtleerstand in der

Gruppe zu reduzieren, von 4,2% auf 3,4%. Insbesondere in Österreich konnten wir diesen von 5,5% auf 4,7% deutlich mindern. Hiermit sind wir dem realistischen möglichen Minimum bereits sehr nahe – ein gewisser Mindestleerstand geht mit den laufenden Mieter-Wechseln sowie unserem Geschäftsfeld Property Sales einher.

Im Einzelwohnungsverkauf ist es uns gelungen, das bereits sehr gute Ergebnis des Vorjahres mit 635 verkauften Wohnungen und einem Umsatz von EUR 99 Mio. nochmals zu übertreffen. Im Blockverkauf konnten wir im Rahmen der Bereinigung der Portfolios in unterschiedlichen Lagen 484 Wohnungen verkaufen und erzielten einen Umsatz von EUR 31 Mio.

„Das Geschäftsjahr 2015/16 war ein ausgezeichnetes Jahr. Wir konnten in allen Geschäftsfeldern solide Ergebnisse abliefern.“

Daniel Riedl, CEO

RIEDL: Im Property Development haben wir schließlich wichtige Projekte pünktlich fertiggestellt. So konnten wir solide Margen realisieren, die sich auch im Jahresergebnis 2015/16 niedergeschlagen haben.

SEGAL: Aufgrund der angesprochenen operativen Erfolge in den drei Geschäftsbereichen haben wir unseren Recurring FFO, das liquiditätswirksame Ergebnis unserer Geschäftstätigkeit, das uns für Reinvestitionen und die Ausschüttung einer attraktiven Dividende für unsere Aktionäre zur Verfügung steht, um über 8% gesteigert. Zudem haben wir unseren LTV, d.h. den Verschuldungsgrad unserer Immobilien, mit nur noch 47,6% deutlich unter die Marke von 50% senken können, die wir uns als nachhaltige Obergrenze gesetzt haben. Und nicht zuletzt nahm auch der EPRA NAV, der Buchwert unserer Aktie, eine deutlich positive Entwicklung und liegt nun, nach EUR 17,79 im Vorjahr, bei EUR 20,18.

Inwieweit gab es Unterschiede zwischen dem österreichischen und dem deutschen Markt, z.B. wenn man an aktuelle Stichworte wie die „Mietpreisbremse“ in Deutschland denkt?

RIEDL: Durch die Mietpreisbremse hat sich der deutsche Markt im Hinblick auf die Regulierungsdichte lediglich dem österreichischen angenähert. Aufgrund unserer jahrzehntelangen Erfahrung in Österreich mit diesem Thema können wir ganz gut damit umgehen.

TEUFELSDORFER: Wiewohl die Mietpreisbremse ja nicht in ganz Deutschland bzw. an all unseren Standorten schlagend wird. In Berlin ist dies seit Juni 2015 der Fall, in Schleswig-Holstein und Kassel seit November des vergangenen Jahres. Sie dämpft zwar das am Markt erzielbare Mietwachstum. Allerdings, und das sind die guten Nachrichten: Durch Maßnahmen wie gezielte Modernisierungen, ein Schwerpunkt im letzten Jahr wie auch für die kommenden Jahre, gelingt es, die Auswirkungen der Mietpreisbremse dämpfen.

Was waren die Gründe, im letzten Geschäftsjahr neben Wien und Berlin auch Hamburg als dritten langfristigen Projektentwicklungsstandort zu erschließen?

RIEDL: Hamburg ist für uns als zusätzliches Standbein wichtig; gemeinsam mit Berlin und Wien haben wir so die drei wichtigsten Immobilien-Standorte im deutschsprachigen Raum für uns erschlossen. Wir setzten uns im Vorfeld intensiv mit den sogenannten Big-7-Standorten auseinander, hier war Hamburg ganz klar die erste Wahl: wegen der Attraktivität des

Wirtschaftsraums und der Stadt selbst, aber auch, weil wir dort bereits eigene Immobilienbestände haben, was Potenzial für Synergien birgt. So verfügen wir bereits über qualifizierte Teams und Infrastruktur vor Ort. Schließlich stand für uns eine große Liegenschaft im Stadtteil Bergedorf zum Einstieg zur Verfügung, die einen sinnvoll dimensionierten Markteinstieg ermöglicht hat. Es war uns wichtig, hier von Anfang an eine entsprechende „Duftmarke“ zu hinterlassen.

Welche mittelfristigen Ziele verbinden Sie mit dieser Expansion?

SEGAL: Wir werden die Ergebnisse über die nächsten Jahre kontinuierlich steigern können. Nach unserem Businessplan führt dies zu höheren FFOs und damit letztlich auch zu höheren Dividenden, die wir ausschütten und die somit unseren Aktionären zugutekommen. Die restlichen Mittel werden genutzt, um die Innenfinanzierungskraft unseres Unternehmens zu stärken; wir werden sie also wieder in Portfolioankäufe und in das Property Development investieren.

RIEDL: In Hamburg wollen wir weiter wachsen. Das Projekt in Bergedorf ist jedenfalls ein längerfristiges, da das Projekt jetzt erst in die Widmungsphase kommt. In den nächsten Jahren werden wir versuchen, weitere Grundstücke anzukaufen. Das gilt aber gleichermaßen für unsere Standorte in Wien und Berlin, schon um unseren vorhin erwähnten Grundstücksvorrat zu sichern.

G4-2

SEGAL: Unsere Aktivitäten im Bereich Property Development werden am Kapitalmarkt sehr gut aufgenommen. Unsere Kernstandorte weisen allesamt hervorragende soziodemografische Trends und Dynamiken auf; das erhöht das Wertsteigerungspotenzial unseres Portfolios maßgeblich.

TEUFELSDORFER: Wir erreichen mit unserem geplanten Property Development in den eigenen Bestand bei gleichzeitiger Verjüngung des Bestands eine Verbesserung der durchschnittlichen Portfolioqualität mit hohem langfristigem Mietsteigerungspotenzial und damit auch dem Potenzial der Steigerung des NAV.

Welche Akquisitionsstrategie verfolgen Sie ergänzend dazu – und wie harmonisiert diese mit Ihren Zielen im Property Development?

TEUFELSDORFER: In den nächsten Jahren werden wir den Ankauf von Immobilienportfolios fortsetzen, der geplante Umfang soll im Bereich von rund 3.000 Einheiten jährlich liegen. Der Fokus liegt dabei weiterhin auf Deutschland. Kriterium für ein werterhöhendes Wachstum durch Ankäufe ist einerseits, dass wir das Augenmerk auf soziodemografisch interessante Standorte legen, die eine Nachhaltigkeit des Wachstums gewährleisten. Andererseits wollen wir die Dichte des eigenverwalteten Bestands erhöhen: Im Sinne der Effizienz der Bewirtschaftung ist dies ein entscheidender Faktor, um die Profitabilität im Asset Management zu erhöhen. Da der deutsche Markt im Vergleich zum österreichischen höhere Renditen ermöglicht, führt eine laufende strukturelle Veränderung des Portfolios zu einer Renditeverbesserung für das Gesamtunternehmen.

G4-2

RIEDL: Es ist zu beachten, dass im Falle der Reinvestition freigesetzter Cashflows aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien in Österreich in das Property Development künftige FFO-Beiträge aufgrund der Entwicklungsdauer erst zeitverzögert eintreten. D.h., wir müssen die Objektverkäufe in Österreich regelmäßig durch Akquisitionen, zurzeit v.a. in Deutschland, ersetzen, damit uns der laufende Cashflow aus dem Asset Management nicht einbricht. Dieser

„Durch Maßnahmen wie gezielte Modernisierungen, ein Schwerpunkt im letzten Jahr wie auch für die kommenden Jahre, können wir die Auswirkungen der Mietprelsbremse dämpfen.“

Herwig Teufelsdorfer, COO

ermöglicht uns erst die stabile Finanzierung des Property Development. Auch deswegen ist es die Zielsetzung hinter unserer Akquisitionsstrategie, kontinuierlich zu wachsen, um kein Ungleichgewicht zwischen Asset Management und Property Development zu produzieren.

Was ist für die BUWOG das optimale Verhältnis zwischen Akquisitionen und eigenem Property Development?

SEGAL: Mittelfristig streben wir eine Risiko-Rendite-Relation an, die auf heutiger Marktbasis bei einem FFO-Yield von 6% bis 6,5% liegt. Das erfordert nachhaltig ein Verhältnis von zwei Drittel Asset Management zu einem Drittel Property Development.

RIEDL: Worauf man beim Property Development in den Bestand Acht geben muss, ist die Skalierbarkeit. Ein Portfolio mit 2.000 bis 3.000 Einheiten ist natürlich schneller gekauft, als wenn man es selbst entwickelt und baut. Daher wird auch weiterhin der Schwerpunkt in unserem Bestandswachstum auf der Akquisition liegen. Das Property Development ist aber eine wesentliche Ergänzung dazu. Bildlich gesprochen: Der Bestandszukauf ist unser tägliches Brot und das Property Development die Butter auf diesem. Als BUWOG brauchen wir beides, um unsere Ziele zu erreichen.



Ein wesentliches Ereignis nach Ende des Geschäftsjahres 2015/16 war der Verkauf der BUWOG-Anteile, die von der IMMOFINANZ gehalten wurden. Rechnen sie damit, dass dies Auswirkungen auf die BUWOG selbst haben wird?

RIEDL: Nachdem zunächst die Sapinda Group einen 18,6%-Anteil von der IMMOFINANZ übernommen hatte, profitierte der Börsenkurs der BUWOG-Aktie von der Transaktion insoweit, als das Thema „Share Overhang“ – also die Erwartung vieler Anleger, dass die IMMOFINANZ ihre als nicht mehr strategisch angesehenen Anteile an der BUWOG kurzfristig zu einem zu günstigen Preis verkaufen werde – und der damit verbundene Druck auf den Aktienkurs wegfielen. Folglich kam es mit der Transaktion auch zu einer entsprechenden Kursanpassung nach oben. Bereits kurz danach hat sich die Sapinda Group allerdings wieder mit einem schönen Gewinn von ihrem gesamten Anteil an der BUWOG durch eine ihrerseits durchgeführte Platzierung der Aktien am Kapitalmarkt getrennt. Nunmehr befinden sich rund 90% der BUWOG-Aktien im Streubesitz, und wir begrüßen diese Entwicklung, zeigt sie doch, dass die BUWOG als nunmehr wirklich eigenständiges Unternehmen ihr Schicksal in eigenen Händen hält – aber auch, dass unsere Arbeit im operativen Geschäft am Kapitalmarkt gewürdigt wird und man als Anleger mit einer Investition in unser Unternehmen profitabel wirtschaften kann.

Wie haben sich das niedrige Zinsniveau sowie die Leitzinssenkung der EZB im vergangenen Geschäftsjahr auf die BUWOG ausgewirkt?

SEGAL: Als BUWOG sind wir langfristig fremdkapitalfinanziert. Sowohl die Laufzeiten der Kredite, als auch die Zinsbindungsfristen liegen bei weit über zehn Jahren. D.h. kurzfristig gab es keine Auswirkungen auf unser Geschäft. Wir versuchen aber kontinuierlich, über Refinanzierungsmaßnahmen Verbesserungen unseres Durchschnittszinsniveaus – zurzeit ca. 2,19% – zu erreichen und so das gegenwärtige Chancenpotenzial zu nutzen. Bei unserem kapitalintensiven Geschäftsmodell hängt unser Erfolg von der Fähigkeit ab, Liquidität für das Wachstum zu den bestmöglichen Konditionen zu generieren. Mittel- bis langfristig erwägen wir deshalb ein Rating am Kapitalmarkt, um Bondplatzierungen zu deutlich besseren Konditionen vornehmen zu können.

Aber selbstverständlich dürfen wir auch die Gefahr zukünftiger Zinssteigerungen nicht aus den Augen verlieren. Wenn also das gegenwärtig niedrige Zinsniveau wieder nachhaltig steigt, wird dies Druck auf unsere Aktie ausüben. Allerdings: Wenn ein Unternehmen in seiner Finanzierung gut aufgestellt ist, eröffnet dies externes Wachstumspotenzial. Insbesondere Zukäufe werden dann zu einer interessanten strategischen Option.

G4-2

Vor dem Hintergrund dieser Abwägungen müssen wir den Verschuldungsgrad unseres Unternehmens

„Wir wollen letztlich ein Unternehmen sein, das alle Dimensionen der Nachhaltigkeit ausbalanciert, um Wert für seine Investoren zu schaffen.“

Daniel Riedl, CEO



stets vor Augen haben. Hierfür haben wir uns committed, nachhaltig nicht mehr als 50% Loan-to-Value (LTV) auszuweisen.

Und haben Sie auch nachfrageseitig Auswirkungen gemerkt, z.B. im Bereich Property Sales?

TEUFELSDORFER: Im Bereich der Portfoliotransaktionen bemerken wir weiterhin steigende Preise, die zum Teil durch die günstigen Finanzierungsmöglichkeiten in Kombination mit fehlenden Investmentalternativen getrieben sind. Es sinken damit die Ankaufsrenditen und steigen die Preise, durch das ausgedünnte Angebot an Immobilienportfolios am Markt wird dieser Effekt noch verstärkt. Wir bleiben dennoch im Markt aktiv und haben z.B. im letzten Geschäftsjahr über 500 Einheiten an guten Standorten gekauft. Volumina früherer Geschäftsjahre mit über 10.000 Einheiten sind aber zurzeit am Markt nicht mehr verfügbar. Aus diesem Grund profitieren wir wieder von unserem kombinierten Geschäftsmodell mit dem eigenen Property Development.

Nachhaltigkeit wird zu einem immer größeren gesellschaftlichen Thema. Startet nun auch die BUWOG ihren Nachhaltigkeitsprozess?

G4-1

RIEDL: Ein entschiedenes Veto! Die BUWOG beginnt nicht erst jetzt mit diesem Prozess, sondern lediglich damit, mehr über Nachhaltigkeit zu kommunizieren und uns internationalen Nachhaltigkeitsreporting-Standards anzupassen. Wir haben über Jahre und Jahrzehnte hinweg bereits sehr nachhaltig agiert und gehören wahrscheinlich zu den nachhaltigsten Unternehmen der Wohnimmobilienbranche in Österreich und Deutschland. Und zwar in verschiedenen Facetten der Nachhaltigkeit und nicht erst seit der klima:aktiv-Pakt-Partnerschaft der BUWOG, wo wir in Österreich schon lange eine Vorreiterrolle haben: Seit Jahrzehnten dämmen wir Schritt für Schritt unsere Objekte und sorgen dafür, dass sie weniger Energie verbrauchen. Seit vielen Jahren rüsten wir Elektroheizsysteme auf nachhaltige Heiztechnologien wie z.B. Hackschnitzel um. Wir legen großen Wert auf die Weiterbildung unserer Mitarbeiter sowie die Schaffung von professionellen, leistungsfördernden Arbeitsbedingungen. Die soziale Nachhaltigkeit spiegelt sich also in den Aktivitäten der BUWOG als Arbeitgeber sowie in den sozialen Projekten wider, die die BUWOG unterstützt. Das Property Development ist dabei noch gar nicht erwähnt, wo wir bereits verschiedenste Nachhaltigkeitsstufen ausgetestet und umgesetzt haben: Passivhäuser, Niedrigstenergiehäuser, Dachgärten, Solarstationen etc.

G4-2

Was wir nun tun, das ist, unsere mannigfaltigen Aktivitäten zu sortieren. Und wir setzen die ersten Schritte in Richtung der GRI-Berichterstattung, um unsere Nachhaltigkeitsleistung dann auch transpa-



„Wir streben eine Risiko-Rendite-Relation an, die auf heutiger Marktbasis bei einem FFO-Yield von 6%-6,5% liegt.“

Andreas Segal, stellvertretender CEO, CFO

rent zu machen. Wir wollen letztlich ein Unternehmen sein, das alle Dimensionen der Nachhaltigkeit ausbalanciert, um Wert für seine Investoren zu schaffen: ökologische, soziale, aber auch ökonomische Nachhaltigkeit. Den damit verbundenen Abwägungen werden wir uns bei allen Entscheidungen stellen; an erster Stelle stehen für uns dabei aber unsere Aktionäre.

TEUFELSDORFER: Wir sehen das auch am Beispiel der Büroimmobilien, wo vor sechs bis sieben Jahren noch über die Notwendigkeit unterschiedlicher Nachhaltigkeits-Standards wie z.B. LEED diskutiert wurde. Heute ist es völlig klar, dass Immobilien solche Standards erfüllen müssen, um am Markt reüssieren zu können.

RIEDL: Die Anbieter am Markt, die früher ihre Büroobjekte z.B. ohne doppelten Boden und Kühlung ausgestattet haben, stehen heute vor Problemen. In jedem Geschäftsmodell ist es wichtig, den aktuellen Entwicklungen mehrere Schritte voraus zu sein. Und Nachhaltigkeit muss heute, v.a. in unserem Sektor, Teil dieses strategischen Weitblicks sein.



Und wie reagiert der Kapitalmarkt auf Ihre Anstrengungen im Bereich der Nachhaltigkeit?

SEGAL: Nachhaltigkeit ist ein Thema, das am Kapitalmarkt immer größere Bedeutung erlangt. Die strategische Dimension von Nachhaltigkeit und ihre Bedeutung für den Unternehmenserfolg werden zunehmend verstanden. Speziell große institutionelle Investoren fordern entsprechende Anstrengungen von Unternehmen zunehmend ein.

RIEDL: Wir sind deswegen auch an der Wiener Börse Teil des Nachhaltigkeitsindex VÖNIX. Nachhaltigkeit ist aber nichts, was wir einfach nur top down verordnen – sie ist bereits in die DNA der BUWOG verankert; das zeigt die Summe der Maßnahmen, die seit Jahren für uns eine Selbstverständlichkeit darstellen.

Was sind die größten Aufgaben, die Sie in den kommenden Jahren angehen möchten?

TEUFELSDORFER: Nachhaltigkeit wird auch hinsichtlich unseres Datenbestands ein immer wichtiger werdendes Thema. Dies betrifft v.a. die IT-Infrastruktur im Unternehmen, was uns dazu führte, im letzten Geschäftsjahr in Deutschland unser veraltetes SAP-System durch das neue SAP RE-FX zu ersetzen. Parallel dazu wurden die Prozesse und Abläufe angepasst und die Chance genutzt, umfassende Datenbereinigungen vornehmen. Die Datenmigration in Deutschland ist pünktlich zum Ende des Geschäftsjahres abgeschlossen und SAP RE-FX erfolgreich in Betrieb genommen worden. In Österreich wird diese Einführung im Geschäftsjahr 2016/17 realisiert; dies ermöglicht es uns, die Strukturen und Abläufe zwischen beiden Ländern zu synchronisieren und weiterzuführen.

G4-2

G4-1

„Was wir tun, wie wir es tun und wie erfolgreich wir dabei sind – das soll leichter messbar und verfolgbar werden.“

Daniel Riedl, CEO

SEGAL: Weitere Verbesserungspotenziale, die wir angegangen sind, gab es in der Transparenz unseres Unternehmens. Wir sind davon überzeugt, dass es für unser Geschäftsmodell wichtig ist, dass sich Investoren adäquat ein Bild von der Leistungsfähigkeit unseres Unternehmens machen können. Daher werden wir die EPRA „Gold Standards“ mit dem heurigen Geschäftsbericht inhaltlich erfüllen.

RIEDL: Was wir tun, wie wir es tun und wie erfolgreich wir dabei sind – das soll leichter messbar und verfolgbar werden. Gerade für das Property Development haben wir uns für den heurigen Geschäftsbericht mehr an Transparenz vorgenommen.

TEUFELSDORFER: In Bezug auf die Servicequalität sehen wir ebenso noch Potenzial. Aus diesem Grund haben wir intern im Bereich der österreichischen Hausverwaltung Umstrukturierungsmaßnahmen initiiert. Unsere bisherigen Servicecenter-Strukturen werden komplett aufgelöst und die Mitarbeiter zugeordnet. Ein Kunde, der nun bei uns anruft, erreicht zukünftig unmittelbar Kollegen vor Ort, die seine Probleme auch zeitnah lösen können.

SEGAL: Schließlich erwarten wir in den nächsten Jahren weitere Effizienzsteigerungen im Unternehmen. Wir arbeiten vermehrt an IT-gestützten Prozessen, z.B. im Einkauf. Wir wollen einen zentralisierten Einkauf-Technikbereich schaffen, um zu einer konzernweiten Bündelung der Einkaufsressourcen und des entsprechenden Know-hows beizutragen.

Können Sie uns zum Abschluss noch einen konkreten Ausblick auf das Geschäftsjahr 2016/17 geben?

SEGAL: Zunächst fokussieren wir uns auf die Steigerung der Qualität in unserem Portfolio. Das beginnt mit einem CAPEX-Programm im Volumen von rund EUR 57 Mio., das wir in den nächsten zwei Jahren umsetzen werden und das uns, neben der Erhöhung der Qualität, auch substanzielles Mietwachstum beschern sollte. Darüber hinaus starten wir in Deutschland mit dem Bau in den Bestand. Das heißt, wir kreieren ein völlig neues Produkt: Neubauten mit hoher Energieeffizienz und niedri-

gen Nebenkosten für unsere Mieter mit modernen Flurplänen und aktueller Technik an ausgewählten Standorten in zunächst Berlin und in der Folge auch Hamburg. Wir schaffen hiermit aktiv Werte für unser Unternehmen und unsere Aktionäre. Wir gehen unter anderem aufgrund der angesprochenen Maßnahmen davon aus, unseren Recurring FFO aus dem Asset Management und dem Einzelwohnungsverkauf von EUR 87,6 Mio. auf mindestens EUR 90 Mio. steigern zu können. Dazu kommt eine erwartete Steigerung des FFO aus unserem Development-Geschäft von EUR 11,8 Mio. im abgelaufenen Geschäftsjahr auf mindestens EUR 13 Mio. im laufenden Geschäftsjahr. Zusätzlich wird ein positiver Recurring-FFO-Effekt aus der Anwendung einer neuen Aktivierungsrichtlinie nach Best-Practice-Maßgabe in Höhe von mindestens EUR 5 Mio. angestrebt.

Und welche Dividende dürfen die Aktionäre der BUWOG AG heuer und in Zukunft erwarten?

SEGAL: Wie bereits in den vergangenen Jahren kommuniziert, streben wir eine Dividendenausschüttung in Höhe von ca. 60% bis 65% unseres Recurring FFO an, mindestens aber EUR 0,69 pro Aktie. Auch für das Geschäftsjahr 2015/16 werden wir der Hauptversammlung eine Dividende in Höhe von EUR 0,69 pro Aktie zur Ausschüttung vorschlagen.

RIEDL: Wir sind weiterhin zu einer Ausschüttung in Höhe von 65% des Recurring FFO committet; dieser umfasst vor allem die Ergebnisse aus den Geschäftsbereichen Asset Management und Property Development. Vor dem Hintergrund unseres Unternehmenswachstums rechnen wir also auch in den kommenden Jahren mit steigenden Dividenden für unsere Aktionäre. Damit profitieren diese ganz klar vom eingeschlagenen Kurs des profitablen Wachstums.

Bedanken wollen wir uns abschließend beim gesamten BUWOG-Team sowie bei den Betriebsräten in Deutschland und Österreich für den tatkräftigen und engagierten Einsatz, der die beschriebenen Erfolge erst möglich gemacht hat.



BUWOG IM ÜBERBLICK

Die BUWOG Group blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück, in dem insbesondere die Intensivierung des Geschäftsbereichs Property Development erfolgreich umgesetzt wurde. Darüber hinaus wurde mit Hamburg ein weiterer Development-Standort im Rahmen des integrierten Geschäftsmodells etabliert.







Rosa-Jochmann-Ring, 1110 Wien

BUWOG



Fischergrube,
Lübeck



Andergasse, 1170 Wien



Moselgasse, 1100 Wien



Kärntner Straße, Unzmarkt

im Überblick

<i>Unternehmensgegenstand und Geschäftsmodell</i>	32
<i>Unternehmensgeschichte</i>	34
<i>Unternehmensstruktur</i>	36
<i>Unternehmensstrategie</i>	38

„Skytower“, Gerhard-Bronner-Straße, 1100 Wien



Meine Notizen
zum Kapitel



Dreherstraße, 1110 Wien

UNTERNEHMENSgegenstand UND geschäftsmodell

Die BUWOG Group ist der führende deutsch-österreichische Komplettanbieter im Wohnimmobilienbereich und blickt auf eine mittlerweile rund 65-jährige Erfahrung zurück. Ihr hochwertiges Immobilienportfolio umfasst rund 51.100 Bestandseinheiten und verteilt sich zu 53% auf Deutschland und zu 47% auf Österreich. Als integriertes Immobilienunternehmen deckt die BUWOG Group die gesamte Wertschöpfungskette im Wohnungssektor ab. Die professionelle Entwicklung von Neubauprojekten zur Verwertung oder zur Übernahme in das BUWOG-Bestandsportfolio (Property Development) sowie der margenstarke Verkauf von Einzelwohnungen, ganzen Objekten oder Portfolios (Property Sales) bilden gemeinsam mit der Bestandsbewirtschaftung (Asset Management) einen geschlossenen Wertschöpfungskreislauf und somit das Kerngeschäft der BUWOG Group.



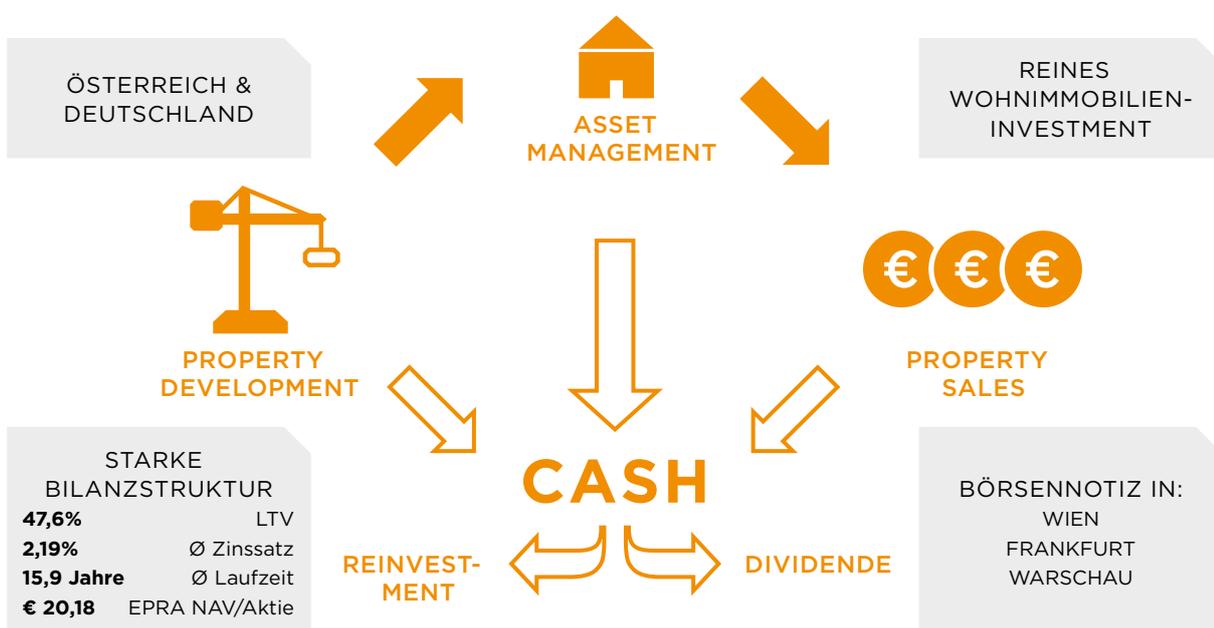
Im Vergleich zu Unternehmen der Peer Group zeichnet sich das voll integrierte Geschäftsmodell der BUWOG Group durch die Breite und Tiefe der Wertschöpfungskette sowie die optimale Verzahnung der drei Geschäftsbereiche aus:

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

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



Geschäftsmodell der BUWOG GROUP



sowie aus den zyklusoptimierten Objekt- und Portfolioverkäufen generierten liquiden Mittel werden unter anderem für Investitionen in den eigenen Bestand, für neue und bestehende Entwicklungsprojekte (Property Development) sowie den Zukauf von Portfolios in renditestarken Märkten verwendet. Im Rahmen eines klar definierten, standardisierten und industrialisierten Prozesses wird die Profitabilität entlang der gesamten Wertschöpfungskette sichergestellt. Durch eine kontinuierliche Optimierung des Portfolios wird das Ziel verfolgt, die Cashflows zu steigern und damit das weitere Wachstum der BUWOG Group durch Reinvestitionen zu sichern sowie gleichzeitig eine attraktive Dividendenpolitik zu ermöglichen. Dabei bietet die Fokussierung auf sozio-demografisch attraktive Standorte der BUWOG hohe Portfolio-Qualität sowie Potenzial für künftiges Wertwachstum.

Die Aktien der BUWOG AG notieren seit Ende April 2014 an den Börsen Frankfurt, Wien und Warschau. Aktuell ist die BUWOG-Aktie mit rund 5% im ATX, dem Leitindex der Wiener Börse, gewichtet.

ASSET MANAGEMENT

Das Asset Management der BUWOG Group ist verantwortlich für die nachhaltige, optimierte Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien. Der Großteil der Einnahmen wird durch die Vermietung der Wohnungen generiert. Dabei liegt der Fokus auf der Steigerung der Mieteinnahmen und der Optimierung der Instandhaltungskosten. Das Portfolio der BUWOG Group umfasst zum Stichtag rund 51.058 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. Im Geschäftsjahr 2015/16 konnte der Leerstand erfolgreich von 4,2% auf 3,4% gesenkt werden. Exklusive des Leerstands, der für den Einzelwohnungsverkauf notwendig ist, beträgt der Gesamtleerstand nur noch 2,2% (Details ab Seite 45).

PROPERTY SALES

Das Geschäftsmodell des Geschäftsbereichs Property Sales ist unterteilt in den Einzelwohnungsverkauf sowie den Blockverkauf (Objekt- und Portfolioverkäufe) und zielt darauf, durch margenstarke Einzelwohnungsverkäufe an Eigennutzer aus der Fluktuation bzw. durch zyklusoptimierte Blockverkäufe an Investoren eine kontinuierliche, ertragsorientierte Optimierung und Verdichtung des Bestandsportfolios der BUWOG Group zu erreichen. Im Geschäftsjahr 2015/16 wurden 635 Bestandseinheiten im Rahmen des Einzelwohnungsverkaufs (Unit Sales) und 484 Bestandseinheiten im Rahmen von Blockverkäufen (Block Sales) zu Margen deutlich über dem Buchwert veräußert (Details ab Seite 73).

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 sozio-demografisch und wirtschaftlich starken Bundeshauptstädte Wien und Berlin sowie seit Ende des Geschäftsjahres 2015/16 die ebenso attraktive Hansestadt Hamburg. Die Entwicklungspipeline zum Stichtag umfasst rund 8.121 Einheiten mit einem kalkulierten Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 2,5 Mrd. (Details ab Seite 83).



UNTERNEHMENSGESCHICHTE

Die Geschichte der BUWOG an der Börse ist mit zwei Jahren noch relativ jung, mit einer Kurssteigerung von rund 41% seit Erstnotiz jedoch schon sehr erfolgreich. Die Wurzeln der BUWOG reichen bis in das Jahr 1951 zurück, als sie als gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mit dem Auftrag der Wohnungsfürsorge für Bundesbedienstete im Firmenbuch eingetragen wurde. Im ersten Jahr ihres Bestehens arbeiteten 24 Angestellte für die BUWOG, der Wohnungsbestand umfasste lediglich 210 Bestandseinheiten. Die nächsten Jahrzehnte waren geprägt vom Aufbau des Wohnungsportfolios durch Property Development in den Bestand sowie durch Akquisitionen. So konnte im Jahr 1970 die zehntausendste Wohnung an ihre Mieter übergeben werden.

Im Jahr 2001 erfolgte einer der bedeutendsten Milestones in der Geschichte der BUWOG, als per Gesetz das Ausscheiden aus der Gemeinnützigkeit erfolgte. Drei Jahre später wurde die BUWOG im Rahmen der Privatisierung durch die Republik Österreich an die IMMOFINANZ AG verkauft. Mit der Neuetablierung des Geschäftsbereichs Property Sales und insbesondere der Fokussierung auf die Einzelwohnungsverkäufe im Jahr 2002 wurde das Geschäftsmodell der BUWOG weiter ausgebaut. Im Jahr 2006 erfolgte die Übernahme der Anteile der ebenfalls ursprünglich staatlich gemeinnützigen Eisenbahnsiedlungsgenossenschaft ESG in Kärnten und damit der Ausbau des Immobilienportfolios um rund 13.000 Bestandseinheiten.

Der erste Expansionsschritt nach Deutschland erfolgte 2010 durch die Übernahme von rund 2.300 Bestandswohnungen in Berlin. Dieser Expansionspfad wurde 2012 mit dem Erwerb des Geschäftsbetriebs (inkl. in Bau befindlicher Projekte) eines führenden Berliner Immobilienentwicklungsunternehmens und damit dem Einstieg in den Geschäftsbereich Property Development Deutschland fortgesetzt. In den Jahren 2013 und 2014 wurde das Bestandsportfolio in Deutschland gezielt durch kleinere Transaktionen um rund 3.000 Bestands-

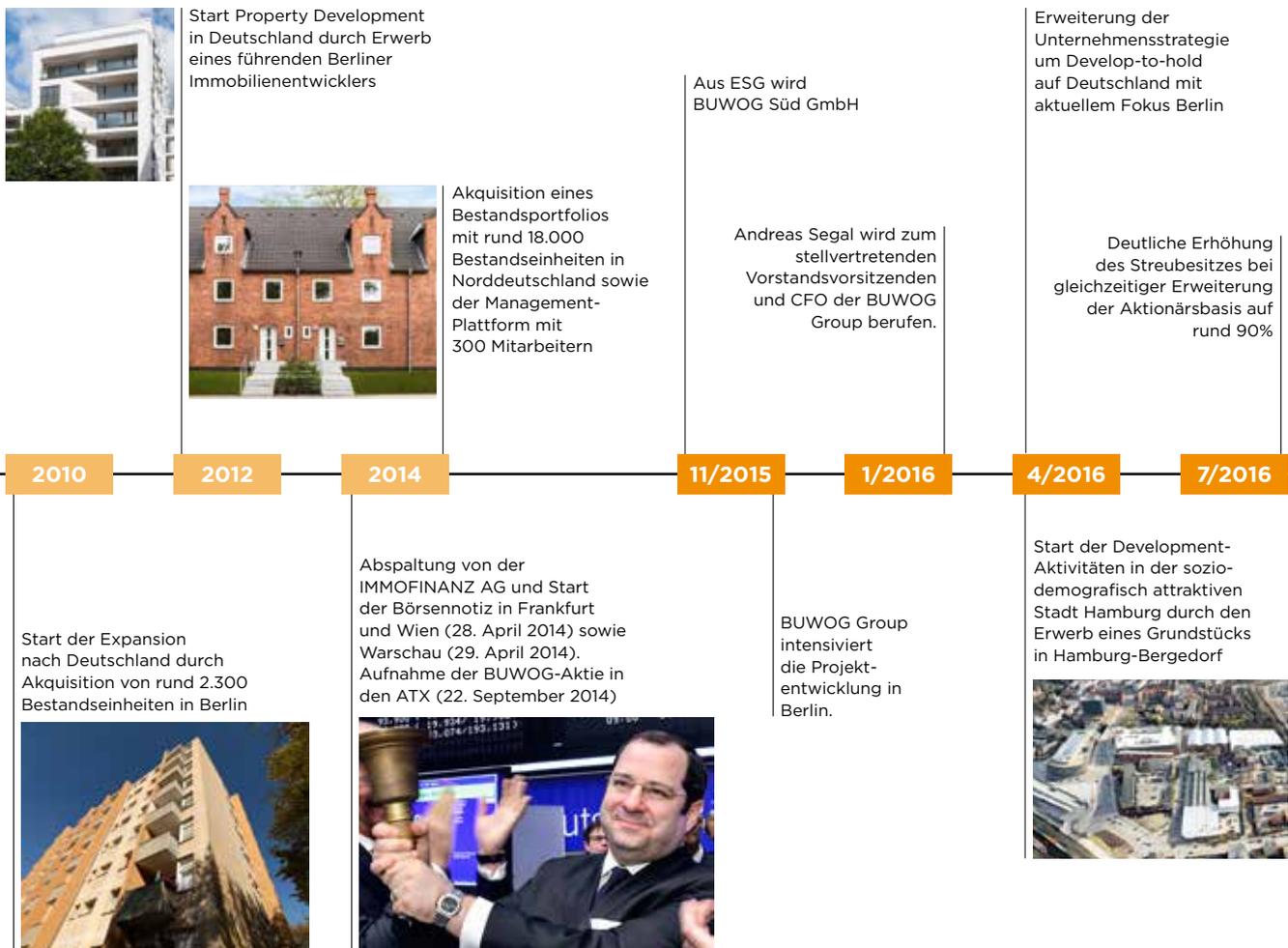
MEILENSTEINE DER BUWOG-UNTERNEHMENSGESCHICHTE



einheiten ausgebaut. Um ihr strategisches Ziel, die Vergrößerung und regionale Diversifikation des Bestandsimmobilienportfolios mit Fokus auf den deutschen Markt zu erreichen, akquirierte die BUWOG Group 2014 ein Bestandsportfolio mit 18.000 Einheiten im Nordwesten Deutschlands. Parallel dazu erfolgte im Laufe des Jahres die Übernahme der Management-Plattform für Wohnimmobilien mit rund 300 Mitarbeitern, welche die Zusammenführung aller BUWOG-Objekte in Deutschland in eine Plattform ermöglichte. Am 28. April 2014 startete die BUWOG mit einem Kurs von EUR 13,00 an den Börsen in Frankfurt und Wien und einen Tag später in Warschau. Im weiteren Verlauf des Jahres 2014 erfolgte die Aufnahme in den FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index sowie den Austrian Traded Index (ATX).

Mit dem Ziel, das Property Development vor allem in den für die BUWOG Group wichtigen Kernmärkten Berlin und Wien weiter zu intensivieren, hat die BUWOG Group im Laufe des Geschäftsjahres 2015/16 Kaufverträge für acht Grundstücke unterzeichnet. Zudem wurde der Geschäftsbereich zum Ende des Geschäftsjahres durch die Unterzeichnung eines Grundstückankaufvertrags in der ebenso soziodemografisch attraktiven Stadt Hamburg strategisch erweitert. Im Rahmen dieser Strategieerweiterung sowie durch den gleichzeitigen neu etablierten Bau in den eigenen Bestand auch in Deutschland, ergibt sich die Chance des Aufbaus eines qualitativ hochwertigen Portfolios mit hohem Wertsteigerungspotenzial bei einem verminderten Risikoprofil für den Geschäftsbereich Property Development. Hieraus erwartet sich die BUWOG einen dynamisch steigenden Anteil des hochprofitablen Property Developments am Gesamtergebnis der BUWOG in den nächsten Jahren sowie die Stärkung der Marktstellung der BUWOG als langjähriger integrierter Bestandshalter und Wohnimmobilien-Entwickler auch für die Zukunft.

Nach Bilanzstichtag übernahm zunächst die Sapinda Group den 18,6%-Anteil der IMMOFINANZ AG, bevor diese ihren gesamten Anteil an der BUWOG kurz danach durch eine Platzierung der Aktien am Kapitalmarkt wieder veräußerte. Damit befinden sich aktuell rund 90% der BUWOG-Aktien im Streubesitz.



UNTERNEHMENSSTRUKTUR

Der rechtliche Aufbau der BUWOG Group hat sich im Berichtszeitraum nicht grundlegend verändert. Die an den Börsen Frankfurt, Wien und Warschau notierte BUWOG AG ist die Holdinggesellschaft der Unternehmensgruppe und hat ihren Unternehmenssitz in Wien. Der Immobilienbestand wird überwiegend in reinen Besitzgesellschaften gehalten.

Neben der BUWOG AG werden die operativen Aufgaben der Geschäftsbereiche Asset Management, Property Development und Property Sales von der BUWOG – Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH bzw. deren Tochtergesellschaften wahrgenommen. In Summe beschäftigte die BUWOG Group zum Stichtag 30. April 2016 insgesamt 753 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (bzw. 717 FTE).

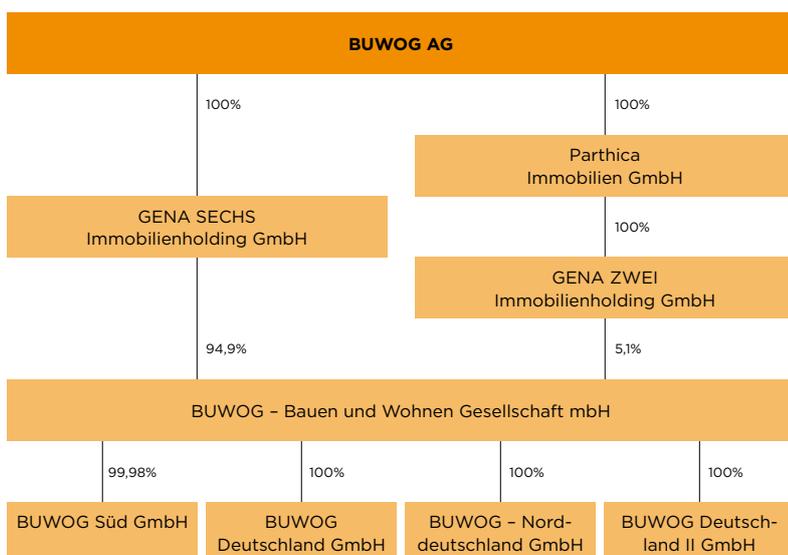
Neben Wien ist das BUWOG-Team vor allem in den Geschäftsbereichen Asset Management und Property Sales auch in den österreichischen Bundesländern mit eigenen Standorten in Villach, Salzburg, Innsbruck und Graz für die marktnahe Betreuung im Einsatz.



Die Geschäftsaktivitäten der BUWOG Group in Deutschland werden in mehreren Tochtergesellschaften abgebildet; wesentliche Bürostandorte werden in Kiel, Lübeck, Braunschweig, Hamburg und Berlin unterhalten. Die Leitung der deutschen Aktivitäten im Geschäftsbereich Asset Management ist in Kiel angesiedelt. Das Property Development in Deutschland konzentriert sich nicht mehr ausschließlich auf die Bundeshauptstadt Berlin, von wo aus es geführt wird, sondern wurde im Mai 2016 um den demografisch und wirtschaftlich starken Standort Hamburg erweitert.

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

RECHTLICHER AUFBAU DER BUWOG GROUP



Eine detaillierte Aufstellung aller Unternehmensbeteiligungen finden Sie im Kapitel 8. *Konzernunternehmen der BUWOG AG* im Konzernabschluss.

FUNKTIONALE ORGANISATION DER BUWOG GROUP

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

Im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgte eine weitere Festigung der Organisationsstrukturen der BUWOG. Herr Herwig Teufelsdorfer fungierte im Geschäftsjahr 2015/16 bis Juni 2015 als Geschäftsführer der Bereiche Asset Management und Property Sales sowohl in Österreich als auch in Deutschland. Die Organisationsstruktur wurde durch die im Juli 2015 erfolgte Berufung von Herrn Herwig Teufelsdorfer (COO) in den Vorstand der BUWOG AG sowie durch die regionale Unterteilung des Managements in den Geschäftsbereichen des Asset Managements und des Property Sales neu geordnet. Herr Ronald Roos war bis zum 9. Dezember 2015 CFO der BUWOG Group. Mit Wirkung zum 1. Jänner 2016 bestellte der Aufsichtsrat den ehemaligen Finanzvorstand der Deutsche Wohnen AG, Andreas Segal, in den Vorstand, in dem er die Funktion als stellvertretender Vorstandsvorsitzender und Chief Financial Officer (CFO) wahrnimmt.



ORGANISATORISCHER AUFBAU DER BUWOG GROUP

zum Stichtag 30. April 2016



„DER RECHTLICHE AUFBAU UND DIE INTERNE ORGANISATIONSSTRUKTUR DER BUWOG GROUP STELLEN EIN ERFOLGREICHES MODELL MIT EFFIZIENTEN ABLÄUFEN DAR.“

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

„Nach zwei Jahren als eigenständiges börsennotiertes Unternehmen sind die rechtlichen Strukturen und die internen Organisationsabläufe gefestigt. Der Aufbau der BUWOG Group hat aber auch bewiesen, dass die Integration neuer Immobilienportfolios, der Ankauf neuer Grundstücke und der damit einhergehende Start großer Development-Projekte vom Team der Rechtsabteilung schnell und effizient begleitet werden können.“



UNTERNEHMENSSTRATEGIE

Übergeordnetes strategisches Ziel der BUWOG Group ist eine kontinuierliche Steigerung des Unternehmenswerts bei gleichzeitig hoher Gewinnausschüttungsfähigkeit. Die dafür relevanten Messgrößen umfassen dabei vor allem den Recurring FFO (nachhaltig wiederkehrendes liquiditätswirksames operatives Ergebnis) und den EPRA Net Asset Value (nach Grundsätzen der EPRA, der Organisation europäischer börsennotierter Immobilienunternehmen, bereinigter Nettovermögenswert). Gleichzeitig strebt die BUWOG Group einen LTV (Verschuldungsgrad des Immobilienportfolios) von nachhaltig nicht mehr als 50% an, um von günstigen Finanzierungsbedingungen am Markt zu profitieren und auch in wirtschaftlich herausfordernderen Zyklen in der Lage zu sein, unternehmerisches Wachstum zu finanzieren.

Um eine im Vergleich zur Peer Group überdurchschnittliche Profitabilität zu erreichen, setzt die BUWOG Group als Alleinstellungsmerkmal auf ein Drei-Säulen-Geschäftsmodell mit den Geschäftsbereichen Asset Management, Property Sales und Property Development. Durch die Vollintegration entlang der gesamten immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette ist die BUWOG Group in der Lage, Marktzyklen optimal zu nutzen und nachhaltig eine hohe Profitabilität sicherzustellen. So entsteht ein Geschäftsmodell, das das stetige Geschäft des Asset Managements um eine hohe Profitabilität aus dem Property Development ergänzt, während gleichzeitig das Property Development von der Finanzierungsstärke des Asset Management profitiert und sein Exit-Risiko durch die Entwicklung auch in den eigenen Bestand minimiert.

Strategische Ziele im Überblick



ASSET MANAGEMENT

PROPERTY SALES

PROPERTY DEVELOPMENT

☐ Strategie in Österreich

<ul style="list-style-type: none"> - Steigerung des Mietniveaus und Leerstandsabbau durch aktives Asset Management - Übernahme eigenentwickelter Wohnungen im Rahmen des Property Developments in das Bestandsportfolio - Zyklusoptimierte Blockverkäufe insbesondere in strategisch nicht relevanten Regionen <p>Geografische Verschiebung Fokus Kapital-Recycling</p>	<p>Einzelwohnungsverkauf</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fokus auf margenstarken Einzelwohnungsverkauf vorwiegend an Eigennutzer aus der Fluktuation - Geplanter Einzelwohnungsverkauf von rund 600 Einheiten pro Jahr <p>Blockverkauf</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gezielte zyklusoptimierte Blockverkäufe vorwiegend in ländlichen Gebieten - somit weitere Portfolioverdichtung - Geplanter Blockverkauf von rund 400 Einheiten pro Jahr 	<ul style="list-style-type: none"> - Fokus auf Wien - Rund 80% Projektentwicklung für den sofortigen Verkauf an private und institutionelle Investoren - Rund 20% Projektentwicklung für den Eigenbestand zur laufenden Erneuerung des Bestands- und Einzelwohnungsverkaufsportfolios - Kontinuierliche Erneuerung der Projektpipeline durch Erwerb neuer Grundstücke - Festigung der führenden Marktstellung der BUWOG Group im Wiener Markt
---	--	--



☐ Strategie in Deutschland

<ul style="list-style-type: none"> - Profitables Portfoliowachstum und Verdichtung durch Akquisitionen in ausgewählten Regionen und renditenstarken Märkten - Portfolioankäufe unterliegen klar definierten Ankaufskriterien insbesondere hinsichtlich Qualität und Rendite - Steigerung des Mietniveaus und Leerstandsabbau durch aktives Asset Management - Optimierung und Konzentration des Bestandsportfolios durch Blockverkäufe in strategisch nicht relevanten Regionen 	<p>Einzelwohnungsverkauf</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aktuell nicht geplant - erzielbare Margen deutlich unter dem österreichischen Niveau <p>Blockverkauf</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gezielte Optimierung und Konzentration des Portfolios durch opportunistische Blockverkäufe vorwiegend außerhalb der Kernregionen der BUWOG 	<ul style="list-style-type: none"> - Aktueller Fokus auf Berlin und Hamburg - Projektentwicklung für den sofortigen Verkauf an private und institutionelle Investoren im Rahmen von frei finanzierten Eigentumswohnungen sowie für den Global Exit - Projektentwicklung für den Eigenbestand mit aktuellem Fokus auf Berlin und Hamburg - Intensivierung des Ausbaus der Entwicklungspipeline durch Erwerb neuer Grundstücke - Fortsetzung der Etablierung der BUWOG Group als einen der führenden Wohnprojektentwickler in Berlin
---	--	---

G4-4

ASSET MANAGEMENT – QUALITATIVES UND QUANTITATIVES WACHSTUM

Kernaufgaben des Asset Managements sind die Bewirtschaftung sowie die laufende Optimierung des Bestandsportfolios.

Die Portfoliostrategie der BUWOG Group stützt sich auf ein qualitativ hochwertiges, regional auf sozio-demografisch attraktive Standorte fokussiertes Immobilienportfolio mit einem hohen Anteil urbaner Lagen (rund 85% des Bestandsportfolios nach Fair Value). Die BUWOG strebt eine kontinuierliche Konzentration ihres bestehenden Immobilienportfolios in Deutschland und Österreich mit einem Schwerpunkt auf Deutschland an. Dabei wird der Anteil der in Österreich befindlichen Bestandseinheiten mittelfristig kontinuierlich sinken, da die BUWOG sich insbesondere in ländlichen Regionen Österreichs von strategisch nicht relevanten Immobilien im Rahmen von Blockverkäufen (Objekt- und Portfolioverkäufe) trennen wird und gleichzeitig frei werdende Mittel insbesondere für den Ausbau des deutschen Bestandsportfolios verwenden wird. Hintergrund für die Reduzierung des österreichischen Anteils am Bestandsportfolio ist die Tatsache, dass rund 91,5% der Bestandseinheiten des österreichischen Bestandsportfolios zu reglementierten Fördermieten vermietet und daher in ihrem Mietwachstumspotenzial begrenzt sind. Allerdings wird die Gesamttrendite des Österreich-Portfolios positiv durch die von der BUWOG Group als Alleinstellungsmerkmal betriebenen hochprofitablen Einzelwohnungsverkauf meist im Rahmen der Fluktuation frei werdender Wohnungen an Eigennutzer zu Marktpreisen beeinflusst. Dieses Alleinstellungsmerkmal trägt zu erhöhter Profitabilität im Asset Management bei.

Wesentliche Kenngrößen zur Erfolgsmessung im Asset Management sind die Nettokaltmiete, der Leerstand, die Gross Rental Yield, das (Netto-)Ergebnis aus Asset Management pro Aktie und der Fair Value der Bestandsimmobilien pro Aktie. Letzterer wird grundsätzlich zweimal jährlich extern und unabhängig durch die Bewertungsexperten von CBRE festgestellt.

Die BUWOG Group strebt an, künftig in Deutschland mit ca. 3.000 Einheiten pro Geschäftsjahr zu wachsen, und evaluiert laufend Möglichkeiten, das Bestandsportfolio neben Berlin in ausgewählten Städten Norddeutschlands im Großraum Hamburg/Schleswig-Holstein und der Region Braunschweig/Hannover auszubauen. Im Geschäftsjahr 2015/16 hat die BUWOG Group in den Kernregionen Hamburg/Schleswig-Holstein und Braunschweig/Hannover drei Bestandsportfolios mit insgesamt 532 Bestandseinheiten und rund 32.000 m² Gesamtfläche erworben.

Zudem strebt die BUWOG Group eine qualitative Steigerung ihres Bestandsportfolios an. Dazu wird im laufenden und dem folgenden Geschäftsjahr ein CAPEX-Programm mit regionalen Schwerpunkten auf Berlin, Lübeck und Kiel im Volumen von rund EUR 57 Mio. umgesetzt. Zusätzlich wird sich die Qualität des Immobilienbestands durch den Bau neuer Immobilien zu Vermietungszwecken in das eigene Bestandsportfolio weiter erhöhen. Die BUWOG Group schafft hierdurch ein einzigartiges Produkt am Markt: neue Wohnungen mit modernen Grundrissen, zeitgemäßer technischer Standard und dadurch niedrigen Nebenkosten für die Mieter in urbanen Lagen der Städte Berlin und Hamburg. Aufgrund der erwarteten niedrigen Instandhaltungskosten ergibt sich bei wettbewerbsfähigen Mieterlösen ein hochattraktives Nettoergebnis für dieses neue Produkt.

In Österreich strebt die BUWOG Group an, sich jährlich von rund 400 Bestandseinheiten im Rahmen von Blockverkäufen in strategisch nicht mehr relevanten Regionen zu trennen. Sollten sich darüber hinaus opportunistisch Möglichkeiten ergeben, das österreichische Bestandsportfolio durch profitable Verkäufe strategisch irrelevanter Bestandseinheiten zu optimieren, wird die BUWOG Group hiervon Gebrauch machen, um

weiteres Wachstum im renditestärkeren deutschen Markt zu beschleunigen. Weiterführende Details sind im Kapitel *Asset Management* aufgeführt.



Hanhoopsfeld,
Hamburg-Harburg

PROPERTY SALES - HOHE VERKAUFSMARGEN UND HOHER FREE CASHFLOW

G4-4

Der Geschäftsbereich Property Sales ist eng mit dem Geschäftsbereich Asset Management verzahnt und fokussiert sich auf die nachhaltige Umsetzung der ertragsorientierten Optimierung des Bestandsportfolios der BUWOG Group insbesondere durch margenstarke Einzelwohnungsverkäufe in Österreich vornehmlich an Eigennutzer.

Im Rahmen des Einzelwohnungsverkaufs verfolgt die BUWOG die Strategie, niedrig rentierliche Einzelwohnungen in Österreich entweder durch den Verkauf an Mieter oder im Rahmen der Fluktuation an Dritte zu attraktiven Preisen und mit hohen Margen auf den Fair Value zu veräußern und so in Verbindung mit ihrem Vermietungsgeschäft in Österreich, das wesentlich durch niedrig rentierliche Fördermietregime geprägt ist, eine attraktive Rendite zu erzielen. Da der Einzelwohnungsverkauf in Österreich in engem Zusammenhang mit der Fluktuation im Portfolio steht, erwartet die BUWOG langfristig eine Veräußerung von rund 600 Bestandseinheiten pro Geschäftsjahr.

Der Cluster Einzelwohnungsverkäufe als Teil des österreichischen Bestandsportfolios umfasst per 30. April 2016 insgesamt 12.658 Bestandseinheiten, wovon 6.032 in Wien und weitere 6.626 im übrigen Österreich gelegen sind. Da der Cluster Einzelwohnungsverkäufe zudem durch den erwarteten Bau von rund 100 bis 200 Einheiten pro Geschäftsjahr in den eigenen Bestand in Wien aufgefüllt wird, wird der profitable Einzelwohnungsverkauf noch auf lange Sicht nicht nur erhebliche jährliche Gewinne zum Konzernergebnis beisteuern, sondern durch den erzielten hohen Free Cashflow auch zur Finanzierung des weiteren Wachstums der Gesellschaft beitragen.

Eine weitere Optimierung des Bestandsportfolios erfolgt durch strategische und zyklusoptimierte Blockverkäufe mit einem Schwerpunkt in Österreich an meist regionale und lokale Investoren. Hier veräußert die BUWOG Group strategisch nicht mehr relevante Bestandsimmobilien im Rahmen von profitablen Objekt- und Portfolioverkäufen, um finanzielle Mittel insbesondere für eine Reinvestition am deutschen Immobilienmarkt freizusetzen. Per 30. April 2016 umfasst der Cluster Blockverkäufe 3.245 Bestandseinheiten vorwiegend in den ländlichen Regionen Österreichs. Weiterführende Details sind im Kapitel *Property Sales* aufgeführt.



Maroltingergasse, 1160 Wien



Koschatstraße, Wolfsberg

G4-4

PROPERTY DEVELOPMENT - PROFITABLE INTENSIVIERUNG DER ENTWICKLUNGSTÄTIGKEIT

Der Geschäftsbereich Property Development bündelt die Projektentwicklungen der BUWOG Group für den Eigenbestand in Deutschland und Österreich wie auch in den beiden Ländern für den direkten Verkauf an Dritte und stellt mit Margen von rund 15% bis 20% auf den Buchwert eine profitable Ergänzung des klassischen Asset-Management-Geschäfts dar. Gleichzeitig betreibt die BUWOG ein intensives Risikomanagement ihrer Projektentwicklungen, in dem die Clusterung einzelner Projekte in Bauabschnitte sowie eine Fertigstellung parallel zur bestehenden Nachfrage und den eigenen Vermarktungskapazitäten ebenso eine wichtige Rolle übernehmen wie die Möglichkeit des Exits in das eigene Portfolio.

In Österreich verfügt die BUWOG Group über eine 65-jährige Expertise im Entwicklungsgeschäft und konnte bis dato rund 35.000 Wohnungen fertigstellen. So sind rund 90% des aktuellen österreichischen Bestandsportfolios Eigenentwicklungen der heutigen BUWOG Group. Im Wiener Wohnungsmarkt ist die BUWOG Group aktuell der größte private Entwickler.

Die BUWOG hat zum Ziel, im Wiener Markt durchschnittlich rund 100 bis 200 Einheiten für den eigenen Bestand zu entwickeln, die im Rahmen des Einzelwohnungsverkaufs nach einer Halteperiode von mindestens zehn Jahren wieder veräußert werden. Hinzu kommt die geplante Fertigstellung von rund 500 Einheiten pro Geschäftsjahr für den Verkauf an Dritte.



„Southgate“, 1120 Wien

Auch in Deutschland verfügt die BUWOG Group über langjährige Erfahrung. Hier erwarb die BUWOG Group 2012 Berliner Projekte eines führenden lokalen Immobilienentwicklers und verpflichtete gleichzeitig dessen erfahrene Mitarbeiter. Mit dieser starken Basis wurde die Entwicklungspipeline in Berlin ausgebaut, sodass die BUWOG Group nunmehr auch im Berliner Markt eine führende Marktposition einnimmt. Im vergangenen Geschäftsjahr wurde zudem mit dem Erwerb eines Grundstücks in Hamburg-Bergedorf der erste Schritt in den Hamburger Markt vollzogen, der eine regionale Diversifizierung auf einen weiteren Kernmarkt der BUWOG Group, auch im Asset Management, darstellt. Während der Fokus im Berliner Markt bislang lediglich auf der Entwicklung zum direkten Verkauf an Dritte lag, strebt die BUWOG Group nunmehr an, sowohl in Berlin als auch in Hamburg rund 20% ihrer geplanten Fertigstellungen für das eigene Bestandsportfolio zu verwenden und so von den aktuellen Entwicklungen am Markt mit steigenden Mieten zu profitieren und gleichzeitig die eigene Portfolioqualität zu steigern und Potenzial zur künftigen Privatisierung auch in Deutschland zu schaffen. Die BUWOG Group erwartet, dass mittelfristig rund 500 bis 600 fertiggestellte Einheiten pro Geschäftsjahr in Deutschland in den freien Verkauf an Dritte gelangen.

Die Entwicklungspipeline der BUWOG Group an allen drei Standorten des Geschäftsbereichs Property Development umfasst ein kalkuliertes Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 2,5 Mrd., welches über die nächsten rund fünf Jahre investiert werden wird. Die BUWOG Group erwartet Margen in Höhe von rund 15% bis 20% auf den jeweiligen Buchwert, wird aber geplante rund 20% in das eigene Portfolio entwickeln. Aufgrund der im Vergleich zur Vergangenheit und dem laufenden Geschäftsjahr deutlich erhöhten Anzahl der jährlichen Fertigstellungen erwartet die Gesellschaft in den kommenden Geschäftsjahren eine substantielle Steigerung des Beitrags des Geschäftsbereichs Property Development zum Recurring FFO. Weiterführende Details sind im Kapitel *Property Development* aufgeführt.

DIVIDENDENPOLITIK

Neben Reinvestitionen zur Vergrößerung des Bestandsportfolios und zur Realisierung von Wohnungsneubauten strebt der Vorstand mittelfristig an, 60% bis 65% des jährlich erzielten Recurring FFO in Form von Dividenden an die Aktionäre der BUWOG AG auszuschütten.



Für das Geschäftsjahr 2014/15 wurde eine Dividende je Aktie in der Höhe von EUR 0,69 ausgeschüttet. Der Recurring FFO für das Geschäftsjahr 2015/16 betrug EUR 99,4 Mio. bzw. EUR 1,00 pro Aktie. Der Vorstand wird auch der Hauptversammlung 2015/16 im Oktober 2016 den Vorjahresbetrag in der Höhe von EUR 0,69 pro Aktie zur Ausschüttung vorschlagen und diesen Vorschlag in der Folge solange beibehalten, bis der Recurring FFO eine Ausschüttungsquote von 60% bis 65% ermöglicht. Im Zuge der erwarteten Steigerung des Recurring FFO ist dann ein korrelierender Anstieg der absoluten Höhe der Dividende möglich.

TEAMGEIST UND KOMPETENZEN

Die BUWOG Group legt großen Wert auf die Fortbildung ihrer Mitarbeiter. Um den wechselseitigen Erfahrungsaustausch und das Etablieren einer gemeinsamen Unternehmenskultur zu fördern, finden regelmäßig Management-Workshops und andere Mitarbeiterveranstaltungen statt. Mit modernen Instrumenten der Mitarbeiterentwicklung sowie laufenden Aus- und Weiterbildungen werden die Kompetenzen der Mitarbeiter für zukünftige Herausforderungen gestärkt. Zu weiteren Details zum Bereich Human Resources verweisen wir auf das Kapitel *Nachhaltige Unternehmensführung* innerhalb des *Lageberichts*.

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

**„IN DER BUWOG SETZEN WIR EINEN
BESONDEREN SCHWERPUNKT AUF
PERSONALENTWICKLUNG, UM MITARBEITER
AN DAS UNTERNEHMEN ZU BINDEN UND FÜR
STEIGENDE ANFORDERUNGEN FIT ZU MACHEN.“**

**Martina Wimmer,
Bereichsleiterin Human Resources & Organisation**



„Im Berichtsjahr 2015/16 konnte der Prozess der Mitarbeitergespräche optimiert und durch die BUWOG-Schlüsselkompetenzen ergänzt werden. Lösungsorientierung, Professionalität und Optimierungswille stehen dabei im Vordergrund, und es ermöglicht uns, anhand der Schlüsselkompetenzen Mitarbeitern klarer aufzuzeigen, wie jeder einzelne seinen persönlichen Beitrag zum Unternehmenserfolg leisten kann. Im Berichtsjahr konnten weiters viele Führungskräfte aus dem eigenen Unternehmen rekrutiert werden. Besonders freut mich die konstruktive und bereichernde Zusammenarbeit mit den Betriebsräten.“



ASSET MANAGEMENT

Das Asset Management mit der Bewirtschaftung von mehr als 51.000 Bestandseinheiten ist der größte Geschäftsbereich der BUWOG Group. Im Geschäftsjahr 2015/16 wurde in diesem Geschäftsbereich ein operatives Ergebnis in Höhe von EUR 136,1 Mio. erwirtschaftet, was einem Plus von 6% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Der Geschäftsbereich umfasst die Vermietung und nachhaltige Bewirtschaftung der Immobilien des Bestandsportfolios, ihre Optimierung und Wertsteigerung durch Instandhaltungs- und Investitionsmaßnahmen sowie die Koordination aller dafür notwendigen internen und externen Dienstleistungen im Sinne der Wahrnehmung der Eigentümerrolle. Die BUWOG Group erbringt zusätzlich auch Dienstleistungen von der klassischen Hausverwaltung bis zur Wohnungsvermietung für fremdverwaltete Bestandsimmobilien von Dritten.

Asset



Alte Straße, Seeboden

Hugo-Wolf-Straße,
St. Paul im Lavanttal



Meine Notizen
zum Kapitel
Asset Management



Görlitzer Straße, Kassel-Waldau



Mösslacherstraße, Velden

Management

<i>Attraktives Bestandsportfolio</i>	48
<i>Kennzahlen des Bestandsportfolios sowie Portfoliostruktur</i>	52
<i>Mietmodelle der BUWOG</i>	58
<i>Werttreiber und Erfolgsfaktoren</i>	65
<i>Strategie und Ausblick</i>	69



Flottmooring, Kaltenkirchen



Skandaviendamm, Kiel

Kaiserebersdorfer Straße,
1110 Wien

ATTRAKTIVES BESTANDSPORTFOLIO

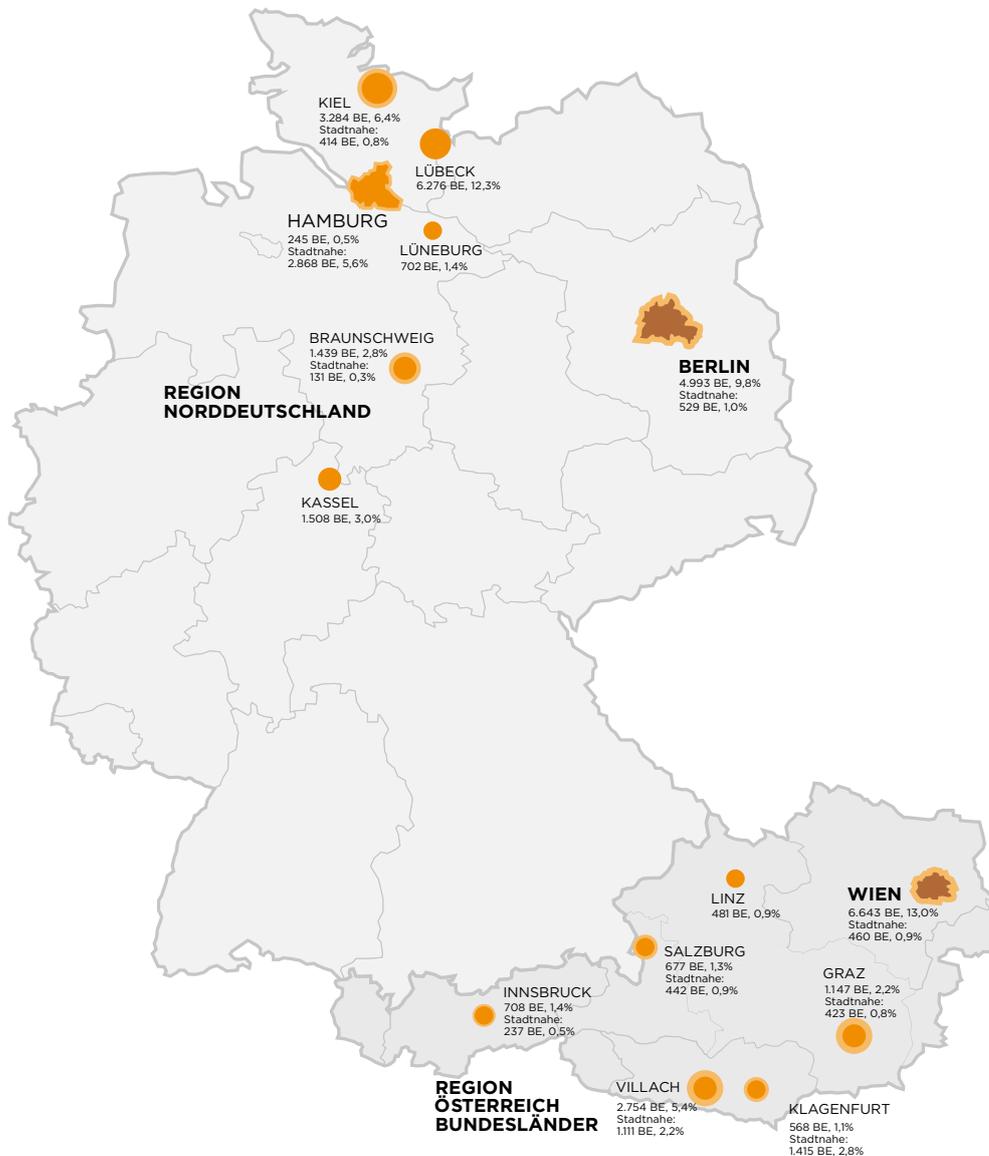
G4-4

Das Bestandsportfolio der BUWOG Group umfasst sowohl geförderte als auch frei finanzierte Bestandseinheiten mit hohem Individualitätsfaktor sowie Reihen- und Doppelhäuser in Österreich und Deutschland. Zum Stichtag 30. April 2016 wurden in Summe 51.058 Bestandseinheiten (Vorjahr: 51.671 Bestandseinheiten) mit einer Gesamtnutzfläche von rund 3,5 Mio. m² (Vorjahr: rund 3,6 Mio. m²) und einem Fair Value von rund EUR 3,7 Mrd. (Vorjahr: rund EUR 3,6 Mrd.) gehalten. Im Vergleich zum Stichtag des Vorjahres entspricht das einer leichten Flächenreduzierung um -1,4% aufgrund der Abgänge aus Property Sales bei einer gleichzeitigen Fair-Value-Steigerung von 4,5%. Die Abgänge aus Einzelwohnungs- und Blockverkäufen von insgesamt rund 1.120 Bestandseinheiten (Vorjahr: rund 1.220 Bestandseinheiten) konnten im Berichtsjahr durch Zugänge aus Portfolioankäufen mit einem Gesamtumfang von lediglich rund 530 Bestandseinheiten und einer Gesamtnutzfläche von rund 32.000 m² in Deutschland nicht kompensiert werden. Die übernommenen Akquisitionen im Berichtsjahr betreffen Portfolios an Standorten in Braunschweig, Schleswig-Holstein sowie

BUWOG-BESTANDSPORTFOLIO NACH REGIONEN ZUM 30. APRIL 2016

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

G4-8



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

1) Mehr als 50.000 Einwohner und signifikanter Portfolioanteil
 2) Unmittelbares Einzugsgebiet bis zu rund 15 km um die Bundes-, Landeshaupt- und Großstädte sowie Hamburg

Hamburg und Kiel und fügen sich optimal ein in die nach der Strategieschärfung neu definierten Kernregionen Braunschweig/Hannover sowie Hamburg und Schleswig-Holstein. Zusätzlich liegt der Fokus unverändert auf Berlin.

Das Bestandsportfolio der BUWOG Group gliedert sich innerhalb der beiden Länder in vier geografische Cluster: „Bundeshauptstädte“, „Landeshauptstädte & Großstädte“, „Stadtnahe Regionen“ sowie „Ländliche Regionen“. Rund 39% (Vorjahr: 38%) des Bestandsportfolios der BUWOG Group, bezogen auf den Fair Value, liegen in den Stadtgebieten von Wien und Berlin; dies entspricht einem Wert von rund EUR 1,4 Mrd. (Vorjahr: EUR 1,4 Mrd.). Kein anderes Unternehmen der Peer Group verfügt über eine derart hohe Konzentration in diesen beiden Hauptstädten. Weitere insgesamt rund 47% (Vorjahr: 46%) des Bestands nach Fair Value – rund EUR 1,7 Mrd. (Vorjahr: rund EUR 1,6 Mrd.) – befinden sich in Landeshaupt- und Großstädten mit mehr als 50.000 Einwohnern einschließlich deren stadtnaher Regionen in einer Ausdehnung von maximal 15 km Entfernung zur Stadtgrenze. Zu diesen Städten gehören Braunschweig, Graz, Hamburg, Innsbruck, Kassel, Kiel, Klagenfurt, Linz, Lübeck, Lüneburg, Salzburg und Villach. In ländlichen Regionen liegen lediglich rund 15% des Bestands nach Fair Value mit einem Wert von rund EUR 0,5 Mrd.



BUWOG-BESTANDSPORTFOLIO NACH REGIONALEN CLUSTERN

zum 30. April 2016	Anzahl Bestands-einheiten	Gesamt-nutzfläche in m ²	Annualisierte Netto-kaltmiete ¹⁾ in EUR Mio.	Netto-kaltmiete ¹⁾ in EUR pro m ²	Fair Value ²⁾ in EUR Mio.	Fair Value ²⁾ in EUR pro m ²	Gross Rental Yield ³⁾	Leerstand ⁴⁾
Bundeshauptstädte	11.636	912.775	59	5,52	1.444	1.582	4,1%	2,8%
Wien	6.643	581.087	35	5,15	1.024	1.762	3,4%	3,8%
Berlin	4.993	331.688	24	6,16	420	1.267	5,8%	1,0%
Landeshauptstädte/Großstädte⁵⁾	19.789	1.278.576	74	4,93	1.189	930	6,2%	2,1%
Lübeck	6.276	363.676	24	5,71	349	960	7,0%	1,8%
Kiel	3.284	198.166	14	5,89	198	1.000	7,0%	1,0%
Villach	2.754	197.128	8	3,51	114	581	7,1%	2,2%
Kassel	1.508	107.292	5	4,32	68	636	7,8%	3,7%
Braunschweig	1.439	83.540	6	5,72	82	985	6,9%	1,1%
Graz	1.147	86.253	4	4,01	90	1.047	4,5%	1,6%
Innsbruck	708	52.073	2	3,74	79	1.508	2,9%	2,0%
Lüneburg	702	51.076	3	5,67	47	919	7,0%	5,6%
Salzburg	677	45.133	2	4,09	68	1.510	3,2%	1,2%
Klagenfurt	568	42.229	2	3,64	26	609	6,8%	4,6%
Linz	481	35.408	2	3,97	43	1.203	3,9%	2,6%
Hamburg	245	16.601	1	6,74	24	1.448	5,5%	1,7%
Stadtnahe Regionen⁶⁾	8.030	563.231	31	4,76	537	954	5,8%	3,9%
Hamburg	2.868	176.564	12	5,55	188	1.067	6,2%	0,5%
Klagenfurt	1.415	101.507	4	3,75	77	757	5,6%	5,3%
Villach	1.111	86.683	4	3,80	59	684	5,9%	10,9%
Berlin	529	33.987	2	5,08	22	639	9,1%	5,0%
Wien	460	37.880	2	4,37	53	1.408	3,6%	3,8%
Salzburg	442	34.655	2	5,38	52	1.514	4,1%	4,4%
Graz	423	31.902	2	4,60	27	849	6,4%	2,2%
Kiel	414	31.970	2	5,96	25	797	8,8%	2,2%
Innsbruck	237	20.450	1	3,82	28	1.369	3,3%	0,4%
Braunschweig	131	7.634	0	5,34	5	635	9,8%	3,3%
Ländliche Regionen	11.603	777.691	37	4,27	546	702	6,9%	6,1%
Ländliche Regionen Österreich	6.920	495.007	20	3,57	324	655	6,1%	7,2%
Ländliche Regionen Deutschland	4.683	282.684	18	5,46	221	783	8,0%	4,1%
Gesamt BUWOG Group	51.058	3.532.273	201	4,92	3.716	1.052	5,4%	3,4%
davon Deutschland	27.072	1.684.879	112	5,68	1.651	980	6,8%	2,1%
davon Österreich	23.986	1.847.394	89	4,20	2.065	1.118	4,3%	4,7%

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

2) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten CBRE zum 30. April 2016

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

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

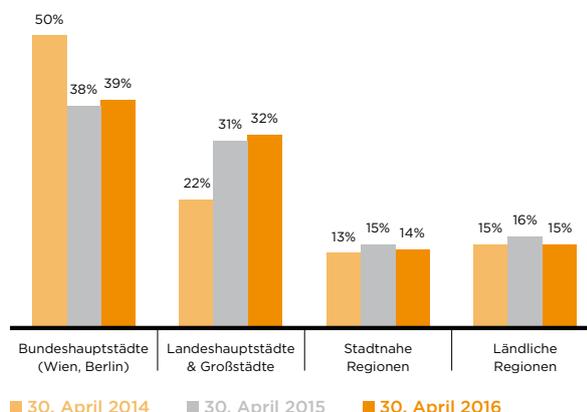
5) Mehr als 50.000 Einwohner und signifikanter Portfolioanteil

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

Insgesamt entfallen damit rund 85% (Vorjahr: 84%) des Bestands nach Fair Value bzw. rund EUR 3,2 Mrd. (Vorjahr: EUR 3,0 Mrd.) des Immobilienportfolios der BUWOG Group auf drei Regional-Cluster in urbanen Regionen, die sich in ihrer Gesamtheit durch attraktive Charakteristika hinsichtlich der Entwicklung und Qualität von Wirtschaft, Infrastruktur und Demografie auszeichnen. Der Fair Value der 51.058 Bestandseinheiten (Vorjahr: 51.671 Bestandseinheiten) konzentriert sich auch im aktuellen Berichtsjahr schwerpunktmäßig auf die beiden Bundeshauptstädte Wien und Berlin (39%) sowie die Landeshauptstädte und Großstädte (32%). Im Vergleich zum Vorjahr wurde der Anteil des Immobilienbestands in den Bundeshauptstädten sowie in den Landeshauptstädten und den Großstädten (wie z.B. Lübeck und Kiel) durch positive Entwicklung der Immobilienmärkte wertmäßig von 69% auf 71% gesteigert. Die Portfolioankäufe im Asset Management fokussieren vornehmlich auf Standorte in der Bundeshauptstadt Berlin sowie in den Landeshauptstädten und den Großstädten. Die Akquisitionen im Property Development erfolgen dagegen ausschließlich in den beiden Bundeshauptstädten Wien und Berlin.

FAIR VALUE

nach geografischem Cluster (gesamt: rund EUR 3,7 Mrd.)



ÜBERBLICK KENNZAHLEN BESTANDSPORTFOLIO

		BUWOG Group zum 30. April 2015	BUWOG Group zum 30. April 2016	Österreich zum 30. April 2016	Deutschland zum 30. April 2016
Anzahl der Bestandseinheiten	Stück	51.671	51.058	23.986	27.072
Gesamtnutzfläche	in m ²	3.581.028	3.532.273	1.847.394	1.684.879
Annualisierte Nettokaltmiete ¹⁾	in EUR Mio.	198	201	89	112
Monatliche Nettokaltmiete ²⁾	in EUR pro m ²	4,81	4,92	4,20	5,68
Fair Value ²⁾	in EUR Mio.	3.558	3.716	2.065	1.651
Fair Value ²⁾	in EUR pro m ²	994	1.052	1.118	980
Gross Rental Yield ³⁾	%	5,6%	5,4%	4,3%	6,8%
Leerstand	nach m ²	4,2%	3,4%	4,7%	2,1%

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

2) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten CBRE zum 30. April 2016

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

G4-4

In Österreich umfasst das Bestandsportfolio per 30. April 2016 insgesamt 23.986 Bestandseinheiten (Vorjahr: 25.101 Bestandseinheiten) mit einer Gesamtnutzfläche von rund 1,8 Mio. m² (Vorjahr: 1,9 Mio. m²) und einem Fair Value von rund EUR 2.065 Mio. (Vorjahr: EUR 2.093 Mio.). Das entspricht einem Fair Value von EUR 1.118 pro m² (Vorjahr: EUR 1.086 pro m²). Die monatliche Nettokaltmiete betrug zum 30. April 2016 EUR 4,20 pro m² (Vorjahr: EUR 4,20 pro m²), woraus sich eine Gross Rental Yield von 4,3% (Vorjahr: 4,4%) errechnet. Der Leerstand per 30. April 2016 konnte in Österreich durch gesteigerte Vermietungsaktivitäten insbesondere auch in den ländlichen Regionen von 5,5% auf 4,7% reduziert werden. Auf Bestandseinheiten des Clusters Einzelwohnungsverkäufe entfallen davon 2,3 Prozentpunkte der Leerstandsfläche.

Das Bestandsportfolio in Deutschland umfasst per 30. April 2016 insgesamt 27.072 Bestandseinheiten (Vorjahr: 26.570 Bestandseinheiten) mit einer Gesamtnutzfläche von rund 1,7 Mio. m² (Vorjahr: EUR 1,7 Mio. m²). Die Entwicklung des Immobilienportfolios in Deutschland enthält die im Berichtsjahr 2015/16 erfolgten Übernahmen von drei Portfolioakquisitionen mit rund 530 Bestandseinheiten. Die monatliche Nettokaltmiete belief sich zum 30. April 2016 auf durchschnittlich EUR 5,68 pro m² (Vorjahr: EUR 5,51 pro m²). Der Fair Value des deutschen Bestandsportfolios erhöhte sich zum 30. April 2016 im Vergleich zum 30. April 2015 um insgesamt rund EUR 200 Mio. von rund EUR 1,5 Mrd. auf rund EUR 1,7 Mrd. infolge der sehr positiven Entwicklung des deutschen Immobilien-Investmentmarkts mit einer hohen Yield Compression (Kaufpreise für Zinshäuser und Portfolios steigen stärker als die Mieten) in Kernregionen unseres Bestandsportfolios. Der durchschnittliche Fair Value erhöhte sich von EUR 886 pro m² auf EUR 980 pro m². Die signifikante Erhöhung der Fair Values des Bestandsportfolios aus der Immobilienbewertung per 30. April 2016 führt zu einer sinkenden

Gross Rental Yield im Verhältnis zum Fair Value von 7,3% auf 6,8%, da die Mietsteigerung geringer ausfiel als die Fair-Value-Erhöhung. Der Leerstand des Portfolios in Deutschland konnte durch sehr erfolgreiche Vermietungsaktivitäten sowie aufgrund der positiven Markt- bzw. Nachfrageentwicklung von 2,7% im Vorjahr auf 2,1% per 30. April 2016 reduziert werden.

VERÄNDERUNGEN IM BESTANDSPORTFOLIO

Im Rahmen der Umsetzung ihrer Wachstumsstrategie hat die BUWOG Group im Geschäftsjahr 2015/16 in der Kernregion Norddeutschland drei Immobilienbestandsportfolios (Hamburg/Kiel, Braunschweig und Schleswig-Holstein) mit insgesamt 532 Bestandseinheiten und rund 32.000 m² Nutzfläche für einen Gesamtkaufpreis in Höhe von EUR 36,5 Mio. bzw. rund EUR 1.140 pro m² erworben. Die Eckdaten zu den jeweiligen Portfolioankäufen sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

BESTANDSPORTFOLIOANKÄUFE 2015/16

Portfolio	Regionales Cluster	Anzahl der Bestandseinheiten	Gesamtnutzfläche in m ²	Annualisierte Nettokaltmiete ¹⁾ in TEUR	Monatliche Nettokaltmiete ¹⁾ in EUR pro m ²	Fair Value ²⁾ in EUR pro m ²	Gross Rental Yield ³⁾	Leerstand
Portfolio Braunschweig	Landeshauptstädte/ Großstädte	150	6.008	422	6,32	1.080	6,5%	7,4%
Portfolio Schleswig-Holstein	Ländliche Regionen	108	7.019	427	5,41	831	7,3%	6,4%
Portfolio Hamburg/Kiel	Landeshauptstädte/ Großstädte	274	19.110	1.626	7,20	1.479	5,8%	1,5%
Summe		532	32.137	2.475	6,66	1.263	6,1%	3,7%

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

2) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten CBRE zum 30. April 2016

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

G4-4

MARKTEINTRITT IN HAMBURG DURCH ERWERB EINES PORTFOLIOS IN HAMBURG/KIEL

Der Erwerb des Portfolios in Hamburg/Kiel wurde am 15. Oktober 2015 unterzeichnet und die Übernahme am 1. Februar 2016 abgeschlossen. Auf Basis des Kaufpreises in Höhe von EUR 25,8 Mio. errechnet sich ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von rund EUR 1.345. Das Portfolio umfasst 274 Bestandseinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von 19.110 m², davon entfallen 245 Bestandseinheiten auf Hamburg-Harburg sowie 29 Bestandseinheiten auf Kiel-Meimersdorf.

Der Markteintritt in Hamburg wurde auch dadurch verstärkt, dass die BUWOG Group im April 2016 ein Entwicklungsprojekt für die Errichtung von über 1.200 Eigentums- und Mietwohneinheiten in Hamburg-Bergedorf erworben hat. Für weitere Details verweisen wir auf das Kapitel *Property Development*.

Kerndaten (per 30. April 2016)

- 274 Bestandseinheiten
- Gesamtnutzfläche: 19.110 m²
- Durchschnittliche Nettokaltmiete pro m²: EUR 7,20
- Gross Rental Yield: 5,8%
- Leerstandsquote: 1,5%
- Hauptstandorte: Hamburg-Harburg und Kiel-Meimersdorf
- Übernahme: 1. Februar 2016



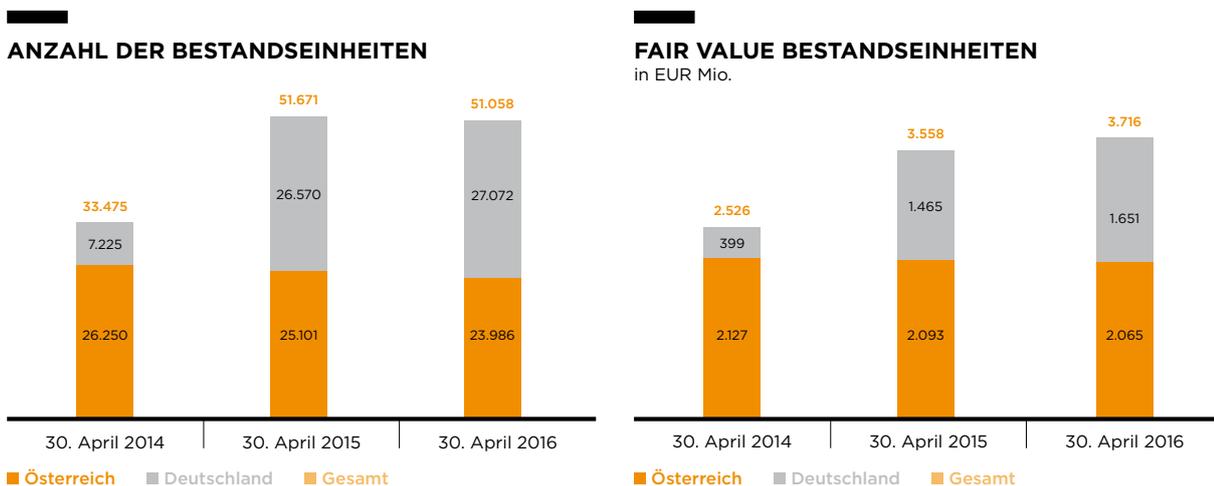
Mit dem Erwerb dieses Portfolios hat die BUWOG Group den Markteintritt in Hamburg mit 245 Bestandseinheiten realisiert und damit eine Basis für das Wachstum in einem soziodemografisch interessanten Immobilienmarkt mit attraktiven Mieten und Wertsteigerungspotenzialen geschaffen.

KENNZAHLEN DES BESTANDSPORTFOLIOS SOWIE PORTFOLIOSTRUKTUR

Die BUWOG Group verfolgt das Ziel, durch eine klare Asset-Strategie und die aktive Umsetzung von Asset-Management-Maßnahmen eine kontinuierliche Wertsteigerung der Einzelimmobilien und des Immobilienportfolios zu erreichen, um so eine nachhaltige Absicherung bzw. weitere Verbesserung der Cashflow-Generierung und der operativen Ergebnisse aus dem Bestandsportfolio sicherzustellen. Die BUWOG Group konnte auch im Berichtsjahr erneut alle wesentlichen Erfolgskennzahlen wie auch schon in den letzten Geschäftsjahren substantziell verbessern.

DEUTLICHE STEIGERUNG DES FAIR VALUES AUF RUND EUR 3,7 MRD.

Der durch den unabhängigen externen Gutachter CBRE ermittelte Fair Value des Bestandsportfolios der BUWOG Group zum Stichtag 30. April 2016 beträgt EUR 3.716,3 Mio. (Vorjahr: EUR 3.557,9 Mio.). Der Wertzuwachs um rund EUR 160 Mio. ist maßgeblich geprägt durch die erneute signifikante Aufwertung des deutschen Bestandsportfolios infolge nachhaltig steigender Yield Compression (Kaufpreise für Zinshäuser steigen überproportional gegenüber den Mieten) im deutschen Immobilien-Investment-Markt als auch durch die erneute Anpassung von Verkaufspreispotenzialen im Einzelwohnungsverkaufsbestand in Österreich. Der Fair Value in Deutschland inklusive der drei Ankaufsportfolios beträgt zum Berichtsstichtag EUR 1.651,2 Mio. nach EUR 1.465,0 Mio. im Vorjahr (EUR +186,2 Mio.). In Österreich ist der Fair Value trotz Aufwertung insbesondere von Objekten des Clusters Einzelwohnungsverkauf in Summe aufgrund der Fair-Value-Abgänge (EUR -87 Mio.) aus dem Verkauf von Bestandseinheiten von EUR 2.092,9 Mio. im Vorjahr auf EUR 2.065,1 Mio. gesunken. Insgesamt erhöhte sich der Fair Value pro m² im Bestandsportfolio der BUWOG Group von EUR 994 auf EUR 1.052 (+5,8%), was aus einem deutlichen Anstieg in Deutschland von EUR 886 auf EUR 980 (+10,6%) und in Österreich von EUR 1.086 auf EUR 1.118 (+2,9%) resultierte. Der Fair Value des strategischen Clusters Einzelwohnungsverkauf beträgt zum Stichtag 30. April 2016 rund EUR 1,5 Mrd. (Vorjahr: EUR 1,4 Mrd.). Auf Basis der bisher erzielten Verkaufsmargen auf den Fair Value ist auch weiterhin davon auszugehen, dass im Immobilienportfolio der BUWOG Group ein maßgeblicher positiver Margeneffekt durch den Einzelwohnungsverkauf und damit ein Beitrag zum Recurring FFO enthalten sein wird. Für weitere Details wird auf das Kapitel *Immobilienbewertung* verwiesen.

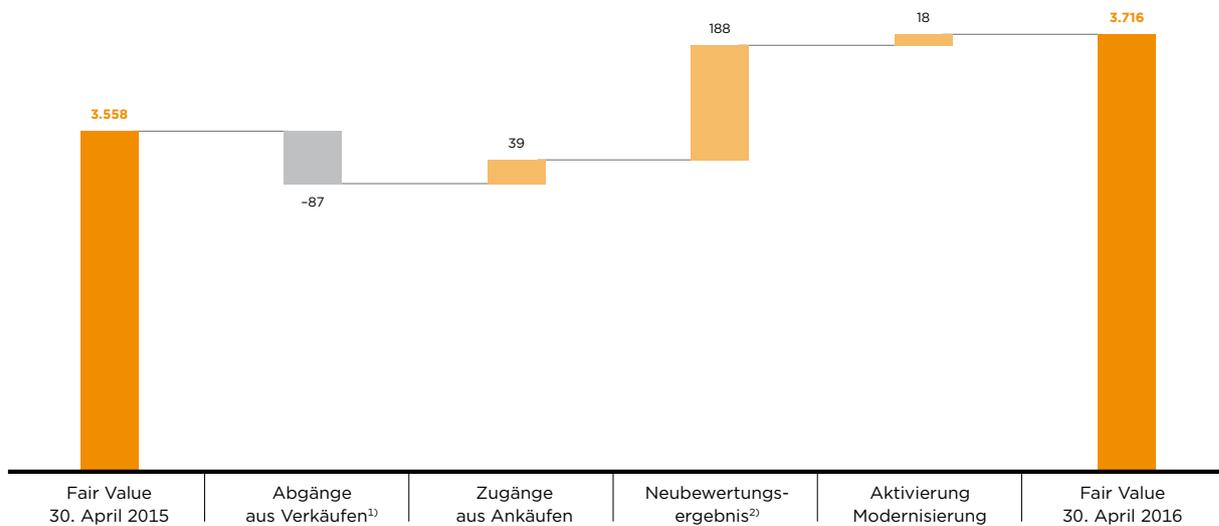


Die nachfolgende Grafik zeigt die Fair-Value-Entwicklung für das Bestandsportfolio der BUWOG Group vom 30. April 2015 mit EUR 3.558 Mio. zum 30. April 2016 mit EUR 3.716 Mio. unter Berücksichtigung der Buchwertabgänge aus Verkäufen aus dem Einzelwohnungs- und dem Blockverkauf mit EUR -87 Mio., der Buchwertzugänge aus dem Erwerb der drei Portfolios in Deutschland mit EUR 39 Mio., des Neubewertungsergebnisses aus der externen objektweisen Portfoliobewertung durch CBRE mit EUR 188 Mio. sowie der Aktivierung von Modernisierungsmaßnahmen in das Bestandsportfolio mit EUR 18 Mio.

G4-4

EFFEKTE AUF FAIR-VALUE-ENTWICKLUNG BESTANDSEINHEITEN

in EUR Mio.



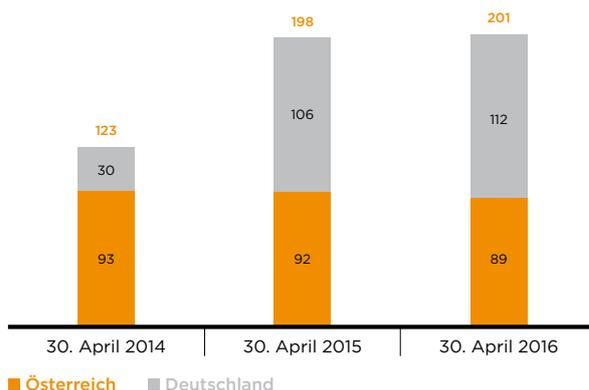
1) Saldo aus Buchwertabgängen EUR -129,8 Mio. und Neubewertung von veräußertem Immobilienvermögen EUR 42,4 Mio.
 2) Neubewertungsergebnis bezieht sich ausschließlich auf Bestandsimmobilien

ANSTIEG DER ANNUALISIERTEN NETTOKALTMIETE AUF ÜBER EUR 200 MIO.

Die annualisierte Nettokaltmiete konnte im Vergleich zum Vorjahr durch aktives Asset Management von EUR 198,2 Mio. um 1,5% auf EUR 201,2 Mio. gesteigert werden. Die Durchschnittsmiete der BUWOG Group je m² beträgt zum Stichtag EUR 4,92 gegenüber EUR 4,81 zum Vorjahreszeitpunkt. Diese Entwicklung resultiert aus Mieterhöhungen und geringeren Leerständen in den Beständen in Österreich und Deutschland. Der Anteil des deutschen Immobilienbestandsportfolios an den annualisierten Nettokaltmieten wurde zum Stichtag auf rund 56% gesteigert (Vorjahr: 54%).

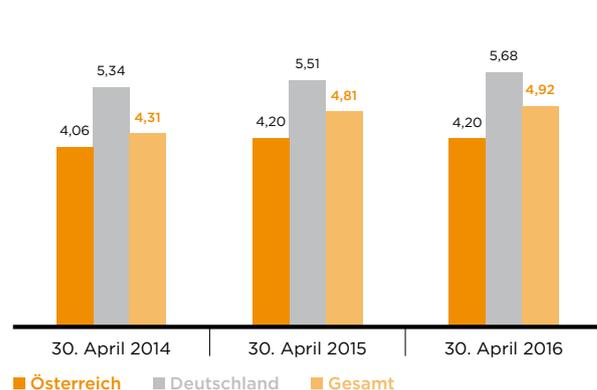
ANNUALISIERTE NETTOKALTMIETE

in EUR Mio.



MONATLICHE NETTOKALTMIETE

in EUR pro m²



LIKE-FOR-LIKE-MIETWACHSTUM

Das Asset Management ist schwerpunktmäßig für die laufende Optimierung der Mieterlöse unter Berücksichtigung der geltenden Mietgesetzgebung und der sich daraus ergebenden Einschränkungen bei der Mietpreisgestaltung durch das WGG in Österreich und die Mietpreisbremse in Deutschland verantwortlich. Das Mietwachstum des Gesamtbestandsportfolios der BUWOG Group betrug im Geschäftsjahr 2015/16 in der geänderten Systematik der Like-for-like-Betrachtung – d.h. unter Berücksichtigung der Eliminierung von Effekten aus der Veränderung des Portfoliobestands (ohne Portfolio-Transaktionen) sowie inklusive der Effekte aus Leerstandsveränderungen – insgesamt rund 1,6%. Das Mietwachstum im deutschen Wohnungsbestand betrug 2,7%, was im Wesentlichen aus hohen Neuvermietungsabschlüssen und Bestandsmieterhöhungen in Berlin sowie in den Großstädten resultierte. Im österreichischen Wohnungsbestand betrug das Mietwachstum im Geschäftsjahr 2015/16 rund 0,3%. Das resultiert aus den Mietpreisbindungen der Mietmodelle aus der öffentlichen Förderung und dem bewussten Aufbau bzw. Vorhalten von Leerstandseinheiten für den Einzelwohnungsverkauf. In die Berechnung des Mietwachstums sind rund 98,5% aller Bestandseinheiten bzw. rund 97,0% der Fair Values des Gesamtbestands der BUWOG Group einbezogen worden. Im Vorjahr betrug das Like-for-like-Mietwachstum inklusive der Bereinigung von Effekten aus Veränderungen des Portfoliobestands und inklusive der Berücksichtigung von Leerstandsveränderungen für die BUWOG Group insgesamt 3,3%, wovon 3,4% in Deutschland und 2,9% in Österreich generiert wurden. Das hohe Mietwachstum in Österreich war im Vorjahr außerordentlich durch Effekte bei der Anpassung von Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen (EVB) aufgrund des Überschreitens gesetzlicher Schwellenwerte und der Anpassung des Maximalsatzes von EUR 1,62 pro m² auf EUR 1,71 pro m² geprägt.

Die BUWOG wird auch zukünftig – in Abhängigkeit von der jeweiligen Durchsetzbarkeit am regionalen Mietmarkt und unter Berücksichtigung gesetzlicher Beschränkungen aus den Mietmodellen – die Mieterhöhungspotenziale in den einzelnen Objekten des Bestandsportfolios voll ausschöpfen.

LIKE-FOR-LIKE-MIETWACHSTUM NACH MIETVERHÄLTNISSEN

zum 30. April 2016	Anzahl Bestands-einheiten	Vermietete Nutzfläche in m ² 30. April 2015	Nettokaltmiete pro Monat in EUR Mio. ³⁾ 30. April 2015	Vermietete Nutzfläche in m ² 30. April 2016	Nettokaltmiete pro Monat in EUR Mio. ³⁾ 30. April 2016	Like-for-like-Mietwachstum
Unregulierte Mietverhältnisse Deutschland	17.053	967.005	5,3	973.384	5,5	3,0%
Regulierte Mietverhältnisse Deutschland	9.194	591.672	3,1	593.585	3,2	2,2%
Summe Deutschland	26.247	1.558.677	8,4	1.566.969	8,6	2,7%
Unregulierte Mietverhältnisse Österreich (inkl. angemessener Miete nach WGG und MRG) ¹⁾	1.693	125.509	0,7	129.878	0,7	1,4%
Regulierte Mietverhältnisse Österreich (inkl. übrige Bestimmungen nach WGG) ²⁾	21.805	1.567.335	6,0	1.560.843	6,0	0,1%
Summe Österreich	23.498	1.692.844	6,7	1.690.721	6,7	0,3%
Sonstiges (inklusive Gewerbeflächen)	537	90.023	0,5	89.645	0,5	-1,1%
Summe BUWOG Group	50.282	3.341.544	15,6	3.347.335	15,8	1,6%

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

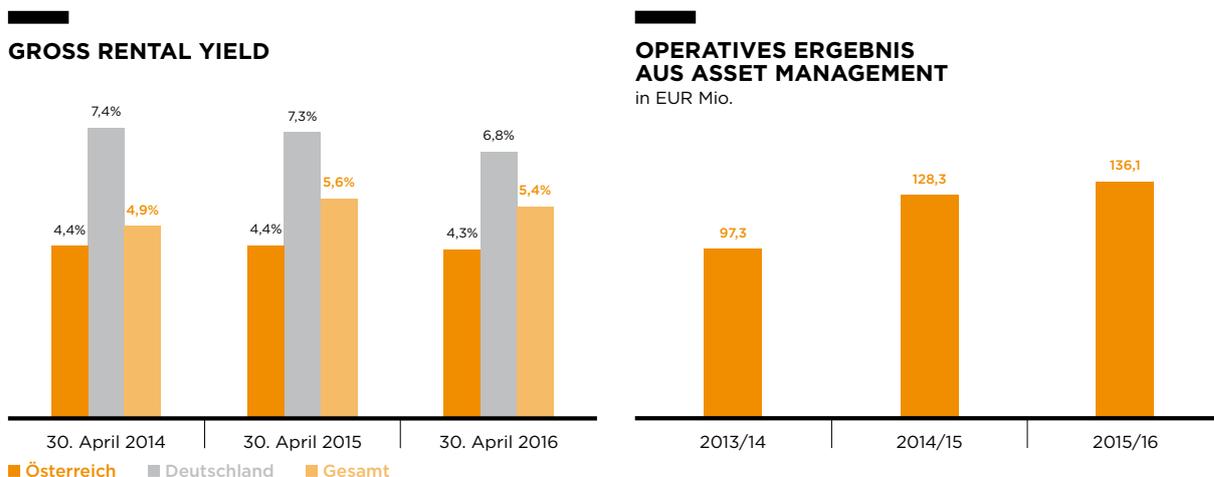
2) Kostendeckende Miete und Burgenländischer Richtwert -30%

3) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

WERTZUWACHS IN DEN BESTÄNDEN BEEINFLUSST DIE GROSS RENTAL YIELD

Die Gross Rental Yield als Kennzahl aus der Relation der annualisierten Nettokaltmiete zu dem Fair Value des Bestands zum Berichtsstichtag reduzierte sich durch überproportional hohe Wertzuwächse bei den Bestandsportfolios in Deutschland und Österreich im Vergleich zu geringeren Mietsteigerungen auf Ebene der BUWOG Group von 5,6% auf 5,4% im Berichtsjahr. Insbesondere im deutschen Bestandsportfolio zeigt sich der Effekt der hohen Wertzuwächse aufgrund der starken Yield Compression in der Veränderung der Gross Rental Yield von 7,3% auf 6,8%. Die Rendite des Österreich-Portfolios sank nur leicht auf 4,3% (Vorjahr: 4,4%).

Das operative Ergebnis aus dem Asset Management konnte nochmals nach dem signifikanten Anstieg im Berichtsjahr 2014/15 mit den Effekten aus dem Erwerb des DGAG- und Apollo-Portfolios (ca. 19.200 Bestandseinheiten) um EUR 7,8 Mio. auf EUR 136,1 Mio. gesteigert werden.

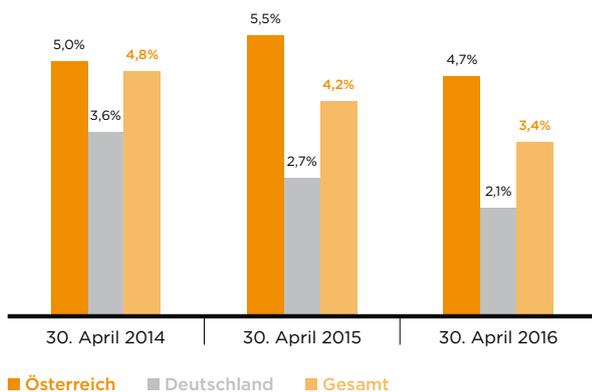


DEUTLICHER RÜCKGANG DES LEERSTANDS VON 4,2% AUF 3,4%

Im Berichtsjahr 2015/16 konnte die Leerstandsrate (auf Basis Fläche) der BUWOG-Bestandsimmobilien von insgesamt 4,2% auf 3,4% (2,2% exkl. Leerstand für den Einzelwohnungsverkauf) deutlich reduziert werden. In Österreich fiel der Leerstand per 30. April 2016 im Vergleich zum Vorjahr von 5,5% auf 4,7%. Der Leerstandsabbau ist im Wesentlichen auf die verstärkt durchgeführten Neuvermietungsaktivitäten sowie auf die geringere Anzahl von Leerstandswohnungen für den Einzelwohnungsverkauf durch befristete Neuvermietungen zurückzuführen. Für die Umsetzung des Einzelwohnungsverkaufs ist es unverändert notwendig, Leerwohnungen für den Verkauf an Eigennutzer vorzuhalten. So kann es sein, dass durch laufende Wohnungseigentumsbegründungen von Objekten für die Erweiterung der Pipeline für den Einzelwohnungsverkauf vorsorglich geplante auslaufende Befristungen von Mietverträgen nicht verlängert oder neu vermietet werden und ein Aufbau von Leerwohnungen entsteht. Die BUWOG Group hat die Vermietungsorganisation neu strukturiert, eine Vermietungsoffensive für den österreichischen Bestand mit Schwerpunkt Kärnten gestartet, gezielt Sanierungsprogramme für Leerstandseinheiten eingeleitet und umfangreiche Marketing-Maßnahmen zur Reduzierung des Leerstands umgesetzt. Der operative Leerstand im Bestand Österreich konnte dadurch insbesondere in den Bundesländern Kärnten, Steiermark und Wien im Vergleich zum Vorjahr deutlich reduziert werden. Der Leerstandsabbau fokussierte sich dabei schwerpunktmäßig auf Langzeit-Leerstände. In Deutschland konnte der Leerstand erneut signifikant von 2,7% im Vorjahr auf 2,1% per 30. April 2016 reduziert werden. Dies resultiert insbesondere aus der aktiven Neuvermietung von sanierten Leerstandswohnungen in den Kernregionen Lübeck, Kiel und Kassel sowie Berlin. Daneben profitierte die BUWOG auch von der großen Marktnachfrage nach Mietwohnungen in Berlin.

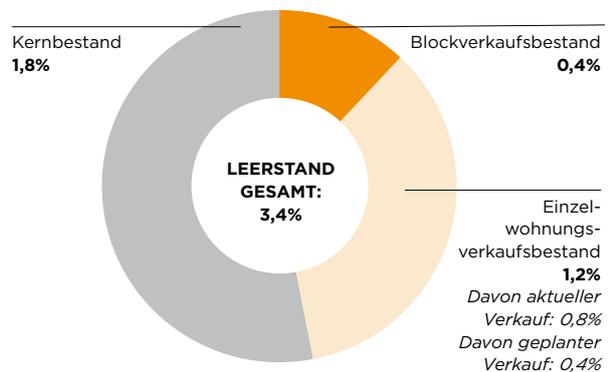
In der nachfolgenden Darstellung des Leerstands nach Strategie-Cluster erfolgt die Aufteilung des Gesamt-leerstands der BUWOG Group von 3,4% auf den Kernbestand mit 1,8% und den Einzelwohnungsverkaufsbestand mit insgesamt 1,2%, wovon 0,8% aus dem aktuellen Verkaufsbestand mit vorsorglicher Nichtvermietung und 0,4% aus den Objekten mit geplanter Wohnungseigentumsbegründung kommen. Der Gesamt-leerstand im österreichischen Bestand von 4,7% resultiert zu insgesamt 2,3% aus dem Einzelwohnungsverkaufsbestand (davon: aktueller Verkaufsbestand mit 1,6% und Objekte mit geplanter Wohnungseigentumsbegründung mit 0,7%). Zusätzlich weist der Blockverkaufsbestand noch einen Leerstand von 0,4% auf.

ENTWICKLUNG LEERSTAND



LEERSTAND NACH STRATEGIE-CLUSTER

Basis Fläche, zum 30. April 2016



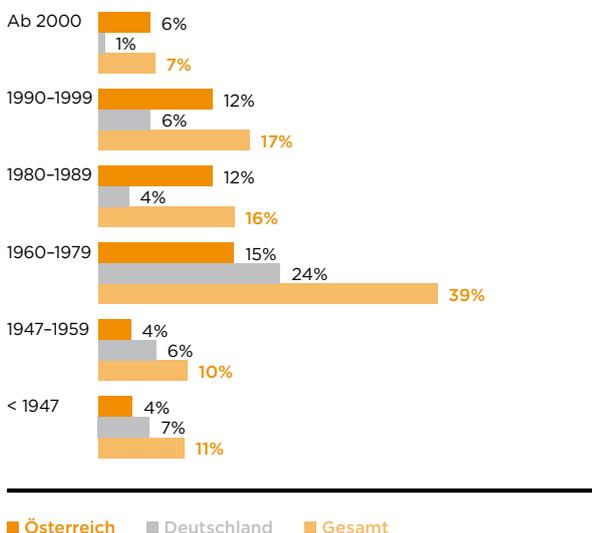
STRUKTUR DER BESTANDSPORTFOLIOS

Das Bestandsportfolio der BUWOG Group in Österreich stammt zum überwiegenden Teil aus der Eigenentwicklung seit der Gründung des Unternehmens als gemeinnützige Wohnungsgesellschaft im Jahr 1951.

Nach Baujahresklassen aufgeteilt, bildet der Bestand aus den Jahren 1960 bis 1999 mit rund 73% den Schwerpunkt des Gesamtbestands an vermietbarer Fläche. Auf Vorkriegsbauten sowie Bauten der Nachkriegsjahre 1947 bis 1959 entfallen je rund 10%. Die Baujahre ab dem Jahr 2000 bis heute repräsentieren rund 7% des Gesamtbestands.

STRUKTUR DES BESTANDSPORTFOLIOS NACH BAUJAHR

Gesamtnutzfläche: rund 3,5 Mio. m²



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

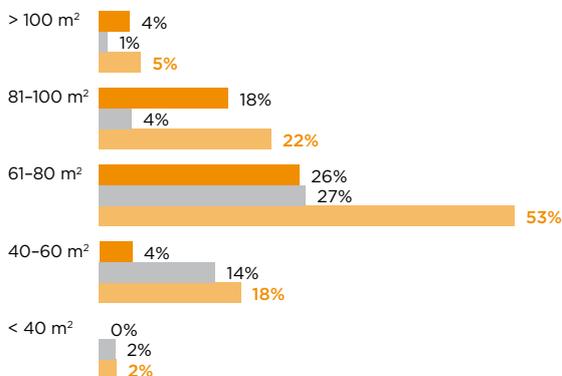
Auch die Verteilung der Wohnungsgrößen im Bestand der BUWOG Group ist ein wesentlicher Faktor für die gute Vermietbarkeit und den niedrigen Leerstand. Über die Hälfte der Bestandseinheiten des Gesamtportfolios entfällt auf die besonders häufig nachgefragte Wohnungsgröße von 61 m² bis 80 m² Wohnfläche, was in der Mehrzahl drei Zimmern entspricht. Die Wohnungsgröße von 40 m² bis 60 m² hat nach vermietbarer Fläche einen Anteil

von rund 18% am Wohnungsbestand. Lediglich gut 2% des Wohnungsbestands verfügen über weniger als 40 m², während große (81 m² bis 100 m²) bzw. sehr große (über 100 m²) Bestandseinheiten rund 22% bzw. 5% des Wohnungsbestands nach vermietbarer Fläche ausmachen.

Das Gesamtportfolio der BUWOG Group weist zum Stichtag 30. April 2016 eine durchschnittliche Nettokaltmiete von EUR 4,92 pro m² und Monat (Vorjahr: EUR 4,81 pro m²) aus. Die Unterschiede zwischen den geografischen Regionen des Portfolios sind dabei mit rund EUR 1,41 pro m² erheblich. Die Durchschnittsmiete in Österreich liegt mit EUR 4,20 pro m² und Monat infolge des geringen Like-for-like-Mietwachstums bei den regulierten Mietverhältnissen sowie der Abgänge im Rahmen des Property Sales unverändert auf Vorjahresniveau. Somit liegt aufgrund des hohen Anteils der geförderten Mieten in Österreich das Niveau der Bestandseinheiten im deutschen Portfolio mit EUR 5,68 pro m² und Monat (Vorjahr: EUR 5,51 pro m² und Monat) deutlich höher. Das durchschnittliche Mietniveau in den urbanen Clustern liegt deutlich über dem der ländlichen Regionen, wobei Wien mit durchschnittlich EUR 5,15 pro m² und Monat (Vorjahr: EUR 5,19 pro m² und Monat – Rückgang zum Berichtsstichtag erklärt sich aus dem Verkauf von drei größeren Retail-Einheiten mit einer durchschnittlichen Miete von rund EUR 11 pro m² und Monat) und Berlin mit EUR 6,16 pro m² und Monat (Vorjahr: EUR 5,99 pro m² und Monat) zusammen mit den Regionen Braunschweig, Hamburg, Kiel, Lübeck, Lüneburg und Salzburg die Spitzengruppe mit einer Nettokaltmiete von über EUR 5,68 pro m² und Monat bilden (Vorjahr: EUR 5,46 pro m² und Monat). Die Struktur des durchschnittlichen Mietniveaus, das insgesamt unter dem der Peer Group liegt, ist insbesondere mit dem hohen Anteil an öffentlich geförderten Wohnbauten im Bestand der BUWOG Group zu erklären, der rund 63% der Gesamtnutzfläche in Höhe von rund 3,5 Mio. m² beträgt. Im österreichischen Bestand unterliegen alle vor dem 1. April 2001 errichteten und bezugsfertigen Objekte den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG), was Mietsteigerungen auch nach Auslaufen der Förderung ausschließt. Die auslaufenden Förderungsbindungen in Deutschland erhöhen wiederum das Potenzial für mittel- bis langfristig realisierbare Mietsteigerungen im Portfolio.

STRUKTUR DES BESTANDSPORTFOLIOS NACH WOHNUNGSGRÖSSE

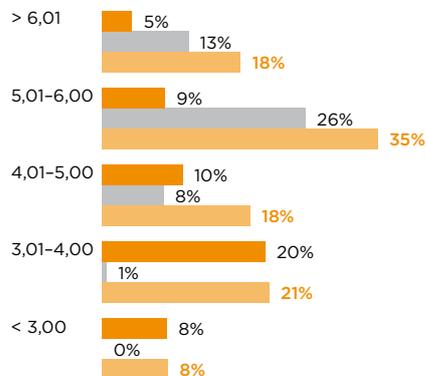
Gesamtnutzfläche: rund 3,5 Mio. m²



■ Österreich ■ Deutschland ■ Gesamt

MONATLICHE NETTOKALTMIETE

in EUR pro m² zum Stichtag (Ø Gesamtportfolio: EUR 4,92 pro m²)



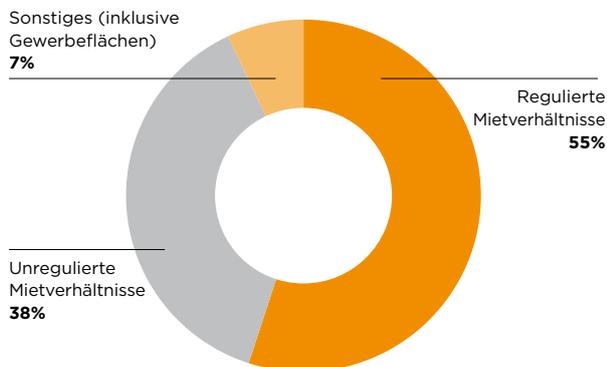
■ Österreich ■ Deutschland ■ Gesamt

MIETMODELLE DER BUWOG

Die BUWOG Group unterliegt bei der Mietpreisgestaltung für das Bestandsportfolio in Österreich in einem Großteil des Bestands den gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) und im deutschen Bestandsportfolio bei den geförderten Bestandseinheiten insbesondere dem Wohnraumförderungsgesetz Schleswig-Holstein (§ 16 SHWoFG). Das Bestandsportfolio der BUWOG Group wird deshalb in nicht regulierte und regulierte Mietverhältnisse sowie Sonstiges (inklusive Gewerbeflächen) unterteilt. Die Aufteilung zum Stichtag 30. April 2016 ist der nebenstehenden Grafik zu entnehmen.

PORTFOLIOSTRUKTUR NACH ART DER MIETVERHÄLTNISS

Basis Nettokaltmiete, zum 30. April 2016



STRUKTUR DER MIETVERHÄLTNISS

zum 30. April 2016

	Vermietete Nutzfläche in m ²	Annualisierte Nettokaltmiete in EUR Mio.	Anteil an der annualisierten Nettokaltmiete	Monatliche Nettokaltmiete pro m ² in EUR ³⁾
Unregulierte Mietverhältnisse Deutschland	1.004.500	68,0	34%	5,64
Regulierte Mietverhältnisse Deutschland	593.585	38,1	19%	5,35
Unregulierte Mietverhältnisse Österreich (inkl. angemessener Miete nach WGG und MRG) ¹⁾	130.833	8,5	4%	5,45
Regulierte Mietverhältnisse Österreich (inkl. übrige Bestimmungen nach WGG) ²⁾	1.566.498	72,2	36%	3,84
Sonstiges (inklusive Gewerbeflächen)	115.488	14,3	7%	10,35
Summe BUWOG Group	3.410.904	201,2	100%	4,92

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

VERGLEICH MARKTMIETE ZU IST-MIETE DES BESTANDSPORTFOLIOS

	Marktmiete ¹⁾ in EUR pro m ²	Nettokaltmiete ²⁾ in EUR pro m ²
Berlin	6,84	6,16
Übriges Deutschland	6,29	5,43
Summe Deutschland	6,40	5,68
Wien	nicht anwendbar	5,15
Übriges Österreich	nicht anwendbar	3,57
Summe Österreich	nicht anwendbar	4,20
Summe BUWOG Group	-	4,92

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag aus externem Bewertungsgutachten CBRE

2) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

Die BUWOG Group ist bei der Mietpreisgestaltung mit einem hohen Anteil der preisgebundenen Bestandseinheiten von 61% an den vermieteten Gesamteinheiten gemäß den oben dargestellten Mietpreismodellen an die gesetzlichen Vorgaben gebunden. Eine Steigerung der Mieterlöse kann damit insbesondere für Österreich nur eingeschränkt über eine Fluktuation der Mieter sowie über vorgegebene jährliche Anpassungen erzielt werden. In diesem Umfeld ist es deshalb von besonderer Bedeutung, durch aktives Asset Management das vorhandene Potenzial der Liegenschaften bestmöglich auszuschöpfen, Wertsteigerungspotenziale in Form von Nachverdichtungen und Dachgeschoss-Ausbauten zu erkennen sowie die Kostenstrukturen zu optimieren. Für den österreichischen Bestand der BUWOG Group ist damit aufgrund der überwiegend mietpreisgebundenen bzw. regulierten Wohneinheiten ein Mietsteigerungspotenzial aus der Differenz zwischen

Marktmiete und Nettokaltmiete nicht ableitbar. Im Bewertungsmodell von CBRE dient die Marktmiete in Österreich bei regulierten Mietverhältnissen als Kappungsgrenze für die Nettokaltmiete bei Anpassung der Mietkomponente Annuitäten (sogenannter Annuitätensprung) über die Marktmieten hinaus. Zusätzlich ist die Marktmiete relevant für die Bewertung der unregulierten Mietverhältnisse in Österreich. Im deutschen Bestand gibt es eine Preisdifferenz zwischen Marktmiete und Nettokaltmiete in Höhe von EUR 0,72 pro m² bzw. rund 13%. Im Rahmen der Neuvermietung aus Fluktuation wird die Realisierung dieses Mietsteigerungspotenzials, unterstützt durch objekt- und wohnungsspezifische Modernisierungsmaßnahmen, konsequent umgesetzt, was sich neben der Erhöhung der Miet-Cashflows auch in der Erhöhung der Fair Values der Immobilien niederschlägt.

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

ÖSTERREICH

Die BUWOG Group unterliegt in Österreich für einen Großteil ihres Immobilienbestandsportfolios bei der Einhebung von Mieteinnahmen den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitengesetzes (WGG), welches bei der Mietzinsbildung dem Prinzip der „Kostendeckung“ als Grundmodell folgt. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um Objekte, die von der BUWOG bzw. BUWOG – Süd GmbH (vormals ESG Wohnungsgesellschaft mbH, Villach) vor deren Ausscheiden aus der Gemeinnützigkeit am 1. April 2001 errichtet bzw. bezugsfertig gestellt wurden. Alle nach dem 1. April 2001 errichteten Wohnungen unterliegen dem Mietrechtsgesetz (MRG).

Wesentliche Änderungen im Rahmen der WGG-Novelle

Ende 2015 hat das österreichische Parlament eine Novelle zum Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz (WGG-Novelle) beschlossen, die mit Wirkung zum 1. Jänner bzw. zum 1. Juli 2016 in Kraft getreten ist. Die WGG-Novelle sieht u.a. die folgenden wesentlichen Anpassungen vor.

Neustrukturierung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags („EVB neu“). Der vom Mieter als Mietkomponente eingehobene Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag in Höhe von EUR 0,43 pro m² (EVB I) unterliegt nun, wie schon bisher der erhöhte Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB II), einer Rückzahlungspflicht. Bis zum 30. Juni 2016 angesammelte und nicht verbrauchte Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge sind ab 1. Juli 2016 rückzahlungspflichtig. Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag ist an den Mieter rückzahlungspflichtig, sofern der eingehobene Betrag nicht innerhalb von 20 Jahren (bisher 10 Jahren) für Instandhaltungsmaßnahmen verbraucht wird. Die BUWOG hat die zum 30. April 2016 angesammelten, bisher nicht passivierten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge passiviert. Der korrespondierende Aufwand wurde in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung als separate Position im sonstigen Bewertungsergebnis dargestellt. Der passivierte Betrag von EUR 12,0 Mio. steht, zusätzlich zu den weiterhin einzuhebenden Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen, für substanzerhaltende Investitionen zur Verfügung, ohne zukünftige Ergebnisse zu belasten. Die Verlängerung des Zeitraums, nach dem der eingehobene Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag rückzahlungspflichtig wird, ermöglicht es, Investitionen in die Substanz noch zielgerichteter als bisher vorzunehmen.

Zusammensetzung des richtwertorientierten Mietzinses (BRW -30%) und Umbenennung in Wiedervermietungsentgelt. Bei der Neuvermietung von Wohnungen konnte bisher, anstelle eines kostendeckenden Mietzinses, der für das Burgenland geltende Richtwert abzüglich 30% (BRW -30) vereinbart werden. Dieser Betrag belief sich zuletzt auf EUR 3,50 pro m², und darin waren auch die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (EVB I und II) inkludiert. Durch die WGG-Novelle tritt mit Wirkung 1. Juli 2016 an die Stelle des bisherigen richtwertorientierten Mietzinses ein wertgesicherter Betrag in Höhe von EUR 1,75 pro m². Im Gegensatz zur bisherigen Rechtslage darf neben diesem Betrag ein ebenfalls wertgesicherter Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag („EVB neu“) vorgeschrieben werden, der abhängig vom Alter des Gebäudes maximal EUR 2,00 pro m² beträgt.

Unter Einbeziehung des „EVB neu“ kann bei Häusern, die 30 Jahre oder älter sind, somit ein Betrag von insgesamt EUR 3,75 pro m² eingehoben werden. Das bedeutet im Vergleich zur bisherigen Regelung einen potenziellen Anstieg von EUR 0,25 pro m², sofern die Marktgegebenheiten dies an den jeweiligen Objektstandorten zulassen.

Zusätzlich wurde mit dem 2. Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetz die ursprünglich für 1. Juli 2016 vorgesehene Richtwertanpassung um ein Jahr, auf den 1. April 2017, verschoben. Das bedeutet, dass die Richtwerte im Jahr 2017 entsprechend der Veränderung des VPI der letzten drei Jahre angepasst werden und danach wieder in einem zweijährigen Rhythmus. Das 2. Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz hat aufgrund der rechtlichen Rahmenbedingungen keine wirtschaftliche Bedeutung für die BUWOG Group.

Unterschiedliche Mietzinsmodelle im Bestand Österreich

Die nachfolgenden Darstellungen beschreiben in Grundzügen die auf den österreichischen Immobilienbestand der BUWOG Group anzuwendenden Mietzinsmodelle per 1. Juli 2016.

Kostendeckende Miete (§ 14 Abs. 1 WGG). Rund 15.100 vermietete Bestandseinheiten mit rund 1.188.000 m², einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von EUR 3,93 pro m² und rund 63% der annualisierten Nettokaltmiete des Bestands in Österreich.

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

- Annuitäten (Tilgungsraten und Zinsen) auf aufgenommene Darlehen; nach Rückzahlung aller Fremdmittel darf maximal das Wiedervermietungsentgelt zur Anrechnung gebracht werden
 - Verzinsung der Eigenmittel der BUWOG (Höhe der in der Miete verrechneten Zinsen für Eigenmittel ist von der Sekundärmarktrendite der Bundesanleihen abhängig. Zinsen sind nach unten mit 3,5% p.a. und nach oben mit 5% p.a. begrenzt)
 - Absetzung für Abnutzung (AfA) der für die Baukostenfinanzierung eingesetzten Eigenmittel
 - Baurechtszins, sofern die Wohnhausanlage auf einem Baurecht errichtet wurde
 - Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag („EVb neu“) für die laufende Instandhaltung, Verbesserung und Brauchbarmachung der Wohnungen, der abhängig vom Alter des Gebäudes als Mietkomponente angesetzt wird:
 - 1. Stufe (Alter des Gebäudes bis 10 Jahre): EVb neu zwischen EUR 0,50 bis 0,80 pro m² (alt: EVb I mit EUR 0,43 pro m²)
 - 2. Stufe (Alter des Gebäudes zwischen 10 und 20 Jahren): EVb neu zwischen EUR 0,86 bis 1,40 pro m² (alt: EVb I und II: mit EUR 1,14 pro m² aus EVb I: EUR 0,43 pro m² und EVb II: EUR 0,71 pro m²)
 - 3. Stufe (Alter des Gebäudes über 20 Jahre): EVb neu zwischen EUR 1,46 bis 2,00 pro m² (alt: EVb I und II: mit EUR 1,71 pro m² aus EVb I: EUR 0,43 pro m² und EVb II: EUR 1,28 pro m²)
- Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag („EVb neu“) ist gemäß WGG-Novelle an den Mieter rückzahlungspflichtig, sofern der erhobene Beitrag nicht innerhalb von 20 Jahren (bisher 10 Jahren) für Instandhaltungsmaßnahmen in die Objekte verbraucht wird. Bis zum 30. Juni 2016 angesammelte und nicht verbrauchte Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge sind somit ab 1. Juli 2016 rückzahlungspflichtig.
- Ausfallskomponente für Mietzinsausfälle (2% von den vorangeführten Mietzinskomponenten des EVb I), zusätzlich werden das Verwaltungshonorar, Steuern und die laufenden Betriebskosten als Mietkomponente an den Mieter verrechnet.

Wiedervermietungsentgelt (§ 13 Abs. 6 WGG). Rund 5.750 vermietete Bestandseinheiten mit rund 380.000 m², einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von EUR 3,57 pro m² und rund 18% der annualisierten Nettokaltmiete des Bestands in Österreich.

Ab 1. Juli 2016 ist an die Stelle des bisherigen richtwertorientierten Mietzinses ein wertgesicherter Betrag in Höhe von EUR 1,75 pro m² zuzüglich des „EVb neu“ in Höhe von max. EUR 2,00 pro m² getreten. Das gilt für über 90% der betroffenen Wohnungen.

Die Anwendung des Wiedervermietungsentgelts erfolgt bei Neuvermietungen, die seit 1994 abgeschlossen wurden. Der Betrag von EUR 1,75 pro m² ist wertgesichert und wird erstmals am 1. April 2018 erhöht. Sofern die kostendeckende Miete niedriger ist als das Wiedervermietungsentgelt und sie auch in Folgeperioden das Wiedervermietungsentgelt nicht übersteigt, werden solche Bestandseinheiten bei Neuvermietung zum Wiedervermietungsentgelt vermietet. Es können zusätzlich noch die Eigenmittelverzinsung der Grundkosten sowie eine Mietzinsausfallskomponente von 2% verrechnet werden. Zudem werden das Verwaltungshonorar, die laufenden Betriebskosten sowie der „EVb neu“ entsprechend dem Alter des Gebäudes als Mietkomponenten an den Mieter verrechnet. Der Wechsel des Mietmodells vom Grundmodell der kostendeckenden Miete in das Wiedervermietungsentgelt ist nur bei einem Mieterwechsel (Fluktuation) möglich, der Eingriff in Bestandsmieten ist nicht gestattet.

Angemessene Miete (§ 13 Abs. 4 und 5 WGG i.V.m. Rückzahlungsbegünstigungsgesetz RGB). Rund 600 vermietete Bestandseinheiten mit rund 40.000 m², einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von EUR 6,05 pro m² und rund 4% der annualisierten Nettokaltmiete des Bestands in Österreich.

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

Unregulierte Miete nach dem Mietrechtsgesetz (§ 16 iV § 1 Abs. 4 Z1 MRG). Rund 1.100 vermietete Bestandseinheiten mit rund 90.000 m², einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von EUR 5,15 pro m² und rund 6% der annualisierten Nettokaltmiete des Bestands in Österreich.

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

Zusammenfassung der Eckdaten der Mietzinsarten. Die regulierten Mietverhältnisse der BUWOG Group in Österreich weisen insgesamt eine vermietete Gesamtnutzfläche von rund 1,6 Mio. m² bzw. 89,4% der vermieteten Gesamtnutzfläche des österreichischen Bestands von insgesamt rund 1,8 Mio. m² aus. Die annualisierte Nettokaltmiete aus den Mietverhältnissen der kostendeckenden Miete sowie nach dem Wiedervermietungsentgelt beläuft sich auf rund EUR 72,2 Mio., woraus eine durchschnittliche Monatsmiete von rund EUR 3,84 pro m² resultiert.

Die unregulierten Mietverhältnisse in Österreich weisen eine vermietete Fläche von rund 130.000 m² bzw. 7,1% der vermieteten Gesamtnutzfläche des österreichischen Bestands von 1,8 Mio. m² aus. Die durchschnittliche Monatsmiete für diese Mietverhältnisse beträgt EUR 5,45 pro m².

Aus der WGG-Novelle ergibt sich für die BUWOG Group ein positiver Effekt. Die marktdifferenzierte Umsetzung der EVB-Erhöhung in den jeweiligen Objekten und Regionen führt beginnend ab 1. Juli 2016 zu einem zusätzlichen Miet-Cashflow von rund EUR 4,0 Mio. p.a., der innerhalb von 20 Jahren in die Verbesserung der Objektzustände investiert werden muss und damit die Bestandsqualität in Österreich erhöht.

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

DEUTSCHLAND

In Deutschland bestehen für rund 1.004.000 m² des BUWOG-Portfolios unregulierte Mietverhältnisse. Dies entspricht rund 61% der vermieteten Gesamtnutzfläche des deutschen Bestands von 1,65 Mio. m². Die daraus resultierende annualisierte Nettokaltmiete beläuft sich auf rund EUR 67,9 Mio. bei einer Durchschnittsmiete von EUR 5,63 pro m².

Mietpreisbindungen aus unterschiedlichen Förderungsarten. Per 30. April 2016 weist der deutsche Bestand der BUWOG Group insgesamt 9.194 preisgebundene Wohnungen nach unterschiedlichen Förderungsarten aus. Die regulierten Mietverhältnisse im deutschen Bestand betreffen rund 594.000 m² bzw. rund 36% der vermieteten Gesamtnutzfläche des deutschen Bestands von 1,65 Mio. m². Für diese Immobilienbestände beträgt die annualisierte Nettokaltmiete in Summe rund EUR 38,1 Mio. bei einer Durchschnittsmiete von EUR 5,35 pro m². Die Mietrechtsbeschränkungen in Deutschland stammen im Wesentlichen aus dem Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetz (SHWoFG). Die Mietpreisbindungen aller öffentlich geförderten Bestandseinheiten im deutschen Bestandsportfolio der BUWOG Group laufen im Durchschnitt noch bis 2026. Bei Auslauf der Förderungen und dem damit verbundenen Wegfall der Mietpreisbeschränkungen besteht ein Mietsteigerungspotenzial.

FÖRDERUNGSARTEN

Förderungsarten	Einheiten	Anteil in %	Nettokaltmiete in EUR pro m ²
SHWoFG	6.096	66%	5,21
Kostenmietrecht	2.343	25%	5,58
Vereinbarte Förderung	755	8%	5,73
Gesamt	9.194	100%	5,35

MIETPREISBINDUNG

Auslauf Mietpreisbindung	Einheiten	Anteil in %	Nettokaltmiete in EUR pro m ²
< 2019	3.175	35%	5,02
2019-2024	585	6%	5,51
2025-2030	3.580	39%	5,64
> 2030	1.854	20%	5,38
Gesamt	9.194	100%	5,35

Schleswig-Holsteinisches Wohnraumförderungsgesetz (§ 16 SHWoFG). Insgesamt entfallen 6.096 Bestandseinheiten und damit rund 67% aller preisgebundenen Bestandseinheiten unter die Überleitungsvorschriften des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetzes (§ 16 SHWoFG). Seit Inkrafttreten der Gesetzesänderung zum 1. Juli 2009 galt die zu diesem Zeitpunkt vereinbarte Kostenmiete als sogenannte Basismiete. Beginnend mit dem 1. Juli 2014 können auf Basis des § 16 SHWoFG (welcher nunmehr Mieterhöhungsmöglichkeiten nach § 558 BGB zulässt) die Basismieten innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren um maximal 9% angehoben werden (abweichende Kappungsgrenze). Mit dem Entfall der im Zusammenhang mit der Förderung vereinbarten Mietpreisbindung ist eine zusätzliche Anhebung der Miete um maximal 20% auf der Grundlage der gesetzlichen Vorgaben ab 31. Dezember 2018 möglich. Die Kappungsgrenze gilt nicht bei Modernisierungen. Hier gelten die gesetzlichen Erhöhungsmöglichkeiten.

Im Geschäftsjahr 2015/16 konnten die Nettokaltmieten der unter die Überleitungsvorschriften des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetzes fallenden Bestandseinheiten um 1,7% p.a. bzw. rund EUR 34.000 pro Monat gesteigert werden.

Während des Bestehens der Mietpreisbindung ist auch im Rahmen der Neuvermietung die zuvor genannte Mietpreisbindung zu beachten. Nach Wegfall der Bindung können Neuvermietungen vorbehaltlich der Reglementierung aus der Mietpreisbremse zur Marktmiete erfolgen. Ferner gilt für jene Bestandseinheiten, die unter die Überleitungsvorschriften des SHWoFG fallen, die sogenannte Belegungsbindung. Hiernach darf eine Vermietung nur an einen bestimmten, zum Bezug der Wohnung berechtigten Personenkreis erfolgen. Für Mietwohnungen, die am 1. Juli 2014 eine Belegungsbindung von 35 Jahren oder mehr erfüllt hatten, endete die gesetzlich befristete Belegungsbindung zum 30. Juni 2014. Dies war bei 2.469 Bestandseinheiten der Fall. Somit ist eine freie Belegung der Wohnung ab diesem Zeitpunkt möglich. Anderenfalls endet die Belegungsbindung mit Ablauf der 35 Jahre. Sollten die 35 Jahre erst nach dem 1. Jänner 2019 erreicht sein, fällt das Ende der Mietpreisbindung und der Belegungsbindung zusammen. Über die Dauer der Belegungsbindung hinaus unterliegen diese Wohnungen einer Mietpreisbindung bis zum 31. Dezember 2018. Wenn bei der Bewilligung eine kürzere Mietbindung festgesetzt wurde, bleibt es bei dieser kürzeren Frist. Von den zuvor genannten 6.112 Bestandseinheiten des deutschen Bestandsportfolios fallen bis zum 31. Dezember 2019 insgesamt 53,3% der Bestandseinheiten aus der Belegungs- und Mietpreisbindung. Lediglich 12,5% der Bestandseinheiten sind länger als bis 2030 gebunden.

In Berlin sind von den rund 5.000 Bestandseinheiten insgesamt nur knapp 2.000 Bestandseinheiten öffentlich gefördert. Dies betrifft im Wesentlichen die High-Deck-Siedlung, deren Bestand bei der Neuvermietung der sogenannten Kostenmiete als Mietpreisbindung, aber keiner Belegungsbindung unterliegt. Die öffentlichen Förderungen enden je nach Bauabschnitt in den Jahren zwischen 2025 und 2034.

Auswirkungen der Mietpreisbremse in Deutschland. Die Mietpreise am deutschen Wohnungsmarkt sind, vorwiegend aufgrund der höheren Nachfrage nach Wohnraum, innerhalb der letzten fünf Jahre deutlich gestiegen. Die Politik sah sich aufgrund dieser Preiserhöhung veranlasst, den Anstieg der Mieten in angespannten Wohnungsmärkten einzudämmen. Die sogenannte Mietpreisbremse wurde Ende September 2014 vom Bundeskabinett beschlossen, am 5. März 2015 vom Bundestag verabschiedet und ist am 1. Juni 2015 in Kraft getreten. Die Landesregierungen werden dadurch ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch eine Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren zu deklarieren. Für die Neuvermietung ist an Standorten, an denen die Mietpreisbremse gilt, Folgendes zu beachten:

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



In Berlin erfolgt seit Juni 2015 und in Hamburg seit Juli 2015 bei neu abgeschlossenen Mietverträgen eine Deckelung der Mietpreise, die nunmehr maximal 10% über dem ortsüblichen Niveau liegen dürfen. Ist die Miete, die der vorherige Mieter zahlte, höher, so kann hier die Deckelung bis zur Höhe dieser vereinbarten Vormiete erfolgen. In einigen Standorten in Schleswig-Holstein sowie Kassel ist die Mietpreisbremse seit November 2015 in Kraft. Darüber hinaus könnte auch in Braunschweig, Lüneburg und Buchholz in der zweiten Jahreshälfte 2016 die Mietpreisbremse wirksam werden. Hieraus resultiert für den Immobilienbestand der BUWOG Group in Deutschland, dass nach aktueller Einschätzung bis zu 32% (Vorjahr: 11%) der Bestandseinheiten der Mietpreisbremse unterliegen bzw. zeitnah unterliegen könnten. Auf den Gesamtbestand der BUWOG Group bezogen beträgt der Anteil der Einheiten, die der Mietpreisbremse unterliegen bzw. zeitnah unterliegen könnten, insgesamt rund 17% nach 6% zum Stichtag 30. April 2015.

Die Mietpreisbremse hat Einfluss auf das Mietwachstumspotenzial im Rahmen der Neuvermietung von Wohnraum, sofern die erzielbare Marktmiete für den angebotenen Wohnraum bis zur Einführung der Mietpreisbremse noch nicht nachhaltig erreicht werden konnte. Inwiefern das der Fall ist, obliegt einer Einzelfallprüfung bei Mieterwechsel und ist abhängig von Standort und Objekt.

Das Gesetz sieht vor, dass Wohnungen, die nach einer umfassenden – nicht näher konkretisierten – Modernisierung in die Erstvermietung gehen, keiner Mietpreisbegrenzung unterliegen. Um die Potenziale weiterhin auszuschöpfen, investiert die BUWOG im Rahmen der Wiedervermietung gezielt in Wohnungen, bei denen noch ein erheblicher Unterschied zwischen Mietpreisdeckelung und dem am Markt realisierbaren Mietwachstum besteht.

Die Auswirkungen der Anwendung der Mietpreisbremse stellen für die BUWOG Group keine nennenswerte Beeinträchtigung dar. In der Mehrjahresplanung werden die Effekte vollumfänglich abgebildet.

Kappungsgrenzenverordnung. Ein weiteres Instrument, um die Mietpreisentwicklung einzudämmen, ist die Kappungsgrenzenverordnung. Seit Inkrafttreten der Mietrechtsnovelle am 1. Mai 2013 sind die Landesregierungen ermächtigt, für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren durch Rechtsverordnung Gemeinden zu bestimmen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist und in denen deshalb bei Mieterhöhungen im Bestand die Kappungsgrenze von 20% (zulässige Erhöhung in drei Jahren) auf 15% herabgesetzt wird (§ 558 Absatz 3 Satz 2 BGB). Kappungsgrenzenverordnungen wurden für die BUWOG-Portfolio-Standorte Berlin, Hamburg und Kassel bereits verabschiedet. Auch in Schleswig-Holstein wurde eine entsprechende Verordnung erlassen, die sich allerdings auf das Umland von Hamburg und Helgoland konzentriert. Die BUWOG-Portfolio-Schwerpunkte in Kiel und Lübeck sind somit nicht betroffen.

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

WERTTREIBER UND ERFOLGSFAKTOREN

Der Geschäftsverlauf und das operative Ergebnis des Asset Managements der BUWOG werden von verschiedenen internen und externen Faktoren beeinflusst. Wesentliche Einflussfaktoren stellen dabei effiziente Organisationsstrukturen sowie Prozessabläufe, ein striktes Kostenmanagement und eine zentrale Beschaffungsstrategie zur rentablen Bewirtschaftung von Wohnimmobilien sowie leistungsfähige IT-Systeme dar. Daneben beeinflussen aber auch gesetzliche bzw. regulatorische Bestimmungen zur Mietpreisfestlegung die Wertschöpfung des Unternehmens. Die wichtigsten damit verbundenen Auswirkungen werden nachstehend erörtert. Weitere Details hierzu sind den Kapiteln *Entwicklung der Immobilienmärkte* bzw. *Risikoberichterstattung* im Lagebericht zu entnehmen.

REGIONALE FOKUSSIERUNG AUF IMMOBILIENMÄRKTE MIT WERTSTEIGERUNGSPOTENZIAL

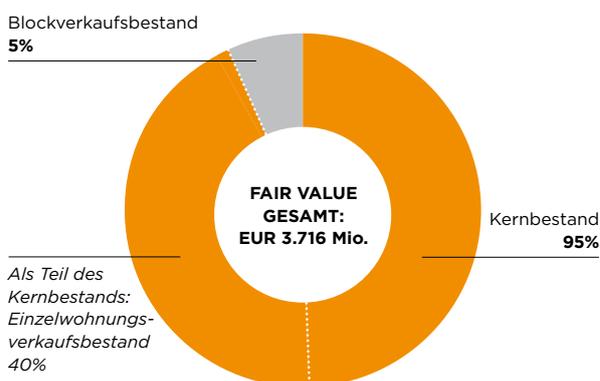
Das Bestandsportfolio der BUWOG Group konzentriert sich auf soziodemografische Ballungsräume in Deutschland und Österreich. Beide Immobilienmärkte sind hoch entwickelt, stabil und weisen gute Perspektiven auf. Der deutsche Bestand liegt in den Kernregionen Berlin, Hamburg und Schleswig-Holstein sowie Braunschweig/Hannover. Nach dem Erwerb des DGAG-Bestandsportfolios mit rund 18.000 Bestandseinheiten im vergangenen Geschäftsjahr hat die BUWOG Group im Berichtsjahr 2015/16 trotz der steigenden Marktnachfrage und des hohen Investoreninteresses und des damit verbundenen enormen Preisdrucks insgesamt drei kleinere Immobilienportfolios mit rund 530 Bestandseinheiten in den strategischen Kernregionen erworben. Nach der erfolgreichen Integration des DGAG-Bestands in die BUWOG Group und der Schärfung der Asset-Management-Strategie für Österreich besteht die zentrale Aufgabe des Asset Managements darin, Miet- und Wertschöpfungspotenziale im Bestandsportfolio in Deutschland und Österreich im langfristigen Anlagezeitraum zu realisieren sowie vorteilhafte Verkaufspotenziale mit Hinblick auf die Portfoliooptimierung und -verdichtung, insbesondere in Österreich, zu erkennen und zu heben. Des Weiteren liegt der Fokus unverändert auf dem profitablen Wachstum durch die Akquisition neuer Portfolios in Deutschland in den strategischen Kernregionen Berlin, Hamburg und Schleswig-Holstein und Braunschweig/Hannover. Zudem wird der Ausbau der Development-Pipeline für den Bau in das eigene Bestandsportfolio in Wien und Berlin aktiv vorangetrieben.

KLARE PORTFOLIOSTRATEGIE UND -SEGMENTIERUNG

Das Bestandsportfolio der BUWOG Group ist klar strukturiert in geografische Cluster sowie strategische Portfolio-Cluster, in der die jeweiligen Liegenschaften in „Kernbestand“, „Einzelwohnungsverkaufsbestand“ und „Blockverkaufsbestand“ segmentiert werden. Der Anteil des Kernbestands am Fair Value des Gesamtportfolios beträgt insgesamt 95%. Darin enthalten sind unter anderem Bestandseinheiten, die zum Einzelwohnungsverkauf geeignet sind und rund 40% Anteil am Fair Value des Gesamtportfolios ausmachen. Der Blockverkaufsbestand mit Objekten, die im Rahmen der Portfoliooptimierung und -verdichtung zur regionalen Fokussierung mittelfristig verkauft werden sollen, beträgt rund 5% am Fair Value des Gesamtportfolios per 30. April 2016.

STRATEGISCHER PORTFOLIO-CLUSTER-SPLIT NACH FAIR VALUE

zum 30. April 2016



PORTFOLIO-SPLIT NACH STRATEGIE-CLUSTER

zum 30. April 2016		Kernbestand	Einzelwohnungs- verkaufsbestand	Block- verkaufsbestand	Gesamtbestand
Bestandseinheiten	Stück	35.155	12.658	3.245	51.058
Gesamtnutzfläche	in m ²	2.285.039	1.001.838	245.396	3.532.273
Monatliche Nettokaltmiete ¹⁾	in EUR pro m ²	5,20	4,46	4,06	4,92
Fair Value ²⁾	in EUR Mio.	2.036	1.485	196	3.716
Fair Value ²⁾	in EUR pro m ²	891	1.482	797	1.052
Gross Rental Yield ³⁾	in %	6,8%	3,5%	5,7%	5,4%
Leerstand im Cluster	nach m ²	2,7%	4,3%	6,5%	3,4%

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

2) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten CBRE zum 30. April 2016

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

REGIONALE AUFBAUSTRUKTUREN UND KLARE VERANTWORTUNGSBEREICHE

Die Aufbauorganisation des Geschäftsbereichs Asset Management in der BUWOG Group gliedert sich in regional verantwortliche Teams, die eine marktnahe Betreuung der Bestandsimmobilien sicherstellen. Die Experten dieser Teams sind in ihrer Rolle als Eigentümervertreter für das wertschöpfende Management und die ständige Verbesserung der Objekte verantwortlich. Die Asset Manager kooperieren sehr eng sowohl mit den Property Managern und Vermietern als auch mit den internen Abteilungen wie Portfolio Management, Bestandscontrolling, Objektbuchhaltung und Recht sowie externen Dienstleistern wie Maklern, Rechtsanwälten und Notaren. Die Hauptaufgabe des Asset Managements liegt darin, gemeinsam mit dem Portfolio Management das Bestandsportfolio zu segmentieren, die Objektstrategien zu erarbeiten, Potenziale der Bestandsimmobilien zu erkennen und wertschöpfend zu heben. Damit wird eine laufende Optimierung der Erlöse, Kosten und operativen Ergebnisse, des Objekt-Cashflows und damit des Gesamtwerts der Liegenschaften sichergestellt. Im Fokus steht dabei die Qualitätsverbesserung des Bestandsportfolios zum Wohle der Kunden und der Investoren der BUWOG Group. Gleichzeitig werden die bestehenden Strukturen einer intensiven Prüfung unterzogen, mit dem Ziel der Steigerung der unternehmerischen Effizienz.

„DIE ERFOLGREICHE EINFÜHRUNG DES NEUEN SAP-SYSTEMS IN DEUTSCHLAND SCHAFFT DIE GRUNDLAGE FÜR EIN HARMONISIERTES GRUPPENWEITES IT-SYSTEM MIT ERHEBLICHEM ZUKÜNFTIGEM EFFIZIENZPOTENZIAL.“

Dipl.-Wirt. Ing. (FH) Thorsten Gleitz,
Geschäftsführer Immobilienmanagement Deutschland

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



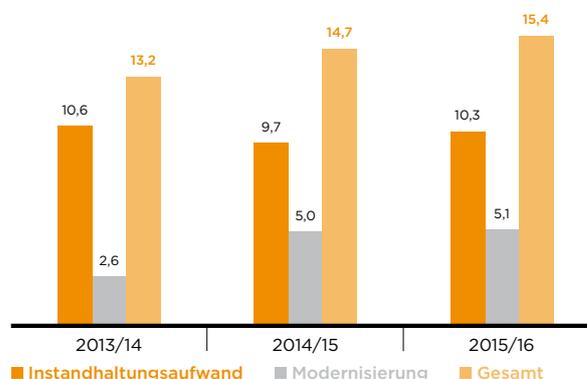
NACHHALTIGE VERBESSERUNG DER OBJEKTQUALITÄT DURCH GEZIELTE INVESTITIONEN

Die BUWOG Group zielt auf eine nachhaltige Verbesserung der Objektzustände durch Umsetzung von Brauchbarmachungen von Leerwohnungen zur Neuvermietung sowie Großinstandsetzungen und Modernisierungen in Deutschland und Österreich.

Die BUWOG Group hat im Geschäftsjahr 2015/16 für laufende Instandhaltungen, Brauchbarmachungen von Wohnungen zwecks Neuvermietung, Einzahlungen in die Instandhaltungsrücklagen bei Privatisierungsobjekten sowie für Großinstandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Summe EUR 54,8 Mio. (Vorjahr: EUR 50,4 Mio.) in die Immobilienbestände in Deutschland und Österreich aufgewendet. Das entspricht einem Gesamtbetrag für Instandhaltungsaufwand und Modernisierung in Höhe von EUR 15,4 pro m² (Vorjahr: EUR 14,7 pro m²). Die Investitionen in laufende Instandhaltungen betragen EUR 36,6 Mio. (Vorjahr: EUR 33,1 Mio.) bzw. EUR 10,3 pro m² (Vorjahr: EUR 9,7 pro m²). Die aktivierten Investitionsmaßnahmen betragen EUR 18,2 Mio. (Vorjahr: EUR 17,3 Mio.) bzw. EUR 5,1 pro m² (Vorjahr: EUR 5,0 pro m²) und resultieren aus Modernisierungen des Like-for-like-Portfolios. Die Aktivierungsquote der Gesamtinvestitionskosten beträgt somit 33% (Vorjahr: 34%) der Gesamtinvestitionsaufwendungen. Die BUWOG Group wird im laufenden Geschäftsjahr 2016/17 die Ergebnisse einer Best-Practice-Analyse der Aktivierungspolitik in der Immobilienbranche umsetzen und entsprechende Maßnahmen implementieren. Im Rahmen eines aktiven Asset Managements setzt die BUWOG Group auch weiterhin auf eine nachhaltige renditeorientierte Bestandsbewirtschaftung und -optimierung, um Wertsteigerungspotenziale und Objektzustandsverbesserungen sowie höhere Mieterlöse in den Immobilienbeständen zu realisieren. Im nachfolgenden Abschnitt *Strategie und Ausblick* wird das Modernisierungsprogramm für den deutschen Bestand mit einem Gesamtvolumen von EUR 57 Mio. dargestellt.

INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

pro Jahr, in EUR pro m²



INSTANDHALTUNGS-AUFWAND UND MODERNISIERUNG

	2015/16	2014/15	2013/14
Instandhaltungsaufwand und Modernisierung gesamt in EUR Mio.¹⁾	54,8	50,4	32,3
Instandhaltungsaufwand in EUR Mio.	36,6	33,1	26,0
Aktivierung von Modernisierungen (CAPEX) in EUR Mio.	18,2	17,3	6,3
Aktivierungsquote in %	33%	34%	20%
Durchschnittliche Gesamtnutzfläche in 1.000 m ² ²⁾	3.551,3	3.424,2	2.453,4
Instandhaltungsaufwand und Modernisierung gesamt in EUR pro m² ¹⁾	15,4	14,7	13,2
Instandhaltungsaufwand in EUR pro m ²	10,3	9,7	10,6
Aktivierung von Modernisierungen (CAPEX) in EUR pro m ²	5,1	5,0	2,6

1) Der Ausweis der Ergebniskennzahlen des GJ 2013/14 erfolgt auf einer Pro-forma-Basis; sie zeigt den BUWOG GmbH Unternehmensbereich und reflektiert damit die BUWOG Group, als hätte sie für das gesamte Geschäftsjahr vom 1. Mai 2013 bis 30. April 2014 bestanden.

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

KOSTENOPTIMIERTE MITTELVERWENDUNG IN DER BESTANDBEWIRTSCHAFTUNG

Die laufende Steuerung der Bestandsbewirtschaftung obliegt dem Asset Management der BUWOG Group. Durch eine vorausschauende Mehrjahresplanung von Großinstandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen auf Objektebene mit klarer Fokussierung im Rahmen der Portfoliostrategie und deren effiziente und zielorientierte Umsetzung können deutliche Kosteneinsparungen erreicht werden. Unterstützt wird der kostenoptimierte Mitteleinsatz durch die Bündelung von Bestellmengen und eine vom zentralen Einkauf koordinierte Vergabe von Dienstleistungsaufträgen zur Realisierung von Kostenvorteilen beim Bezug der beauftragten Leistungen von externen Dritten.

Die Kosten der Instandhaltung wirken sich zum Teil auf die Höhe der Mieten aus (kostendeckende Miete). Regelmäßige Begehungen der Bestandsimmobilien durch die Hausverwaltung vor Ort verhindern eine Kumulation notwendiger Instandhaltungsmaßnahmen und ermöglichen eine zeitnahe Behebung von Mängeln, ebenso wie die Bündelung größerer Maßnahmen mit entsprechenden Kostenvorteilen.

OPTIMIERUNG DER IT-LANDSCHAFT

Die BUWOG Group hat zum 1. Mai 2016 für die Bestandsbewirtschaftung und das Rechnungswesen ein neues SAP-System in Deutschland eingeführt und damit einen weiteren Schritt zur Optimierung der IT-Architektur gesetzt. Im neuen Geschäftsjahr wird die Projektarbeit zur Einführung des gruppenweiten neuen SAP-Systems auch in Österreich durchgeführt, um die SAP-Systemimplementierung zum 1. Mai 2017 abzuschließen. Die BUWOG Group wird durch die Harmonisierung der IT-Systeme auf ein einheitliches System in Deutschland und Österreich einen deutlichen Schritt zur weiteren Effizienzsteigerung in den IT-Prozessen vollziehen.

„DAS ZIEL DER BUWOG IT: OPTIMALE WERKZEUGE FÜR EFFIZIENTE ZUSAMMENARBEIT IN DER GESAMTEN GRUPPE“

Dr. Josef Füricht, Bereichsleiter IT

„Die integrierte Unterstützung der unterschiedlichen Geschäftsbereiche von Bestandsverwaltung und Development und die Weiterführung der Idee eines gruppenweiten IT-Systems, bei der die in Deutschland nunmehr erprobten Prozesse auch auf die österreichische Gesetzgebung angepasst werden, stellen für uns die wesentliche Herausforderung in den kommenden Geschäftsjahren dar. Wir unterstützen die Umsetzung der Harmonisierung der gemeinsamen Prozesse in der BUWOG Group mit optimalen Werkzeugen, damit effiziente Prozesse einheitlich genutzt werden können.“



STRATEGIE UND AUSBLICK

Der Geschäftsbereich Asset Management wird weiterhin im Rahmen einer klaren Portfoliostrategie das Bestandsportfolio sowohl in Deutschland als auch in Österreich zielorientiert auf Immobilien fokussieren, die ein geringes Asset-Risiko, gute Objektzustände und attraktive Wertschöpfungsbeiträge aus nachhaltig interessanten Kernregionen von Bundes- und Landeshauptstädten mit hohem Vermietungsgrad aufweisen. Das Ziel ist die Sicherstellung einer nachhaltig stabilen Generierung von Miet-Cashflows aus den Beständen. Dieses soll durch nachfolgende Maßnahmen erreicht werden:

- Kontinuierliche Steigerung der Mieterlöse durch Verbesserung der Vermietungsquote, gezielte Modernisierungen von Bestandseinheiten sowie aktives Asset Management der Bestände
- Fortsetzung der Wachstumsstrategie durch wertschöpfende Neuakquisitionen vornehmlich in den Kernregionen des deutschen Immobilienmarkts
- Konsequente Umsetzung der Strategie des Baus in das eigene Bestandsportfolio in den Kernregionen Berlin und Hamburg zur Erweiterung des Bestandsportfolios durch Neubauten mit attraktiven Nettokaltmieten und geringen Instandhaltungskosten
- Nachhaltige Verbesserung der Kosteneffizienz bei Verwaltung, Instandhaltung und Modernisierung von Beständen durch Optimierung der Aufbau- und Ablauforganisation innerhalb der BUWOG Group
- Kontinuierliche Optimierung des Bestandsportfolios durch gezielte und margenstarke Einzel- und Blockverkäufe (siehe Kapitel *Property Sales*)

Der Kernbestand des Gesamtportfolios der BUWOG Group per 30. April 2016 umfasst rund 95% des Fair Values des gesamten Asset-Management-Bestands. Dem Cluster Einzelwohnungsverkäufe sind davon rund 40% des Fair Values, die verbleibenden 5% des Fair Values dem Cluster Blockverkäufe zur mittelfristigen Veräußerung zugeordnet. Durch die Übernahme neuer Entwicklungsprojekte (Neubauten mit geförderter Miete) in das Portfolio der BUWOG wird dem Abbau des Gesamtbestands in Österreich entgegengewirkt und eine Verjüngung des Bestands erreicht. So wird die Basis für die Fortführung des Erfolgsmodells abgesichert. Für das geplante Wachstum des Bestandsportfolios in Deutschland stehen sowohl die Akquisition neuer Immobilienbestände in den Kernregionen Berlin, Hamburg, Schleswig-Holstein sowie Braunschweig/Hannover sowie die Errichtung von Neubauten aus der Development-Pipeline bzw. aus neu zu erwerbenden Grundstücksflächen in Berlin und Hamburg im strategischen Fokus. Ziel ist es, den operativen Ergebnisbeitrag des Geschäftsbereichs Asset Management der BUWOG Group weiter aktiv zu steigern – bei gleichzeitiger Verbesserung der Portfolioqualität und einer Steigerung des NAV und FFO.

In Österreich steht die weitere regionale Optimierung und Verdichtung des Bestandsportfolios auf attraktive Kernregionen der Bundeshauptstadt sowie der Landeshauptstädte unverändert im Fokus. Durch die Konzentration auf den Wiener Immobilienmarkt wird eine kontinuierliche Anhebung des durchschnittlichen Mietniveaus angestrebt.

Die BUWOG Group erbringt in Deutschland in den diversen Unternehmensbereichen des Immobilien-Managements auch Dienstleistungen für Dritte. Dieses Angebot reicht von der klassischen Hausverwaltung (Wohnungseigentumsobjekte und gesamte Fremdobjekte im Wohnbereich) bis hin zur Wohnungsvermietung. Per 30. April 2016 befanden sich insgesamt rund 24.420 Wohn- und Gewerbeeinheiten in treuhänderischer Verwaltung. Das Dienstleistungsspektrum wird dabei, je nach Bedürfnis der Kunden, modular angeboten und reicht bis zum ganzheitlichen Property Management.

WACHSTUMSTRATEGIE UND ANKAUFSKRITERIEN

Nach den erfolgreichen Übernahmen von rund 19.400 Bestandseinheiten im Berichtsjahr 2014/15 evaluiert die BUWOG Group unverändert weitere Akquisitions- und Wachstumsmöglichkeiten mit Fokus auf Deutschland in ausgewählten Kernregionen in Norddeutschland sowie Berlin. In Abhängigkeit von den Marktgegebenheiten plant die BUWOG Group einen nachhaltigen jährlichen Erwerb von rund 3.000 Bestandseinheiten. Für das geplante Bestandswachstum in Deutschland bilden die Regionen Berlin, Hamburg und Schleswig-Holstein sowie Braunschweig/Hannover den strategischen regionalen Investitionsfokus. Die wesentlichen Investitionskriterien der BUWOG Group umfassen das Wertsteigerungspotenzial der betreffenden Liegenschaften in soziodemografisch attraktiven und wirtschaftlich stabilen Wachstumsregionen, die Ankaufsrendite je nach Standortlage sowie einen positiven Beitrag zur nachhaltigen Steigerung des Net Operating Income (NOI), des EBITDA und des Recurring FFO pro Aktie sowie die potenzielle Privatisierungseignung. Die Prüfung der Rentabilität des Investments erfolgt über einen langfristigen Businessplan. Der Immobilientransaktionsmarkt insbesondere in Berlin als auch in den übrigen Kernregionen der strategischen Investitionsstandorte der BUWOG Group weist eine starke Dynamik sowie einen hohen Werttreiber bei stark gestiegenen Kaufpreiskriterien auf. Das Wachstum des Bestandsportfolios der BUWOG Group wird im Gegenzug durch zyklusoptimierte Blockverkäufe zur kontinuierlichen Portfoliooptimierung und -verdichtung beschleunigt.

Die BUWOG Group wird infolge der stark gestiegenen Preise am Investmentmarkt und der anhaltend starken Nachfrage nach Wohnraum zukünftig auch in Deutschland das Development von Wohnungsneubau für das eigene Bestandsportfolio betreiben. Es ist vorgesehen, rund 1.000 Bestandseinheiten aus der Development-Pipeline plangemäß in den nächsten fünf Jahren für das eigene Bestandsportfolio in Berlin und Hamburg zu errichten. Als erstes Projekt wird ein Bauabschnitt des Development-Projekts „52 Grad Nord“ in der Regattastraße in Berlin-Grünau, das sogenannte „Ankerviertel“, mit rund 86 Bestandseinheiten in das eigene Bestandsportfolio gebaut. Die Fertigstellung und Übergabe vom Property Development an das Asset Management ist für April 2018 geplant.

Der Schwerpunkt der Neubauten für das eigene Bestandsportfolio liegt auf energieeffizienten Gebäuden mit abgestimmter Haustechnik, qualitativ hochwertiger Ausstattung und großzügigen Allgemeinbereichen. Diese Gebäude bieten dem zukünftigen Mieter komfortable Tiefgaragen, großzügige Freiräume (durch Balkone/Terrassen), zeitgemäßen Schallschutz und moderne Bäder. Das Bestandsportfolio in Deutschland wird damit durch attraktive und hochwertige Neubauwohnungen in gefragten Wohnlagen mit überdurchschnittlichen Nettokaltmieten pro m² sowie geringen Instandhaltungskosten optimal ergänzt und verbessert. Die kalkulierten Renditen bezogen auf die Gesamtinvestitionskosten belaufen sich auf rund 4,5% (bzw. das 22-Fache der kalkulierten Jahresnettokaltmiete) und liegen damit höher als die aktuell am Berliner Immobilienmarkt üblichen Ankaufsrenditen für gebrauchte Bestandsimmobilien.

Zu weiteren Details wird auf das Kapitel *Property Development* verwiesen.

INVESTITIONSPROGRAMM IN DEUTSCHLAND

Die BUWOG Group verfügt über ein qualitativ hochwertiges Bestandsportfolio. Durch ein gezieltes Investitionsprogramm soll im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen das Bestandsportfolio in Deutschland qualitativ verbessert sowie Wertsteigerungspotenziale gehoben werden. Der Schwerpunkt der Investitionen liegt in den Kern- und Wachstumsstandorten der BUWOG Group in Lübeck, Kiel, Braunschweig und Berlin sowie im Hamburger Umland. Ab dem Geschäftsjahr 2016/17 wird dafür ein Modernisierungsprogramm über zwei Jahre mit einem Gesamtvolumen in Höhe von rund 50 Mio. EUR zusätzlich zu den Instandhaltungskosten (EUR 7 Mio.) durchgeführt.

Die Schwerpunkte des Investitionsprogramms liegen auf energetischen Modernisierungsmaßnahmen bzw. der Schaffung von neuem Wohnraum. Zu den energetischen Maßnahmen zählen Fassaden- und Dachdämmungen, der Austausch von Fenstern sowie Heizungserneuerungen. Diese Maßnahmen senken den Energieverbrauch und den CO₂-Ausstoß. Von diesen Modernisierungsmaßnahmen werden insgesamt rund 1.300 Bestandseinheiten profitieren. Die Schaffung von neuem Wohnraum wird durch Nachverdichtungen, den Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnungen sowie den Anbau von Balkonen erfolgen. Die Investitionen führen zu Mietsteigerungen von rund EUR 3 Mio. p.a., was unter Berücksichtigung einer Finanzierung mit einem Loan-to-Value von 30% auf die Investitionsmaßnahmen zu einer Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital von rund 7% führt.

REGIONALE SCHWERPUNKTE

	Investitionen in Mio. EUR
Hamburger Umland	4
Kiel	13
Lübeck	17
Braunschweig	6
Berlin	17
Gesamt	57

MASSNAHMEN

	Investitionen in Mio. EUR
Energetische Sanierung Bestandsimmobilien	42
Nachverdichtung Dachgeschoss-Ausbau/Balkone	6
Nachverdichtung Neubau	9
Gesamt	57



BUWOG-Fokus

- ASSET-FOKUS
WOHNEN
- REGIONALER FOKUS
**DEUTSCHLAND/
ÖSTERREICH**
- FUNKTIONALER FOKUS
KOMPLETTANBIETER

Asset Management

- Laufende Steigerung der Mieteinnahmen und Portfolioqualität durch aktives Asset Management, Steigerung der Vermietungsquote und Bau in den Bestand
- Weitere Verbesserung der Kosteneffizienz bei Immobilienverwaltung und -instandhaltung
- Rendite- und wertorientierter Ausbau des Immobilienportfolios Deutschland mit dem Ziel von rund 3.000 Einheiten pro Jahr
- Kontinuierliche Optimierung des Bestandsportfolios durch gezielte zyklusoptimierte Blockverkäufe
- Property Development in den Bestand in Wien, Berlin und Hamburg

BUWOG-Strategie

- RISIKOMINIMIERUNG
Stabile Mieteinnahmen
Hoher Vermietungsgrad
- HOHES UPSIDE-POTENZIAL
Portfoliooptimierung





PROPERTY SALES

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

ATTRAKTIVE MARGEN DURCH VERKÄUFE

Das übergeordnete Ziel des Geschäftsbereichs Property Sales ist die nachhaltige Umsetzung der ertragsorientierten Optimierung des Bestandsportfolios der BUWOG Group durch margenstarke Einzelwohnungsverkäufe an Eigennutzer und Blockverkäufe zur Portfoliooptimierung an Investoren. Mit dem im Geschäftsbereich Property Sales in Österreich generierten Eigenkapital ist die BUWOG Group in der Lage, neben der Ausschüttung einer attraktiven Dividende insbesondere Neuinvestitionen in den beiden Geschäftsbereichen Asset Management und Property Development zu finanzieren und auf diesem Wege das durch Bestandsverkäufe frei gewordene Eigenkapital wertschöpfend neu zu investieren („Capital-Recycling“).



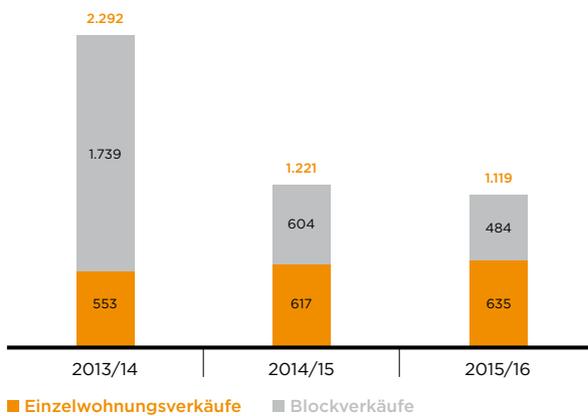
Das Geschäftsmodell basiert im Einzelwohnungsverkauf auf der Tatsache, dass der Wert der diskontierten Cashflows aus der Vermietung geförderter Wohnungen mit Mieten unter dem Marktniveau frei finanzierter Wohnungen geringer ist als der Marktpreis dieser Bestandseinheiten im Erwerb für Mieter und Eigennutzer sowie Investoren. Dieses Ertragspotenzial hebt die BUWOG Group durch den Verkauf von durch Mieterfluktuation frei werdenden Bestandseinheiten vorwiegend an Eigennutzer zu attraktiven Margen im Rahmen des Einzelwohnungsverkaufs in Österreich. Die BUWOG Group verfolgt die klar definierte Strategie, basierend auf einer fundierten Analyse des Gesamtportfolios laufend Bestandseinheiten, die sich für den mittel- bis langfristigen Verkauf über Einzelwohnungsverkäufe eignen, zu identifizieren und dem strategischen Portfoliocluster Einzelwohnungsverkauf zuzuordnen (weitere Informationen finden sich auf Seite 76). Der profitable Einzelwohnungsverkauf stellt ein Alleinstellungsmerkmal der BUWOG Group dar und führt zu einer erhöhten Profitabilität im Asset Management. Da der Cluster Einzelwohnungsverkäufe durch den erwarteten Bau von rund 100 bis 200 Einheiten pro Geschäftsjahr in den eigenen Bestand in Wien aufgefüllt wird, wird der profitable Einzelwohnungsverkauf noch auf lange Sicht nicht nur erhebliche jährliche Gewinne zum Konzernergebnis beisteuern, sondern durch den erzielten hohen Free Cashflow auch zur Finanzierung des weiteren Wachstums der Gesellschaft beitragen. Der Portfoliocluster Einzelwohnungsverkauf umfasst zum Stichtag 30. April 2016 insgesamt 12.658 Bestandseinheiten.

Im Rahmen der Blockverkäufe (Objekt- und Portfolioverkäufe) werden Immobilienobjekte oder Portfolios vorwiegend in ländlichen Gebieten, die strategisch für die BUWOG Group nicht mehr im regionalen und ertragsorientierten Fokus stehen, unabhängig von ihrem Leerstand zur Portfoliooptimierung und -verdichtung zyklusoptimiert an Investoren mit attraktiven Margen veräußert. In diesem Cluster sind vorwiegend Investoren mit lokalem Know-how und geringeren, aber stabilen Renditeerwartungen die Zielgruppe. Der Portfoliocluster Blockverkäufe umfasst zum Stichtag 30. April 2016 insgesamt 3.245 Bestandseinheiten.

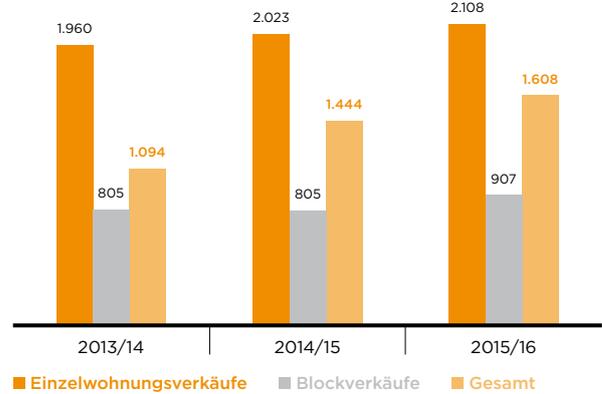
G4-4

Cluster	Einzelwohnungsverkauf	Blockverkauf
Beispiele aus dem Bestand	<p>Wien, Emil-Fucik-Gasse Wien, Andreas-Hofer-Straße Innsbruck, Andechsstraße</p>	<p>Bruck an der Leitha, Johann Straußgasse Nauders, Nauders-Landeck Berlin, Dorpfeldstraße</p>
Key Facts	<ul style="list-style-type: none"> Verkauf in ausgewählten Regionen, vorwiegend an Eigennutzer aus der Mieterfluktuation Optimaler Mix aus internen und externen Verkaufskanälen Track Record mit hoher Profitabilität -> Margen auf den Fair Value >50% -> Nachhaltiger Beitrag zum Recurring FFO 	<ul style="list-style-type: none"> Verkauf von Portfolios oder Objekten aus dem Bestandsportfolio Zyklusoptimierte Blockverkäufe in ländlichen Lagen zur Portfolio-optimierung und -verdichtung Optimaler Mix aus internen und externen Verkaufskanälen
Beitrag zum Recurring FFO	<p>Nachhaltiger Ergebnisbeitrag aus laufenden Einzelwohnungsverkäufen</p>	<p>Opportunistische Blockverkäufe mit adäquaten Margen</p>

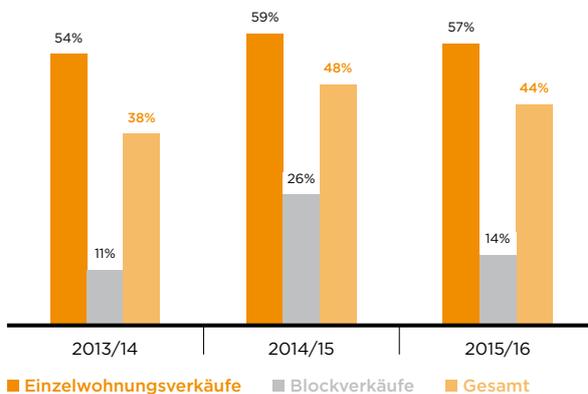
VERKAUFTE BESTANDSEINHEITEN



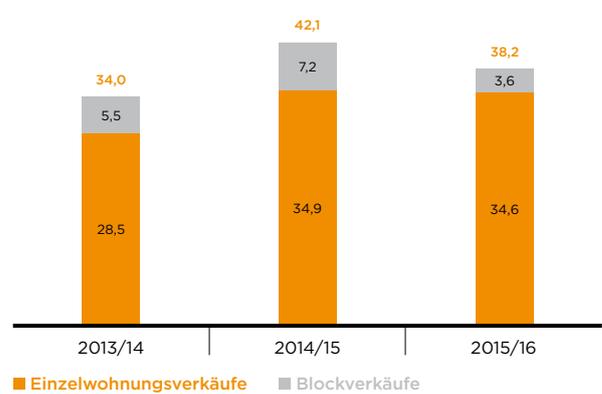
ERZIELTE DURCHSCHNITTSPREISE in EUR pro m²



MARGE AUF DEN FAIR VALUE



OPERATIVES ERGEBNIS AUS PROPERTY SALES in EUR Mio.



EINZELWOHNUNGSVERKÄUFE

G4-4

Innerhalb des Geschäftsbereichs Property Sales stellt der seit über zehn Jahren etablierte margenstarke Einzelwohnungsverkauf den wesentlichen Erfolgsfaktor dar. Die Zielsetzung ist die nachhaltige Umsetzung der ertragsorientierten Optimierung des Bestandsportfolios. Im Einzelwohnungsverkauf wurden im aktuellen Geschäftsjahr 2015/16 insgesamt 635 Bestandseinheiten (Vorjahr: 617 Bestandseinheiten) verkauft. Der Verkaufsschwerpunkt lag mit 622 Bestandseinheiten im österreichischen Bestand in den Regionen Wien (228 Einheiten), Kärnten (144 Einheiten), Steiermark (74 Einheiten), Oberösterreich (51 Einheiten), Salzburg (49 Einheiten), Tirol (46 Einheiten) sowie Niederösterreich (30 Einheiten). Aus dem ehemaligen DGAG-Portfolio in Deutschland wurden 13 Bestandseinheiten in der Region Braunschweig verkauft. Es wurde dabei insgesamt ein Ergebnisbeitrag zum Recurring FFO in Höhe von EUR 34,6 Mio. (Vorjahr: EUR 34,9 Mio.) erzielt. Das entspricht einem leichten Rückgang von rund 1% gegenüber dem Vorjahr. Die Marge auf den Fair Value in Höhe von rund 57% (Vorjahr: rund 59%) ging trotz eines Anstiegs des durchschnittlich erzielten Verkaufspreises von EUR 2.108 pro m² nach EUR 2.023 pro m² im Vorjahr aufgrund der überproportionalen Fair-Value-Steigerungen infolge der externen Immobilienbewertung leicht zurück. Die BUWOG blickt unverändert auf einen sehr erfolgreichen Geschäftsverlauf im Rahmen des Einzelwohnungsverkaufs zurück, in dem die vorteilhaften Marktgegebenheiten bestens genutzt werden konnten.

Der Einzelwohnungsverkauf in Österreich erfolgt im Wesentlichen in drei Schritten. Im ersten Schritt werden anhand einer fundierten Analyse des Gesamtportfolios laufend Bestandseinheiten, die sich für den mittel- bis langfristigen Verkauf durch Einzelwohnungsverkäufe eignen, identifiziert und dem strategischen Portfolio-Cluster Einzelwohnungsverkauf zugeordnet. Im zweiten Schritt wird in der Umsetzung in den betroffenen Objekten Wohnungseigentum begründet. Diese Aufteilung des Mietobjekts in einzelne verkaufbare Einheiten stellt sicher, dass der Erwerb und die damit verbundenen Verpflichtungen für den Käufer durch einen klar definierten Wohnungseigentumsvertrag juristisch, finanziell und verwaltungstechnisch kalkulierbar werden. Im Zuge der Wohnungseigentumsbegründung wird der anteilige Nutzwert der einzelnen Bestandseinheiten am gesamten Objekt mittels Erstellung eines Nutzwertgutachtens durch einen Sachverständigen festgestellt. Dieser Wert definiert auch das Stimmrecht der einzelnen Wohnungseigentümer bei Fragen der Verwaltung bzw. Sanierung. Nach Abschluss der Wohnungseigentumsbegründung erfolgt im nächsten Schritt der Verkauf einzelner Einheiten aus der Mieterfluktuation vornehmlich an Eigennutzer. Rund 25% der Einzelwohnungsverkäufe erfolgten im Berichtsjahr direkt an Bestandsmieter der jeweiligen Mietereinheiten.

Der Cluster Einzelwohnungsverkauf umfasst per 30. April 2016 insgesamt 12.658 Bestandseinheiten, wovon 6.032 Bestandseinheiten in Wien, 2.379 Bestandseinheiten in Kärnten und weitere 4.247 Bestandseinheiten im übrigen Österreich liegen.

CLUSTER EINZELWOHNUNGSVERKÄUFE

zum 30. April 2016	Anzahl der Bestandseinheiten	Fair Value ¹⁾ in EUR Mio.	Anteil am Fair Value	Fair Value pro m ² in EUR	Gross Rental Yield ²⁾
Wien	6.032	888	60%	1.766	3,2%
Kärnten	2.379	174	12%	960	4,5%
Übriges Österreich	4.247	422	28%	1.330	3,6%
Summe	12.658	1.485	100%	1.482	3,5%

1) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten CBRE zum 30. April 2016.

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

G4-4

Der Cluster Einzelwohnungsverkauf (Objekte mit aktuellem Verkauf) umfasst per 30. April 2016 insgesamt 8.591 Bestandseinheiten, wovon 4.103 Bestandseinheiten in Wien, 1.312 Bestandseinheiten in Kärnten und weitere 3.176 Bestandseinheiten im übrigen Österreich liegen. Diese Bestandseinheiten befinden sich im aktuellen Verkaufsprogramm der BUWOG Group in Österreich.

CLUSTER EINZELWOHNUNGSVERKÄUFE (OBJEKTE IM AKTUELLEN VERKAUF)

zum 30. April 2016	Anzahl der Bestandseinheiten	Fair Value ¹⁾ in EUR Mio.	Anteil am Fair Value	Fair Value pro m ² in EUR	Gross Rental Yield ²⁾
Wien	4.103	605	58%	1.768	2,9%
Kärnten	1.312	105	10%	1.045	4,4%
Übriges Österreich	3.176	328	32%	1.342	3,4%
Summe	8.591	1.038	100%	1.511	3,2%

1) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten CBRE zum 30. April 2016

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

Der Cluster Einzelwohnungsverkauf (geplante Wohnungseigentumsbegründungen) umfasst per 30. April 2016 insgesamt 4.067 Bestandseinheiten, wovon 1.929 Bestandseinheiten in Wien, 1.067 Bestandseinheiten in Kärnten und weitere 1.071 Bestandseinheiten im übrigen Österreich liegen. Diese Bestandseinheiten wurden als marktfähige Einzelverkaufsobjekte in attraktiven Lagen identifiziert und werden nach erfolgter Begründung des Wohneigentums in das aktive Verkaufsprogramm der BUWOG Group in Österreich überführt.

CLUSTER EINZELWOHNUNGSVERKÄUFE (GEPLANTE WOHNUNGSEIGENTUMSBEGRÜNDUNGEN)

zum 30. April 2016	Anzahl der Bestandseinheiten	Fair Value ¹⁾ in EUR Mio.	Anteil am Fair Value	Fair Value pro m ² in EUR	Gross Rental Yield ²⁾
Wien	1.929	283	63%	1.761	3,7%
Kärnten	1.067	69	15%	855	4,7%
Übriges Österreich	1.071	94	21%	1.289	4,2%
Summe	4.067	447	100%	1.419	3,9%

1) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten CBRE zum 30. April 2016

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

Nachstehend sind Beispiele von Transaktionen im Bereich Einzelwohnungsverkauf in Österreich des Geschäftsjahres 2015/16 dargestellt:

G4-4

AUHOFSTRASSE, 1130 WIEN



30 Bestandseinheiten mit 2.272 m² zu einem Durchschnittspreis von EUR 2.803 pro m², verbleibende Gesamtnutzfläche 10.743 m² bei einer durchschnittlichen Monatsmiete von EUR 3,48 pro m²

MAROLTINGERGASSE, 1160 WIEN



11 Bestandseinheiten mit 856 m² zu einem Durchschnittspreis von EUR 2.307 pro m², verbleibende Gesamtnutzfläche 5.733 m² bei einer durchschnittlichen Monatsmiete von EUR 3,12 pro m²

FORSTHAUSGASSE, 1200 WIEN



10 Bestandseinheiten mit 750 m² zu einem Durchschnittspreis von EUR 2.350 pro m², verbleibende Gesamtnutzfläche 8.090 m² bei einer durchschnittlichen Monatsmiete von EUR 2,95 pro m²

ALTE-POST-STRASSE, 8020 GRAZ



28 Bestandseinheiten mit 2.275 m² zu einem Durchschnittspreis von EUR 1.690 pro m², verbleibende Gesamtnutzfläche 15.159 m² bei einer durchschnittlichen Monatsmiete von EUR 5,51 pro m²

KAPLANHOFSTRASSE, 4020 LINZ



17 Bestandseinheiten mit 975 m² zu einem Durchschnittspreis von EUR 1.792 pro m², verbleibende Gesamtnutzfläche 5.735 m² bei einer durchschnittlichen Monatsmiete von EUR 3,14 pro m²

URBAN-GÖRTSCHACHER-STRASSE, 9500 VILLACH



16 Bestandseinheiten mit 1.004 m² zu einem Durchschnittspreis von EUR 1.402 pro m², verbleibende Gesamtnutzfläche 4.449 m² bei einer durchschnittlichen Monatsmiete von EUR 2,98 pro m²

KOSCHATSTRASSE, 9400 WOLFSBERG



10 Bestandseinheiten mit 711 m² zu einem Durchschnittspreis von EUR 1.738 pro m², verbleibende Gesamtnutzfläche 3.217 m² bei einer durchschnittlichen Monatsmiete von EUR 5,12 pro m²

WALSER STRASSE, 5071 WALS



7 Bestandseinheiten mit 530 m² zu einem Durchschnittspreis von EUR 2.300 pro m², verbleibende Gesamtnutzfläche 1.724 m² bei einer durchschnittlichen Monatsmiete von EUR 5,95 pro m²

BLOCKVERKÄUFE

Das Immobilienbestandsportfolio der BUWOG Group konzentriert sich aktuell auf urbane Lagen der Bundeshauptstädte Wien und Berlin sowie weiterer Landeshaupt- und Großstädte in Österreich und Norddeutschland. Im Rahmen der Umsetzung der Strategie des „Capital-Recyclings“ wurden zielgerichtet Blockverkäufe im Geschäftsjahr 2015/16 zur Portfoliooptimierung und -verdichtung in Österreich durchgeführt und die erhaltenen Finanzmittel in ausgewählten deutschen Kernregionen mit höheren Renditen investiert. 2015/16 wurden insgesamt 484 Bestandseinheiten in den Regionen Niederösterreich (151 Einheiten), Salzburg (111 Einheiten), Steiermark (110 Einheiten), Kärnten (53 Einheiten), Wien (49 Einheiten) und Tirol (6 Einheiten) sowie aus dem deutschen Bestand in Berlin (4 Einheiten) veräußert. Es wurde dabei ein Ergebnisbeitrag zum Total FFO in Höhe von EUR 3,6 Mio. (EUR 7,2 Mio.) und eine Marge auf den Fair Value in Höhe von rund 14% (26%) erzielt. Der Rückgang der Marge im Vergleich zum Vorjahr ist begründet durch Bestandsbereinigungsverkäufe sowie den Verkauf von nicht kerngeschäftsrelevanten Retail-Paketen mit geringen Margen zur Vermeidung von hohen Instandhaltungskosten sowie Wiedervermietungsrisiken aufgrund weniger attraktiver Konditionen. Der Durchschnittspreis der Blockverkäufe im abgelaufenen Geschäftsjahr betrug EUR 907 je m² und liegt damit über dem Vorjahresniveau von EUR 805 je m². Nachstehend finden sich einige Beispiele der Transaktionen des Geschäftsjahres 2015/16.

K.-H.-WAGGERL-STRASSE, 5640 BAD GASTEIN



19 Bestandseinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von 1.032 m².
Verkaufspreis: EUR 0,6 Mio. (durchschnittlicher Verkaufspreis pro m²: EUR 567).
Verkauf im Juli 2015

ANTONSGASSE, 2500 BADEN



37 Bestandseinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von 3.368 m².
Verkaufspreis: EUR 3,1 Mio. (durchschnittlicher Verkaufspreis pro m²: EUR 920).
Verkauf im Oktober 2015

GRUNDGASSE, 9300 ST. VEIT AN DER GLAN



53 Bestandseinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von 4.433 m².
Verkaufspreis: EUR 4,9 Mio. (durchschnittlicher Verkaufspreis pro m²: EUR 1.096).
Verkauf im Oktober 2015

HAUPTSCHULSTRASSE, 5500 BISCHOFSHOFEN



92 Bestandseinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von 4.165 m².
Verkaufspreis: EUR 2,9 Mio. (durchschnittlicher Verkaufspreis pro m²: EUR 684).
Verkauf im April 2016



Im strategischen Cluster Blockverkäufe bündelt die BUWOG Objekte und deren Bestandseinheiten, die hinsichtlich ihrer Lage außerhalb der strategischen Kernregionen sind und deren Profitabilität langfristig nicht für den Kernbestand oder den Einzelwohnungsverkauf geeignet ist. Zum Stichtag 30. April 2016 enthält der Cluster Blockverkäufe insgesamt 3.245 Bestandseinheiten, wovon 1.639 in Kärnten, 1.020 im restlichen Österreich und 498 Bestandseinheiten in Wien sowie 88 Bestandseinheiten in Deutschland (Brandenburg) liegen. Für diese selektierten Blockverkaufsobjekte ist ein mittelfristiger Verkauf an vorwiegend lokale private und institutionelle Investoren im Rahmen der Portfoliooptimierung sowie -verdichtung zur weiteren regionalen Fokussierung des Gesamtbestands der BUWOG Group vorgesehen.

CLUSTER BLOCKVERKÄUFE

zum 30. April 2016	Anzahl der Bestandseinheiten	Fair Value ¹⁾ in EUR Mio.	Anteil am Fair Value	Fair Value pro m ² in EUR	Gross Rental Yield ²⁾
Wien	498	72	37%	1.596	4,6%
Kärnten	1.639	82	42%	668	5,9%
Übriges Österreich	1.020	39	20%	541	7,0%
Deutschland	88	2	1%	455	9,3%
Summe	3.245	196	100%	797	5,7%

1) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten CBRE zum 30. April 2016

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

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

WERTTREIBER UND ERFOLGSFAKTOREN

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

ERZIELUNG VON MEHRWERT DURCH INVESTITIONEN

Bei einzelnen Objekten ist es aufgrund der vorhandenen Bebauungsbestimmungen möglich, noch vor dem geplanten Verkauf Dachgeschosse auszubauen, womit zusätzliche Flächen ohne Grundstückskosten realisiert werden können. In der Regel wird ein Dachgeschossausbau in Kombination mit einer umfassenden Sanierung bzw. Modernisierung der Bestandsimmobilien durchgeführt. Im Geschäftsjahr 2015/16 befindet sich in Wien am Samhaberplatz im 14. Bezirk ein Projekt mit Dachgeschossausbau für 36 Einheiten mit rund 2.764 m² Wohnfläche sowie einer kombinierten Sanierung des Bestandsgebäudes im Bau. Der Verkauf der neu geschaffenen Eigentumswohnungen im Dachgeschoss ist nahezu abgeschlossen, und der Verkauf der Bestandswohnungen im Einzelwohnungsverkauf ist nach Fertigstellung der Sanierung vorgesehen. Derartige Investitionen werden jedoch nur unter der Prämisse getätigt, dass ein deutlicher Mehrertrag im Zuge des nachgelagerten Verkaufs zu generieren ist. Das Geschäftsmodell der BUWOG Group beinhaltet zusätzlich die regelmäßige Errichtung von geförderten Mietobjekten für den eigenen Bestand in Österreich, die nach zehn Jahren, nach erfolgter Parifizierung, in den Einzelwohnungsverkauf gehen und damit einen nachhaltigen attraktiven Ertrag und Beitrag zum Recurring FFO aus Property Sales in der Zukunft darstellen.

AKTIVE VERMARKTUNG

Der Verkauf der den Clustern Einzelwohnungsverkäufe und Blockverkäufe zugeordneten Bestandseinheiten erfolgt über ein in den letzten beiden Jahren aufgebautes unternehmenseigenes Verkaufsteam wie auch über ausgewählte externe Makler. Außer in Wien sind aufgrund der Portfoliostruktur auch in Kärnten und der Steiermark eigene Mitarbeiter im Verkauf tätig.

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

STRATEGIE UND AUSBLICK

Die BUWOG Group wird ihre Strategie des aktiven Verkaufs von definierten Bestandseinheiten auch in den Folgejahren fortsetzen. Im Rahmen dieser Strategie erfolgt eine renditeorientierte Verlagerung mit Akquisitionsschwerpunkt Deutschland und Optimierung des Bestandsportfolios durch regionale Fokussierung auf ausgewählte soziodemografisch attraktive Kernregionen. In Summe wurden per 30. April 2016 insgesamt 12.658 Bestandseinheiten, von denen bereits 8.591 parifiziert sind, dem Cluster Einzelwohnungsverkäufe sowie 3.157 Bestandseinheiten dem Cluster Blockverkäufe zugeordnet. Der Schwerpunkt der beiden Cluster in Österreich liegt vor allem in Wien (6.530 Bestandseinheiten) und Kärnten (4.018 Bestandseinheiten).

Die Fair Values der Cluster Einzelwohnungs- und Blockverkauf betragen insgesamt rund EUR 1,7 Mrd. bzw. EUR 1.347 pro m²; gemeinsam weisen sie eine Gross Rental Yield von 3,7% auf. Die Ermittlung der Fair Values erfolgt zweimal pro Jahr durch CBRE als unabhängigen Bewerter. Hierbei werden neben den diskontierten Mieterlösen für eine bestimmte Laufzeit auch die Verkaufspreispotenziale der Einzelwohnungen und der geplante Abverkauf im Ausmaß der erwarteten Fluktuation ebenso wie der gesetzlichen Reglementierungen in den entsprechenden Objekten berücksichtigt.

Aus dem Cluster Einzelwohnungsverkauf sollen in den nächsten Jahren stetig rund 600 Bestandseinheiten jährlich verkauft werden. Aufgrund der aktuellen Marktlage sowie der Nachfragesituation können steigende

BUWOG-Fokus

Property Sales

BUWOG-Strategie

ASSET-FOKUS
WOHNENREGIONALER FOKUS
ÖSTERREICHFUNKTIONALER
FOKUS
KOMPLETTANBIETER

- Hohes mittel- und langfristiges Verkaufspotenzial von rund 12.700 Einheiten im Einzelwohnungsverkauf und rund 3.200 Einheiten im Blockverkauf
- Nachhaltige Verkaufserlöse aus Einzelwohnungsverkäufen vorwiegend an Eigennutzer aus der Fluktuation
-> mit einem hohen Beitrag zum Recurring FFO
- Geplanter Einzelwohnungsverkauf von rund 600 Bestandseinheiten pro Jahr
- Starker Track Record mit hohen Margen im Einzelwohnungsverkauf in Österreich
- Margen der Blockverkäufe in den letzten Jahren signifikant über dem Buchwert

RISIKOMINIMIERUNG
Nachhaltige
EinzelwohnungsverkäufeHOHES UPSIDE-
POTENZIALHohe Margen durch
Verkauf frei werdender
Bestandseinheiten

durchschnittliche Verkaufserlöse pro m² sowie Margen von aktuell mehr als 50% erzielt werden, wenn der Einzelwohnungsverkauf in mit Fördermitteln errichteten privatisierten Wohnhausanlagen erfolgt. Der Fair Value des strategischen Clusters Einzelwohnungsverkauf beträgt zum Stichtag 30. April 2016 rund EUR 1,5 Mrd. Auf Basis der bisher erzielten Verkaufsmargen auf den Fair Value ist weiterhin davon auszugehen, dass im Immobilienportfolio der BUWOG Group ein maßgeblicher Margeneffekt durch den Einzelwohnungsverkauf und damit ein wesentlicher Beitrag zum Recurring FFO enthalten ist.

Unter weiterhin günstigen Marktkonditionen ist zusätzlich geplant, rund 400 Bestandseinheiten jährlich aus dem Cluster Blockverkäufe zu veräußern. Diese Transaktionen dienen vorwiegend der zeitnahen Veräußerung von Objekten außerhalb der definierten strategischen Kernregionen in den Bundes- bzw. Landeshauptstädten in Österreich und Deutschland. Sie sollen zur weiteren Portfoliooptimierung und -verdichtung beitragen.

„DIE EINZELWOHNUNGSVERKÄUFE SIND EIN ATTRAKTIVER MARGEN-KICKER UND EIN WICHTIGER NACHHALTIGER FAKTOR FÜR EINEN STETIGEN ANSTIEG DES RECURRING FFO.“

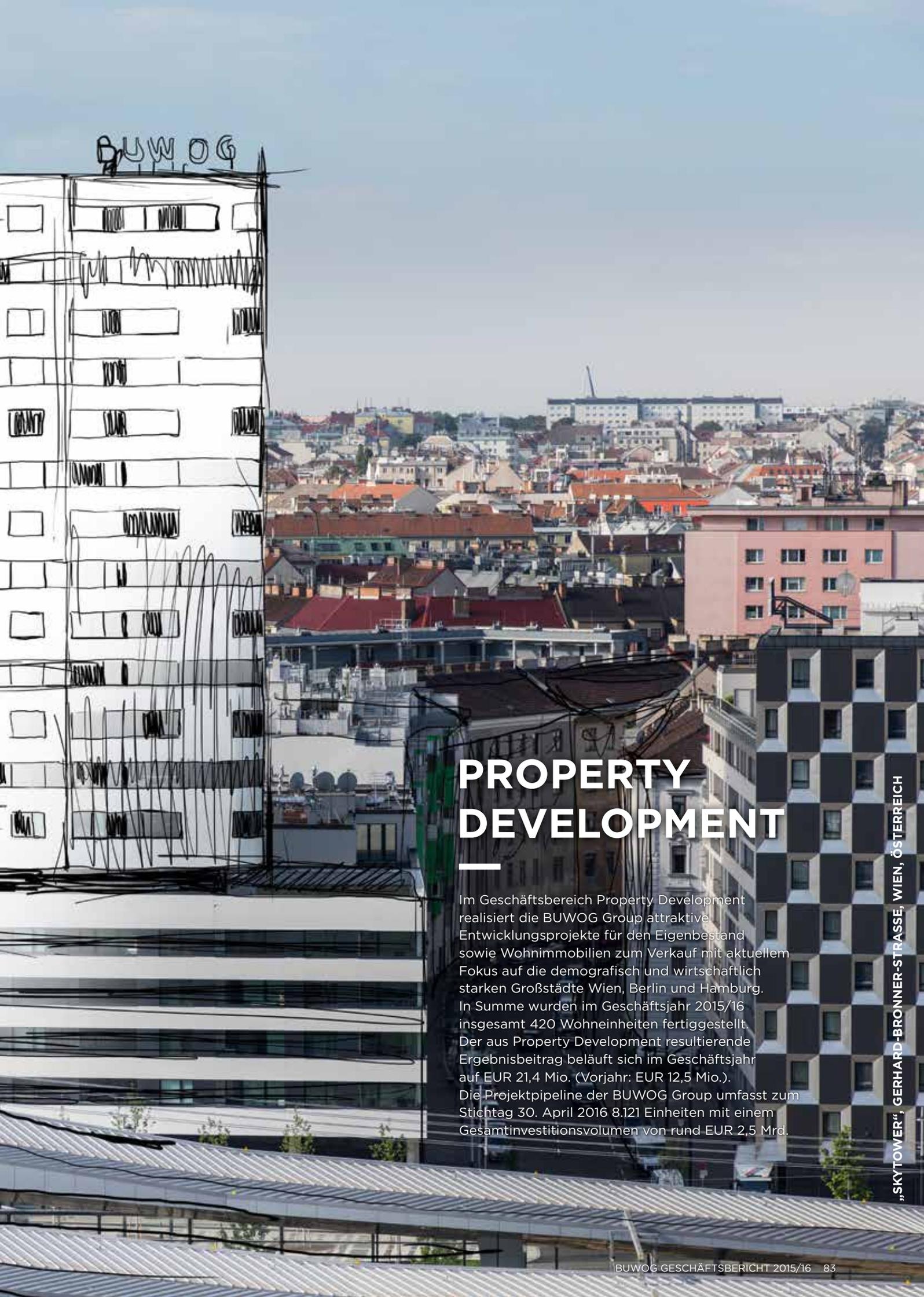
DI Herwig Teufelsdorfer, COO

„Der Einzelwohnungsverkauf ist unverändert eine wichtige Säule des Geschäftsmodells der BUWOG Group und für die Erzielung eines nachhaltig hohen Recurring FFO von großer Bedeutung. Im Blockverkauf wurde die regionale Fokussierung und Portfoliooptimierung in Österreich auch im Berichtsjahr fortgesetzt. Die zu Beginn des Geschäftsjahres neu geschaffene Abteilung Einzelwohnungsverkauf Österreich führt zu einer höheren Effizienz und klareren Verantwortung in der Organisation. Der Bestand in Österreich wird auch weiterhin nach privatisierungsfähigen Objekten analysiert, um auch in Zukunft Finanzmittel durch margenstarke Unit Sales für die BUWOG Group zu generieren, die dann wiederum in attraktive Neubauprojekte für den Eigentumsvertrieb als auch für das eigene Bestandsportfolio sowie attraktive Portfolio-Zukäufe reinvestiert und für die Dividende verwendet werden.“





BUWOG



PROPERTY DEVELOPMENT

Im Geschäftsbereich Property Development realisiert die BUWOG Group attraktive Entwicklungsprojekte für den Eigenbestand sowie Wohnimmobilien zum Verkauf mit aktuellem Fokus auf die demografisch und wirtschaftlich starken Großstädte Wien, Berlin und Hamburg. In Summe wurden im Geschäftsjahr 2015/16 insgesamt 420 Wohneinheiten fertiggestellt. Der aus Property Development resultierende Ergebnisbeitrag beläuft sich im Geschäftsjahr auf EUR 21,4 Mio. (Vorjahr: EUR 12,5 Mio.). Die Projektpipeline der BUWOG Group umfasst zum Stichtag 30. April 2016 8.121 Einheiten mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 2,5 Mrd.

„SKYTOWER“, GERHARD-BRONNER-STRASSE, WIEN, ÖSTERREICH



„Uferkrone“, Berlin-Köpenick



Property



„Skytower“, 1100 Wien



„52 Grad Nord“ - Teilprojekt
„Seefeld 1“, Berlin-Grünau



„Westendpark“,
Berlin-Charlottenburg

„52 Grad Nord“ – Gesamtprojekt,
Berlin-Grünau



„7Central“, 1070 Wien

Development

<i>Mehrwert durch Projektentwicklung</i>	86
<i>Property Development – von der Idee bis zur Wohnung</i>	90
<i>Entwicklungsprojekte Wien</i>	93
<i>Entwicklungsprojekte Berlin</i>	95
<i>Grundstückserkäufe</i>	97
<i>Strategie und Ausblick</i>	99



„Quartier am
Pankepark“,
Berlin-Mitte



„52 Grad Nord“ –
Teilprojekt „Ankerviertel“,
Berlin-Grünau

MEHRWERT DURCH PROJEKTENTWICKLUNG

Die BUWOG Group zählt in Österreich mit über 35.000 Wohnungen, die im Laufe der 65-jährigen Unternehmensgeschichte errichtet wurden, zu den größten und führenden Projektentwicklungsunternehmen. Im Berliner Baurägermarkt begann die Geschäftstätigkeit im Jahr 2012 durch die Akquisition eines erfahrenen Mitarbeiterteams und mehrerer Projekte in unterschiedlichen Entwicklungsstadien sowie Grundstücken. Das größte Projekt mit rund 100.000 m² ist das Wasser-Grundstück an der Regattastraße (Projekt „52 Grad Nord“) in Berlin-Köpenick. Die BUWOG Group fokussiert die Property-Development-Aktivitäten aufgrund der demografisch und wirtschaftlich starken Rahmenparameter, der langjährigen Erfahrungen sowie der ausgezeichneten Marktkenntnisse aktuell auf die Bundeshauptstädte Wien und Berlin und darüber hinaus seit April 2016 auf Hamburg.



Im April 2016 veröffentlichte bulwiengesa AG das Ranking der Berliner Wohnungsbau-Projektentwickler, in der die BUWOG Group gemessen an der Wohnfläche der zweitgrößte Wohnungsbauentwickler in Berlin ist. Die Pipeline in Berlin beträgt zum Stichtag 3.243 Einheiten. In Wien rangiert die BUWOG Group im Ranking der bulwiengesa-Marktstudie „Neubauprojekte Eigentumswohnungen/Vorsorge Wien 2016“ gemessen nach Anzahl der Projekte sowie Anzahl der Wohnungen wie in den Vorjahren auf dem ersten Platz. Die Entwicklungspipeline in Wien umfasst zum Stichtag 3.599 Einheiten in 31 Projekten.

Im Property Development werden abhängig von der jeweiligen Markt- und Nachfragesituation, die im Vorfeld jeder Projektentwicklung und -realisierung analysiert werden, unterschiedliche Arten von Projektentwicklungen verfolgt. Im frei finanzierten Bereich entstehen im Wesentlichen Entwicklungsprojekte für private und institutionelle Investoren sowie Eigennutzer. Im geförderten Wohnbaubereich in Wien werden die Wohnungen nach Errichtung 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 Bestand zu verbleiben oder im Rahmen des Property Sales margenstark veräußert zu werden (Details im Kapitel *Property Sales* ab Seite 72).

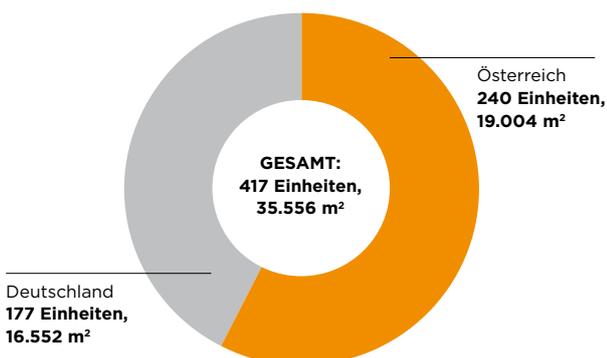
ÜBERBLICK ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2015/16

Der Geschäftsbereich Property Development generierte im Geschäftsjahr 2015/16 ein sehr starkes operatives Ergebnis in Höhe von EUR 21,4 Mio. und konnte somit das Vorjahr deutlich um rund 72% übertreffen. Die BUWOG Group erreicht mit diesem Ergebnisbeitrag aus dem Development ein Alleinstellungsmerkmal im Vergleich zu anderen börsennotierten Immobilienunternehmen, die sich vorwiegend auf die Vermietung und den Verkauf von Wohnungen konzentrieren, in der Regel jedoch nicht das Property Development als nachhaltige Säule im Geschäftsmodell verankert haben. Mit der durchgängigen Wertschöpfungskette ist die BUWOG Group in der Lage, einen deutlichen und nachhaltigen Mehrwert zu generieren.

Im Geschäftsjahr 2015/16 wurden in Wien und Berlin in sechs Projekten insgesamt 420 Einheiten mit 36.225 m² Gesamtnutzfläche fertiggestellt. Hiervon konnten im Geschäftsjahr insgesamt 365 Einheiten (87%) ergebniswirksam verkauft werden (188 in Wien, 177 in Berlin). Weitere 52 Einheiten, welche in Vorjahren fertiggestellt wurden, konnten ebenfalls an Käufer übergeben werden, wodurch die BUWOG Group im Geschäftsjahr 2015/16 insgesamt 417 Einheiten ergebniswirksam verbuchen konnte.

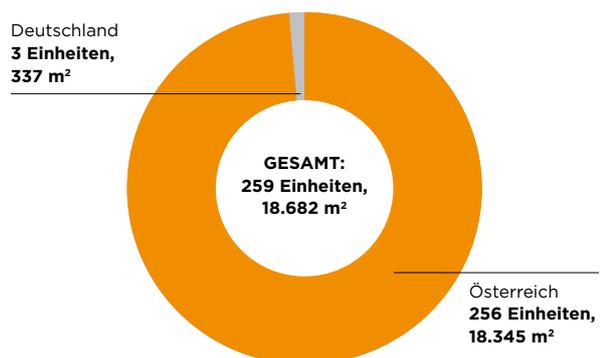
AN KÄUFER ÜBERGEBENE EINHEITEN 2015/16

Anzahl Einheiten sowie in m²



AN KÄUFER ÜBERGEBENE EINHEITEN 2014/15

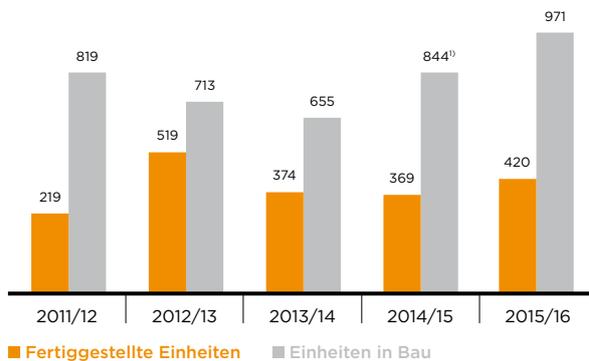
Anzahl Einheiten sowie in m²



In den Immobilienmärkten Wien und Berlin herrscht in Abhängigkeit von Lage und Ausstattung ein merklicher Preisunterschied. Die Grafik der durchschnittlichen Verkaufspreise, welche auf 417 (240 in Wien, 177 in Berlin) im Geschäftsjahr an Käufer übergebene Einheiten basiert, verdeutlicht dies. Während in Deutschland frei finanzierte Eigentumswohnungen ausschließlich an Eigennutzer verkauft wurden, erfolgten in Österreich Verkäufe an Eigennutzer und an Anleger. Dabei ist der Verkaufspreis einer Vorsorgewohnung, die der Anleger erwirbt, ohne Umsatzsteuer. Von den insgesamt 240 an Käufer übergebenen Einheiten in Österreich entfallen 59 auf Anleger und 181 auf Eigennutzer. Im Vorjahr wurden insgesamt 259 Einheiten an Käufer übergeben (256 in Österreich, 3 in Deutschland). In Österreich wurden von den insgesamt 256 Einheiten 101 an Eigennutzer und 155 an Anleger übergeben.

FERTIGGESTELLTE UND IN BAU BEFINDLICHE EINHEITEN

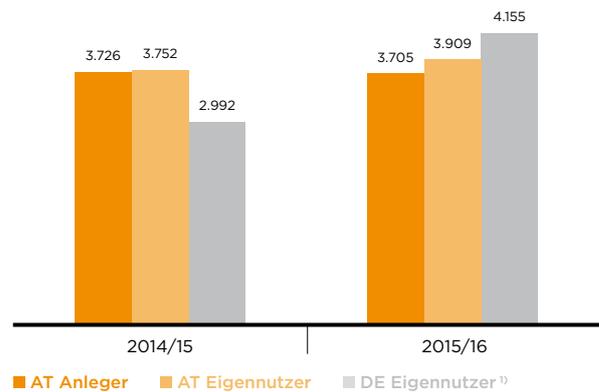
zum 30. April



1) Datenstand zum 30. Juni 2015

DURCHSCHNITTLICHER VERKAUFSPREIS

in EUR pro m²



1) In Deutschland wurden in diesem Zeitraum keine Einheiten an Anleger verkauft.

Zum Stichtag 30. April 2016 sind insgesamt zwölf Projekte mit 971 Einheiten in Bau. Von diesen werden acht Projekte mit 590 Einheiten in Wien sowie vier Projekte mit 381 Einheiten (davon zwei Projekte mit mehreren Bauabschnitten) in Berlin realisiert. Im Vergleich zum Stichtag 30. Juni 2015 konnte die BUWOG Group die Anzahl der in Bau befindlichen Einheiten nochmals um rund 15% steigern.



PRODUKT-DEVELOPMENT-MATRIX

Die Produkt-Development-Matrix unterteilt sich in mehrere Kategorien und klassifiziert die Pipeline der Entwicklungsprojekte der BUWOG Group. Per 30. April 2016 umfasst die Pipeline insgesamt 8.121 Einheiten, wovon die Bereiche Mietwohnungen mit 2.294 Einheiten und frei finanzierte Eigentumswohnungen mit 5.749 Einheiten die höchsten Anteile umfassen. Der Bereich der frei finanzierten Eigentumswohnungen in Wien ist gleichzeitig auch für Vorsorgewohnungen nationaler Kunden (Kapitalanleger) geeignet, wodurch sich für die BUWOG Group ein weiterer lukrativer Vertriebsweg erschließt. Der Verkaufspreis einer Vorsorgewohnung erfolgt ohne Umsatzsteuer (netto), da der Käufer als Unternehmer erwirbt. Das bedeutet, dass die BUWOG Group in Österreich auch die Herstellkosten von Vorsorgewohnungen netto darstellt, da die Umsatzsteuer abgezogen werden darf. Der geförderte Eigentumswohnungsbau wird als strategischer Ansatz nicht mehr weiterverfolgt.

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

PRODUKT-DEVELOPMENT-MATRIX zum 30. April 2016

Wien 3.599 Einheiten	Geförderte und frei finanzierte Mietwohnungen	Frei finanzierte Eigentumswohnungen	Global-Exit
	Bestandsportfolio	Regionale Kunden	Institutionelle Investoren und Stiftungen
	<ul style="list-style-type: none"> ■ Einheiten: 1.260 ■ Nutzfläche: 93.179 m² 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Einheiten: 2.323 ■ Nutzfläche: 173.841 m² 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Einheiten: 16 ■ Nutzfläche: 34.256 m²
	 <p>„Am Otterweg“, 89 geförderte Einheiten von 120 Gesamteinheiten</p>	 <p>Pfarrwiesengasse, 85 Einheiten</p>	 <p>Lindengasse, 30 Einheiten</p>
Berlin 3.243 Einheiten	Bestandsportfolio	Regionale Kunden	Institutionelle Investoren und Stiftungen
	<ul style="list-style-type: none"> ■ Einheiten: 730 ■ Nutzfläche: 58.527 m² 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Einheiten: 2.469 ■ Nutzfläche: 217.301 m² 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Einheiten: 44 ■ Nutzfläche: 3.500 m²
	 <p>„52 Grad Nord“ – Teilprojekt „Ankerviertel“, Berlin-Grünau, 86 Einheiten</p>	 <p>„Westendpark“, 112 Einheiten</p>	 <p>„Geyer-Medienhöfe“, 44 Einheiten</p>
	Bestandsportfolio	Regionale Kunden	Institutionelle Investoren und Stiftungen
<ul style="list-style-type: none"> ■ Einheiten: 304 ■ Nutzfläche: 18.225 m² 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Einheiten: 957 ■ Nutzfläche: 76.545 m² 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Einheiten: 18 ■ Nutzfläche: 5.400 m² 	
Summe 8.121 Einheiten	<p>In diesen 8.121 Einheiten ist das Projekt „MGC-Plaza“ in Wien mit 378 Einheiten nicht inkludiert, da das Signing nach dem Bilanzstichtag per 30. April 2016 erfolgte. Die aktuelle Development-Pipeline beträgt somit rund 8.500 Einheiten.</p>		

AUSWEITUNG DER DEVELOPMENT-AKTIVITÄTEN AUF HAMBURG

In Wien und Berlin setzt die BUWOG Group ihre „Unique Selling Proposition (USP)“ bestehend aus Bauträgergeschäft und Asset Management in ausgewählten demografisch starken Metropolen, wie Studien u.a. der bulwiengesa AG zeigen, sehr erfolgreich um. Mit der Etablierung von Hamburg als neuem Development-Standort wird diese Strategie nun folgerichtig erweitert. Kombiniert mit der Strategie des zukünftigen Baus in das eigene Portfolio auch in Deutschland wird die BUWOG Group die Portfolioqualität durch Neubauten weiter steigern können und gleichzeitig von deren Effizienz auch im laufenden Geschäft profitieren.

Mit der zum Ende des Geschäftsjahres 2015/16 erfolgten Ausweitung der Development-Aktivitäten auf Hamburg ist die BUWOG Group in den drei größten deutschsprachigen Städten sowohl im Bauträgergeschäft als auch im Asset Management vertreten.



Die Wahl von Hamburg als neuem Development-Standort erfolgte neben der attraktiven soziodemografischen Perspektive des deutschen Exportmeisters auch aufgrund der hervorragenden Marktkenntnisse und Kontakte in der Hansestadt, die die BUWOG Group durch ihre bisherigen Hamburg-Aktivitäten, vor allem im Asset Management, der Verwaltung und im Vertrieb, gewinnen konnte. Aktuell baut die BUWOG Group zusätzlich zum bisherigen Team vor Ort eine Hamburger Development-Unit auf, um in der Projektentwicklung auch in der Hansestadt weitere Projekte zu akquirieren und umzusetzen.

Im April 2016 hat die BUWOG Group erfolgreich ein Grundstück erworben, auf dem das erste Hamburger Wohnprojekt mit über 1.200 geplanten Einheiten realisiert wird. Das erworbene Areal ist Teil des Entwicklungsgebiets „Schleusengraben“ und liegt sehr zentral im Hamburger Stadtteil Bergedorf. In der gesamten Wachstums- und Zuzugsdynamik Hamburgs wendet sich der Blick der Stadt immer stärker nach Osten, die „Bergedorfer Achse“ mit dynamischen Entwicklungsprojekten und großem Flächenpotenzial profitiert davon enorm. In Bergedorf soll ein urban gemischtes Quartier entstehen. Die BUWOG Group wird als Partner dieses Stadtteils Wohnraum im Eigentum und zur Miete schaffen. Ein zentraler Aspekt der Planung in Bergedorf ist es, ein energieeffizientes und nachhaltiges Vorzeigequartier zu entwickeln. Die prognostizierten Gesamtinvestitionskosten hierfür belaufen sich auf rund EUR 465 Mio. Nach Schaffung des Baurechts erwartet die BUWOG Group rund fünf Jahre Bauzeit bis zur vollständigen Fertigstellung des neuen Stadtquartiers.

AUSBAU DER UNTERNEHMENSSTRATEGIE UM BAU IN DEN EIGENEN BESTAND IN DEUTSCHLAND

Am deutschen und österreichischen Immobilienmarkt sind auch im abgeschlossenen Geschäftsjahr starke Preisanstiege und hohe Wettbewerbsintensität zu verzeichnen. Dies hat u.a. zur Folge, dass renditeorientierte Bestandszukäufe zunehmend schwieriger werden. Gleichzeitig besteht insbesondere in den Ballungsräumen eine anhaltend starke Nachfrage nach Wohnraum, die durch das Angebot nicht kompensiert wird. Vor diesem Hintergrund sowie der über 60-jährigen Erfahrung in der Entwicklung von Wohnimmobilien und der lokalen Marktpräsenz hat die BUWOG Group die Strategie des Baus in das eigene Portfolio auch auf Deutschland erweitert. Dabei erwartet sich die BUWOG Group für diesen Neubaubestand im Durchschnitt kalkulierte Renditen bezogen auf die geplante Jahresnettokaltemiete zu Gesamtinvestitionskosten von rund 4,5%, was einem Multiplikator von 22 entspricht. Damit liegt die Rendite höher als die aktuell am Berliner Immobilienmarkt üblichen Ankaufsrenditen für gebrauchte Bestandsimmobilien. Zusätzlich können durch diese Strategieerweiterung das Due-Diligence-Risiko im Vergleich zum Ankauf von Bestandsportfolios reduziert, Erwerbsnebenkosten für Makler und Grunderwerbsteuer eingespart sowie die Portfolioqualität durch Neubauten an den Standorten Berlin und Hamburg weiter gesteigert und gleichzeitig die Effizienz im laufenden Asset-Management-Geschäft ausgebaut werden.



„52 Grad Nord“ – Teilprojekt „Ankerviertel“, Berlin-Grünau



Die Development-Pipeline sieht für den Bau in das eigene Bestandsportfolio in Berlin und Hamburg die Errichtung von rund 1.000 Einheiten vor. Als erstes Projekt ist hierfür ein Abschnitt des aktuell in Bau befindlichen Development-Projekts „52 Grad Nord“ in der Regattastraße in Berlin-Grünau, das sogenannte „Ankerviertel“, mit 86 Bestandseinheiten in Umsetzung. Die Fertigstellung und Übergabe an das Asset Management wird für April 2018 erwartet. Des Weiteren wird am neuen Standort Hamburg die Strategie der Errichtung von Mieteinheiten und Überführung in das eigene Bestandsportfolio der BUWOG Group intensiv verfolgt. Als Pionierprojekt ist hier das im April 2016 erworbene Grundstück „Stuhrohrquartier“ in Hamburg-Bergedorf vorgesehen. Darüber hinaus wird der Erwerb weiterer Grundstücke für das Development laufend geprüft, wodurch die Strategie der Errichtung von Mieteinheiten für den Eigenbestand weiter forciert wird.

PROPERTY DEVELOPMENT - VON DER IDEE BIS ZUR WOHNUNG

Der Erfolg der BUWOG Group im Geschäftsbereich Property Development basiert neben der jahrzehntelangen Erfahrung und umfangreichen Expertise der verantwortlichen Mitarbeiter vor allem auf klar definierten Selektionskriterien. Der Erfolg eines rentablen Entwicklungsprojekts entscheidet sich bereits bei der Auswahl geeigneter Grundstücke und hängt in weiterer Folge stark von der zeit- und marktgerechten Projektrealisierung sowie der frühzeitigen Verwertung der Wohneinheiten ab. Darüber hinaus bestimmen die Finanzierungsstruktur sowie insbesondere die Steuerung der Herstellkosten, Baunebenkosten und sonstigen Kosten sowie die Verkaufserlöse die Gesamtergebnisse des Property Developments. Die erlöswirksame Erfassung in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt zu dem Zeitpunkt, in dem die Fertigstellung und die Übergabe an die Käufer vollzogen wurde.

Fertiggestellte Wohneinheiten, die für den Verkauf bestimmt sind, werden in der Bilanz im Umlaufvermögen ausgewiesen. Wird eine Einheit an einen Käufer übergeben, reduziert sich das Umlaufvermögen um den entsprechenden Buchwertabgang dieser Einheit. Zielsetzung ist es, mit Baufertigstellung mindestens 80% der fertiggestellten Einheiten an Käufer zu übergeben.

Projektentwicklungsprozess im Überblick

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

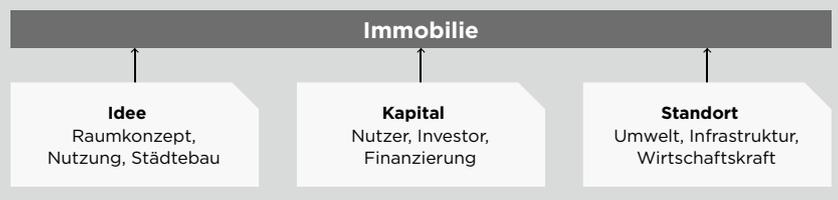
Idealtypische Durchlaufzeit eines Projekts: 12 Monate Vorbereitung inklusive Vertriebsstart und 18 Monate Realisierung

1. Projektidee/Analysephase

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

INTERDEPENDENZEN DER PROJEKTENTWICKLUNG

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



7. Abschluss Übergabe und Gewährleistung

- Im Einzelvertrieb Kundenbetreuung, Übergabe und Gewährleistungsservice durch eigenes Erwerbermanagement
- Übernahme in BUWOG-Bestandspfortfolio (geförderte und frei finanzierte Miete)



„Am Otterweg“, 1220 Wien



„Sky 6“, 1100 Wien



„Skytower“, 1100 Wien

In den Vorräten bilanzierte Restanten, das sind Einheiten, welche fertiggestellt, aber noch nicht verwertet wurden, werden durch das Vertriebsteam der BUWOG Group aktiv und zielgerichtet vertrieben.

Mieteinheiten, die für den eigenen Bestand gebaut und durch das Asset Management professionell verwaltet werden, werden im Anlagevermögen ausgewiesen. In Österreich zeichnet sich die geförderte Miete besonders durch Finanzierungsbeiträge aus, welche vonseiten der Mieter eingehoben werden, was einen effizienten Projektfinanzierungsmix sicherstellt. Entsprechend der Unternehmensstrategie der BUWOG Group werden diese Einheiten nach einer gewissen Haltephase zu einem späteren Zeitpunkt vom Property Sales im Einzelwohnungsverkauf gewinnbringend verwertet.

Erfolgsformel

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



Zielsteuerung



Projektergebnis
Eigenkapitalverzinsung

2. Grundstücksakquisition

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



„Uferkrone“ – Lindenstraße, Berlin

3. Projektkonzeption im Detail

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



„52 Grad Nord“ – Gesamtprojekt, Berlin

6. Projektrealisierung

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

5. Vermarktung

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

4. Bauvorbereitung

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



„Skytower“, 1100 Wien



„Am Otterweg“, 1220 Wien

ERKENNEN UND ABSICHERN VON MARKTCHANCEN

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

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

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

In Berlin sind aufgrund von historisch bedingten Freiflächen bzw. Abbruchprojekten auch in zentralen Lagen und Bezirken neue, großflächige Entwicklungsprojekte häufiger möglich als in Wien. Wie in Wien profitiert auch der Berliner Wohnungsmarkt vom kontinuierlichen Anstieg der Einwohnerzahl von rund 40.000 Personen jährlich und dem Trend zu Single-Haushalten (Details dazu finden sich im *Lagebericht* ab Seite 147). Die Neubauproduktion in Berlin ist zuletzt deutlich gestiegen, auch die kommunalen Wohnungsgesellschaften sind nach jahrelanger Pause wieder in die Errichtung von Neubauten eingestiegen. Das Wohnungsangebot im Neubau (rund 10.000 Wohneinheiten) kann bei Weitem nicht die steigende Nachfrage nach gehobenem Wohnraum erfüllen. Als Folge des attraktiven Wohnungsmarkts sind die Grundstückspreise bereits stark gestiegen und führen in Verbindung mit höheren Anforderungen an die Bauqualität zu insgesamt deutlich steigenden Preisen des Wohnens. Das Berliner kooperative Baulandmodell, das initiiert wurde, um auch im Neubau günstiges Wohnen zu ermöglichen, ist ein Regulierungsinstrument der Politik, das die Zahl neuer Entwicklungsprojekte dämpfen wird. Die BUWOG Group ist im Berliner Markt mit einer großen Entwicklungspipeline sehr gut aufgestellt. Mit ihren attraktiven Entwicklungsprojekten im mittleren Preissegment positioniert sich die BUWOG Group auch in Zukunft aussichtsreich für die hohe und stetig steigende Nachfrage.

ENTWICKLUNGSPROJEKTE WIEN

Die BUWOG Group hat im Geschäftsjahr 2015/16 in fünf Entwicklungsprojekten 243 Wohneinheiten in Wien fertiggestellt. Zum Stichtag 30. April 2016 befanden sich insgesamt acht Entwicklungsprojekte mit 590 Einheiten in Bau. Für weitere zehn Entwicklungsprojekte mit rund 1.387 Einheiten ist der Baubeginn im Geschäftsjahr 2016/17 geplant. Nachstehend finden Sie eine Auswahl von Entwicklungsprojekten.

„SKY 6“ AM HAUPTBAHNHOF, 1100 WIEN (FERTIGGESTELLT IM GJ 2015/16)



Gombrichgasse, 1100 Wien

- 44 frei finanzierte Eigentums- und Vorsorgewohnungen
- Gesamtnutzfläche: 2.715 m²
- Wohnungsgrößen von 49 m² bis 153 m²
- Verkaufspreise von EUR 3.200 pro m² bis EUR 4.100 pro m²
- Baubeginn im Dezember 2014
- Fertigstellung im April 2016

Die BUWOG Group konnte im Frühjahr 2016 das zweite Wohnbauprojekt nach dem im letzten Geschäftsjahr fertiggestellten Projekt Gombrichgasse 3 im Stadtentwicklungsgebiet rund um den neuen Wiener Hauptbahnhof fertigstellen. Es wurden 44 Wohnungen unterschiedlicher Größe und 45 Kfz-Stellplätze errichtet. Die Anlage besticht durch ihre Lage im pulsierenden neuen Stadtquartier und die Nähe zur Wiener Innenstadt.

„SKYTOWER“ AM HAUPTBAHNHOF, 1100 WIEN (FERTIGGESTELLT IM GJ 2015/16)

- 129 frei finanzierte Eigentums- und Vorsorgewohnungen und 2 Gewerbeeinheiten
- Hochhaus-Tower mit 18 Stockwerken
- Gesamtnutzfläche: 10.883 m²
- Wohnungsgrößen von 51 m² bis 176 m²
- Verkaufspreise von EUR 3.400 pro m² bis EUR 4.800 pro m²
- Baubeginn im Dezember 2014
- Fertigstellung im April 2016

Das neue Quartier um den neuen Hauptbahnhof vereint die Vorteile einer zentralen Lage, einer vielseitigen Einkaufsinfrastruktur und einer guten Verkehrsanbindung mit den Vorzügen einer parkähnlichen Anlage. Es wurden 129 Wohnungen und 210 Tiefgaragenstellplätze errichtet.



Gerhard-Bronner-Straße, 1100 Wien

„ALANOVA“ IN 2320 SCHWECHAT (FERTIGGESTELLT IM GJ 2015/16)



Wiener Straße, 2320 Schwechat

- 43 frei finanzierte Eigentumswohnungen und 1 Gewerbeeinheit
- Gesamtnutzfläche: 3.542 m²
- Wohnungsgrößen von 52 m² bis 123 m²
- Verkaufspreise von EUR 2.700 pro m² bis EUR 3.500 pro m²
- Baubeginn im Oktober 2013
- Fertigstellung im Juli 2015

Die BUWOG Group konnte im Juli 2015 ein hochwertiges Wohnbauprojekt nur wenige Meter von der Wiener Stadtgrenze entfernt fertigstellen. Es wurden 44 Einheiten und 67 Kfz-Stellplätze errichtet.

„AM OTTERWEG“, 1220 WIEN (IN BAU BZW. TEILFERTIGGESTELLT IM GJ 2015/16)

- 120 Gesamteinheiten, davon 89 Einheiten geförderte Miete und 31 frei finanzierte Eigentumswohnungen
- Von diesen Eigentumswohnungen wurden 24 Einheiten mit April 2016 fertiggestellt
- Gesamtnutzfläche: 10.212 m²
- Wohnungsgrößen von 48 m² bis 128 m²
- Verkaufspreise von EUR 3.000 pro m² bis EUR 3.700 pro m²
- Baubeginn im März 2015
- Fertigstellung im August 2016 für das Gesamtprojekt geplant

Die BUWOG Group errichtet auf drei Bauplätzen eine in die naturbelassene Umgebung eingebettete Bebauung mit Reihen- und Punkthäusern an der Uferzone am Schilloch. Das Projekt beinhaltet 120 Einheiten und 108 Kfz-Stellplätze.



„Am Otterweg“, 1220 Wien

PFARRWIESENGASSE, 1190 WIEN (IN BAU)



Pfarrwiesengasse 23, 1190 Wien

- 85 frei finanzierte Eigentumswohnungen
- Hochwertige Eigentumseinheiten
- Gesamtnutzfläche: 10.127 m²
- Wohnungsgrößen von 62 m² bis 231 m²
- Verkaufspreise von EUR 4.800 pro m² bis EUR 11.000 pro m²
- Baubeginn im August 2015
- Fertigstellung für April 2017 geplant

Das exklusive Projekt bietet neben hochwertigen Wohnungen, Penthäusern und Stadtvillen Extras wie Concierge-Service, Weinkeller, Pool und eine eigene Spa & Wellness Area. Es werden 85 Einheiten und 139 Kfz-Stellplätze errichtet.

„SOUTHGATE“, 1120 WIEN (IN BAU)

- 242 Gesamteinheiten, davon 78 Einheiten geförderte Miete und 164 frei finanzierte Eigentumswohnungen
- 2 Bauplätze mit insgesamt 6 Baukörpern
- Gesamtnutzfläche: 19.956 m²
- Wohnungsgrößen von 44 m² bis 130 m²
- Verkaufspreise von EUR 2.800 pro m² bis EUR 4.400 pro m²
- Baubeginn im Juni 2015
- Fertigstellung im September 2017 für das Gesamtprojekt geplant

Die BUWOG Group errichtet auf zwei Bauplätzen im Rahmen der Wohnbauinitiative 78 geförderte Mietwohnungen sowie 164 frei finanzierte Eigentumswohnungen, welche sich ebenfalls als Vorsorgewohnungen eignen. Es werden 242 Wohnungen und 209 Kfz-Stellplätze errichtet.



Sagedergasse, 1120 Wien

ENTWICKLUNGSPROJEKTE BERLIN

In Berlin entwickelt und realisiert die BUWOG Group aktuell mehrere Wohnungsprojekte in klassisch gefragten Lagen sowie aufstrebenden Bezirken mit Entwicklungs- und Wertsteigerungspotenzial. Zum Stichtag 30. April 2016 befanden sich insgesamt vier Entwicklungsprojekte mit 381 Einheiten in Bau. Für weitere fünf Entwicklungsprojekte mit 1.101 Einheiten ist der Baubeginn im Geschäftsjahr 2016/17 geplant. Nachstehend finden Sie eine Auswahl wichtiger Projekte in unterschiedlichen Entwicklungsphasen.

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

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



Scharnhorststraße, 10115 Berlin-Mitte

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

„GERVIN & WILMERS“ (IN BAU & TEILFERTIGGESTELLT IM GJ 2015/16)



Gervinusstraße,
10629 Berlin-Charlottenburg

- 77 Eigentumswohnungen und 45 Kfz-Stellplätze
- 3 Gewerbeeigentumseinheiten im Erdgeschoss
- Von diesen Eigentumswohnungen wurden 71 Einheiten mit April 2016 fertiggestellt
- Gesamtnutzfläche: 7.616 m²
- Wohnungsgrößen von 40 m² bis 222 m²
- Verkaufspreise von EUR 3.180 pro m² bis EUR 6.550 pro m²
- Baubeginn im März 2014 erfolgt
- Geplante Fertigstellung im August 2016

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

„WESTENDPARK“ (IN BAU & TEILFERTIGGESTELLT IM GJ 2015/16)

- 112 Eigentumswohnungen und 144 Kfz-Stellplätze
- 11 klassisch elegante Stadtvillen
- Von diesen Eigentumswohnungen wurden 52 Einheiten mit April 2016 fertiggestellt
- Gesamtnutzfläche: 12.613 m²
- Wohnungsgrößen von 73 m² bis 141 m²
- Verkaufspreise von EUR 3.420 pro m² bis EUR 5.060 pro m²
- Baubeginn im März 2014 erfolgt
- Geplante Fertigstellung im letzten Bauabschnitt im Dezember 2017

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



Tharauer Allee,
14055 Berlin-Charlottenburg

„UFERKRONE“, LINDENSTRASSE (IN BAU)



Lindenstraße, 12555 Berlin-Köpenick

- Hochwertige Stadtvillen in Wasserlage an der Spree
- 198 Eigentumswohnungen und 170 Tiefgaragenstellplätze
- Gesamtnutzfläche: 20.051 m²
- Wohnungsgrößen von 51 m² bis 193 m²
- Verkaufspreise von EUR 2.260 pro m² bis EUR 5.030 pro m²
- Baubeginn im September 2014 erfolgt
- Geplante Fertigstellung letzter Bauabschnitt im Jahr 2021

Auf diesem Wassergrundstück im Berliner Ostbezirk Köpenick entstehen 198 Einheiten in 12 Baukörpern mit teilweise direkter Wasserlage an der Spree. Die charmante Altstadt von Köpenick ist in unmittel-

barer Nähe gelegen. Das Projekt zeichnet sich durch eine anspruchsvolle, je Haus individuelle Gestaltung und Planung der Außenanlagen aus.

„52 GRAD NORD“ – GESAMTPROJEKT (IN PLANUNG BZW. TEILWEISE IN BAU)

- 924 Wohneinheiten und 743 Stellplätze
- Davon gehen 402 Wohneinheiten in den eigenen BUWOG-Bestand
- Baubeginn in Teilbauabschnitten August 2015
- Derzeit „Seefeld I“ und „Seefeld II Torhaus“ sowie „Ankerviertel“ im Bau
- Geplante Fertigstellung Gesamtprojekt im Jahr 2024

Das rund 100.000 m² große Wassergrundstück befindet sich im entwicklungsstarken Berliner Südosten im Bezirk Treptow-Köpenick und damit unweit des künftigen Hauptstadtflughafens BER. In direkter Wasserlage am Langen See der Dahme entsteht hier in den Jahren 2015 bis 2024 in mehreren Bauabschnitten ein neues Wohnquartier inklusive Kindertagesstätte und kleinen Gewerbeeinheiten. Der erste Bauabschnitt „Seefeld I“ umfasst 114 Einheiten entlang der zentralen privaten Wasserfläche im Mittelpunkt des Quartiers.



Regattastraße, 12527 Berlin-Grünau



Regattastraße, 12527 Berlin-Grünau

„52 GRAD NORD“ – TEILPROJEKT „SEEFELD I“ (IN BAU)

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

Mit dem „Seefeld I“ wird der erste Bauabschnitt im Gesamtprojekt „52 Grad Nord – Wohnen am Wasser in Berlin-Grünau“ umgesetzt. Das „Seefeld I“ überzeugt durch vielfältige, zielgruppenorientierte Produkte, eine differenzierte Architektur und eine hohe Aufenthaltsqualität in den Freianlagen. Als Alleinstellungsmerkmal bietet jede Wohnung einen Blick aufs Wasser.

GRUNDSTÜCKSANKÄUFE

ANKAUFSKRITERIEN FÜR GRUNDSTÜCKE

Die BUWOG Group realisiert seit über sechzig Jahren mehrgeschossigen Wohnungsbau für unterschiedlichste Zielgruppen, an attraktiven Standorten wie Wien, Berlin und Hamburg. Dabei steht die Entwicklung auf großflächigen Grundstücken mit mehrgeschossigen Objekten im Vordergrund. Diese bieten neben Kosten- und Vertriebsvorteilen auch die Chance, das Wohnumfeld mit individuellen Quartiersqualitäten inklusive innovativer energetischer Konzepte zu entwerfen. Somit stehen kleinteilige Luxusprojekte nicht im Fokus der BUWOG Group. In Deutschland steht bei den Projektentwicklungen der BUWOG Group insbesondere der Bezug zum Wasser im Vordergrund. So sind beispielsweise die Projekte „52 Grad Nord“ am Langen See der Dahme, die „Europa-City“ direkt am Schifffahrtskanal, die „Uferkrone“ ebenso wie die „Fließstraße, Berlin-Köpenick“ direkt an der Spree und das im April erworbene Grundstück in Hamburg am Schleusengraben gelegen. Im Zuge der Strategie zur Errichtung von Mietwohnungen für den eigenen Bestand fokussiert sich das Property Development auf den Ankauf von Grundstücken mit der Option, leistbare Mietwohnungen in mittelfristig für Zuzug attraktiven Wohngegenden zu realisieren.

Als Entscheidungsgrundlage für Grundstücksankäufe gelten für die BUWOG Group Mindestkriterien. Für Grundstücke mit dem Ziel des späteren Verkaufs wird eine GIK-Spanne von mindestens 10% beziehungsweise eine Eigenkapitalverzinsung auf das eingesetzte Eigenkapital von zumindest 15% angestrebt. Dabei wird ein Eigenkapital-Zinssatz von durchschnittlich 8% auf den kalkulierten Eigenkapitalanteil berücksichtigt, welcher zugleich einen Risikopuffer bildet. Für Grundstücke, die mit dem Ziel der Vermietung in den eigenen Bestand errichtet werden sollen, wird eine Mietrendite von rund 4,5% angestrebt. Der Ankauf von Grundstücken erfolgt mit und ohne Widmung.

GRUNDSTÜCKSANKÄUFE IM GESCHÄFTSJAHR 2015/16

Die BUWOG Group hat im Geschäftsjahr 2015/16 im Rahmen der Intensivierung des Geschäftsbereichs Property Development acht Grundstücksankäufe – davon fünf in Berlin, eines in Hamburg und zwei in Wien – durchgeführt. Es ist geplant, auf diesen Flächen über 3.600 Miet- und Eigentumswohnungen mit einem kalkulierten Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 1,2 Mrd. zu errichten. Für fünf dieser Grundstücke erfolgte der Nutzen-Lasten-Wechsel im Geschäftsjahr. Weiters erfolgte für zwei Grundstücke, die in den vorangegangenen Geschäftsjahren angekauft wurden, der Nutzen-Lasten-Wechsel. Im Juli 2016, somit nach dem Bilanzstichtag für das Geschäftsjahr 2015/16, wurde ein weiterer Ankauf eines Grundstücks in Wien – für den geplanten Bau von rund 380 Miet- und Eigentumswohnungen – unterzeichnet.

Mit dem im April 2016 unterzeichneten Vertrag über den Ankauf des „Stuhrohrquartiers“ in Hamburg mit einem ca. 47.000 m² großen Grundstück, auf dem die Errichtung von rund 1.200 Einheiten geplant ist, konnte der Markteintritt in Hamburg erfolgreich umgesetzt werden.

Durch die Grundstückszukäufe im Geschäftsjahr 2015/16 hat die BUWOG Group die Development-Pipeline auf ein kalkuliertes Gesamtinvestitionsvolumen von rund 2,5 Mrd. ausgebaut. Dies entspricht einem Anstieg von rund 82% und verdeutlicht so die erfolgreiche Intensivierung dieses Geschäftsbereichs.

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

GRUNDSTÜCKSANKÄUFE IN WIEN, BERLIN UND HAMBURG IM GESCHÄFTSJAHR 2015/16

Standorte	Kaufvertragsabschluss	Nutzen-Lasten-Wechsel	Geplante Einheiten	Geplante Gesamtnutzfläche in m ²	Gesamtinvestitionsvolumen in EUR Mio. ¹⁾	Fair Value per 30. April 2016 in EUR Mio. ²⁾
„Lichtenhain“, Lückstraße, Berlin-Lichtenberg, Deutschland	04/2015	08/2015	209	17.581	66,9	15,6
„Europa-City“, Heidestraße, Berlin-Mitte, Deutschland	07/2015	02/2016	202	14.930	81,7	23,7
„Spreequartier“, Fließstraße, Berlin-Köpenick, Deutschland	10/2015	12/2015	792	64.200	276,2	32,9
„Wohnen am Sechshauserpark“, Pfeiffergasse, 1150 Wien, Österreich	12/2015	12/2015	224	13.700	47,4	11,9
„Harzer Straße“, Harzer Straße, Berlin-Neukölln, Deutschland	12/2015	12/2015	202	20.750	72,4	15,7
„Mariendorfer Weg“, Mariendorfer Weg, Berlin-Neukölln, Deutschland ³⁾	02/2016	05/2016	561	44.160	182,9	-
„Stuhrohrquartier“, Weidenbaumsweg, Hamburg-Bergedorf, Deutschland ³⁾	04/2016	06/2016	1.279	100.170	464,5	-
„Vorgartenstraße“, Vorgartenstraße, 1020 Wien, Österreich ³⁾	04/2016	05/2016	165	12.420	29,3	-
Summe I (zum Stichtag 30. April 2016)			3.634	287.911	1.221,3	99,8
„MGC-Plaza“, Döblerhofstraße, 1030 Wien, Österreich ⁴⁾	07/2016	-	378	28.205	93,2	-
Summe II (inklusive Ankäufe nach Stichtag 30. April 2016)			4.012	316.116	1.314,5	99,8

1) Gesamtinvestitionsvolumen enthält kalkulatorische Eigenkapitalzinsen in Höhe von 8%.

2) Projekte mit Nutzen-Lasten-Wechsel nach 30. April 2016 weisen zum Bilanzstichtag einen Buchwert von null aus.

3) Nutzen-Lasten-Wechsel nach 30. April 2016 erfolgt

4) Kaufvertragsabschluss nach 30. April 2016 erfolgt. Der Nutzen-Lasten-Wechsel wird Ende 2016 erwartet.

Das in Q1 2015/16 erworbene Grundstück „Schulzestraße“ in Berlin-Pankow wurde per Ende April 2016 mit einer Marge auf den Buchwert von rund 33% weiter veräußert.

Darüber hinaus wurde für zwei weitere Grundstücke im Geschäftsjahr 2015/16 der Nutzen-Lasten-Wechsel vollzogen. Für diese Grundstücke wurde der Kaufvertrag in den vorliegenden Geschäftsjahren unterfertigt.

Standorte	Kaufvertragsabschluss	Nutzen-Lasten-Wechsel	Geplante Einheiten	Geplante Gesamtnutzfläche in m ²	Gesamtinvestitionsvolumen in EUR Mio. ¹⁾	Fair Value per 30. April 2016 in EUR Mio. ²⁾
„Windmühlgasse“, Windmühlgasse, 1060 Wien, Österreich	07/2013	04/2016	77	5.000	33,9	15,1
„Seestadt Aspern“, Janis-Joplin-Promenade, 1220 Wien, Österreich	11/2013	09/2015	239	19.823	58,1	6,6
Summe			316	24.823	92,0	21,7

1) Gesamtinvestitionsvolumen enthält kalkulatorische Eigenkapitalzinsen im Durchschnitt in Höhe von 8% auf den kalkulatorischen Eigenkapitalanteil.

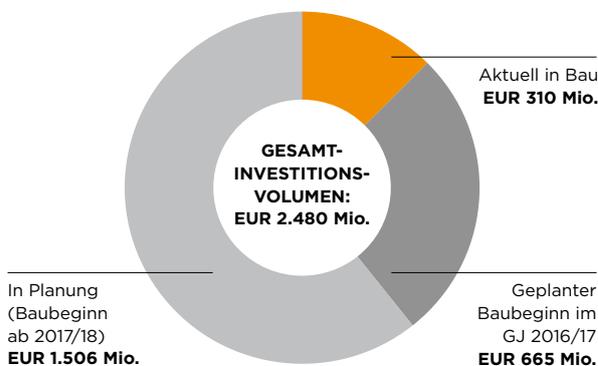
STRATEGIE UND AUSBLICK

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

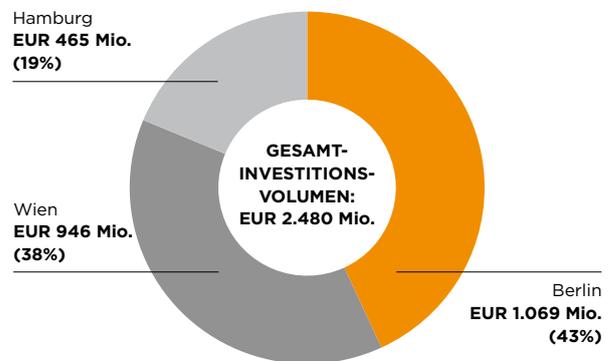
Zum 30. April 2016 befinden sich insgesamt 49 Entwicklungsprojekte mit 8.121 geplanten Einheiten in der Development-Pipeline. Die BUWOG erwartet, dass diese im Laufe der nächsten fünf Jahre realisiert werden. Das dafür kalkulierte Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich in Summe auf rund EUR 2,5 Mrd. und verteilt sich zu 38% auf Österreich und zu 62% auf Deutschland. Im Vergleich zum 30. Juni 2015 ist das Gesamtinvestitionsvolumen um 82% gestiegen und spiegelt damit die Intensivierung dieses Geschäftsbereichs wider.

Zum Stichtag befinden sich insgesamt zwölf Projekte mit rund 970 Einheiten (30. Juni 2015: 844 Einheiten) in Bau. Das kalkulierte Gesamtinvestitionsvolumen für diese Projekte beläuft sich auf rund EUR 310 Mio. Im Geschäftsjahr 2016/17 ist für weitere 15 Vorhaben mit rund 2.500 Einheiten mit einem kalkulierten Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 665 Mio. der Baustart geplant. Baustarts in der Realisierung von Entwicklungsprojekten sind grundsätzlich abhängig von der Erteilung von Baurecht durch öffentliche Behörden. Es kann daher zu Abweichungen der geplanten Realisierungen kommen.

ENTWICKLUNGSPROJEKTE
nach Umsetzungsphasen zum 30. April 2016

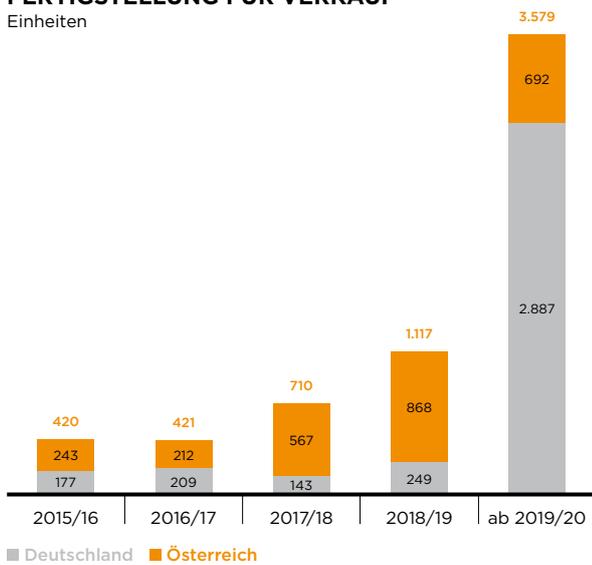


ENTWICKLUNGSPROJEKTE
nach Standorten zum 30. April 2016



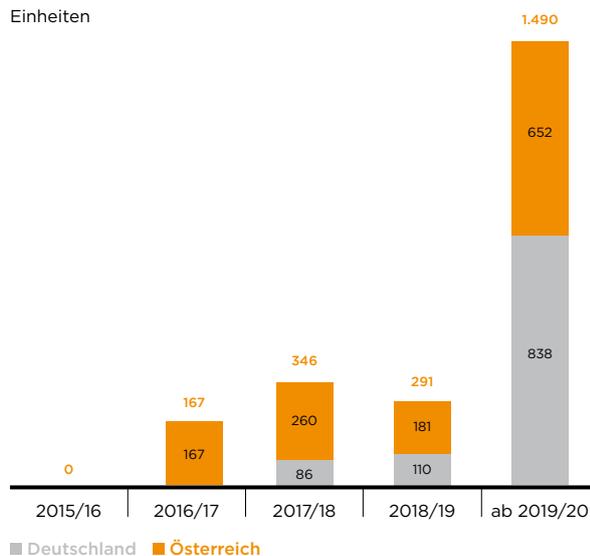
FERTIGSTELLUNG FÜR VERKAUF

Einheiten



FERTIGSTELLUNG FÜR BESTAND

Einheiten



Zum Stichtag 30. April 2016 enthält die Entwicklungspipeline der BUWOG Group insgesamt 49 Neubauprojekte. Diese Projekte werden entweder als reine Mietobjekte für das eigene Bestandsportfolio, reine Eigentumsobjekte für den Verkauf oder als Mischobjekte (Miete und Eigentum) geplant und errichtet.

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

Im kommenden Geschäftsjahr 2016/17 ist in Österreich die Fertigstellung von 379 Einheiten geplant, wovon 167 Einheiten für die Vermietung im eigenen Bestand und 212 Einheiten für den Verkauf an Eigennutzer bzw. Anleger vorgesehen sind. Für Deutschland plant die BUWOG Group im Geschäftsjahr 2016/17 die Fertigstellung von 209 Einheiten, die für den Verkauf bestimmt sind.

AUSBLICK WIEN

Wien gehört weiterhin zu den am schnellsten wachsenden Städten der Europäischen Union und ist die zweitgrößte Stadt im deutschsprachigen Raum. Das überdurchschnittliche Bevölkerungswachstum (Zuzug von jährlich ca. 43.000 Personen) lässt die Nachfrage nach Wohnraum im Großraum Wien weiter steigen, nur wenige Wohnungen stehen leer. Überdurchschnittliche Nachfrage gibt es vor allem in Stadtentwicklungsgebieten wie rund um den Haupt- und Nordbahnhof, in Floridsdorf im Zusammenhang mit dem Ausbau der U-Bahn oder in der Donaustadt. Die Schere zwischen Angebot und Nachfrage am Wiener Wohnungsmarkt ist so groß wie seit Jahrzehnten nicht mehr. Bei einer geschätzten Bauleistung von 10.000 Wohnungen pro Jahr in Wien und einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von zwei Personen entsteht beim aktuellen Bevölkerungswachstum eine Angebotslücke von mindestens 11.000 Wohnungen in der Bundeshauptstadt. Dazu kommt, dass die Haushaltsgrößen weiter abnehmen und ein stärkerer Anstieg der Einpersonenhaushalte im Vergleich zum Anstieg der Mehrpersonenhaushalte prognostiziert wird. Im Jahr 2023 sollen in Wien über zwei Millionen Menschen leben, für das Jahr 2035 werden mehr als eine Million Haushalte prognostiziert.

In Wien konnte sich die BUWOG Group trotz starken Wettbewerbs und eines geringen Angebots von geeigneten Grundstücken für den Wohnbau frühzeitig Entwicklungsprojekte in sehr guten Lagen sowie in den Stadtentwicklungsgebieten sichern. Neben Stadtentwicklungsgebieten wie Hauptbahnhof (Quartier Belvedere), Nordbahnhof und Seestadt Aspern realisiert die BUWOG Group zahlreiche Entwicklungsprojekte vor allem in einwohnerstarken Bezirken außerhalb des Wiener Gürtels und vereinzelt innerhalb des Wiener Gürtels.

Trotz des geringen Angebots am Wiener Immobilienmarkt konnte sich die BUWOG Group im Berichtsjahr mehrere Grundstücke für die Realisierung weiterer Wohnbauprojekte sichern. Im Geschäftsjahr 2016/17 wird die BUWOG Group in Wien im Rahmen von 18 Entwicklungsprojekten die Errichtung von rund 1.977 Einheiten fortsetzen bzw. damit beginnen. Das dafür kalkulierte Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich auf rund EUR 509 Mio. Zum Stichtag 30. April 2016 sind darüber hinaus weitere 1.622 Einheiten in Planung, ihre Realisierung erfolgt ab dem Geschäftsjahr 2016/17.

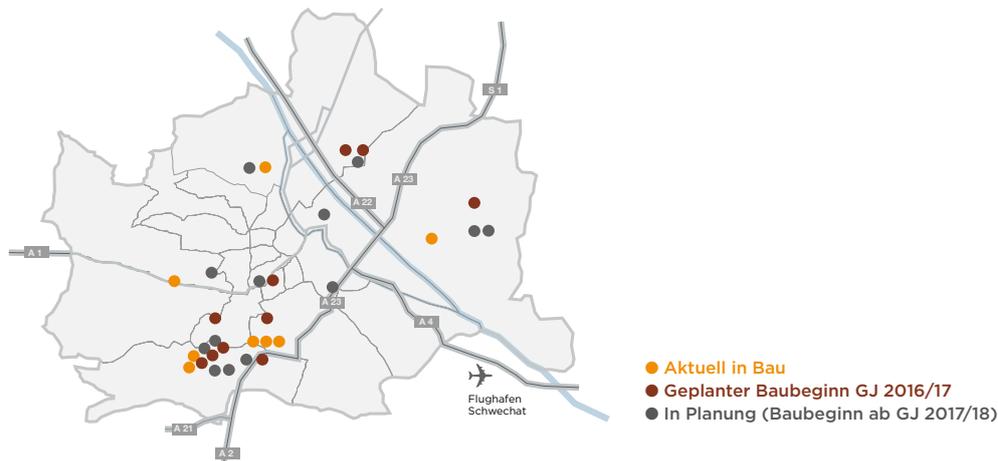
In der aktuellen Projektpipeline werden die Liegenschaften der Kategorie Grundstücksreserven mit null Einheiten geplant, da sich diese außerhalb von Wien befinden und somit nicht im strategischen Fokus der BUWOG Group liegen.

STAND DER ENTWICKLUNGSPROJEKTE IN WIEN

zum 30. April 2016	Anzahl der Projekte	Einheiten	Gesamtnutzfläche in m ²	Gesamtinvestitionsvolumen in EUR Mio.
Aktuell in Bau	8	590	52.418	177,3
Geplanter Baubeginn im GJ 2016/17	10	1.387	106.987	331,3
In Planung (Baubeginn ab GJ 2017/18)	13	1.622	141.871	437,6
Grundstücksreserven ¹⁾	4	-	-	-
Summe²⁾	35	3.599	301.276	946,2

1) Außerhalb von Wien: Mödling, Salzburg, Innsbruck

2) In diesen 3.599 Einheiten ist das Projekt „MGC-Plaza“ in Wien mit 378 Einheiten nicht inkludiert, da das Signing nach dem Bilanzstichtag per 30. April 2016 erfolgte. Die aktuelle Development-Pipeline beträgt somit 3.977 Einheiten.



AUSBLICK BERLIN

In Berlin realisiert die BUWOG Group mehrere Entwicklungsprojekte in den prosperierenden Bezirken im Osten der Stadt sowie in den etablierten westlichen Stadtbezirken. Im Geschäftsjahr 2016/17 wird im Rahmen von neun Entwicklungsprojekten die Errichtung von in Summe 1.480 Einheiten fortgesetzt bzw. damit begonnen. Das dafür kalkulierte Investmentvolumen beläuft sich auf rund EUR 466 Mio. Das Projekt „52 Grad Nord“ in der Regattastraße in Berlin-Köpenick wird in mehreren Abschnitten mit unterschiedlichen Bauanfängen realisiert; mit dem ersten Bauabschnitt wurde im August des Geschäftsjahres 2015/16 begonnen. Zum Stichtag 30. April 2016 sind darüber hinaus weitere 1.761 Einheiten in Planung, ihre Realisierung erfolgt ab dem Geschäftsjahr 2017/18.

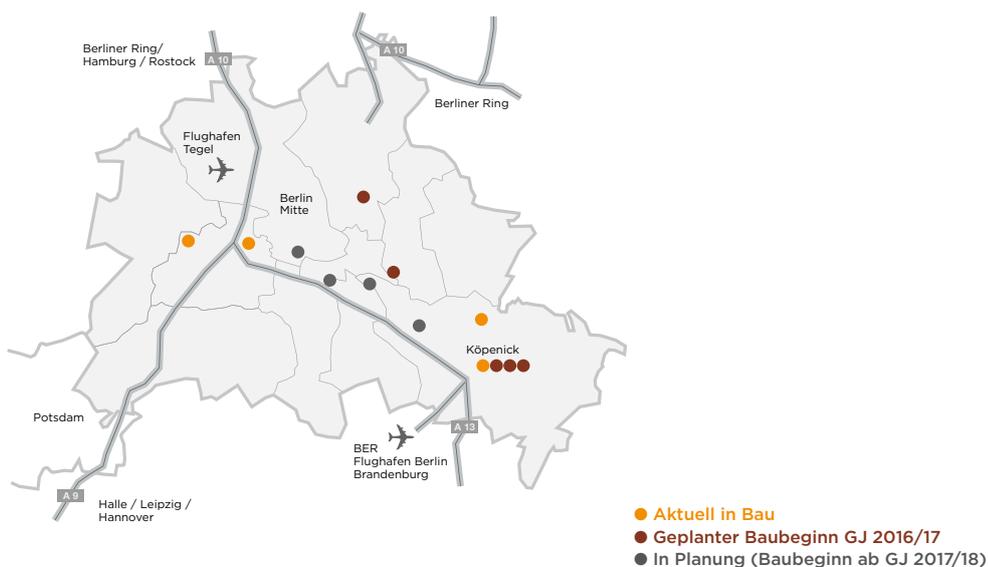
In Berlin konnte sich die BUWOG Group trotz starken Wettbewerbs und eines geringen Angebots von geeigneten Grundstücken für den Wohnbau frühzeitig Entwicklungsprojekte in sehr guten Lagen sowie in den Stadtentwicklungsgebieten sichern.

Die BUWOG Group hat im Berichtszeitraum zwei in einer frühen Phase der Projektentwicklung befindliche Development-Grundstücke in Berlin für einen Kaufpreis von rund EUR 19,8 Mio. veräußert. Ein derartiger Verkauf von Grundstücken erfolgt nur, wenn die Umsetzung eines Nutzungskonzepts außerhalb des Kerngeschäfts der BUWOG Group größere Chancen verspricht. Die BUWOG Group reinvestiert die daraus resultierende Liquidität u.a. in den Ankauf neuer Grundstücke.

STAND DER ENTWICKLUNGSPROJEKTE IN BERLIN

zum 30. April 2016	Anzahl der Projekte	Einheiten	Gesamt-nutzfläche in m ²	Gesamt-investitions-volumen in EUR Mio.
Aktuell in Bau ¹⁾	4	381	37.868	132,3
Geplanter Baubeginn im GJ 2016/17 ²⁾	5	1.101	97.420	333,6
In Planung (Baubeginn ab GJ 2017/18) ²⁾	4	1.761	144.040	603,5
Grundstücksreserven	-	-	-	-
Summe	13	3.243	279.328	1.069,4

1) Die Projekte Westendpark und Uferkronen werden in mehreren Bauabschnitten realisiert. Der überwiegende Anteil mit 197 Einheiten von 291 Einheiten befindet sich aktuell in Bau.
 2) Das Projekt Regattastraße wird in mehreren Bauabschnitten mit unterschiedlichem Baubeginn realisiert. Mit dem ersten Bauabschnitt Seefeld I mit 114 Einheiten wurde im Geschäftsjahr 2015/16 begonnen.



AUSBLICK HAMBURG

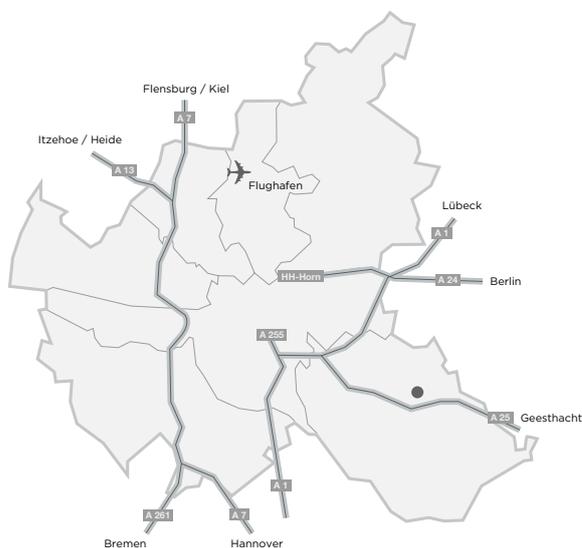
In Hamburg hat die BUWOG Group im Geschäftsjahr 2015/16 den Markteintritt vollzogen und baut seither zusätzlich zum bisherigen Team vor Ort eine neue Hamburger Development-Unit auf. In der Hansestadt sollen weitere Projekte akquiriert und umgesetzt werden.

Der Bevölkerungszuwachs in Deutschland konzentriert sich insbesondere auf die sieben Top-Städte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) und ist seit dem Jahr 2000 um insgesamt rund 800.000 Menschen gestiegen, woraus sich ein zusätzlicher Wohnungsbedarf ergibt. Die Wahl auf Hamburg als neuen Development-Standort fiel neben der attraktiven soziodemografischen Perspektive auch aufgrund der hervorragenden Marktkenntnisse und Kontakte in der Hansestadt, die die BUWOG Group durch ihre bisherigen Aktivitäten gewinnen konnte.

Kurz nach dem Hamburger Markteintritt konnte das erste Entwicklungsprojekt gesichert werden. Dieses Entwicklungsprojekt umfasst in Summe 1.279 Einheiten. Das dafür kalkulierte Investmentvolumen beläuft sich auf rund EUR 465 Mio. Das Projekt „Stuhlohrquartier“ in Hamburg-Bergedorf wird in mehreren Abschnitten mit unterschiedlichen Bauanfängen realisiert. Mit dem ersten Bauabschnitt wird voraussichtlich im Geschäftsjahr 2018/19 begonnen.

STAND DER ENTWICKLUNGSPROJEKTE IN HAMBURG

zum 30. April 2016	Anzahl der Projekte	Einheiten	Gesamtnutzfläche in m ²	Gesamtinvestitionsvolumen in EUR Mio.
Aktuell in Bau	-	-	-	-
Geplanter Baubeginn im GJ 2016/17	-	-	-	-
In Planung (Baubeginn ab GJ 2017/18)	1	1.279	100.170	464,5
Grundstücksreserven	-	-	-	-
Summe	1	1.279	100.170	464,5



● In Planung (Baubeginn ab GJ 2017/18)



„DIE DEVELOPMENT-PIPELINE DER BUWOG GROUP KONNTE IM GESCHÄFTSJAHR 2015/16 WEITER AUSGEBAUT WERDEN.“

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

„Mit attraktiven Developments in Wien, in denen auch Mietwohnungen in den eigenen Bestand gebaut werden, wie etwa „Am Otterweg“ oder im aktuell größten österreichischen Projekt „Southgate“, machen wir unser Bestandsportfolio jünger und sorgen kontinuierlich für Zugänge. Auf einem umkämpften Markt konnten wir neue Grundstücke akquirieren, wie die „Pfeiffergasse“ in Wien oder kurz nach dem Berichtszeitraum eine Liegenschaft im Stadtentwicklungsgebiet Nordbahnhof. Unsere Erfolgsgeschichte am weiteren großen Wiener Stadtentwicklungsgebiet Hauptbahnhof haben wir mit der Fertigstellung des Prestigeprojekts „Skytower“ fortgesetzt.“

AKTIVE, FRÜHZEITIGE VERMARKTUNG

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

Energieeffiziente Gebäude mit abgestimmter Haustechnik, qualitativ hochwertige Ausstattungen, aber auch großzügige Allgemeinbereiche sind wichtige Vorzüge, die die Entscheidung der zukünftigen Mieter bzw. Eigentümer positiv beeinflussen. Komfortable Tiefgaragen, Ladestationen für Elektroautos und -fahrräder als Beitrag zum Klimaschutz sowie großzügige Freiräume (Balkone, Terrassen etc.), zeitgemäßer Schallschutz und Lifestyle-Bäder sind weitere Komfortelemente, die den Projekterfolg maßgeblich beeinflussen.

Frühzeitige Vermarktungserfolge mit hohen Vorvertriebsquoten, die im Idealfall schon vor Baubeginn erzielt werden, verkürzen darüber hinaus die Finanzierungsdauer, die Finanzierungskosten sowie das Restanten-Risiko. Die ergebniswirksame Erfassung der Verkaufserlöse erfolgt erst nach dem Verkauf der Einheit, deren bautechnischer Fertigstellung und der Übergabe an den Erwerber. Aktuelles Ziel ist es, dass rund 80% der von der BUWOG Group entwickelten Einheiten direkt an Dritte veräußert werden und 20% im Rahmen der Errichtung von Mieteinheiten für den eigenen Bestand zur längerfristigen Vermietung bzw. zum Einzelwohnungsverkauf verbleiben. Im Geschäftsjahr 2015/16 hat die BUWOG Group in Wien die Neubauprojekte „Otterweg“ mit 89 Einheiten, „Sagedergasse“ mit 78 Einheiten sowie „Breitenfurter Straße 239“ mit 100 Einheiten, die als geförderte Mieteinheiten errichtet werden, im Bau. Diese Projekte mit insgesamt 267 Mieteinheiten werden nach Fertigstellung in den eigenen Bestand übernommen.

MASSGESCHNEIDERTE PROJEKTFINANZIERUNG

Grundsätzlich finanziert die BUWOG Group die Aufwendungen für den Ankauf von Grundstücken oder Abbruchobjekten sowie für die Planung und Genehmigungsverfahren aus Eigenmitteln. Für die Bau- und Errichtungskosten werden maßgeschneiderte Projektfinanzierungen abgeschlossen. Die Finanzierung für geförderte Projekte in Österreich, die als Mietobjekte in den BUWOG-Bestand übernommen werden, erfolgt im Durchschnitt zu rund 40% über Bankkredite und zu je rund 30% über ein Landesdarlehen als Fixbetrag sowie über Finanzierungsbeiträge der Mieter, die sich aus einem einmaligen Grund- und Baukostenzuschuss, fällig bei Bezug der Wohnung, zusammensetzen. Der Finanzierungsbeitrag beträgt je m² Wohnnutzfläche bis zu EUR 500 und „verwohnt“ sich über einen Zeitraum von 100 Jahren, somit reduziert sich der bei einem Auszug an die Mieter rückzahlbare Betrag jährlich um 1%.

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

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

Aufgrund fehlender attraktiver Fördermodelle in Deutschland konzentriert sich die BUWOG Group in Berlin derzeit auf die Entwicklung und Errichtung von frei finanzierten Eigentumswohnungen für den Einzelvertrieb. Daneben werden Mietwohnungen für den Verkauf als Global Exit an institutionelle Investoren errichtet.

„MIT AUSWEITUNG DER DEVELOPMENT-AKTIVITÄTEN DER BUWOG GROUP AUF HAMBURG KONNTE DAS UNTERNEHMEN EIN SIGNIFIKANTES ZEICHEN ALS WOHNBAU-PROJEKTENTWICKLER IN DEUTSCHLAND SETZEN.“

Alexander Happ,
Geschäftsführer Property Development Deutschland

„Die großen Berliner Neubauprojekte, allen voran „52 Grad Nord“ in Köpenick, entwickeln sich hervorragend. Gleichzeitig konnte die BUWOG Group im Geschäftsjahr 2015/16 in Berlin neue attraktive Grundstücke erwerben und auf Basis der fertiggestellten, in Bau und in Planung befindlichen Wohnfläche steht die BUWOG laut einer aktuellen bulwiengesa-Studie bereits auf Platz zwei der Berliner Wohnbauentwickler. Ein Meilenstein ist die Ausweitung des Property-Development-Geschäfts auf Hamburg, wo wir in Bergedorf über 1.000 Einheiten planen. Die Strategie der BUWOG Group für Hamburg ist auf Wachstum und Langfristigkeit ausgerichtet.“



BUWOG-Fokus

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

Property Development

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

BUWOG-Strategie

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



INVESTOR RELATIONS

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

- Kurssteigerung von Erstnotiz bis 30. April 2016 um rund 41% auf EUR 18,38
- Coverage durch zehn Finanzinstitute
- Vorschlag an die Hauptversammlung, eine Dividende für das Geschäftsjahr 2015/16 in Höhe von EUR 0,69 auszuschütten



Sukoring, Kiel-Suchsdorf

Meine Notizen
zum Kapitel
Investor Relations



Burgenlandstraße, Villach





Lechweg, Kiel

Investor Relations

<i>Kapitalmarktumfeld</i>	110
<i>Entwicklung der BUWOG-Aktie</i>	111
<i>Aktionärsstruktur</i>	113
<i>Investor-Relations-Tätigkeiten</i>	114
<i>Dividendenpolitik</i>	115
<i>Investment Story im Überblick</i>	116
<i>Finanzkalender, Kontakt</i>	117

Auf dem großen Ruhm, Reinbek

Hauptplatz,
Seeboden

KAPITALMARKTUMFELD

Die Lage an den europäischen Kapitalmärkten war im Berichtszeitraum vom 1. Mai 2015 bis 30. April 2016 geprägt von mehreren Einflussfaktoren, die das weltwirtschaftliche Expansionstempo sowie das Investorenvertrauen hemmten. Die internationalen Aktienmärkte und deren Indizes zeigten sich im Berichtszeitraum ab Anfang Juni 2015 volatil bis rückläufig. Als Hauptgründe dafür können die folgenden Faktoren gelten: die schwachen chinesischen Konjunkturdaten in Verbindung mit einer Abwertung des Yuan, der „VW-Abgas-Skandal“, die unklaren (volks-)wirtschaftlichen Auswirkungen der Flüchtlingskrise sowie schwelende geopolitische Unsicherheiten wie der Syrienkonflikt und der drohende „Brexit“. Auch im ersten Quartal 2016 haben sich die Börsen aufgrund der Befürchtung einer weltweiten Konjunkturabkühlung noch nicht erholt und zeigen sich weiterhin instabil.

Nachdem der DAX noch im April 2015 ein neues Allzeithoch von 12.375 Punkten erreicht hatte, bewegte er sich in der Folge mit deutlichen Schwankungen zunächst seitwärts, bevor er im August 2015 angesichts zunehmender Sorgen um die weitere Entwicklung der chinesischen Wirtschaft wieder unter die Marke von 10.000 Punkten sank. Am Jahresende 2015 hatte der DAX unter dem Einfluss der Leitzinserhöhung in den USA und der Hoffnung auf eine Ausweitung des EZB-Anleihekaufprogramms die Marke von 10.743 Punkten erreicht. Allerdings führten die zunehmende Unsicherheit über den Verbleib Großbritanniens in der Europäischen Union und negative Konjunkturdaten aus China, die nur teilweise durch die Stabilisierung der Ölpreise und gute Konjunkturdaten aus den USA kompensiert werden konnten, zu einem Rückgang auf 10.039 Punkte am 29. April 2016. Für den Berichtszeitraum bedeutet das einen Rückgang von 13,6%.

Im Vergleich dazu sank der ATX im Berichtszeitraum etwas moderater um rund 11% und schloss per Ende April 2016 mit 2.329 Punkten. Als weiterer Vergleichsindex verlor der MDAX im Berichtszeitraum rund 2% und fiel von 20.541 Punkten auf 20.101 Punkte. Der Immobilien ATX (IATX), der neben den Aktien der BUWOG AG auch jene von fünf weiteren österreichischen Immobiliengesellschaften umfasst, sank ebenfalls um rund 2% auf 229 Punkte. Auf europäischer Ebene wies der Immobilien-B Branchenindex EPRA Developed Europe einen Verlust von rund 3% auf und fiel von 2.217 Punkten auf 2.142 Punkte. Mit deutlich geringeren Verlusten als etwa der DAX oder der ATX zeigen die Immobilienindizes daher, dass die Anleger das Konjunkturklima in der Immobilien-Branche immer noch als relativ sicher wahrnehmen.

Nach dem Bilanzstichtag sorgte das am 23. Juni 2016 durchgeführte „Brexit“-Referendum mit dem knappen Mehrheitsvotum für einen Austritt Großbritanniens aus der EU für große Verunsicherung an den internationalen Börsen. Sowohl die europäischen als auch die globalen Kapitalmärkte reagierten zunächst mit starken Verlusten. Einen Tag nach der Abstimmung mussten sowohl das britische Pfund als auch der Euro gegenüber dem Dollar schwere Verluste hinnehmen. Die anfänglichen Kursrückgänge an den für die BUWOG wichtigen Aktienmärkten konnten im Laufe des Julis weitestgehend aufgeholt werden. Inwieweit der Austritt des Vereinigten Königreichs aus der EU die Kapitalmärkte langfristig beeinflusst bzw. sich auf das globale Wirtschaftswachstum auswirkt, bleibt abzuwarten. Zu weiteren Details der Entwicklung des gesamtwirtschaftlichen Umfelds sowie der Finanzmärkte wird auf die entsprechenden Kapitel im *Lagebericht* verwiesen.

Seit dem 22. September 2014 ist die BUWOG-Aktie im ATX vertreten, in dem sie aktuell eine Gewichtung von rund 5% einnimmt. Im IATX, der als Basiswert für an der Wiener Börse gehandelte Options- und Future-Kontrakte herangezogen wird und alle im Wiener Prime Market notierten Immobilienaktien abbildet, ist die BUWOG-Aktie aktuell mit rund 26% 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, der die 250 größten und liquidesten Immobiliengesellschaften der Welt umfasst.

Für den erfolgreichen Börsengang im Rahmen des Spin-offs im April 2014 und die positive Entwicklung der BUWOG-Aktie wurde die BUWOG AG in Warschau am 17. September 2015 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 mit dem CEE Capital Market Award ausgezeichnet. Nach dem Ende des Berichtszeitraums wurde die BUWOG AG beim Wiener Börse Preis 2016 mit dem dritten Platz in der Hauptkategorie ATX für ihre Leistung hinsichtlich Finanzberichterstattung, Investor Relations, Strategie und Unternehmensführung sowie Corporate Governance und Nachhaltigkeit durch eine Jury der ÖVFA ausgezeichnet. Auch dieser Preis ist uns ein Ansporn für die Zukunft.

ENTWICKLUNG DER BUWOG-AKTIE

Seit ihrem Börsenstart im April 2014 mit einem Eröffnungskurs von EUR 13,00 notierte die BUWOG-Aktie stets über dem Eröffnungskurs und war durch relativ geringe Volatilität bei einer per Saldo steigenden Wertentwicklung gekennzeichnet. Mit einem Schlusskurs von EUR 18,38 zum 29. April 2016 verzeichnete die BUWOG-Aktie – unterstützt von der allgemein positiven Entwicklung ihres Sektors – eine Kurssteigerung von rund 41% seit ihrer ersten Börsennotiz und damit eine deutlich bessere Entwicklung als die relevanten Branchen-Indizes. Die Aktionäre der BUWOG AG konnten vom Börsenstart bis zum Ende des Berichtszeitraums am 30. April 2016 inklusive der im Oktober 2014 und im Oktober 2015 ausgeschütteten Dividenden in Höhe von jeweils EUR 0,69 pro Aktie an einem Wertzuwachs von insgesamt rund EUR 674 Mio. bzw. rund 52% partizipieren.

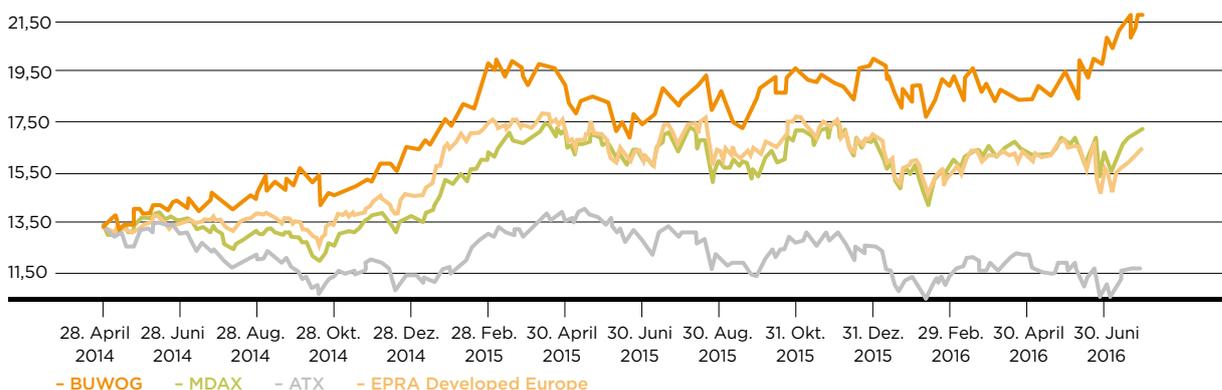
In der Berichtsperiode vom 1. Mai 2015 bis 30. April 2016 verzeichnete die BUWOG-Aktie eine Kurssteigerung von lediglich rund 1%. Inclusive der im Oktober 2015 ausbezahlten Dividende in Höhe von EUR 0,69 je Aktie ergibt sich allerdings immer noch ein Wertzuwachs von 5%. Zum Stichtag 30. April 2016 notierte die Aktie der BUWOG AG mit einem Kurs von EUR 18,38 leicht unter dem Niveau des EPRA NAV/Aktie in Höhe von EUR 20,18. Die Performance der Aktie litt im Berichtszeitraum insbesondere unter einem verstärkt von den Anlegern wahrgenommenen Overhang-Risiko durch die offen dokumentierte Verkaufsabsicht des Großaktionärs IMMOFINANZ Group. So trennte sich die IMMOFINANZ Group im Berichtsjahr infolge zweier Platzierungen am Markt, die wenigstens teilweise mit einem Abschlag zum jeweils relevanten Kurs erfolgten, von Aktienpaketen im Gesamtvolumen von rund 18,5 Millionen Aktien.

Der Aktienkurs der BUWOG AG entwickelte sich nach dem Bilanzstichtag 30. April 2016 im Gegensatz zu den allgemeinen Kapitalmarkttrends leicht nach oben und wurde insbesondere durch eine Nachricht der IMMOFINANZ AG vom 9. Juni 2016 positiv beeinflusst, in der die IMMOFINANZ bekannt gab, sich von ihrem verbliebenen und nicht für die Bedienung der von ihr begebenen Wandelanleihen vorgesehenen Anteil an der BUWOG durch den Verkauf an die Sapinda Group vollständig zu trennen. In der Folge und ebenfalls nach dem Berichtszeitraum trennte sich die Sapinda Group wiederum vollständig von ihrem kurz zuvor erworbenen Anteil an der BUWOG Group durch eine Platzierung am Kapitalmarkt mit einem Abschlag von rund 7% zum Schlusskurs der BUWOG-Aktie am 19. Juli 2016 (d.h. zu einem Veräußerungspreis von EUR 20,25). Dies führte am Folgetag zu einer Kurskorrektur um rund 4%, wobei sich der Kurs sodann schnell stabilisierte.

Mit einem EPRA NAV je Aktie von EUR 20,18 zum Berichtsjahresende und einem Kurs von EUR 21,69 zum 29. Juli ist die BUWOG-Aktie aktuell der einzige börsennotierte österreichische Immobilitentitel mit einem Aufschlag auf den EPRA NAV. Seit Ende des Berichtszeitraums entwickelte sich der Aktienkurs der BUWOG AG, bedingt durch eine Veränderung in der Aktionärsstruktur, positiv und notierte dabei konstant um bzw. über dem EPRA NAV je Aktie zum Stichtag. Die Seitwärtsentwicklung nach dem Bilanzstichtag (siehe Grafik) war geprägt durch die aktuellen Entwicklungen am Kapitalmarkt und stand im Einklang mit den relevanten Branchen-Indizes. Nach dem Berichtsstichtag ist der Aktienkurs weiter gestiegen und notierte zum 29. Juli 2016 mit EUR 21,69. Dies entspricht einer Prämie auf den EPRA NAV je Aktie von rund 7,6%.

ENTWICKLUNG DER BUWOG-AKTIE IM VERGLEICH

(indiziert mit Eröffnungskursen 28. April 2014)



Die BUWOG-AG-Aktie notiert seit 28. April 2014 an der Börse Frankfurt (Prime Standard) sowie an der Börse Wien (ATX) und Warschau (Main Market). Das Listing an drei Börsenplätzen reflektiert die Präsenz der BUWOG AG in ihren Heimatmärkten Österreich und Deutschland und stellt die Vergleichbarkeit zur deutschen Peer Group sicher. Bedingt durch die Börsennotiz der ehemaligen Konzern-Muttergesellschaft IMMOFINANZ AG in Warschau erfolgt auch dort eine Notiz der BUWOG-Aktie, um lokalen institutionellen Aktionären das Halten von BUWOG-Aktien regulatorisch zu ermöglichen.

AKTIENKENNZAHLEN

		30. April 2016	30. April 2015	Veränderung
Kurs der Aktie	in EUR	18,38	18,09	1,6%
Ausgegebene Aktien zum Stichtag (exkl. eigene Aktien)	Stück	99.773.479	99.613.479	0,2%
Marktkapitalisierung	in EUR Mio.	1.833,8	1.802,0	1,8%
Streubesitz ²⁾	%	71%	51%	20 PP
Konzernergebnis je Aktie ¹⁾	in EUR	2,37	0,40	>100,0%
Recurring FFO je Aktie ¹⁾	in EUR	1,00	0,92	8,4%
EPRA Net Asset Value je Aktie ¹⁾	in EUR	20,18	17,79	13,4%

1) Basis Ergebniskennzahlen: 99.650.556 Aktien (Vorjahr: 99.613.479) jeweils gewichtet. Basis Vermögenskennzahl: 99.773.479 Aktien (Vorjahr: 99.613.479) jeweils Stichtag
2) Zum Stichtag beträgt der Streubesitz 71%. Nach Stichtag im Juli 2016 Erhöhung des Streubesitzes auf 90%.

STAMMDATEN ZUR BUWOG-AKTIE

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

Das Verhältnis von Enterprise Value/EBITDA gibt den Unternehmenswert abhängig von der jeweiligen operativen Ertragskraft an und ist eine in der Finanzindustrie gebräuchliche Kennzahl für die Unternehmensbewertung. Der Enterprise Value errechnet sich aus der (gewichteten) Marktkapitalisierung zuzüglich der (durchschnittlichen) Nettoverschuldung des Unternehmens.

ENTERPRISE VALUE / EBITDA BEREINIGT

	2015/16	2014/15	Veränderung
Kurs je Aktie in EUR	18,38	18,09	1,6%
Ausgegebene Aktien zum Stichtag (exkl. eigene Aktien)	99.773.479	99.613.479	0,2%
Marktkapitalisierung gewichtet in EUR Mio. ¹⁾	1.861,7	1.667,5	11,6%
Nettofinanzverbindlichkeiten durchschnittlich in EUR Mio.	1.963,4	1.483,5	32,3%
Enterprise Value in EUR Mio.	3.825,1	3.151,0	21,4%
EBITDA bereinigt in EUR Mio.	174,3	158,6	9,9%
Enterprise Value/EBITDA bereinigt	21,9	19,9	10,5%

1) Basis VWAP (Volume Weighted Average Price) gemäß Bloomberg (1. Mai 2015 – 30. April 2016) = EUR 18,66 (Vorjahr: EUR 16,74)

AKTIONÄRSSTRUKTUR

Zum Stichtag 30. April 2016 betrug der Anteil der IMMOFINANZ AG an der BUWOG AG rund 28,6% der zu diesem Zeitpunkt 99.773.479 ausgegebenen Aktien. 71,4% der BUWOG-Aktien befanden sich zu diesem Stichtag im Streubesitz. Nunmehr (Stand Juli 2016) befinden sich rund 90% der BUWOG-Aktien im Streubesitz. Diese Aktien verteilen sich größtenteils auf nationale und internationale institutionelle Investoren sowie österreichische Privatanleger.

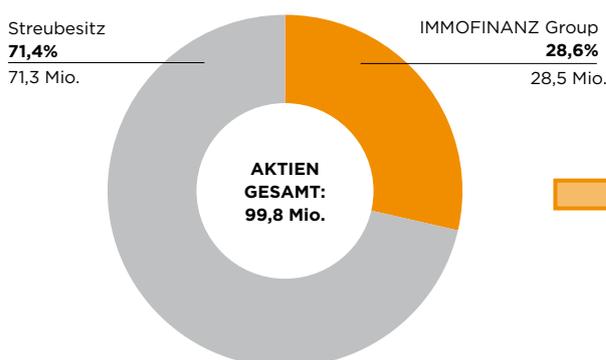
Im Berichtszeitraum und danach wandelte sich die Aktionärsstruktur der BUWOG AG durch mehrere Transaktionen des Aktionärs IMMOFINANZ AG grundlegend.

Zunächst kaufte die IMMOFINANZ AG im September 2015 eine am 4. September 2014 platzierte Umtauschanleihe (XS1108672988) auf bereits von ihr gehaltene Aktien der BUWOG AG zurück. 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 deutlich 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 übertragen werden müssen. Durch den Rückkauf der Umtauschanleihe erlangte die IMMOFINANZ AG wieder die freie Verfügung über diese Aktien. Die IMMOFINANZ AG platzierte hiervon bereits am 15. September 2015 rund 8,5 Mio. BUWOG-Aktien im Rahmen eines beschleunigten Bookbuilding-Verfahrens am Markt. Weitere rund 1,8 Mio. BUWOG-Aktien wurden an jene Inhaber von Umtauschanleihen abgegeben, die sich für die Lieferung von Aktien entschieden hatten. Damit stieg der Streubesitz an der BUWOG AG aufgrund des Rückkaufs der Umtauschanleihe der IMMOFINANZ AG und der folgenden Platzierung von Aktien auf rund 61,3% an. Die IMMOFINANZ hielt nach Durchführung der Transaktion noch rund 38,5 Mio. BUWOG-Aktien.

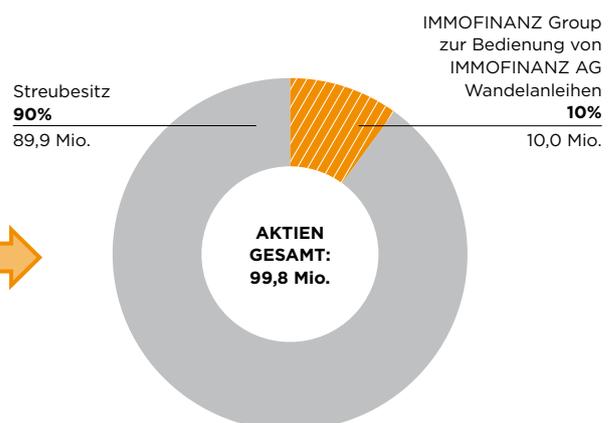
In weiterer Folge platzierte die IMMOFINANZ AG am 9. März 2016 rund 10 Millionen BUWOG-Aktien im Rahmen eines beschleunigten Bookbuilding-Verfahrens am Markt. Der Verkaufspreis betrug EUR 17,10 pro Aktie, was einem Abschlag von 8,9% auf den Börsenschlusskurs der BUWOG-Aktie vom 9. März 2016 entsprach. Die IMMOFINANZ AG generierte mit dem Verkauf der BUWOG-Aktien einen Bruttogesamterlös von rund EUR 171 Mio. Die IMMOFINANZ AG hielt nach Durchführung der Transaktion am 14. März 2016 und damit auch zum Stichtag rund 28,5 Mio. BUWOG-Aktien. Somit lag der Streubesitz der BUWOG AG zum Stichtag bei rund 71,4%.

Nach dem Bilanzstichtag verkaufte die IMMOFINANZ AG von den von ihr noch gehaltenen rund 28,5 Mio. Aktien am 9. Juni 2016 rund 18,5 Mio. Stück BUWOG-Aktien an die Sapinda Group. Der Preis von EUR 19,00 je Aktie – das sind insgesamt rund EUR 352 Mio. – lag 3,5% über dem Schlusskurs der Aktie am 8. Juni 2016 an der Wiener Börse, der EUR 18,36 betrug. Die IMMOFINANZ AG hat damit ihre Beteiligung von rund 28% auf 10% abgebaut. Die verbleibenden rund 10,0 Mio. Stück BUWOG-Aktien sind für die anteilige Bedienung der von der IMMOFINANZ ausgegebenen Wandelanleihen vorgesehen. Die Sapinda Group veräußerte ihrerseits

AKTIONÄRSSTRUKTUR ZUM 30. APRIL 2016



AKTIONÄRSSTRUKTUR ZUM 20. JULI 2016



den kurz zuvor erworbenen Anteil am 19. Juli 2016 durch eine Platzierung am Kapitalmarkt zu einem Kurs von EUR 20,25, was einem marktüblichen Discount in Höhe von rund 7% zum Schlusskurs an der Wiener Börse von EUR 21,69 entsprach. Damit befinden sich nunmehr rund 90% der Aktien der BUWOG AG im Streubesitz, was zu einer erhöhten Liquidität der Aktie an den Märkten führt.

Die zwei Wandelanleihen der IMMOFINANZ AG (WA 2017 XS0332046043 und WA 2018 XS0592528870), im Rahmen derer die IMMOFINANZ AG im Falle der Wandlung zur Lieferung von aktuell von ihr gehaltener und bereits existierender BUWOG-Aktien verpflichtet ist, weisen die folgenden Spezifika auf: Die IMMOFINANZ AG ist hier im Falle der Wandlung zur Lieferung von BUWOG-Aktien verpflichtet, da diese noch vor dem Spin-off der BUWOG AG von der IMMOFINANZ AG begeben wurden. Während aufgrund des aktuellen Umtauschverhältnisses aus einer Wandlung der WA 2017 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. 7,7 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 bereits nach heutigem Stand insgesamt ca. 7,7 Mio. bereits existierende und aktuell von der IMMOFINANZ AG gehaltene BUWOG-Aktien an die Gläubiger der IMMOFINANZ-Wandelanleihen übergehen, wodurch sich der Streubesitz der BUWOG-Aktie von aktuell rund 90% nochmals auf rund 98% erhöhen würde. Zukünftige Dividendenzahlungen der BUWOG können zu einer Erhöhung der Anzahl von der IMMOFINANZ AG an die Wandelanleihengläubiger zu liefernden Aktien führen, sodass nach Wandlung bis zu 100% der BUWOG-Aktien als Streubesitz zu klassifizieren wären. Eine Verwässerung bestehender BUWOG-Aktionäre aus diesen Anleihen droht nicht.

Die Aktienanzahl hat sich im Berichtszeitraum aufgrund der Ausübung von Optionen im Rahmen des Long-Term-Incentive-Programms des ehemaligen Vorstandsmitglieds Dr. Ronald Roos Anfang 2016 um insgesamt 120.000 Aktien auf aktuell 99.773.479 erhöht. Entsprechend stieg das Grundkapital um TEUR 120,0, die Kapitalrücklage um TEUR 1.440,0.

INVESTOR-RELATIONS-TÄTIGKEITEN

Eine intensive und transparente Kommunikation mit ihren Aktionären, potenziellen Investoren, Analysten und anderen Kapitalmarktteilnehmern über die Geschäftsentwicklung, die strategische Ausrichtung und die Entwicklungsperspektiven der Gesellschaft nimmt bei der BUWOG AG höchste Priorität ein. 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. Mit dem vorliegenden Geschäftsbericht wird erstmals die Erreichung des EPRA „Gold Standards“ angestrebt.

Im Rahmen der Stärkung der BUWOG AG an den Kapitalmärkten haben Vorstände und Mitarbeiter der Abteilung Investor Relations & Corporate Finance im Geschäftsjahr 2015/16 insgesamt rund 220 Meetings mit Investoren für die Präsentation des Unternehmens erfolgreich genutzt: im Rahmen von individuellen One-on-Ones, Kleingruppengesprächen bei Roadshows und Konferenzen sowie Investor Calls. Die BUWOG AG war dabei unter anderem in Amsterdam, Berlin, Boston, Chicago, Den Haag, Denver, Frankfurt, Innsbruck, London, München, New York, Paris, Stegersbach, Warschau, Wien, Zürich und Züri wiederholt vor Ort vertreten. Darüber hinaus nutzten zahlreiche Analysten und Fondsmanager das Angebot, sich in der Zentrale der BUWOG AG in Wien sowie der Niederlassung in Berlin über das Unternehmen zu informieren und einen Eindruck vom Immobilienportfolio sowie im Rahmen von Property Tours einen Überblick über die aktuellen Entwicklungsprojekte und das Bestandsportfolio der BUWOG AG zu gewinnen.

Die Kommunikation mit ihren Privatanlegern ist für die BUWOG AG ebenso von hoher Wichtigkeit. Die Mitarbeiter und der Vorstand der BUWOG AG veröffentlichen regelmäßig aktuelle Hintergrundbeiträge im Unternehmensblog <http://blog.buwog.com>. Der Internet-Newsletter, mit dem die BUWOG AG interessierte Aktionäre per E-Mail über Highlights der Unternehmensentwicklung informiert, hat mehr als 600 Abonnenten.

Laufend aktualisierte Informationen über die BUWOG AG und ihre Aktivitäten am Kapitalmarkt sind auch auf der Homepage der BUWOG Group in der Rubrik „Investor Relations“ abrufbar.

Analysen renommierter Finanzinstitute und Research-Spezialisten bilden wichtige Informationsquellen für Anleger und dienen dabei 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	25. Juli 2016	EUR 25,00	Kauf
Bank of America Merrill Lynch	3. März 2016	EUR 21,50	Kauf
Barclays	3. Juni 2015	EUR 22,70	Übergewichten
Berenberg	3. Mai 2016	EUR 22,00	Kauf
Deutsche Bank	17. Mai 2016	EUR 23,00	Kauf
Erste Bank	1. Oktober 2015	EUR 21,50	Akkumulieren
HSBC	15. Juli 2016	EUR 32,90	Kauf
Kepler Cheuvreux	21. Juni 2016	EUR 22,00	Kauf
M.M. Warburg Bank	30. März 2016	EUR 21,70	Kauf
Raiffeisen Centrobank	29. März 2016	EUR 20,30	Halten

Das durchschnittliche Kursziel der veröffentlichten Research Reports liegt bei EUR 23,26 und damit 7,2% über dem Kurs vom 29. Juli 2016 (EUR 21,69).

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 der Höhe der im Oktober 2014 und im Oktober 2015 gezahlten Dividende von EUR 0,69 pro Aktie zur Ausschüttung zu bringen. Weiteres Dividendenwachstum soll dann in Abhängigkeit vom weiteren Wachstum des Recurring FFO der Gesellschaft dargestellt werden. Die bisherige Dividende in Höhe von EUR 0,69 je Aktie entspricht zum Stichtag 30. April 2016 einer Rendite in Höhe von rund 3,4% des EPRA Net Asset Values der Gesellschaft und einer Rendite in Höhe von 3,2% auf den Schlusskurs am 29. Juli 2016, der EUR 21,69 betrug, bzw. 3,7% auf den volumengewichteten Durchschnittspreis (VWAP) des Geschäftsjahres in Höhe von EUR 18,66. Damit ist die BUWOG-Aktie eine der renditestärksten Immobilienaktien Europas und bietet ihren Aktionären zudem Wachstumspotenzial durch mögliche Wertsteigerungen im Portfolio und zunehmende Erträge insbesondere aus dem Geschäftsbereich Property Development.

INVESTMENT STORY IM ÜBERBLICK

QUALITATIV HOCHWERTIGES WOHNUNGSPORTFOLIO IN ÖSTERREICH UND DEUTSCHLAND

- Portfolio von rund 51.100 Bestandseinheiten mit einem Fair Value von rund EUR 3,7 Mrd.
- Geografischer Fokus der Portfoliostruktur auf Deutschland und Österreich, zwei der stabilsten Wohnimmobilienmärkte Europas
- Über 80% des Bestandsportfolios (nach Fair Value) in urbanen Lagen der Bundeshauptstädte Berlin und Wien sowie weiterer Landeshaupt- und Großstädte in Österreich und Nordwestdeutschland samt deren unmittelbaren Einzugsgebieten

EINZIGARTIGES GESCHÄFTSMODELL INNERHALB DER PEER GROUP

- Voll integriertes Geschäftsmodell entlang der wohnwirtschaftlichen Wertschöpfungskette mit den drei Geschäftsfeldern Asset Management (Bestandsbewirtschaftung), Property Sales (Verkauf) und Property Development (Projektentwicklung) in das eigene Portfolio und für den Verkauf
- Dadurch Erwirtschaftung eines hohen Recurring FFO bei gleichzeitiger Steigerung der Portfolioqualität durch Verdichtung und Wachstum in soziodemografisch attraktiven Märkten

KONSERVATIVES FREMDFINANZIERUNGSPROFIL ALS GRUNDLAGE WEITEREN WACHSTUMS

- Geringer Loan-to-Value von nachhaltig nicht mehr als 50%
- Sehr niedrige Durchschnittsverzinsung von 2,19%
- Sehr langfristige durchschnittliche Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen von rund 15,9 Jahren bei einer Zinssicherung für rund 13,4 Jahre
- Ausgeprägte Diversifikation von Finanzierungspartnern
- Rund 85% der Finanzierungsverbindlichkeiten gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert

LIQUIDE AKTIE MIT ATTRAKTIVER DIVIDENDENRENDITE

- Marktkapitalisierung von rund EUR 1,8 Mrd. per 30. April 2016 mit Börsennotierungen in Frankfurt, Wien und Warschau
- Rund 90% der Aktien aktuell im Streubesitz
- Geplante Dividendenausschüttung von 0,69 EUR je Aktie für das Geschäftsjahr 2015/16 entspricht einer Dividendenrendite von rund 3,7% auf den volumengewichteten Durchschnittskurs des Berichtsjahres von EUR 18,66
- Mittelfristige Ausschüttungsquote von rund 60% bis 65% des Recurring FFO im Sinne einer planbaren und kontinuierlichen Dividendenpolitik
- Mitglied im ATX, im FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe und im österreichischen Nachhaltigkeitsindex VÖNIX

FINANZKALENDER

31. August 2016	Veröffentlichung Ergebnisse des Geschäftsjahres 2015/16
1.-2. September 2016	Capital Markets Day, Berlin
6.-8. September 2016	EPRA Annual Conference 2016, Paris
13.-14. September 2016	Bank of America Merrill Lynch 2016 Global Real Estate Conference, New York
19.-21. September 2016	Berenberg and Goldman Sachs Fifth German Corporate Conference, München
20.-22. September 2016	Baader Investment Conference, München
28. September 2016	Veröffentlichung Ergebnisse Q1 GJ 2016/17
29. September 2016	Société Générale Pan European Real Estate Conference, London
4. Oktober 2016	Nachweisstichtag Hauptversammlung
10.-14. Oktober 2016	Erste Investor Conference, Stegersbach
14. Oktober 2016	Hauptversammlung der BUWOG AG, Stadthalle Wien
17. Oktober 2016	Ex-Dividenden-Tag
18. Oktober 2016	Nachweisstichtag Dividende
19. Oktober 2016	Dividenden-Zahltag
5.-8. Dezember 2016	Berenberg European Corporate Conference, Surrey, UK
21. Dezember 2016	Veröffentlichung Ergebnisse H1 GJ 2016/17
22. März 2017	Veröffentlichung Ergebnisse 9M GJ 2016/17

KONTAKT

Holger Lüth, Bereichsleiter Corporate Finance & Investor Relations

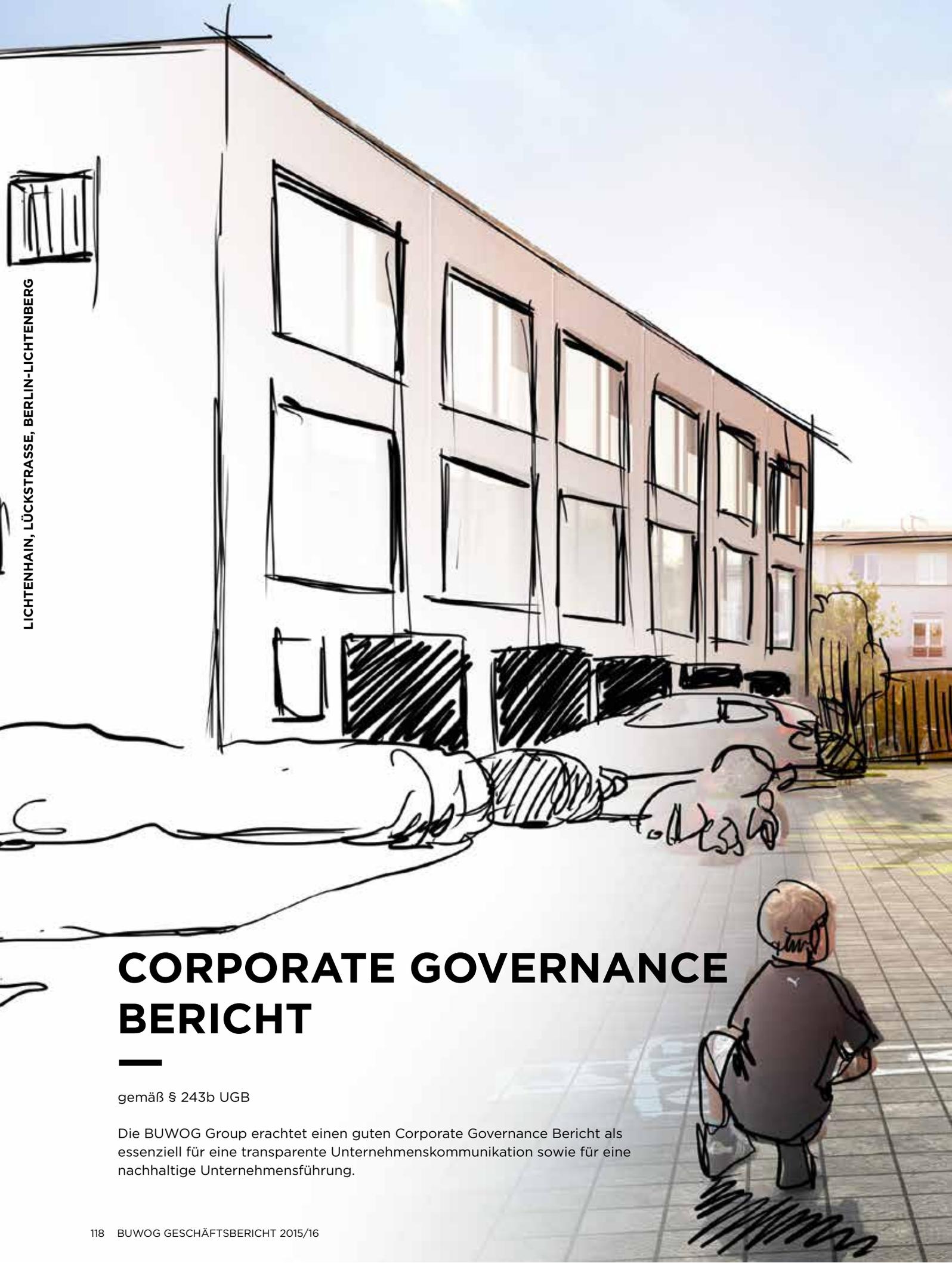
E-Mail: holger.lueth@buwog.com

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

**„MIT NUNMEHR RUND 90% UNSERER AKTIEN
IM STREUBESITZ ERWEITERT SICH UNSERE
CORPORATE-FINANCE-TOOLBOX ERHEBLICH,
UND WIR SEHEN WEITEREM WACHSTUM
OPTIMISTISCH ENTGEGEN.“**

**Holger Lüth, Bereichsleiter
Corporate Finance & Investor Relations**

„Allen Mitarbeitern der BUWOG Group danke ich für ihre Unterstützung, denn ohne ihren Einsatz für das operative Geschäft und eine ausgewogene Finanzierungsstruktur ist eine erfolgreiche Arbeit am Kapitalmarkt und damit eine Wertschaffung für unsere Aktionäre unmöglich. Unseren Aktionären und Finanzierungspartnern danke ich für die vertrauensvolle Zusammenarbeit. Die Arbeit für und mit unseren Aktionären hat für uns weiterhin höchsten Stellenwert, und wir werden den aktiven Austausch mit ihnen auch im aktuellen Geschäftsjahr weiter fortführen.“



LICHTENHAIN, LÜCKSTRASSE, BERLIN-LICHTENBERG

CORPORATE GOVERNANCE BERICHT



gemäß § 243b UGB

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





Milesistraße, Villach

Corporate



Mösslacherstraße, Velden



Kleiststraße, Braunschweig



Industriestraße, Knittelfeld



Governance Bericht

<i>Bekanntnis zum Österreichischen Corporate Governance Kodex</i>	122
<i>Abweichungen von C-Regeln des ÖCGK</i>	122
<i>Hauptversammlung</i>	123
<i>Vorstand</i>	123
<i>Aufsichtsrat</i>	126
<i>Ausschüsse des Aufsichtsrats</i>	130
<i>Unabhängigkeit des Aufsichtsrats</i>	131
<i>Entherzungsvertrag</i>	132
<i>Zusammenwirken von Vorstand und Aufsichtsrat</i>	132
<i>Vergütung des Vorstands</i>	132
<i>Vergütung des Aufsichtsrats</i>	135
<i>Compliance</i>	136
<i>Maßnahmen zur Förderung von Frauen</i>	136
<i>Directors' Dealings</i>	137
<i>Interne Revision</i>	137
<i>Externe Evaluierung</i>	137

Bornhoevedstraße, Lübeck



Meine Notizen zum Kapitel

Corporate Governance

Bellegardegasse, 1220 Wien



BEKENNTNIS ZUM ÖSTERREICHISCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX



Der Vorstand und der Aufsichtsrat der BUWOG AG verpflichten sich zur Einhaltung der Regeln des österreichischen Corporate Governance Kodex (ÖCGK), der an der Wiener Börse als allgemein anerkannt gilt. Die Aktien der BUWOG AG sind seit 28. April 2014 zum Handel am Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse und zum Amtlichen Handel an der Wiener Börse sowie seit 29. April 2014 zum Main Market (*Rynek podstawowy*) an der Warschauer Börse zugelassen. Da der Unternehmenssitz der Gesellschaft in Wien ist, ist der ÖCGK der anzuwendende Kodex. Dieser wurde erstmals im Jahr 2002 durch den Österreichischen Arbeitskreis für Corporate Governance als Ordnungsrahmen für die auf nachhaltige und langfristige Wertschaffung ausgerichtete Leitung und Kontrolle von allen börsennotierten österreichischen Aktiengesellschaften sowie in Österreich eingetragenen börsennotierten Europäischen Aktiengesellschaften (SE) eingeführt. Die aktuell gültige Fassung des ÖCGK ist auf der Webseite des Österreichischen Arbeitskreises für Corporate Governance, www.corporate-governance.at, und unter www.buwog.com (Rubrik Investor Relations) abrufbar. Die für das Geschäftsjahr 2015/16 geltende Fassung des ÖCGK vom Jänner 2015 umfasst in Summe 83 Regelungen, die sich in L-, C- und R-Regeln gliedern. Die „L-Regeln“ (Legal Requirement) basieren auf zwingenden Rechtsvorschriften. Ein Abweichen von den sogenannten „C-Regeln“ (Comply or Explain) ist für ein kodexkonformes Verhalten zu erklären bzw. zu begründen. Die „R-Regeln“ (Recommendation) verstehen sich als Empfehlungen, eine Nichteinhaltung ist weder offenzulegen noch zu begründen.

ABWEICHUNGEN VON C-REGELN DES ÖCGK

Im Geschäftsjahr 2015/16 wurden sämtliche L-Regeln eingehalten. Bei den C-Regeln wird die nachstehende Abweichung wie folgt begründet:

C-Regel 27. Diese Regel verlangt die Einhaltung verschiedener Grundsätze, u.a. soll nach dieser Regel die Gesellschaft in Vorstandsverträgen vorsehen, dass sie variable Vergütungskomponenten zurückfordern kann, wenn sich herausstellt, dass diese auf der Grundlage offensichtlich falscher Daten ausgezahlt wurden.

Erklärung/Begründung der Abweichung: In den älteren Vorstandsverträgen wurden dazu keine expliziten Regelungen getroffen. Dies betrifft derzeit den Vorstandsvertrag mit DI Herwig Teufelsdorfer. Bei der Erstellung des Vertrags von Andreas Segal und bei der Neufassung des Vorstandsvertrags von Mag. Daniel Riedl im Zuge der Verlängerung seines Mandats wurde dieser Anforderung durch Aufnahme einer entsprechenden Rückforderungsregelung entsprochen. Generell gilt für alle Vorstandsverträge, dass variable Vergütungskomponenten ausschließlich aufgrund objektiver und transparenter Werte aus dem geprüften Jahresabschluss oder – im Fall sogenannter weicher Ziele – nach Beurteilung des Vergütungsausschusses über den Grad der Zielerreichung ausgezahlt werden. Abgesehen vom Fall der Bilanzfälschung und den damit verbundenen Rechtsfolgen ist eine Manipulation der Kennziffern durch den Vorstand daher nach dem Beurteilungssystem des Aufsichtsrats nicht möglich. Nichtsdestotrotz behält sich die Gesellschaft vor, unbezahlt ausbezahlte variable Vergütungen zurückzufordern.

C-Regel 38. Nach dieser Regel hat der Aufsichtsrat abhängig von der Unternehmensausrichtung und der Unternehmenslage ein Anforderungsprofil zu definieren und in der Folge auf der Grundlage eines definierten Besetzungsverfahrens die Vorstandsmitglieder zu bestellen. Der Aufsichtsrat hat zu berücksichtigen, dass kein Vorstandsmitglied rechtskräftig wegen eines Delikts verurteilt ist, das seine berufliche Zuverlässigkeit als Vorstand infrage stellt. Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat auf eine Nachfolgeplanung Bedacht zu nehmen.

Erklärung/Begründung der Abweichung: Aufgrund der kurzfristigen, aber einvernehmlichen Mandatsniederlegung durch Dr. Ronald Roos lag es sowohl im Interesse der Gesellschaft als auch der Aktionäre, dass der Aufsichtsrat eine rasche Entscheidung zur Nachbesetzung trifft. Deshalb wurde auf die allgemein übliche Vorgehensweise über ein Besetzungsverfahren mit Executive Search und der Auswahl sowie der Überprüfung potenzieller Kandidaten verzichtet, zumal Andreas Segal dem Aufsichtsrat bereits bekannt war. Nichtsdestotrotz wurde nach vorhergehenden funktionsklaren und partnerschaftlichen Diskussionen im Vergütungs- und Nominierungsausschuss sowie im Gesamtaufichtsrat eine sorgfältige Entscheidung getroffen.

HAUPTVERSAMMLUNG

In der Hauptversammlung der BUWOG AG werden alle grundlegenden Beschlüsse gefasst, dies sind insbesondere Beschlüsse über die Gewinnverwendung, die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats oder die Wahl des Abschlussprüfers sowie Beschlüsse über Kapitalmaßnahmen. Zur Wahrnehmung ihrer Aktionärsrechte stellt die BUWOG AG ihren Aktionären einen Stimmrechtsvertreter zur Verfügung. Darüber hinaus kann sich der Aktionär auch durch einen Bevollmächtigten vertreten lassen. Jede Aktie gewährt eine Stimme. Die Einberufung der Hauptversammlung erfolgt gemäß AktG und ÖCGK spätestens 28 Tage vor einer ordentlichen und spätestens 21 Tage vor einer außerordentlichen Hauptversammlung. Im Geschäftsjahr 2015/16 wurden zwei Hauptversammlungen abgehalten. Um den Konzerneingangsschutz der Aktionäre zu verbessern, wurde in der am für den 8. Juni 2015 einberufenen außerordentlichen Hauptversammlung unter anderem Satzungsänderungen wie insbesondere die Senkung der Kontrollschwelle für Pflichtangebote auf 20% und die Erhöhung von bis dahin fünf auf sechs Aufsichtsratsmitglieder (Kapitalvertreter) beschlossen und sodann ein sechstes Aufsichtsratsmitglied gewählt. Am 13. Oktober 2015 fand die zweite ordentliche Hauptversammlung der BUWOG AG statt. Die relevanten Unterlagen zur Hauptversammlung werden stets auf der Webseite des Unternehmens veröffentlicht und stehen auch nach der Hauptversammlung nebst den Abstimmungsergebnissen zur Verfügung.

VORSTAND

Der Vorstand der BUWOG AG setzte sich zum Bilanzstichtag 30. April 2016 aus drei Vorstandsmitgliedern zusammen. Mit der Umwandlung der Artemis GmbH in die BUWOG AG durch Beschluss der außerordentlichen Generalversammlung vom 27. November 2013 wurde Mag. Daniel Riedl zum Vorstand bestellt. Laut Beschluss des Aufsichtsrats vom 10. April 2014 wurde er für die Dauer von drei Jahren zum Vorstandsvorsitzenden bestellt. Per Umlaufbeschluss des Aufsichtsrats vom 16. November 2014 wurde die Bestellung bis zum 30. April 2017 verlängert. In der Sitzung des Aufsichtsrats vom 28. April 2016 wurde die Bestellung bis zum 28. April 2021 verlängert und der Vorstandsvertrag neu gefasst. Mit Beschluss des Aufsichtsrats vom 17. Februar 2014 wurde Dr. Ronald Roos als Mitglied des Vorstands bestellt und in weiterer Folge die Geschäftsordnung des Vorstands vom Aufsichtsrat festgelegt. Dr. Ronald Roos legte mit Wirkung zum Ablauf des 9. Dezember 2015 sein Amt als Vorstandsmitglied nieder. In der Sitzung vom 22. Juni 2015 hat der Aufsichtsrat der BUWOG AG DI Herwig Teufelsdorfer mit Wirkung zum 1. Juli 2015 für die Dauer von drei Jahren in den Vorstand berufen. Gemäß Beschluss des Aufsichtsrats vom 9. Dezember 2015 wurde Andreas Segal mit Wirkung ab 1. Januar 2016 für die Dauer von vier Jahren zum Vorstandsmitglied der BUWOG AG bestellt und zum stellvertretenden Vorsitzenden des Vorstandes ernannt. Die Verantwortungsbereiche der Vorstände werden nachstehend angeführt.

MAG. DANIEL RIEDL FRICS, CEO



geb. am 7. September 1969, bestellt seit 27. November 2013 bis 28. April 2021
Vorstandsvorsitzender, verantwortlich für Development AT & DE, Marketing & Kommunikation, Human Resources & Organisation, Recht, Interne Revision & Prozess- und Projektmanagement sowie Compliance, wobei die Bereiche Interne Revision und Compliance in die funktionale Verantwortung des Gesamtvorstands fallen.

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

ANDREAS SEGAL, STELLVERTRETENDER CEO, CFO



geb. am 30. August 1969, bestellt seit 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2019
Stellvertretender Vorstandsvorsitzender, verantwortlich für Rechnungswesen & Steuern, Controlling & Risikomanagement, Corporate Finance & Investor Relations, Zentraler Einkauf sowie IT.

Andreas Segal ist Absolvent des „Advanced Management Programs“ der Harvard Business School, verfügt über eine Bankausbildung und ein Vordiplom in Betriebswirtschaftslehre und hat seine juristische Ausbildung mit dem zweiten juristischen Staatsexamen abgeschlossen. Er war zuletzt Finanzvorstand bei der Deutsche Wohnen AG und stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der GSW Immobilien AG. Zuvor war er als Co-Vorstandsvorsitzender und als Finanzvorstand bei der GSW Immobilien AG tätig. Zwischen 2003 und 2006 war er Mitglied der Geschäftsleitung der ProMarkt Handels GmbH in Berlin und Geschäftsführer der Wegert Holding GmbH, einer privaten Vermögensverwaltungsgesellschaft. Weitere Stationen seiner beruflichen Laufbahn waren Tätigkeiten im internationalen Kapitalmarktgeschäft der Commerzbank und als Rechtsanwalt mit der Spezialisierung auf Corporate Finance und Steuerrecht. Andreas Segal hält keine Aufsichtsratsmandate oder vergleichbaren Funktionen in anderen in- oder ausländischen Gesellschaften, die nicht in den Konzernabschluss der BUWOG AG einbezogen werden.

DI HERWIG TEUFELSDORFER MRICS, COO



geb. am 17. März 1969, bestellt seit 1. Juli 2015 bis 30. Juni 2018
Verantwortlich für Immobilienmanagement AT & DE, Portfolio-Management & Transaktionen, Qualitätssicherung & Beschwerdemanagement.

DI Herwig Teufelsdorfer studierte Wirtschaftsingenieurwesen in Graz und blickt auf eine lange und erfolgreiche Karriere in der Immobilienwirtschaft zurück. Nachdem er in einer internationalen Unternehmensberatung Restrukturierungsprojekte in der Immobilienbranche geleitet hatte, wechselte er als Leiter der Unternehmens- und Portfoliostrategie zur Frankfurter Vivico. Weitere Karrierestationen waren Managementfunktionen bei der österreichischen Bundesimmobiliengesellschaft (BIG), der Bank Austria Real Invest Gruppe und der IVG Gruppe. Im März 2014 trat er in die Geschäftsführung der BUWOG Bauen und Wohnen GmbH ein, im Juni 2015 folgte seine Berufung zum Vorstandsmitglied der BUWOG AG. Herwig Teufelsdorfer hält keine Aufsichtsratsmandate oder vergleichbaren Funktionen in anderen in- oder ausländischen Gesellschaften, die nicht in den Konzernabschluss der BUWOG AG einbezogen werden.

DR. RONALD ROOS, CFO

geb. am 20. Jänner 1968, bestellt seit 17. Februar 2014 bis 30. April 2017,
mit Wirkung zum Ablauf des 9. Dezember 2015 aus dem Vorstand zurückgetreten.

UNABHÄNGIGKEIT DES VORSTANDS

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

VERANTWORTUNGSBEREICHE DES VORSTANDS

	Verantwortungsbereich	Erstbestellung	Ende der Funktionsperiode	Weitere Organfunktionen
Mag. Daniel Riedl, FRICS Vorstandsvorsitzender	- Development AT & DE - Marketing & Kommunikation	27. November 2013	28. April 2021	Keine
CEO	- Human Resources & Organisation - Recht - Interne Revision & Prozess- und Projektmanagement, - Compliance			
Andreas Segal, Stellvertretender Vorstandsvorsitzender	- Rechnungswesen & Steuern - Controlling & Risikomanagement	1. Januar 2016	31. Dezember 2019	Keine
CFO	- Corporate Finance & Investor Relations - Zentraler Einkauf - IT			
DI Herwig Teufelsdorfer, MRICS	- Immobilienmanagement AT & DE - Transaktionen & Portfolio-Management	1. Juli 2015	30. Juni 2018	Keine
COO	- Qualitätssicherung & Beschwerdemanagement			

AUFSICHTSRAT

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

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

In der außerordentlichen Hauptversammlung der BUWOG AG vom 8. Juni 2015 wurde die Erhöhung der Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder (Kapitalvertreter) von fünf auf sechs Mitglieder beschlossen. Als sechstes Mitglied wurde der Hauptversammlung Stavros Efremidis zur Wahl in den Aufsichtsrat vorgeschlagen. Mit Beschluss dieser Hauptversammlung wurde er in den Aufsichtsrat gewählt.

Im Berichtsjahr haben fünf Aufsichtsratssitzungen, drei Sitzungen des Prüfungsausschusses, fünf des Personal- und Nominierungsausschusses und zwei des Strategieausschusses stattgefunden. In der Sitzung am 28. April 2016 hat der Aufsichtsrat den Fragebogen und das Ergebnis seiner Selbstevaluierung diskutiert.

VERANTWORTUNGSBEREICHE DES AUFSICHTSRATS

	Verantwortungsbereich	Erstbestellung	Ende der Funktionsperiode	Weitere Mandate/Funktionen in in- und ausländischen Firmen
Mag. Vitus Eckert	<ul style="list-style-type: none"> - Aufsichtsratsvorsitzender - Vorsitzender des Prüfungs-, Strategie- und Personalausschusses - Unabhängig gemäß C-Regel 53 und 54 ÖCGK 	27. November 2013	Ordentliche HV 2019	<ul style="list-style-type: none"> - Aufsichtsratsvorsitzender der STANDARD Medien AG - Aufsichtsratsvorsitzender der Vitalis Food GmbH - Aufsichtsratsvorsitzender der Ankerbrot AG - Aufsichtsratsvorsitzender der „Anker Snack & Coffee“ Gastronomiebetriebs GmbH - Stellv. Aufsichtsratsvorsitzender der Adolf Darbo AG - Stellv. Aufsichtsratsvorsitzender der S. Spitz GmbH - Mitglied des Aufsichtsrats der St. Ambrosius AG - Vorstandsmitglied der Bronner Familien-Privatstiftung - Vorstandsmitglied der Darbo Familien-Privatstiftung - Vorstandsmitglied der Simacek Privatstiftung - Vorstandsmitglied der NAOMI Privatstiftung
Dr. Oliver Schumy	<ul style="list-style-type: none"> - Stellv. Aufsichtsratsvorsitzender - stellv. Vorsitzender des Prüfungs- und Strategie- und Personalausschusses - Unabhängig gemäß C-Regel 53 ÖCGK 	1. Mai 2015	Ordentliche HV 2019	<ul style="list-style-type: none"> - Vorstandsvorsitzender der IMMOFINANZ AG
Mag. Klaus Hübner	<ul style="list-style-type: none"> - Mitglied des Aufsichtsrats - Mitglied des Prüfungs- und Personalausschusses - Finanzexperte - Unabhängig gemäß C-Regel 53 und 54 ÖCGK 	7. März 2014	Ordentliche HV 2019	<ul style="list-style-type: none"> - Mitglied des Aufsichtsrats bei der WT-Akademie GmbH - Präsident der Kammer der Wirtschaftstreuhänder (KWT)
Prof. Dr. Volker Riebel	<ul style="list-style-type: none"> - Mitglied des Aufsichtsrats - Mitglied des Strategieausschusses - Unabhängig gemäß C-Regel 53 und 54 ÖCGK 	15. Mai 2014	Ordentliche HV 2019	<ul style="list-style-type: none"> - Stellv. Aufsichtsratsvorsitzender der ARBIREO Capital AG - Geschäftsführer und Mitgesellschafter der Carpe Diem GmbH
Dr. Jutta Dönges	<ul style="list-style-type: none"> - Mitglied des Aufsichtsrats - Unabhängig gemäß C-Regel 53 und 54 ÖCGK 	15. Mai 2014	Ordentliche HV 2019	<ul style="list-style-type: none"> - Vorsitzende des Leitungsausschusses der Bundesanstalt für Finanzmarktstabilisierung (FMSA) - Mitglied des Verwaltungsrats bei der FMS Wertmanagement AöR
Stavros Efremidis	<ul style="list-style-type: none"> - Mitglied des Aufsichtsrats - Unabhängig gemäß C-Regel 53 und 54 ÖCGK 	8. Juni 2015	Ordentliche HV 2019	<ul style="list-style-type: none"> - Vorstandsvorsitzender der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG - Geschäftsführer der Invivo Capital GmbH
Elisabeth Manninger	<ul style="list-style-type: none"> - Mitglied des Aufsichtsrats - Mitglied des Prüfungs- und Strategieausschusses 	2. Juni 2014 Entsandt vom Arbeiterbetriebsrat		keine
Markus Sperber	<ul style="list-style-type: none"> - Mitglied des Aufsichtsrats - Mitglied des Prüfungs- und Strategieausschusses 	2. Juni 2014 Entsandt vom Angestelltenbetriebsrat		keine
Raphael Lygnos	<ul style="list-style-type: none"> - Mitglied des Aufsichtsrats 	2. Juni 2014 Entsandt vom Angestelltenbetriebsrat		keine

MAG. VITUS ECKERT



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

Weitere Aufsichtsratsfunktionen: Vorsitzender des Aufsichtsrats der STANDARD Medien AG, Wien, des Aufsichtsrats der Vitalis Food GmbH, Linz, des Aufsichtsrats der Ankerbrot AG, Wien, des Aufsichtsrats der „Anker Snack & Coffee“ Gastronomiebetriebs GmbH, Wien, Stv. Vorsitzender des Aufsichtsrats der Adolf Darbo AG, Stans, und des Aufsichtsrats der S. Spitz GmbH, Attnang, Mitglied des Aufsichtsrats der St. Ambrosius AG, Stans,
Vorstandsfunktionen: Vorstandsmitglied der Bronner Familien-Privatstiftung, Wien, der Darbo Familien-Privatstiftung, Stans, der Simacek Privatstiftung, Wien und der NAOMI Privatstiftung, Oberwaltersdorf.

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

DR. OLIVER SCHUMY



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

Vorstandsfunktionen: Vorstandsvorsitzender der IMMOFINANZ AG

MAG. KLAUS HÜBNER



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

Weitere Aufsichtsratsfunktionen: Mitglied des Aufsichtsrats bei der WT-Akademie GmbH
Weitere Mandate: Präsident der Kammer der Wirtschaftstreuhänder (KWT)

PROF. DR. VOLKER RIEBEL



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

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

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

DR. JUTTA DÖNGES

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

Dr. Jutta Dönges ist Vorsitzende des Leitungsausschusses der Bundesanstalt für Finanzmarktstabilisierung (FMSA) und Mitglied des Verwaltungsrats bei der FMS Wertmanagement AöR

STAVROS EFREMIDIS

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

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

Weitere Mandate: Geschäftsführer der Invivo Capital GmbH in Berlin

ELISABETH MANNINGER

geb. am 11. Februar 1962,

am 2. Juni 2014 vom Arbeiterbetriebsrat in den Aufsichtsrat entsandt

MARKUS SPERBER

geb. am 1. Juli 1985,

am 2. Juni 2014 vom Angestelltenbetriebsrat in den Aufsichtsrat entsandt

RAPHAEL LYGNOS

geb. am 31. Juli 1980,

am 2. Juni 2014 vom Angestelltenbetriebsrat in den Aufsichtsrat entsandt

AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat hat drei Ausschüsse eingerichtet:

PRÜFUNGSAUSSCHUSS

- Mag. Vitus Eckert, Vorsitzender
- Dr. Oliver Schumy, stellvertretender Vorsitzender
- Mag. Klaus Hübner
- Elisabeth Manninger
- Markus Sperber

Der Prüfungsausschuss befasst sich mit Fragen der Rechnungslegung. Er ist für die Prüfung und Vorbereitung der Feststellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts, die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts, des Vorschlags für die Gewinnverteilung und des Corporate-Governance-Berichts zuständig. Weitere Aufgaben sind die Überwachung der Rechnungslegung, der Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems, der Abschlussprüfung sowie die Prüfung und Überwachung der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers. Im Geschäftsjahr 2015/16, das mit 30. April 2016 endete, tagte der Prüfungsausschuss dreimal. Zunächst am 27. August 2015 mit dem Schwerpunkt der Prüfung des Jahresabschlusses und der Gewinnverwendung 2014/15. In der nächsten Sitzung am 13. Oktober 2015 stand der Tätigkeitsbericht der Internen Revision auf der Tagesordnung. Die dritte Sitzung fand am 28. April 2016 statt. Auf der Tagesordnung standen die Prüfungsplanung für das Geschäftsjahr 2015/16, der Tätigkeitsbericht der Internen Revision sowie die Revisionsplanung für das Geschäftsjahr 2016/17.

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

STRATEGIEAUSSCHUSS

- Mag. Vitus Eckert, Vorsitzender
- Dr. Oliver Schumy, stellvertretender Vorsitzender
- Prof. Dr. Volker Riebel
- Elisabeth Manninger
- Markus Sperber

Der Strategieausschuss ist für die kontinuierliche Überprüfung der Konzernstrategie und die diesbezügliche Beratung des Vorstands zuständig. Er berücksichtigt die strategischen Entwicklungsmöglichkeiten mit dem Ziel der langfristigen Verbesserung der Wettbewerbsposition der BUWOG Group und der nachhaltigen Wertschöpfung für die Aktionäre. Er verfolgt daher das relevante Marktgeschehen, evaluiert die Möglichkeiten der zukünftigen Entwicklung und überwacht den Wachstumskurs der BUWOG Group hinsichtlich der Entscheidungen von Investitionen, Deinvestitionen und Umstrukturierungsmaßnahmen. Im Geschäftsjahr 2015/16 tagte der Strategieausschuss zweimal. In der ersten Sitzung am 3. September 2015 wurde die strategische Positionierung der BUWOG Group besprochen. Die zweite Sitzung fand am 27. April 2016 statt. Tagesordnungspunkte waren neben der Präsentation und Diskussion der aktuellen Strategie der BUWOG Group auch die Erörterung von Liquiditätsplanung und Finanzierungsoptionen.

PERSONAL- UND NOMINIERUNGSAUSSCHUSS

- Mag. Vitus Eckert, Vorsitzender
- Dr. Oliver Schumy, stellvertretender Vorsitzender
- Mag. Klaus Hübner

Der Personal- und Nominierungsausschuss unterbreitet dem Gesamtaufsichtsrat Vorschläge zur Besetzung frei werdender Mandate in Vorstand und Aufsichtsrat und befasst sich mit Fragen der Nachfolgeplanung. Er beschäftigt sich des Weiteren mit der Vergütung der Vorstandsmitglieder und der Ausgestaltung ihrer Anstellungsverträge. Im Geschäftsjahr 2015/16 entschied der Personal- und Nominierungsausschuss fünfmal im Rahmen von Umlaufbeschlüssen mit vorangegangenen Telefonkonferenzen. Mit Beschluss vom 16. Juni 2015 wurde der Vorschlag an den Aufsichtsrat zur Bestellung von Herwig Teufelsdorfer in den Vorstand beschlossen. Mit Beschlussfassung vom 29. Juli 2015 wurde der zielerreichungsabhängige jährliche variable Bonus

(STI) des Vorstands für das Geschäftsjahr 2015/16 festgelegt. Am 19. August 2015 haben die Ausschussmitglieder über die Erreichung der Ziele des Vorstands in Bezug auf den STI für das abgelaufene Geschäftsjahr entschieden. Am 30. November 2015 wurde der Vorschlag an den Aufsichtsrat, Andreas Segal als stellvertretenden Vorstandsvorsitzenden und Finanzvorstand zu bestellen, und am 27. April 2016 der Vorschlag zur Verlängerung des Vorstandsmandats von Mag. Daniel Riedl als Vorstandsvorsitzender beschlossen.

AUFSICHTSRATSAUSSCHÜSSE

Prüfungsausschuss	Strategieausschuss	Personal- und Nominierungsausschuss
Mag. Vitus Eckert, Vorsitzender	Mag. Vitus Eckert, Vorsitzender	Mag. Vitus Eckert, Vorsitzender
Dr. Oliver Schumy, stellv. Vorsitzender	Dr. Oliver Schumy, stellv. Vorsitzender	Dr. Oliver Schumy, stellv. Vorsitzender
Mag. Klaus Hübner	Prof. Dr. Volker Riebel	Mag. Klaus Hübner
Elisabeth Manninger	Elisabeth Manninger	
Markus Sperber	Markus Sperber	

UNABHÄNGIGKEIT DES AUFSICHTSRATS

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

Der Aufsichtsratsvorsitzende, Mag. Vitus Eckert, ist Partner der Rechtsanwaltskanzlei Eckert Fries Prokopp Rechtsanwälte GmbH, Baden bei Wien. Die Rechtsanwaltskanzlei hat für Rechtsberatung von Gesellschaften der BUWOG Group im Geschäftsjahr 2015/16 in Summe EUR 34.129,55 verrechnet. Die mit der Kanzlei vereinbarten Honorarkonditionen, insbesondere Stundensätze, sind marktüblich.

Im Berichtsjahr erwarb ein naher Angehöriger eines Aufsichtsratsmitglieds eine Eigentumswohnung der BUWOG Group zu einem marktüblichen Preis.

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

LEITLINIEN FÜR DIE UNABHÄNGIGKEIT DES AUFSICHTSRATS

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

- Das Aufsichtsratsmitglied war in den vergangenen fünf Jahren nicht Mitglied des Vorstands oder leitender Angestellter der Gesellschaft oder eines Tochterunternehmens der Gesellschaft.
- Das Aufsichtsratsmitglied unterhält zu der Gesellschaft oder einem Tochterunternehmen der Gesellschaft kein Geschäftsverhältnis in einem für das Aufsichtsratsmitglied bedeutenden Umfang oder hat im letzten Jahr ein solches unterhalten. Dies gilt auch für Geschäftsverhältnisse mit Unternehmen, an denen das Aufsichtsratsmitglied ein erhebliches wirtschaftliches Interesse hat, jedoch nicht für die Wahrnehmung von Organfunktionen im Konzern. Die Genehmigung einzelner Geschäfte durch den Aufsichtsrat gemäß L-Regel 48 führt nicht automatisch zur Qualifikation als nicht unabhängig.
- Das Aufsichtsratsmitglied war in den letzten drei Jahren nicht Abschlussprüfer der Gesellschaft oder Beteiligter oder Angestellter der prüfenden Prüfungsgesellschaft.

- Das Aufsichtsratsmitglied ist nicht Vorstandsmitglied in einer anderen Gesellschaft, in der ein Vorstandsmitglied der Gesellschaft Aufsichtsrat ist.
- Das Aufsichtsratsmitglied gehört nicht länger als 15 Jahre dem Aufsichtsrat an. Dies gilt nicht für Aufsichtsratsmitglieder, die Anteilseigner mit einer unternehmerischen Beteiligung sind oder die Interessen eines solchen Anteilseigners vertreten.
- Das Aufsichtsratsmitglied ist kein enger Familienangehöriger (direkter Nachkomme, Ehegatte, Lebensgefährte, Elternteil, Onkel, Tante, Geschwister, Nichte, Neffe) eines Vorstandsmitglieds oder von Personen, die sich in einer in den vorstehenden Punkten beschriebenen Position befinden.

ENTHERRSCHUNGSVERTRAG ZWISCHEN IMMOFINANZ AG UND BUWOG AG

Die von der IMMOFINANZ AG und verbundenen Unternehmen gehaltenen Aktien der BUWOG AG, zum Stichtag 28,57%, unterliegen vertraglichen Stimmrechtsbeschränkungen gemäß dem zwischen den Gesellschaften geschlossenen Entherrschungsvertrag. Bezüglich des Inhalts dieses Vertrags wird auf die Ausführungen im Lagebericht im Kapitel *Angaben zum Kapital* verwiesen. Zudem ist der Vertrag auch im Internet unter www.buwog.com in der Rubrik „Investor Relations“ abrufbar. In den Hauptversammlungen der BUWOG AG hat IMMOFINANZ AG lediglich bei der Aufsichtsratswahl von Mag. Vitus Eckert und Dr. Oliver Schumy ihr Stimmrecht aus den BUWOG-Aktien ausgeübt. Die Wahl der übrigen vier Mitglieder erfolgte ohne die Stimmen der IMMOFINANZ AG.

ZUSAMMENWIRKEN VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

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

VERGÜTUNG DES VORSTANDS

Die Vergütung der Vorstandsmitglieder enthält einen fixen Anteil und einen zielerreichungsabhängigen, jährlichen, variablen Bonus (STI) entsprechend einer im Vorhinein zu treffenden Zielvereinbarung, wobei qualitative und quantitative Zielkategorien mit entsprechenden Zielwerten zu definieren sind, sowie die Einräumung von Optionen für den Vorstandsvorsitzenden zum Erwerb von BUWOG-Aktien in Form eines Long-Term-Incentive-Programms (LTIP).

FIXER VERGÜTUNGSBESTANDTEIL

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

ZIELERREICHUNGSABHÄNGIGER JÄHRLICHER VARIABLER BONUS (STI)

Der STI liegt je nach Vorstandsmitglied zwischen 37,5% und 100% der Fixbezüge und wird nach folgenden Maßgaben ermittelt: Es wird jährlich im Vorhinein eine Zielvereinbarung mit dem Personal- und Vergütungsausschuss des Aufsichtsrats getroffen, wobei qualitative und quantitative Zielkategorien mit entsprechenden Zielwerten zu vereinbaren sind. Darunter fallen der Recurring FFO pro Aktie und das Ergebnis vor Steuern pro Aktie mit einer relativen Gewichtung von jeweils 40% sowie andere individuelle Ziele mit 20% des STI. Der zielerreichungsabhängige Bonus wird im Ausmaß von 80% in der Form akontiert, dass je 1/14 mit dem laufenden Gehalt ausgezahlt wird. Die endgültige Höhe des STI wird nach erfolgter Feststellung des Jahresabschlusses durch den Aufsichtsrat oder den Vergütungsausschuss betragsmäßig festgesetzt, spätestens vier Wochen nach Vorliegen des testierten Jahresabschlusses schriftlich bekannt gegeben und abzüglich des Akontos mit der nächsten Gehaltsabrechnung ausgezahlt. Ein etwaig ausgezahlter Überschuss hat das Vorstandsmitglied in der Form zurückzahlen, dass die Akonti für das nachfolgende Geschäftsjahr gleichmäßig gekürzt werden. Die vom Aufsichtsrat gewährte variable Vergütung darf gemäß § 77 AktG den Jahresüberschuss der Gesellschaft nicht überschreiten. Der Aufsichtsrat kann den Vorstandsmitgliedern zudem eine Sonderprämie für außergewöhnliche Leistungen in einem Geschäftsjahr gewähren. In allen Vorstandsverträgen wurden „Change of Control“-Klauseln definiert, die diesbezügliche Ansprüche im Falle einer vorzeitigen Beendigung regeln. Je nach Restlaufzeit des Vorstandsmandats bleiben die Ansprüche der Vorstandsmitglieder aus den Vorstandsverträgen für ein bis maximal zwei Jahre aufrecht. Im Geschäftsjahr 2014/15 wurde das Ziel Recurring FFO mit 130% deutlich übererreicht, das Ziel Ergebnis vor Steuern nach Korrektur um die Effekte aus der Rückzahlung der Wandelanleihe mit 78% untererreicht. Die individuellen Ziele – hier vor allem die Integration der DGAG und die Positionierung der BUWOG am Kapitalmarkt – wurden zu 100% von Mag. Daniel Riedl und Dr. Ronald Roos erfüllt. Daher beträgt die Gesamterreichung 100%, und der STI ist unter Abzug der Akonti vollständig zur Auszahlung zu bringen. Beginnend mit dem 1. Juli 2015 wurde DI Herwig Teufelsdorfer bis zum 30. Juni 2018 als COO in den Vorstand der BUWOG AG bestellt. Er wird im Rahmen seines Vorstandsmandats einen fixen annualisierten Jahresbezug in Höhe von TEUR 250,0 sowie einen variablen Bezug in der Spannweite von EUR 0,0 bis TEUR 250,0 erhalten. Des Weiteren wurde Andreas Segal mit Wirkung zum 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2019 als stellvertretender Vorstandsvorsitzender und CFO in den Vorstand der BUWOG AG bestellt. Er wird im Rahmen seines Vorstandsmandats einen fixen annualisierten Jahresbezug in Höhe von TEUR 450,0 sowie einen variablen Bezug in der Spannweite von EUR 0,0 bis TEUR 250,0 erhalten.

VORSTANDSBEZÜGE

in TEUR	Mag. Daniel Riedl				Andreas Segal ¹⁾		
	2015/16	2015/16 (Min.)	2015/16 (Max.)	2014/15	2015/16	2015/16 (Min.)	2015/16 (Max.)
Fixbezug	720,0	720,0	720,0	720,0	150,0	150,0	150,0
Sachbezug	9,6	9,6	9,6	8,6	7,2	7,2	7,2
Beiträge an Pensionskassen	72,0	72,0	72,0	72,0	12,9	12,9	12,9
Summe Fixbezüge	801,6	801,6	801,6	800,6	170,1	170,1	170,1
Short-Term Incentive	270,2	0,0	270,2	270,0	83,3	0,0	83,3
Summe variable Bezüge	270,2	0,0	270,2	270,0	83,3	0,0	83,3
Abfertigungszahlungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtbezüge	1.071,8	801,6	1.071,8	1.070,6	253,4	170,1	253,4

in TEUR	DI Herwig Teufelsdorfer ²⁾			Dr. Ronald Roos ³⁾			
	2015/16	2015/16 (Min.)	2015/16 (Max.)	2015/16	2015/16 (Min.)	2015/16 (Max.)	2014/15
Fixbezug	208,3	208,3	208,3	178,6	178,6	178,6	250,0
Sachbezug	8,2	8,2	8,2	19,3	19,3	19,3	28,6
Beiträge an Pensionskassen	19,6	19,6	19,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe Fixbezüge	236,1	236,1	236,1	197,9	197,9	197,9	278,6
Short-Term Incentive	208,3	0,0	208,3	166,7	0,0	166,7	250,0
Summe variable Bezüge	208,3	0,0	208,3	166,7	0,0	166,7	250,0
Abfertigungszahlungen	0,0	0,0	0,0	673,5	673,5	673,5	0,0
Gesamtbezüge	444,4	236,1	444,4	1.038,1	871,4	1.038,1	528,6

1) Vorstandsmitglied seit 1. Jänner 2016

2) Vorstandsmitglied seit 1. Juli 2015

3) Vorstandsmitglied bis 9. Dezember 2015

LONG-TERM-INCENTIVE-PROGRAMM (LTIP)

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

Die BUWOG AG räumte daher den beiden Vorstandsmitgliedern Mag. Daniel Riedl und Dr. Ronald Roos insgesamt 720.000 Stück Optionen zum Erwerb von BUWOG-Aktien zum Ausübungspreis von jeweils EUR 13,00 ein. Der Ausübungspreis entspricht dem Kurs der Erstnotiz der BUWOG-Aktie am 28. April 2014 an der Frankfurter Wertpapierbörse. Die eingeräumten Aktienoptionen werden jeweils in Basis-Optionen und drei Tranchen an Bonus-Optionen aufgegliedert. Die Ausübbarkeit hängt vom Erreichen der Erfolgsziele im jeweiligen Geschäftsjahr bezogen auf den jeweiligen Börsenkurs im Verhältnis zum EPRA NAV pro Aktie ab und honoriert die Arbeit des Vorstandes zum Abbau des bei Börsenstart implizierten Abschlags zum Buchwert. Damit ist sichergestellt, dass eine Interessengleichheit zwischen Aktionären und Vorstandsmitgliedern durch das LTIP 2014 hergestellt wird. Das LTIP 2014 sieht ein Eigeninvestment des teilnehmenden Vorstandsmitglieds in BUWOG-Aktien von 50% eines Bruttojahresfixgehalts vor. Das Eigeninvestment ist über einen Zeitraum von drei Geschäftsjahren beginnend mit dem Geschäftsjahr 2014/15 aufzubauen. Die Gesellschaft ist berechtigt, die bei Optionsausübung zu übertragenden BUWOG-Aktien entweder aus bedingtem Kapital, einem genehmigten Kapital oder aus eigenen Aktien der Gesellschaft zu liefern.

Die Optionen können grundsätzlich erst nach Ablauf einer Wartezeit von vier Geschäftsjahren, erstmals im fünften Geschäftsjahr 2018/19 nach Beginn des Programms ausgeübt werden. In bestimmten Fällen der vorzeitigen Beendigung des Vorstandsmandats ist eine Ausübung auch vor diesem Zeitraum möglich. Unter anderem sind die Basis-Optionen und Bonus-Optionen, deren Erfolgsziel erfüllt wurde, bei Beendigung des Vorstandsvertrags infolge eines „Change of Control“ zulässig. Von dem Recht zur Optionsausübung bei vorzeitiger Beendigung des Vorstandsmandats hat Dr. Ronald Roos Gebrauch gemacht. Die Vorstandstätigkeit von Dr. Ronald Roos wurde im Einvernehmen mit der Gesellschaft im Dezember 2015 vorzeitig beendet. Zu diesem Zeitpunkt waren die Bedingungen zur Ausübung der Basis-Option zum Bezug von 50.000 Stück BUWOG-Aktien sowie die Erfolgsziele der Bonus-Optionen Tranche 1 zum Bezug von 50.000 Stück BUWOG-Aktien und Tranche 2 zum Bezug von 60.000 Stück BUWOG-Aktien bereits erfüllt. Im Zeitraum vom 26. Jänner 2016 bis 15. Februar 2016 hat Dr. Ronald Roos gemäß den Bedingungen des LTIP 2014 sämtliche ausübbareren Optionsrechte zum Bezug von insgesamt 160.000 Stück BUWOG-Aktien ausgeübt. Die auszugebenden BUWOG-Aktien wurden aus bedingtem Kapital gemäß § 159 Abs. 2 Z 3 AktG geliefert. Die Erfolgsziele zur Ausübung der Bonus-Tranche 3 zum Bezug von 80.000 Stück BUWOG-Aktien durch Dr. Ronald Roos waren zum Zeitpunkt seines Ausscheidens noch nicht erfüllt und können von ihm auch nicht mehr erfüllt werden. Insgesamt können daher auf Basis des LTIP 2014 noch Optionsrechte zum Bezug von 480.000 Stück BUWOG-Aktien von Mag. Daniel Riedl ausgeübt werden.

Eine zusätzliche Haltefrist für die durch Optionsausübung erworbenen BUWOG-Aktien ist nicht vorgesehen (C-Regel 28 ÖCGK). Das ursprünglich bis zum Ende des Geschäftsjahres 2016/17 laufende Vorstandsmandat von Mag. Daniel Joachim Riedl wurde bis zum 28. April 2021 verlängert. Die Optionen können im Zeitraum von 1. Mai 2018 bis 30. April 2019 (jeweils einschließlich) ausgeübt werden.

Die Aufteilung der noch ausübbareren Optionen und die Erfolgsziele zum Bilanzstichtag sind nachstehend im Überblick dargestellt:

AUFTEILUNG OPTIONEN UND ERFOLGSZIELE

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

1) Aktienkurs an fünf Handelstagen über NAV zum vorangehenden Bilanzstichtag.
2) Nach Bilanzstichtag 30. April 2016 erreicht

Insgesamt beträgt der Schätzwert der im Rahmen des LTIP 2014 noch ausübaren Optionen zum Bilanzstichtag EUR 2,6 Mio.

Im Geschäftsjahr 2015/16 sind Aufwendungen für das Long-Term-Incentive-Programm für die Vorstandsmitglieder in Höhe von TEUR 553,8 (2014/15: TEUR 1.180,1) angefallen, davon entfallen TEUR 460,9 (2014/15: TEUR 763,2) auf die Aktienoptionen für Mag. Daniel Riedl und TEUR 92,9 (2014/15: TEUR 416,8) auf die Aktienoptionen für Dr. Ronald Roos (Mitglied des Vorstands bis 9. Dezember 2015). Für nähere Details zum Long-Term-Incentive-Programm für die Vorstandsmitglieder wird auf das Kapitel 6.12.2 *Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen* verwiesen.

VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATS

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhielten aufgrund des Beschlusses der ordentlichen Hauptversammlung vom 13. Oktober 2015 für das Geschäftsjahr 2014/15 neben der Abgeltung ihrer Spesen eine gesonderte Vergütung von insgesamt TEUR 195,0.

Der Aufsichtsrat hat in der Sitzung am 13. Oktober 2015 nachfolgendes Vergütungssystem besprochen und beschlossen:

VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATS - GRUNDLAGE

p.a. in EUR

Aufsichtsratsstätigkeit	Vergütung je	
	Fixvergütung	Ausschussmitgliedschaft
Vorsitzender	60.000	10.000
Stellvertretende Vorsitzender	45.000	7.500
Mitglied	30.000	5.000

Daraus ergibt sich die nachfolgend dargestellte Aufteilung für das Geschäftsjahr 2014/15:

VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATS 2014/15

Vergütung in EUR	Vorsitzender Mag. Vitus Eckert	Stellv. Vorsitzender Dr. Eduard Zehetner	Mitglied Dr. Jutta Dönges	Mitglied Mag. Klaus Hübner	Mitglied Dr. Volker Riebel
Fixvergütung	60.000		30.000	30.000	30.000
Prüfungsausschuss	10.000			5.000	
Strategieausschuss	10.000				5.000
Personalausschuss	10.000			5.000	
Summe	90.000	¹⁾	30.000	40.000	35.000

Gesamtsumme GJ 2014/15

195.000

¹⁾ Dr. Eduard Zehetner hat auf die Auszahlung der Aufsichtsratsvergütung aufgrund der Ausübung seiner Vorstandsfunktion der IMMOFINANZ AG verzichtet.

Die oben angegebenen Summen für das Geschäftsjahr 2014/15 wurden im abgeschlossenen Geschäftsjahr ausbezahlt. Für das Geschäftsjahr 2015/16 erhielten die Mitglieder des Aufsichtsrats bisher keine gesonderte Vergütung. Über die Vergütung für die betreffenden Aufsichtsratsmitglieder für das Geschäftsjahr 2015/16 wird erneut die ordentliche Hauptversammlung am 14. Oktober 2016 entscheiden. Für die Vergütung des Aufsichtsrats wurden im Rahmen des Konzernabschlusses Rückstellungen in Höhe von TEUR 295 gebildet (siehe Kapitel 7.8.3 *Angaben zu Organen und Organbezügen* des Konzernabschlusses).

COMPLIANCE

Der Vorstand hat in Übereinstimmung mit dem Österreichischen Börsegesetz und der Emittenten-Compliance-Verordnung eine Compliance-Richtlinie verfasst, die die missbräuchliche Verwendung und Weitergabe von Insiderinformationen und compliancerelevanter Informationen vermeiden soll. Die Vorschriften dieser Compliance-Richtlinie gelten für alle Mitarbeiter der BUWOG Group sowie für den Aufsichtsrat. Der Vorstand will damit die Gleichbehandlung aller Aktionäre, eine Vermeidung von Interessenkollisionen und die Wahrung der Interessen aller Anspruchsgruppen sicherstellen.

Um Führungskräfte und Personen aus den definierten Vertraulichkeitsbereichen sowie auch alle übrigen Mitarbeiter mit den Bestimmungen dieser Compliance-Richtlinie vertraut zu machen und zur Förderung des Bewusstseins hinsichtlich eines verantwortungsvollen Umgangs mit vertraulichen Informationen, hält die BUWOG in regelmäßigen Abständen Schulungen ab. Darüber hinaus wurden Sperrfristen und Handelsverbote vor sensiblen Unternehmensereignissen, wie der Veröffentlichung der Quartals- und Jahresergebnisse, festgelegt. Zudem wurden ein Compliance-Verantwortlicher und ein Stellvertreter, die dem Vorstand direkt unterstellt sind, ernannt. Die Einhaltung der Compliance-Richtlinie wird kontinuierlich überwacht. Ebenso wurde eine Anti-Korruptions-Richtlinie erlassen und ein E-Learning-Tool zur Anti-Korruptions-Schulung, das an das Online-E-Learning-Tool des UN Global Compact angelehnt ist, verpflichtend für alle Mitarbeiter der BUWOG Group eingeführt. Geschäftspartner wurden bisher noch nicht proaktiv in die Korruptionsbekämpfung eingebunden. Die Compliance-Verantwortlichen berichten regelmäßig, mindestens viermal im Jahr, dem Vorstand und mindestens einmal jährlich dem Aufsichtsrat über die Einhaltung der Compliance-Richtlinie und über die Vorkehrungen zur Bekämpfung von Korruption im Unternehmen.

MASSNAHMEN ZUR FÖRDERUNG VON FRAUEN

Die BUWOG AG bietet weiblichen und männlichen Mitarbeitern gleiche Vergütung, gleiche Aufstiegschancen und gleichberechtigte Zusammenarbeit. Zum 30. April 2016 waren in 32,36% aller Führungspositionen Frauen tätig. Mit Dr. Jutta Dönges wurde durch die außerordentliche Hauptversammlung eine Frau in den Aufsichtsrat der BUWOG AG berufen. Der Anteil von Frauen an der Gesamtbelegschaft betrug zu diesem Stichtag 55%. Aktuell werden Coaching-Maßnahmen zur weiteren Steigerung des Frauenanteils in Führungspositionen, bei denen sowohl die fachliche als auch die persönliche Weiterentwicklung im Fokus stehen, angeboten. Weiters gibt es als personalpolitische Maßnahme zur besseren Vereinbarkeit von Familie und Beruf eine Homeoffice-Regelung sowie die Möglichkeit einer Teilzeitbeschäftigung mit inhaltlich anspruchsvollen Aufgabengebieten nach der Karenz.

DIRECTORS' DEALINGS

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

ANZAHL DER BUWOG-AKTIEN - VORSTAND

(nebst nahestehenden Personen) zum 30. April 2016

Mag. Daniel Riedl	75.000 Aktien
Andreas Segal	-
DI Herwig Teufelsdorfer	3.423 Aktien
Dr. Ronald Roos (zum 31. Dezember 2015)	13.849 Aktien

ANZAHL DER BUWOG-AKTIEN - AUFSICHTSRAT

(nebst nahestehenden Personen) zum 30. April 2016

Mag. Vitus Eckert	8.136 Aktien
Dr. Oliver Schumy	-
Mag. Klaus Hübner	10.000 Aktien
Prof. Dr. Volker Riebel	-
Dr. Jutta Dönges	-
Stavros Efremidis	-

INTERNE REVISION

In Übereinstimmung mit der C-Regel 18 des ÖCGK ist die Interne Revision als eigene Stabsstelle des Vorstands eingerichtet. Über den Revisionsplan und die damit verbundenen Ergebnisse wird mindestens einmal jährlich dem Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats berichtet. In der Sitzung des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrats am 28. April 2016 wurden die Kenntnisnahme und Genehmigung des Revisionsplans für das Geschäftsjahr 2016/17 einstimmig beschlossen.

EXTERNE EVALUIERUNG

Die BUWOG AG hat die Einhaltung der Bestimmungen des ÖCGK für das Geschäftsjahr 2014/15 extern von der Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH evaluieren lassen. Der Bericht über die externe Evaluierung der Einhaltung des ÖCGK steht auf www.buwog.com unter der Rubrik „Investor Relations/Corporate Governance/Berichte“ zum Download bereit. Für das Geschäftsjahr 2015/16 ist keine externe Evaluierung vorgesehen.

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN

Der Aufsichtsrat der BUWOG AG blickt auf ein intensives und im Ergebnis erfolgreiches Geschäftsjahr 2015/16 zurück, dessen Höhepunkte ich Ihnen im Folgenden in aller Kürze in Erinnerung rufen darf.

AKTIE

Von Beginn des Geschäftsjahres am 1. Mai 2015 bis zum Stichtag 30. April 2016 konnte die BUWOG-Aktie lediglich eine Wertsteigerung von rund 1,6% auf EUR 18,38 verzeichnen. Damit notierte die BUWOG-Aktie nach langer Zeit wieder einmal mit einem leichten Abschlag auf den EPRA Net Asset Value von rund 9% zum 30. April 2016. In der Wahrnehmung des Marktes litt die BUWOG-Aktie unter dem Umstand, dass die Auswirkungen des angekündigten weitgehenden Verkaufes des Aktienpaktes der IMMOFINANZ AG auf den Kurs schwer abschätzbar waren. Nach Beseitigung dieser Unsicherheit durch den Verkauf eines 18,6%igen Anteils der IMMOFINANZ AG an der BUWOG an die Sapinda Group und deren nachfolgender Platzierung dieses Paketes in den Markt notiert die BUWOG-Aktie aktuell mit EUR 21,69 und damit einer leichten Prämie von rund 8% (29. Juli 2016) auf den EPRA Net Asset Value je Aktie.

VERÄNDERUNGEN IM AUFSICHTSRAT

Herr Dr. Eduard Zehetner legte zeitgleich mit seinem Ausscheiden als Vorstandsvorsitzender der IMMOFINANZ AG auch sein Aufsichtsratsmandat der BUWOG AG mit Wirkung zum 30. April 2015 zurück. Bereits in der Hauptversammlung am 14. Oktober 2014 war Herr Dr. Oliver Schumy mit Wirkung zum 1. Mai 2015 in den Aufsichtsrat gewählt worden. In der darauffolgenden Aufsichtsratssitzung hat Herr Dr. Oliver Schumy die Wahl zum Stellvertreter des Vorsitzenden des Aufsichtsrats angenommen. In der außerordentlichen Hauptversammlung am 8. Juni 2015 wurde Herr Stavros Efremidis als sechstes Mitglied in den Aufsichtsrat gewählt.

VERÄNDERUNGEN IM VORSTAND

In seiner Sitzung vom 22. Juni 2015 bestellte der Aufsichtsrat Herrn DI Herwig Teufelsdorfer mit Wirkung ab 1. Juli 2015 zu einem weiteren Mitglied des Vorstands mit Zuständigkeit für die Bereiche Portfolio Management, Asset Management, Property Management sowie Transaktionen und Property Sales. Mit Wirkung zum 9. Dezember 2015 hat Herr Dr. Ronald Roos sein Vorstandsmandat der BUWOG AG zurückgelegt. Aus diesem Grund hat der Aufsichtsrat mit Wirkung zum 1. Jänner 2016 Herrn Andreas Segal zum stellvertretenden Vorstandsvorsitzenden

und CFO der BUWOG AG bestellt. Damit verbunden war auch die Neueinteilung der Geschäftsbereiche zwischen Herrn Mag. Daniel Riedl (dieser verantwortet seitdem die Bereiche Development AT, Development DE, Marketing & Kommunikation, Human Resources & Organisation, Recht sowie Interne Revision & Prozess- und Projektmanagement) und Herrn Andreas Segal (er zeichnet für die Bereiche Corporate Finance & Investor Relations, Rechnungswesen & Steuern, Controlling & Risikomanagement, IT sowie Einkauf verantwortlich).

SATZUNGSÄNDERUNG

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

AKTIONÄRSSTRUKTUR

Die IMMOFINANZ AG gab mit Stimmrechtsmitteilung vom 11. März 2016 bekannt, dass sie nach Aktienverkäufen zusammen mit verbundenen Unternehmen 28.503.782 BUWOG-Aktien hielt, dies entsprach einem Anteil von rund 28,57% am Grundkapital der BUWOG AG. Der Streubesitz erhöhte sich demnach auf rund 71,43%.

Am 10. Juni 2016 hat die IMMOFINANZ AG mitgeteilt, dass sich der relevante Anteil von Stimmrechten an der BUWOG AG auf rund 9,98% reduziert hat. Dies resultierte aus dem Verkauf von 18.542.434 BUWOG-Aktien an SAPINDA S.à.r.l., für die sich ein Stimmrechtsanteil von rund 18,59% ergab. Mit Stimmrechtsmitteilung vom 20. Juli 2016 hat SAPINDA S.à.r.l. mitgeteilt, dass sich ihr Stimmrechtsanteil auf 0,00% reduziert hat. Damit befinden sich aktuell rund 90% der BUWOG-Aktien im Streubesitz.

UNTERNEHMEN

Mit dem Ankauf einer rund 42.700 m² großen Development-Liegenschaft in Hamburg-Bergedorf



Vitus Eckert
Vorsitzender des Aufsichtsrats

(geplant sind mehr als 1.000 Wohneinheiten) gelang BUWOG im April 2016 der Einstieg in den Hamburger Projektentwicklungsmarkt. Hamburg ist für die BUWOG der ideale Standort, um die Aktivitäten im Property Development auszubauen. Dieser Schritt in eine weitere deutsche Big-Seven-Stadt wurde lange vorbereitet, das Projekt in Bergedorf hat genau die signifikante Größe, um mit einem bedeutenden Wohnbauprojekt im Development-Markt in Hamburg einzusteigen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden auch in den bereits bestehenden Standorten Berlin und Wien mehrere Projektentwicklungsliegenschaften angekauft, sodass die Pipeline im Bereich Property Development erheblich ausgebaut wurde. Mehr dazu können Sie im Unterkapitel *Grundstücksankäufe* auf Seite 97f nachlesen.

Als Aufsichtsrat werden wir die strategische Weiterentwicklung der BUWOG Group in enger Abstimmung mit dem Vorstand vorantreiben, wobei wir insbesondere die kontinuierliche Stärkung des Bereichs Property Development anstreben sowie weitere Ankäufe in Deutschland zu wirtschaftlich vertretbaren Konditionen ins Auge fassen. Im Rahmen der regelmäßigen Berichterstattung werden Sie über die diesbezüglichen Fortschritte detailliert informiert werden. Details zu der Zusammensetzung, Tätigkeiten und Vergütung des Aufsichtsrats, dessen Ausschüssen sowie des Vorstands finden Sie im Corporate-Governance-Bericht. Ebenso ist hier umfassend das Corporate-Governance-Instrumentarium der BUWOG AG dargestellt.

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat den nach UGB erstellten Jahresabschluss 2015/16 samt Lagebericht, den nach International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellten Konzernabschluss 2015/16 samt Konzernlagebericht, den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands sowie den Corporate-Governance-Bericht 2015/16 vorgelegt. Der Jahresabschluss 2015/16 samt Lagebericht und der Konzernabschluss 2015/16 samt Konzernlage-

bericht wurden von Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH als Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die Jahres- und Konzernabschlussunterlagen sowie die Prüfberichte des Abschluss- und Konzernabschlussprüfers wurden im Prüfungsausschuss im Beisein von Vertretern des Abschluss- und Konzernabschlussprüfers und des Vorstands eingehend erörtert und gemäß § 96 AktG geprüft. Als Ergebnis dieser Prüfung und Erörterung haben die Mitglieder des Prüfungsausschusses einstimmig beschlossen, dem Aufsichtsrat die uneingeschränkte Annahme zu empfehlen. Vom Aufsichtsrat wurde der Jahresabschluss zum 30. April 2016 gebilligt und damit gemäß § 96 Abs. 4 AktG festgestellt. Der Aufsichtsrat unterstützt zudem den Vorschlag des Vorstands an die Hauptversammlung auch für das Geschäftsjahr 2015/16 eine Dividende in Höhe von rund EUR 68,8 Mio. auszuschütten, was rund 3,4% des EPRA Net Asset Value entspricht. Je Aktie entspricht das EUR 0,69 bzw. einer Rendite zum Schlusskurs am 30. April 2016 in Höhe von 3,8%. Mittelfristig soll sich die Dividende in Summe auf rund 60% bis 65% des Recurring FFO belaufen, womit neben einer attraktiven Aktionärsvergütung auch die Fortsetzung des Wachstumskurses der BUWOG Group sichergestellt werden soll.

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

Mit freundlichen Grüßen

Mag. Vitus Eckert
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Wien, 25. August 2016

KONZERNLAGEBERICHT



Meisenweg, Villach



Konzernlagebericht

<i>Gesamtwirtschaftliches Umfeld</i>	144
<i>Entwicklung der Immobilienmärkte</i>	146
<i>Entwicklung der Finanzmärkte</i>	156
<i>Portfoliobericht</i>	158
<i>Immobilienbewertung</i>	164
<i>Finanzierungen</i>	168
<i>Angaben zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage</i>	171
<i>EPRA-Performance-Kennzahlen im Überblick</i>	179
<i>Nachhaltige Unternehmensführung</i>	183
<i>Ökologische Leistungsindikatoren</i>	187
<i>Gesellschaftliche Leistungsindikatoren</i>	191
<i>Risiko- und Chancenberichterstattung</i>	198
<i>Internes Kontrollsystem</i>	203
<i>Angaben zum Kapital</i>	205
<i>Prognosebericht</i>	209
<i>Nachtragsbericht</i>	211

Am Hohenmoor, Kaltenkirchen



Ossiacher Zeile, Villach





Meierholz, Wendeburg

Kaiserebersdorfer Straße, Wien



Pfeifengrasweg, Lübeck



Meine Notizen zum
Konzernlagebericht

GESAMTWIRTSCHAFTLICHES UMFELD

MODERATE EXPANSION DER WELTWIRTSCHAFT

Die Weltwirtschaft setzte im Verlauf des Jahres 2015 ihre moderate Expansion fort und steht laut Einschätzungen der Weltbank auch 2016 nach wie vor zentralen Herausforderungen gegenüber. Die globale Wirtschaftsentwicklung war im Berichtszeitraum insbesondere durch den Abschwung der chinesischen Wirtschaft, die weltweit sinkende Rohstoffnachfrage sowie die anhaltende Belastung der Volkswirtschaften durch Flüchtlingsströme und den drohenden „Brexit“ geprägt. Dem schwächeren Wachstum in den Schwellenländern steht jedoch eine deutlich günstigere Entwicklung in den Industrieländern gegenüber. Nach einem Wirtschaftswachstum von 2,4% im Jahr 2015 prognostiziert die Weltbank für 2016 ein globales Wirtschaftswachstum von 2,9% und für 2017 von 3,1%. Für die USA wird mit einer leichten Belebung der Konjunktur und einem Anstieg des BIP um 2,7% in 2016 und 2,4% in 2017 gerechnet (2015: +2,5%). Am 23. Juni 2016 hat sich die Bevölkerung von Großbritannien in einem Referendum mehrheitlich für einen EU-Austritt ausgesprochen. Inwieweit sich dieser „Brexit“ auf die globale Wirtschaft auswirken wird, bleibt abzuwarten. Nach ersten Einschätzungen der Europäischen Zentralbank (EZB) dürfte das Wachstum im Euroraum in den nächsten drei Jahren um rund 0,3% bis 0,5% schwächer ausfallen als zuletzt prognostiziert.

WIRTSCHAFTSINDIKATOREN IM ÜBERBLICK

	BIP-Wachstum 2015 in %	Prognose BIP-Wachstum 2016 in %	Prognose BIP-Wachstum 2017 in %	Arbeitslosen- quote April 2016 in %	Jährliche Inflationsrate April 2016 in %	Öffentlicher Brutto- schuldenstand 2015 in % des BIP	Veränderung Brutto- schuldenstand zu Vorjahr in PP
EU-28	2,0	1,8	1,9	8,7	-0,2	85,2	-1,8
Euroraum (19 Mitgliedsländer)	1,7	1,6	1,8	10,2	-0,2	90,7	-1,4
Österreich	0,9	1,5	1,6	5,8	0,6	86,2	2,3
Deutschland	1,7	1,6	1,6	4,2	-0,3	71,2	-4,7

Quelle: Europäische Kommission, Eurostat

VERHALTENES WIRTSCHAFTSWACHSTUM IN EUROPA

Laut Berechnungen der Europäischen Kommission vom Frühjahr 2016 konnte die Gesamtwirtschaft der 28 EU-Mitgliedsländer im Jahr 2015 im Durchschnitt um 2,0% zulegen und damit ihr verhaltenes Wirtschaftswachstum fortsetzen. Die Prognosen für 2016 bzw. 2017 gehen von etwas verlangsamten BIP-Steigerungsraten in Höhe von 1,8% bzw. 1,9% aus. Für 2017 wird für alle Mitgliedsstaaten ein Wachstum erwartet, doch bestehen weiterhin Unterschiede innerhalb der EU. In den 28 EU-Mitgliedsstaaten wird die Arbeitslosenquote von 9,4% im Jahr 2015 auf voraussichtlich 8,9% in 2016 bzw. 8,5% in 2017 sinken. Die Inflationsrate sank 2015 aufgrund der niedrigen Ölpreise sowohl im Euroraum als auch in den 28 EU-Mitgliedsstaaten auf null. Erst in der zweiten Jahreshälfte 2016 wird ein Anstieg der Energiepreise und damit auch eine steigende Verbraucherinflation erwartet. Die Europäische Kommission prognostiziert für die 28 EU-Mitgliedsländer im Jahr 2016 bzw. 2017 eine Inflationsrate von 3,0% bzw. 1,5%.

Im Euroraum war die Konjunktur 2015 mit einem BIP-Anstieg um 1,7% im Allgemeinen stabiler als in den Jahren zuvor. Für 2016 und 2017 rechnet die Europäische Kommission mit einem BIP-Anstieg von 1,6% bzw. 1,8%. Die positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt dürfte weiterhin von der günstigeren Konjunkturlage sowie dem gemäßigten Lohnwachstum profitieren und sich daher in moderatem Tempo fortsetzen. Die in einigen Mitgliedsstaaten durchgeführten Arbeitsmarktreformen sowie die Fiskalpolitik tragen maßgeblich zur Schaffung von Arbeitsplätzen bei, weshalb im Euroraum mit einem Rückgang der Arbeitslosigkeit auf 10,3% im Jahr 2016 bzw. 9,9% im Jahr 2017 gerechnet wird (2015: 10,9%). Die Inflationsrate für 2016 prognostiziert die Europäische Kommission mit 0,2% bzw. mit 1,4% für 2017.

STABILES KONJUNKTURWACHSTUM IN ÖSTERREICH

Ungeachtet des verlangsamten Weltwirtschaftswachstums und der verschlechterten Rahmenbedingungen wird für Österreichs Wirtschaft nach einem Anstieg von 0,9% in 2015 für die Jahre 2016 und 2017 ein beschleunigtes, robustes Wachstum um 1,5% bzw. 1,6% erwartet. Insbesondere der öffentliche und private Konsum leisteten 2015 einen großen Beitrag zur positiven Entwicklung der österreichischen Konjunktur. Investitionstätigkeit (+0,7% in 2015), gesteigerter öffentlicher und privater Konsum, nicht zuletzt aufgrund der zusätzlichen Ausgaben für Flüchtlinge, sowie die Lohnsteuerreform 2015/16 sind die Hauptgründe für die gesteigerten Wachstumserwartungen in den nächsten Jahren.

Auch die Export- bzw. Importwirtschaft konnten 2015 gleichermaßen zulegen, leisteten jedoch nur einen geringen Wachstumsbeitrag. Die nach internationalen Standards berechnete Arbeitslosenquote stieg per Ende April 2016 geringfügig von 5,7% Ende April 2015 auf 5,8% an. Für 2016 und 2017 prognostiziert die Europäische Kommission jedoch eine steigende Arbeitslosigkeit auf 5,9% bzw. 6,1%. Gemessen am Verbraucherpreisindex wird die jährliche Inflation im Jahr 2016 mit 0,9% beinahe auf dem Level von 2015 (0,8%) bleiben, bevor sie sich 2017 fast verdoppelt.

Verhalten zeigte sich die Investitionsbereitschaft der österreichischen Wirtschaft. Der Anteil der Bruttoinvestitionen am BIP ging im Vergleich zum Vorjahr von 22,4% auf 22,3% zurück.

WIRTSCHAFTLICHE ERHOLUNG IN DEUTSCHLAND

Die deutsche Wirtschaft konnte trotz des instabilen weltwirtschaftlichen Umfelds ihren stabilen Wachstumskurs in der zweiten Jahreshälfte 2015 weiter fortsetzen. Triebfeder des Aufschwungs ist vor allem der kräftige Konsum der Privathaushalte, welcher, gestützt durch die deutlich gesunkenen Ölpreise, die weiterhin niedrige Inflation sowie robuste Einkommenszuwächse durch die Einführung des Mindestlohns, kräftig zugenommen hat. Die Europäische Kommission rechnet in ihrer Frühlingsprognose 2016 mit einem Wirtschaftswachstum (reales BIP) von 1,6% im Jahr 2016 bzw. 1,6% im Jahr 2017 (2015: 1,7%). Im Jänner 2016 zeigte sich die Binnenwirtschaft in Summe jedoch trotz einer stabilen Arbeitslosigkeit in 2015 von lediglich 4,6% und einer geringen Inflation von 0,1% relativ verhalten. Die Arbeitslosenquote sank zum Stichtag auf 4,2%. Die Kommission erwartet in den Jahren 2016 und 2017 eine Arbeitslosenquote von 4,6% bzw. 4,7%. Die Inflationsrate wird im Jahr 2016 nur geringfügig auf 0,3% ansteigen, bevor sie sich im Jahr 2017 verfünffacht.

Während die Inflationsrate für 2016 auf 0,3% geschätzt wird, ist für 2017 ein Anstieg auf 1,5% zu erwarten. Die deutsche Wirtschaft ist trotz sinkender Exporte nach China und des VW-Abgas-Skandals weiter robust mit einem intakten Wachstumsszenario.

Die Investitionsbereitschaft der deutschen Unternehmen zeigte sich zuletzt stärker und sollte auch in den Folgejahren einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung der Gesamtwirtschaft leisten. Durch den überproportionalen Anstieg des deutschen BIP sank der Anteil der Bruttoinvestitionen an diesem im Vergleich zum Vorjahr jedoch von 19,3% auf 18,8%.

REALE BIP-ENTWICKLUNG

im Verhältnis zum Vorquartal, in %



ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENMÄRKTE

Die BUWOG Group hat ihren strategischen Fokus auf dem Asset Management (Bestandsbewirtschaftung), dem Property Development (Neubauprojekte) und dem Property Sales (Verkauf) von Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich. Nachfolgend werden diese Wohnimmobilienmärkte näher beschrieben. Der Schwerpunkt liegt dabei auf jenen Kernregionen, die im Portfolio der BUWOG Group von besonderer Bedeutung sind.

WOHNUNGSMARKT ÖSTERREICH

In Österreich hat sich das Transaktionsvolumen 2015 für Immobiliendeals aller Asset-Klassen laut CBRE im Vergleich zum Vorjahr von knapp EUR 3 Mrd. auf ein Rekordhoch von rund EUR 3,8 Mrd. erhöht. Der Fokus der Investoren lag hierbei auf den Büro- und Einzelhandelsimmobilien. Das Transaktionsvolumen im Wohnungssektor war mit rund EUR 1,4 Mrd. nochmals höher als im Vorjahr mit rund EUR 1,3 Mrd., die Investments waren zudem geprägt von deutlichen Preisanstiegen und damit verbundenen Renditerückgängen.

Seit mehreren Jahren ist der österreichische Wohnungsmarkt von einem Anstieg der Bevölkerungszahl, einer stetigen Reduktion der durchschnittlichen Haushaltsgröße und einer anhaltenden Urbanisierung geprägt. Im Vergleich zum Vorjahr legte die österreichische Bevölkerung mit Jahresende 2015 um 1,3% auf rund 8,7 Mio. Menschen zu – um 116.000 Personen mehr als zum Stichtag des Vorjahres. Am stärksten war das Wachstum in Wien mit einem Plus von rund 2,4% (rund 43.000 Einwohner), gefolgt von Niederösterreich und Oberösterreich mit einem Zuwachs von jeweils knapp 17.000 Menschen. Überdurchschnittlich hohe prozentuelle Wachstumsraten verzeichneten weiterhin Salzburg, Tirol und Vorarlberg (zwischen 1,3% und 1,5%).

Der Wohnungsmarkt in Österreich weist gemäß Statistik Austria im internationalen Vergleich eine relativ geringe durchschnittliche Eigentumsquote von rund 58% auf. Dabei unterscheiden sich ländliche Gebiete mit hohen Eigentumsquoten (z.B. Burgenland mit 80%) deutlich von urbanen Regionen, wie insbesondere Wien, wo im Durchschnitt rund 79% der Bevölkerung in Miete leben. Der hohe Mieteranteil in den Ballungsräumen ist vor allem durch den hohen Anteil des geförderten bzw. sozialen Wohnbaus mit geringen Nettokaltmieten aus dem Ansatz des „leistbaren Wohnens“ begründet. Gemäß Erhebung der Statistik Austria leben rund 60% aller Miethaushalte in einer geförderten Gemeinde- bzw. Genossenschaftswohnung, die dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) unterliegt. Die Durchschnittsmiete (Nettokaltmiete zuzüglich Betriebskosten) in Österreich beträgt laut Statistik Austria EUR 7,1 pro m² (Kärnten EUR 5,7 pro m², Steiermark EUR 6,7 pro m², Wien aufgrund des hohen Anteils an geförderten preisgebundenen Mieten EUR 7,5 pro m², Tirol EUR 7,9 pro m²). Die Energiekosten für Strom, Warmwasser und Heizung liegen im österreichischen Mittelwert bei rund EUR 122 pro Monat. Die Eigentumswohnungen im privaten Besitz werden hauptsächlich für Eigennutzung verwendet und nur zu rund 5% zu Vermietungszwecken als Kapitalanlage gehalten. Dies ist insbesondere im vergleichsweise hohen Mieterschutz und einer im internationalen Vergleich geringen steuerlichen Förderung von Wohneigentum begründet.

WOHNUNGSMARKTDATEN 2015 - ÖSTERREICH IM ÜBERBLICK

	Wien	Tirol	Salzburg	Kärnten	Steiermark	Oberösterreich
Bevölkerung in 1.000 Einwohnern	1.840,2	739,1	545,8	560,5	1.232,0	1.453,9
Durchschnittliche Haushaltsgröße in Personen	2,00	2,30	2,28	2,22	2,27	2,31
Durchschnittsmiete Neubau pro m ² in EUR ¹⁾	10,8	10,7	9,5	7,3	7,8	7,9
Durchschnittskaufpreis Neubau pro m ² in EUR ¹⁾	4.050	3.686	4.380	2.309	3.023	2.788
Anzahl baubewilligte Wohnungen	12.118	-	-	-	-	-
Anzahl fertiggestellte Wohnungen ²⁾	6.463	-	-	-	-	-

1) Daten beziehen sich auf die jeweiligen Landeshauptstädte.
2) Datenstand: Ende 2014

Eine Leerstandsquote nach Bundesländern bzw. Landeshauptstädten kann auf Basis der bestehenden Datenlage nicht ermittelt werden. Laut Mietpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich vom Frühjahr 2016 (Daten 2015) bewegt sich das Niveau für nicht gebundene Mietpreise in Österreichs Landeshauptstädten in durchschnittlichen Lagen derzeit von rund EUR 6,5 pro m² in St. Pölten bis rund EUR 10,7 pro m² in Innsbruck. Im Vergleich zum Vorjahr war überwiegend eine konstante Entwicklung zu verzeichnen, einzig in Salzburg und Graz sanken die Durchschnittsmieten um jeweils rund EUR 0,2 pro m². Das Preisband für neue Eigentumswohnungen in Österreich reicht von durchschnittlich EUR 1.600 pro m² in Eisenstadt bis zu EUR 4.380 pro m² in Salzburg. Details zu Wien finden sich hinsichtlich Mietpreis- und Kaufpreisniveaus weiter unten.

Der österreichische Wohnungsmarkt ist seit mehreren Jahren geprägt von einem kontinuierlichen Anstieg der Einwohnerzahl, einer weiteren Reduktion der durchschnittlichen Haushaltsgröße sowie einer anhaltenden Urbanisierung. Bereits 2014 und 2015 lag das Bevölkerungswachstum deutlich höher als prognostiziert, 2016 wird es durch die steigende Zahl anerkannter Flüchtlinge aller Voraussicht nach noch weiter verstärkt. Auch die Ausweitung der Fertigstellungszahlen auf rund 7.000 neue Wohnungen im Jahr 2015 reicht nicht aus, um den zusätzlichen Bedarf zu decken. Die zusätzliche Nachfrage entsteht weit überwiegend im unteren und mittleren Preissegment, da das Bevölkerungswachstum durch Zuwanderer mit niedrigem Einkommen und Vermögen getragen wird. Zwar profitiert Wien hier von einem hohen Bestand geförderter, gemeinnütziger und gemeindeeigener Wohnungen, die vorhandenen bzw. neu geschaffenen Kapazitäten stoßen aber auch hier an ihre Grenzen. Ende 2015 hat das österreichische Parlament hierzu eine Novelle zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG-Novelle) beschlossen, die mit Wirkung zum 1. Jänner bzw. zum 1. Juli 2016 in Kraft getreten ist. Eine Kurzübersicht über die wesentlichen Effekte der WGG-Novelle auf die BUWOG Group ist im Kapitel *Asset Management* dargestellt.

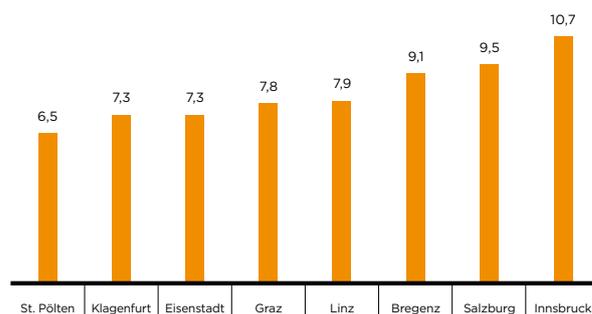
Mit rund 64.500 Wohnungen lagen die im Jahr 2015 erteilten Baubewilligungen um 5,5% über dem Vorjahresniveau. Während der Anstieg in Wien (19,5%), Salzburg (12,4%), Tirol (10,8%) und dem Burgenland (10,6%) besonders hoch ausgefallen ist, war in Oberösterreich ein deutlicher Rückgang um rund 8,8% zu verzeichnen. Hinsichtlich fertiggestellter Wohnungen liegen Daten zuletzt für das Jahr 2014 vor: In ganz Österreich wurden knapp 51.000 Wohneinheiten - in etwa so viele wie im Vorjahr - errichtet. Die Bautätigkeit war hier mit deutlichem Abstand in Oberösterreich (knapp über 10.000 Wohnungen) am stärksten, gefolgt von Niederösterreich (rund 9.000), der Steiermark (rund 8.000) und Wien (rund 6.500).

Wichtige Impulse für die gestiegene Zahl an Baubewilligungen wurden 2015 durch das Wohnbaupaket gesetzt, das von der Regierung im März 2015 beschlossen wurde. Durch die Übernahme von Haftungen in Höhe von EUR 500 Mio. soll während der nächsten fünf Jahre die Errichtung von in Summe rund 30.000 Wohneinheiten stimuliert werden. Durch die Steuerreform 2015/16 kam es mit Beginn des Jahres 2016 zu wesentlichen Mehrbelastungen bei Immobilientransaktionen, weswegen Vorzieheffekte zu einem wesentlichen Anstieg des Transaktionsvolumens im Jahr 2015 führten. So wurden 2015 rund 16.000 Immobilientransaktionen getätigt, wovon rund 12.500 auf Wohnungen entfielen. Für das Kalenderjahr 2016 wird nunmehr mit einer deutlichen Abkühlung gerechnet.

Wien. Das Bevölkerungswachstum in Wien ließ die Einwohnerzahl Anfang 2016 auf rund 1,84 Mio. steigen. Nach aktueller Prognose wird sich dieser Trend fortsetzen und im Jahr 2023 die 2-Millionengrenze erreicht. Die Anzahl der Privathaushalte betrug Ende 2014 rund 870.000, mit einer Aufteilung von rund 395.000 Einpersonen- und 475.000 Mehrpersonenhaushalten. Im Jahr 2035 werden laut dem

MONATSMIETEN IN AUSGEWÄHLTEN GROSSTÄDTEN ÖSTERREICHS

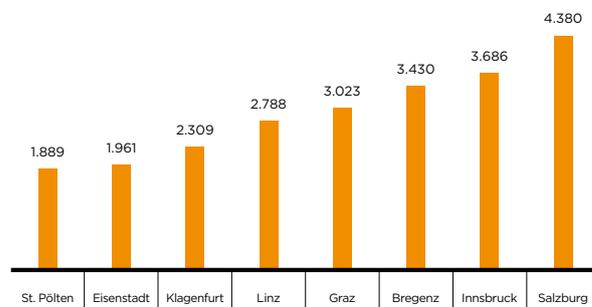
in EUR pro m², Durchschnittswerte für Neubauprojekte und Wiedervermietung



Quelle: Wirtschaftskammer Österreich

DURCHSCHNITTSPREISE FÜR NEU ERRICHTETE EIGENTUMSWOHUNGEN IN AUSGEWÄHLTEN GROSSTÄDTEN ÖSTERREICHS

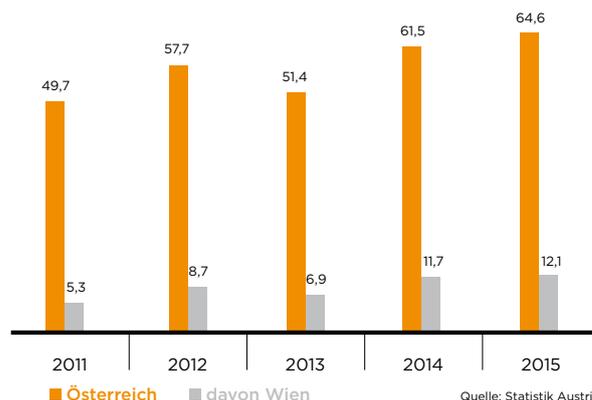
in EUR pro m²



Quelle: Wirtschaftskammer Österreich

NEU BEWILLIGTE WOHNUNGEN

in Österreich bzw. Wien, in 1.000



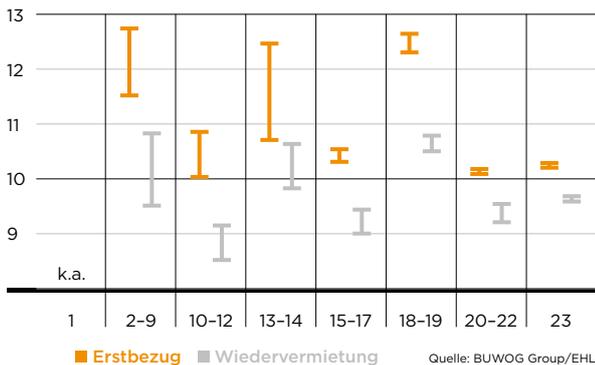
Quelle: Statistik Austria

Ersten Wiener Wohnungsmarktbericht 2016 der BUWOG Group und der EHL in Wien mehr als 1 Mio. Privathaushalte erwartet. Der Wiener Wohnungsmarkt weist eine hohe Bebauungsdichte in den innerstädtischen Bezirken mit wenigen Freiflächen für Neubauprojekte auf. Durch das stetige Bevölkerungswachstum und die damit einhergehende verstärkte Nachfrage nach Wohnraum werden selbst Großprojekte mit mehreren tausend Wohneinheiten, wie sie aktuell in der Nähe des neuen Hauptbahnhofs (10. Bezirk) oder am Flugfeld

Aspern (22. Bezirk) – auch von der BUWOG Group – realisiert werden, nur zu einer leichten Entspannung auf dem Wiener Mietmarkt führen. Im Ranking der bulwiengesa zu Neubauprojekten, Eigentums- und Vorsorgewohnungen 2015 belegt die BUWOG Group in Wien den ersten Platz. Zu Details zum Property Development wird auf die Seite 77ff verwiesen. Die Aufwertung von Bestandswohnungen sowie die Umsetzung von Neubauprojekten aus der Development-Pipeline der BUWOG Group werden in diesem Marktumfeld weiter an Bedeutung gewinnen.

MIETPREISNIVEAU WIEN

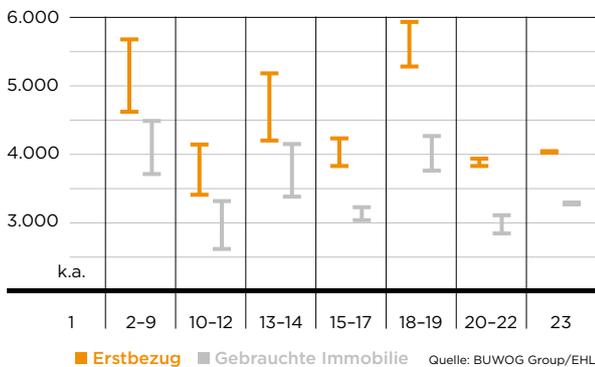
nach Bezirken in EUR pro m²



Der Wiener Wohnungsmietmarkt verzeichnete auch im Berichtsjahr einen weiteren Anstieg der Nachfrage nach Wohnraum, was aufgrund der nach wie vor geringen Neubauleistung (Fertigstellungen 2015: 7.000 neue Wohnungen) zu einem Mietpreisanstieg führte. Die wichtigsten Kriterien für den Abschluss eines Mietvertrags sind eine gute Verkehrsinfrastruktur sowie die Lage und Ausstattung des Objekts.

KAUFPREISNIVEAU WIEN

nach Bezirken in EUR pro m²



Im Segment der Eigentumswohnungen bestehen im Wiener Immobilienmarkt auch weiterhin große Preisspannen, die wie im Mietwohnungsbereich insbesondere abhängig von der Wohnlage sind. Während sich im 1. Bezirk im Jahr 2015 die erzielbaren Erstbezugspreise laut Immobilienpreisspiegel 2016 der Wirtschaftskammer Österreich in einer Bandbreite von EUR 3.750 pro m² bis rund EUR 14.000 pro m² bewegten, beginnt in den Randbezirken das Niveau bereits bei knapp unter EUR 2.400 pro m². In den beiden Grafiken auf der linken Seite werden auf Basis des Ersten Wiener Wohnungsmarktberichts 2016 der BUWOG Group und der EHL die Preisniveaus, geclustert nach Bezirken, getrennt für Miet- und Eigentumswohnungen und untergliedert nach Neubau- und Bestandswohnungen abgebildet.

WOHNUNGSMARKT DEUTSCHLAND

Im Geschäftsjahr 2015/16 zählten die Wohnimmobilien unverändert zur favorisierten Anlage-Asset-Klasse auf dem deutschen Immobilienmarkt. Gemäß einem Marketview von CBRE zum Wohninvestmentmarkt in Deutschland erreichten die Wohnungsportfoliotransaktionen 2015 nach einem transaktionsstarken Jahr 2014 neue Rekordwerte. Im Kalenderjahr 2015 wurden in Deutschland Transaktionen von Wohnungsportfolios (ab 100 Wohneinheiten) von insgesamt rund EUR 23,5 Mrd. verzeichnet. Die Dynamik und große Nachfrage nach Immobilien-Investments begründet sich in der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank, die die Finanzmärkte weiter mit ausreichend Liquidität zu historisch niedrigen Zinsen versorgt, und der Suche der Investoren nach attraktiven renditestarken und stabilen Investitionsmöglichkeiten. Berlin stand weiter im Fokus bei den nationalen und internationalen Investoren, gefolgt von Großstädten in Bayern und Hessen. Die Marktdynamik von 2015 konnte im ersten Kalender-Quartal 2016 aufgrund einer Produktverknappung von Wohnungsportfolios am Transaktionsmarkt mit rund EUR 2,3 Mrd. nicht aufrechterhalten werden. Gleichzeitig führt die weiterhin hohe Nachfrage zu deutlich steigenden Marktkaufpreisen für die durchschnittliche Bestandseinheit als auch zu steigenden Kaufpreisen pro m². Der im Vergleich zur Mietpreisentwicklung überproportional hohe Anstieg der Kaufpreise für Immobilien führte im Berichtsjahr zu einer Yield Compression, verbunden mit stark steigenden Kaufpreismultiplikatoren bzw. sinkenden Ankaufsrenditen für Wohnportfolios. Insbe-

sondere führen die zu geringe Neubautätigkeit sowie der steigende Zuzug in den deutschen Top-Städten zu einer Verstetigung der Miet- und Kaufpreisentwicklung auf einem hohen Niveau. In dieser Marktsituation sind auch zunehmend fertiggestellte Projektentwicklungen in den Fokus von internationalen und nationalen institutionellen Investoren gerückt. Es wird erwartet, dass der Nachfragedruck auf die Marktpreise auch im folgenden Jahr anhält.

Die Bevölkerungszahl in Deutschland steigt seit mehreren Jahren kontinuierlich an und beläuft sich laut Erhebungen des Statistischen Bundesamtes per 30. September 2015 auf 81,8 Mio. Menschen gegenüber 81,2 Mio. zum Stichtag des Vorjahres. Der Bevölkerungszuwachs aus Binnenwanderung und Zuzug aus dem Ausland konzentriert sich insbesondere auf die Top-Standorte in Deutschland. Die Einwohnerzahl in den sieben Top-Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) ist seit dem Jahr 2000 um insgesamt rund 800.000 Menschen gestiegen, sodass ein zusätzlicher Wohnungsbedarf von rund 500.000 Wohnungen entstanden ist, der zu sinkenden Leerständen in Bestandsportfolios (rund 3% in Deutschland), steigenden Wohnungsmieten sowie zu einer steigenden Nachfrage nach Neubauten führte.

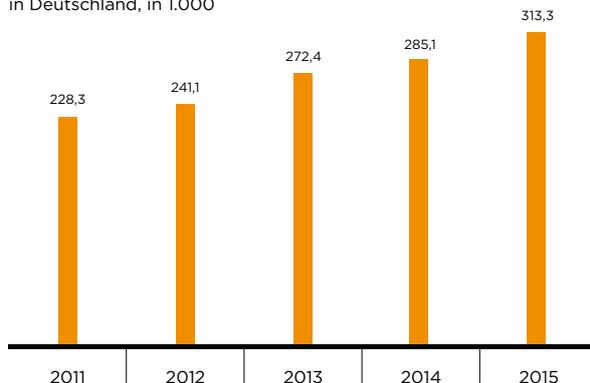
Das stärkste Bevölkerungswachstum erfolgte insbesondere in den Bundesländern Berlin, Hamburg, Baden-Württemberg, Hessen und Bayern. Die Postbank Studie „Wohnatlas 2016 – Leben in der Stadt“ weist in der Prognose 2030 für die Top-3-Standorte Berlin, Potsdam, Hamburg die höchste Bevölkerungssteigerung (inklusive Flüchtlingseffekte) aus. Die Bevölkerungsentwicklung ist laut Prognose mit der höchsten Preisentwicklung in diesen Städten verbunden. Laut Postbank führt der höhere Bedarf an preisgünstigem Wohnraum zu Engpässen bei den geförderten Wohnungen und damit zu Ausweicheffekten mit erhöhter Nachfrage nach teureren Mietwohnungen. Dies führt zu Mietsteigerungen, was die Nachfrage nach Eigentumswohnungen als Alternative steigen lässt und damit wiederum die Eigentumspreise treibt. Die Postbank prognostiziert anhaltende Preissteigerungen. Die Anzahl der Haushalte in Deutschland stieg leicht an und beläuft sich aktuell auf rund 40,2 Mio., woraus sich eine durchschnittliche Haushaltsgröße von zwei Personen errechnet. Die Zahl der Einpersonenhaushalte lag Ende 2014 bei rund 16,4 Mio. (rund 40,8%), gefolgt von Zweipersonenhaushalten mit rund 13,8 Mio. (rund 34,4%). In der Altersverteilung stellen 45- bis 55-jährigen Haupteinkommensbezieher mit rund 8,2 Mio. (rund 20,4%), gefolgt von den 55- bis 65-Jährigen mit 6,6 Mio. (rund 16,4%) und den 35- bis 45-Jährigen mit 6,2 Mio. (rund 15,5%) die größten Gruppen dar. Rund 55% aller deutschen Haushalte wohnen in Mietwohnungen, die restlichen im selbst genutzten Eigentum. Der Anteil der Haushalte in Mietwohnungen ist mit mehr als 70% besonders hoch bei den Singlehaushalten und den Alleinerziehenden mit mindestens einem Kind. Die durchschnittliche Mietwohnung in Deutschland weist eine Größe von rund 70 m² auf. Eigentumswohnungen sind dagegen mit durchschnittlich 120 m² deutlich größer.

Laut Frühjahrsgutachten des Rats der Immobilienweisen von 2016 sind die Wohnungsmieten im Jahr 2015 deutschlandweit moderater gestiegen als noch im Vorjahr, dennoch kam es vor allem in den größten Städten zu weiteren Aufwärtswegungen. Diese werden aufgrund der hohen Zuzugszahlen aus dem In- und Ausland erwartungsgemäß weiter anhalten.

Die Kaufpreise für Immobilien sind gemäß diesem Gutachten im Jahr 2015 deutlich stärker gestiegen

NEU BEWILLIGTE WOHNUNGEN

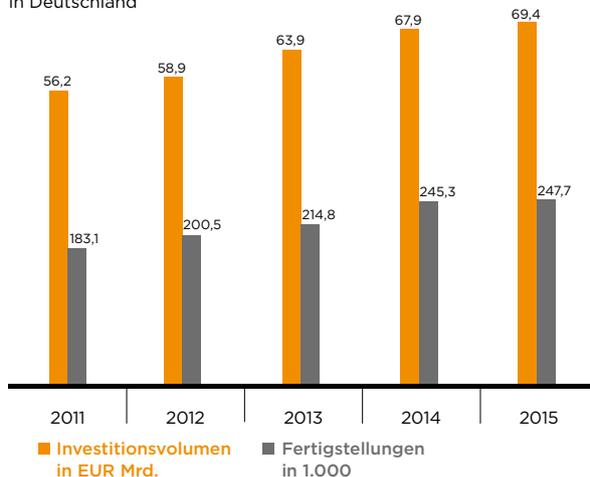
in Deutschland, in 1.000



Quelle: Statistisches Bundesamt, Deutschland

FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN

in Deutschland



Quelle: Statistisches Bundesamt, Deutschland

als die Mietpreise. In Westdeutschland belief sich der Preisanstieg auf rund 7,2% und in Ostdeutschland (ohne Berlin) auf rund 6,2%. Mit diesen Entwicklungen bewegt sich der deutsche Immobilienmarkt nach Einschätzung der Immobilienweisen am oberen Rand der gewöhnlichen Zyklen, eine Immobilienblase sei bislang nicht zu erkennen. Die Preise für Immobilien steigen stärker als die Anstiege der Bevölkerung und der Wirtschaft. Die Inflationsrate sank 2015 in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr um 0,6%-Punkte auf ein niedriges Niveau von 0,3%.

Laut Statistischem Bundesamt lag die Anzahl der Baugenehmigungen mit rund 313.000 Wohnungen im Jahr 2015 um rund 10% über dem Vorjahreswert. In Summe wurde damit eine Wohn-Nutzfläche von rund 33,0 Mio. m² genehmigt. In Deutschland wurden im Jahr 2015 insgesamt rund 247.700 Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche von rund 27,2 Mio. m² fertiggestellt. Die damit verbundenen Kosten werden auf rund EUR 69,4 Mrd. geschätzt. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) geht in seiner Wohnungsmarktprognose vom Mai 2015 von einem durchschnittlichen Neubaubedarf bis 2030 von jährlich rund 230.000 Wohnungen für das gesamte Bundesgebiet aus. Ein erhöhter zusätzlicher Neubaubedarf von rund 272.000 Wohnungen pro Jahr ist allerdings bis 2020 zu erwarten, um den aktuell sehr starken Nachfragebedarf zu erfüllen. Es wird deutlich, dass die aktuelle Bautätigkeit und der sichtbare Anstieg der Baugenehmigungen für zukünftige Neubauten nicht ausreicht, um die starke Nachfrage nach Wohnraum aufgrund von Zuwanderungen in den Ballungsgebieten zu decken. Im Vergleich zur Anzahl der im Jahr 2015 fertiggestellten Wohnungen entspricht dies einer notwendigen Steigerung von rund 25.000 Einheiten pro Jahr.

Einführung der Mietpreisbremse in Deutschland. Die Mietpreise am deutschen Wohnungsmarkt sind, vorwiegend aufgrund der höheren Nachfrage nach Wohnraum, innerhalb der letzten fünf Jahre deutlich gestiegen. Die Politik sah sich aufgrund dieser Preiserhöhung veranlasst, den Anstieg der Mieten in angespannten Wohnungsmärkten einzudämmen. Die sogenannte Mietpreisbremse wurde Ende September 2014 vom Bundeskabinett beschlossen, am 5. März 2015 vom Bundestag verabschiedet und ist am 1. Juni 2015 in Kraft getreten. Die Landesregierungen werden ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch eine Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren zu deklarieren. Die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg sowie knapp 300 Städte in den Bundesländern Baden-Württemberg, Bayern, Hessen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und Schleswig-Holstein haben bis zum Jahresende 2015 die Mietpreisbremse eingeführt. Für die Neuvermietung ist an Standorten, an denen die Mietpreisbremse verabschiedet wurde, Folgendes zu beachten:

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

In Berlin erfolgt seit Juni 2015 und in Hamburg seit Juli 2015 bei neu abgeschlossenen Mietverträgen eine Deckelung der Mietpreise, die nunmehr maximal 10% über dem ortsüblichen Niveau liegen dürfen bzw. ist die Miete, die der vorherige Mieter schuldet höher, so kann hier die Deckelung bis zur Höhe der vereinbarten Vormiete erfolgen. In einigen Standorten in Schleswig-Holstein sowie Kassel ist die Mietpreisbremse seit November 2015 in Kraft. Darüber hinaus könnte auch in Braunschweig, Lüneburg und Buchholz in der 2. Jahreshälfte 2016 die Mietpreisbremse wirksam werden. Hieraus resultiert für den Immobilienbestand der BUWOG Group in Deutschland, dass nach aktueller Einschätzung bis zu rund 32% (Vorjahr: 11%) der Bestandseinheiten der Mietpreisbremse unterliegen bzw. zeitnah unterliegen könnten. Auf den Gesamtbestand der BUWOG Group bezogen beträgt der Anteil der Einheiten, die der Mietpreisbremse unterliegen bzw. zeitnah unterliegen könnten, insgesamt rund 17% nach 6% zum Stichtag 30. April 2015. Nach Recherchen von CBRE existiert in der Mehrzahl der Städte weder ein einfacher noch ein qualifizierter Mietspiegel. In vielen Städten ist damit nicht nachvollziehbar, auf welcher Grundlage die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete für die Neuvertragsmiete festgelegt wird.

WOHNUNGSMARKTDATEN 2015 - DEUTSCHLAND IM ÜBERBLICK

	Berlin	Hamburg	Kiel	Lübeck	Braunschweig
Bevölkerung in 1.000 Einwohnern	3.520	1.780	246	219	253
Ø Haushaltsgröße	1,8	1,8	1,7	1,8	2,1
Ø Mieten Bestandswohnung pro m ² in EUR	9,0	10,2	7,0	6,9	7,2
Leerstandsquote in %	1,5	0,7	1,7	1,4	2,0
Ø Kaufpreis Neubau pro m ² in EUR	3.850	3.720	2.800	2.550	2.350
Anzahl baubewilligte Wohnungen	22.365	8.600	-	-	-
Anzahl fertiggestellte Wohnungen	10.722	8.500	-	-	-

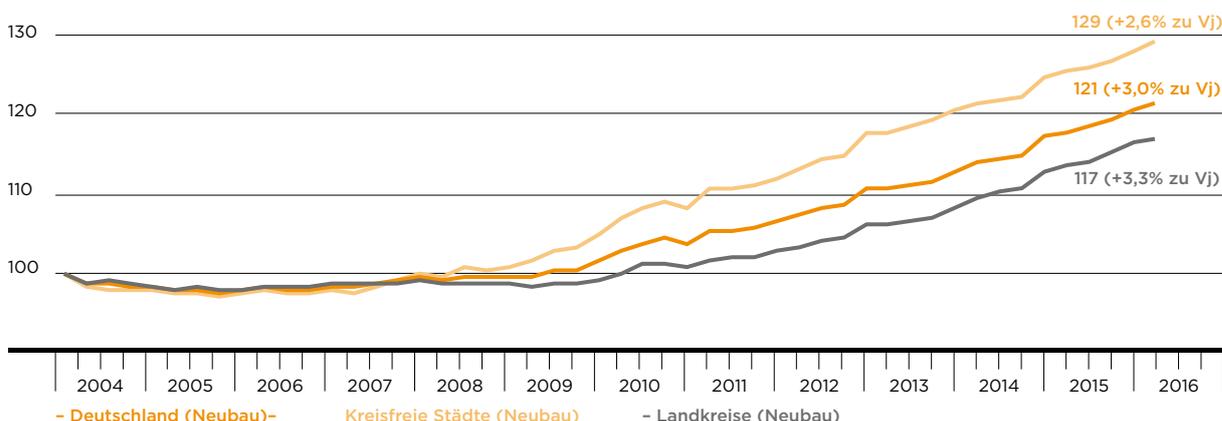
Datenstand: Ende 2015

Berlin. Mit rund 3.520.000 Einwohnern ist Berlin die größte Stadt Deutschlands sowie Regierungssitz und Bundeshauptstadt. Laut Amt für Statistik Berlin-Brandenburg verzeichnete Berlin 2015 mit rund 50.000 neuen Einwohnern den höchsten Zuzug aus einem Wanderungsüberschuss im Bundesgebiet. Die Anzahl der Privathaushalte betrug knapp 2,0 Mio., wovon 1,1 Mio. Einpersonenhaushalte, gefolgt von Zweipersonenhaushalten (0,6 Mio.), waren. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beläuft sich auf 1,8 Personen. Die aktuelle Bevölkerungsprognose für Berlin vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg geht von einem Anstieg der Einwohnerzahl bis zum Jahr 2030 auf insgesamt rund 3,8 Mio. Personen aus. Berlin zählt zu den wichtigsten Zentren für Politik, Medien, Kultur und Wissenschaft in Europa. Mit knapp 29 Mio. Übernachtungen bzw. über 12 Mio. Gästen im Jahr 2014 ist der Tourismus für Berlin ein wichtiger Wirtschafts- und Wachstumsfaktor. Daneben führt der nach der Wiedervereinigung vollzogene Strukturwandel zu einem Zuzug zahlreicher Firmen aus der Medien- und Kommunikationsbranche, der Biotechnologie und aus dem Kreativsektor sowie zu einem interessanten und immer internationaler werdenden Umfeld für Gründungen von Start-up-Unternehmen. Die Arbeitslosenquote liegt mit knapp 11% deutlich über dem Bundesdurchschnitt von rund 7%; die Kaufkraft pro Kopf liegt in Berlin hingegen mit rund EUR 21.000 unter dem bundesdeutschen Durchschnittswert von rund EUR 22.000 pro Kopf. Berlin genießt zudem einen hervorragenden Ruf als Wissenschafts-, Forschungs- und Gesundheitsstandort aufgrund der Vielzahl von Universitäten, Hochschulen, Forschungseinrichtungen sowie den Gesundheitsdienstleistern Charité und Vivantes. Die Stadt zieht damit auch zahlreiche nationale und internationale Studenten (140.000) an, die das kulturelle Leben der Stadt vielfältiger machen. Die Internationalität und Offenheit der Stadt wird auch maßgeblich durch die zahlreichen internationalen Vertretungen und deren Beschäftigte geprägt.

Der Berliner Wohnungsmarkt wurde durch das Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum der Stadt maßgeblich geprägt. Der Berliner Projektentwicklermarkt wuchs deutlich. Im Jahr 2015 wurden Baubewilligungen für über 22.400 neue Wohnungen erteilt, womit der Vorjahreswert erneut um über 18% überschritten wurde. Fertiggestellt wurden knapp 10.700 Wohneinheiten und damit rund 22% mehr als im Vorjahr. Der Berliner Markt bleibt aktuell mit rund 8 Mio. m² Projektentwicklungsfläche laut bulwiengesa der größte Trading-Deve-

ENTWICKLUNG NETTOKALTMieten NEUBAU

Index 2004 = 100; in EUR pro m² vom 1. Quartal 2004 bis 1. Quartal 2016¹⁾

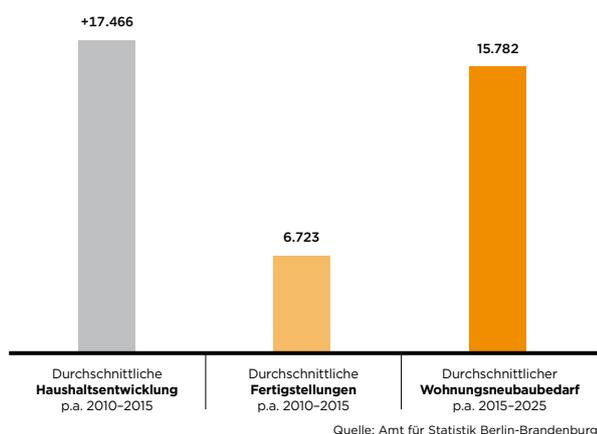


1) Für Neubauwohnungen mit 60-80 m² mit höherwertiger Ausstattung

Quelle: empirica-Preisdatenbank

lopment-Markt in Deutschland. Im Ranking der Wohnprojektentwickler in Berlin belegt die BUWOG Group auf Basis der fertiggestellten, in Bau und in Planung befindlichen Wohnfläche den zweiten Rang laut aktueller bulwiengesa-Studie. Der Wohnungsgesamtbestand beläuft sich per Jahresende 2015 auf rund 1,9 Mio. Wohneinheiten. In Anbetracht des anhaltenden Bevölkerungswachstums, der prosperierenden Gesamtentwicklung und einer Leerstandsquote von rund 1,5% zeichnet sich für Berlin keine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt ab, auch wenn die Dynamik im Neubau zuletzt deutlich zulegte. Die Baurechtsschaffung verzögert sich aktuell aufgrund geringer Personalressourcen in den Stadtplanungsämtern und durch die Anforderungen, die sich aus dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung ergeben, was für den Investor zahlreiche Auflagen wie die Kostenübernahme für die Erschließung der Fläche, die Bereitstellung von Plätzen in Kitas und Grundschulen sowie Regelungen zum mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum (rund 25% der Wohnungen) bedeutet. Der jährliche Neubaubedarf liegt laut Berechnungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung in den Jahren 2015 bis 2020 bei über 17.000 Einheiten, die Fertigstellungen 2015 lagen allerdings nur bei rund 10.700 Einheiten. Die Wohnbautätigkeit liegt seit 2009 bei jährlich durchschnittlich rund 4.300 Wohnungen. Laut einer Analyse von prognos fehlen im Analysezeitraum 2013 bis 2030 sogar rund 173.000 Wohnungen in Berlin. Diese Diskrepanz erklärt den Anstieg der Mieten und der Eigentumspreise, der im Jahr 2010 einsetzte und sich seither kontinuierlich fortsetzt. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden sind im Berichtsjahr erneut um 2,3% gestiegen, was insbesondere aus der guten Auftragslage der regionalen bauausführenden Firmen resultiert. Der Baukosten-Preisanstieg beträgt damit seit 2010 mehr als 14% (laut Amt für Statistik Berlin-Brandenburg). Vom Preisanstieg sind auch die Kosten für Instandhaltungen und Schönheitsreparaturen für Bestandsgebäude betroffen, die sich gegenüber dem Vorjahr um mehr als 3% verteuerten. Für Neubauwohnungen werden laut Wohnmarktreport Berlin 2016 von CBRE und Berlin Hyp aktuell Spitzenmieten von bis zu EUR 15 pro m² erzielt. Das mittlere Niveau der Angebotsmieten betrug 2015 EUR 8,99 pro m² bei einer durchschnittlichen Fläche von rund 64 m². Die Mietpreise in Berlin unterteilen sich dabei in Regionen mit verschiedenen Preisniveaus: in den zentrumsnahen und gefragten Lagen wie Mitte mit bis zu EUR 18 pro m², Friedrichshain-Kreuzberg mit bis zu EUR 18 pro m², Charlottenburg-Wilmersdorf mit bis zu EUR 16 pro m² und Pankow mit bis zu EUR 16 pro m² bzw. durchschnittlichen Angebotsmieten in diesen Lagen von rund EUR 11 pro m². In den Randbezirken Marzahn-Hellersdorf oder Spandau liegen die durchschnittlichen Angebotsmieten dagegen mit rund EUR 6 bzw. EUR 7 pro m² deutlich niedriger. Die Preise für neu errichtete Eigentumswohnungen entwickelten sich mit einer noch stärkeren Dynamik. In Berlin-Mitte werden Spitzenwerte für Kaufpreise von über EUR 10.000 pro m² und im Durchschnitt von knapp EUR 4.000 pro m² über alle Marktsegmente erreicht. In Spandau liegen die Vergleichswerte hingegen bei lediglich knapp EUR 1.600 pro m². Der stadtweite Durchschnittswert erreicht ein Niveau von rund EUR 3.000 pro m² für alle Marktsegmente, dies bedeutet einen Anstieg von rund 10% im Vergleich zu 2014.

WOHNUNGSINDIKATOREN BERLIN



Der Bezirk Treptow-Köpenick ist flächenmäßig der größte Bezirk Berlins und zählt rund 245.000 Einwohner – Tendenz steigend. In dem Bezirk realisiert die BUWOG Group zwei größere Neubauprojekte (Projekt „52 Grad Nord“ und „Uferkrone“). Die Wohnlage weist einen hohen Anteil an Wasser- und Waldflächen auf – rund 70% seiner Gesamtfläche entfallen auf Wasser- und Grünflächen sowie Natur- oder Landschaftsschutzgebiete. Nach Einschätzungen der Bezirksverwaltung ist für Treptow-Köpenick mit einem Bevölkerungswachstum von über 13.000 Personen bis zum Jahr 2020 zu rechnen, was dementsprechend eine hohe Wohnbaunachfrage insbesondere bei einer Eröffnung des neuen Flughafens impliziert.

Region Hamburg und Schleswig-Holstein. Die Hansestadt Hamburg ist mit rund 1.780.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt Deutschlands mit steigenden Bevölkerungszahlen. Neben der maritimen Wirtschaft ist Hamburg auch in der Funktion des Stadtstaates als Verwaltungs- und Dienstleistungsstandort etabliert und dank seiner zahlreichen kulturellen Einrichtungen und Sehenswürdigkeiten der drittbeliebteste Tourismusstandort in Deutschland. Laut Demografiekonzept 2030 der Stadt Hamburg wird ein konstantes Bevölkerungswachstum auf rund 1.854.000 Einwohner im Jahr 2030 prognostiziert. Die positive Entwicklung der Einwohner- und Haushaltszahlen aufgrund der hohen Lebensqualität der Stadt führte während der letzten Jahre zu einem kontinuierlich wachsenden Nachfrageüberhang auf dem Wohnungsmarkt. Die Folge war ein merklicher Anstieg des Preisniveaus, da angebotsseitig die Bautätigkeit mit der steigenden Nachfrage nicht Schritt halten konnte.

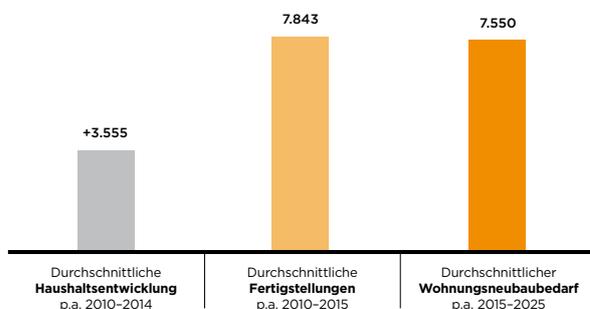
Die hohe Dynamik des Hamburger Wohnungsmarktes führt seit einigen Jahren auch zu einem stetigen Wachstum des Projektentwicklungsvolumens. Die BUWOG Group hat mit dem Kaufvertragsabschluss eines rund 42.700 m² großen Grundstücks in Hamburg-Bergedorf den Start für die Development-Tätigkeit in Hamburg gelegt, um in diesem erwartungsgemäß auch weiterhin dynamischen Markt mit sehr robusten soziodemografischen Rahmenbedingungen das Wachstum des Geschäftsbereichs Property Development konsequent fortzusetzen. Laut Statistischem Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein wurden im Jahr 2015 in Hamburg rund 8.500 Neubauwohnungen fertiggestellt, was einen Anstieg von rund 22% zum Vorjahr bedeutet. Die daraus resultierende Gesamtnutzfläche beträgt über 756.000 m². Im Jahr 2015 wurden in Hamburg Baubewilligungen für rund 8.600 Neubauwohnungen erteilt, was einem Minus von rund 20% zum Vorjahr entspricht.

Die aktuell sehr starke Nachfrage nach Wohnraum führt dazu, dass laut CBRE die Leerstandsquote bei unter 1% liegt. Die durchschnittliche Angebotsmiete lag 2015 bei EUR 10,23 pro m² bei einer durchschnittlichen Fläche von rund 65 m². Die Spitzenmieten erreichen in der HafenCity und in den Lagen um die Alster rund EUR 19,00 pro m². Am niedrigsten sind die Angebotsmieten mit durchschnittlich EUR 7,2 pro m² im Bezirk Mümmelmannsberg. Die Kaufpreise für Neubauwohnungen liegen aktuell in Hamburg laut bulwiengesa AG bei durchschnittlich rund EUR 4.150 pro m². Spitzenwerte von über EUR 9.000 pro m² werden in Altona und Hamburg-Mitte erzielt.

Die Wohnungsnachfrage fokussiert sich auf zentrale und innenstadtnahe Stadtgebiete mit beliebten Wohnbezirken. Daneben befinden sich jedoch auch Entwicklungsgebiete mit größeren Quartieren in weniger zentralen Lagen wie beispielsweise auch die Glasbläserhöfe in Hamburg-Bergedorf, wo die BUWOG Group ein großes Neubauprojekt für über 1.000 Einheiten plant, im Fokus von Wohnungssuchenden. Dies führt dazu, dass auch dort die Miet- und Kaufpreise ansteigen.

Aktuell sind keine Signale erkennbar, die auf eine Trendwende bei der starken Nachfrage nach Wohnraum am Hamburger Wohnimmobilienmarkt hinweisen.

WOHNUNGSINDIKATOREN HAMBURG



Quelle: Statistikamt Nord

Hamburger Umland. Die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt des Hamburger Umlands wird auch in Zukunft stark durch die Wohnungsmarktsituation in Hamburg beeinflusst werden. Es ist damit auch ein Mietpreisanstieg durch den kontinuierlichen Anstieg der Einwohnerzahlen bzw. eine Zunahme der Haushaltsanzahl zu erwarten. Die Angebotsmieten für Neubau- und Bestandsobjekte im Hamburger Umland sind während der letzten Jahre stetig angestiegen. Zu den wichtigsten Ballungszentren dieses Landkreises zählen neben Ahrensburg auch die Städte Reinbek und Glinde, in denen die BUWOG Group Bestandsimmobilien hält. Die durchschnittlichen Marktmieten liegen dort bei rund EUR 8,50 bis 9,00 pro m². Im Landkreis Segeberg liegen die aktuellen Durchschnittsmieten für Wohnungen bei EUR 8,96 pro m², wobei in Abhängigkeit von der Entfernung nach Hamburg deutlich höhere Mieten erzielt werden können. Zu den größten Städten dieser Region zählen Norderstedt mit rund 75.000 Einwohnern, Henstedt-Ulzburg mit knapp 27.000 Einwohnern und Kaltenkirchen mit fast 20.000 Einwohnern. In allen drei Städten hält die BUWOG Group Bestandsimmobilien.

Kiel. Als Landeshauptstadt und größter Ballungsraum des Bundeslandes Schleswig-Holstein gilt Kiel als traditioneller Wirtschaftsstandort mit den Schwerpunkten Maschinenbau und Schifffahrt. Kiel ist aber auch eine wichtige Universitätsstadt, in der über 25.000 Studenten leben. Während noch zu Beginn dieses Jahrtausends die Einwohnerzahl zurückging, konnte in den letzten Jahren ein Bevölkerungsanstieg verzeichnet werden. Kiel gelang dabei der Wandel von einer industriell geprägten Werft- und Marinestadt zu einem florierenden Dienstleistungsstandort und dem funktionalen Zentrum Schleswig-Holsteins. Als Folge steigt auch die Zahl der Mietinteressenten, die aus dem Umland in die Landeshauptstadt ziehen wollen. Die Bevölkerung ist von über 242.000 Einwohnern 2014 auf 246.269 Einwohner zum Ende 2015 laut Statistik der Landeshauptstadt Kiel angestiegen. Die Anzahl der Haushalte hat sich von rund 141.000 auf 143.863 Haushalte erhöht. Die Durchschnittsgröße lag Ende 2015 bei 1,7 Personen. In rund 81.879 Haushalten lebt nur eine Person. Die Nachfrage nach Wohnraum übersteigt seit Jahren das Angebot – vor allem in guten Lagen. Im Jahr 2015 wurden Baugenehmigungen für 449 Wohnungen (Vorjahr 616) erteilt. Eine Leerstandsquote von unter 2% spiegelt diese Marktsituation wider.

Die durchschnittliche Angebotsmiete lag 2015 laut CBRE bei rund EUR 7,03 pro m² bei einer durchschnittlichen Fläche von rund 57 m². Die Preise für Eigentumswohnungen steigen seit nunmehr fünf Jahren kontinuierlich an und erreichten 2015 mit knapp EUR 3.000 pro m² einen neuen Spitzenwert. Gebrauchte Eigentumswohnungen liegen aktuell bei rund EUR 2.500 pro m².

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

Die Entwicklung der Einwohnerzahl zeigt seit dem Jahr 2010 (212.112 Einwohner) laut Statistik der Hansestadt Lübeck einen kontinuierlichen Anstieg. Ende 2015 betrug die Bevölkerung in Lübeck insgesamt 218.523 Einwohner – bei 120.890 Haushalten mit einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von unter zwei Bewohnern und 62.151 Einpersonenhaushalten. 2014 wurden Baugenehmigungen für insgesamt 792 Wohnungen erteilt, wodurch keine substantielle Entspannung am Wohnungsmarkt erzielt werden konnte. In Lübeck lag die durchschnittliche Angebotsmiete 2015 laut CBRE bei EUR 6,94 pro m² bei einer durchschnittlichen Fläche von rund 59 m². Die Leerstandsquote liegt seit Jahren deutlich unter 2,0%. Nachdem sich die Kaufpreise für Eigentumswohnungen über einen längeren Zeitraum stabil zeigten, setzte in den letzten drei Jahren ein Aufwärtstrend ein. Im Durchschnitt werden aktuell für neu errichtete Eigentumswohnungen Quadratmeterpreise von rund EUR 3.000 und bei Wiederverkauf von rund EUR 1.800 bezahlt.

Die Region Hamburg und Schleswig-Holstein stellt für die BUWOG Group unverändert einen wichtigen Portfolio-Schwerpunkt dar, der für weiteres Bestandswachstum aufgrund des regional attraktiven Wohnimmobilienmarktes mit seinen robusten wirtschaftlichen Eckdaten und einer positiv prognostizierten soziodemografischen Entwicklung im strategischen Fokus steht.

Region Braunschweig-Hannover. Nach Hannover mit rund 550.000 Einwohnern ist Braunschweig die zweitgrößte Stadt in Niedersachsen. Die Kaufkraft in beiden Städten liegt mit über EUR 22.600 bzw. 23.200 pro Kopf über dem bundesdeutschen Schnitt. Braunschweig bildet das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum der südöstlichen Region Niedersachsens. Darüber hinaus ist Braunschweig auch Verwaltungs- und Dienstleistungszentrum sowie ein traditioneller Hochschulstandort. Seit 2007 verzeichnet Braunschweig wieder einen leichten Bevölkerungszuwachs. Ende 2015 betrug die Bevölkerung insgesamt 252.768 Einwohner (Vorjahr: 249.500) laut Statistik der Stadt Braunschweig. Diese positive Entwicklung beruht nicht zuletzt auf einer breit aufgestellten Hochschul- und Forschungslandschaft sowie der Nähe zum Hauptsitz des Volkswagen-Konzerns in Wolfsburg. Die Angebotsmieten sind in Braunschweig von 2012 bis 2015 von einer niedrigen Ausgangsbasis um rund 16% gestiegen. Die Angebotsmieten lagen 2015 im Schnitt bei EUR 7,16 pro m² bei einer durchschnittlichen Fläche von rund 65 m². Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen folgten dieser Entwicklung mit zeitlicher Verzögerung. Hier konnte aktuell ein deutlicher Anstieg der Durchschnittspreise für Neubauwohnungen auf rund EUR 3.200 pro m² und für Wiederverkäufe auf rund EUR 2.200 pro m² verzeichnet werden. Bei einem Gesamtmarkt von über 137.000 Wohneinheiten wurde der Leerstand zuletzt mit etwa 2,0% ausgewiesen.

Die Region Braunschweig-Hannover bildet wegen ihrer sehr attraktiven wirtschaftlichen und soziodemografischen Eckdaten sowie deren Prognose eine strategische Kernregion der BUWOG Group für den Ankauf neuer Immobilienbestandsportfolios.

ALLGEMEINE HINWEISE UND QUELLEN

Für Österreich dienten die Statistik Austria, der Immobilienpreisspiegel 2016 (Werte für 2015) der Wirtschaftskammer Österreich und die Oesterreichische Nationalbank als Quellen. Darüber hinaus wurde auch auf Daten zurückgegriffen, die im Rahmen des Ersten Wiener Wohnungsmarktberichts von der BUWOG Group in Kooperation mit EHL publiziert wurden.

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

ENTWICKLUNG DER FINANZMÄRKTE

ZINSENTWICKLUNG UND REFINANZIERUNG IN ÖSTERREICH UND DEUTSCHLAND

Finanzmärkte 2015/16 im Rückblick

- Historische Zinsentscheidung, den Leitzins auf null zu setzen
- Weitere Zinssenkungen auf historisches Niveau
- Flüchtlingskrise fordert Europa
- ESM-Hilfsprogramm für Griechenland

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

Darüber hinaus prägt die Griechenland-Krise seit mehreren Jahren das Geschehen auf den Kapitalmärkten. Aufgrund des Engagements der griechischen Regierung wurden Finanzhilfen über das ESM-Hilfsprogramm ausbezahlt, um Verpflichtungen gegenüber Gläubigern (v.a. Europäische Zentralbank) abzudecken.

Neben diesen Entwicklungen standen die Kapitalmärkte im Berichtsjahr im Einfluss zinspolitischer Entscheidungen der Europäischen Zentralbank. Der Leitzins wurde innerhalb der letzten Berichtsperiode im März auf ein historisches Rekordtief von 0,00% gesenkt. Am 23. Juni 2016 hat sich die Bevölkerung von Großbritannien in einem Referendum mehrheitlich für einen EU-Austritt des Vereinigten Königreichs ausgesprochen. Infolgedessen wird weiterhin mit einer Nullzinspolitik der Europäischen Zentralbank gerechnet.

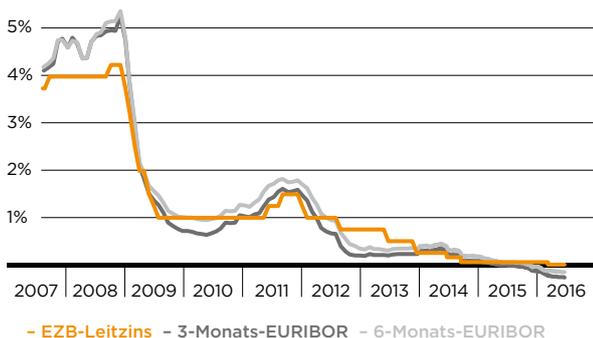
ENTWICKLUNG BEDEUTENDER ZINSSÄTZE

Zu Beginn des Berichtszeitraums Anfang Mai 2015 lag der EZB-Leitzinssatz bei 0,05%. Die Europäische Zentralbank sah sich im weiteren Verlauf des Jahres 2015 aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Lage in Europa und der niedrigen Inflation am 10. März 2016 gezwungen, den Leitzins auf 0,00% zu senken. Der 3-Monats-EURIBOR erreichte seinen Tiefstand von -0,252% am 26. April 2016 und der 6-Monats-EURIBOR mit -0,144% am 25. April 2016. In den ersten Wochen nach dem Berichtszeitraum der BUWOG Group wurden nahezu wöchentlich neue historische Tiefstände gemeldet.

Bei den langfristigen Swap-Zinssätzen war während des gesamten Berichtsjahres ein starker Abwärtstrend zu beobachten. Am 29. Februar 2016 erreichte der 5-Jahres-Swap seinen Tiefstand bei -0,030% und am 20. April der 10-Jahres-Swap bei 0,501%. Beide Swap-Zinssätze konnten sich nach dem Ende der Berichtsperiode von diesen historischen Tiefständen nicht zuletzt aufgrund der Entscheidung zum EU-Austritt des Vereinigten Königreichs nicht erholen. Für die BUWOG Group ist die Entwicklung der Swap-Zinssätze bei der erfolgswirksamen Fair-Value-Bewertung der Finanzverbindlichkeiten und Derivate (unbarer Effekt) sowie für die Absicherung gegen Zinsänderungsrisiken (barer Effekt) von besonderer Relevanz. Details zu den Auswirkungen auf das Finanzergebnis der BUWOG Group sind den Kapiteln *Finanzierungen* sowie *Vermögens-, Finanz- und Ertragslage* zu entnehmen.

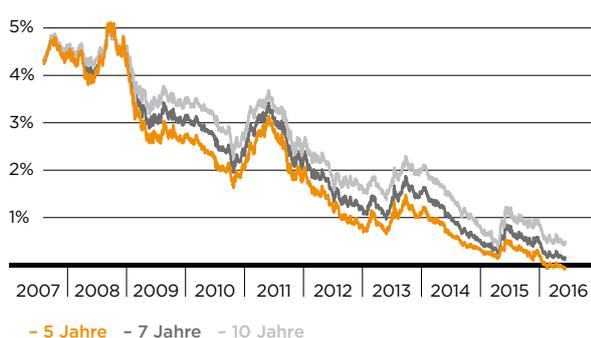
EZB-LEITZINS VS. EURIBOR

1. Mai 2007 bis 30. April 2016



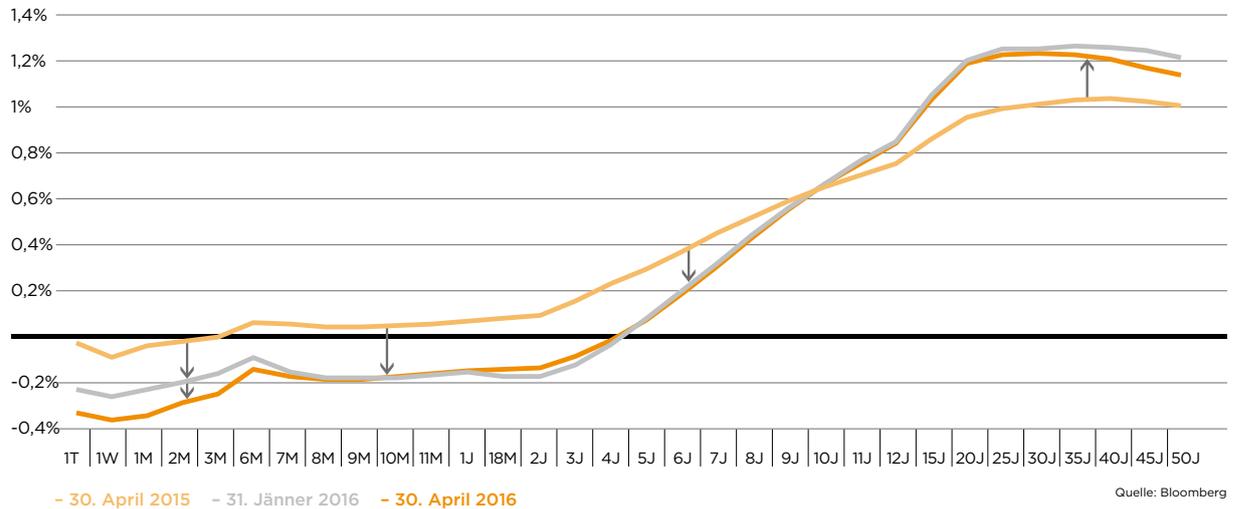
EUR-SWAP-SÄTZE

1. Mai 2007 bis 30. April 2016



ENTWICKLUNG EUR-SWAP-KURVE

Vergleich 30. April 2015 zu 31. Jänner 2016 und 30. April 2016



Quelle: Bloomberg

GELDPOLITISCHE MASSNAHMEN DER EZB

Im Rahmen der EZB-Sitzung am 10. März 2016 wurde beschlossen, ab Juni 2016 vier neue Kreditlinien („TLTRO II“) mit einer Laufzeit von vier Jahren und Konditionen, die sich am negativen Einlagezins orientieren, an Kreditinstitute aufzulegen, um die Kreditvergabe an Firmen zu stimulieren. Zusätzlich wurde das Anfang 2015 von der EZB initiierte QE-Programm zur Stimulierung der Wirtschaft und Erhöhung der Inflation auf die Maastricht-Vorgabe von nahe bei 2% um weitere EUR +240 Mrd. (Dezember 2015: EUR +360 Mrd.) auf insgesamt rund EUR 1,74 Billionen erhöht und um mindestens sechs Monate bis zum Frühjahr 2017 verlängert. Des Weiteren wurde beschlossen, dass das Eurosystem im Juni 2016 mit seinem Programm zum Ankauf von Wertpapieren des Unternehmenssektors (Corporate Sector Purchase Programme, CSPP) beginnt und erste Geschäfte seiner neuen Reihe langfristiger Refinanzierungsgeschäfte durchgeführt werden.

ENTWICKLUNG DER FINANZIERUNGSPARAMETER

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

PORTFOLIOBERICHT

Das Kerngeschäft der BUWOG Group bilden die Vermietung und Verwaltung eines diversifizierten, risiko-optimierten und nachhaltig ausgerichteten Bestandsimmobilienportfolios (Asset Management), Einzelwohnungs- und Blockverkäufe 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, Berlin und nunmehr auch Hamburg (Property Development). Im Vordergrund steht dabei, die Profitabilität entlang der gesamten Wertschöpfungskette zu maximieren – von der Eigenentwicklung der Neubauprojekte über die Optimierung der Bestände durch aktives Asset Management bis zum zyklusoptimierten Verkauf von Neubauprojekten und Bestandseinheiten.

Die nachfolgenden Ausführungen nehmen Bezug auf die Werte zum Bilanzstichtag des Geschäftsjahres 2015/16, dem 30. April 2016. 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* im Anhang zum Konzernabschluss verwiesen.

IMMOBILIENPORTFOLIO BUWOG GROUP

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

Der Buchwert des Gesamtportfolios der BUWOG Group beträgt zum 30. April 2016 insgesamt EUR 4.142,0 Mio. (Vorjahr: EUR 3.846,2 Mio.). Davon entfällt der überwiegende Teil mit EUR 3.716,3 Mio. (EUR 3.558,0 Mio.) oder 89,7% (92,5%) auf Bestandsimmobilien. Die aktiven Neubau-Entwicklungsprojekte (Immobilienvorräte) weisen einen Buchwert von EUR 217,3 Mio. (EUR 197,6 Mio.) oder 5,2% (5,1%) des Buchwerts des Gesamtportfolios aus. Ein Buchwert in Höhe von EUR 168,7 Mio. (EUR 68,6 Mio.) oder 4,1% (1,8%) entfällt auf die Pipelineprojekte. Der Buchwert der Neubauten, die unter in Bau befindliches Immobilienvermögen ausgewiesen und für den BUWOG-Bestand erstellt werden, beträgt EUR 33,0 Mio. (EUR 14,6 Mio.) oder 0,8% (0,4%). Die sonstigen Sachanlagen mit den selbst genutzten Immobilien betragen EUR 6,7 Mio. (EUR 7,4 Mio.) oder 0,2% (0,2%).

Das Immobilienportfolio der BUWOG Group ist in der Bilanz in langfristiges und kurzfristiges Vermögen unterteilt. Es lässt sich gemäß bilanziellem Ausweis zum 30. April 2016 wie folgt auf die Darstellung im Portfoliobericht überleiten:

IMMOBILIENPORTFOLIO

zum 30. April 2016 in EUR Mio.

Langfristiges Vermögen	3.924,7	Immobilienvermögen	3.885,0	Bestandsimmobilien	3.716,3
				Pipelineprojekte	168,7
		Sonstige Sachanlagen	6,7	Selbst genutzte Immobilien ¹⁾	6,7
		In Bau befindliches Immobilienvermögen	33,0	Bau in Bestand	33,0
Kurzfristiges Vermögen	217,3	Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	0,0	Bestandsimmobilien	0,0
				Pipelineprojekte	0,0
		Immobilienvorräte	217,3	Entwicklungsprojekte	217,3
Gesamtportfolio BUWOG Group	4.142,0		4.142,0		4.142,0

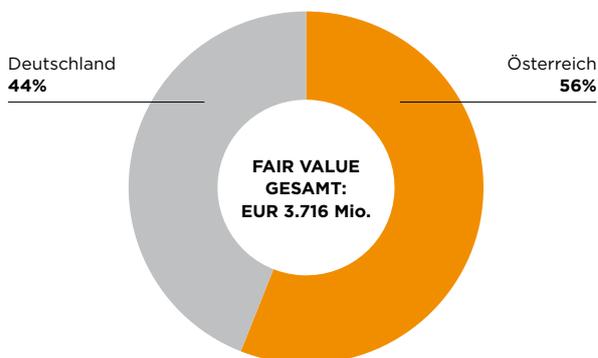
Angaben erfolgen mit Rundungsdifferenzen

1) Inkl. Betriebs- und Geschäftsausstattung

Die regionale Verteilung des Bestandsimmobilienportfolios ist der folgenden Grafik zu entnehmen:

REGIONALE STRUKTUR DES BESTANDS-IMMOBILIENPORTFOLIOS NACH FAIR VALUE

zum 30. April 2016



IMMOBILIENPORTFOLIO NACH BILANZWERTEN

zum 30. April 2016	Anzahl Bestands-einheiten	Bestands-immobilien in EUR Mio.	Pipeline-projekte in EUR Mio.	Selbst genutzte Immobilien in EUR Mio. ¹⁾	Bau in Bestand in EUR Mio.	Entwicklungs-projekte in EUR Mio.	Immobilien-portfolio in EUR Mio.	Anteil
Deutschland	27.072	1.651,2	101,3	0,7	0,0	89,8	1.843,1	44,5%
Österreich	23.986	2.065,1	67,4	6,0	33,0	127,5	2.298,9	55,5%
BUWOG Group	51.058	3.716,3	168,7	6,7	33,0	217,3	4.142,0	100,0%

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

IMMOBILIENVERMÖGEN - BESTANDSIMMOBILIEN (GESCHÄFTSBEREICH ASSET MANAGEMENT)

Die BUWOG Group hält Bestandsimmobilien zum Zweck der Erzielung von regelmäßigen Mieteinnahmen. Das Immobilienportfolio in Österreich und Deutschland umfasst zum Stichtag 30. April 2016 insgesamt 51.058 Bestandseinheiten (51.671), die einen Fair Value in Höhe von EUR 3.716,3 Mio. (EUR 3.558,0 Mio.) repräsentieren und somit rund 90% des gesamten Immobilienportfolios (inkl. Entwicklungsprojekte) entsprechen. Die Bilanzierung des Bestandsimmobilienportfolios erfolgt nach IAS 40 zum aktuellen Fair Value.

Im Geschäftsjahr 2015/16 wurden insgesamt drei Portfolios mit 532 Bestandseinheiten für insgesamt rund EUR 36,5 Mio. in Deutschland erworben, übernommen und erfolgreich in den Bestand integriert.

PORTFOLIOTRANSAKTIONEN GJ 2015/16

	Übernahme
150 Einheiten in Braunschweig	1. Jänner 2016
108 Einheiten in Schleswig-Holstein	1. Jänner 2016
274 Einheiten in Hamburg/Kiel	1. Februar 2016

Bei der nachhaltigen Fortsetzung des Bestandswachstums in Deutschland bilden die Kernregionen Berlin, Hamburg und Schleswig-Holstein sowie Braunschweig/Hannover den regionalen Investitionsfokus. Die wesentlichen Investitionskriterien der BUWOG Group sind eine Gesamtschau aus Wertsteigerungspotenzial der betreffenden Liegenschaften in diesen soziodemografisch attraktiven und wirtschaftlich stabilen Wachstumsregionen, die Mindestrendite (Gross Rental Yield) je nach Standortlage zwischen rund 4,0% und 6,0%, der positive Beitrag zur nachhaltigen Steigerung des Net Operating Income (NOI) und des Recurring FFO, die potenzielle Privatisierungseignung.

Das Bestandsportfolio der BUWOG Group per 30. April 2016 ist mit rund 85% der Fair-Value-Werte sowie mit rund 77% der Bestandseinheiten in Regionen der Bundeshauptstädte Wien und Berlin, den Landeshaupt- und Großstädten sowie deren stadtnahen Regionen (inkl. Hamburg) gelegen.

Die durchschnittliche Bestandseinheit im Bestandsportfolio der BUWOG Group hat eine Größe von rund 69 m². Die annualisierte vertragliche Nettokaltmiete des Bestands zum Stichtag 30. April 2016 beträgt inklusive Stellplätze EUR 201,2 Mio. (EUR 198,2 Mio.). Dies entspricht einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von EUR 4,92 pro m² (EUR 4,81 pro m²) und einer Gross Rental Yield (annualisierte Nettokaltmiete zum Stichtag in Relation zum Fair Value) von 5,4% (5,6%). Der Leerstand wird auf Basis der Fläche ermittelt und beträgt zum Stichtag 30. April 2016 insgesamt 3,4% (4,2%).

Das Mietwachstum des Gesamtbestands der BUWOG Group betrug im Geschäftsjahr 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 inklusive der Effekte aus Leerstandsveränderungen – insgesamt 1,6% (3,3%). Das deutsche Bestandsportfolio verzeichnete ein Like-for-like-Mietwachstum um 2,7% (3,4%). Das österreichische Bestandsportfolio wuchs in der Like-for-like-Betrachtung im Geschäftsjahr 2015/16 um 0,3% (2,9%).

Die BUWOG Group hat im Geschäftsjahr 2015/16 für laufende Instandhaltungen, Brauchbarmachungen von Wohnungen zwecks Neuvermietung, Einzahlungen in die Instandhaltungsrücklagen bei Privatisierungsobjekten sowie für Großinstandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Summe EUR 54,8 Mio. (EUR 50,4 Mio.) in die Immobilienbestände in Deutschland und Österreich investiert. Dies entspricht einer Investition von EUR 15,4 pro m² (EUR 14,7 pro m²). Die Investitionen in laufende Instandhaltungen betragen EUR 36,6 Mio. (EUR 33,1 Mio.) bzw. EUR 10,3 pro m² (EUR 9,7 pro m²). Die aktivierten Investitionsmaßnahmen betragen EUR 18,2 Mio. (EUR 17,3 Mio.) bzw. EUR 5,1 pro m² (EUR 5,0 pro m²). Die Aktivierungsquote der Gesamtinvestitionskosten beträgt damit 33% (34%) der Gesamtinvestitionsaufwendungen. Im Rahmen eines aktiven Asset Managements setzt die BUWOG Group auch weiterhin auf eine nachhaltige renditeorientierte Bestandsbewirtschaftung und -optimierung, um Wertsteigerungspotenziale und Objektzustandsverbesserungen sowie höhere Mieterlöse in den Immobilienbeständen zu realisieren.

PORTFOLIOÜBERSICHT BESTANDSIMMOBILIEN NACH LAGE

zum 30. April 2016	Anzahl Bestands-einheiten	Gesamt-nutzfläche in m ²	Annualisierte Nettokalt-miete ¹⁾ in EUR Mio.	Monatliche Nettokalt-miete ¹⁾ in EUR pro m ²	Fair Value ²⁾ in EUR Mio.	Fair Value ²⁾ in EUR pro m ²	Gross Rental Yield ³⁾	Leerstand ⁴⁾
Bundeshauptstädte	11.636	912.775	59	5,52	1.444	1.582	4,1%	2,8%
Wien	6.643	581.087	35	5,15	1.024	1.762	3,4%	3,8%
Berlin	4.993	331.688	24	6,16	420	1.267	5,8%	1,0%
Landeshauptstädte/Großstädte ⁵⁾	19.789	1.278.576	74	4,93	1.189	930	6,2%	2,1%
Stadtnahe Regionen ⁶⁾	8.030	563.231	31	4,76	537	954	5,8%	3,9%
Ländliche Regionen	11.603	777.691	37	4,27	546	702	6,9%	6,1%
Gesamt BUWOG Group	51.058	3.532.273	201	4,92	3.716	1.052	5,4%	3,4%
davon Deutschland	27.072	1.684.879	112	5,68	1.651	980	6,8%	2,1%
davon Österreich	23.986	1.847.394	89	4,20	2.065	1.118	4,3%	4,7%

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag
 2) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten CBRE zum 30. April 2016
 3) Annualisierte Nettokaltmiete (Basis monatliche Nettokaltmiete ohne Nebenkosten zum Stichtag) im Verhältnis zum Fair Value
 4) Basis m²
 5) Mehr als 50.000 Einwohner und signifikanter Portfolioanteil
 6) Unmittelbares Einzugsgebiet bis rund 15 km um die Bundes-, Landeshaupt- und Großstädte

Innerhalb des Bestandsimmobilienportfolios der BUWOG Group erfolgt zur Portfolio-Steuerung eine Zuordnung der Immobilien in drei Cluster: (a) Core-Portfolio oder Kernbestand, (b) Unit-Sales-Portfolio bzw. Einzelwohnungsverkaufsbestand (aktueller und geplanter Verkaufsbestand) sowie (c) Block-Sales-Portfolio bzw. Objekt- und Portfolioverkaufsbestand, der im Rahmen eines opportunistischen Ansatzes zur Portfolio-optimierung und -verdichtung mittelfristig verkauft werden soll. Der Anteil des Kernbestands am Gesamtportfolio der BUWOG Group beträgt gemäß strategischem Portfolio-Cluster rund 95%. In der nachfolgenden Tabelle ist die Cluster-Zuordnung dargestellt:

PORTFOLIO-SPLIT NACH STRATEGIE-CLUSTER

zum 30. April 2016		Kernbestand	Einzelwohnungs-verkaufsbestand	Block-verkaufsbestand	Gesamt-bestand
Bestandseinheiten	Stück	35.155	12.658	3.245	51.058
Gesamtnutzfläche	in m ²	2.285.039	1.001.838	245.396	3.532.273
Monatliche Nettokaltmiete ¹⁾	in EUR pro m ²	5,20	4,46	4,06	4,92
Fair Value ²⁾	in EUR Mio.	2.036	1.485	196	3.716
Fair Value ²⁾	in EUR pro m ²	891	1.482	797	1.052
Gross Rental Yield ³⁾	in %	6,8%	3,5%	5,7%	5,4%
Leerstand im Cluster	nach m ²	2,7%	4,3%	6,5%	3,4%

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag
 2) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten CBRE zum 30. April 2016
 3) Annualisierte Nettokaltmiete (Basis monatliche Nettokaltmiete ohne Nebenkosten zum Stichtag) im Verhältnis zum Fair Value

STRATEGISCHER PORTFOLIO-CLUSTER-SPLIT NACH FAIR VALUE

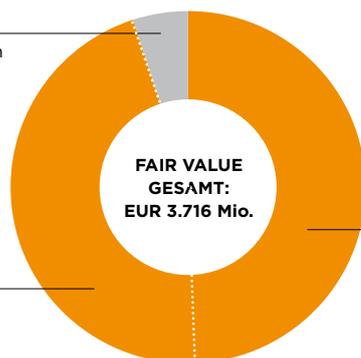
zum 30. April 2016

**Blockverkaufsbestand
5%**

Objekte und Portfolios zum Verkauf im Rahmen der Portfoliooptimierung

Als Teil des Kernbestands:
**Einzelwohnungs-verkaufsbestand
40%**

Privatisierungsobjekte zum aktuellen und geplanten Einzelwohnungsverkauf



**Kernbestand
95%**

Bestandsimmobilien zur langfristigen Vermietung und Optimierung

VERKAUF VON BESTANDSIMMOBILIEN (GESCHÄFTSBEREICH PROPERTY SALES)

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

Im Geschäftsjahr 2015/16 wurden insgesamt 635 Bestandseinheiten (617), davon 622 Bestandseinheiten aus dem österreichischen Bestand und 13 Bestandseinheiten aus dem deutschen Bestand, verkauft. Es wurden dabei ein Ergebnisbeitrag zum Recurring FFO in Höhe von EUR 34,6 Mio. (EUR 34,9 Mio.) und eine Marge auf den Fair Value in Höhe von rund 57% (rund 59%) erzielt.

Im Rahmen von Blockverkäufen wurden zur Portfoliobereinigung und -verdichtung im Geschäftsjahr 2015/16 insgesamt 484 (604) Bestandseinheiten veräußert. Der Ergebnisbeitrag der Blockverkäufe ist nicht Teil des Recurring FFO und wird nur im Total FFO berücksichtigt. Er beträgt EUR 3,6 Mio. (EUR 7,2 Mio.) bei einer Marge auf den Fair Value in Höhe von rund 14% (26%).

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 Entscheidungsparameter sind hierbei die Verfügbarkeit von Baugenehmigungen, der Projektierungsfortschritt, die rechtliche Situation, die Höhe des von der BUWOG Group bereits investierten Eigenkapitals, die Verfügbarkeit von Bankfinanzierungen, die Vorverwertung, die erwartete Marge, die durch Alternativprojekte erzielbaren Margen, die projektspezifischen Faktoren und nicht zuletzt das makroökonomische Umfeld.

Die zum Stichtag 30. April 2016 bilanzierten Pipelineprojekte der BUWOG Group weisen einen Buchwert in Höhe von EUR 168,7 Mio. (EUR 68,6 Mio.) auf.

PIPELINE-PROJEKTE FAIR VALUE

zum 30. April 2016	Property- Development-Projekte Baubeginn >6 Monate in EUR Mio.	Property Development Grundstücksreserven in EUR Mio.	Property Development Zur Veräußerung gehaltenes Vermögen in EUR Mio.	Asset Management Grundstücksreserven in EUR Mio.	Gesamt Pipeline- projekte in EUR Mio.	Anteil an Pipeline- projekten
Deutschland	100,7	0,0	0,0	0,7	101,3	60,1%
Österreich	60,8	4,1	0,0	2,4	67,4	39,9%
Summe	161,5	4,1	0,0	3,1	168,7	100,0%

SONSTIGE SACHANLAGEN

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

IN BAU BEFINDLICHES IMMOBILIENVERMÖGEN - BAU IN DEN BESTAND

(GESCHÄFTSBEREICH ASSET MANAGEMENT)

Unter in Bau befindliches Immobilienvermögen erfolgt der Ausweis von geförderten Mietwohnungen in Österreich, die im Rahmen des Property Developments mit dem Ziel der Errichtung für das BUWOG-Kernbestandsportfolio aktuell in Bau sind oder für die der Baustart innerhalb der nächsten sechs Monate erfolgt. Die BUWOG Group hat auf dem Gebiet der Errichtung von geförderten Mietobjekten für den eigenen Bestand in Österreich langjährige Erfahrung. Der Buchwert dieser Entwicklungsprojekte beträgt zum Stichtag 30. April 2016 EUR 33,0 Mio. (EUR 14,6 Mio.). Im Geschäftsjahr 2015/16 wurde in Wien mit dem Bau der Neubauprojekte Am Otterweg mit insgesamt 120 Einheiten (davon 89 geförderten Mieteinheiten), Southgate mit insgesamt 242 Einheiten (davon 78 geförderten Mieteinheiten) sowie der Breitenfurter Straße 239 mit insgesamt 131 Einheiten (davon 100 geförderten Mieteinheiten) begonnen.

ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENES LANGFRISTIGES VERMÖGEN

(GESCHÄFTSBEREICH ASSET MANAGEMENT/GESCHÄFTSBEREICH PROPERTY DEVELOPMENT)

Für die als zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen klassifizierten und nach IFRS 5 bilanzierten Liegenschaften bestehen zum 30. April 2016 konkrete Verkaufspläne, die eine zeitnahe Veräußerung dieser Liegenschaften erwarten lassen. Der Buchwert dieser Liegenschaften beträgt zum Stichtag insgesamt EUR 0,0 Mio. (EUR 5,8 Mio.), da keine Liegenschaften die Kriterien der Umgliederung nach IFRS 5 erfüllen.

IMMOBILIENVORRÄTE - ENTWICKLUNGSPROJEKTE (GESCHÄFTSBEREICH PROPERTY DEVELOPMENT)

Die Entwicklung von geförderten oder frei finanzierten Eigentumswohnungen sowie von Vorsorgewohnungen (Kapitalanleger) für lokale Kunden und institutionelle Investoren und Stiftungen bildet einen wesentlichen Schwerpunkt der Geschäftsaktivitäten der BUWOG Group. Details zur Produkt-Development-Matrix finden sich auf Seite 88. Grundsätzlich liegt die regionale Fokussierung auf den durch hohe Nachfrage nach Eigentumswohnungen geprägten Märkten in Wien und in Berlin sowie auch in Hamburg als drittem Development-Standort. Die wesentlichen Auswahlkriterien für die Entwicklungsprojekte bilden die Lage, die Projektgröße, die Vermarktungsfähigkeit und die erzielbare Profitabilität.

In der Bilanz werden diese Entwicklungsprojekte, die aktuell in Bau bzw. bereits fertiggestellt sind, als 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 30. April 2016 insgesamt EUR 217,3 Mio. (EUR 197,6 Mio.).

IMMOBILIENBEWERTUNG

Die BUWOG Group erstellt ihren Konzernabschluss zum 30. April 2016 entsprechend den Grundsätzen der International Financial Reporting Standards (IFRS) unter Anwendung der Methode des Fair Values (beizulegender Zeitwert). Zur Feststellung dieses Fair Values wird eine regelmäßige Neubewertung des Immobilienvermögens durch unabhängige Experten durchgeführt. Die Bewertung des Immobilienportfolios erfolgt entsprechend den Best-Practice-Empfehlungen der European Public Real Estate Association (EPRA) nach der Verkehrswertmethode gemäß IFRS. Die BUWOG Group sieht in der fortlaufenden Ermittlung und transparenten Darstellung der Fair Values ein wichtiges internes Controlling-Instrument, das gleichzeitig auch eine realistische externe Einschätzung des Immobilienvermögens ermöglicht.

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

CBRE gilt als einer der Marktführer für die Bewertung von Immobilien in Deutschland und Österreich. Im Jahr 2015 wurden rund 870.000 Wohneinheiten mit einem Volumen von rund EUR 50 Mrd. bewertet. Mit rund 70.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in rund 400 Büros weltweit (exklusive Beteiligungsgesellschaften und Verbundunternehmen) ist CBRE als Immobiliendienstleister für Eigentümer sowie für private und institutionelle Investoren tätig.

Zur Bewertung der österreichischen Immobilienbestände nutzt CBRE ein speziell auf die Besonderheiten des österreichischen Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG; insbesondere Kostendeckende Miete und Burgenländischer Richtwert -30%) und des Einzelwohnungsverkaufs von diesen Beständen abgestimmtes Discounted-Cashflow-(DCF-)Modell. Das adaptierte Modell berücksichtigt die langfristigen Förderlaufzeiten, die Zinssprünge und die langfristig erzielbaren Erlöse aus Einzelwohnungsverkäufen durch detaillierte Zahlungsströme, die für einen Zeitraum von 80 Jahren angesetzt werden. Ist für eine Immobilie der Verkauf von Wohnungen die wirtschaftlich sinnvollste Verwertungsmöglichkeit, so fließen für diese Immobilie die individuell eingeschätzten Verkaufspreispotenziale in das Bewertungsgutachten ein. Die erzielbaren Verkaufserlöse werden nach dem Vergleichswertverfahren bestimmt und periodengerecht im DCF-Modell berücksichtigt.

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

Für weitere Erläuterungen zum Bewertungsprozess und den Bewertungsmethoden wird auf den Konzernabschluss, Unterkapitel 2.4.2 *Immobilienvermögen und in Bau befindliches Immobilienvermögen* verwiesen.

CBRE hat zum Stichtag 30. April 2016 das gesamte Immobilienportfolio der BUWOG Group bewertet. Die dadurch festgestellten Fair Values der Immobilienbestände und Grundstücke nehmen unmittelbaren Einfluss auf den Net Asset Value (NAV) und sind somit ein wesentlicher Faktor bei der Beurteilung der Vermögenslage der BUWOG Group.

ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENVERKEHRSWERTE IM GESCHÄFTSJAHR 2015/16

Der Fair Value des Immobilienbestands der BUWOG Group zum 30. April 2016 konnte gemäß externem Gutachten von CBRE im Vergleich zum Vorjahr durch ein Neubewertungsergebnis von EUR 190,8 Mio. (EUR 105,7) deutlich gesteigert werden.

Der Wertansatz der nach IAS 40 zum Fair Value erfassten Bestandsimmobilien ohne zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen (Bestandsimmobilien nach IFRS 5) betrug zum Stichtag 30. April 2016 EUR 3.716,3 Mio. (Vorjahr: EUR 3.552,2 Mio.), der der Pipelineprojekte EUR 168,7 Mio. (EUR 68,6 Mio.). Für die BUWOG Group resultiert daraus in Summe ein Fair Value in Höhe von EUR 3.885,0 Mio. (EUR 3.620,8 Mio.). Für das Geschäftsjahr 2015/16 ergibt sich ein Neubewertungsergebnis des Immobilienvermögens in Höhe von EUR 190,8 Mio. (EUR 105,7 Mio.).

Die positive Entwicklung des Fair Values ist im Wesentlichen geprägt durch eine hohe Yield Compression – mit überproportional steigenden Kaufpreisen für Zinshäuser und Portfolios in Relation zu den Mietsteigerungen – in den Kernstandorten im deutschen Immobilienbestand der BUWOG Group, die aus einer anhaltend starken Nachfrage von in- und ausländischen Investoren resultiert. Von einem Rückgang dieser überhöhten Nachfrage nach Wohnungsankäufen ist derzeit nicht auszugehen. Um diesen Trend auch in der Zukunft verlässlich bestimmen zu können, wird die BUWOG Group das deutsche Immobilienportfolio zusätzlich per 31. Juli 2016 durch CBRE bewerten lassen. Zusätzlich wird der Fair-Value-Anstieg des deutschen Immobilienbestands durch die positiven Entwicklungen des Mietmarkts und die damit verbundenen stark verbesserten Neuvermietungsabschlüsse insbesondere in den Kernregionen der BUWOG Group geprägt.

Im österreichischen Immobilienbestand der BUWOG Group resultiert die Steigerung des Fair Values überwiegend aus der positiven Entwicklung der Eigentumspreise am Immobilienmarkt und deren positiven Effekten auf die Verkaufspreispotenziale in stark nachgefragten Regionen bei Objekten des Clusters Einzelwohnungsverkauf. Der Fair Value des strategischen Clusters Einzelwohnungsverkauf beträgt zum Stichtag 30. April 2016 insgesamt EUR 1.485 Mio. Auf Basis der bisher erzielten Verkaufsmargen auf den Fair Value ist weiterhin davon auszugehen, dass im Immobilienportfolio der BUWOG Group ein maßgeblicher Margeneffekt durch den Einzelwohnungsverkauf und damit ein Beitrag zum Recurring FFO enthalten ist.

Zusammengefasst wird das Neubewertungsergebnis in der Regional-Clusterung nachfolgend dargestellt. Im deutschen Bestandsportfolio resultiert die höchste Fair-Value-Erhöhung aus der Region Berlin mit rund EUR 81,0 Mio., was im Wesentlichen aus der anhaltend starken Yield Compression resultiert. In den Landeshauptstädten/Großstädten wurden die Bestände in Lübeck (EUR 25,9 Mio.), Kiel (EUR 12,6 Mio.), Lüneburg (EUR 6,2 Mio.), Braunschweig (EUR 5,3 Mio.) sowie den stadtnahen Regionen von Hamburg (EUR 6,3 Mio.) deutlich aufgewertet. Im österreichischen Bestand erfolgte die Anhebung der Fair Values schwerpunktmäßig in den Einzelwohnungsverkaufsobjekten in Wien mit rund EUR 45,3 Mio., Innsbruck (EUR 11,6 Mio.) und Salzburg (EUR 5,0 Mio.). In Villach (EUR –4,1 Mio.) und den stadtnahen Regionen von Villach und Klagenfurt (EUR –5,2 Mio.) sowie den strukturell schwächeren ländlichen Lagen in Österreich (EUR –15,8 Mio.) führte die Bewertung zu reduzierten Fair Values, was insbesondere aus den Effekten der „WGG-Novelle“ resultiert.

NEUBEWERTUNGSERGEBNIS NACH REGIONALEM CLUSTER

zum 30. April 2016	Neubewertungsergebnis ¹⁾ in EUR Mio.	Anzahl Bestandseinheiten	Monatliche Nettokaltmiete ²⁾ in EUR pro m ²	Fair Value ³⁾ in EUR Mio.
Bundeshauptstädte	126,3	11.636	5,52	1.444
Wien	45,3	6.643	5,15	1.024
Berlin	81,0	4.993	6,16	420
Landeshauptstädte/Großstädte ⁴⁾	67,9	19.789	4,93	1.189
Stadtnahe Regionen ⁵⁾	12,2	8.030	4,76	537
Ländliche Regionen	-15,6	11.603	4,27	546
Gesamt BUWOG Group	190,8	51.058	4,92	3.716
davon Deutschland	141,6	27.072	5,68	1.651
davon Österreich	49,2	23.986	4,20	2.065

In der Tabelle werden Auf- und Abwertungen saldiert dargestellt.

1) Neubewertungsergebnis des Geschäftsjahres 2015/16 auf Basis der externen Bewertungsgutachten von CBRE zum 30. April 2016 und 30. April 2015

2) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

3) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten von CBRE zum 30. April 2016

4) Mehr als 50.000 Einwohner und signifikanter Portfolioanteil

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

AUSWIRKUNGEN DER MIETRECHTSNOVELLE IN DEUTSCHLAND AUF DIE FAIR VALUES

Die Mietpreise am deutschen Wohnungsmarkt sind, vorwiegend aufgrund der höheren Nachfrage nach Wohnraum, innerhalb der letzten fünf Jahre deutlich gestiegen. Die Politik sah sich aufgrund dieser Preiserhöhung veranlasst, den Anstieg der Mieten in angespannten Wohnungsmärkten einzudämmen. Die sogenannte Mietpreisbremse wurde Ende September 2014 vom Bundeskabinett beschlossen, am 5. März 2015 vom Bundestag verabschiedet und ist am 1. Juni 2015 in Kraft getreten. Die Landesregierungen werden ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch eine Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren zu deklarieren. Für die Neuvermietung ist an Standorten, an denen die Mietpreisbremse verabschiedet wurde, Folgendes zu beachten:

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

In Berlin erfolgt seit Juni 2015 und in Hamburg seit Juli 2015 bei neu abgeschlossenen Mietverträgen eine Deckelung der Mietpreise, die nunmehr maximal 10% über dem ortsüblichen Niveau liegen dürfen. Falls die Miete, die der vorherige Mieter schuldet, höher war, so kann hier die Deckelung bis zur Höhe der vereinbarten Vormiete erfolgen. In einigen Standorten in Schleswig-Holstein sowie Kassel ist die Mietpreisbremse seit November 2015 in Kraft. Darüber hinaus könnte auch in Braunschweig, Lüneburg und Buchholz in der 2. Jahreshälfte 2016 die Mietpreisbremse wirksam werden.

Nach Recherchen von CBRE existiert in der Mehrzahl der Städte weder ein einfacher noch ein qualifizierter Mietspiegel. In vielen Städten ist damit nicht nachvollziehbar, auf welcher Grundlage die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete für die Neuvertragsmiete festgelegt wird. Die Festlegung der Vergleichsmiete über eine Anzahl von vergleichbaren Wohnungen ist ohne ein Mietgutachten schwer durchzuführen. Dass die Mietpreisbremse ohne eine Novellierung der Mietspiegelsystematik eingeführt wurde, macht die Mietpreisgestaltung nun schwieriger. Die mittlerweile unterschiedlichen Feststellungen der Gerichte zur Anwendung des Mietspiegels als Basis für die ortsübliche Vergleichsmiete führen zu weiteren Irritationen am Vermietungsmarkt.

Die Mietpreisbremse hat jedoch Einfluss auf das Mietwachstumspotenzial im Rahmen der Neuvermietung von Wohnraum, sofern die erzielbare Marktmiete für den angebotenen Wohnraum bis zur Einführung der Mietpreisbremse noch nicht nachhaltig erreicht werden konnte. Das Gesetz sieht vor, dass Wohnungen, die nach einer umfassenden – nicht näher konkretisierten – Modernisierung in die Erstvermietung gehen, keiner Mietpreisbegrenzung unterliegen. Um die Potenziale weiterhin auszuschöpfen, investiert die BUWOG im Rahmen der Wiedervermietung gezielt in Wohnungen, bei denen noch ein erheblicher Unterschied zwischen Mietpreisdeckelung und der am Markt realisierbaren Miete besteht.

Neben der Mietpreisbremse hat das Justizministerium bereits ein zweites Reformpaket zur Mietrechtsnovellierung vorgestellt. So soll die Modernisierungumlage, mit der die Modernisierungskosten auf die Mieter umgelegt werden können, von 11% auf 8% abgesenkt werden. Zahlreiche weitere Regelungen zu Mieterhöhungen nach Modernisierungen ergänzen den Vorschlag.

Der Transaktionsmarkt zeigt sich trotz der zunehmenden Regulierung des Mietwohnmarktes robust. In den regional attraktiven Wohnimmobilienmärkten mit vergleichsweise hohen Miet- und Preissteigerungen können die Baufertigstellungen den Haushaltsanstieg nicht befriedigen. Die Leerstandsdaten bewegen sich daher auf historischen Tiefstständen. Gleichzeitig präsentiert sich das wirtschaftliche Umfeld mit sehr positiven Rahmenbedingungen; niedrige und weiter sinkende Arbeitslosenzahlen, Höchststände bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und ein Ansteigen der Kaufkraft durch expandierende Wirtschaftsbereiche.

Vor dem Hintergrund einer anhaltend hohen Nachfrage seitens institutioneller Investoren nach Mehrfamilienhäusern in den großen Ballungsgebieten und eines starken Kaufpreisanstiegs für Core-Immobilien sind auch die Kaufpreisfaktoren von Non-Core-Objekten in den Top-Standorten um ein bis drei Jahresnettokaltmieten (Multiplikatoren) gestiegen. Zudem gibt es bei institutionellen Investoren einen zunehmenden Investitionstrend in Richtung wachstumsstarker Mittelzentren in Nord- und Ostdeutschland wie beispielsweise Braunschweig, Leipzig und Magdeburg. Auf diese sogenannten B- und auch C-Standorte weichen neben den opportunistischen Investoren vermehrt auch die langfristig orientierten Bestandshalter aus, sodass auch hier der Wettbewerb zunimmt.

Für die Bewertung des deutschen Immobilienvermögens der BUWOG Group bedeutet dies, dass die negativen Effekte der Mietpreisbremse in einigen Standortlagen durch den Anstieg der Kaufpreisfaktoren (Yield Compression) mehr als kompensiert werden und ein Neubewertungsergebnis von EUR 141,6 Mio. (EUR 68,4 Mio.) in Deutschland im Berichtsjahr erreicht wurde.

EFFEKTE DER WGG-NOVELLE IN ÖSTERREICH AUF DIE FAIR VALUES

Ende 2015 hat der österreichische Nationalrat eine Novelle zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG-Novelle) beschlossen, die mit Wirkung zum 1. Jänner bzw. zum 1. Juli 2016 in Kraft getreten ist. Die WGG-Novelle sieht u.a. die folgenden wesentlichen Anpassungen vor:

Neustrukturierung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags („EVB neu“). Der vom Mieter als Mietkomponente eingehobene Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag in Höhe von EUR 0,43 pro m² (EVB I) unterliegt nun, wie schon bisher der erhöhte Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB II), einer Rückzahlungspflicht. Bis zum 30. Juni 2016 angesammelte und nicht verbrauchte Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge sind ab 1. Juli 2016 rückzahlungspflichtig. Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag ist an den Mieter rückzahlungspflichtig, sofern der eingehobene Betrag nicht innerhalb von 20 Jahren (bisher 10 Jahren) für Instandhaltungsmaßnahmen verbraucht wird. Die Verlängerung des Zeitraums, nach dem der eingehobene Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag rückzahlungspflichtig wird, ermöglicht es, Investitionen in die Substanz noch zielgerichteter als bisher vorzunehmen.

Bei der Neuvermietung von Wohnungen konnte bisher, anstelle eines kostendeckenden Mietzinses, der für das Burgenland geltende Richtwert abzüglich 30% (BRW -30) vereinbart werden. Dieser Betrag belief sich zuletzt auf EUR 3,50 pro m², und darin waren auch die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (EVB I und II) inkludiert. Durch die WGG-Novelle tritt mit Wirkung 1. Juli 2016 an die Stelle des bisherigen richtwertorientierten Mietzinses ein wertgesicherter Betrag in Höhe von EUR 1,75 pro m². Im Gegensatz zur bisherigen Rechtslage darf neben diesem Betrag ein ebenfalls wertgesicherter Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag („EVB neu“) vorgeschrieben werden, der abhängig vom Alter des Gebäudes max. EUR 2,00 pro m² beträgt.

Unter Einbeziehung des „EVB neu“ kann bei Häusern, die 30 Jahre oder älter sind, somit ein Betrag von insgesamt EUR 3,75 pro m² eingehoben werden. Dies bedeutet im Vergleich zur bisherigen Regelung einen potenziellen Anstieg von EUR 0,25 pro m², sofern die Marktgegebenheiten dies an den jeweiligen Objektstandorten zulassen.

Die Bewertung des österreichischen Immobilienvermögens der BUWOG Group beeinflussten somit sowohl die negativen Effekte aus der WGG-Novelle als auch die sehr positiven Effekte aus der erneuten Anhebung der Verkaufspreispotenziale aufgrund des Anstiegs der Preise für Eigentumswohnungen und dessen Auswirkungen auf die Fair Values der Einzelwohnungsverkaufsbestände. Insgesamt erzielte der österreichische Bestand ein Neubewertungsergebnis von EUR 49,2 Mio. (EUR 37,3 Mio.) im Berichtsjahr.

FINANZIERUNGEN

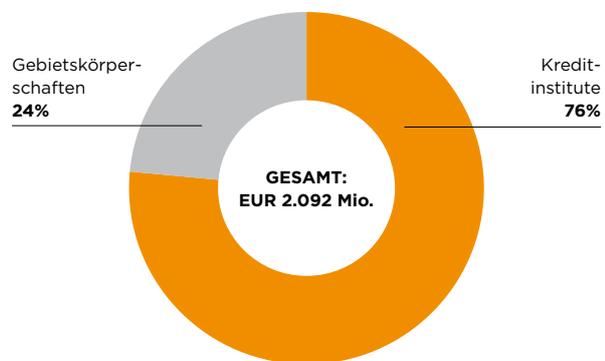
Im Wirtschaftsjahr 2015/16 erfolgten planmäßig diverse Refinanzierungen von Bestandsimmobilien bzw. erforderliche Prolongationen von Betriebsmittellinien mit einem Volumen von insgesamt EUR 61 Mio.¹⁾ und einem durchschnittlichen Zinssatz von 1,61%. Darüber hinaus war das Berichtsjahr insbesondere geprägt durch Akquisitionen von Grundstücken in Österreich und Deutschland und in weiterer Folge durch die Finanzierung von Development-Projekten. So konnte im Berichtszeitraum ein Finanzierungsvolumen für Projektentwicklung von insgesamt rund EUR 208 Mio.²⁾ mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 1,37% abgeschlossen werden. In Summe war es der BUWOG Group möglich, das aktuell vorteilhafte Zins- und Marktumfeld beim Abschluss der neuen Zinskonditionen zu nutzen. Jedoch hat das aktuelle Zinsniveau aufgrund der langfristigen Finanzierungsvereinbarungen der bestehenden Finanzierungen kurzfristig kaum eine Auswirkung auf unser Geschäft. Zusätzlich ist, aufgrund von (1) Annuitätensprüngen bei langfristigen österreichischen Förderdarlehen sowie (2) Floor-Vereinbarungen in abgesicherten Grundgeschäften infolge der aktuell negativen Referenzzinssätze, der gewichtete durchschnittliche Nominalzinssatz von 2,14% auf 2,19% gestiegen.

FINANZIERUNGSSTRUKTUR

Die Finanzverbindlichkeiten der BUWOG Group umfassen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften in Deutschland und Österreich. Die ausschließlich in Euro notierende Restschuld der Finanzverbindlichkeiten der BUWOG Group beträgt zum 30. April 2016 rund EUR 2.092 Mio. Die nebenstehende Grafik stellt eine Übersicht der Finanzierungsstruktur der BUWOG Group per 30. April 2016 dar.

STRUKTUR DER RESTSCHULD DER FINANZVERBINDLICHKEITEN

per 30. April 2016



WOHNBAUFÖRDERUNGEN

Eine Besonderheit in der Finanzierung der BUWOG Group stellen die Förderdarlehen in Österreich und Deutschland von Kreditinstituten und Gebietskörperschaften mit einem Anteil von rund 37% an der Restschuld aller Finanzverbindlichkeiten dar. In Österreich wurde ein Großteil der Bauprojekte der BUWOG Group durch die öffentliche Hand im Rahmen der Wohnbauförderung gestützt. In Deutschland wurden mit Übernahme des DGAG-Immobilienportfolios bestehende Förderdarlehen zur Wohnraumschaffung bzw. -modernisierung (v.a. Gesetz über Wohnraumförderung Schleswig-Holstein) übernommen. Durch eine Umgliederung wurden Verbindlichkeiten gegenüber Förderbanken zum 30. April 2016 den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zugeordnet sowie die Vergleichszahlen angepasst. Die der BUWOG Group gewährten Wohnbauförderungen können insbesondere nach den folgenden Kriterien unterteilt werden:

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

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

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

Alle Förderdarlehen der BUWOG Group sind durch die oben erläuterten Kriterien geprägt und weisen per 30. April 2016 eine durchschnittliche Verzinsung von rund 1,50% auf. Die Förderdarlehen sind überwiegend fix verzinst und beinhalten Annuitätensprünge bzw. Staffelnzinsvereinbarungen, die bei Vertragsabschluss bekannt sind und grundsätzlich mittels Mietzinssteigerungen weitergegeben werden. Im letzten Quartal wurden Annuitätensprünge des Landes Kärnten (Wohnbauförderung 1991) schlagend und erhöhten dadurch die Zinsaufwendungen gegenüber österreichischen Gebietskörperschaften.

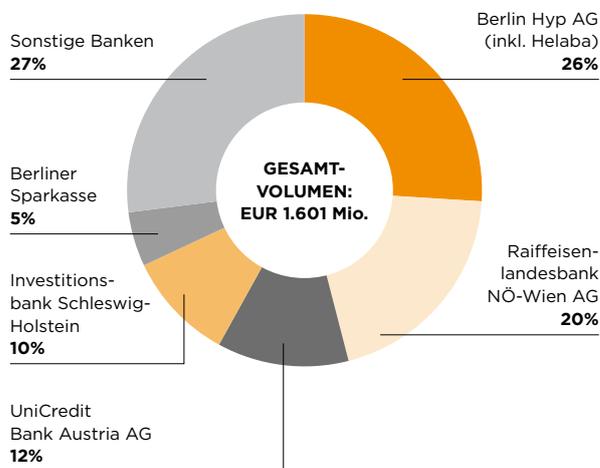
1) Zum 30. April 2016 sind EUR 17 Mio. mangels Vorliegen der Auszahlungsvoraussetzungen noch nicht ausgezahlt.
2) Zum 30. April 2016 sind EUR 41 Mio. mangels Vorliegen der Auszahlungsvoraussetzungen noch nicht ausgezahlt.

**FINANZIERUNGSPARTNER
UND TILGUNGSSTRUKTUR**

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

WESENTLICHE FINANZIERUNGSPARTNER

per 30. April 2016

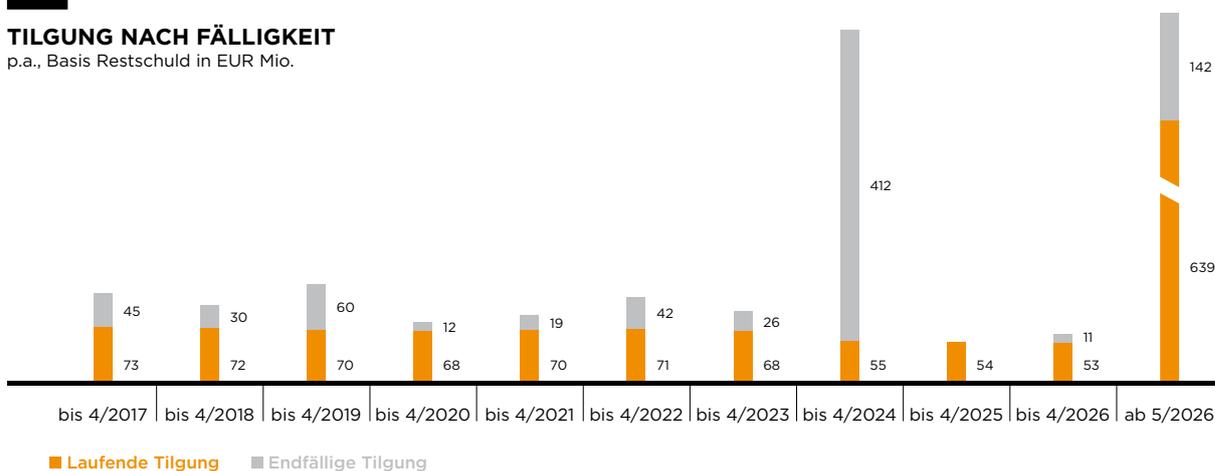


Die BUWOG Group setzt entsprechend dem langfristigen Charakter des Grundgeschäfts zur Absicherung des defensiven Risikoprofils auf eine langfristig gesicherte und ausgewogene Finanzierungsstruktur. Der Großteil der abgeschlossenen Finanzierungsverträge basiert auf langfristigen Vereinbarungen. Die durchschnittliche Restlaufzeit beträgt rund 15,9 Jahre und die durchschnittliche Zinsbindung 13,4 Jahre.

Die Tilgungsstruktur nach Fälligkeit stellt sich wie folgt dar:

TILGUNG NACH FÄLLIGKEIT

p.a., Basis Restschuld in EUR Mio.



KONZERN-
LAGEBERICHT

Die nachfolgende Tabelle stellt die wesentlichen Finanzierungsparameter zum 30. April 2016 zusammengefasst dar. Es können Rundungsdifferenzen enthalten sein.

FINANZIERUNGSPARAMETER

	Restschuld in EUR Mio.	Anteil an Restschuld	Ø Zinssatz	Ø Laufzeit in Jahren
Bankverbindlichkeiten	1.601	76%	2,40%	14,4
davon Deutschland	800	38%	2,53%	11,4
davon Österreich	800	38%	2,28%	17,3
Gebietskörperschaften	492	24%	1,49%	20,9
davon Deutschland	26	1%	0,74%	37,9
davon Österreich	466	22%	1,54%	20,0
Gesamt	2.092	100%	2,19%	15,9

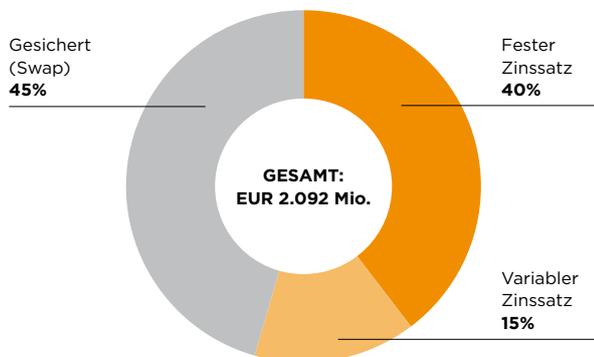
Der LTV der BUWOG Group zum Stichtag 30. April 2016 beträgt 47,6%. Weitere Einzelheiten der LTV-Ermittlung sind dem Abschnitt *Loan-to-Value* im Kapitel *Angaben zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage* zu entnehmen.

VERZINSUNGSSTRUKTUR

Entsprechend der langfristig ausgerichteten Finanzierungsstruktur sind die abgeschlossenen Finanzierungsverträge zu rund 85% über Festzinsvereinbarungen bzw. mit Zinsswaps gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert. Der gewichtete durchschnittliche Nominalzinssatz beträgt 2,19%. Der Anstieg des durchschnittlichen Nominalzinssatzes ist auf die Annuitätensprünge der Förderdarlehen in Österreich sowie Floor-Vereinbarungen bei durch Swaps abgesicherten Finanzierungen zurückzuführen. Die abgesicherten Finanzierungen sind insbesondere der aktuellen negativen Entwicklung der Referenzzinssätze ausgesetzt, in der die BUWOG bei negativen Referenzzinssätzen die Zinsdifferenz des Derivates auszugleichen hat.

VERZINSUNGSSTRUKTUR

zum 30. April 2016



DERIVATE

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

Zum Stichtag 30. April 2016 hält die BUWOG Group Derivate mit einem Referenzbetrag in Höhe von EUR 953 Mio. In Summe sind somit rund 46% der Finanzverbindlichkeiten durch Swaps gegen das Zinsänderungsrisiko abgesichert. Aufgrund von Floor-Vereinbarungen bei abgesicherten Grundgeschäften mit einem Volumen von EUR 484 Mio. kommt es zu einem Anstieg des Zinsaufwands. Weitere Einzelheiten der Derivate sind dem Kapitel 7.2.5 *Zinsänderungsrisiko* im Konzernabschluss zu entnehmen.

ANGABEN ZUR VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Die nachfolgenden Ausführungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nehmen Bezug auf das abgeschlossene Geschäftsjahr 2015/16 sowie das Vorjahr 2014/15 und können Rundungsdifferenzen enthalten. Die Angaben und Informationen zum Vorjahresstichtag bzw. zum Vorjahres-Vergleichszeitraum werden in Klammern dargestellt. Der Begriff Net Operating Income (NOI) je Geschäftsbereich wird in den folgenden Ausführungen als synonym für Ergebnis je Geschäftsbereich verwendet.

Der Geschäftsbereich Asset Management entwickelte sich im Geschäftsjahr durch konsequente Verfolgung eines aktiven Asset Managements positiv. So konnte die annualisierte Nettokaltmiete erfolgreich um 1,5% auf über EUR 200 Mio. gesteigert werden, und gleichzeitig wurden die Leerstände von insgesamt 4,2% auf 3,4% abgebaut. Der NOI des Geschäftsbereichs konnte erfolgreich um 6,1% auf EUR 136,1 Mio. gesteigert werden.

Im Geschäftsbereich Property Sales konnte der sehr erfolgreiche Einzelwohnungsverkauf des Vorjahres fortgesetzt und sogar nochmals auf 635 Bestandseinheiten gesteigert werden. Die dabei erzielte nachhaltig hohe Marge auf den Fair Value von rund 57% ist im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert. Im Blockverkauf lagen die Verkaufszahlen mit 484 (604) verkauften Einheiten sowie der Ergebnisbeitrag zyklusbedingt hinter jenen des Vorjahres. Der NOI des Geschäftsbereichs beträgt EUR 38,2 Mio. (EUR 42,1 Mio.).

Die Entwicklung im Property Development zeigte sich im Berichtsjahr sehr dynamisch und spiegelt somit schon jetzt die erfolgreiche Intensivierung dieses Geschäftsbereiches wider. So konnte die Zahl der fertiggestellten Einheiten auf 421 erhöht und der Ergebnisbeitrag signifikant um rund 72% gesteigert werden. Die Entwicklungspipeline zum Berichtsstichtag wurde um 60% auf rund EUR 2,5 Mrd. bzw. rund 8.121 Einheiten deutlich ausgebaut. Ebenso stieg die Anzahl der in Bau befindlichen Einheiten stark an und umfasst nunmehr 971 Einheiten.

ERTRAGSLAGE

VERKÜRZTE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG



in EUR Mio.	2015/16	2014/15	Veränderung
NOI aus Asset Management	136,1	128,3	6,1%
NOI aus Property Sales	38,2	42,1	-9,2%
NOI aus Property Development	21,4	12,5	71,6%
Sonstige betriebliche Erträge	7,5	7,8	-3,8%
Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-33,0	-32,2	-2,4%
Operatives Ergebnis	170,3	158,5	7,5%
Sonstiges Bewertungsergebnis	178,8	110,0	62,6%
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	349,1	268,5	30,0%
Finanzergebnis	-41,0	-216,9	81,1%
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	308,2	51,6	>100,0%
Konzernergebnis	239,9	40,7	>100,0%
Konzernergebnis je Aktie¹⁾ in EUR	2,37	0,40	>100,0%

1) Basis 99.650.556 Aktien (gewichtet), VJ: 99.613.479 Aktien

Asset Management. Die Erträge aus dem Geschäftsbereich Asset Management resultieren aus Nettokaltmieten für Wohnimmobilien in Höhe von rund EUR 187,4 Mio. (EUR 177,4 Mio.) und sonstigen Mieterträgen in Höhe von EUR 12,0 Mio. (EUR 10,3 Mio.), welche hauptsächlich aus der Vermietung von Büroflächen, Einzelhandelsflächen und Stellplätzen stammen. Diese beiden Positionen ergeben die Ergebniskennzahl Nettokaltmiete und damit den Umsatzbeitrag des Geschäftsbereichs Asset Management an den Gesamtumsatzerlösen der BUWOG Group. Des Weiteren umfassen die Erträge aus Asset Management noch die an Mieter weiterverrechneten Betriebskosten und Fremdverwaltungserlöse in Höhe von EUR 107,9 Mio. (EUR 104,9 Mio.) und sonstige Umsatzerlöse in Höhe von EUR 0,1 Mio. (EUR 0,9 Mio.). Diesen Umsätzen stehen Aufwendungen für Betriebskosten und Fremdverwaltungen in Höhe von EUR 106,1 Mio. (EUR 102,6 Mio.) sowie Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen in Höhe von EUR 65,1 Mio. (EUR 62,7 Mio.) – davon Instandhaltungsaufwendungen für den eigenen Bestand in Höhe von EUR 36,6 Mio. (EUR 33,1 Mio.) – gegenüber.

Der NOI aus Asset Management konnte im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr um rund 6,1% auf EUR 136,1 Mio. (EUR 128,3 Mio.) gesteigert werden. Dies resultiert im Wesentlichen aus Mietsteigerungen im Rahmen der Neuvermietungen sowie der Reduzierung der Leerstände im Bestandsportfolio.

Die positive Entwicklung des Ergebnisses in Deutschland von EUR 59,7 Mio. im Vorjahr auf EUR 76,0 Mio. ist primär in höheren Mieterlösen aufgrund geringerer Leerstände und höheren Neuvermietungen sowie Kosteneinsparungen und Synergieeffekten durch die Integration der Managementplattform aus dem Ankauf des DGAG-Portfolios begründet. Weiterhin wurden im Vorjahr die Mieterlöse und -aufwendungen des DGAG-Immobilienportfolios und Apollo-Immobilienportfolios nur für zehn Monate berücksichtigt. Im Berichtsjahr sind diese vollständig erfasst. Das Ergebnis aus dem Asset Management Österreich liegt aufgrund der Mietwohnungsverkäufe und höheren Instandhaltungsaufwendungen unter dem Niveau des Vorjahres.

ÜBERSICHT ASSET MANAGEMENT

in EUR Mio.	2015/16	2014/15	Veränderung
Mieterlöse Wohnen	187,4	177,4	5,7%
Sonstige Mieterträge	12,0	10,3	16,1%
Mieterlöse	199,4	187,7	6,2%
Weiterverrechnete Betriebskosten und Fremdverwaltungserlöse	107,9	104,9	2,9%
Sonstige Umsatzerlöse	0,1	0,9	-90,1%
Umsatzerlöse	307,3	293,5	4,7%
NOI aus Asset Management	136,1	128,3	6,1%
NOI-Marge Asset Management	68,2%	68,0%	0,2PP



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

**INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG
DES ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIENBESTANDS**

	2015/16	2014/15	Veränderung
Instandhaltung und Modernisierung gesamt in EUR Mio.	54,8	50,4	8,7%
Instandhaltungsaufwand in EUR Mio. ¹⁾	36,6	33,1	10,7%
Modernisierung (CAPEX) in EUR Mio.	18,2	17,3	5,0%
Modernisierungsquote in %	33%	34%	-1,2PP
Durchschnittliche Gesamtnutzfläche in 1.000 m ² ²⁾	3.551,3	3.424,2	3,7%
Instandhaltungsaufwand & Modernisierung in EUR pro m²	15,4	14,7	5,2%
Instandhaltungsaufwand in EUR pro m ²	10,3	9,7	6,7%
Modernisierung (CAPEX) in EUR pro m ²	5,1	5,0	2,3%

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

1) Instandhaltungskosten für den eigenen Immobilienbestand (exkl. zur Vermietung gepachteter Bestand in Höhe von EUR 0,3 Mio.)

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

Property Sales. Im Geschäftsjahr konnte im Geschäftsbereich Property Sales ein NOI aus dem Verkauf von Immobilienvermögen sowie der Anpassung auf den beizulegenden Zeitwert von zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen in Höhe von EUR 38,2 Mio. (EUR 42,1 Mio.) erwirtschaftet werden. Im Einzelwohnungsverkauf konnte trotz einer leicht reduzierten Marge auf den Fair Value ein Ergebnis auf Vorjahresniveau erzielt werden. Im Blockverkauf lag der Ergebnisbeitrag bedingt durch die geringere Anzahl von Verkäufen unter dem des Vorjahres. Die Marge auf den Fair Value ist aufgrund des Verkaufs von drei Supermarkt-Einheiten und Objekten in strukturschwachen Regionen, die im Zuge der Portfoliooptimierung und -verdichtung verkauft wurden, gesunken.

Die wesentlichen Parameter zur Aufteilung zwischen Einzelwohnungsverkauf und Blockverkauf (Objekt- und Portfolioverkauf) sind der folgenden Darstellung zu entnehmen:

ÜBERSICHT PROPERTY SALES

G4-EC1

	2015/16	2014/15	Veränderung
Verkauf von Bestandseinheiten	1.119	1.221	-8,4%
davon Einzelwohnungsverkauf	635	617	2,9%
davon Blockverkauf	484	604	-19,9%
Umsätze Property Sales in EUR Mio.	129,8	133,8	-3,0%
davon Einzelwohnungsverkauf in EUR Mio.	99,2	98,2	1,0%
davon Blockverkauf in EUR Mio.	30,6	35,6	-14,0%
NOI aus Property Sales in EUR Mio.	38,2	42,1	-9,3%
davon Einzelwohnungsverkauf in EUR Mio.	34,6	34,9	-1,0%
davon Blockverkauf in EUR Mio.	3,6	7,2	-49,6%
NOI-Marge Property Development auf den Fair Value	44%	48%	-4,1PP
Marge auf den Fair Value - Einzelwohnungsverkauf	57%	59%	-2,2PP
Marge auf den Fair Value - Blockverkauf	14%	26%	-12,5PP

Property Development. Der Geschäftsbereich Property Development verlief im Geschäftsjahr 2015/16 sehr erfolgreich. So konnten die Umsätze von EUR 85,2 Mio. auf EUR 162,0 Mio. und das Ergebnis von EUR 12,5 Mio. auf EUR 21,4 Mio. im Vergleich zum Vorjahr nahezu verdoppelt werden. In Österreich ist das Ergebnis in Höhe von EUR 10,1 Mio. (EUR 12,1 Mio.) geprägt durch die Fertig- bzw. Teilfertigstellung der Projekte „Sky6“, „Skytower“ und „Otterweg“. In Deutschland wurden im Berichtszeitraum die Projekte bzw. Teilprojekte „Gervin&Wilmers“, „Quartier am Pankepark“ und „Westendpark“ fertiggestellt sowie zwei Grundstücke in Berlin vor Baubeginn mit einem deutlichen Ergebnisbeitrag von EUR 6,8 Mio. veräußert. Somit konnte in Deutschland ein essenzieller Ergebnisbeitrag von EUR 11,4 Mio. (EUR 0,4 Mio.) erzielt werden. Mit dem deutlichen Anstieg des NOI im Geschäftsjahr, der klaren Fokussierung auf attraktive Standorte wie Berlin und Wien sowie die Erweiterung der Property-Development-Aktivitäten durch den Markteintritt in Hamburg bestätigt die BUWOG Group ihre strategisch erfolgreiche Ausrichtung in diesem Geschäftsbereich.

ÜBERSICHT PROPERTY DEVELOPMENT

	2015/16	2014/15	Veränderung
Verkaufte und übergebene Einheiten	417	259	61,0%
davon Deutschland	177	3	>100,0%
davon Österreich	240	256	-6,3%
Umsätze Property Development in EUR Mio.	162,0	85,2	90,2%
davon Deutschland in EUR Mio. ¹⁾	88,6	16,6	>100,0%
davon Österreich in EUR Mio.	73,5	68,6	7,1%
NOI aus Property Development in EUR Mio.	21,4	12,5	71,6%
davon Deutschland in EUR Mio.	11,4	0,4	>100,0%
davon Österreich in EUR Mio.	10,1	12,1	-16,8%
NOI-Marge Property Development	13,2%	14,7%	-1,5PP
davon Deutschland	12,8%	2,4%	10,4PP
davon Österreich	13,7%	17,6%	-3,9PP

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

1) Die Umsatzerlöse aus Property Development beinhalten EUR 19,8 Mio. (EUR 15,6 Mio.) Umsätze aus dem Verkauf von zwei Grundstücken.



Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen. Aufwendungen, die den Geschäftsbereichen nicht direkt zurechenbar sind, betragen EUR 33,0 Mio. (EUR 32,2 Mio.). Im Wesentlichen umfassen diese den Personalaufwand in Höhe von EUR 14,4 Mio. (EUR 11,2 Mio.), Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand in Höhe von EUR 4,9 Mio. (EUR 5,9 Mio.) sowie EDV- und Kommunikationsaufwendungen in Höhe von EUR 3,9 Mio. (EUR 3,5 Mio.). Die Aufwendungen für Werbung und Marketing lagen mit EUR 2,9 Mio. (EUR 2,7 Mio.) nur leicht über dem Niveau des Vorjahreszeitraums. Im Vergleich zum Vorjahr ist der leichte Anstieg der nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen vor allem auf den allgemeinen Anstieg der durchschnittlichen Mitarbeiteranzahl und Projekte im Zuge einer konzernweiten Einführung von SAP ERP zurückzuführen.

Sonstiges Bewertungsergebnis. Das sonstige Bewertungsergebnis beinhaltet im Wesentlichen die Anpassungen auf den beizulegenden Zeitwert von EUR 190,8 Mio. (EUR 105,7 Mio.) jener Immobilien, die in der Bilanz im Immobilienvermögen dargestellt sind. Im Berichtsjahr wirkt sich zudem der Effekt aus der Berücksichtigung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags in Höhe von EUR 12,0 Mio. negativ auf das sonstige Bewertungsergebnis aus. Für weitere Details wird auf das Kapitel 5.7 *Neubewertung von Immobilienvermögen* sowie 5.8 *Erfassung erhaltener Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge* im Konzernabschluss verwiesen.

Finanzergebnis. Das Finanzergebnis in Höhe von EUR -41,0 Mio. beinhaltet neben baren Finanzierungsaufwendungen in Höhe von EUR -48,6 Mio. auch das unbare Ergebnis aus der erfolgswirksamen Fair-Value-Bewertung der Derivate in Höhe von EUR +2,6 Mio. sowie der Finanzverbindlichkeiten und Schuldübernahmen in Höhe von EUR +9,4 Mio. Des Weiteren sind in dieser Position unbare Bewertungseffekte aus Finanzinstrumenten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, in Höhe von EUR -1,5 Mio. enthalten.

Bei den zum Fair Value bewerteten Finanzverbindlichkeiten handelt es sich um zinsgünstige Förderdarlehen sowie Bankverbindlichkeiten mit Annuitätenzuschüssen, welche im Zusammenhang mit der Förderung von Immobilienobjekten stehen und an bestimmte Förderbedingungen (Mietpreisbindungen) gebunden sind. Um eine Inkongruenz zwischen dem Ansatz und der Bewertung des Immobilienvermögens („gedeckelte“ Mieteinnahmen aufgrund der Förderung) und der Finanzverbindlichkeiten zu vermeiden, wurde die Ermessensentscheidung getroffen, diese zinsgünstigen Darlehen erfolgswirksam zum Fair Value zu bewerten. Aufgrund einer divergierenden Entwicklung des Referenzzinssatzes führte die Bewertung zum 30. April 2016 zu einem positiven unbaren Ergebnis von EUR +9,4 Mio. Das Fair-Value-Bewertungsergebnis der Derivate, welche variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten mit einer Nominale von EUR 953,1 Mio. gegen Zinsänderungsrisiken absichern, beträgt EUR +2,6 Mio.

Diese unbaren Bewertungseffekte haben keinen Effekt auf den Recurring FFO. Hinsichtlich der Zinsentwicklung wird auf die Kapitel *Gesamtwirtschaftliches Umfeld* und *Entwicklung der Finanzmärkte* verwiesen.

G4-EC1

EBITDA BEREINIGT

in EUR Mio.	2015/16	2014/15	Veränderung
Operatives Ergebnis	170,3	158,5	7,5%
Zu-/Abschreibung	4,0	2,6	54,7%
Anpassung auf den beizulegenden Zeitwert von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0,0	-1,0	>100,0%
Anpassung IFRS 5 Vorjahr	0,0	-1,5	100,0%
EBITDA bereinigt¹⁾	174,3	158,6	9,9%
EBITDA Asset Management	115,7	109,2	6,0%
EBITDA Property Sales	37,7	40,0	-5,9%
davon Einzelwohnungsverkauf	34,1	34,3	-0,7%
davon Blockverkauf	3,6	5,7	-37,0%
EBITDA Property Development	20,9	9,4	>100,0%

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

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

FFO

in EUR Mio.	2015/16	2014/15	Veränderung
Konzernergebnis	239,9	40,7	>100,0%
Ergebnis aus Property Sales	-38,2	-42,1	9,2%
Übriges Finanzergebnis	-7,1	171,1	>-100,0%
Neubewertung von Immobilienvermögen ¹⁾	-190,8	-106,7	-78,8%
Zu-/Abschreibung	1,8	-1,8	>100,0%
Latente Steuern	50,2	0,2	>100,0%
Erhaltene Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge	12,0	0,0	n.a.
Haftungsprovision	-3,1	-5,0	37,9%
Sonstiges ²⁾	0,2	0,4	-46,4%
FFO	64,8	56,8	14,1%
Ergebnis Einzelwohnungsverkauf	34,6	34,9	-1,0%
Recurring FFO	99,4	91,7	8,4%
Ergebnis Blockverkauf ³⁾	3,6	5,7	-36,3%
Total FFO	103,0	97,4	5,8%
Recurring FFO je Aktie in EUR unverwässert¹⁾	1,00	0,92	8,4%
Total FFO je Aktie in EUR unverwässert¹⁾	1,03	0,98	5,8%
Recurring FFO	99,4	91,7	8,4%
CAPEX	-18,2	-17,3	-5,0%
AFFO	81,2	74,4	9,2%

1) Beinhaltet die Neubewertung des Immobilienvermögens EUR 190,8 Mio. (EUR 105,7 Mio.) und die Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen EUR 0,0 Mio. (EUR 1,0 Mio.)

2) Beinhaltet u.a. einmalige Aufwendungen Sonderprojekte einer konzernweiten Einführung eines ERP-Systems EUR +2,2 Mio., Reorganisationsaufwendungen i.H.v. EUR +0,9 Mio./Aufwendungen für Aktienoptionen im Bereich der sonstigen nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen, und sonstigen betriebl. Erträgen aus der Rückzahlung Grunderwerbssteuer i.H.v. EUR -2,0 Mio. sowie einen Ertrag aus der Auflösung einer Verbindlichkeit. Im Vorjahr wurden Erträge aus ausgebuchten Verbindlichkeiten und Rückvergütungen aus Pönalen im FFO bereinigt.

3) Exkl. Bewertungseffekt von zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen von EUR -1,5 Mio. im Vorjahr

4) Basis 99.650.556 Aktien (gewichtet) VJ: 99.613.479 Aktien/unter Berücksichtigung Minderheiten: RFFO EUR 0,96 (EUR 0,91)/Total FFO EUR 1,00 (EUR 0,97)

Im Geschäftsjahr 2015/16 konnte die BUWOG Group den Recurring FFO im Vergleich zum Vorjahr deutlich um 8,4% auf EUR 99,4 Mio. steigern und lag damit in dem prognostizierten Korridor von EUR 98,0 bis 100,0 Mio. Der Anstieg spiegelte dabei insbesondere die sehr positive Geschäftsentwicklung im Geschäftsbereich Property Development mit einem FFO-Beitrag in Höhe von EUR 11,8 Mio. wider. Der Anstieg des AFFO von 9,2% gegenüber dem Vorjahr auf EUR 81,2 Mio. ist neben den Effekten im Recurring FFO Resultat einer leicht erhöhten Aktivierungsquote. Um eine Vergleichbarkeit innerhalb der Immobilienbranche zu ermöglichen, wird der AFFO nunmehr direkt aus dem Recurring FFO abgeleitet.

Im übrigen Finanzergebnis werden das sonstige Finanzergebnis in Höhe von EUR 8,6 Mio. (EUR 164,7 Mio.), das Ergebnis aus zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzverbindlichkeiten in Höhe von EUR -2,1 Mio. (EUR 3,0 Mio.) sowie das Ergebnis aus zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten sonstigen finanziellen Vermögenswerten in Höhe von EUR 0,6 Mio. (EUR -1,1 Mio.) in Höhe des sich so ergebenden Gesamtertrages von EUR 7,1 Mio. (EUR 171,1 Mio.) bereinigt.

Die Position Zu-/Abschreibung enthält die Abschreibungen auf Sachanlagevermögen und immaterielles Vermögen in Höhe von EUR 1,8 Mio. (EUR 1,8 Mio.) sowie Aufwendungen aus der Bewertung von Immobilienvorräten in Höhe von EUR 2,2 Mio. (EUR 0,7 Mio.). Demgegenüber steht die Bereinigung von nicht mehr fortgeführten Projekten in Höhe von EUR -2,2 Mio. (EUR 0,0 Mio.). Weiterhin sind in dieser Position Gewinne aus einem Erwerb unter Marktwert erfasst, welche im Geschäftsjahr nicht realisiert wurden (EUR -4,3 Mio.). Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag bildet den einmaligen Effekt aus dem Inkrafttreten der WGG-Novelle mit dem 1. Jänner 2016 ab. Mit dem Wirksamwerden der Gesetzesnovelle sind alle bis zum 30. Juni 2016 angesammelten und nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge ab dem 1. Juli 2016 unserer Einschätzung nach rückzahlungspflichtig.

In der Position „Sonstiges“ sind einmalige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen aus Reorganisationsaufwendungen sowie einmalige Sondereffekte enthalten. Zusätzlich enthält diese Position gegenläufige Effekte aus Aufwendungen für anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen in Höhe von EUR 0,6 Mio. (EUR 1,1 Mio.) und sonstigen einmaligen Erträgen aus dem Bereich Property Development in Höhe von EUR -0,5 Mio. (EUR 0,0 Mio.).

VERMÖGENSLAGE

VERKÜRZTE BILANZ

in EUR Mio.	30. April 2016	30. April 2015 ¹⁾	Veränderung
Immobilienvermögen	3.885,0	3.620,8	7,3%
In Bau befindliches Immobilienvermögen	33,0	14,6	>100,0%
Sonstige Sachanlagen	6,7	7,4	-9,6%
Immaterielle Vermögenswerte	9,4	7,0	34,7%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	181,9	150,6	20,8%
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	19,6	18,9	3,9%
Latente Steueransprüche	5,4	7,1	-23,7%
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	0,0	5,8	-100,0%
Steuererstattungsansprüche	3,3	2,0	64,1%
Immobilienvorräte	217,3	197,6	10,0%
Liquide Mittel	82,5	149,2	-44,7%
AKTIVA	4.444,1	4.180,8	6,3%
Eigenkapital	1.700,0	1.524,3	11,5%
Finanzverbindlichkeiten	2.052,7	2.105,4	-2,5%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	422,9	343,8	23,0%
Steuerschulden	47,6	31,1	52,8%
Rückstellungen	13,2	16,6	-20,4%
Latente Steuerschulden	207,8	159,3	30,5%
Zur Veräußerung bestimmte Verbindlichkeiten	0,0	0,4	-100,0%
PASSIVA	4.444,1	4.180,8	6,3%



1) Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 1.3 des Konzernanhangs)

Bezüglich des Immobilienvermögens, in Bau befindlichen Immobilienvermögens, der Immobilienvorräte sowie zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögens wird auf die Ausführungen im Portfoliobericht sowie entsprechenden Angaben und Erläuterungen im Anhang des Konzernabschlusses verwiesen. Eine detaillierte Darstellung der Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals ist der *Konzern-Eigenkapitalentwicklung* zu entnehmen. Der Anstieg der immateriellen Vermögenswerte gegenüber dem Vorjahr stammt maßgeblich aus der Aktivierung einer unternehmensweit eingesetzten Software.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen liegen infolge einer Anzahlung für einen Grundstücksankauf in Berlin über denen des Vorjahres. Zu weiteren Angaben wird auf die Erläuterungen in Kapitel 6.5 *Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen* des Konzernabschlusses verwiesen. Angaben zur Entwicklung der liquiden Mittel finden sich im Abschnitt *Finanzlage* dieses Konzernlageberichts.

Der Anstieg von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten ist im Wesentlichen auf den Erwerb von Grundstücken mit EUR 33,0 Mio., den Anstieg der erhaltenen Anzahlungen aus Wohnungsverkäufen mit EUR 20,7 Mio. und der sonstigen Verbindlichkeiten zurückzuführen.

EPRA Net Asset Value (EPRA NAV). Der Net Asset Value wird entsprechend den Best Practice Recommendations der European Public Real Estate Association (EPRA) ermittelt. Das Konzept des EPRA NAV wird verwendet, um den Fair Value des Nettovermögens auf langfristiger Basis darzustellen und Investoren derart einen Eindruck von der nachhaltigen Vermögensposition des Unternehmens zu vermitteln. Für weitere Einzelheiten wird auf das Unterkapitel *EPRA-Performance-Kennzahlen* des Lageberichts verwiesen.



EPRA NAV

in EUR Mio.	30. April 2016	30. April 2015	Veränderung
EPRA NAV unverwässert (Stichtag)	2.013,2	1.771,9	13,6%
Gesamtnutzfläche	3.532.273	3.581.028	-1,4%
EPRA NAV in EUR je m²	569,9	494,8	15,2%
EPRA NAV unverwässert (Stichtag)	2.013,2	1.771,9	13,6%
Ausgegebene Aktien zum Stichtag (exkl. eigene Aktien)	99.773.479	99.613.479	0,2%
EPRA NAV je Aktie in EUR unverwässert (Stichtag)	20,18	17,79	13,4%

1) Anpassung um passive Steuerlatenz aus potenziellen Immobilienverkäufen über EUR 31,8 Mio. (Vorjahr: EUR 30,7 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 47,6% gesunken. Der Rückgang ist bestimmt durch den Anstieg des Immobilienvermögens im Zuge der Bewertung zum 30. April 2016. Gegenläufig wirkt sich u.a. die Dividendenausschüttung aus.

LOAN-TO-VALUE RATIO

in EUR Mio.	30. April 2016	30. April 2015	Veränderung
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	1.947,0	2.016,0	-3,4%
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	105,7	89,4	18,1%
Zur Veräußerung bestimmte Finanzierungen	0,0	0,4	-100,0%
Finanzverbindlichkeiten	2.052,7	2.105,8	-2,5%
Liquide Mittel	-82,5	-149,2	44,7%
Netto-Finanzverbindlichkeiten	1.970,1	1.956,6	0,7%
Immobilienvermögen	3.885,0	3.620,8	7,3%
In Bau befindliches Immobilienvermögen	33,0	14,6	>100,0%
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	0,0	5,8	-100,0%
Immobilienvorräte	217,3	197,6	10,0%
Buchwert Gesamtportfolio	4.135,3	3.838,8	7,7%
Loan-to-Value Ratio	47,6%	51,0%	-3,4PP

FINANZLAGE

GELDFLUSSRECHNUNG

in EUR Mio.	2015/16	2014/15	Veränderung
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	158,0	103,9	52,0%
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-62,9	-251,2	74,9%
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-161,7	163,5	>-100,0%
Cashflow	-66,6	16,2	>-100,0%

G4-EC1

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von EUR 158,0 Mio. (EUR 103,9 Mio.) resultiert im Wesentlichen aus den laufenden Cashflows des Geschäftsbereichs Asset Management, dem Abbau des Net-toumlaufvermögens und dem Anstieg der erhaltenen Anzahlungen aus Wohnungsverkäufen.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit beträgt EUR -62,9 Mio. (EUR -251,2 Mio.). Der im Vergleich zum Vorjahr höhere Mittelabfluss für den Erwerb von Immobilienvermögen und Investitionen in die Neubauprojekte konnte im Berichtsjahr zum großen Teil durch den Geldzufluss aus der Veräußerung von langfristigen Vermögen kompensiert werden. Der negative Cashflow des Vorjahres in diesem Bereich war durch den Erwerb des DGAG-Immobilienportfolios geprägt.

Der negative Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von EUR -161,7 Mio. (EUR 163,5 Mio.) ist vor allem die Folge von Zinszahlungen und der Ausschüttung der Dividende in Höhe von EUR 68,7 Mio. Tilgungen von EUR 163,4 Mio. und die Valutierung von Darlehen in Höhe von EUR 108,3 Mio. tragen weiterhin zu einem Rückgang des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit bei. Der positive Cashflow aus Finanzierungstätigkeiten im Vorjahr ist auf die Aufnahme von langfristigen Finanzierungen für die DGAG-Transaktion zurückzuführen.

„CONTROLLING ALS SCHNITTSTELLE ZWISCHEN OPERATIVEN BEREICHEN, RECHNUNGSWESEN, INVESTOR RELATIONS, DEM TOP-MANAGEMENT UND DEM VORSTAND.“

Martin Puckl, Bereichsleiter Controlling

„Im Berichtsjahr wurde der Bereich Controlling neu und breiter aufgestellt und deckt nun neben den operativen und zentralen Controlling-Aufgaben auch die Felder Corporate Reporting und Financial Analytics, Risikomanagement und Nachhaltigkeit ab. Unsere Aufgabe ist es, für Transparenz und Weiterentwicklung steuerungsrelevanter Kennzahlen zu sorgen, dadurch strategische Vorhaben in den einzelnen Geschäftsfeldern zu planen und deren Umsetzung zu monitoren, Daten und Analysen für laufende Effizienzsteigerung und Kostenoptimierung zu liefern und schlussendlich den Erfolg der BUWOG Group messbar zu machen.“



EPRA-PERFORMANCE- KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

Um die Transparenz und Vergleichbarkeit mit anderen börsennotierten Unternehmen zu gewährleisten, weist die BUWOG Group erstmals Kennzahlen entsprechend den Best Practice Recommendations der European Public Real Estate Association (EPRA) separat aus. Diese Kennzahlen können von den nach IFRS ermittelten Werten abweichen.

ÜBERBLICK EPRA-PERFORMANCE-KENNZAHLEN

in EUR Mio.	2015/16
EPRA NAV unverwässert (Stichtag)	2.013,2
EPRA NAV je Aktie in EUR unverwässert (Stichtag)	20,18
EPRA NNNAV	1.929,8
EPRA NNNAV je Aktie in EUR	19,34
EPRA Earnings	48,74
EPRA Net Initial Yield	4,6%
EPRA-Leerstandsquote	3,1%
EPRA-Kostenquote (inkl. direkte Leerstandskosten)	45,8%
EPRA-Kostenquote (exkl. direkte Leerstandskosten)	43,8%

EPRA NET ASSET VALUE (EPRA NAV)/NNNAV

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

Gemäß EPRA werden latente Steuern auf das Immobilienvermögen aufgrund der Behalteabsicht hinzuge-rechnet, wobei aufgrund des Geschäftsmodells der BUWOG, laufend Einzelwohnungen und Objekte zu ver-äußern, eine Bereinigung der Hinzurechnung der latenten Steuern bei potenziellen Immobilienverkäufen innerhalb eines bestimmten Zeitraums erfolgt. Firmenwerte sind in Abzug zu bringen.

Der EPRA Triple NAV wird vom EPRA NAV abgeleitet und um die Zeitwertbewertung von derivativen Finanz-instrumenten, Finanzverbindlichkeiten und latente Steuern bereinigt. Als Ergebnis stellt der EPRA NNNAV den Fair Value eines Immobilienunternehmens dar.

Im Geschäftsjahr konnte der EPRA NAV deutlich gegenüber dem Vorjahr um rund 13% auf EUR 2,0 Mrd. bzw. EUR 20,18 je Aktie gesteigert werden. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus dem deutlich gestiegenen Konzernergebnis.

EPRA NAV UND EPRA NNNAV

in EUR Mio.	30. April 2016	30. April 2015	Veränderung
Eigenkapital vor nicht beherrschenden Anteilen	1.685,9	1.515,4	11,2%
Firmenwerte	-5,6	-5,6	0,0%
Immobilienvorräte (Buchwert)	-217,3	-197,6	-10,0%
Immobilienvorräte (Zeitwert)	250,5	212,6	17,8%
Selbstgenutztes Gebäude (Buchwert)	-5,4	-6,0	9,0%
Selbstgenutztes Gebäude (Zeitwert)	10,3	9,5	8,4%
Positiver Marktwert derivativer Finanzinstrumente	0,0	0,0	-
Negativer Marktwert derivativer Finanzinstrumente	67,9	70,5	-3,7%
Aktive latente Steuern auf Immobilienvermögen	-0,4	-1,0	61,2%
Passive latente Steuern auf Immobilienvermögen bereinigt ¹⁾	249,9	195,4	27,9%
Latente Steuern Immobilienvorräte	-9,3	-4,1	>-100%
Latente Steuern derivative Finanzinstrumente	-13,3	-17,2	22,7%
EPRA NAV unverwässert (Stichtag)	2.013,2	1.771,9	13,6%
Gesamtnutzfläche	3.532.273	3.581.028	-1,4%
EPRA NAV in EUR je m²	569,9	494,8	15,2%
EPRA NAV unverwässert (Stichtag)	2.013,2	1.771,9	13,6%
Ausgegebene Aktien zum Stichtag (exkl. eigene Aktien)	99.773.479	99.613.479	0,2%
EPRA NAV je Aktie in EUR unverwässert (Stichtag)	20,18	17,79	13,4%
EPRA NAV unverwässert (Stichtag)	2.013,2	1.771,9	13,6%
Positiver Marktwert derivativer Finanzinstrumente	0,0	0,0	n.a.
Negativer Marktwert derivativer Finanzinstrumente	-67,9	-70,5	3,7%
Differenz Marktwert und Buchwert von Finanzverbindlichkeiten	-28,8	-21,8	-32,4%
Latente Steuern derivative Finanzinstrumente	13,3	17,2	-22,7%
EPRA NNNAV	1.929,8	1.696,8	13,7%
Ausgegebene Aktien zum Stichtag (exkl. eigene Aktien)	99.773.479	99.613.479	0,2%
EPRA NNNAV je Aktie in EUR	19,34	17,03	13,5%

1) Anpassung um passive Steuerlatenz aus potenziellen Immobilienverkäufen über EUR 31,8 Mio. (Vorjahr: EUR 30,5 Mio.)

EPRA EARNINGS PER SHARE (EPS)

Bei der Ermittlung der EPRA Earnings per Share, welche das wiederkehrende Ergebnis aus dem operativen Kerngeschäft repräsentieren, werden insbesondere Bewertungseffekte und die Ergebnisse aus Property Sales und Property Development, nach Abzug anteiliger nicht direkt zurechenbarer Aufwendungen, bereinigt. Die EPRA EPS des Geschäftsjahres betragen EUR 0,49.

in EUR Mio.	2015/16
Konzernergebnis (Anteil der Gesellschafter der Muttergesellschaft)	236,3
Neubewertung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen ¹⁾	-178,8
Ergebnis aus Property Sales	-37,4
Ergebnis aus Property Development	-17,6
Steuern auf Property Sales und Property Development	14,7
Bewertungsergebnis von Finanzinstrumenten	-12,0
Latente Steuern in Bezug auf EPRA-Anpassungen	36,6
Anteil der nicht beherrschenden Anteile in Bezug auf EPRA-Anpassungen	6,9
EPRA Earnings	48,7
Gewichtete Anzahl der Aktien (unverwässert)	99.650.556
Unverwässerte EPRA EPS in EUR	0,49
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	99.849.153
Verwässerte EPRA EPS in EUR	0,49

1) 2015/16 inkl. Erfassung erhaltener Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge

EPRA NET INITIAL YIELD

Bei der Berechnung der EPRA Net Initial Yield wird die um nicht umlegbare Objektkosten adjustierte annualisierte Nettokaltmiete des Berichtsstichtags in das Verhältnis zum Fair Value des Bestandsportfolios zuzüglich zur Veräußerung gehaltenes Vermögen sowie geschätzte Erwerbsnebenkosten zum Berichtsstichtag gesetzt. Die EPRA Net Initial Yield beschreibt die Nettoanfangsrendite, die ein fremder Dritter beim Erwerb unter Berücksichtigung der anfallenden Erwerbsnebenkosten und der nicht umlegbaren Objektkosten aus dem Portfolio erzielen würde. Für das abgelaufene Geschäftsjahr beträgt die Net Initial Yield der BUWOG Group 4,6%.

		BUWOG Group zum 30. April 2016	Österreich zum 30. April 2016	Deutschland zum 30. April 2016
Fair Value Bestandsimmobilien ¹⁾	in EUR Mio.	3.716	2.065	1.651
Zur Veräußerung gehaltenes Vermögen	in EUR Mio.	0	0	0
Fair Value Bestandsimmobilien (netto)	in EUR Mio.	3.716	2.065	1.651
Erwerbsnebenkosten ²⁾	in EUR Mio.	296	147	149
Fair Value Bestandsimmobilien (brutto)	in EUR Mio.	4.012	2.212	1.800
Annualisierte Nettokaltmiete ³⁾	in EUR Mio.	201	89	112
Nicht umlegbare Objektkosten ⁴⁾	in EUR Mio.	15	4	11
Annualisierte Nettokaltmiete (netto)	in EUR Mio.	186	84	102
Net Initial Yield	%	4,6%	3,8%	5,6%

1) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten CBRE zum 30. April 2016

2) Erwartete Erwerbsnebenkosten auf den Fair Value Bestandsimmobilien für Grunderwerbsteuer, Maklercourtage und Notar gemäß Bewertungsgutachten CBRE

3) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

4) Basis Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen (s. S. 248 Tabelle 5.1.3) bereinigt um Instandhaltungsaufwendungen, Aufwendungen aus Asset Management, Forderungsabschreibung sowie Marketingkosten und Vermietungsprovisionen

EPRA-LEERSTANDSQUOTE

Die Berechnung der EPRA-Leerstandsquote spiegelt das Verhältnis der Marktmiete der Leerstände zu der Marktmiete des Gesamtportfolios zum Bilanzstichtag wider. Zum Stichtag beträgt die EPRA-Leerstandsquote der BUWOG Group 3,1%.

zum 30. April 2016	Anzahl Bestandseinheiten	Marktmiete in EUR Mio. ¹⁾	Marktmiete leerstehende Einheiten in EUR Mio. ¹⁾	EPRA- Leerstandsquote
Gesamt BUWOG Group	51.058	255,1	7,9	3,1%
davon Österreich	23.986	125,9	5,4	4,3%
davon Deutschland	27.072	129,2	2,5	1,9%

1) Basis Marktmiete (ohne Nebenkosten) pro Monat zum Stichtag annualisiert

EPRA COST RATIO

Als Verhältnis der operativen und administrativen Kosten zu den Bruttomieteinnahmen gibt die EPRA-Kostenquote Auskunft über die Kosteneffizienz. Steigende Mieterlöse sowie sinkende Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen und allgemeine Aufwendungen führen in der Folge zu einer verbesserten EPRA-Kostenquote. Um eine erhöhte Transparenz der EPRA-Kostenquote darstellen zu können, erfolgt eine Anpassung um die Aufwendungen der Instandhaltung, da diese von der Instandhaltungsstrategie und der Rechnungslegung zur Aktivierung der Unternehmung abhängig sind. Im Berichtsjahr beträgt die EPRA-Kostenquote 45,8%.

EPRA COST RATIO

in EUR Mio.

2015/16

Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	65,1
Anteil sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen Asset Management	28,4
Saldo weiterverrechnete Betriebskostenerlöse/-aufwendungen	-1,7
Managementgebühren abzgl. aktuellem/geschätztem Gewinnanteil	0,0
Sonstige Umsatzerlöse	-0,1
Anteil of Joint Ventures Aufwendungen	0,0
Abschreibung Anlagenvermögen	0,0
Baurechtszins	-0,7
Servicegebühren gedeckt durch Mieten (nicht separat in Rechnung gestellt)	0,0
EPRA Kosten (inkl. direkte Leerstandskosten)	91,02
Direkte Leerstandskosten	-4,0
EPRA Kosten (exkl. direkte Leerstandskosten)	87,04
Mieterlöse	199,4
Baurechtszins	-0,7
Bruttomieteinnahmen	198,72
EPRA-Kostenquote (inkl. direkte Leerstandskosten)	45,8%
EPRA-Kostenquote (exkl. direkte Leerstandskosten)	43,8%
Anpassung Instandhaltungsaufwand ¹⁾	36,6
Angepasste EPRA-Kosten (inkl. direkte Leerstandskosten)	54,4
Angepasste EPRA-Kosten (exkl. direkte Leerstandskosten)	50,4
Angepasste EPRA-Kostenquote (inkl. direkte Leerstandskosten)	27,4%
Angepasste EPRA-Kostenquote (exkl. direkte Leerstandskosten)	25,4%

1) Instandhaltungskosten für den eigenen Immobilienbestand (exkl. zur Vermietung gepachteter Bestand in Höhe von EUR 0,3 Mio.)

„DIE BEREICHE RECHNUNGSWESEN UND STEUERN HABEN AUCH IM GESCHÄFTSJAHR 2015/16 IHRE HOHE KOMPETENZ UND IHR QUALITÄTBEWUSSTSEIN UNTER BEWEIS GESTELLT.“

Dkfm. Sven Frieske,
Bereichsleiter Externes Rechnungswesen & Steuern

„Innerhalb der BUWOG Group arbeitet ein eingespieltes und hochkompetentes Team in den Abteilungen Finanzbuchhaltung, Rechnungslegung, Steuern und Konsolidierung. An den Unternehmensstandorten Wien, Berlin, Kiel und Hamburg ist ein tiefes fachliches und gleichzeitig länderspezifisches Know-how vorhanden. Gleichzeitig schätze ich die hohe Kompetenz meiner Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, im Austausch

mit den Fachabteilungen in der BUWOG konstruktiv an gemeinsamen Herausforderungen zu arbeiten. Ein Meilenstein ist die erfolgreiche Einführung des neuen SAP-Systems in Deutschland, mit dem Ziel, zukünftig in der gesamten BUWOG Group mit einem System zu arbeiten und dadurch Effizienz und Qualität der Arbeitsabläufe langfristig zu optimieren.“

NACHHALTIGE UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Nachhaltigkeit in all ihren Ausprägungen und in ihren drei Dimensionen – ökonomische, ökologische sowie gesellschaftliche Verantwortung – ist in der BUWOG Group seit jeher von großer Wichtigkeit und wird als ein Fundament der Unternehmenskultur angesehen. Denn nur wenn alle angesprochenen Dimensionen der Nachhaltigkeit in Balance zueinander gebracht werden und die Interessen aller Stakeholder gleichberechtigt Berücksichtigung finden, kann der langfristige Unternehmenserfolg abgesichert werden. Dazu zählt auch die transparente Berichterstattung über die Nachhaltigkeitsaktivitäten bzw. die nichtfinanziellen Leistungsindikatoren der BUWOG Group, auf die bereits in den bisherigen Geschäftsberichten großer Wert gelegt wurde. Dem internationalen Trend folgend, wird sich die diesjährige Nachhaltigkeitsberichterstattung erstmals an den Leitlinien der Global Reporting Initiative (GRI) orientieren. Ziel einer solchen Berichterstattung ist es, Transparenz zu garantieren sowie die Vergleichbarkeit unserer Nachhaltigkeitsaktivitäten mit jenen anderer Marktteilnehmer zu ermöglichen. Die vorliegende Berichterstattung wurde in Anlehnung an die aktuell gültige Version GRI G4 und in Übereinstimmung mit der GRI-Option „Kern“ erstellt. Am Ende des Berichts findet sich der *GRI-G4 Content Index*, der einen Überblick über die im Geschäftsbericht behandelten GRI-Aspekte (inklusive Seitenangaben) bietet.

G4-32

BERICHTSZEITRAUM UND GRENZEN

G4-18

G4-30

G4-28

G4-31

G4-29

G4-23

Die Nachhaltigkeitsberichterstattung erfolgt gemäß den GRI-Richtlinien Version 4 und wird im Rahmen dieses jährlichen Geschäftsberichts kapitelübergreifend veröffentlicht. Der Bericht richtet sich an alle Stakeholder der BUWOG Group sowie an alle weiteren Personen, die Interesse an der sozialen, ökonomischen sowie ökologischen Performance der BUWOG Group haben. Der Fokus der Berichterstattung folgt in erster Linie dem Konsolidierungskreis der BUWOG Group, wobei sich die Daten des vorliegenden Berichts auf die Aktivitäten der BUWOG in Österreich und Deutschland im Geschäftsjahr 2015/16 (Berichtszeitraum 1. Mai 2015 bis 30. April 2016) beziehen. Der letzte Nachhaltigkeitsbericht wurde im Rahmen des BUWOG Geschäftsberichts 2014/15 am 31. August 2015 veröffentlicht und orientierte sich noch nicht an den GRI-Leitlinien. Aus diesem Grund haben sich sowohl der Umfang als auch die Grenzen des Berichts mit Fokus auf die GRI-G4-Leitlinien gegenüber dem Bericht des Vorjahres verändert. Im Vorjahresvergleich konnten im abgelaufenen Geschäftsjahr mehr Daten aus Deutschland generiert werden, wie etwa bei der Kundenbefragung, die diesmal in Österreich und Deutschland durchgeführt wurde.

Aufgrund der Besonderheiten in der Datenerhebung einiger Kennzahlen im Energiemanagementsystem (EnMS) beziehen sich Energiedaten aus Österreich größtenteils auf das Kalenderjahr 2014. Genauere Angaben dazu liefert der Abschnitt *Prozess Energiemanagement*.

G4-31

ANSPRECHPARTNER

In der BUWOG Group wird Nachhaltigkeit als fach- und regionsübergreifende Thematik verstanden. Ansprechpartner für das Corporate Reporting bzw. für die Nachhaltigkeitsberichterstattung ist Herr Dkfm. Udo Welz.



Kontakt:

Dkfm. Udo Welz
Abteilungsleiter Corporate Reporting & Financial Analytics
nachhaltigkeit@buwog.com

G4-15

KLIMASCHUTZ UND ENERGIEMANAGEMENT

Die BUWOG Group ist in Österreich seit dem Jahr 2007 klima:aktiv-Programmpartner und seit 2011 Vorreiter des betrieblichen Klimaschutzes innerhalb des „klima:aktiv pakt2020“. Sie ist damit eines von zwölf österreichischen Großunternehmen und das einzige Immobilienunternehmen, das sich freiwillig, jedoch verbindlich dazu verpflichtet hat, die österreichischen Klimaziele bis zum Jahr 2020 zu erreichen (Basis 2005). In enger Kooperation mit dem Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft (Ministerium für ein lebenswertes Österreich – BMLFUW) gehört die BUWOG Group als einziges Wohnimmobilienunternehmen zu den Wegbereitern für klimaverträgliches Wirtschaften und geht dabei über die gesetzlichen Forderungen und Vorgaben weit hinaus.

klimaaktiv



Sowohl bei Sanierungen und dem Neubau von Objekten als auch beim Betrieb der von der BUWOG Group verwalteten Gebäude werden durch gezielte Maßnahmen maximale Effekte und dauerhafte Erfolge im Sinne der Nachhaltigkeit generiert. Die Basis für die Analyse und Planung derartiger Maßnahmen sind umfassende, von der BUWOG Group regelmäßig erhobene Energieverbrauchsdaten. Diese Vorgehensweise unterscheidet die BUWOG Group von vielen anderen Unternehmen im Immobiliensektor.

AMBITIONIERTE ZIELSETZUNGEN

In der Immobilienwirtschaft ist die Nachhaltigkeitsdimension Ökologie typischerweise von besonderer Bedeutung. Im Rahmen einer exakt definierten Energiepolitik erfolgte daher die Implementierung eines zertifizierten Energiemanagementsystems nach ISO 50001, das eine effiziente Verbrauchskontrolle und die entsprechende Planung von Maßnahmen ermöglicht. Die energetische Bewertung im Zuge der jährlichen Berichtslegung von „klima:aktiv pakt2020“ sowie die Auditierung des Energiemanagementsystems durch Externe ermöglichen eine regelmäßige Aktualisierung der Klimaschutzmaßnahmen des Unternehmens und eine Überprüfung, ob gesetzte Ziele erreicht wurden. Um ihre Energieeffizienz-Ziele zu erreichen, setzt die BUWOG Group gemäß einem Maßnahmenplan klar definierte technologische, organisatorische und verhaltensändernde Vorkehrungen. Darüber hinaus werden die unterschiedlichen Energieverbrauchszahlen regelmäßig gemessen, aufgezeichnet und analysiert; die Mitarbeiter werden aktiv in die Umsetzung der Energiepolitik einbezogen. Für die Koordination und Umsetzung der Energiepolitik wurde innerhalb der BUWOG Group ein Energiemanager bestellt.

G4-15

Übergeordnetes Ziel der BUWOG Group im Bereich Ökologie ist es, im Rahmen des „klima:aktiv pakt2020“ gemeinsam mit dem Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft die österreichischen Energie- und Klimaziele zu unterstützen. Auf Basis der Werte von 2005 gelten bis 2020

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

als Minimalziele der BUWOG Group im Rahmen ihres Programms zur Optimierung des Energieverbrauchs. Darüber hinaus hat sich die BUWOG Group im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie weitere Ziele im Bereich Ökologie gesetzt:

NACHHALTIGKEITZIELE DER BUWOG GROUP IN ÖSTERREICH (BIS 2020)

Handlungsfeld	Zielwert 2014	Istwert 2014	Zielwert 2020
 Emissionen max. Treibhausgase (CO₂) in Tonnen pro Jahr	46.144	32.647	44.993
 Energieeffizienz in kWh/m ² pro Jahr	114,6	100,94	107,7
 Anteil erneuerbare Energie am Gesamtverbrauch in %	30,6	38,3	34,0
 Anteil erneuerbare Energie am Fuhrpark in %	7,0	5,9	10,2

Neben der Programm- und Paktpartnerschaft mit klima:aktiv ist die BUWOG Group auch in Organisationen und Verbänden engagiert, die sich unter anderem mit Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft befassen, wie etwa die ÖVI, Fiabci, RICS und ZIA. Des Weiteren ist die BUWOG bzw. sind ihre Führungskräfte Mitglied bei: Aktienforum, ÖCI, Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft, Institut für Interne Revision Österreich – IIA Austria, IMMOBES, Call Center Forum, AGEV, AGW Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen, ARGE-SH Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen GmbH, ASHW Arbeitsgemeinschaft Schleswig-Holsteinischer Wohnungsunternehmen, BPM, BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter, DSAG, GdW Hauptverband Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen, Haus & Grund Kiel, FGW Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen, PRVA, Unternehmensverband Kiel, VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen.

G4-16

Im Bereich der gesellschaftlichen Verantwortung befinden sich vergleichbar detaillierte Zielsetzungen gegenwärtig in Ausarbeitung. Im Hinblick auf die Spezifika des Geschäftsmodells der BUWOG wurde zunächst die Erarbeitung von Zielen für die ökologische Nachhaltigkeitsdimension priorisiert.

Im Laufe des Geschäftsjahres 2016/17 werden diese gesellschaftlichen Ziele weiter ausformuliert und in die zukünftige Nachhaltigkeitsberichterstattung integriert.

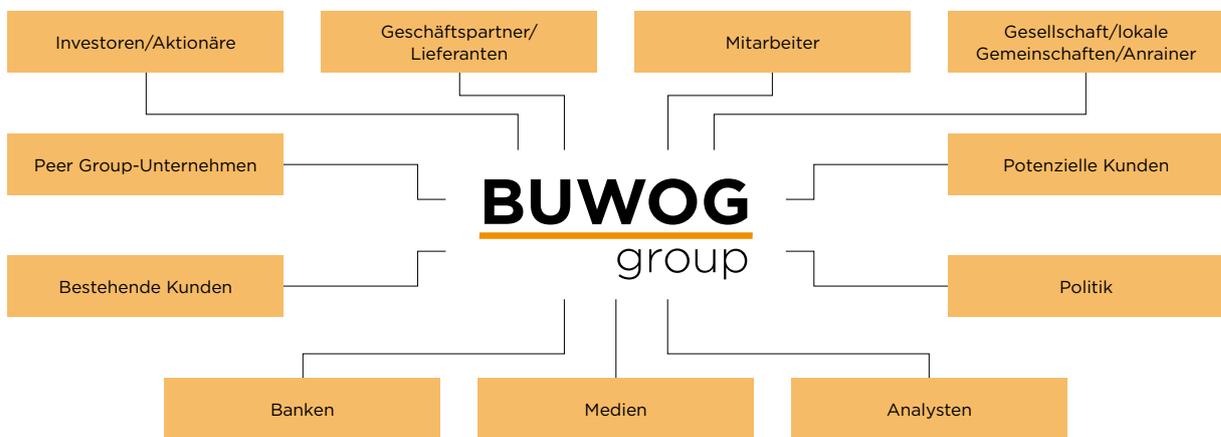
DIE STAKEHOLDER DER BUWOG GROUP

G4-25

Die Ausarbeitung der Nachhaltigkeitsberichterstattung ging mit einer systematischen Identifikation von Stakeholdergruppen und deren Interessen einher sowie der anschließenden Priorisierung der Stakeholder. Eine im Vorwege durchgeführte interne schriftliche Befragung über die Nachhaltigkeitsherausforderungen, die für die BUWOG Group relevant sind, und Nachhaltigkeitsleistungen, die sie erbringt, diente als eine wichtige Grundlage für die Berichterstattung. Bei der Festlegung der Inhalte ihrer Nachhaltigkeitsberichterstattung hat sich die BUWOG Group intensiv mit der Bestimmung und Priorisierung der Stakeholder des Unternehmens und der Wesentlichkeit der einzelnen Nachhaltigkeitsaspekte auseinandergesetzt. Mithilfe der Befragung wurden die wesentlichen internen und externen Stakeholder wie folgt priorisiert: Investoren/Aktionäre, Geschäftspartner/Lieferanten, Mitarbeiter, Gesellschaft/lokale Gemeinschaften/Anrainer, Peer Group-Unternehmen, potenzielle Kunden, bestehende Kunden, Politik, Banken, Medien, Analysten. Die Gewichtung richtete sich dabei einerseits nach dem Einfluss, der von den einzelnen Stakeholdergruppen auf Nachhaltigkeitsaspekte ausgeht, andererseits nach dem Grad des Einflusses, den Nachhaltigkeitsaspekte auf diese Stakeholdergruppen haben.

G4-DMA

G4-24



Im Rahmen einer mehrstufigen Wesentlichkeitsanalyse, die für den aktuellen Nachhaltigkeitsbericht nur intern in Form einer abteilungsübergreifenden schriftlichen Befragung durchgeführt wurde, konnten die für die BUWOG wesentlichen Einflussfaktoren festgelegt werden. Für die Nachhaltigkeitsberichterstattung im aktuellen Geschäftsjahr 2016/17 ist eine umfassendere Befragung der Stakeholder in Online-Form geplant. Darüber hinaus werden die für die BUWOG Group sowie die jeweiligen Stakeholder wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen langfristig in die jährlich stattfindenden Kunden- und Mitarbeiterbefragungen integriert.

Im Zuge der Wesentlichkeitsanalyse wurde eine Vorselektion innerhalb der von GRI vorgegebenen Aspekte durchgeführt, da beispielsweise die Wesentlichkeit des Aspekts „wirtschaftliche Leistung“ für ein börsennotiertes Unternehmen evident ist und dieser Aspekt auf jeden Fall entscheidenden Einfluss auf alle externen und internen Stakeholder hat. Dafür wurden Aspekte wie „Rechte der indigenen Bevölkerung“ in der internen Befragung und Gewichtung nicht angeführt, da dieser Aspekt in den Ländern, in denen die BUWOG Group tätig ist (Österreich und Deutschland), nicht zum Tragen kommt. In der Methodik, die zur Erstellung der Wesentlichkeitsanalyse angewandt wurde, nahmen BUWOG Mitarbeiter die Bewertung der Wesentlichkeit bzw. der Beeinflussung von GRI-Aspekten aus der Perspektive der internen und externen Stakeholder vor. Folgende Einflussfaktoren wurden innerhalb der Organisation als wesentlich für die gesamte BUWOG Group bzw. alle Standorte, an denen sie tätig ist, identifiziert: Bauen & Sanieren, Baustoffe, Biodiversität, Chancengleichheit, Energiemanagement & Emissionen, Integration neuer Mitarbeiter, IT-Sicherheit, Karrieremöglichkeiten & Mitarbeiterförderung, Kundenkommunikation und -zufriedenheit, Menschenrechte sowie soziales Engagement.

G4-19

G4-20

Kommunikation mit den Stakeholdern der BUWOG Group. Die BUWOG Group steht stetig in direktem bzw. indirektem Austausch mit ihren Stakeholdern, wobei die Kommunikationskanäle an die Bedürfnisse und Interessen der jeweiligen Stakeholdergruppe angepasst sind und daher variieren. Neben persönlichen Treffen wird auch regelmäßig mithilfe von Online-Newslettern, internetbasierten Informationsplattformen (projektbezogenen Websites) sowie Berichten und Präsentationen kommuniziert und informiert. Die folgende Darstellung zeigt die wichtigsten Kommunikations-Tools, die dem Stakeholderdialog dienen:

TOOLS FÜR DIE STAKEHOLDER-KOMMUNIKATION

G4-26

Investoren/Aktionäre	Roadshows, Hauptversammlung, Präsentationen, Geschäfts- und Quartalsberichte, weltweite Konferenzen, Telefonkonferenzen, Investor Day, Homepage, Corporate News, Ad-hoc-Meldungen, Blog, Gastvorträge, Property Tours, jährlicher Capital Market Day
Geschäftspartner/Lieferanten	Messen, Konferenzen, Feedbackgespräche, Geschäftsbericht, Homepage, Blog
Mitarbeiter	Mitarbeiterveranstaltungen, regelmäßige interne Info-Veranstaltungen („BUWOG Orangerie“ und „BUWOG Café“), Intranet-Plattform („BUWOG net“), regelmäßige Abteilungs- und Vorstands-Newsletter, Welcome Day, Mitarbeitergespräche, Mitarbeiterbuch „glücklich arbeiten“, Homepage, Blog, wöchentliche Abteilungs-Jours-Fixes, Blog, Property Tours
Gesellschaft/lokale Gemeinschaften/Anrainer	Informationsschreiben, Pressemitteilungen, Anrainerinformationsveranstaltungen, Bürgerversammlungen, Homepage, Blog (eigene Dialog-Blogs für Projekte mit hoher Anrainerkommunikation), Magazin „Frischluff“
Peer Group-Unternehmen	Konferenzen, Messen, Fachverbände
Potenzielle Kunden	Homepage, Blog, Broschüren/Folder, Werbeeinschaltungen, Plakate, Baustelleninformation, Showrooms, Pressemitteilungen, Magazin „Frischluff“, „Tag der offenen Wohnung“, Messeauftritte, Servicecenter
Bestehende Kunden	Servicecenter, Mieterversammlungen, Eigentümerversammlungen, Quartiersmanagement, Beschwerdemanagement, Kundenbefragungen, Servicehotline, Hausmeisterservicebüros, Mietersprechtag, Begrüßungsmappen für Neukunden, Aushänge, Postalische Kommunikation, Tag der offenen Wohnung, Mieterfest
Politik	Geschäfts- und Quartalsberichte, Pressemitteilungen, Konferenzen, individuelle Gespräche
Banken	Individuelle Gespräche, Geschäfts- und Quartalsberichte, Präsentationen, Konferenzen, Property Tours
Medien	Presse, Pressekonferenzen, Interviewtermine, Pressevideos, Pressereisen, Homepage, Blog, Präsentationen, Vorträge
Analysten	Telefonkonferenzen, Geschäfts- und Quartalsberichte, Homepage, Blog, Konferenzen, Gastvorträge, Präsentationen, Corporate News, Ad-hoc-Meldungen, individuelle Gespräche, Property Tours

KUNDENKOMMUNIKATION

Kundenbefragungen. Bereits seit 2006 werden jährlich Befragungen zur allgemeinen Wohnzufriedenheit sowie zur Kundenzufriedenheit mit der BUWOG als Vermieter bzw. Verkäufer durchgeführt. Im Geschäftsjahr 2015/16 wurden erstmals nicht nur Kunden aus Österreich, sondern auch Bewohner von BUWOG-Objekten aus dem Bestand in Deutschland befragt. Im Berichtszeitraum 2015/16 nahmen insgesamt 44 Wohnhausanlagen (65 Objekte) mit 2.960 Haushalten an der Kundenbefragung teil – davon 2.148 Haushalte in 53 Objekten in Österreich und 812 Haushalte in 12 Objekten in Deutschland. Die durchschnittliche Rücklaufquote betrug dabei 42%. Thematisch waren die Fragen in die Bereiche „Allgemeine Wohnzufriedenheit“, „Servicecenter“, „Neubau“, „Sanierungsobjekte“, „Bewohnerbeziehungen“ und „Kaufinteresse“ aufgeschlüsselt.

ZENTRALE ERGEBNISSE DER KUNDENBEFRAGUNG

in %

Wohnzufriedenheit insgesamt	79	16	5
Zufriedenheit mit der Immobilienverwaltung	48	37	15
Zufriedenheit mit der Mieten-Entgeltverrechnung	65	29	6
Zufriedenheit mit der Hausbetreuung ¹⁾	59	30	11
Würden Sie diese Wohnung nochmals wählen?	73	20	7
Würden Sie die BUWOG Group als Anbieter empfehlen?	70	21	9

G4-PR5

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

■ ja ■ neutral ■ nein

Kundenzufriedenheit bei Sanierungen. In vier österreichischen Objekten wurde im Berichtszeitraum die Zufriedenheit mit einer kürzlich abgeschlossenen Großsanierung abgefragt. Dabei zeigt sich eine durchgehend sehr hohe Zufriedenheit mit dem Sanierungsergebnis, die persönliche Wohnqualität hat sich durch die Sanierung für 86% der teilnehmenden Haushalte verbessert, für genau die Hälfte sogar wesentlich verbessert. Auch die Bewertung der ausführenden Firmen, des Sanierungsumfangs und der Zwischen- bzw. Endreinigung fiel großteils sehr positiv aus. Kritik wird hingegen an der begleitenden Betreuung bzw. Information durch die BUWOG geübt. Diese Ergebnisse sind über die Jahre weitgehend unverändert geblieben. Die BUWOG Group sieht hier daher noch immer den großen Auftrag, mehr Kommunikationsmaßnahmen bei Großsanierungen zu setzen. Mit Hinblick auf die Servicecenter-Struktur setzt die BUWOG Group im aktuellen Geschäftsjahr eine Umgestaltung mit dem Ziel einer verstärkten Kundennähe sowie der fortlaufenden Verbesserung der Digitalisierung (z.B. Mieter-App) um.

KUNDENZUFRIEDENHEIT BEI SANIERUNGEN

in %

Zufriedenheit mit dem Sanierungsergebnis	80	15	5
Zufriedenheit mit der begleitenden Information	48	23	29
Zufriedenheit mit Sanierungsbetreuung durch BUWOG	39	25	36

n = 4 Objekte

■ zufrieden ■ neutral ■ unzufrieden

ÖKOLOGISCHE LEISTUNGSINDIKATOREN

MANAGEMENTANSATZ



Ökonomische Relevanz von ökologischen Aspekten. Die BUWOG Group ist davon überzeugt, dass Aktivitäten und Investitionen im Bereich Ökologie nicht nur wichtig für unser Ökosystem und die Gesellschaft sind, sondern sich auch ökonomisch bezahlt machen – für unsere Kunden und für die BUWOG selbst. Ökologische, soziale und ökonomische Aspekte der Nachhaltigkeit sind somit ineinander verschränkt. Ein Beispiel dafür liefert das Investitionsprogramm im deutschen Bestandsportfolio der BUWOG, wo ab dem Geschäftsjahr 2015/16 ein Modernisierungsprogramm über drei Jahre mit einem Gesamtvolumen in Höhe von rund EUR 57 Mio. durchgeführt wird. Die Schwerpunkte des Investitionsprogramms liegen hierbei u.a. auf energetischen Modernisierungsmaßnahmen. Dazu zählen Fassaden- und Dachdämmungen, der Austausch von Fenstern sowie Heizungserneuerungen. Diese Maßnahmen senken den Energieverbrauch und den CO₂-Ausstoß und nutzen daher langfristig den Bewohnern in 1.300 Bestandseinheiten. Gleichzeitig steigt der Wert dieser Immobilien und der BUWOG Group ist es möglich, Mietsteigerungen in diesen Objekten durchzusetzen. Auch in der Neuvermietung und im Vertrieb von Neubauimmobilien (Eigentum und Miete) ist man in der BUWOG Group davon überzeugt, von Nachhaltigkeitsaktivitäten wirtschaftlich zu profitieren und einen Vorteil gegenüber dem Wettbewerb zu generieren. So kam eine aktuelle Studie des führenden österreichischen Immobilienportals willhaben.at zu dem Ergebnis, dass das Thema Nachhaltigkeit in der Immobiliensuche von 26% der Befragten als sehr wichtig und von 42% als eher wichtig bewertet wurde. Mehr als vier von zehn Österreichern seien laut Studie bereit, für nachhaltiges Wohnen zusätzlich 11% oder noch mehr zu zahlen. Knapp einem Zehntel sei ökologisches Wohnen sogar ein Preisplus von über 40% wert.

PROZESS ENERGIEMANAGEMENTSYSTEM (ENMS)

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

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

Dieser Prozess hat zur Folge, dass im Geschäftsbericht Energiedaten aus dem Berichtsjahr noch nicht zur Verfügung stehen, weshalb sich die nachfolgenden Daten großteils auf das Kalenderjahr 2014 beziehen.



Bauen und Sanieren. Im Jahr 2014 wurden 430 Wohneinheiten in 21 Objekten der BUWOG Group Österreich thermisch saniert. Die quantitativen Effekte werden mit 1.384 MWh angenommen und aus der sanierten Wohnnutzfläche von 34.595 m² und einer durchschnittlichen Einsparung von 40 kWh/m²a berechnet. In elf Anlagen wurden Energieeffizienzmaßnahmen an Heizungsanlagen vorgenommen (Anlagentausch, Dämmung etc.). Das Potenzial wird mit 10% des Vorjahresverbrauchs der optimierten Objekte geschätzt. Für 2014 ergeben sich somit rund 332 MWh/a.

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

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



Drei neue E-Autos für den Fuhrpark der BUWOG in Deutschland

Neben Maßnahmen in den Bereichen Bauen und Sanieren gehören auch betriebliche Maßnahmen zur Energieeinsparung zum Nachhaltigkeitsprogramm der BUWOG Group. Dem globalen Trend der E-Mobilität folgend errichtet die BUWOG Group in ihren Neubauprojekten in Österreich vermehrt E-Tankstellen für E-Pkws und E-Fahrräder. Des Weiteren setzt die BUWOG in ihrem österreichischen sowie dem deutschen Fuhrpark zunehmend auf Elektroautos. Im Geschäftsjahr 2015/16 wurden in Kiel und Lübeck drei neue E-Autos angeschafft. Im laufenden Geschäftsjahr 2016/17 wird der österreichische Fuhrpark um sechs Hybridfahrzeuge erweitert, die an den Standorten Wien, Graz, Innsbruck, Salzburg und Villach zum Einsatz kommen werden.

Baustoffe. Die BUWOG Group achtet bei Neubauprojekten besonders auf die Nachhaltigkeit der verwendeten Materialien. Mit dem Ziel der Schadstoffminimierung werden bei Bauprojekten der BUWOG in Österreich gemäß „ÖkoKauf Wien“-Richtlinien ausschließlich Produkte sowie Kühlmittel verwendet, bei denen Inhaltsstoffe wie z.B. FCKW, HFCKW oder HFKW weder bei der Produktion noch bei der Verarbeitung freigesetzt werden. Abdichtungen, Sanitär- und Elektroinstallationen dürfen gemäß der von der BUWOG Group befolgten Richtlinien nur aus halogenfreien Materialien hergestellt werden. Zudem dürfen Holzschutzmittel, die Lösungsmittel und halogenorganische Wirkstoffe enthalten, in Wand- und Dachaufbauten nicht eingesetzt werden. Bei der Erstellung der Leistungsverzeichnisse wird darauf verwiesen, dass die Auftragnehmer bei der Angebotslegung bzw. Produktwahl die ökologischen Gesichtspunkte zu berücksichtigen und hierzu die Kriterien von „ÖkoKauf Wien“ heranzuziehen haben.



Die nachfolgende Aufzählung der im Geschäftsjahr 2015/16 fertiggestellten Projekte gibt einen beispielhaften Überblick über die eingesetzten Materialien:

- Bei dem Projekt „Skytower“ am neuen Wiener Hauptbahnhof wurden 16.270 m³ Beton, 2.096 t Stahl, 5.849 m² Polystyrol-Dämmstoffe (16 cm), 312 m² (10 cm) bzw. 1.535 m² (16 cm) mineralische Dämmstoffe, 2.612 m² Verglasungsfläche und 6.700 m² Aluminium verbaut.
- Für das zweite Projekt „Sky6“ am Wiener Hauptbahnhof wurden 3.280 m³ Beton, 470 t Stahl, 2.055 m² Polystyrol-Dämmstoffe (16 cm), 132 m² (16 cm) bzw. 160 m² (18 cm) mineralische Dämmstoffe, 795 m² Verglasungsfläche und 20 m² Aluminium benötigt.
- Beim Projekt „Am Otterweg“ (Reihenhäuser) kamen 1.510 m³ Beton, 175 t Stahl, 1.741 m² Polystyrol-Dämmstoffe, 119 m² mineralische Dämmstoffe und 286 m² Verglasungsfläche zum Einsatz.
- Beim Projekt „Quartier am Pankepark“ in Berlin stellte sich der Materialeinsatz wie folgt dar: 4.050 m³ Beton, 410 t Stahl, 640 m³ Polystyrol-Dämmstoffe, 25 m³ mineralische Dämmstoffe und 814 m² Verglasungsfläche.

Im Rahmen der „klima:aktiv Pakt“-Partnerschaft wird für die österreichischen Bürostandorte auch der Papierverbrauch gemessen und an das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft (BMLFUW) übermittelt. Im Geschäftsjahr 2015/16 wurden an den österreichischen Bürostandorten insgesamt 87.625 Blatt Papier verbraucht, davon 81.625 Blatt A4 und 6.000 Blatt A3, jeweils in unterschiedlichen Sortierungen.



Die für den Geschäftsbetrieb des vergangenen Jahres von der BUWOG am Standort in Österreich notwendige Energie für Verwaltung und Fuhrpark setzt sich aus 571 MWh für Transport (Fuhrpark), 705 MWh für Wärme (Verwaltung) und 405 MWh für Strom (Verwaltung) zusammen.

Die BUWOG bezieht für die Bürostandorte sowie für den Strombedarf in den Allgemeinflächen der Wohnhausanlagen in Österreich ein fixes Kontingent an zertifiziertem Grünstrom. Dieser Strom ist nach dem Österreichischen Umweltzeichen (UZ46) zertifiziert und ein Stromprodukt aus 100% erneuerbaren Energieträgern, zur Gänze frei von CO₂-Emissionen.

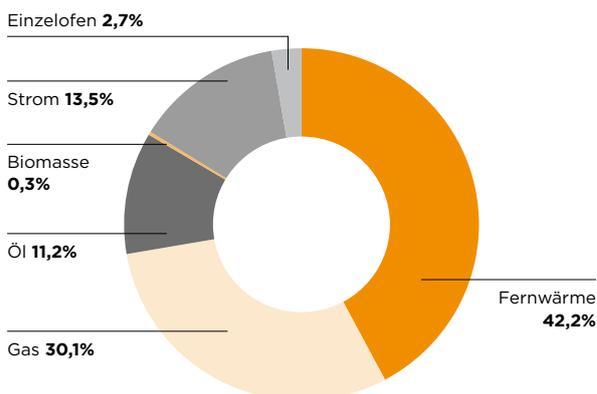


Der durch die Nutzung der von der BUWOG verwalteten Gebäude entstehende Energieverbrauch besteht aus der bereitgestellten Energie für Wärme in den Haushalten sowie Strom zum Betrieb der Allgemeinflächen oder etwaiger Büros und Stromheizungen.

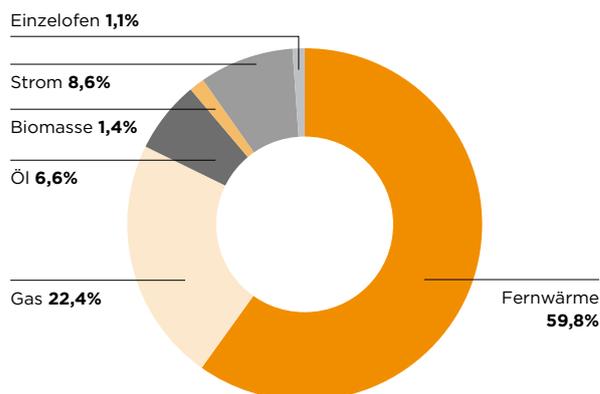
Der Energieverbrauch des Bestands der von BUWOG in Österreich verwalteten Wohngebäude setzt sich aus 164.300 MWh für Wärme und 34.996 MWh für Strom zusammen. Davon beträgt der Anteil der erneuerbaren Energie ca. 40%, 44.270 MWh für Wärme und 33.904 MWh für Strom.

Im Zeitraum 2005 bis 2014 gelang es, den Anteil der Fernwärme an der Energiebereitstellung von 42% auf 60% zu erhöhen. Dies führt zu einer ökologischeren Wärmeversorgung der Bestände, da Einzelöfen, Strom, Biomasse, Öl und Gas dementsprechend in einem geringeren Ausmaß verwendet werden.

AUFTEILUNG ENERGIETRÄGER WÄRMEVERBRAUCH 2005

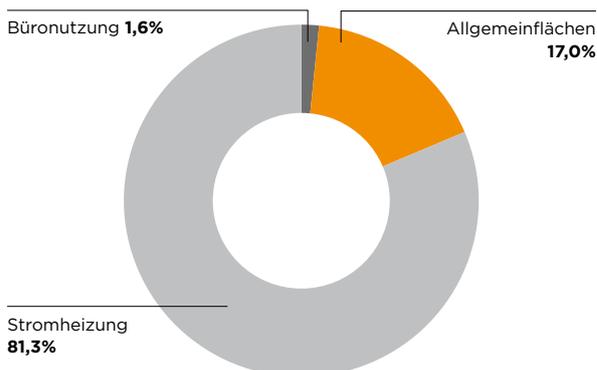


AUFTEILUNG ENERGIETRÄGER WÄRMEVERBRAUCH 2014

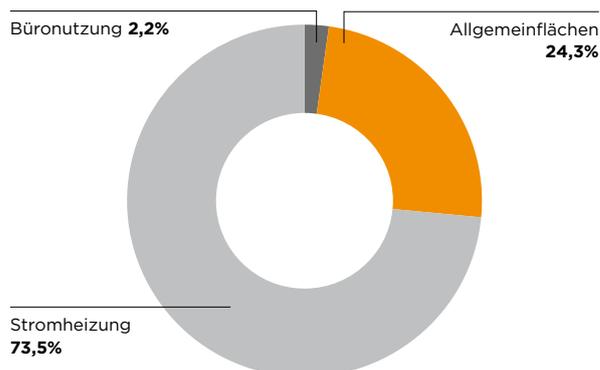


Ebenso gelang es im Zeitraum 2005 bis 2014, den Anteil von Stromheizungen am Gesamtanteil des Stromverbrauchs von 81% auf 74% zu reduzieren.

AUFTEILUNG STROMVERBRAUCH 2005



AUFTEILUNG STROMVERBRAUCH 2014



Energieintensität (Österreich). Die Energieintensität im Jahr 2014 von Strom und Wärme im Vergleich zur Fläche zeigt sich wie folgt:

- Verwaltungsstandorte: $1.276 \text{ MWh} / 6.665 \text{ m}^2 = 0,1914 \text{ MWh/m}^2 = 191,4 \text{ kWh/m}^2$
- Immobilienbestand: $199.296 \text{ MWh} / 1.987.984 \text{ m}^2 = 0,1002 \text{ MWh/m}^2 = 100,2 \text{ kWh/m}^2$

Es wurden zahlreiche Maßnahmen getroffen, um die Energieintensität zu verbessern. Ab dem Geschäftsjahr 2016/17 müssen von der BUWOG beauftragte Planer und Konsulenten grundsätzliche Konzepte zur Minimierung bzw. Optimierung der Energieaufwendungen in der Errichtung und im Betrieb sowie der Nutzungs- und Betriebskostenaufwendungen berücksichtigen und in den jeweiligen Projektplanungen und -beschreibungen darauf besonders hinweisen. Dies mündet in schriftliche Zielvorgaben zum Heizwärmebedarf und Primärenergiebedarf sowie zu den Kohlendioxidemissionen und dem Gesamtenergieeffizienzfaktor für das zu planende Gebäude.

G4-EN5

Verringerung des Energieverbrauchs (Österreich). Die kontinuierliche Reduktion des Gesamtenergieverbrauchs ist im Fokus des BUWOG-Energiemanagements. Insgesamt konnten im Zeitraum 2013 bis 2014 10,5% des Gesamtenergieverbrauchs eingespart werden. Das entspricht 20,925 MWh an Energie.

G4-EN6

BIODIVERSITÄT

Der Erhalt des Lebensraums und der Biodiversität ist ein wichtiger Aspekt in der Planung und im Betrieb der Neubauprojekte der BUWOG Group. Keines unserer Projekte hat negative Auswirkungen auf Naturschutzgebiete oder bedrohte Arten. Das Unternehmen arbeitet bei österreichischen Projektentwicklungen eng mit der Wiener Umweltschutzabteilung MA 22 zusammen, um wesentliche Naturschutzbelange in den Projekten der BUWOG zu berücksichtigen und geeignete Bauplätze auszuwählen.

G4-DMA

Als Beispiel sind die in Planung befindlichen Projekte Wien 23., Meischlgasse und Erlaaer Straße zu nennen, bei denen eine Begehung durch den Landschaftsplaner und die MA 22 erfolgte und im Ergebnis das Potenzial für wesentliche Habitatstrukturen (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) von geschützten Arten als gering eingeschätzt wurde und höherwertige Schutzgüter nicht zu erwarten sind.



Beim Projekt Meischlgasse sind Nisthilfen und ein Urban-Gardening-Konzept geplant.

Im Projekt Wien 23., Meischlgasse sollen gebäudegebundene Tierarten durch Nisthilfen „gefördert“ werden. Zu solchen Arten, die in Wien strengem Schutz unterliegen, gehören z.B. Mauersegler. Das Projekt bietet gezielt dieser gefährdeten gebäude nutzenden Art Brut- und Lebensraum, um Natur in der Stadt und bewusst die Integration von nicht-menschlichem Leben in den städtischen Zusammenhang zu fördern. Die Unterstützung der Ansiedlung von pflanzenbestäubenden Insekten (Holzblöcke zur Ansiedlung wildlebender Bienen) verschränkt sich mit dem im Projekt vorherrschenden Thema „Urban Gardening“ und macht die Vernetzungen von Kultur und Natur deutlich und positiv erlebbar.

G4-EN12

Bei BUWOG-Immobilien wird neben der Energieeffizienz auch Wert auf die Gestaltung eines ökologischen Lebensraums gelegt. In zahlreichen Objekten gibt es extensive Grünflächen, die als natürlicher Lebensraum für Flora und Fauna zur Verfügung stehen (Sukzessionsflächen). Weiters sorgen begrünte Dachflächen für einen verzögerten Ablauf von Regenwasser in die Kanalisation, leisten einen erheblichen Beitrag zum Mikroklima am Projektstandort und sorgen für ein verbessertes Behaglichkeitsgefühl in den Objekten durch die natürliche Kühlfunktion. Beispiele für den Einsatz von begrünten Dachflächen sind unsere Projekte Sky 6 und Skytower:

- Gombrichgasse 3, 1100 Wien – Sky 6
- Begrünte Dachflächen: 240 m²
- Begrünte Flächen unter Bauten: 101 m²

- Gerhard-Bronner-Straße 1, 1100 Wien – Skytower
- Begrünte Dachflächen: 360 m²
- Begrünte Flächen unter Bauten: 420 m²

G4-EN13

FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

Die BUWOG Group war im Geschäftsjahr 2015/16 an folgenden F&E-Projekten beteiligt:

- „Innovative Systemkonzepte für den Strom erzeugenden Dachgarten der Zukunft“

GESELLSCHAFTLICHE LEISTUNGSINDIKATOREN

MANAGEMENTANSATZ



Verantwortung gegenüber den Mitarbeitern und der Gesellschaft prägen das Verständnis des Managements von zukunftsorientierter Führung. Innerhalb der BUWOG Group ist im Geschäftsjahr 2015/16 und darüber hinaus der Veränderungsprozess, der mit dem Börsengang des Unternehmens 2014 eingeleitet wurde, Teil der täglichen Arbeit der Führungskräfte mit ihren Mitarbeitern. Die internen Prozesse, Aufbauorganisation sowie die IT-Landschaft wurden bzw. werden den neuen Herausforderungen laufend angepasst. Um die Mitarbeiter auf die veränderten Anforderungen vorzubereiten sowie weiterhin an das Unternehmen zu binden, lag der Schwerpunkt im Berichtsjahr auf der Personalentwicklung. Neben Fachschulungen (etwa zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, Wohnungseigentumsgesetz sowie weiteren immobilienpezifischen Themen) stand ein speziell auf die Bedürfnisse der BUWOG konzipiertes „Führungskräfte-Curriculum“ auf dem Programm. Während eines achttägigen Workshops mit insgesamt vier Modulen stand vor allem die Selbstreflexion und das Kommunikations- bzw. Konfliktverhalten der Führungskräfte auf der Agenda. In den jeweils zweitägigen Modulen blieb genug Raum, um sich besser kennenzulernen und ein Führungskräfte-Netzwerk aufzubauen.

Auch die Anstrengungen früherer Jahre, Mitarbeiter aus den eigenen Reihen fit für Führungspositionen zu machen und zu fördern, hat sich im Berichtsjahr 2015/16 bezahlt gemacht. Nahezu alle neuen Team- bzw. Abteilungsleiter konnten intern besetzt werden. Die neuen Führungskräfte erhielten neben den oben erwähnten Modulen ein Startmodul, in dem sie über die Rolle der Führungskraft und die neuen Aufgaben, u.a. das Führen von Mitarbeitergesprächen, informiert wurden. Im Zuge des Budgetierungsprozesses wurden externe und interne Benchmarks herangezogen und das vorhandene Prämiensystem vereinfacht. Sämtliche Richtlinien und Betriebsvereinbarungen in Österreich wurden aktualisiert und zeitgemäß angepasst.

Folgende Ziele und Maßnahmen definierte der Bereich Personalmanagement & Organisation für die Zukunft, welche kontinuierlich angepasst und weiterentwickelt werden:

ZIELE UND MASSNAHMEN IM BEREICH PERSONALMANAGEMENT & ORGANISATION

Ziele	Umsetzung/Maßnahme	Zeitraum
Gezielte Personalentwicklungsmaßnahmen	Konzernweiter Schulungsplan auf Basis der Ergebnisse der Mitarbeitergespräche, in denen individuelle Schulungsmaßnahmen zur Erreichung der persönlichen Ziele definiert werden	2016
Unternehmensweites Experten-Curriculum	Fach- und Persönlichkeitsausbildung für Experten als Alternative zur Führungslaufbahn zur Bindung und Weiterentwicklung von Schlüsselarbeitskräften	2017
Optimierung Stellenbeschreibungen	Auf Basis kontinuierlicher Prozessoptimierungen werden Stellenbeschreibungen mit Fokus auf die Erfassung abteilungsübergreifender Aspekte neu erstellt.	2017/18
Optimierte HR-IT	Einheitliche Datenhaltung für Österreich und Deutschland, um Führungskräften ein Management Cockpit mit HR-Kennzahlen zur strategischen Führung zur Verfügung zu stellen	2016/17
Unternehmensstrategiekaskadierung	Vierteilige Veranstaltungsreihe zur Information und Weiterbearbeitung strategischer Unternehmensziele in den einzelnen Geschäftsbereichen, beginnend mit Vorständen und Führungskräften bis hin zu einer Großgruppenveranstaltung mit allen Mitarbeitern	2017

MITARBEITER



Gemeinsam erfolgreich. Ein starkes Team ist und bleibt der zentrale Erfolgsfaktor für die BUWOG Group. Die BUWOG Group sieht in der Qualifikation, Partizipation und Motivation ihrer Mitarbeiter einen essenziellen Faktor des Unternehmenserfolgs. Durch die Mitarbeiterbefragung im Geschäftsjahr 2014/15 konnten wertvolle Erkenntnisse gewonnen werden. Defizite bzw. Verbesserungsmöglichkeiten wurden mithilfe des Feedbacks der Mitarbeiter im Geschäftsjahr 2015/16 aufgearbeitet. Unter anderem wurde in der Mitarbeiterbefragung der Wunsch nach mehr Information für die Mitarbeiter sowie regelmäßiger Kommunikation mit den Führungskräften geäußert. Infolgedessen wurden alle Führungskräfte, aber auch die Mitarbeiter aufgefordert, offen zu kommunizieren. Durch die Einführung regelmäßiger Führungskräfte- bzw. Mitarbeiter-Jours-fixes, welche monatlich bzw. wöchentlich stattfinden, sind die Mitarbeiter angeregt, Fragen zu stellen bzw. Informationen einzufordern. Eine weitere Maßnahme, um den Wünschen der Mitarbeiter entgegenzukommen, war die komplette Neugestaltung des BUWOG-Intranets unter dem Namen „BUWOG net“, das im November 2015 für alle Mitarbeiter online ging und fixe Startseite des Webbrowsers ist. Im Intranet stellen sich die Abteilungen vor, es gibt ein eigenes BUWOG-Wörterbuch namens „BUWOG ABC“, das nach Standorten geordnet ist und laufend um wichtige Informationen den Arbeitsalltag betreffend ergänzt wird. Der Bereich Personalmanagement & Organisation informiert transparent über Personalangelegenheiten, und die Betriebsräte in Österreich und Deutschland haben ebenso einen eigenen Hauptbereich im Intranet wie die Interne Revision, Compliance sowie Prozess- und Projektmanagement.

In der BUWOG Group gibt es sowohl in Österreich als auch in Deutschland einen Betriebsrat, der mit Vorstand und Bereichsleitung auf Augenhöhe kommuniziert, Betriebsvereinbarungen verhandelt sowie sich für die Anliegen der Mitarbeiter einsetzt. Dabei werden in regelmäßigen Jour-Fix-Terminen alle relevanten Themen angesprochen. In beiden Ländern gibt es gesetzliche Bestimmungen, die Fristen und Informationspflichten an den Betriebsrat (in Deutschland: Betriebsverfassungsgesetz) regeln. In Österreich muss der Betriebsrat bei Vorhaben von Umstrukturierungsmaßnahmen vorab zeitgerecht informiert werden (§ 109 Arbeitsverfassungsgesetz – ArbVG). Im Weiteren ist bei betrieblichen Veränderungen zwingend mit dem Betriebsrat ein Sozialplan zu verhandeln (§ 109 und § 97 Abs 1 Z 4 ArbVG). Sollte es zu Dienstgeberkündigungen kommen, ist der Betriebsrat sieben Tage vor Ausspruch darüber zu informieren, damit dieser innerhalb der Sieben-Tage-Frist eine Stellungnahme (Einspruch) abgeben kann (§ 105 ArbVG).

Über diese gesetzlichen Regelungen hinaus werden die Mitarbeiter vom Vorstand und der Geschäftsführung in den Veranstaltungsreihen „BUWOG Orangerie“ und „BUWOG Café“ per E-Mail und internen Newslettern oder über das BUWOG-Intranet persönlich über unternehmensrelevante Entscheidungen informiert.



Integration neuer Mitarbeiter. Bei den regelmäßig stattfindenden „Welcome Days“ erhalten die neuen Kollegen einen Gesamtüberblick über die BUWOG Group und haben die Möglichkeit, die Führungskräfte aus unterschiedlichen Bereichen und Abteilungen kennenzulernen, die über ihre Handlungsfelder referieren und in Dialog mit den neuen Mitarbeitern treten.

IT-Sicherheit. Eine IT-Basisbildung ist von allen neuen Mitarbeitern verpflichtend zu absolvieren. Darüber hinaus sind seit dem abgelaufenen Geschäftsjahr 2015/16 alle Mitarbeiter der BUWOG Group dazu verpflichtet, eine Schulung über IT-Sicherheitsthemen zu besuchen. Ergänzend zu diesen von externen IT-Sicherheitsexperten durchgeführten Informationsveranstaltungen wurde im Intranet der BUWOG Group ein eigener Bereich zum Thema „IT Security“ eingerichtet, wo über aktuelle Sicherheitsthemen im Umgang mit IT-Systemen (z.B. Wahl der richtigen Passwörter, Schutz der Kundendaten etc.) informiert wird. In der BUWOG Group gibt es nicht nur einen eigenen Datenschutzbeauftragten, sondern auch einen IT-Security-Ansprechpartner. Auch die Interne Revision informiert und sensibilisiert Mitarbeiter über das Intranet und andere interne Kommunikationskanäle über Gefährdungen durch das Internet. Die Interne Revision der BUWOG Group zeigt laufend verschiedene Aspekte von Cyberkriminalität und Social Engineering (wie z.B. „Fake President Frauds“ oder ähnliche Angriffe, welche Gelddiebstahl zum Ziel haben) sowie mögliche Abwehr- und Reaktionsmaßnahmen auf. Den Mitarbeitern wird empfohlen, wachsam zu bleiben und die Interne Revision bereits im Verdachtsfall zu benachrichtigen, da nach erfolgreicher Durchführung des Betrugs der Schaden meist irreparabel ist.

Die Interne Revision führt regelmäßige IT Security Audits durch, um das Sicherheitsniveau der IT-Infrastruktur zu bewerten sowie Sicherheitsschwachstellen frühzeitig zu identifizieren. Durch Penetration Tests, Wireless Security Checks, Mobile Security Checks, physische Sicherheitsüberprüfungen etc. können gezielt Maßnahmen zur nachhaltigen Verbesserung der IT-Sicherheit getroffen werden und somit Risiken proaktiv minimiert bzw. eliminiert werden.

Karriere bei der BUWOG Group. Das BUWOG-Team zeichnet sich durch hohe Eigenverantwortung, Leistungsbereitschaft, Flexibilität und Professionalität aus. Als Ausdruck der Wertschätzung und mit dem Ziel, die Mitarbeiter kontinuierlich zu fördern und weiter zu entwickeln, werden in jährlichen Mitarbeitergesprächen klare Ziele vereinbart, Mitarbeiter bekommen von ihren Führungskräften Feedback zu ihrer Leistung im abgelaufenen Geschäftsjahr und können selbst Feedback aussprechen sowie Fortbildungswünsche für das kommende Jahr formulieren. Mit dem Ziel, die Kompetenzen der Mitarbeiter sowie deren persönliche Entwicklung zu fördern, werden ebenso Fortbildungs- bzw. Schulungswünsche und generelle Weiterentwicklungsmöglichkeiten innerhalb der BUWOG Group besprochen. Diese im ersten Quartal eines jeden Geschäftsjahres stattfindenden Mitarbeitergespräche werden von den Führungskräften aller BUWOG-Standorte in Österreich und Deutschland mit allen Mitarbeitern der BUWOG Group durchgeführt.



Individuelle Fortbildungspläne – in Form von Einzelschulungen oder Gruppentrainings – nehmen dabei einen hohen Stellenwert ein, da sie sowohl zur fachlichen Höherqualifizierung als auch zur Teamentwicklung beitragen. Das diesbezügliche Angebot reicht von fachspezifischen Seminaren, wie z.B. zu den Themen Wohnungsgemeinnützigkeits- und Mietrechtsgesetz, bis hin zu persönlichkeitsbildenden Seminaren in Anlehnung an das Process Communication Model®.



Sowohl in Deutschland als auch in Österreich betrug das Budget für Aus- und Fortbildungsmaßnahmen (intern und extern) pro Mitarbeiter im Berichtsjahr 2015/16 durchschnittlich EUR 1.200 bzw. 2,5 Tage.



Menschenrechte. Als ein ausschließlich in Österreich und Deutschland agierendes Unternehmen unterliegt die gesamte Geschäftstätigkeit österreichischem bzw. deutschem Recht einschließlich aller verfassungsrechtlich gewährleisteten Grundrechte. Die BUWOG Group ist sich der Bedeutung der Menschenrechte bewusst. Daher ist es eine Selbstverständlichkeit, die Menschenrechte zu akzeptieren, einzuhalten und in den Unternehmensalltag zu integrieren.



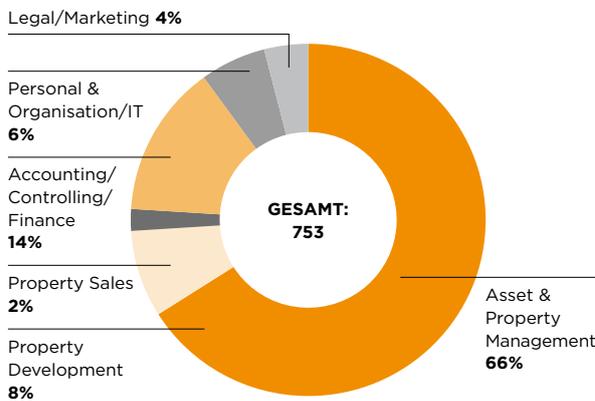
Zahlen und Fakten. Zum 30. April 2016 waren 753 Mitarbeiter bzw. 717 Vollzeitäquivalente in den vollkonsolidierten Gesellschaften der BUWOG Group tätig, davon 675 Angestellte und 42 Arbeiter. Im Vorjahr betrug die Anzahl der Mitarbeiter zum Stichtag 717.

Der Altersdurchschnitt der BUWOG-Mitarbeiter beträgt rund 42 Jahre. Damit bietet die BUWOG Group einen attraktiven Mix aus Erfahrung – rund 31% mit mehr als zehn Jahren Unternehmenszugehörigkeit – und jungen Mitarbeitern. Das Kerngeschäft der BUWOG Group umfasst Asset Management, Property Development und Property Sales. In diesen drei Bereichen sind insgesamt rund 75% der Vollzeitäquivalente (Angestellte) beschäftigt. Die nachfolgenden Grafiken zeigen die Aufteilung der Angestellten nach ihrer regionalen Zuordnung sowie nach ihren operativen Einsatzgebieten.



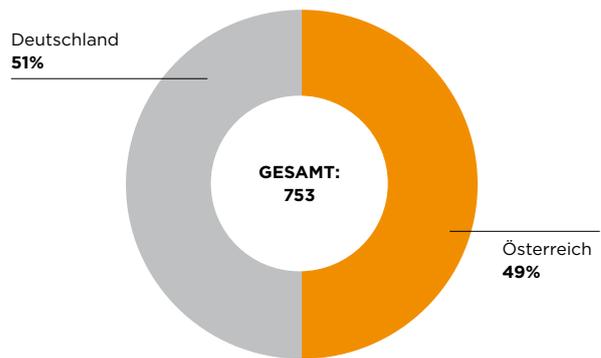
MITARBEITER

zum 30. April 2016 nach Tätigkeitsbereichen



MITARBEITER

zum 30. April 2016 nach Regionen



Exklusive Lehrlinge, Praktikanten, Karenzen, Vorstände etc.



Im Geschäftsjahr 2015/16 nahmen 16 Mitarbeiter eine Karenz in Anspruch, davon drei Männer (19%). Sechs Mitarbeiter sind im abgelaufenen Geschäftsjahr 2015/16 aus ihrer Karenz zurückgekehrt. Alle Rückkehrer sind mit Ende des Berichtsjahres noch im Unternehmen beschäftigt.



Chancengleichheit. Ein zentrales Anliegen des Unternehmens ist die Chancengleichheit zwischen Frauen und Männern. Der Frauenanteil an der Gesamtbelegschaft beträgt derzeit 55% und 53% bei den Angestellten. Des Weiteren werden 32% der Führungspositionen von Frauen wahrgenommen. Hierbei übernimmt das Unternehmen eine klare Vorreiterrolle. Die Gehälter aller Mitarbeiter in der BUWOG Group liegen über dem Kollektivvertrag und orientieren sich am Marktniveau.



Neueinstellungen und Austritte. Im Geschäftsjahr 2015/16 wurden 146 Mitarbeiter neu eingestellt, 97 Mitarbeiter in Österreich (66%) und 51 Mitarbeiter (34%) in Deutschland. Davon 80 Frauen (55%) und 66 Männer (45%). Ausgetreten sind im Geschäftsjahr 2015/16 gesamt 102 Mitarbeiter, davon 60 Frauen (59%) und 42 Männer (41%). Die Fluktuation beträgt damit insgesamt 14%. Davon entfielen 60 Austritte (59%) auf Standorte in Österreich und 42 Austritte (41%) auf Standorte in Deutschland.



Miteinander fördern. Die BUWOG-Mitarbeiter zeichnen sich durch hohes Engagement und hohe Leistungsbereitschaft aus. Der Unternehmensführung ist es deshalb ein wichtiges Anliegen, den Wohlfühlfaktor durch Gemeinschaftsaktivitäten wie den jährlichen Business-Run, Abteilungsaktivitäten sowie Property Tours, bei denen den Mitarbeitern die Bestands- und Neubauprojekte gezeigt werden, zu fördern und zu unterstützen. Diese Aktivitäten stärken das Zusammengehörigkeitsgefühl. Zu aktuellen internen Themen wird die Belegschaft mithilfe des Intranets und des In-House-TVs informiert. Im hauseigenen Café können die Beschäftigten bei kostenlosem Kaffee, Mineralwasser oder Obst nicht nur kurze Erholungspausen einlegen, sondern auch Arbeitsbesprechungen abhalten. Es wird in der BUWOG kein Unterschied nach Beschäftigungsausmaß gemacht, alle Mitarbeiter, ob Vollzeit oder Teilzeit, haben Anspruch auf dieselben betrieblichen Leistungen.

Nachfolgend ein Überblick über eine Auswahl der Leistungen für BUWOG-Mitarbeiter (Österreich): vergünstigtes Mittagessen, Unterstützungsbeitrag für die Anschaffung einer Bildschirmbrille, Ausbildungszuschüsse (Rückzahlungsvereinbarung), gratis Verpflegung in Form von Mineralwasser, Tee, Kaffee und Obst, Gesundheitstage, Gesundenuntersuchung im Haus (inkl. wichtiger Impfungen) sowie Massagen während der Arbeitszeit (eine Viertelstunde Arbeitszeit stellt die BUWOG zur Verfügung). In der Betriebsvereinbarung werden Themen wie beispielsweise die 38-Stunden-Woche, Gleitzeit, Teleworking und die Beitragszahlung in die freiwillige Pensionskasse geregelt. Der für alle Mitarbeiter geltende Kollektivvertrag (Immobilienverwalter) regelt unter anderem die Entgeltfortzahlung bei Dienstverhinderung und die Sonderzahlungen wie Urlaubs- und Weihnachtsgeld.

An den deutschen Standorten der BUWOG Group werden ebenfalls eine Gratisversorgung mit Mineralwasser, Tee, Kaffee und Obst sowie an den großen Standorten Kiel und Berlin Zuschüsse zu den Mittagessen angeboten. Ein Vertragspartner, der die BUWOG in Fragen der Arbeitssicherheit und des Arbeitsschutzes unterstützt, führt Überprüfungen der Arbeitssicherheit, Gefährdungsbeurteilungen in technischen Bereichen und alle zwei Jahre einen Sehtest durch. Ein Unterstützungsbeitrag bei notwendigen Bildschirmbrillen oder die bedarfsbezogene Anschaffung von höhenverstellbaren Arbeitstischen gehören ebenfalls zu den Leistungen im Rahmen der Gesundheitsförderung.

Die betriebliche Gesundheitsförderung ist ein wesentlicher Bestandteil der Aktivitäten der BUWOG für ihre Mitarbeiter. Neben Betriebsarzt, Arbeitspsychologen und der Sicherheitsfachkraft bietet die BUWOG Group zwei Mal jährlich einen Gesundheitstag an, an dem die Themen Bewegung/Ergonomie, Ernährung, und Psychologie von Fachkräften vorgetragen werden. Außerdem bietet die BUWOG Group den Mitarbeitern die Möglichkeit, sich einem medizinischen Check zu unterziehen.

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

Grundsätze und Schlüsselkompetenzen. Neben den Betriebsvereinbarungen und den Leitbildern, die die BUWOG Group neuen Mitarbeitern z.B. bei den „Welcome Days“ (Veranstaltung für neue Mitarbeiter konzernweit, an denen Mitarbeitern die Leitbilder der BUWOG kennenlernen und sich auch selbst einbringen können) oder allen Mitarbeitern z.B. bei den Mitarbeiterveranstaltungen vermittelt, gibt die BUWOG auch ein Mitarbeiterhandbuch mit dem Namen „Glücklich arbeiten“ heraus, das allen Mitarbeitern aller Standorte von ihren Führungskräften überreicht wurde. Darin enthalten sind in spielerischer Form die Schlüsselkompetenzen, die BUWOG-Mitarbeiter auszeichnen (sollen), sowie das Leitbild der BUWOG in Bezug auf ihre Mitarbeiter. Darin ist festgesetzt, dass Diskriminierung und Ausgrenzung aufgrund des Geschlechts, der Religion oder der sexuellen Orientierung in der BUWOG keinen Platz haben. Die vom Vorstand und den Führungskräften unter besonderer Begleitung des Bereichs Personalmanagement & Organisation entwickelten BUWOG-Schlüsselkompetenzen sind: Unternehmertum, Weitblick, Kostenbewusstsein, Feedback, Weiterentwicklung, Lösungsorientierung, Kundenorientierung, Miteinander, Gestaltungskraft und Engagement.



Cover des BUWOG-Mitarbeiterhandbuchs

G4-56

Im jährlichen Mitarbeitergespräch mit der Führungskraft sind die Mitarbeiter dazu aufgerufen, eine Selbsteinschätzung anhand einer Skala abzugeben, wie stark sie ihre Ausprägungen innerhalb der einzelnen Kompetenzen bewerten. Auch die Führungskraft trifft ihrerseits eine Einschätzung, wo der Mitarbeiter in den einzelnen Schlüsselkompetenzen steht, und bei Abweichungen wird ein gemeinsames Konzept entwickelt, wie der Mitarbeiter seine Kompetenzen stärken kann.

Im Sinne der transparenten Kommunikation sind sowohl Schlüsselkompetenzen als auch das gesamte Mitarbeiterhandbuch auch für Bewerber und Jobinteressierte öffentlich zugänglich unter: <https://www.buwog.com/de/karriere>.

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



Auch die Sicherheit am Arbeitsplatz ist der BUWOG Group ein wichtiges Anliegen. Der hohe Stellenwert von Arbeitsschutz und Sicherheit spiegelt sich an den deutschen Standorten in der engen Zusammenarbeit mit einem externen Berater (B.A.D.) wider, welcher die Einhaltung aller notwendigen Schutz- und Sicherheitsmaßnahmen begleitet und kontrolliert. In Österreich hatte die BUWOG Group am Standort Wien etwa im Berichtszeitraum vier Sicherheitsvertrauenspersonen, zwei Brandschutzbeauftragte, 18 Ersthelfer und 18 Räumungshelfer. Im Sicherheitsausschuss der BUWOG (Österreich) befanden sich 11 Personen (Mitarbeiter der BUWOG) und drei Externe (Arbeitsmediziner und -psychologe, Sicherheitsfachkraft).

Gesundheit, Sport und den Zusammenhalt fördernde Maßnahmen passen für die BUWOG Group ideal zusammen. Mitarbeiter der BUWOG nehmen regelmäßig am Wiener Business-Run, am Teamstaffellauf im Berliner Tiergarten, am Drachenboot Cup oder an diversen Fußballturnieren teil. Das Unternehmen unterstützt die Sportler in der Regel beim Training sowie bei den Wettkämpfen.

Als bei der Wiener Zentrale der BUWOG Group kurz nach dem Berichtszeitraum eine U-Bahn-Sperre für Behinderungen am Weg zur Arbeit für einen Großteil der Mitarbeiter sorgte, entschloss sich die BUWOG auf Initiative des österreichischen Betriebsrats zum Kauf von 25 Fahrrädern, die zwischen Zentrale und U-Bahn-Station, aber auch nach der Aufhebung der U-Bahn-Sperre für Dienstreisen und gemeinsame Ausflüge genutzt werden können. Eine Expertin für Fahrradgesundheit hat den Mitarbeitern eine Einführung zum Thema „Mit dem Rad zur Arbeit“ gegeben.



CEO Daniel Riedl, Markus Sperber und Raphael Lygnos vom österreichischen Betriebsrat und Martina Wimmer, Bereichsleiterin Personalmanagement & Organisation, präsentieren die neuen BUWOG-Fahrräder

Kaskadierungsprozess Kurs Zukunft. Am Anfang eines jeden Kalenderjahres starten die Vorstände den Kaskadierungsprozess. Die Herren des Vorstands treffen einander, um eine Standortbestimmung vorzunehmen, Strategien zu diskutieren und den Kurs der BUWOG Group für das kommende Geschäftsjahr zu planen. Nach dieser ersten Abstimmung wird das Topmanagement, das aus den Bereichsleitern und dem Vorstand besteht, zu einem Workshop eingeladen. Gemeinsam wird dann an der Umsetzung und Ressourcenplanung gearbeitet. Im dritten Schritt werden die Abteilungsleiter zu einem zweitägigen Workshop eingeladen. Hier geht es um die Einbindung aller leitenden Angestellten in die bevorstehenden Aufgaben, aber natürlich auch um ein stärkeres Zusammenwachsen unter den Führungskräften.

Erstmalig wurden die Bereichsleiter in ihrer Führungsarbeit durch weitere zwei Workshop-Tage mit externer Begleitung unterstützt. Ziel dieser Maßnahme war es, die strategischen Überlegungen ins operative Geschäft gemeinsam mit Abteilungsleitern und Teamleitern herunterzubrechen, um für eine bestmögliche Information und Umsetzung zu sorgen.

Jedes zweite Jahr findet eine Mitarbeiterveranstaltung für alle Mitarbeiter der BUWOG Group aus Österreich und Deutschland statt. Ziel dieses zweitägigen Get-togethers ist es, Kollegen anderer BUWOG-Standorte persönlich kennenzulernen, BUWOG-intern zu netzwerken und im Sinne des „Best Practice“-Gedankens voneinander zu lernen. Die Mitarbeiter haben die Gelegenheit, im Rahmen dieser Großveranstaltungen den Vorstand in Vorträgen sowie im persönlichen Gespräch zu erleben und die Strategie der BUWOG Group zu verinnerlichen. Ein breites Informationsangebot, etwa über den aktuellen Stand der einzelnen Development-Projekte oder über große Unternehmensprojekte wie die gruppenweite SAP-Einführung, geht einher

mit einem ansprechenden Rahmenprogramm mit Ausflügen und spielerischen Elementen. Verbunden mit gemeinsamen Feiern dienen die Mitarbeiterveranstaltungen unter anderem auch als Belohnung der Mitarbeiter für ihre Leistungen. Die Erfahrungen aus den bisherigen Mitarbeiterveranstaltungen, die in Loipersdorf und Hamburg stattfanden, haben gezeigt, dass derartige Events den Zusammenhalt innerhalb der BUWOG Group stärken und die Identifikation der Mitarbeiter mit dem Unternehmen fördern. Der Erfolg dieser Veranstaltungen kann auch im Employer Branding positiv genutzt werden. Die nächste Mitarbeitergroßveranstaltung ist für Mai 2017 in Wien geplant.



Unternehmen für Familien. Die BUWOG Group ist kurz nach Ende des Geschäftsjahres 2015/16 dem Netzwerk „Unternehmen für Familien“ des österreichischen Bundesministeriums für Familien und Jugend (BMFJ) beigetreten, um den Austausch und die Förderung der Vereinbarkeit von Beruf und Familie noch weiter zu stärken.

SOZIALES ENGAGEMENT DER BUWOG GROUP

Die BUWOG Group unterstützte im abgeschlossenen Geschäftsjahr mit einer Spendenaktion Mütter und Kinder in Krisensituationen. Zu diesem Zweck verzichtete die BUWOG Group zu Weihnachten 2015 erneut auf Geschenke für Geschäftspartner, um stattdessen mit einer Spende in Höhe von EUR 20.000 das Projekt „MUKI-mobil“ der Caritas zu unterstützen. „MUKI-mobil“ ist ein weiterführendes Angebot des Caritas-Hauses Immanuel, durch das wohnungslose Mütter und ihre Kinder ein neues Zuhause finden und eine umfangreiche Hilfestellung und Beratung in schwierigen Lebenssituationen erhalten.



Die BUWOG Group unterstützte heuer das Projekt „MUKI-mobil“ der Caritas

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

Flüchtlingswohnungen. Als durch die vielen weltweiten Krisen und humanitären Katastrophen die Länder Österreich und Deutschland, in denen die BUWOG Group aktiv ist, mit starken Flüchtlingsströmen konfrontiert waren, hat sich in der BUWOG ein interner Arbeitskreis zum Thema gebildet, und es wurde ein Flüchtlingskoordinator im Unternehmen benannt, der bereits über breite Erfahrung in diesem Gebiet verfügt. Innerhalb des Bestandes wurde geprüft, welche Wohnungen für Flüchtlinge besonders geeignet sind. In Österreich liegt der Schwerpunkt der Wohnungen, die an in der Flüchtlingsbetreuung tätige Organisationen im Berichtszeitraum vermietet wurden, in den Bundesländern Kärnten und Steiermark, aber auch in Wien und Salzburg fanden Flüchtlinge neuen Lebensraum in BUWOG-Wohnungen. Insgesamt wurden in Österreich im Geschäftsjahr 2015/16 rund 36 Wohnungen an Organisationen zur Verfügung gestellt, die Flüchtlinge betreuen. Davon 16 Wohnungen in Wien, sechs in Niederösterreich, zwei in Salzburg und zwölf in Kärnten. In Deutschland ist meist die jeweilige Stadt/Kommune der Mieter von Wohnungen für Flüchtlinge, mit denen die BUWOG einen guten und konstruktiven Dialog pflegt. Im Berichtsjahr gab es im deutschen Bestand, in den Städten Kiel, Lübeck, Ratzeburg und der näheren Umgebung dieser Städte rund 110 Vermietungen an Asylwerber bzw. Kommunen und Gemeinden, die Asylwerber untergebracht haben. Die BUWOG Group unterstützte die Erstellung der Studie „Rolle der Immobilienwirtschaft in Bezug auf die aktuelle Flüchtlingskrise in Österreich“ des IIÖ – Instituts für Immobilienökonomie, war Teil diverser Fachveranstaltungen und möchte auch in Zukunft dem Thema Integration von Flüchtlingen lösungsorientiert begegnen. Innerhalb der BUWOG Group sieht man im Segment Flüchtlingswohnungen aber derzeit keine Erweiterung der bisherigen Geschäftsfelder.

Förderung von Kunst und Kultur. Die BUWOG Group ist stolzer Förderer der Wiener Staatsoper und des Theaters an der Wien (inkl. junge Künstler der Kammeroper) sowie der Salzburger Festspiele. Durch Sponsoring eines Charity-Konzerts im Wiener Musikverein im Berichtsjahr konnte die BUWOG die Organisation immo-humana (Verein für Mütter in Wohnungsnot) unterstützen, welcher die Einnahmen des klassischen Konzertabends zugutekamen. Auch das Osterkonzert des „Bach Consort Wien“ im Stift Klosterneuburg wurde durch die BUWOG Group unterstützt. Im aktuellen Geschäftsjahr 2016/17 ist die BUWOG Group Hauptsponsor der Ausstellung „Beton“ in der Kunsthalle Wien, bei der sich 30 internationale Künstler mit dem Baustoff Beton auseinandersetzen. Als langjähriger Partner des Architekturzentrums Wien (Az W) fördert die BUWOG Group den Dialog über Architektur und begleitet Ausstellungen, Veranstaltungen und Publikationen des Az W (im Berichtsjahr etwa das Werk „Architektur in Österreich im 20. und 21. Jahrhundert“). Auch Kunst am Bau war in der langen Geschichte der BUWOG ein wichtiger Faktor. Kunst wird als integrativer Bestandteil der BUWOG-Wohnkultur betrachtet.

Im Berichtszeitraum wurde erneut das Projekt Kunstwerke an der Fassade des BUWOG-Wohnhauses bzw. der BUWOG Group Firmenzentrale am Hietzinger Kai gestartet. Knapp außerhalb des Berichtszeitraums, im Mai 2016, wurde ein erstes temporäres Kunstprojekt von Sabine Bitter und Helmut Weber am Objekt der Firmenzentrale angebracht. Im Zuge eines Wettbewerbs und in Kooperation mit der Architekturstiftung Österreich waren Kunstschaffende aus Österreich und Deutschland eingeladen, Konzepte für eine Fassadenbespielung zu entwickeln, die sich künstlerisch mit den Themen Architektur, Bauen und Wohnen auseinandersetzen.



Kunstwerk „Habitat oder Wie wir wohnen wollen“ auf der Fassade der BUWOG-Zentrale

„MARKETING UND KOMMUNIKATION LEISTEN IHREN BEITRAG ZUR NACHHALTIGKEIT“

Dr. Ingrid Fitzek, Bereichsleiterin Marketing & Kommunikation

„Ich freue mich, dass wir im Geschäftsjahr 2015/16 die Nachhaltigkeitsaktivitäten der BUWOG Group kommunikativ begleiten und mit unseren Marketing- und Kommunikationstools einen Beitrag zur nachhaltigen Unternehmensführung beisteuern durften. Dazu gehört neben vielem anderen die Information und Sensibilisierung unserer Kunden zu Themen wie Energie- und Wassereinsparung. Für unseren BUWOG Corporate Blog konnten wir im Berichtszeitraum einen Gastautor der österreichischen Energieagentur gewinnen, der dazu laufend Tipps bloggt. Der Ihnen hiermit vorliegende Startschuss der Nachhaltigkeitsberichterstattung nach GRI ist ein spannender Prozess für mich und mein Kommunikations-Team.“



KONZERN-
LAGEBERICHT



DIE BUWOG AG IM VÖNIX-NACHHALTIGKEITSINDEX



Die BUWOG AG ist seit Juni 2014 Teil des VBV Österreichische Nachhaltigkeitsindex (VÖNIX), eines kapitalisierungsgewichteten Preisindex, bestehend aus jenen börsennotierten österreichischen Unternehmen, die hinsichtlich sozialer und ökologischer Leistungen führend sind. Jährlich findet eine Überprüfung des VÖNIX-Nachhaltigkeitsindex statt, bei der die teilnehmenden Unternehmen einer neuerlichen Nachhaltigkeitsanalyse unterzogen werden. Die Leistungen der BUWOG AG im aktuellen Berichtsjahr haben die Prüfer des VÖNIX erneut überzeugt, weshalb die BUWOG AG auch im Geschäftsjahr 2016/17 Mitglied des VÖNIX-Nachhaltigkeitsindex bleibt.

RISIKO- UND CHANCENBERICHTERSTATTUNG



Als Immobilienbestandshalter und -entwickler ist die BUWOG Group unterschiedlichen Risiken ausgesetzt, welche zugleich auch Chancen darstellen können. Mit einem effektiven und konsequenten Risikomanagement stellt das Unternehmen sicher, dass Entwicklungen, die strategische und operative Ziele gefährden könnten, rechtzeitig erkannt und in den jeweiligen Entscheidungsprozessen berücksichtigt werden. Das Risikomanagement behandelt somit nicht nur die Beherrschung von Risiken, sondern auch den konsequenten Umgang mit den damit einhergehenden Chancen.

Das unternehmensweite Risikomanagement soll dazu beitragen, rational begründete Entscheidungen im Umgang mit Risiken und Chancen zu treffen. Unter einem Risiko versteht die BUWOG das mit einer Wahrscheinlichkeit eingeschätzte Ereignis mit der eingeschätzten Möglichkeit einer negativen Auswirkung, Chancen hingegen können korrespondierende positive Auswirkungen haben. Lediglich zur leichteren Lesbarkeit wird in der Folge einzig von „Risikomanagement“ und „Risiko“ gesprochen. Beide sind gleichermaßen Gegenstand von Steuerungsmaßnahmen in der BUWOG Group.

Unter Risikomanagement, bezogen auf das Unternehmen, wird ein systematischer, wertorientierter bzw. erfolgsorientierter Ansatz zur Analyse und zum Umgang mit Risiken verstanden. Das unternehmensweite Risikomanagement der BUWOG Group ist in Anlehnung an das COSO-Rahmenwerk aufgebaut, es gliedert sich in Risikoidentifikation, Risikoanalyse, Risikobewertung, Risikosteuerung und Risikomonitoring. Dies geschieht sowohl in einem Regelprozess als auch in einem Ad-hoc-Prozess.

Integraler Bestandteil des gruppenweiten Risikomanagements ist die zugehörige Organisationsrichtlinie sowie die Verwendung der Software ADONIS, zu der auch ein Handbuch existiert. Sie vereint die Themenbereiche des Risikomanagements, des IKS und des Prozessmanagements in systemischer, auswertbarer Weise. Die nachfolgenden Ausführungen beruhen zu weiten Teilen auf der angesprochenen Organisationsrichtlinie.

Unter der Risikobereitschaft eines Unternehmens versteht man die Einstellung des Unternehmens, Risiken in einem gewissen Umfang einzugehen – dies sowohl in Hinblick auf die Quantität als auch auf die Qualität dieser Risiken. Für die BUWOG Group steht der Sicherheitsgedanke den Aktionären und den Kunden gegenüber im Mittelpunkt, wodurch sich eine prinzipielle Risikoaversion als Grundlage des Risikomanagements ergibt.

Die bedeutendsten Risikofaktoren sind finanzielle sowie markt- und immobilienpezifische Risiken. Die wesentlichen finanziellen Risikofaktoren ergeben sich aus Änderungen der Zinslandschaft sowie aus der Veränderung der Bonität und Zahlungsfähigkeit von Kunden und Geschäftspartnern. Zu den finanziellen Risikofaktoren wird auf das Kapitel 7.2 *Finanzielles Risikomanagement* des Konzernabschlusses, verwiesen. Markt- und immobilienpezifische Risiken resultieren aus der mikro- bzw. makroökonomischen Entwicklung bzw. aus Entwicklungen auf Immobilienebene. Dazu zählen das Marktpreisrisiko, die Wettbewerbssituation sowie das Transaktionsrisiko.

VERANTWORTUNG

Der Vorstand ist für die risikopolitischen Grundsätze, die Etablierung des Risikobewusstseins, die Risikostrategie und für eine angemessene Risikoinfrastruktur sowie für die Risikosteuerung verantwortlich. Der Vorstand erhält den Risikobericht im Rahmen der Vorstandssitzungen.

Der Risikomanager ist für die Entwicklung und konkrete Ausgestaltung des Risikomanagementsystems, für die Überwachung und die Berichterstattung der vom Vorstand vorgegebenen Risikostrategie sowie für die Methodik der Risikoquantifizierung, der Risikoangemessenheit und der generellen Standards der Risikosteuerung verantwortlich. Der Risikomanager war im Geschäftsjahr 2015/16 in der Abteilung Prozess-/Projekt-/Risikomanagement angesiedelt, ab dem Geschäftsjahr 2016/17 wird das Risikomanagement im Controlling verankert.



ABLAUF

Risiken werden anhand ihrer organisatorischen Zugehörigkeit – durch Risikokategorien – und ihres materiellen Wirkungskreises – durch Risikoarten – klassifiziert. In dieser Systematik stehen die Risikokategorien an der Spitze, ihnen unter- und zugeordnet sind die Risikoarten.

Der Risikomanagement-Prozess beginnt mit der Identifikation von Risiken (Risikoidentifikation). In einem weiteren Schritt werden die Risiken analysiert (Risikoanalyse) und in der Folge hinsichtlich ihrer geschätzten Eintrittswahrscheinlichkeit und ihrer geschätzten Schadenshöhe bewertet (Risikobewertung). Im Anschluss werden Maßnahmen oder Kontrollen zur Risikobewältigung festgelegt (Risikosteuerung) und nachverfolgt (Risikomonitoring).

Die Kennzahl „Recurring Funds From Operations“ (RFFO) stellt eine bedeutende immobilien spezifische Kennzahl dar, die sich bestens für die relative Einbindung in die Auswirkungsbewertung von Risiken eignet. Als Basis für die Berechnung der Auswirkung in Euro wird daher der budgetierte Recurring FFO herangezogen (weitere Erläuterungen zu dieser Kennzahl finden sich im Kapitel *Strategie und Erfolgsfaktoren*).

Parallel zu oben angeführten Tätigkeiten werden die Risiken laufend überwacht und kommuniziert. Die Kommunikation und der Informationsaustausch mit den internen und externen Stakeholdern finden, soweit notwendig und tunlich, in jeder Phase des Risikomanagement-Prozesses statt.

Die Risikoidentifikation und -analyse kann je nach Umständen quantitativer, halb-quantitativer oder qualitativer Natur sein. In der Praxis wird oftmals zuerst eine qualitative Analyse durchgeführt, um einen allgemeinen Anhaltspunkt für die Höhe des Risikos zu erhalten und um die wichtigsten Risiken herauszukristallisieren.

Der Regelprozess stellt die grundlegende unternehmensweite Funktionalität des Risikomanagements dar. Es handelt sich um eine periodische, systematische Risikoerhebung, die einen einheitlichen Stand für das Risikoreporting an die Unternehmensleitung ermöglicht.

Der Ad-hoc-Meldeprozess im Risikomanagement flankiert und komplettiert den Regelprozess. Er deckt die „Lücken“ einer quartalsweisen Risikobetrachtung ab.

BERICHTSWESEN

Quartalsweise wird ein Bericht der hohen Risiken mit akutem Handlungsbedarf dem Zentralen Controlling übermittelt und dem monatlichen Vorstandsbericht hinzugefügt, wobei neben diesem Regelprozess auch der Ad-hoc-Prozess relevant ist, durch den auch außerhalb von Berichtszeitpunkten Risiken an den Vorstand kommuniziert werden können. Als Leistungskennzahl für den Fortschritt der Risikobewältigung dient der Status der Maßnahmen.

Risikomeldungen von hohen Risiken mit akutem Handlungsbedarf werden nach Evaluierung des Risikomanagers zeitnah per E-Mail an den Vorstand zur Information übermittelt.

Die Risikoberichterstattung an den Aufsichtsrat obliegt aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen dem Vorstand.

Die dokumentierten Risiken gelten als Basis für die relevanten Passagen des jährlichen Geschäftsberichts. Der darin enthaltene Risikobericht wird vom Risikomanager unter Einbeziehung der maßgeblichen Risikoeigner erstellt.

MARKTRISIKO UND IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN



Die Entwicklung der Immobilienmärkte ist stark von konjunkturellen und volkswirtschaftlichen Entwicklungen abhängig. Diese Risiken betreffen die mikro- und makroökonomische Entwicklung der Länder im deutschsprachigen Raum und die des globalen Finanz- und Investmentmarkts. Die daraus resultierenden Auswirkungen auf Marktpreise, Marktmieten und Renditen spielen ebenfalls eine wichtige Rolle.

Neben den typischen Risiken als Eigentümer von Immobilien, welche die BUWOG Group durch objektbezogene Versicherungen minimiert, bestehen darüber hinaus immobilien spezifische Risiken. Diese beziehen sich vor allem auf die Lage der Immobilien, die Architektur und den baulichen Zustand des Gebäudes

sowie auf die unmittelbare Wettbewerbssituation und die sozioökonomischen Faktoren am Standort. Die BUWOG Group minimiert diese Risiken unter anderem durch den Einsatz von Controlling-Instrumenten, die das Asset Management bei der regelmäßigen Bewertung der Objekte und der Lagequalität sowie der Marktattraktivität pro Objekt auf Basis von Kennzahlen unterstützen. Zudem werden die Ergebnisse aus der Bewirtschaftung der Immobilien im Rahmen von regelmäßigen Terminen zwischen Asset Management, Immobilien-Controlling, Bereichsleitung und dem Vorstand besprochen und analysiert. Sowohl die detaillierte Budgetplanung auf Objektebene in Verbindung mit der Mittelfristplanung als auch laufende Plan-Ist-Vergleiche unterstützen das Management bei der Steuerung der Geschäftsergebnisse. Immobilien, die den Anforderungen der Portfolioanalyse hinsichtlich Standort, Qualität und Wettbewerbsfähigkeit nicht entsprechen, werden mittelfristig verkauft.

Die strategische Zielsetzung, Immobilien mit geringerer Fungibilität zu identifizieren, gegebenenfalls zu veräußern und durch solche in „liquideren“ Märkten zu ersetzen, wurde auch im Berichtsjahr fortgesetzt.

Insbesondere durch Veränderungen auf der Nachfrage- und Angebotsseite für Vermietungen unterliegt die BUWOG Group dem Marktrisiko, da diese direkte Auswirkungen auf die tatsächlichen Mieteinnahmen sowie Leerstände haben und sich letztendlich auch in den Immobilienpreisen widerspiegeln. Regionale und produktspezifische Diversifikationen des Wohnungsangebots des Bestandsportfolios sowie der Neubautätigkeit unter Verfolgung eines differenzierten Produktlinien-Konzepts sowie aktives Immobilienmanagement unter Nutzung der langjährig aufgebauten regionalspezifischen Marktkenntnisse ermöglichen der BUWOG Group optimierte Investitionen in die bestehenden Immobilien. Zusätzlich wird dem Marktrisiko durch objekt- und lagespezifische Mietzinsgestaltung im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen begegnet.

Um frühzeitig auf Veränderungen in den Märkten reagieren zu können, werden regelmäßig fundierte Marktstudien erstellt und in Verbindung mit Berichten anerkannter Immobilienexperten analysiert. Sämtliche Marktveränderungen werden bei der Analyse des Immobilienportfolios berücksichtigt und beeinflussen maßgeblich Investitions-, Verkaufs- und Projektplanungen und somit mittelfristig die Unternehmensplanung. Um derartige Risiken bereits vor dem Erwerb neuer Immobilien erkennen und sämtliche Risiken in Zusammenhang mit rechtlichen, steuerlichen, wirtschaftlichen, technischen und sozialen Fragen bewerten zu können, sind entsprechend abgestufte Due-Diligence-Prüfungen unter Einbindung unabhängiger Experten im Akquisitionsprozess der BUWOG Group vorgesehen.

Akquisitions-/Projektentwicklungsrisiko. Im Rahmen von Akquisitions- und Entwicklungstätigkeiten bestehen insbesondere Risiken hinsichtlich rechtlicher, steuerlicher, wirtschaftlicher, technischer und sozialer Fragestellungen. Um derartige Risiken bereits vor dem Erwerb neuer Immobilien identifizieren und bewerten zu können, ist eine umfassende Due-Diligence-Prüfung unter Einbindung unabhängiger Experten unabdingbar und im Akquisitionsprozess der BUWOG Group standardisiert vorgesehen. Immobilien, die den hohen Qualitätsanforderungen der BUWOG Group nicht entsprechen, werden grundsätzlich nicht angekauft.

G4-2

Das Risiko, erst nach Abschluss der Ankaufaktivitäten an wichtige Informationen zu gelangen, welche die wirtschaftlichen Annahmen negativ beeinflussen (z.B. unvollständige Angaben in den Due-Diligence-Berichten), sowie zwischenzeitliche Marktänderungen sind dabei nicht vollständig ausschließbar.

Bei Immobilienentwicklungsprojekten bestehen erhöhte Risiken, die einerseits zu Termin- und Baukostenüberschreitungen führen können und andererseits das Verwertungs- und Vermietungsrisiko betreffen. Die BUWOG Group minimiert diese Risiken, indem sie Projekte mit regelmäßigen Kosten- und Terminkontrollen sowie darauf aufbauenden Abweichungsanalysen begleitet. Zur Risikominimierung wurde eigens eine Risikoanalyse und Systematik für die Immobilienentwicklung implementiert, um Risiken zeitgerecht zu identifizieren und um den Auswirkungen entgegenwirken zu können. Zum Ausfallrisiko wird auf das Kapitel 7.2.2 *Ausfall-/Kreditrisiko* im Konzernanhang verwiesen.

Immobilienbewertungsrisiko. Die BUWOG Group wendet branchenüblich das Modell des Fair Values an. Bei dieser Methode werden Immobilien zu dem Wert bilanziert, zu dem die Immobilie zwischen sachverständigen, vertragswilligen und unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden könnte. Die Immobilien der BUWOG Group werden halbjährlich durch externe Gutachter bewertet. Die im Rahmen der Immobilienbewertung ermittelten Werte weisen eine große Abhängigkeit von der Berechnungsmethodik sowie den der Bewertung zugrunde liegenden Annahmen auf. Deswegen kann es bei einer Veränderung der den Bewertungen zugrunde liegenden Annahmen zu signifikanten Wertschwankungen kommen. Sollten sich beispielsweise die angenommene Auslastung, Marktpreise oder zukünftige Investitionskosten eines Objekts ändern, hat dies unmittelbare Auswirkungen auf die Rentabilität bzw. den Verkehrswert des Objekts. Bereits

G4-14

geringfügige Veränderungen der Annahmen in den Bewertungen, die beispielsweise aus konjunkturellen bzw. immobiliespezifischen Gründen entstehen, können das Konzernergebnis der BUWOG Group wesentlich beeinflussen.

BEHÖRDLICHE, STEUERLICHE UND RECHTLICHE RISIKEN



Rechtliche Risiken. Als Immobilienbestandshalter und -entwickler ist die BUWOG Group einer Vielzahl von rechtlichen Risiken ausgesetzt. Dazu zählen unter anderem Risiken im Zusammenhang mit dem Erwerb beziehungsweise der Veräußerung von Immobilien und Rechtsstreitigkeiten mit Mietern oder anderen Vertragspartnern.

Für die Geschäftstätigkeit der BUWOG Group haben insbesondere das Miet- und Wohnrecht sowie das Bau-, Zivil-, Steuer- und Umweltrecht große Bedeutung. Gesetzesänderungen und höchstgerichtliche Entscheidungen verfolgt die BUWOG Group daher mit besonderem Interesse, um rechtzeitig auf verbindliche Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen reagieren zu können.

Die Ergebnisse von anhängigen Zivil- und Verwaltungsverfahren bzw. außergerichtlichen Vergleichsgesprächen mit Mietern, Auftragnehmern und Development-Partnern können nicht mit Sicherheit vorhergesehen werden. Es besteht das Risiko, dass aufgrund von gerichtlichen oder behördlichen Entscheidungen oder Vergleichsvereinbarungen Aufwendungen entstehen, die unvorhergesehene Auswirkungen auf das Ergebnis der BUWOG Group haben können. Die BUWOG Group minimiert Risiken bei gesellschaftseigenen Gebäuden und unbebauten Liegenschaften mittels Gebäudeversicherungen beziehungsweise Haftpflichtversicherungen.

Die für die BUWOG Group entstandenen Risiken aus der Mietpreisbremse in Deutschland betreffen im Wesentlichen die Neuvermietungen und werden nachfolgend dargestellt. Die Immobilienpreise am deutschen Wohnungsmarkt sind, vorwiegend aufgrund der höheren Nachfrage, innerhalb der letzten fünf Jahre deutlich gestiegen. Die Politik sah sich aufgrund dieser Preiserhöhung veranlasst, den Anstieg der Mieten in angespannten Wohnungsmärkten durch die Ende September 2014 vom Bundeskabinett beschlossene Mietpreisbremse einzudämmen. In Berlin erfolgt seit Juni 2015 und in Hamburg seit Juli 2015 bei neu abgeschlossenen Mietverträgen eine Deckelung der Mietpreise, die nunmehr maximal 10% über dem ortsüblichen Niveau liegen dürfen bzw. ist die Miete, die der vorherige Mieter schuldet, höher, so kann hier die Deckelung bis zur Höhe der vereinbarten Vormiete erfolgen. In einigen Standorten in Schleswig-Holstein sowie Kassel ist die Mietpreisbremse seit November 2015 in Kraft. Darüber hinaus könnte auch in Braunschweig, Lüneburg und Buchholz in der 2. Jahreshälfte 2016 die Mietpreisbremse wirksam werden. Hieraus resultiert für den Immobilienbestand der BUWOG Group in Deutschland, dass nach aktueller Einschätzung bis zu rund 32% (Vorjahr: 11%) der Bestandseinheiten der Mietpreisbremse unterliegen bzw. zeitnah unterliegen könnten. Auf den Gesamtbestand der BUWOG Group bezogen beträgt der Anteil der Einheiten, die der Mietpreisbremse unterliegen bzw. zeitnah unterliegen könnten, insgesamt rund 17% nach 6% zum Stichtag 30. April 2015.

Die Auswirkungen der Anwendung der Mietpreisbremse stellen für die BUWOG Group keine wesentliche Beeinträchtigung dar. In der Mehrjahresplanung werden die Effekte vollumfänglich abgebildet.

Steuerrisiken. Für einige Gesellschaften des Konzerns sind die Betriebsprüfungen vergangener Jahre noch nicht abgeschlossen bzw. wurden noch nicht begonnen. Es ist möglich, dass zusätzliche Steuern entrichtet werden müssen.

Bei den österreichischen Konzerngesellschaften BUWOG – Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH, Wien, und BUWOG Süd GmbH, Villach, sind gegen die im Zuge der Betriebsprüfung neu erlassenen Körperschaftsteuerbescheide (BUWOG – Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH für die Jahre 2001–2011, BUWOG Süd GmbH für die Jahre 2004–2011) Beschwerden eingebracht worden – die Verfahren sind weiterhin anhängig. Gegenstand der divergierenden Rechtsmeinungen zwischen den Gesellschaften und der Finanzverwaltung ist die Bewertung der Förderdarlehen anlässlich des Eintritts der Gesellschaften in die unbeschränkte Steuerpflicht zum Zeitpunkt des Verlusts des Gemeinnützigkeitsstatus.

Steuerliche Belastungen der deutschen Konzerngesellschaften können auch in Zukunft aus der Regelung zur Zinsschranke bezüglich der Beschränkung der steuerlichen Abzugsfähigkeit von Zinsaufwendungen im Rahmen der Einkommensteuerermittlung resultieren.

Durch Veränderung der Anteilseigner- und Organisationsstrukturen können gegebenenfalls Grunderwerbsteuer ausgelöst werden oder steuerliche Verlustvorträge untergehen. Der Ansatz latenter Steuern auf Verlustvorträge kann durch grundlegende Änderungen in den steuerlichen Rahmenbedingungen zeitlich befristet oder sogar versagt werden, sodass hierdurch ein Aufwand in Höhe der Abschreibung auf die aktive latente Steuer entstehen würde.

Politische und regulatorische Risiken. Die BUWOG Group ist allgemeinen Risiken ausgesetzt, die sich aus der Veränderung von Rahmenbedingungen durch die Gesetzgebung oder aus anderen Vorschriften ergeben (u.a. Mietrecht, Baurecht, Umweltrecht und Steuerrecht). Da die BUWOG ihre Tätigkeiten auf Österreich und Deutschland beschränkt und derartige Veränderungen in beiden Ländern zumeist nicht kurzfristig und überraschend auftreten, besteht in aller Regel ausreichend Reaktionszeit, um auf Veränderungen zu reagieren.

SONSTIGE RISIKEN

Konzentrationsrisiko. Unter Konzentrationsrisiko versteht man die Häufung von gleich gelagerten Risiken, die dem Grundsatz der Risikostreuung widersprechen. Solche Risiken reduziert die BUWOG Group, indem sie auf eine regionale Diversifikation des Portfolios achtet und auf ein aus mehreren Geschäftsbereichen bestehendes Businessmodell setzt.

Integrationsrisiko. Die Risiken beim Ankauf von Immobilienportfolios und der Integration der Portfolios in die BUWOG Group werden in der dem Ankauf vorgelagerten Due Diligence erhoben und in den Kaufpreisverhandlungen berücksichtigt.

Die Risiken betreffen hauptsächlich finanzielle und rechtliche Risiken sowie die Integration in die BUWOG Group und die wirtschaftliche Entwicklung der Portfolios. Die wirtschaftliche Entwicklung der Portfolios kann somit von Marktrisiken und immobilisenspezifischen Risiken beeinflusst werden. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass Risiken in der Due Diligence nicht erkannt und somit nicht im Kaufpreis reflektiert werden bzw. dass Annahmen in der Due Diligence zu optimistisch gewählt werden und dadurch letztendlich ein zu hoher Kaufpreis bezahlt wird.

Bei der Integration von bestehenden Organisationsstrukturen besteht das Risiko, dass Erträge nicht im geplanten Ausmaß realisiert werden können, geplante Synergien nicht eintreten oder nicht geplante Mehrkosten durch einen erhöhten Integrationsaufwand entstehen bzw. die Integration den dafür geplanten Zeitraum überschreitet, wodurch zusätzliche Kosten entstehen. Diesen Risiken begegnet die BUWOG Group durch die Einbindung interner und externer Experten aus sämtlichen relevanten Fachbereichen in die Due Diligence sowie durch die Erstellung darauf aufbauender Businesspläne. Zudem bedient sich die BUWOG Group zur weiteren Reduktion dieser Risiken erfahrener Integrationsmanager, die zeitgerecht detaillierte Integrationsplanungen erstellen und den Integrationsprozess sowohl koordinieren als auch umsetzen.

Organisationsrisiken. Zur Vermeidung von Akquisitions-, Projektentwicklungs- und Investitionsrisiken wurden innerhalb der BUWOG Group Richtlinien und Prozesse implementiert. Diese regeln die Rahmenbedingungen und Freigabegrenzen der zu tätigen Investitionen (Immobilienankäufe, Immobilienentwicklungsprojekte und laufende Investitionsmaßnahmen). Dadurch können wesentliche strategische und immobilisenspezifische Risiken minimiert oder ausgeschlossen werden. Die Freigabegrenzen sind in der umfassenden, konzernweit gültigen Kompetenzrichtlinie definiert, die die Pouvoirs einzelner Mitarbeiter bis hin zum Vorstand regelt. Darüber hinaus ist in bestimmten Fällen die Genehmigung durch den Aufsichtsrat erforderlich.



INTERNES KONTROLLSYSTEM

Das Interne Kontrollsystem (IKS) der BUWOG Group bietet dem Vorstand neben einem einheitlichen Berichtswesen und konzernweiten Richtlinien ein umfassendes Instrument zur Analyse und Steuerung von Unsicherheiten und Risiken. Die Prozesslandschaft stellt die Ausgangsbasis für die Evaluierung des IKS auf Prozessebene dar. Die Prozesslandschaft besteht aus einzelnen Geschäftsprozessen, in denen der folgerichtige Ablauf verschiedener Arbeitsschritte beschrieben wird. Die einzelnen Kontrollen des IKS werden unter Berücksichtigung der Risiken der einzelnen Prozessschritte in diese Prozesslandschaft integriert. Im Geschäftsjahr 2015/2016 hat die Abteilung Prozess-/Projektmanagement die konsequente Weiterentwicklung und Optimierung des IKS in der BUWOG Group vorangetrieben und eine neue Software für die Abbildung der Prozesse, Risiken und Kontrollen implementiert.

GRUNDLAGEN DES IKS

Im IKS sind sämtliche aufeinander abgestimmten Methoden und Maßnahmen zusammengefasst, die der Vermögenssicherung sowie der Gewährleistung von Genauigkeit und Zuverlässigkeit von Abrechnungsdaten bei Rechnungslegung und Finanzberichterstattung dienen. Relevante Prozessschritte bzw. Tätigkeiten oder Entscheidungen werden mit Kontrollen versehen. Das Kontrollumfeld besteht aus unternehmensinternen Vorgaben und Richtlinien, u.a. hinsichtlich der Anwendung des Vier-Augen-Prinzips, Transparenz, Dokumentationspflicht, Kompetenzrichtlinien, Beschaffungsrichtlinien, sowie der Kommunikation gemeinsamer Grundwerte durch das Management. Zudem unterstützt das IKS die Einhaltung der vom Vorstand definierten Geschäftspolitik. Die Zielsetzung ist, interne und externe regulatorische Anforderungen zu erfüllen und gleichzeitig Unternehmensprozesse und Kontrollen effizient zu gestalten.

KONTROLLUMFELD

Das Kontrollumfeld auf Unternehmensebene umfasst die Rahmenbedingungen, unter denen die internen Kontrollmaßnahmen ausgestaltet und umgesetzt werden. Wesentliche Bestandteile sind gesetzliche Bestimmungen, unternehmensindividuelle Vorgaben und Richtlinien der BUWOG Group – wie z.B. die Kompetenzrichtlinie – sowie die klare Führungs- und Unternehmensstruktur und die Kommunikation der Grundwerte durch das Management.

Die Prozesslandschaft stellt die Ausgangsbasis für die Evaluierung des IKS auf Prozessebene dar. Die Kontrollen der BUWOG Group wurden mit einer speziellen Prozessmanagement- und IKS-Software unter Berücksichtigung der Schlüsselrisiken in die Prozessabläufe integriert.

Das IKS sorgt in der Rechnungslegung und in der Finanzberichterstattung dafür, dass Ordnungsmäßigkeit, Sicherheit und Wirtschaftlichkeit gewährleistet werden und die notwendigen Informationen richtig, vollständig und zeitnah vorliegen. Die Eckpunkte des IKS im Rechnungslegungsprozess bei der BUWOG Group sind eine angemessene Funktionstrennung, die durchgehende Anwendung des Vier-Augen-Prinzips bei der Bestell- und Rechnungsfreigabe, die Verwendung interner Richtlinien, die Kontrolle der erhaltenen Buchhaltungsdaten durch das Konzern-Controlling in Bezug auf Richtigkeit, Plausibilität und Vollständigkeit, in die Prozessabläufe integrierte, präventive und detektive Kontrollen und die Automatisierung wesentlicher Kontrollen über angemessene Systemeinstellungen der Finanzbuchhaltungssoftware.

Die Implementierung von neuen Richtlinien, Prozessen und Kontrollmaßnahmen wird von laufenden Informationsveranstaltungen und Feedback-Runden unterstützt. Anschließend werden die Fortschritte und Verbesserungspotenziale an die Managementgremien berichtet.

ÜBERWACHUNG DURCH DIE INTERNE REVISION

Im Geschäftsjahr 2015/16 erfolgte die Überwachung der Einhaltung und Wirksamkeit des IKS durch die Interne Revision der BUWOG Group.

Die Interne Revision ist in Übereinstimmung mit den Anforderungen der C-Regel 18 des Österreichischen Corporate Governance Kodex als eigene Stabsstelle des Vorstands der BUWOG AG eingerichtet und disziplinarisch dem CEO unterstellt. Die Interne Revision unterstützt den Vorstand und Aufsichtsrat der BUWOG Group bei der Erfüllung ihrer Kontroll- und Überwachungspflichten und ist konzernweit für die Erbringung der damit verbundenen Revisionstätigkeit zuständig.

Sämtliche Gesellschaften, Geschäftsbereiche und Abläufe unterlagen im Berichtsjahr ohne Einschränkung des Prüfungsumfangs der Internen Revision. Die damit verbundenen Rechte und Pflichten sowie die Regelungen der Revisionsstätigkeiten sind in einer konzernweit gültigen Organisationsrichtlinie („Geschäftsordnung der Internen Revision“) festgehalten.

Auf Grundlage eines von Vorstand und Aufsichtsrat der BUWOG AG genehmigten risikoorientierten Jahresrevisionsplans führte die Interne Revision unabhängige und objektive Prüfungen durch. Geprüft wurden dabei vor allem die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsabläufe, die Wirksamkeit des IKS und Möglichkeiten der Effizienzverbesserung.

Die Ergebnisse der Prüfungen wurden im Berichtszeitraum regelmäßig an den Vorstand der BUWOG AG und zweimal jährlich an den Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats der BUWOG AG berichtet. Die Revisionsberichte umfassten Empfehlungen bzw. Maßnahmen. Eine periodische Nachverfolgung überwachte die Umsetzung vereinbarter Verbesserungsmaßnahmen.

Die Interne Revision rückte neben der Erbringung der originären Prüfungsleistungen zunehmend auch die Erfüllung von Beratungsleistungen in den Fokus. Im Rahmen der internen Beratung bestand die Kernaufgabe der Internen Revision darin, Verbesserungspotenziale zu erkennen, Veränderungen anzuregen („Innovations- und Initiativfunktion“) und bei der Umsetzung von Verbesserungsvorschlägen zu unterstützen („prüfungsnaher Beratung“).

„INTERNE PRÜFUNGS- UND BERATUNGSLEISTUNGEN, OPTIMIERUNG DER GESCHÄFTSPROZESSE UND DIE ZUKUNFTSORIENTIERTE ÜBERWACHUNGS- UND STEUERUNGSFUNKTION SIND UNSERE BEITRÄGE ZUR ERREICHUNG DER UNTERNEHMENSZIELE.“

**Mag. iur. Kevin Töpfer,
Bereichsleiter Interne Revision & Prozess-/Projektmanagement**

„Im Berichtsjahr 2015/16 wurden mir als Leiter der Internen Revision zusätzlich die Aufgaben und Verantwortlichkeiten der Abteilung Prozess- und Projektmanagement übertragen. Die Integration der beiden Bereiche Interne Revision & Prozess-/Projektmanagement ermöglicht es, Synergien zwischen den beiden Tätigkeitsfeldern zu nutzen. Dieser ganzheitliche Ansatz eignet sich, Prozessrisiken und Schwächen im Internen Kontrollsystem zu identifizieren, entsprechende Kontrollen in die Prozessgestaltung zu integrieren, Ideen zur nachhaltigen Prozessoptimierung zu erarbeiten und somit maßgeschneiderte Lösungen für die BUWOG Group zu entwickeln. Somit wollen wir – als kompetenter Business- und Sparring-Partner – auch in Zukunft einen wichtigen Erfolgsfaktor für die Umsetzung der BUWOG-Strategie bilden.“



ANGABEN ZUM KAPITAL

Das Grundkapital der BUWOG AG beträgt zum 30. April 2016 EUR 99.773.479,00 (30. April 2015: EUR 99.613.479,00) und besteht aus 99.773.479 stimmberechtigten, nennbetragslosen Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 (30. April 2015: 99.613.479 Stückaktien). Sämtliche Aktien der Gesellschaft sind auf Inhaber lautende, nennbetragslose Stückaktien, die gemäß den anwendbaren gesetzlichen Regelungen zur Teilnahme an der Hauptversammlung und zur Ausübung des Stimmrechts bzw. zur Ausübung der sonstigen Aktionärsrechte berechtigen. Jede Inhaberaktie gewährt eine Stimme.

Sämtliche Aktien der Gesellschaft (ISIN AT00BUWOG001) sind zum Handel am Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse, zum Amtlichen Handel an der Wiener Börse sowie zum Main Market (Rynek podstawowy) an der Warschauer Börse zugelassen (geregelte Märkte im Sinne des § 1 Abs. 2 BörseG).

Die Veränderungen der Aktienzahl im Geschäftsjahr 2015/16 resultieren aus der Ausgabe von insgesamt 160.000 Stück jungen Aktien aus bedingtem Kapital gemäß § 159 Abs 2 Z 3 AktG infolge der Ausübung von Aktienoptionen nach den Bestimmungen des Long-Term Incentive Programms 2014 (siehe dazu nachstehend im Detail). Mit Ausgabe der Bezugsaktien wurde das Grundkapital gemäß § 167 AktG um insgesamt EUR 160.000,00 erhöht.

EIGENTÜMERSTRUKTUR

Gemäß Stimmrechtsmitteilung vom 11. März 2016 hält die IMMOFINANZ AG gemeinsam mit verbundenen Unternehmen zum Stichtag 28.503.782 Stück BUWOG-Aktien. Dies entspricht einem Anteil von rund 28,57% am Grundkapital der BUWOG AG. Gemäß Entherrschungsvertrag zwischen IMMOFINANZ AG und BUWOG AG hat sich die IMMOFINANZ AG zu bestimmten Beschränkungen bei der Ausübung der Stimmrechte aus Aktien der Gesellschaft verpflichtet, die nachstehend erörtert werden.

Nach dem Berichtszeitraum wurde gemäß Stimmrechtsmitteilungen vom 9. Juni 2016 und 13. Juni 2016 das Eigentum an 18.542.434 BUWOG-Aktien von IMMOFINANZ AG an Sapinda Invest S.à.r.l. übertragen. Die IMMOFINANZ AG hält daher nach Wirksamwerden dieser Eigentumsübertragung noch 9.961.348 Stück Aktien der BUWOG AG, entsprechend einem Stimmrechtsanteil von rund 9,98% der Gesamtzahl der stimmberechtigten Aktien von BUWOG AG. Sapinda Invest S.à.r.l. hat gemäß Stimmrechtsmitteilung vom 20. Juli 2016 sämtliche BUWOG-Aktien wieder veräußert und hält somit keine Aktien der BUWOG AG mehr.

JPMorgan Chase & Co. hat mit Stimmrechtsmitteilung vom 8. September 2015 mitgeteilt, dass JPMorgan Chase & Co. gemeinsam mit kontrollierten Unternehmen einen relevanten Anteil hinsichtlich 4.890.368 Stück BUWOG-Aktien, entsprechend einem Stimmrechtsanteil von 4,90% der Gesamtzahl der stimmberechtigten Aktien der BUWOG AG, hält.

Gemäß Stimmrechtsmitteilung vom 29. März 2016 hält BlackRock, Inc. gemeinsam mit kontrollierten Unternehmen zum Stichtag einen relevanten Anteil hinsichtlich 4.038.388 Stück BUWOG-Aktien, entsprechend einem Stimmrechtsanteil von rund 4,04% der Gesamtzahl der stimmberechtigten Aktien von BUWOG AG.

STIMMRECHTSBESCHRÄNKUNGEN

Entherrschungsvertrag zwischen IMMOFINANZ AG und BUWOG AG. Um die Selbstständigkeit und Unabhängigkeit der BUWOG Group dauerhaft sicherzustellen, haben die IMMOFINANZ AG und die BUWOG AG einen Entherrschungsvertrag abgeschlossen, der die von der IMMOFINANZ Group gehaltenen Anteile an der BUWOG AG mit vertraglichen Stimmrechtsbeschränkungen belegt. Der Entherrschungsvertrag limitiert die Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder, bei deren Wahl die IMMOFINANZ AG stimmberechtigt ist, sodass auch bei sich ändernder Mitgliederanzahl des Aufsichtsrats keine Mehrheitsentscheidungen durch Aufsichtsratsmitglieder, bei denen die IMMOFINANZ AG stimmberechtigt war, herbeigeführt werden können. Derzeit besteht der Aufsichtsrat der BUWOG AG aus sechs Kapitalvertretern; seitens der IMMOFINANZ AG wurde das Stimmrecht betreffend die Aufsichtsratsmitglieder Dr. Oliver Schumy und Mag. Vitus Eckert ausgeübt. Weiters ist die IMMOFINANZ AG verpflichtet, ihr Stimmrecht in der Hauptversammlung der BUWOG AG u.a. dann nicht auszuüben, wenn Beschlüsse über die Entlastung des Vorstands oder anderer Aufsichtsratsmitglieder, über die Abberufung eines anderen Aufsichtsratsmitglieds oder über etwaige Fragen der Geschäftsführung, die von Vorstand oder Aufsichtsrat der Hauptversammlung zur Entscheidung vorgelegt wurden, zu treffen sind.

Die IMMOFINANZ AG hat seit der Abspaltung im April 2014 keinen beherrschenden Einfluss auf die geschäfts- und finanzpolitischen Entscheidungen der BUWOG Group. Die IMMOFINANZ Group und die BUWOG Group sind seit der Abspaltung zwei eigenständige Konzerne.

Keine sonstigen Stimmrechtsbeschränkungen oder Aktien mit Kontrollrechten. Dem Vorstand sind keine Vereinbarungen zwischen den Aktionärinnen und Aktionären gemäß § 243a Abs. 1 Z 2 UGB bekannt, die eine Beschränkung der Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen.

Es gibt keine Aktien mit besonderen Kontrollrechten im Sinne von § 243a Abs. 1 Z 4 UGB.

Es gibt kein Beteiligungsprogramm der BUWOG AG für Arbeitnehmer. Daher entfällt die Angabe zu einer Stimmrechtskontrolle im Sinne des § 243a Abs. 1 Z 5 UGB.

Es gibt keine sich nicht unmittelbar aus dem Gesetz ergebenden Bestimmungen über die Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats und über die Änderung der Satzung der Gesellschaft gem. § 243a Abs. 1 Z 6 UGB.

EIGENE AKTIEN

Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb eigener Aktien. Mit Beschluss der Hauptversammlung der BUWOG AG vom 8. Juni 2015 wurde der Vorstand gem. § 65 Abs. 1 Z 8 und Abs. 1a sowie Abs. 1b AktG für die Dauer von 30 Monaten ab dem Datum der Beschlussfassung ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien der Gesellschaft im Ausmaß von bis zu 10% des Grundkapitals der Gesellschaft auch unter wiederholter Ausnutzung der 10%-Grenze sowohl über die Börse als auch außerbörslich auch unter Ausschluss des quotenmäßigen Andienungsrechts der Aktionäre zu erwerben.

Ermächtigung des Vorstands zur Veräußerung eigener Aktien. Mit Beschluss der Hauptversammlung der BUWOG AG vom 8. Juni 2015 wurde der Vorstand für die Dauer von fünf Jahren ab Beschlussfassung gem. § 65 Abs. 1b AktG ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien der Gesellschaft auch auf andere Art als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot zu jedem gesetzlich zulässigen Zweck zu veräußern oder zu verwenden und hierbei auch das quotenmäßige Kaufrecht der Aktionäre auszuschließen (Ausschluss des Bezugsrechts).

Zum 30. April 2016 halten weder BUWOG AG noch kontrollierte Unternehmen eigene Aktien.

GENEHMIGTES KAPITAL

Mit Beschluss der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 7. März 2014 wurde der Vorstand bis zum 25. März 2019 ermächtigt, gem. § 169 AktG mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 21.582.922,00 durch Ausgabe von bis zu 21.582.922 Stück neuer Aktien gegen Bar- oder Sacheinlagen zu erhöhen und zwar auch unter Bezugsrechtsausschluss,

- (i) wenn die Kapitalerhöhung gegen Bareinlage erfolgt und der Anteil der ausgegebenen Aktien die Grenze von 10% des Grundkapitals der Gesellschaft nicht übersteigt,
- (ii) bei Sacheinlagen,
- (iii) zur Bedienung einer Mehrzuteilungsoption („Greenshoe“) oder
- (iv) für den Ausgleich von Spitzenbeträgen.

Ermächtigung zur Ausgabe neuer Wandelanleihen. Mit Beschluss der Hauptversammlung der BUWOG AG vom 14. Oktober 2014 wurde der Vorstand ermächtigt, Wandelanleihen, mit denen ein Umtausch- und/oder Bezugsrecht auf bis zu 19.922.696 Stück auf Inhaber lautende Stammaktien der Gesellschaft verbunden ist, mit oder ohne Bezugsrechtsausschluss jeweils auch in mehreren Tranchen bis zu einem Gesamtnennbetrag von insgesamt EUR 390.000.000 auszugeben. Gleichzeitig wurde eine bedingte Kapitalerhöhung gemäß § 159 AktG um EUR 19.922.696 beschlossen zur Bedienung von Umtausch- oder Bezugsrechten von Inhabern von Wandelanleihen, die nach dieser Ermächtigung ausgegeben werden.

KONTROLLWECHSELBESTIMMUNGEN („CHANGE OF CONTROL“)

Einige der bestehenden Finanzierungsverträge sehen vor, dass im Falle eines Kontrollwechsels eine einvernehmliche Einigung über die Fortsetzung des jeweiligen Kreditverhältnisses zu erzielen ist.

In den Vorstandsverträgen sind „Change of Control“-Klauseln enthalten. Diese können zu einer Vertragsbeendigung führen. Für den Fall eines öffentlichen Übernahmeangebots bestehen zwischen der Gesellschaft und ihren Vorstandsmitgliedern Entschädigungsvereinbarungen. Je nach Restlaufzeit des Vorstandsmandats bleiben die Ansprüche der Vorstandsmitglieder aus den jeweiligen Dienstverträgen für ein bis maximal zwei Jahre aufrecht.

Für Mitglieder des Aufsichtsrats oder Arbeitnehmer gibt es keine entsprechenden Vereinbarungen.

LONG-TERM INCENTIVE PROGRAMM 2014 (AKTIONSOPTIONEN FÜR VORSTANDSMITGLIEDER)

Die Hauptversammlung der BUWOG AG vom 14. Oktober 2014 hat eine bedingte Kapitalerhöhung (§ 159 Abs. 2 Z 3 AktG) zur Einräumung von Aktienoptionen an die Mitglieder des Vorstands der BUWOG AG, Mag. Daniel Riedl und Dr. Ronald Roos, im Rahmen des Long-Term Incentive Programms 2014 (LTIP 2014) beschlossen.

Im Rahmen des LTIP 2014 sind diesen beiden Vorstandsmitgliedern insgesamt 720.000 Stück Optionen zum Erwerb von BUWOG-Aktien zum Ausübungspreis von jeweils EUR 13,00 eingeräumt worden. Der Ausübungspreis entspricht dem Kurs der Erstnotiz der BUWOG-Aktie am 28. April 2014 an der Frankfurter Wertpapierbörse. Das LTIP 2014 hat an diesen Kurs als Startpunkt nach der Verselbstständigung der BUWOG durch Abspaltung von der IMMOFINANZ AG angeknüpft. Die eingeräumten Aktienoptionen gliedern sich jeweils in Basis-Optionen und drei Tranchen an Bonus-Optionen. Die Ausübbarkeit der Bonus-Optionen hängt vom Erreichen der Erfolgsziele im jeweiligen Geschäftsjahr, bezogen auf den jeweiligen Börsenkurs im Verhältnis zum EPRA-NAV pro Aktie, ab und honoriert die Arbeit des Vorstands zum Abbau des bei Börsenstart implizierten Abschlags zum Buchwert. Damit wird eine Interessengleichheit zwischen Aktionären und Vorstandsmitgliedern durch das LTIP 2014 sichergestellt.

Im Rahmen des LTIP 2014 ist ein Eigeninvestment in BUWOG-Aktien von 50% eines Bruttojahresfixgehalts des teilnehmenden Vorstandsmitglieds vorgesehen. Das Eigeninvestment ist kontinuierlich über einen Zeitraum von drei Geschäftsjahren, beginnend mit dem Geschäftsjahr 2014/15, aufzubauen. Die Gesellschaft ist berechtigt, die bei Optionsausübung zu übertragenden BUWOG-Aktien entweder aus bedingtem Kapital (§ 159 Abs. 2 Z 3 AktG), einem genehmigten Kapital (§ 169 AktG) oder aus eigenen Aktien der Gesellschaft zu liefern.

Die Optionen können grundsätzlich erst nach Ablauf einer Wartefrist von vier Geschäftsjahren, erstmals im fünften Geschäftsjahr nach Beginn des Programms (d.h. 2018/19), ausgeübt werden. In bestimmten Fällen der vorzeitigen Beendigung des Vorstandsmandats ist eine Ausübung der Basis-Optionen und Bonus-Optionen, deren Erfolgsziel jeweils erfüllt wurde, auch vor diesem Zeitraum möglich. Unter anderem sind die Basis-Optionen und Bonus-Optionen, deren Erfolgsziel erfüllt wurde, bei Beendigung des Vorstandsvertrags infolge der „Change of Control“-Klausel zulässig (siehe zu den Kontrollwechsel-Bestimmungen voranstehend). Von dem Recht zur Optionsausübung bei vorzeitiger Beendigung des Vorstandsmandats hat Dr. Ronald Roos Gebrauch gemacht. Die Vorstandstätigkeit von Dr. Ronald Roos wurde im Einvernehmen mit der Gesellschaft im Dezember 2016 vorzeitig beendet. Zu diesem Zeitpunkt waren die Bedingungen zur Ausübung der Basis-Option zum Bezug von 50.000 Stück BUWOG-Aktien sowie die Erfolgsziele der Bonus-Optionen Tranche 1 zum Bezug von 50.000 Stück BUWOG-Aktien und Tranche 2 zum Bezug von 60.000 Stück BUWOG-Aktien bereits erfüllt. Im Zeitraum vom 26. Jänner 2016 bis 15. Februar 2016 hat Dr. Ronald

Roos gemäß den Bedingungen des LTIP 2014 sämtliche ausübzbaren Optionsrechte zum Bezug von insgesamt 160.000 Stück BUWOG-Aktien ausgeübt. Die auszugebenden BUWOG-Aktien wurden aus bedingtem Kapital gemäß § 159 Abs. 2 Z 3 AktG geliefert. Die Erfolgsziele zur Ausübung der Bonus-Tranche 3 zum Bezug von 80.000 Stück BUWOG-Aktien durch Dr. Ronald Roos waren zum Zeitpunkt seines Ausscheidens noch nicht erfüllt und können von ihm auch nicht mehr erfüllt werden. Insgesamt können daher auf Basis des LTIP 2014 noch Optionsrechte zum Bezug von 480.000 Stück BUWOG-Aktien ausgeübt werden.

Eine zusätzliche Behaltefrist für die durch Optionsausübung erworbenen BUWOG-Aktien ist nicht vorgesehen (C-Regel 28 ÖCGK). Das ursprünglich bis zum Ende des Geschäftsjahres 2016/17 laufende Vorstandsmandat von Mag. Daniel Riedl wurde bis zum 28. April 2021 verlängert. Die Optionen können im Zeitraum von 1. Mai 2018 bis 30. April 2019 (jeweils einschließlich) ausgeübt werden.

Die Aufteilung der noch ausübzbaren Optionen und die Erfolgsziele zum Bilanzstichtag sind nachstehend im Überblick dargestellt:

AUFTEILUNG OPTIONEN UND ERFOLGSZIELE

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

1) Aktienkurs an fünf Handelstagen über NAV zum vorangehenden Bilanzstichtag
2) Nach Bilanzstichtag 30. April 2016 erreicht

Insgesamt beträgt der Schätzwert der noch ausübzbaren Optionen des LTIP 2014 zum Bilanzstichtag EUR 2,6 Mio.

ÄNDERUNGEN DER SATZUNG DER GESELLSCHAFT, ORGANBESTELLUNGEN UND -ABBERUFUNGEN

Nach § 21 der Satzung beschließt die Hauptversammlung über diesbezügliche Änderungen der Satzung sowie die (vorzeitige) Abberufung von Mitgliedern des Aufsichtsrats mit den im Gesetz vorgesehenen Mehrheiten.

Bei Stimmengleichheit im Aufsichtsrat entscheidet gemäß Satzung der BUWOG AG die Stimme des Leiters der jeweiligen Aufsichtsratssitzung. Dies gilt auch für die Wahl und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands.

PROGNOSEBERICHT

AUSGANGSLAGE

Auch im Geschäftsjahr 2015/16 erreichte die BUWOG Group mit einem Recurring FFO in Höhe von EUR 99,4 Mio. die von ihr ausgegebene Guidance von EUR 98 bis 100 Mio. hinsichtlich des Erfolgs ihres operativen Geschäfts.

Das Geschäftsjahr 2015/16 war operativ insbesondere geprägt von der Intensivierung des Geschäftsbereichs Property Development. So wurden im Berichtszeitraum acht erfolgreiche Grundstücksakquisitionen unterzeichnet, die zu einem erheblichen Ausbau der Pipeline führten und damit den Grundstein für eine hohe Profitabilität auch in den kommenden Geschäftsjahren bilden. Mit der Etablierung von Hamburg als neuem Development-Standort sowie dem zukünftigen Bau in das eigene Portfolio auch in Deutschland wird die BUWOG Group die Portfolioqualität durch Neubauten an den soziodemografisch attraktiven Standorten Berlin und Hamburg weiter steigern und gleichzeitig von deren Effizienz auch im laufenden Geschäft profitieren. Unsere Aktionäre sollen wie auch im vergangenen Geschäftsjahr von dieser erfolgreichen Entwicklung profitieren. Der Vorstand wird im Rahmen der Hauptversammlung im Oktober 2016 für das Geschäftsjahr 2015/16 wiederum die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von EUR 0,69 vorschlagen.

Im Berichtszeitraum konnte die BUWOG Group den Recurring FFO erfolgreich um 8,4% auf EUR 99,4 Mio. steigern, wovon EUR 11,8 Mio. im Geschäftsbereich Property Development erwirtschaftet wurden.

Im Geschäftsbereich Asset Management konnte zum Bilanzstichtag durch konsequente Verfolgung eines aktiven Asset Managements die annualisierte Nettokaltmiete erfolgreich um 1,5% auf über EUR 200 Mio. gesteigert und gleichzeitig die Leerstandsrate von insgesamt 4,2% auf 3,4% (2,2% exkl. Leerstand für den Einzelwohnungsverkauf) deutlich abgebaut werden. Das Like-for-like-Mietwachstum in Deutschland beträgt 2,7% und 0,3% im von regulierten Mietverhältnissen geprägten Österreich. Geprägt von der sich fortsetzenden Yield Compression insbesondere im deutschen Markt erhöhte sich zudem der vom externen Gutachter CBRE ermittelte Fair Value der Bestandsimmobilien um 4,5% auf EUR 3,7 Mrd. zum Bilanzstichtag.

Im Geschäftsbereich Property Sales konnte der sehr erfolgreiche Einzelwohnungsverkauf des Vorjahres fortgesetzt und sogar nochmals auf 635 Bestandseinheiten gesteigert werden. Die dabei erzielte nachhaltig hohe Marge auf den Fair Value von rund 57% ist im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert. Durch Objekt- und Portfolioverkäufe konnten im Zuge der strategischen Verdichtung innerhalb des österreichischen Portfolios weitere 484 Bestandseinheiten mit einer Marge auf den Fair Value von 14% veräußert werden. Mit den erzielten sehr guten Margen zeigte sich die gute Portfolioqualität auch marktseitig bestätigt.

Die Entwicklung im Property Development zeigte sich im Berichtsjahr sehr dynamisch und spiegelt somit schon jetzt die erfolgreiche Intensivierung dieses Geschäftsbereiches wider. So konnte die Zahl der fertiggestellten Einheiten auf 421 erhöht und der Ergebnisbeitrag signifikant um rund 72% gesteigert werden. Die Entwicklungspipeline zum Berichtsstichtag wurde um 60% auf rund EUR 2,5 Mrd. bzw. rund 8.121 Einheiten deutlich ausgebaut. Ebenso stieg die Anzahl der in Bau befindlichen Einheiten stark an und umfasst nunmehr 971 Einheiten.

Der Erfolg des operativen Geschäfts der BUWOG Group reflektiert sich auch im um Bewertungseffekte und Periodenverschiebungen bereinigten EBITDA, das um 9,9% auf nunmehr EUR 174,3 gesteigert werden konnte. Das Konzernergebnis der BUWOG Group konnte im Geschäftsjahr signifikant auf eine Rekordhöhe von EUR 239,9 Mio. gesteigert werden und spiegelt neben dem deutlichen Wachstum im operativen Bereich auch den vom externen Gutachter CBRE ermittelten starken Wertzuwachs im Rahmen der Neubewertung des Immobilienvermögens um EUR 190,8 Mio. wider.

Die durchschnittliche Verzinsung der Finanzverbindlichkeiten bleibt mit 2,19% weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau und weist die im Branchenvergleich mit rund 13 Jahren längste durchschnittliche Zinsfixierung auf. Der LTV der BUWOG Group konnte im Geschäftsjahresverlauf weiter deutlich auf 47,6% gesenkt werden, womit die BUWOG ihr Ziel eines nachhaltig unter dem Niveau von 50% liegenden LTV erfüllt.

AUSBLICK AUF DAS GESCHÄFTSJAHR 2016/17

Sowohl in Deutschland als auch in Österreich, den beiden Kernmärkten der BUWOG Group, leisten der öffentliche und private Konsum einen erheblichen Beitrag zu einem erwarteten positiven Wirtschaftswachstum von rund 1,6% in den Kalenderjahren 2016 und 2017. Trotz zahlreicher belastender Faktoren, wie einem

weniger dynamisch als bisher verlaufenden Wachstum in China, den unklaren Folgen der britischen „Brexit“-Entscheidung, der sich fortsetzenden Sanktionen gegenüber Russland, einer instabilen Sicherheitslage und einer weiterhin schwelenden Flüchtlingsproblematik sowie Industrieskandalen wie dem „Diesel-Gate“ des Volkswagenkonzerns erweisen sich die beiden Volkswirtschaften damit als außerordentlich robust und im Vergleich mit der Gesamtheit der EU als überdurchschnittlich. Insbesondere deutsche Unternehmen profitieren im weltweiten Vergleich auch weiterhin von einem extrem niedrigen Zinsumfeld, das zudem noch um niedrige Rohstoffkosten infolge eines stark gesunkenen Ölpreises ergänzt wird.

Die Immobilienmärkte in Deutschland und Österreich sind von anhaltend hoher Nachfrage und infolge dessen einem hohen Preisniveau bei daraus resultierender Yield Compression geprägt. In beiden Ländern lässt sich ein langfristiger Trend zur Urbanisierung und Fokussierung der Bevölkerung auf einzelne, wirtschaftlich und sozial starke Metropolregionen feststellen. Insbesondere die von der BUWOG Group definierten Kernmärkte Berlin, Hamburg und Wien und deren Einzugsbereiche weisen ein überdurchschnittliches Haushaltungswachstum bei gleichzeitiger Unterdeckung des Bedarfs an neuem Wohnraum aus. Daraus resultieren sowohl steigende Mieten als auch steigende Grundstücks- und Hauspreise, wovon die BUWOG in allen drei Geschäftsbereichen profitiert.

An den Finanzmärkten ist jedenfalls in Europa keine Trendwende weg von der aktuell herrschenden Niedrigzinspolitik der EZB zu erwarten. Vielmehr wurden auch in den Wochen nach Ende der Berichtsperiode neue historische Tiefstände wichtiger Referenzzinssätze wie dem 6-Monats-Euribor gemeldet. Angesichts der weiterhin lahmen Konjunktur in Südeuropa ist nicht von einem steigenden Zinsniveau auszugehen. Die BUWOG Group ist mit der weiterhin überdurchschnittlich langen Restlaufzeit ihrer Finanzverbindlichkeiten von rund 16 Jahren und der entsprechenden durchschnittlichen Zinsbindung von rund 13 Jahren weiterhin finanzierungsseitig gut aufgestellt.

Auch für das Geschäftsjahr 2016/17 erwartet der Vorstand, insbesondere nach der erwarteten Implementierung von Neuerungen im österreichischen Mietrecht (WGG-Novelle), ein weitgehend stabiles regulatives Umfeld mit wirtschaftlich attraktiven Fundamentaldaten. Der Vorstand legt Wert darauf, in konjunkturell starken Zeiten die Grundlagen für zukünftiges Wachstum zu schaffen. Ein Schlüssel dafür liegt in einem vergleichsweise niedrigen LTV, der sich nachhaltig nicht über 50% bewegen sollte. Ebenso setzt der Vorstand der BUWOG Group einen klaren Fokus auf eine Steigerung der Portfolioqualität, die sowohl durch räumliche Konzentration auf die soziodemografisch stärksten Standorte innerhalb der definierten Zielregionen in Deutschland als auch durch die neue Strategie des Baus in den eigenen Bestand an den Standorten Berlin und Hamburg erreicht werden soll. Zudem arbeitet die BUWOG Group an einer weiteren Verbesserung ihrer Effizienz. Dabei steht insbesondere nach der Einführung des neuen SAP-Systems in Deutschland dessen Etablierung in Österreich im Laufe des aktuellen Geschäftsjahres und die damit einhergehende Verbesserung der organisatorischen Abläufe im Vordergrund. Eine weitere Steigerung der Profitabilität erwartet sich der Vorstand aus der Einführung einer neuen Aktivierungsrichtlinie, die mit Wirtschaftsprüfern unter Gesichtspunkten einer Best-Practice-Analyse erarbeitet wurde.

Recurring FFO und Entwicklung der einzelnen Geschäftsbereiche. Erstmals für das aktuelle Geschäftsjahr teilt der Vorstand seine Prognose hinsichtlich des zu erzielenden Recurring FFO in eine Komponente aus Asset Management und Einzelwohnungsverkauf sowie aus Property Development auf. Damit wird dem unterschiedlichen Risikoprofil der Geschäftsbereiche transparent Rechnung getragen und gleichzeitig Anlegern die Möglichkeit gegeben, den Wert ihres Investments individuell nach ihrer jeweiligen Risikoeinschätzung zu ermitteln. Die Angabe des erwarteten Recurring FFO aus Asset Management und Einzelwohnungsverkauf erfolgt dabei ohne Zugrundelegung weiteren erwarteten Portfoliowachstums.

Im Asset Management und Einzelwohnungsverkauf erwartet der Vorstand auf Basis eines unterstellten Like-for-like-Mietwachstums in Höhe von 2,5% bis 3,0% und eines unvermindert margenstarken Einzelwohnungsverkaufs mit einem Volumen von rund 600 Bestandseinheiten einen Recurring FFO im Geschäftsjahr 2016/17 in Höhe von mindestens EUR 90 Mio. Darüber hinaus erwartet der Vorstand aus dem Geschäftsbereich Property Development im Geschäftsjahr 2016/17 auf Basis der erwarteten Fertigstellung von rund 420 Einheiten zum Verkauf einen Beitrag zum Recurring FFO in Höhe von mindestens EUR 13 Mio. Zusätzlich wird ein positiver Recurring-FFO-Effekt aus der Anwendung einer neuen Aktivierungsrichtlinie nach Best-Practice-Maßgabe in Höhe von mindestens EUR 5 Mio. angestrebt.

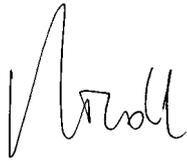
Zudem werden durch Blockverkäufe in strategisch irrelevanten Regionen in Österreich frei werdende Mittel zur Reinvestition in den attraktiven Kernmärkten der BUWOG Group in Deutschland eingesetzt werden, wo ein Wachstum um rund 3.000 Bestandseinheiten bei weiterer Verstetigung der Projektentwicklungspipeline in Berlin, Hamburg und Wien angestrebt wird.

NACHTRAGSBERICHT

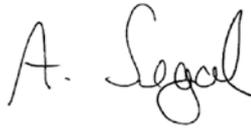
Betreffend relevante Ereignisse nach dem Bilanzstichtag 30. April 2016 wird auf die Ausführungen im Konzernabschluss im Kapitel 7.7. *Ereignisse nach dem Bilanzstichtag* verwiesen.

Wien, am 24. August 2016

Der Vorstand der BUWOG AG



Mag. Daniel Riedl
CEO



Andreas Segal
Stellvertretender CEO, CFO



DI Herwig Teufelsdorfer
COO



KONZERNABSCHLUSS BUWOG GROUP



INHALTSÜBERSICHT

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	216
KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG	217
KONZERNBILANZ	218
KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG	219
KONZERN-EIGENKAPITALENTWICKLUNG	220
1. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNABSCHLUSS	222
1.1 Allgemeine Grundlagen	222
1.2 Übereinstimmung mit IFRS	222
1.2.1 Bestätigung der Übereinstimmung mit IFRS	222
1.2.2 Erstmals angewandte Standards und Interpretationen	222
1.2.3 Von der EU übernommene, aber noch nicht angewandte Standards und Interpretationen	223
1.2.4 Bereits veröffentlichte, aber noch nicht von der EU übernommene Standards und Interpretationen	224
1.3 Änderung von Vergleichsinformationen	226
1.4 Änderung von gesetzlichen Bestimmungen	227
2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN	228
2.1 Grundlagen der Aufstellung des Abschlusses	228
2.2 Konsolidierungsmethoden	228
2.2.1 Konsolidierungsgrundsätze	228
2.2.2 Vollkonsolidierte Unternehmen	228
2.2.3 Unternehmenszusammenschlüsse (Erstkonsolidierungen)	229
2.2.4 Strukturveränderungen	229
2.2.5 Endkonsolidierungen	229
2.3 Währungsumrechnung	230
2.3.1 Funktionale Währung	230
2.3.2 Fremdwährungstransaktionen	230
2.4 Spezifische Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	230
2.4.1 Erlösrealisierung	230
2.4.2 Immobilienvermögen und in Bau befindliches Immobilienvermögen	232
2.4.3 Leasingverhältnisse	235
2.4.4 Zuwendungen der öffentlichen Hand	235
2.4.5 Fremdkapitalkosten	236
2.4.6 Sonstige Sachanlagen	236
2.4.7 Sonstige immaterielle Vermögenswerte	236
2.4.8 Wertminderungen	237
2.4.9 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	238
2.4.10 Sonstige finanzielle Vermögenswerte	238
2.4.11 Ertragsteuern	238
2.4.12 Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen und Verbindlichkeiten	239
2.4.13 Immobilienvorräte	239
2.4.14 Liquide Mittel	239
2.4.15 Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen	239
2.4.16 Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	240
2.4.17 Rückstellungen	241
2.4.18 Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern	241
2.5 Ermessensentscheidungen und Schätzunsicherheiten	242
3. KONSOLIDIERUNGSKREIS	244
3.1 Veränderungen des Konsolidierungskreises	244
3.2 Erstkonsolidierungen	244
3.3 Strukturveränderungen	244
4. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG	245
4.1 Interne Berichterstattung	245
4.2 Überleitung der Geschäftssegmente auf Konzernzahlen	245
4.3 Informationen über wichtige Kunden	245
4.4 Segmentbericht	245
5. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	248
5.1 Ergebnis aus Asset Management	248
5.1.1 Mieterlöse	248
5.1.2 Umsatzerlöse	248
5.1.3 Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	248
5.1.4 Aufwendungen für Betriebskosten und Fremdverwaltungen	249
5.2 Ergebnis aus Property Sales	249
5.3 Ergebnis aus Property Development	249
5.4 Sonstige betriebliche Erträge	250
5.5 Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	250

5.6	Personalaufwendungen	251
5.7	Neubewertung von Immobilienvermögen	252
5.8	Erfassung erhaltener Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge	252
5.9	Gewinn aus einem Erwerb zu einem Preis unter Marktwert	252
5.10	Finanzergebnis	253
5.11	Ertragsteuern	253
5.12	Ergebnis je Aktie	254
6.	ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ	255
6.1	Immobilienvermögen	255
6.1.1	Beizulegender Zeitwert	255
6.1.2	Leasing	256
6.2	In Bau befindliches Immobilienvermögen	257
6.3	Sonstige Sachanlagen	258
6.4	Immaterielle Vermögenswerte	258
6.4.1	Firmenwerte	259
6.4.2	Sonstige immaterielle Vermögenswerte	259
6.5	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	260
6.6	Sonstige finanzielle Vermögenswerte	262
6.7	Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden	262
6.8	Steuererstattungsansprüche	264
6.9	Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen und Verbindlichkeiten	264
6.10	Immobilienvorräte	264
6.11	Liquide Mittel	264
6.12	Eigenkapital	264
6.13	Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen	265
6.14	Finanzverbindlichkeiten	267
6.15	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	269
6.16	Rückstellungen	270
6.16.1	Aufgliederung der Bilanzwerte	270
6.16.2	Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern	270
6.16.3	Sonstige Rückstellungen	274
6.17	Steuerschulden	274
7.	SONSTIGE ANGABEN	275
7.1	Angaben zu Finanzinstrumenten	275
7.1.1	Klassen und Kategorien von Finanzinstrumenten	275
7.1.2	Nettogewinne und -verluste	279
7.1.3	Bemessungshierarchie der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten	280
7.1.4	Gegebene Sicherheiten	283
7.2	Finanzielles Risikomanagement	283
7.2.1	Allgemeines	283
7.2.2	Ausfall-/Kreditrisiko	284
7.2.3	Kapitalmarkt- und Finanzierungsrisiko	284
7.2.4	Liquiditätsrisiko	285
7.2.5	Zinsänderungsrisiko	286
7.3	Kapitalmanagement	290
7.4	Angaben zur Immobilienbewertung	290
7.5	Rechtliche, steuerliche, politische und regulatorische Risiken	293
7.5.1	Rechtliche Risiken	293
7.5.2	Steuerliche Risiken	293
7.5.3	Politische und regulatorische Risiken	294
7.6	Finanzielle Verpflichtungen	294
7.6.1	Eventualverbindlichkeiten und Haftungsverhältnisse	294
7.6.2	Offene Baukosten	294
7.6.3	Sonstige finanzielle Verpflichtungen	295
7.7	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	295
7.7.1	Erwerb von Grundstücken im Rahmen des Property Developments	295
7.7.2	Fortschritt Portfoliobereinigung	295
7.7.3	Ankauf von Gesellschaftsanteilen	295
7.7.4	Stimmrechtsänderung	296
7.8	Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen	296
7.8.1	Geschäfte mit nahestehenden Personen	296
7.8.2	Beziehungen zur IMMOFINANZ AG	296
7.8.3	Angaben zu Organen und Organbezügen	297
7.9	Aufwendungen für Leistungen des Konzernabschlussprüfers	298
8.	KONZERNUNTERNEHMEN DER BUWOG AG	299
	BESTÄTIGUNGSVERMERK	302
	ERKLÄRUNG DES VORSTANDS	304

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	Anhang	2015/16	2014/15 ¹⁾
Wohnen		187.385,5	177.360,9
Sonstige Mieterträge		11.988,2	10.326,3
Mieterlöse	5.1.1	199.373,7	187.687,2
Weiterverrechnete Betriebskosten und Fremdverwaltungserlöse		107.873,8	104.875,0
Sonstige Umsatzerlöse		93,8	949,3
Umsatzerlöse	5.1.2	307.341,3	293.511,5
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	5.1.3	-65.103,6	-62.685,6
Aufwendungen für Betriebskosten und Fremdverwaltungen	5.1.4	-106.146,1	-102.557,0
Ergebnis aus Asset Management	5.1	136.091,6	128.268,9
Erlöse aus Immobilienverkäufen		129.782,9	133.835,4
Buchwertabgänge		-129.782,9	-133.835,4
Sonstige Aufwendungen aus Immobilienverkäufen		-4.156,0	-4.330,7
Neubewertung von veräußertem und zur Veräußerung verfügbarem Immobilienvermögen	5.7	42.346,5	46.393,8
Ergebnis aus Property Sales	5.2	38.190,5	42.063,1
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten		162.034,2	85.176,5
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte		-124.000,8	-60.697,8
Sonstige Aufwendungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten		-9.898,6	-4.890,9
Sonstige Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung		-7.298,7	-8.777,1
Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	5.7	-8,0	1.015,2
Ergebnis aus veräußertem und zur Veräußerung verfügbarem Immobilienvermögen		614,5	672,8
Ergebnis aus Property Development	5.3	21.442,6	12.498,7
Sonstige betriebliche Erträge	5.4	7.515,7	7.809,2
Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	5.5	-32.953,4	-32.173,2
Operatives Ergebnis		170.287,0	158.466,7
Neubewertung von Immobilienvermögen	5.7	190.809,0	105.685,2
Erfassung erhaltener Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge	5.8	-11.964,4	0,0
Gewinn aus einem Erwerb zu einem Preis unter Marktwert	5.9	0,0	4.334,2
Sonstiges Bewertungsergebnis		178.844,6	110.019,4
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)		349.131,6	268.486,1
Finanzierungsaufwand		-51.053,5	-55.221,6
Finanzierungsertrag		1.447,8	2.979,6
Sonstiges Finanzergebnis		8.637,5	-164.682,6
Finanzergebnis	5.10	-40.968,2	-216.924,6
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		308.163,4	51.561,5
Laufende Ertragsteueraufwendungen	5.11	-18.036,9	-10.711,4
Latente Steuerabgrenzungen	5.11	-50.189,0	-177,0
Konzernergebnis		239.937,5	40.673,1
Anteil der Gesellschafter der Muttergesellschaft		236.258,1	39.749,9
Anteil der nicht beherrschenden Anteile		3.679,4	923,2
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	5.12	2,37	0,40
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	5.12	2,37	0,40

1) Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 1.3).

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in TEUR	2015/16	2014/15
Konzernergebnis	239.937,5	40.673,1
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden		
Neubewertung von Verpflichtungen aus leistungsorientierten Plänen	301,3	-1.014,9
Ertragsteuern, die auf Posten entfallen, die nicht nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden	-15,3	91,8
Summe der Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden	286,0	-923,1
Gesamtergebnis	240.223,5	39.750,0
Anteil der Gesellschafter der Muttergesellschaft	236.544,1	38.826,8
Anteil der nicht beherrschenden Anteile	3.679,4	923,2

KONZERNBILANZ

in TEUR	Anhang	30. April 2016	30. April 2015 ¹⁾
Immobilienvermögen	6.1	3.885.043,7	3.620.762,6
In Bau befindliches Immobilienvermögen	6.2	32.964,8	14.578,0
Sonstige Sachanlagen	6.3	6.693,6	7.401,4
Immaterielle Vermögenswerte	6.4	9.445,7	7.011,6
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	6.5	30.442,8	3.389,8
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	6.6	18.377,9	17.073,8
Latente Steueransprüche	6.7	5.386,8	7.060,7
Langfristiges Vermögen		3.988.355,3	3.677.277,9
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	6.5	151.458,4	147.171,4
Steuererstattungsansprüche	6.8	3.258,1	1.985,7
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	6.6	1.225,4	1.789,0
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	6.9	0,0	5.849,6
Immobilienvorräte	6.10	217.253,7	197.572,8
Liquide Mittel	6.11	82.540,1	149.153,2
Kurzfristiges Vermögen		455.735,7	503.521,7
AKTIVA		4.444.091,0	4.180.799,6
Grundkapital		99.773,5	99.613,5
Kapitalrücklagen		1.299.643,1	1.297.169,4
Kumuliertes übriges Eigenkapital		-1.010,8	-1.296,8
Erwirtschaftete Ergebnisse		287.477,2	119.952,4
		1.685.883,0	1.515.438,5
Nicht beherrschende Anteile		14.075,8	8.861,7
Eigenkapital	6.12	1.699.958,8	1.524.300,2
Finanzverbindlichkeiten	6.14	1.947.004,0	2.015.986,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	6.15	122.708,2	115.056,5
Steuerschulden	6.17	81,1	157,9
Rückstellungen	6.16	6.375,7	6.862,0
Latente Steuerschulden	6.7	207.806,2	159.276,1
Langfristige Verbindlichkeiten		2.283.975,2	2.297.339,1
Finanzverbindlichkeiten	6.14	105.657,8	89.437,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	6.15	300.211,3	228.713,2
Steuerschulden	6.17	47.476,8	30.956,8
Rückstellungen	6.16	6.811,1	9.694,6
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	6.9	0,0	358,1
Kurzfristige Verbindlichkeiten		460.157,0	359.160,3
PASSIVA		4.444.091,0	4.180.799,6

1) Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 1.3).

KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG

in TEUR	2015/16	2014/15
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	308.163,4	51.561,5
Neubewertung/Abschreibungen/Gewinn aus einem Erwerb zu einem Preis unter dem Marktwert	-227.792,9	-150.432,0
Gewinne/Verluste aus Veräußerung von langfristigem Vermögen	131,5	160,7
Gewinne/Verluste aus Bewertung zum beizulegenden Zeitwert von Finanzinstrumenten	-12.014,7	148.251,4
Erhaltene/Gezahlte Ertragsteuern	14.635,6	-2.938,6
Finanzierungssaldo	49.605,7	52.242,0
Dividenerträge	-375,5	0,0
Aufwand Rückzahlung Wandelschuldverschreibung	0,0	13.139,5
Ergebnis aus Endkonsolidierung	0,0	-1.889,9
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge/Aufwendungen	16.120,0	3.870,9
Cashflow aus dem Ergebnis	148.473,1	113.965,5
Veränderungen bei:		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	-7.947,8	4.442,2
Immobilienvorräte	-8.945,8	-166,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-4.070,9	-6.348,9
Rückstellungen	-3.072,2	5.326,2
Erhaltene Anzahlungen aus Wohnungsverkäufen	20.698,6	-13.770,0
Andere sonstige Verbindlichkeiten	12.860,7	491,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	157.995,7	103.940,1
Erwerb von/Investitionen in Immobilienvermögen inkl. Anzahlungen	-161.026,2	-30.931,5
Erwerb von/Investitionen in in Bau befindliches Immobilienvermögen	-16.483,1	-3.179,1
Nettoabfluss von Zahlungsmitteln durch Unternehmenszusammenschlüsse	0,0	-329.306,1
Erwerb von sonstigen Sachanlagen	-373,4	-656,7
Erwerb von immateriellen Vermögensgegenständen	-2.516,9	-823,7
Veräußerung von Tochtergesellschaften abzüglich liquide Mittel	0,0	11.357,2
Veräußerung von langfristigem Vermögen	111.652,9	98.472,7
Tilgung von sonstigen finanziellen Vermögenswerten	4.558,2	3.182,6
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen	872,0	676,0
Dividenerträge	375,5	0,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-62.941,0	-251.208,6
Geldzufluss aus langfristigen Finanzierungen	108.251,0	957.908,9
Geldzufluss aus Kapitalerhöhungen	2.080,0	0,0
Geldzu-/abfluss aus kurzfristigen Finanzierungen	6.910,3	-43.322,0
Geldabfluss aus langfristigen Finanzierungen	-163.364,3	-600.397,8
Geldabfluss aus derivativen Finanzinstrumenten	-14.528,0	-8.801,6
Gezahlte Zinsen	-32.283,5	-34.818,6
Gezahlte Dividenden	-68.733,3	-68.733,3
Rückführung Verbindlichkeit Versicherungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL)	0,0	-35.761,3
Geldzufluss aus Wandelanleihe	0,0	260.000,0
Geldabfluss aus Wandelanleihe	0,0	-262.600,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-161.667,8	163.474,3
Veränderung des Finanzmittelbestands	-66.613,1	16.205,8
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	149.153,2	132.947,4
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	82.540,1	149.153,2
Veränderung des Finanzmittelbestands	-66.613,1	16.205,8

KONZERN-EIGENKAPITALENTWICKLUNG

in TEUR	Grundkapital	Kapitalrücklagen
Stand zum 30. April 2015	99.613,5	1.297.169,4
Gezahlte Dividenden	0,0	0,0
Anteilsbasierte Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente	0,0	553,7
Kapitalerhöhung	160,0	1.920,0
Zugang Konsolidierungskreis	0,0	0,0
Transaktionen mit Eigentümern	160,0	2.473,7
Konzernergebnis	0,0	0,0
Sonstiges Ergebnis	0,0	0,0
Gesamtergebnis	0,0	0,0
Stand zum 30. April 2016	99.773,5	1.299.643,1

in TEUR	Grundkapital	Kapitalrücklagen
Stand zum 30. April 2014	99.613,5	1.445.989,3
Gezahlte Dividenden	0,0	0,0
Anteilsbasierte Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente	0,0	1.180,1
Veränderung von Rücklagen	0,0	-150.000,0
Transaktionen mit Eigentümern	0,0	-148.819,9
Konzernergebnis	0,0	0,0
Sonstiges Ergebnis	0,0	0,0
Gesamtergebnis	0,0	0,0
Stand zum 30. April 2015	99.613,5	1.297.169,4

Kumuliertes übriges Eigenkapital IAS 19R	Erwirtschaftete Ergebnisse	Summe	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
-1.296,8	119.952,4	1.515.438,5	8.861,7	1.524.300,2
0,0	-68.733,3	-68.733,3	0,0	-68.733,3
0,0	0,0	553,7	0,0	553,7
0,0	0,0	2.080,0	0,0	2.080,0
0,0	0,0	0,0	1.534,7	1.534,7
0,0	-68.733,3	-66.099,6	1.534,7	-64.564,9
0,0	236.258,1	236.258,1	3.679,4	239.937,5
286,0	0,0	286,0	0,0	286,0
286,0	236.258,1	236.544,1	3.679,4	240.223,5
-1.010,8	287.477,2	1.685.883,0	14.075,8	1.699.958,8

Kumuliertes übriges Eigenkapital IAS 19R	Erwirtschaftete Ergebnisse	Summe	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
-373,7	-1.064,2	1.544.164,8	7.938,5	1.552.103,3
0,0	-68.733,3	-68.733,3	0,0	-68.733,3
0,0	0,0	1.180,1	0,0	1.180,1
0,0	150.000,0	0,0	0,0	0,0
0,0	81.266,7	-67.553,2	0,0	-67.553,2
0,0	39.749,9	39.749,9	923,2	40.673,1
-923,1	0,0	-923,1	0,0	-923,1
-923,1	39.749,9	38.826,8	923,2	39.750,0
-1.296,8	119.952,4	1.515.438,5	8.861,7	1.524.300,2

1. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNABSCHLUSS

1.1 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

Die BUWOG AG ist ein börsennotierter österreichischer Wohnimmobilieninvestor und -entwickler mit den Kernmärkten Österreich und Deutschland mit Sitz in Wien 1130, Hietzinger Kai 131. Die BUWOG AG ist das oberste Mutterunternehmen des BUWOG Konzerns (kurz BUWOG Group). Die Geschäftsaktivitäten der BUWOG Group umfassen die Bereiche

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

Der Konzernabschluss ist in tausend Euro (TEUR, kaufmännisch gerundet) aufgestellt. Der Konzernabschluss der BUWOG Group besteht aus Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzernbilanz, Konzern-Geldflussrechnung, Konzern-Eigenkapitalentwicklung und dem Konzernanhang. Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

1.2 ÜBEREINSTIMMUNG MIT IFRS

1.2.1 Bestätigung der Übereinstimmung mit IFRS

Der vorliegende Konzernabschluss der BUWOG Group zum 30. April 2016 wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB aufgestellt.

Die IFRS umfassen die International Accounting Standards (IAS), die International Financial Reporting Standards (IFRS) sowie die Interpretationen des Standing Interpretations Committee (SIC) und des IFRS Interpretations Committee (IFRIC).

1.2.2 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
Neue Standards und Interpretationen			
IFRIC 21	Abgaben	20. Mai 2013 (13. Juni 2014)	1. Mai 2015
Änderungen zu Standards und Interpretationen			
IAS 19	Arbeitnehmerbeiträge	21. November 2013 (17. Dezember 2014)	1. Mai 2015
Diverse	Jährliche Verbesserungen an den IFRS-Zyklus 2010 - 2012	12. Dezember 2013 (17. Dezember 2014)	1. Mai 2015
Diverse	Jährliche Verbesserungen an den IFRS-Zyklus 2011 - 2013	12. Dezember 2013 (18. Dezember 2014)	1. Mai 2015

IFRIC 21 Abgaben

IFRIC 21 ist eine Interpretation zu IAS 37 *Rückstellungen, Eventualverbindlichkeiten und Eventualforderungen*. Sie adressiert insbesondere die Frage, wann eine gegenwärtige Verpflichtung bei durch die öffentliche Hand erhobenen Abgaben entsteht und eine Rückstellung oder Verbindlichkeit anzusetzen ist. Nicht in den Anwendungsbereich der Interpretation fallen insbesondere Strafzahlungen und Abgaben, die aus öffentlich-rechtlichen Verträgen resultieren oder in den Regelungsbereich anderer Standards (z.B. IAS 12 *Ertragsteuern*) fallen. Gemäß IFRIC 21 ist ein Schuldposten für Abgaben anzusetzen, wenn das die Abgabepflicht auslösende Ereignis eintritt. Dieses auslösende Ereignis, das die Verpflichtung begründet, ergibt sich wiederum aus dem Wortlaut der zugrunde liegenden Norm. Die Formulierung der zugrunde liegenden Norm ist ausschlaggebend für die Bilanzierung. Die erstmalige Anwendung des IFRIC 21 führte zu Verbindlichkeiten gegenüber Finanzamt und anderen Abgabenbehörden in Höhe von TEUR 3.709,9 (30. April 2015: TEUR 3.531,5) sowie in weiterer Folge zu einer Erhöhung der Forderungen aus abgegrenzten Grundsteuern in selber Höhe.

Bezüglich der Änderung von Vergleichsinformationen in Zusammenhang mit der erstmaligen Anwendung des IFRIC 21 wird auf Kapitel 1.3 *Änderung von Vergleichsinformationen* verwiesen.

IAS 19 Arbeitnehmerbeiträge

IAS 19 *Leistungen an Arbeitnehmer* wurde in Hinblick auf die Bestimmungen im Zusammenhang mit Arbeitnehmerbeiträgen zu leistungsorientierten Plänen geändert. Beiträge, die unabhängig von der Anzahl der Dienstjahre sind, können als Reduzierung des Dienstzeitaufwands in der Periode erfasst werden, in der die entsprechende Dienstzeit erbracht wurde. Sind die Beiträge von den Dienstjahren abhängig, dann müssen die Beiträge den Dienstleistungsperioden nach der Methode des IAS 19.70 zugerechnet werden. Da es in der BUWOG Group keine leistungsorientierten Pläne mit Beiträgen von Arbeitnehmern gibt, haben sich aus dieser Standardänderung keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der BUWOG Group ergeben.

Jährliche Verbesserungen an den IFRS-Zyklus 2010-2012

Im Rahmen des Projekts jährliche Verbesserungen an den IFRS wurden Änderungen an sieben Standards vorgenommen. Mit der Anpassung von Formulierungen in einzelnen IFRS soll eine Klarstellung der bestehenden Regelungen erreicht werden. Daneben gibt es Änderungen mit Auswirkungen auf Anhangangaben. Betroffen sind die Standards IFRS 2, IFRS 3, IFRS 8, IFRS 13, IAS 16, IAS 24 und IAS 38.

Die Anwendung dieser Änderungen hatte keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der BUWOG Group.

Jährliche Verbesserungen an den IFRS-Zyklus 2011-2013

Im Rahmen des Projekts jährliche Verbesserungen an den IFRS wurden Änderungen an vier Standards vorgenommen. Mit der Anpassung von Formulierungen in einzelnen IFRS soll eine Klarstellung der bestehenden Regelungen erreicht werden. Betroffen sind die Standards IFRS 1, IFRS 3, IFRS 13 und IAS 40.

Die Anwendung dieser Änderungen hatte keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der BUWOG Group.

1.2.3 Von der EU übernommene, aber noch nicht angewandte Standards und Interpretationen

Folgende neue bzw. geänderte Standards und Interpretationen sind zum Bilanzstichtag bereits von der EU übernommen, aber für das am 30. April 2016 endende Geschäftsjahr noch nicht verpflichtend anzuwenden und wurden von der BUWOG Group auch nicht vorzeitig angewandt:

VON DER EU ÜBERNOMMENE, ABER NOCH NICHT ANGEWANDTE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

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

IAS 1 Angabeninitiative

Die Standardänderung zielt darauf ab, Ermessensentscheidungen in Bezug auf die Darstellung von Angaben näher zu konkretisieren, um die Transparenz und Vergleichbarkeit von Abschlüssen zu verbessern. Die Änderungen treten für Berichtsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen. Aus der Anwendung dieser Änderungen werden sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der BUWOG Group ergeben.

IFRS 11 Bilanzierung von Erwerben von Anteilen an einer gemeinsamen Geschäftstätigkeit

Mit dieser Änderung des IFRS 11 hat ein Erwerber von Anteilen an einer gemeinsamen Tätigkeit, die einen Geschäftsbetrieb darstellt, IFRS 3 *Unternehmenszusammenschlüsse* und andere IFRS anzuwenden, soweit diese nicht im Widerspruch zu den Leitlinien des IFRS 11 stehen. Da die BUWOG Group keine Anteile an einer gemeinsamen Geschäftstätigkeit hält, werden sich durch die Änderungen der Standards keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der BUWOG Group ergeben. Die BUWOG Group wird bei allfälligen künftigen Erwerben die Änderungen im Detail kontrollieren und beachten.

IAS 16, 38 Klarstellung akzeptabler Abschreibungsmethoden

Mit den Änderungen an IAS 16 und IAS 38 werden die Leitlinien bezüglich der Anwendbarkeit bestimmter Abschreibungsmethoden für Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte ergänzt. Demnach sind erlös-basierte Abschreibungen nicht zulässig. Da auch bisher in der BUWOG Group keine erlös-basierten Abschreibungen erfolgt sind, werden sich aus dieser Standardänderung keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der BUWOG Group ergeben.

IAS 16, 41 Landwirtschaft: Fruchttragende Pflanzen

Mit den Änderungen des IAS 16 und 41 werden fruchttragende Pflanzen, die nur zur Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte verwendet werden, dem Anwendungsbereich von IAS 16 unterworfen, sodass sie wie Sachanlagen bilanziert werden können. Dieser Standard ist auf die BUWOG Group nicht anwendbar, daher werden sich durch die Änderungen in IAS 16 und IAS 41 keine Änderungen im Konzernabschluss der BUWOG Group ergeben.

IAS 27 Equity-Methode im Einzelabschluss

Mit dieser Standardänderung wird die Equity-Methode als Bilanzierungsoption für Anteile an Tochterunternehmen, Joint Ventures und assoziierten Unternehmen im separaten Abschluss eines Investors wieder zugelassen. Dieser Standard ist auf den Konzernabschluss der BUWOG Group nicht anwendbar, daher ergeben sich keine Auswirkungen.

Jährliche Verbesserungen an den IFRS-Zyklus 2012-2014

Im Rahmen des Projekts jährliche Verbesserungen an den IFRS wurden Änderungen an vier Standards vorgenommen. Mit der Anpassung von Formulierungen in einzelnen IFRS soll eine Klarstellung der bestehenden Regelungen erreicht werden. Daneben gibt es Änderungen mit Auswirkungen auf Anhangangaben. Betroffen sind die Standards IFRS 5, IFRS 7, IAS 19 und IAS 34.

Es ist nicht zu erwarten, dass sich aus diesen Änderungen wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss der BUWOG Group ergeben werden.

1.2.4 Bereits veröffentlichte, aber noch nicht von der EU übernommene Standards und Interpretationen

Folgende Änderungen oder Neufassungen von Standards und Interpretationen sind zum Bilanzstichtag bereits veröffentlicht, aber noch nicht von der EU übernommen und daher nicht anwendbar:

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

Standard	Inhalt	Veröffentlicht durch das IASB	Voraussichtliche Pflicht zur Anwendung für BUWOG
Neue Standards und Interpretationen			
IFRS 9	Finanzinstrumente, Änderung IFRS 9 und IFRS 7, Verpflichtender Anwendungszeitpunkt und Anhangangaben bei Übergang, und Änderung IFRS 9, IFRS 7 und IAS 39, Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen	24. Juli 2014	1. Mai 2018
IFRS 14	Regulatorische Abgrenzungsposten	30. Jänner 2014	1. Mai 2016
IFRS 15	Erlöse aus Verträgen mit Kunden	28. Mai 2014	1. Mai 2018
IFRS 16	Leasingverhältnisse	13. Jänner 2016	1. Mai 2019
Änderungen zu Standards und Interpretationen			
IFRS 10, IAS 28	Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture	11. September 2014	¹⁾
IFRS 10, IFRS 12, IAS 28	Investmentgesellschaften: Anwendung der Konsolidierungsausnahme	18. Dezember 2014	1. Mai 2016
IAS 12	Ansatz latenter Steueransprüche für unrealisierte Verluste	19. Jänner 2016	1. Mai 2017
IAS 7	Angabeninitiative	29. Jänner 2016	1. Mai 2017
IFRS 15	Klarstellung von IFRS 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden	12. April 2016	1. Mai 2018

¹⁾ Erstanwendung des Änderungsstandards auf unbestimmte Zeit verschoben.

IFRS 9 Finanzinstrumente

Die Bilanzierung und Bewertung von Finanzinstrumenten gemäß IFRS 9 soll IAS 39 ersetzen. Finanzielle Vermögenswerte werden zukünftig nur noch in zwei Gruppen klassifiziert und bewertet: zu fortgeführten Anschaffungskosten und zum beizulegenden Zeitwert. Die Gruppe der finanziellen Vermögenswerte, die zu

fortgeführten Anschaffungskosten zu bilanzieren ist, besteht aus solchen finanziellen Vermögenswerten, die nur den Anspruch auf Zins- und Tilgungszahlungen an vorgegebenen Zeitpunkten vorsehen und die zudem im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten werden, dessen Zielsetzung das Halten von Vermögenswerten ist. Alle anderen finanziellen Vermögenswerte sind zum beizulegenden Zeitwert zu bilanzieren. Unter bestimmten Voraussetzungen kann für finanzielle Vermögenswerte, die grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungskosten zu bilanzieren wären, eine Designation zur Zeitwertbilanzierung (Fair-Value-Option) vorgenommen werden. Wertänderungen der zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten finanziellen Vermögenswerte sind grundsätzlich im Gewinn oder Verlust zu erfassen. Für bestimmte Eigenkapitalinstrumente jedoch kann vom Wahlrecht Gebrauch gemacht werden, Wertänderungen im sonstigen Ergebnis zu erfassen; Dividendenansprüche aus diesen Vermögenswerten sind jedoch im Gewinn oder Verlust zu erfassen. Die Vorschriften für finanzielle Verbindlichkeiten werden grundsätzlich aus IAS 39 übernommen. Der wesentlichste Unterschied betrifft die Erfassung von Wertänderungen von zum Fair Value bewerteten finanziellen Verbindlichkeiten. Zukünftig sind diese aufzuteilen: Der auf das eigene Kreditrisiko entfallende Teil ist im sonstigen Ergebnis zu erfassen; der verbleibende Teil der Wertänderung ist im Gewinn oder Verlust zu erfassen. Der Erstanwendungszeitpunkt von IFRS 9 ist für Geschäftsjahre vorgesehen, die am oder nach dem 1. Jänner 2018 beginnen. Die BUWOG Group ist derzeit dabei, die Auswirkungen dieses Standards auf den Konzernabschluss zu ermitteln.

IFRS 14 Regulatorische Abgrenzungsposten

IFRS 14 gestattet Erstanwenden der IFRS, die in einem preisregulierten Umfeld tätig sind, mit begrenzten Einschränkungen regulatorische Abgrenzungsposten, die nach den vorher angewendeten Rechnungslegungsgrundsätzen im Abschluss erfasst wurden, weiterhin zu bilanzieren. Dieser Standard ist auf die BUWOG Group nicht anwendbar, daher werden sich durch IFRS 14 keine Änderungen im Konzernabschluss der BUWOG Group ergeben.

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

Das IASB und das FASB haben im Rahmen eines Konvergenzprojekts einen gemeinsam erarbeiteten Standard bezüglich der Erlösrealisierung erarbeitet und veröffentlicht. Der neue IFRS 15 *Erlöse aus Verträgen mit Kunden* wird die bisherigen Standards IAS 18 *Umsatzerlöse*, IAS 11 *Fertigungsaufträge* sowie die dazugehörigen Interpretationen ablösen. Ziel ist es u.a., die bisherige Erlösrealisierung zwischen den Standardsetzern zu vereinheitlichen und Inkonsistenzen zwischen IAS 18 und IAS 11 zu beseitigen. Die Basis des neuen Standards beinhaltet ein umfassendes Modell, wie Erlöse aus Verträgen mit Kunden zu erfassen sind. Nach diesem Modell erfasst ein Unternehmen Erlöse in der Höhe, wie für die übernommene(n) Leistungsverpflichtung(en), die Übertragung von Waren bzw. Erbringung von Dienstleistungen Gegenleistungen zu erwarten sind. Das IASB hat des Weiteren am 12. April 2016 Änderungen an IFRS 15 *Erlöse aus Verträgen mit Kunden* veröffentlicht. Diese Änderungen enthalten zum einen Klarstellungen zu verschiedenen Regelungen des IFRS 15 und zum anderen Vereinfachungen bezüglich des Übergangs auf den neuen Standard. Die BUWOG Group ist derzeit dabei, die Auswirkungen dieses Standards und der Änderungen auf den Konzernabschluss zu ermitteln.

IFRS 16 Leasingverhältnisse

Der neue Standard IFRS 16 *Leasingverhältnisse* regelt den Ansatz, die Bewertung, den Ausweis sowie die Angabepflichten für Leasingverhältnisse und ersetzt IAS 17 *Leasingverhältnisse* sowie die dazugehörigen Interpretationen.

Für Leasingnehmer sieht der Standard ein einziges Bilanzierungsmodell vor. Dieses Modell führt beim Leasingnehmer dazu, dass sämtliche Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Leasingvereinbarungen in der Bilanz zu erfassen sind, es sei denn, die Laufzeit beträgt 12 Monate oder weniger oder es handelt sich um einen geringwertigen Vermögenswert, in diesen Fällen gibt es jeweils ein Wahlrecht. Leasinggeber unterscheiden für Bilanzierungszwecke weiterhin zwischen Finanzierungs- oder Mietleasingvereinbarungen. Das Bilanzierungsmodell von IFRS 16 unterscheidet sich hierbei nicht wesentlich von dem in IAS 17 *Leasingverhältnisse*.

Die BUWOG Group ist derzeit dabei, die Auswirkungen dieses Standards auf den Konzernabschluss zu ermitteln.

IFRS 10, IAS 28 Veräußerung und Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture

Mit den Änderungen in IFRS 10 und IAS 28 wird klargestellt, dass bei Transaktionen mit einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture das Ausmaß der Erfolgserfassung davon abhängt, ob die veräußerten oder eingebrachten Vermögenswerte einen Geschäftsbetrieb darstellen. Da die BUWOG Group zurzeit keine Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures hält, werden sich durch die Änderungen der Standards keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der BUWOG Group ergeben.

IFRS 10, IFRS 12, IAS 28 Investmentgesellschaften: Anwendung der Konsolidierungsausnahme

Diese Standardänderungen betreffen Sachverhalte, die sich im Zusammenhang mit der Anwendung der Konsolidierungsausnahme für Investmentgesellschaften ergeben. Da die BUWOG AG nicht als Investmentgesellschaft zu qualifizieren ist, sind keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der BUWOG Group zu erwarten.

IAS 12 Ansatz latenter Steuern für unrealisierte Verluste

Mit der am 19. Jänner 2016 vom IASB veröffentlichten Änderung zu IAS 12 *Ertragsteuern* werden Klarstellungen zu latenten Steueransprüchen für unrealisierte Verluste getroffen. Es wird unter anderem klargestellt, dass nicht realisierte Verluste bei schuldrechtlichen Instrumenten, welche zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, deren steuerliche Werte allerdings die Anschaffungskosten sind, zu abzugsfähigen temporären Differenzen führen. Aus dieser Änderung ergeben sich keine Änderungen für den Konzernabschluss der BUWOG Group.

IAS 7 Angabeninitiative

Aufgrund dieser Änderung der IAS 7 sind nunmehr zusätzliche Angaben über die Veränderung von Finanzverbindlichkeiten notwendig. Aus dieser Änderung werden sich daher weitere Angaben im Konzernabschluss der BUWOG Group ergeben.

1.3 ÄNDERUNG VON VERGLEICHSinFORMATIONEN

Aufgrund einer Umstellung der internen Berichterstattung (siehe unten) ergaben sich Änderungen zwischen zwei Unterpositionen der Mieterlöse (Wohnen und sonstige Mieterträge):

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	2014/15		2014/15
	Berichtet	Anpassungen	Angepasst
Mieterlöse			
Wohnen	180.658,9	-3.298,0	177.360,9
Sonstige Mieterträge	7.028,3	3.298,0	10.326,3

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. Der innerhalb eines Jahres fällige Teil der in der Position sonstige finanzielle Vermögenswerte enthaltenen Ausleihungen wurde in das kurzfristige Vermögen umgegliedert. Des Weiteren wurden bisher in der Position kurzfristige Rückstellungen ausgewiesene (abgegrenzte) Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 13.033,7 in die Position Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten (Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten - Übrige) umgegliedert. Zusätzlich wurden bisher in den Steuerschulden dargestellte Vorsorgen in Höhe von TEUR 2.099,0 in die Rückstellungen umgegliedert.

KONZERNBILANZ

in TEUR	30. April 2015		30. April 2015
	Berichtet	Anpassungen	Angepasst
Langfristiges Vermögen			
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	18.862,8	-1.789,0	17.073,8
Kurzfristiges Vermögen			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	143.639,9	3.531,5	147.171,4
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0,0	1.789,0	1.789,0
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	212.148,0	16.565,2	228.713,2
Steuerschulden	33.055,8	-2.099,0	30.956,8
Rückstellungen	20.629,3	-10.934,7	9.694,6

Aufgrund einer Umstellung der internen Berichterstattung wurde zur besseren Vergleichbarkeit mit den Werten der Berichtsperiode in den Vergleichsinformationen der Segmentberichterstattung im Segment Deutschland eine Umgliederung in den Mieterlösen (zwischen Wohnen und sonstige Mieterträge) vorgenommen. Dadurch ergab sich auch eine Umgliederung in der Gewinn- und Verlustrechnung (siehe oben).

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

in TEUR	2014/15		2014/15
	Berichtet	Anpassungen	Angepasst
Segment Deutschland			
Wohnen	94.531,4	-3.298,0	91.233,4
Sonstige Mieterträge	990,8	3.298,0	4.288,8

1.4 ÄNDERUNG VON GESETZLICHEN BESTIMMUNGEN

Ende 2015 hat das österreichische Parlament eine Novelle zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG-Novelle) beschlossen und diese am 28. Dezember 2015 veröffentlicht. Der vom Mieter als Mietkomponente einzuhebende Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag in Höhe von EUR 0,43 pro m² (EVB I) wird künftig, wie schon bisher der erhöhte Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB II), rückzahlungspflichtig sein. Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag ist an den Mieter rückzahlungspflichtig, sofern der erhobene Beitrag nicht innerhalb von 20 Jahren (bisher 10 Jahren) für Instandhaltungsmaßnahmen verbraucht wird. Ob zum 30. Juni 2016 angesammelte und nicht verbrauchte Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge der Grundstufe (EVB I) ab 1. Juli 2016 rückzahlungspflichtig sind, ist derzeit Gegenstand der Diskussion der Rechtsexperten. Die BUWOG hat die zum 30. April 2016 angesammelten, bisher nicht passivierten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (TEUR 11.964,4) im Hinblick auf das bereits beschlossene Gesetz nunmehr passiviert. Der korrespondierende Aufwand wurde in der Konzern-Gewinn und Verlustrechnung als separate Position im sonstigen Bewertungsergebnis dargestellt (siehe Kapitel 5.8 *Erfassung erhaltener Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge*).

2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

2.1 GRUNDLAGEN DER AUFSTELLUNG DES ABSCHLUSSES

Der Konzernabschluss wurde auf Basis von historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten aufgestellt. Davon ausgenommen sind bestimmte Immobilien, Finanzinstrumente und Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern, die zum beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag angesetzt werden. Eine entsprechende Erläuterung erfolgt im Rahmen der jeweiligen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Historische Anschaffungs- und Herstellungskosten basieren im Allgemeinen auf den im Anschaffungszeitpunkt ermittelten beizulegenden Zeitwerten der jeweils im Austausch für den Vermögenswert entrichteten Gegenleistung.

Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt werden würde. Dies gilt unabhängig davon, ob der Preis direkt beobachtbar oder unter Anwendung einer Bewertungsmethode geschätzt worden ist.

Der beizulegende Zeitwert ist nicht immer als Marktpreis verfügbar. Häufig muss er auf Basis verschiedener Bewertungsparameter ermittelt werden. In Abhängigkeit von der Verfügbarkeit beobachtbarer Parameter und der Bedeutung dieser Parameter für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes im Ganzen wird der beizulegende Zeitwert in unterschiedliche Stufen in der Fair-Value-Hierarchie eingeordnet:

- Stufe 1: Notierte Preise (unbereinigt) auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden.
- Stufe 2: Bewertungsparameter, bei denen es sich nicht um die in Stufe 1 berücksichtigten notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Schuld entweder direkt als Preis oder indirekt als Ableitung von Preisen beobachten lassen.
- Stufe 3: Bewertungsparameter für Vermögenswerte oder Schulden, die nicht auf beobachtbaren Marktdaten beruhen.

Die BUWOG Group erfasst Umgliederungen zwischen verschiedenen Stufen der Fair-Value-Hierarchie gemäß IFRS 13 zum Ende des Geschäftsjahres, in dem die Änderung eingetreten ist.

2.2 KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

2.2.1 Konsolidierungsgrundsätze

Die Abschlüsse aller in- und ausländischen in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen (siehe Kapitel 2.2.2 *Vollkonsolidierte Unternehmen*) wurden auf IFRS übergeleitet und im Falle von Unternehmenserwerben neu bewertet (siehe Kapitel 2.2.3 *Unternehmenszusammenschlüsse (Erstkonsolidierungen)*). Sämtliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen wurden vereinheitlicht und an die von der BUWOG Group ausgeübten Wahlrechte angepasst. Die Abschlüsse der im Rahmen der Vollkonsolidierung einbezogenen Unternehmen wurden zum Stichtag des Konzernabschlusses aufgestellt.

Alle Forderungen und Verbindlichkeiten, Umsätze, andere Erträge und Aufwendungen aus der Verrechnung zwischen Unternehmen des Konsolidierungskreises werden eliminiert. Zwischenergebnisse, welche vornehmlich aus der konzerninternen Übertragung von Anteilen und Liegenschaften herrühren, werden eliminiert.

2.2.2 Vollkonsolidierte Unternehmen

Ein Tochterunternehmen ist ein Unternehmen, das von einem Mutterunternehmen beherrscht wird. Tochterunternehmen sind im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss der BUWOG Group einzubeziehen. Die Abgrenzung, wann ein Tochterunternehmen vorliegt, folgt dem in IFRS 10 normierten Beherrschungskonzept.

Gemäß IFRS 10 beherrscht ein Mutterunternehmen ein Tochterunternehmen, sofern es Verfügungsgewalt über das Tochterunternehmen hat. Darüber hinaus muss das Mutterunternehmen schwankenden Renditen

aus seinem Engagement in dem Tochterunternehmen ausgesetzt sein und die Fähigkeit haben, diese Renditen mittels seiner Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen zu beeinflussen. Sofern das Mutterunternehmen weniger als die Mehrheit der Stimmrechte hält, können andere Sachverhalte und Umstände (einschließlich vertraglicher Vereinbarungen, die dem Mutterunternehmen die Verfügungsgewalt über das Tochterunternehmen geben) dazu führen, dass das Mutterunternehmen das Tochterunternehmen beherrscht. Die Einbeziehung in den Konzernabschluss beginnt mit dem Zeitpunkt des Erlangens von Beherrschung; sie endet mit deren Wegfall.

2.2.3 Unternehmenszusammenschlüsse (Erstkonsolidierungen)

Erwirbt die BUWOG Group Objektgesellschaften (Share Deals) oder Vermögenswerte einschließlich Immobilienvermögen und Schulden (Asset Deals), so werden diese Erwerbe gemäß IFRS 3 als Unternehmenszusammenschlüsse nach der Erwerbsmethode bilanziert, wenn es sich um den Erwerb eines Geschäftsbetriebes handelt. Andernfalls werden die Anschaffungskosten nach Maßgabe ihrer beizulegenden Zeitwerte zum Erwerbstichtag auf die identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden verteilt. Transaktionen, die nicht als Unternehmenszusammenschluss einzustufen sind, führen nicht zur Erfassung von Firmenwerten.

Erworbene Objektgesellschaften oder Vermögenswerte und Schulden können aus Sicht der BUWOG Group Geschäftsbetriebe darstellen. Die Beurteilung, ob erworbenes Immobilienvermögen einen Geschäftsbetrieb im Sinne von IFRS 3 darstellt, ist ermessensbehaftet und bedingt regelmäßig eine Detailanalyse der übernommenen Abläufe und Strukturen insbesondere im Hinblick auf das Property Management.

Bei einem Unternehmenszusammenschluss erlangt die BUWOG Group im Zuge eines Asset Deals oder eines Share Deals die Beherrschung über einen (oder mehrere) Geschäftsbetrieb(e). Die Bilanzierung erfolgt dann nach der Erwerbsmethode. Die übertragene Gegenleistung in Form der Anschaffungskosten wird dabei dem anteiligen beizulegenden Zeitwert des identifizierbaren übernommenen Nettovermögens gegenübergestellt, um einen allfälligen Unterschiedsbetrag zu ermitteln. Ist dieser positiv, so handelt es sich um einen Firmenwert; ist dieser negativ, so ist die Ermittlung der Wertansätze der Einflussgrößen auf den Unterschiedsbetrag zu überprüfen. Sofern auch nach der Überprüfung ein negativer Unterschiedsbetrag verbleibt, ist dieser ergebniswirksam zu erfassen. Nicht beherrschende Anteile werden mit dem anteiligen neu bewerteten Nettovermögen bewertet. Bei erworbenen Objektgesellschaften entsteht gegebenenfalls anlässlich der Bilanzierung nach der Erwerbsmethode ein Firmenwert durch den verpflichtenden Ansatz latenter Steuerabgrenzungen auf die Differenz zwischen dem beizulegenden Zeitwert und dem Steuerwert des erworbenen Immobilienvermögens. Solche Firmenwerte entstehen daher im Wesentlichen als technische Rechengröße (nähere Details zum Wertminderungstest der Firmenwerte siehe Kapitel 2.4.8 *Wertminderungen*).

2.2.4 Strukturveränderungen

Als Strukturveränderungen bezeichnet die BUWOG Group Verschiebungen von Beteiligungsquoten zwischen Gesellschafterstämmen, d.h. zwischen der BUWOG Group (den Anteilseignern) und den nicht beherrschenden Gesellschaftern, ohne dass Beherrschung erlangt wird oder verloren geht. Solche, die Beherrschung am Tochterunternehmen während Beteiligungs- bzw. -abstockungen sind als Eigenkapitaltransaktionen zwischen Anteilseignern zu bilanzieren. Die Bilanzansätze von Vermögenswerten und Schulden inklusive eines ursprünglich erfassten Firmenwerts bleiben unverändert; die Strukturveränderungen führen zu keinen Effekten in der Gewinn- und Verlustrechnung oder in der Gesamtergebnisrechnung. Differenzen zwischen dem anteiligen Eigenkapitalbuchwert, der dem strukturverändernd übertragenen Anteil am Tochterunternehmen entspricht, und dem beizulegenden Zeitwert der Gegenleistung werden direkt im Eigenkapital erfasst.

2.2.5 Endkonsolidierungen

Wird ein Tochterunternehmen veräußert oder verliert die BUWOG Group anderweitig die Möglichkeit zur Beherrschung, so darf dieses Unternehmen nicht mehr in den Konzernabschluss einbezogen werden. Die Erträge und Aufwendungen des endkonsolidierten Unternehmens werden bis zum Verlust der Beherrschung in den Konzernabschluss der BUWOG Group einbezogen.

Bei der Endkonsolidierung wird den abgehenden Vermögenswerten und übertragenen Schulden der beizulegende Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung gegenübergestellt; daraus resultiert das Endkonsolidierungs-

ergebnis, welches im Ergebnis des jeweiligen Geschäftsbereiches (Asset Management, Property Sales und Property Development) dargestellt wird.

Jeder zurückbehaltene Anteil an dem ehemaligen Tochterunternehmen wird zum beizulegenden Zeitwert zum Zeitpunkt des Verlustes der Beherrschung neu bewertet.

2.3 WÄHRUNGSUMRECHNUNG

2.3.1 Funktionale Währung

Die Konzernberichtswährung ist der Euro. Da die BUWOG Group ausschließlich im Euroraum agiert, ist die funktionale Währung sämtlicher Tochtergesellschaften der BUWOG Group ebenfalls der Euro.

2.3.2 Fremdwährungstransaktionen

Die einzelnen Konzerngesellschaften erfassen Geschäftsfälle in einer von ihrer funktionalen Währung abweichenden Währung mit dem Devisenmittelkurs am Tag der jeweiligen Transaktion. Die Umrechnung der am Bilanzstichtag in Fremdwährung bestehenden monetären Vermögenswerte und Verbindlichkeiten erfolgt mit dem an diesem Tag gültigen Devisenmittelkurs. Daraus resultierende Fremdwährungsgewinne und -verluste werden im Geschäftsjahr erfolgswirksam erfasst.

2.4 SPEZIFISCHE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

2.4.1 Erlösrealisierung

Ergebnis aus Asset Management

Das Asset Management umfasst das klassische Vermietungsgeschäft der BUWOG Group. Die Haupteinnahmequelle sind Mieterlöse aus dem von der BUWOG Group gehaltenen Portfolio an Wohnimmobilien in Österreich und Deutschland.

Umsatzerlöse aus dem Asset Management bestehen aus Mieterlösen für Wohnimmobilien und sonstigen Mieterlösen, weiterverrechneten Betriebskosten und Fremdverwaltungserlösen sowie sonstigen Umsatzerlösen. Die Mieterlöse resultieren aus den in den zugrunde liegenden Mietverträgen vereinbarten Mieten für Wohnimmobilien und aus sonstigen Mieterträgen, die aus der Vermietung von Büroflächen, Einzelhandelsflächen und Stellplätzen resultieren. Weiterverrechnete Betriebskosten umfassen den Mietern direkt zurechenbare Kosten für Personal in der Immobilienverwaltung, für zugekaufte Leistungen wie Abfallentsorgung, Stromkosten, Kosten für Versicherungen, Steuern, Gebühren sowie sonstige Kosten für Allgemeinflächen und Anlagenausstattung wie Liftservice oder Garten. Fremdverwaltungserlöse beinhalten Erlöse aus der Verwaltung von Immobilienbeständen Dritter. Die BUWOG Group ist den Mietern gegenüber für die Auswahl der Lieferanten verantwortlich und tritt als Auftraggeber gegenüber diesen auf. Deshalb werden sowohl die Umsätze als auch Aufwendungen aus den Betriebskosten brutto ausgewiesen.

Die Realisierung von Mieterlösen erfolgt periodengerecht in Übereinstimmung mit den Bestimmungen des zugrunde liegenden Mietvertrags.

In Österreich werden für geförderte Wohnungen teilweise Finanzierungsbeiträge von Mietern eingehoben, die bei Beendigung des Mietverhältnisses abzüglich eines Verwohnungsbeitrages rückerstattet werden. Ein Prozent der vereinnahmten Finanzierungsbeiträge wird jährlich erfolgswirksam als Mieterlös realisiert.

Ferner wird in Österreich zur Finanzierung der Kosten von Erhaltungsarbeiten und nützlichen Verbesserungsarbeiten ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB) gem. § 14d Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz (WGG) eingehoben. Im Zuge der IFRS-Umwertungen wurden bisher Instandhaltungsvorlagen und Instandhaltungsrücklagen auf Basis des EVB I eliminiert, da sie keine Verpflichtungen gegenüber den Mietern darstellen bzw. keine Forderung besteht, weil der Anspruch auf den EVB I nicht mit der Instandhaltungsmaßnahme, sondern erst mit der zukünftigen (weiteren) Vermietung des Objekts begründet wurde. Aufgrund einer Ende 2015 beschlossenen und am 28. Dezember 2015 veröffentlichten Novelle zum Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz (WGG-Novelle) wird der vom Mieter als Mietkomponente einzuhebende Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB I) rückzahlungspflichtig sein. Infolge der Beschlussfassung des Gesetzes werden die angesammelten und nicht verbrauchten EVB I zum 30. April 2016 als sonstige finanzielle Verbindlichkeit passiviert. Bezüglich weiterer Details zur Novelle des Wohnungsgemeinnützigkeitengesetzes (WGG-Novelle) wird auf das Kapitel 1.4 *Änderung von gesetzlichen Bestimmungen* verwiesen. Abhängig vom Alter des Gebäudes wird ein zusätzlicher Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB II) für erkennbare und in absehbarer Zeit notwendige Erhaltungsarbeiten und nützliche Verbesserungen eingehoben, der innerhalb von 10 Jahren ab Einhebung für Erhaltungs- oder Verbesserungsmaßnahmen zu verbrauchen ist, ansonsten wäre er an die Mieter zurückzuzahlen. Der EVB II wird als sonstige finanzielle Verbindlichkeit dargestellt und verzinst. Bei durchgeführten Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen reduziert sich die sonstige finanzielle Verbindlichkeit und wird als Mieterlös erfasst.

Ergebnis aus Property Sales

Die Immobilienverkäufe umfassen den Verkauf von Einzelwohnungen (Unit Sales) und den Verkauf von kompletten Einzelimmobilien sowie von Immobilienportfolios (Block Sales) an private sowie institutionelle Investoren. Die Verkaufserlöse aus Immobilienverkäufen repräsentieren den beizulegenden Zeitwert der Immobilien zum Transaktionszeitpunkt, denen Buchwertabgänge in gleicher Höhe gegenüberstehen.

Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Einzelwohnungen und Einzelobjekten sowie Portfolios werden realisiert, wenn der Betrag verlässlich geschätzt werden kann und es hinreichend wahrscheinlich ist, dass dem Unternehmen der wirtschaftliche Nutzen aus dem Verkauf zufließt und die eigenen Kosten verlässlich geschätzt werden können. Als Realisierungszeitpunkt wird hierbei der Zeitpunkt der Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums herangezogen. Der Übergang des wirtschaftlichen Eigentums wird anhand des Übergangs der maßgeblichen Chancen und Risiken und der Verfügungsmacht definiert. Die dem Ergebnis aus Property Sales zugeordneten sonstigen Aufwendungen werden periodengerecht erfasst und beinhalten sämtliche Personal- und Sachaufwendungen, die in direktem Zusammenhang mit dem Verkaufsprozess einer Immobilie bzw. einer Immobiliengesellschaft stehen.

Weiters werden Anpassungen auf den beizulegenden Zeitwert von im Geschäftsjahr verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen im Ergebnis aus Property Sales ausgewiesen.

Ergebnis aus Property Development

Im Ergebnis aus Property Development werden die Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten sowie der Abgang der hierauf entfallenden Herstellkosten ausgewiesen. Als Realisationszeitpunkt wird hierbei der Zeitpunkt der Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums herangezogen. Die Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums erfolgt im Zeitpunkt des Übergangs der maßgeblichen Chancen und Risiken und der Verfügungsmacht. Verkaufsverträge über Immobilienvorräte, die bereits „ab Plan“ oder noch während der Errichtungsphase abgeschlossen werden, fallen bei Erfüllung der Kriterien von IFRIC 15 unter IAS 18. Eine Vereinbarung über die Errichtung von Immobilien ist nur dann ein Fertigungsauftrag, der in den Anwendungsbereich von IAS 11 fällt, wenn der Erwerber in der Lage ist, die strukturellen Hauptelemente des Bauplans festzulegen, bevor die Errichtung beginnt, und/oder Änderungen der strukturellen Hauptelemente zu bestimmen, wenn die Errichtung begonnen hat (unabhängig davon, ob er von dieser Möglichkeit Gebrauch macht). Wenn der Erwerber diese Möglichkeit hat, ist IAS 11 anzuwenden. Auf die Immobilienentwicklungsprojekte der BUWOG Group kommt derzeit nur IAS 18 zur Anwendung.

Die dem Ergebnis aus Property Development zugeordneten sonstigen Aufwendungen werden periodengerecht erfasst und beinhalten sämtliche Personal- und Sachaufwendungen, die in direktem Zusammenhang mit der Entwicklung einer Immobilie stehen. Die Erträge aus Verkäufen von Immobilienvorräten werden im Ergebnis aus Property Development ausgewiesen. Als Realisierungszeitpunkt wird hierbei der Zeitpunkt der Übertragung der wesentlichen Chancen und Risiken aus dem Eigentum herangezogen. Die Herstellungskosten werden im Falle eines Verkaufs unter den Herstellungskosten der verkauften Immobilienvorräte als Abgang erfasst.

Weiters werden Anpassungen auf den beizulegenden Zeitwert von im Geschäftsjahr in Bau befindlichem Immobilienvermögen sowie Abschreibungen von Immobilienvorräten im Ergebnis aus Property Development ausgewiesen. Des Weiteren sind im Ergebnis aus Property Development die Ergebnisse aus Verkäufen von unbebauten Grundstücken, die ursprünglich zur Entwicklung erworben wurden, enthalten.

2.4.2 Immobilienvermögen und in Bau befindliches Immobilienvermögen

Das Immobilienvermögen und in Bau befindliches Immobilienvermögen stellen als Finanzinvestition gehaltene Immobilien dar und umfassen Grundstücke, Gebäude oder Gebäudeteile, die zur Erzielung von Miet- oder Pächterträgen oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden und nicht in Produktions- oder sonstigen Leistungserstellungsprozessen bzw. zur Veräußerung im normalen Geschäftsbetrieb genutzt werden. Grundstücke, die mit der Absicht erworben werden, hierauf eine als Finanzinvestition gehaltene Immobilie zu errichten, werden bereits im Zugangszeitpunkt als als Finanzinvestition gehaltene Immobilien klassifiziert.

Gemäß IAS 40 werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bei Zugang mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt; die Folgebewertung erfolgt nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts.

Zu den Anschaffungskosten zählen neben den anfänglich für den Erwerb anfallenden Kosten auch spätere Kosten für den Ausbau, die teilweise Ersetzung oder Instandhaltung einer Immobilie. Kosten der täglichen Instandhaltung der jeweiligen Immobilien sind von der Aktivierung ausgenommen. Als nachträgliche Anschaffungskosten werden Maßnahmen identifiziert, die a) bei identifizierbarer vermietungsfördernder Instandhaltung eine Mieterhöhung bei Neuvermietung aufweisen und keine laufende Instandhaltung darstellen; b) bei Modernisierungen oder geplanter Instandhaltung den wirtschaftlichen Nutzen der BUWOG erhöhen. Die Höhe der maximalen Aktivierung wird durch den beizulegenden Zeitwert der Immobilie begrenzt.

Bewertungsprozess

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts erfordert eine regelmäßige Neubewertung. In der BUWOG Group wird diese durch unabhängige Experten entsprechend den Empfehlungen der European Public Real Estate Association (EPRA's Best Practices Policy Recommendations) durchgeführt.

Für den IFRS-Konzernabschluss zum 30. April 2016 wurde von der BUWOG Group als Gutachter CBRE mit der Erstellung eines Bewertungsgutachtens beauftragt.

Der externe Gutachter führt die Bewertung der Immobilien auf Basis von Marktkenntnissen, der Besichtigung der Immobilien sowie auf Grundlage der von der BUWOG Group zur Verfügung gestellten Informationen wie z.B. Bestandsdaten, Mietzinslisten, Mietverträgen, Grundbuchauszügen und Investitionsbudgets durch. Die Daten werden vom Gutachter geprüft und durch Vergleiche mit Marktdaten plausibilisiert. Darüber hinaus trifft der Gutachter u.a. Einschätzungen zu Auslastungsgraden, zukünftigen Mieterlösen, durchzuführenden Investitionsmaßnahmen und Renditeerwartungen.

Das Immobilienvermögen der BUWOG Group wird quartalsweise in Übereinstimmung mit IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert Neubewertet. Halbjährlich erfolgt die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien mittels Gutachten, die von unabhängigen Sachverständigen erstellt werden.

Bewertungsmethoden

CBRE hat die Bewertung gemäß den Bewertungsvorschriften der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS Valuation – Professional Standards, 9. Auflage – Red Book) durchgeführt.

Die Bewertung der Bestandsimmobilien erfolgt nach dem Discounted-Cashflow-Verfahren (DCF-Verfahren). Das Verfahren ist an die dynamische Investitionsrechnung angelehnt und ermöglicht die explizite Berücksichtigung von Bewertungsannahmen und somit eine transparente Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes.

Für die deutschen Bestandsimmobilien wird ein standardisiertes DCF-Verfahren verwendet. Im Rahmen des DCF-Verfahrens werden die zukünftigen, mit der jeweiligen Immobilie verbundenen Ein- und Auszahlungen über einen Detailbetrachtungszeitraum von 10 Jahren und ein Terminal Value, der dem mit einem wachstumsimpliziten Kapitalisierungszinssatz kapitalisierten Mietertrag im Jahr 11 entspricht, berücksichtigt.

Zur Bewertung der österreichischen Bestandsimmobilien nutzt CBRE ein speziell auf die Besonderheiten des österreichischen Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (insbesondere kostendeckende Miete und Burgenländischer Richtwert -30%) und des Einzelwohnungsverkaufs abgestimmtes DCF-Modell. Um weiteren spezifischen Anforderungen (wie etwa den langfristigen Förderlaufzeiten, den Zinssprüngen oder den langfristig erzielbaren Einzelwohnungserlösen) des österreichischen Immobilienbestands gerecht zu werden, wurden in dem vorliegenden Gutachten detaillierte Zahlungsströme für einen Zeitraum von 80 Jahren angesetzt. Die über den Betrachtungszeitraum kalkulierten Zahlungsströme werden jährlich nachschüssig mit dem Diskontierungszins auf den Wertermittlungstichtag diskontiert. Der gewählte Diskontierungszinssatz berücksichtigt sowohl die Marktsituation beziehungsweise die Renditeerwartung eines potenziellen Investors als auch die Prognoseunsicherheit des zukünftigen Zahlungsstroms. Ist in einer Immobilie der Verkauf von Wohnungen die wirtschaftlich sinnvollste Verwertungsmöglichkeit, dann fließt in die Bewertung eine für diese Immobilie individuell eingeschätzte Verkaufsquote ein. Die erzielbaren Erlöse werden nach dem Vergleichswertverfahren bestimmt und periodengerecht im DCF-Modell berücksichtigt.

Die Bewertung von Baurechtsliegenschaften (Bestandsimmobilien auf fremdem Grund) erfolgt ebenfalls nach dem DCF-Modell. Der Umstand, dass es sich bei der zu bewertenden Liegenschaft um eine Baurechtsliegenschaft handelt, wird in einem angemessenen Zuschlag auf den Diskontierungszinssatz und in einer allfälligen Anpassung des Betrachtungszeitraums berücksichtigt.

Bei der Bewertung von unbebauten oder über den vorhandenen Bestand hinaus entwickelbaren Grundstücken wird der Wert des Grundstückes in erster Linie durch den Wert der darauf erstellbaren optimalen und baugenehmigungsfähigen Bebauung bestimmt. In jenen Fällen wird der Grundstückswert nach dem Vergleichswertverfahren oder, wenn ein entsprechend konkretes Bebauungskonzept vorliegt, nach dem Residualwertverfahren ermittelt. Beim Residualwertverfahren umfasst der erste Teil der Berechnung die Schätzung des wahrscheinlichen Veräußerungserlöses (Entwicklungswert) des fertiggestellten Projekts anhand einer DCF-Kalkulation. Von diesem Entwicklungswert werden im zweiten Schritt sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit der Erstellung bzw. Restfertigstellung des Projektes anfallen, abgezogen. Diese möglichen Kosten umfassen z.B. die Abrisskosten, sämtliche Baukosten, Baunebenkosten, Gebühren, Finanzierungskosten, Vertriebs- und Marketingkosten sowie einen Posten für unvorhergesehene Ausgaben. Zusätzlich wird noch der Baurärgergewinn abgezogen, der entweder als prozentualer Anteil am Entwicklungswert oder an der Summe der Entwicklungskosten angesetzt wird. Die Finanzierungskosten für die sukzessive im Verlauf der Bauzeit anfallenden Baukosten werden oft überschlägig berechnet, indem die Summe der Baukosten über die halbe Bauzeit verzinst werden. Grundvoraussetzung für die Bestimmung der Projektkosten ist, dass ein klares Bebauungskonzept vorliegt. Im Fall des Vergleichswertverfahrens werden m²-Preise aus Markttransaktionen abgeleitet.

Wertänderungen der beizulegenden Zeitwerte von Immobilienvermögen, in Bau befindlichem Immobilienvermögen sowie von veräußertem und zur Veräußerung verfügbarem Immobilienvermögen werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung in den Posten Neubewertung von Immobilienvermögen, Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen und Neubewertung von veräußertem und zur Veräußerung verfügbarem Immobilienvermögen (Neubewertungsergebnis) erfasst.

Aufgrund der in die Immobilienbewertung einfließenden Eingangsparameter (Inputfaktoren), die nicht mittelbar oder unmittelbar am Markt beobachtbar sind, werden alle als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien der Stufe 3 der Fair-Value-Hierarchie zugeordnet.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die für die Bewertungen herangezogenen gewichteten Mittelwerte für am Markt nicht beobachtbare Inputfaktoren und bezieht sich auf Bestandsimmobilien.

INPUTPARAMETER BESTANDSIMMOBILIEN

Inputparameter 2015/16	Einheit	Wien	Österreich Sonstige	Berlin	Deutschland Sonstige
IST-Miete	EUR p.a.	36.378.740	57.402.372	24.048.553	87.858.690
Marktmiete ¹⁾	EUR p.a.	51.665.738	74.319.090	27.239.393	102.300.366
Bestand öffentlich gefördert - Anteil nach Fläche ²⁾		74,30%	73,69%	1,90%	34,67%
IST-Miete	EUR/m ²	5,21	3,78	6,04	5,41
Marktmiete	EUR/m ²	7,40	4,89	6,84	6,29
Marktmietsteigerung	p.a.	-	-	1,31%	0,94%
IST-Leerstandsrate Wohnflächen ³⁾		3,19%	5,42%	1,48%	2,69%
Struktureller Leerstand ⁴⁾		-	-	0,96%	1,61%
Instandhaltungskosten	EUR/m ² p.a.	18,37	18,83	10,48	9,94
Wiedervermietungskosten ⁵⁾	EUR/m ²	-	-	105,76	69,73
Verwaltungskosten	EUR/Einheit	-	-	202,66	252,91
Diskontierungszinssatz		5,09%	5,80%	5,53%	5,88%
Kapitalisierungszinssatz		-	-	4,39%	5,00%
Einzelwohnungsverkaufsbestand - Anteil nach Fläche		84,09%	38,87%	-	-
Verkaufspreispotenzial ⁶⁾	EUR/m ²	2.113	1.469	-	-
Inputparameter 2014/15	Einheit	Wien	Österreich Sonstige	Berlin	Deutschland Sonstige
IST-Miete	EUR p.a.	36.086.787	55.412.782	23.435.445	82.621.703
Marktmiete ¹⁾	EUR p.a.	52.675.657	76.194.208	27.007.606	95.374.078
Bestand öffentlich gefördert - Anteil nach Fläche ²⁾		73,93%	96,63%	2,07%	35,72%
IST-Miete	EUR/m ²	4,96	3,50	5,87	5,20
Marktmiete	EUR/m ²	7,24	4,81	6,76	6,01
Marktmietsteigerung	p.a.	-	-	0,97%	0,90%
IST-Leerstandsrate Wohnflächen ³⁾		3,80%	6,03%	1,50%	3,20%
Struktureller Leerstand ⁴⁾		-	-	0,99%	1,53%
Instandhaltungskosten	EUR/m ² p.a.	9,68	9,79	10,43	9,85
Wiedervermietungskosten ⁵⁾	EUR/m ²	-	-	142,00	69,00
Verwaltungskosten	EUR/Einheit	-	-	204,84	253,94
Diskontierungszinssatz		5,25%	6,37%	5,96%	6,01%
Kapitalisierungszinssatz		-	-	5,17%	5,17%
Einzelwohnungsverkaufsbestand - Anteil nach Fläche		79,08%	42,29%	-	-
Verkaufspreispotenzial ⁶⁾	EUR/m ²	2.004	1.361	-	-

1) Im Bewertungsmodell dient die Marktmiete in Österreich bei den regulierten Mietverhältnissen als Kappungsgrenze für die IST-Miete bei Anpassung der Fremdkapital Annuitäten (sogenannter Annuitätensprung) über die Marktmieten hinaus. Zusätzlich ist die Marktmiete relevant für die Bewertung der unregulierten Mietverhältnisse in Österreich.

2) Inkl. Gewerbeflächen; exklusive Garagen und Stellplätze

3) Der Leerstand enthält in Wien größtenteils Einheiten des Einzelwohnungsverkaufsbestands, die als Leereinheiten zum Verkauf angeboten werden.

4) Im DCF-Modell für den Österreich-Bestand wird kein struktureller Leerstand berücksichtigt. Stattdessen wird der IST-Leerstand in 2, 3 oder 10 Jahren abgebaut, je nach Leerstandsart.

5) Im DCF-Modell für den Österreich-Bestand wird mit 25 EUR/m² bis 500 EUR/m² bei Umwandlung von kostendeckender Miete zu angemessenem Mietzins sowie mit 35 EUR/m² bei Wiedervermietung von Flächen mit angemessenem Mietzins und freiem Mietzins kalkuliert.

6) Ansatz nur bei Einheiten des Einzelwohnungsverkaufsbestands

Eine Erhöhung der Mieten pro m² würde zu einer Erhöhung des beizulegenden Zeitwertes führen, wohingegen eine Verringerung zu einem Absinken des beizulegenden Zeitwertes führen würde.

Eine Verringerung der (strukturellen) Leerstandsrate, des Diskontierungs- und des Kapitalisierungszinssatzes, der Instandhaltungskosten pro m², der Wiedervermietungskosten pro m² und der Verwaltungskosten pro Einheit würde zu einer Erhöhung des beizulegenden Zeitwertes führen. Umgekehrt gilt, dass eine Erhöhung dieser Eingangsparameter zu einem Absinken des beizulegenden Zeitwertes führen würde.

Die folgende Tabelle zeigt die Inputfaktoren für unbebaute Grundstücke und leer stehende Gebäude, die nach der Vergleichswertmethode bewertet wurden:

INPUTPARAMETER UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE

Inputparameter 2015/16		Grundstücksgröße in m ²	Bodenwert/m ² in EUR
Österreich	Summe	205.744	327,66
	Min.	350	11,81
	Max.	28.236	8.066,24
Deutschland	Summe	158.072	641,18
	Min.	81	3,88
	Max.	59.730	3.599,51
Gesamt	Summe	363.816	463,88
	Min.	81	3,88
	Max.	59.730	8.066,24

Inputparameter 2014/15		Grundstücksgröße in m ²	Bodenwert/m ² in EUR
Österreich	Summe	230.800	171,04
	Min.	350	10,00
	Max.	28.236	1.985,00
Deutschland	Summe	86.746	322,01
	Min.	81	3,88
	Max.	62.701	395,50
Gesamt	Summe	317.546	212,28
	Min.	81	3,88
	Max.	62.701	1.985,00

Werte basieren auf der jeweiligen Grundstücksgröße und dem zugehörigen Bodenwert pro m².

Eine Erhöhung des Preises je m² würde zu einem Anstieg der beizulegenden Zeitwerte führen, wohingegen eine Verringerung zu einem Absinken der beizulegenden Zeitwerte führt.

Hinsichtlich der Sensitivitätsanalyse Immobilienvermögen wird auf Kapitel 7.4 *Angaben zur Immobilienbewertung* verwiesen.

2.4.3 Leasingverhältnisse

Gemäß IAS 17 erfolgt die Zuordnung eines Leasinggegenstands zum Leasinggeber oder Leasingnehmer nach dem Kriterium der Zurechenbarkeit aller wesentlichen Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum am Leasinggegenstand verbunden sind.

Beim Operating Leasing verbleibt das wirtschaftliche Eigentum beim Leasinggeber. Für den Leasingnehmer sind die Leasingzahlungen ergebniswirksam anzusetzen, wobei der Aufwand grundsätzlich linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses verteilt wird.

Die BUWOG Group ist Leasingnehmer und Leasinggeber aus Operating-Leasingverhältnissen.

2.4.4 Zuwendungen der öffentlichen Hand

Zuwendungen der öffentlichen Hand sind Beihilfen oder Subventionen, die an ein Unternehmen durch Übertragung von Mitteln gewährt werden und die zum Ausgleich für die vergangene oder die zukünftige Erfüllung bestimmter Bedingungen im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit des Unternehmens dienen.

Die BUWOG Group erhält zur Finanzierung von Entwicklungsprojekten teilweise Förderungen von Gebietskörperschaften in Form von zinsgünstigen Darlehen, die durch eine nicht marktkonforme Verzinsung gekennzeichnet sind, oder durch direkte Zuschüsse auf Bankdarlehen sowie Baukostenzuschüsse. Diese zinsgünstigen Darlehen und Zuschüsse stehen im Zusammenhang mit der Förderung der jeweils betroffenen Immobilienobjekte durch die öffentliche Hand und sind im Regelfall an die Verpflichtung zur Erfüllung bestimmter Förderbedingungen (z.B. Mietpreisbindungen aufgrund des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) oder des Wohnbauförderungsgesetzes (WFG) siehe Kapitel 6.1.2 *Leasing*) gebunden.

Zuwendungen der öffentlichen Hand werden erfasst, wenn eine angemessene Sicherheit darüber besteht, dass die damit verbundenen Bedingungen erfüllt und die Zuwendungen gewährt werden.

Da in die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der Immobilien nur die Cashflows aus den geringeren Mieteinnahmen einfließen, ist der beizulegende Zeitwert der Immobilien gegenüber ansonsten anzusetzenden marktüblichen Mieteinnahmen wertgemindert. Um eine Inkongruenz zwischen dem Ansatz und der Bewertung des Immobilienvermögens und der finanziellen Verbindlichkeit zu vermeiden, hat das Management der BUWOG Group gemäß IAS 39.9 b (i) die Ermessensentscheidung getroffen, die unterverzinslichen Darlehen im Zeitpunkt der Ersterfassung in die Bewertungskategorie als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair-Value-Option) bewertet einzustufen und damit eine ansonsten bestehende Inkongruenz aus dem als Zuwendung der öffentlichen Hand zu erfassenden Zinsvorteil aus der nicht marktkonformen Verzinsung des Darlehens (IAS 20.10A) zu vermeiden. Bei allen Neuzuzählungen von Zuwendungen der öffentlichen Hand wird die Anwendbarkeit der Fair-Value-Option geprüft und im Einzelfall entschieden. Die Bewertungsergebnisse der finanziellen Verbindlichkeiten werden im sonstigen Finanzergebnis ausgewiesen.

Laufende Zinszuschüsse der öffentlichen Hand werden in jenem Geschäftsjahr, in dem die Zinsen aus der subventionierten Finanzierung anfallen, ergebniswirksam vereinnahmt. Baukostenzuschüsse werden bei Erfüllung aller Bedingungen ergebniswirksam vereinnahmt.

2.4.5 Fremdkapitalkosten

Grundsätzlich sind Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung von Vermögenswerten zuzuordnen sind, deren Erwerb oder Entwicklung einen beträchtlichen Zeitraum erfordert, als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten zu aktivieren. Anlageerträge aus der vorübergehenden Zwischenanlage von Fremdmitteln, die speziell für die Beschaffung eines qualifizierten Vermögenswerts aufgenommen werden, mindern die für diesen Vermögenswert infrage kommenden aktivierbaren Fremdkapitalkosten. Im Bereich der in Entwicklung befindlichen Immobilienvorräte erfolgt die Aktivierung von Bauzinsen auf Basis des tatsächlich angefallenen Zinsaufwands.

Gemäß IAS 23 muss diese Bilanzierungsvorschrift nicht angewendet werden, sofern die erworbenen oder entwickelten Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Da die BUWOG Group das Modell des beizulegenden Zeitwertes für die Folgebewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien gewählt hat, erfolgt für die gemäß IAS 40 bilanzierten Immobilien (in Bau befindliches Immobilienvermögen) keine Aktivierung von Bauzinsen.

2.4.6 Sonstige Sachanlagen

Sachanlagen außerhalb von IAS 40 werden gemäß IAS 16 zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter Abschreibung und erfasster Wertminderungen ausgewiesen. Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten umfassen alle Aufwendungen, die anfallen, um den Vermögenswert in den beabsichtigten betriebsbereiten Zustand zu bringen. Die Abschreibung erfolgt linear pro rata temporis.

Beim abnutzbaren Sachanlagevermögen liegen den linearen planmäßigen Abschreibungen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

	Nutzungsdauer in Jahren
Selbstgenutzte Verwaltungsgebäude	50
Sonstige Sachanlagen	4 - 10

Die Nutzungsdauer und die Abschreibungsmethode werden periodisch in Übereinstimmung mit IAS 16 geprüft, um sicherzustellen, dass diese dem erwarteten wirtschaftlichen Nutzungsverlauf des Sachanlagegegenstands entsprechen.

2.4.7 Sonstige immaterielle Vermögenswerte

Immaterielle Vermögenswerte werden gemäß IAS 38 mit den fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bilanziert. Mit Ausnahme von Firmenwerten weisen immaterielle Vermögenswerte der BUWOG Group eine bestimmbare Nutzungsdauer auf und werden linear pro rata temporis über ihre Nutzungsdauer abgeschrieben. Firmenwerte werden nicht planmäßig abgeschrieben.

Den linearen planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

NUTZUNGSDAUER SONSTIGE IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Nutzungsdauer in Jahren

Sonstige immaterielle Vermögenswerte

3 - 5

Sonstige immaterielle Vermögenswerte werden darüber hinaus bei Vorliegen eines Indikators auf Wertminderungen in Übereinstimmung mit IAS 36 überprüft.

Die BUWOG Group hat weder selbst erstellte immaterielle Vermögenswerte noch aktivierte Markenrechte.

2.4.8 Wertminderungen

Gemäß IAS 36 werden Vermögenswerte des Sachanlagevermögens und der immateriellen Vermögenswerte bei Vorliegen von Anhaltspunkten einer Wertminderung einem Wertminderungstest (Impairment Test) unterzogen. Unabhängig davon, ob solche Anhaltspunkte für eine Wertminderung vorliegen, sind immaterielle Vermögenswerte mit unbestimmter Nutzungsdauer sowie Firmenwerte jährlich auf ihre Werthaltigkeit hin zu prüfen. Sind einem Vermögenswert keine Mittelzuflüsse direkt zurechenbar und ist somit eine separate Bewertung nicht möglich, erfolgt die Werthaltigkeitsprüfung auf Ebene sogenannter zahlungsmittelgenerierender Einheiten. Dabei handelt es sich um die kleinste Gruppe von Vermögenswerten, der selbstständig erwirtschaftete Mittelzuflüsse zugeordnet werden können. Eine zahlungsmittelgenerierende Einheit, der ein Firmenwert zugeordnet ist, darf nicht größer sein als ein operatives Geschäftssegment nach IFRS 8. Der relevante Wertmaßstab für den Wertminderungstest nach IAS 36 ist der erzielbare Betrag. Dieser ergibt sich als höherer Betrag aus dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten und dem Nutzungswert.

Beim beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten handelt es sich um jenen Betrag, der durch Verkauf des Vermögenswerts oder der zahlungsmittelgenerierenden Einheit in einer Transaktion zu Marktbedingungen zwischen sachverständigen, vertragswilligen Parteien nach Abzug der Veräußerungskosten erzielt werden könnte; die Veräußerungskosten sind die zusätzlichen Kosten, die dem Verkauf eines Vermögenswertes oder der zahlungsmittelgenerierenden Einheit direkt zugeordnet werden können.

Der Nutzungswert ist der Barwert der geschätzten zukünftigen Cashflows, die aus der fortgesetzten Nutzung eines Vermögenswerts oder einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit abgeleitet werden können. Die bewertungsrelevanten Cashflows müssen dabei auf vernünftigen und vertretbaren Annahmen beruhen. Nutzungswerte werden im Regelfall mithilfe kapitalwertorientierter Verfahren bestimmt; hierbei kommt die Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) zum Einsatz.

Übersteigt der Buchwert eines Vermögenswerts oder einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit den erzielbaren Betrag, wird in Höhe der Differenz ergebniswirksam ein Wertminderungsaufwand erfasst. Ein entsprechend den oben stehenden Grundsätzen ermittelter Wertminderungsaufwand ist wie folgt auf die in einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit erfassten Vermögenswerte zu verteilen: Zunächst ist der Buchwert des in einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit enthaltenen Firmenwerts abzuwerten; ein darüber hinausgehender Wertminderungsbedarf ist auf die verbleibenden Vermögenswerte der zahlungsmittelgenerierenden Einheit im Verhältnis der Buchwerte zu verteilen. Eine Zurechnung des Wertminderungsaufwands zu einem einzelnen Vermögenswert erfolgt nicht, wenn ein separater beizulegender Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten, ein separat ermittelter Nutzungswert oder ein Wert von null unterschritten werden würde.

Ein späterer Wegfall einer Wertminderung führt zu ergebniswirksamen Wertaufholungen der betroffenen Vermögenswerte jeweils bis zur Höhe der fortgeschriebenen Anschaffungs- oder Herstellungskosten; für Firmenwerte ist eine Wertaufholung unzulässig.

Sofern auf den Erwerb einer Gesellschaft im Rahmen eines Share Deals die Bilanzierungsvorschriften gemäß IFRS 3 *Unternehmenszusammenschlüsse* anzuwenden sind (siehe Kapitel 2.2.3 *Unternehmenszusammenschlüsse (Erstkonsolidierungen)*), entstehen infolge der Bilanzierung nach der Erwerbsmethode Firmenwerte gegebenenfalls als technische Rechengröße aufgrund des verpflichtenden Ansatzes latenter Steuerabgrenzungen auf die Differenz zwischen dem beizulegenden Zeitwert und dem Steuerwert des erworbenen Immobilienvermögens. Diese sind einer jährlichen Werthaltigkeitsprüfung zu unterziehen. Die zahlungsmittelgenerierenden Einheiten repräsentieren im Wesentlichen einzelne Immobilien oder Immobilienportfolios bzw. Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten, die aus Synergien des Zusammenschlusses Nutzen ziehen (nähere Details zum Wertminderungstest siehe Kapitel 6.4.1 *Firmenwerte*).

2.4.9 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen

Forderungen und sonstige finanzielle Forderungen werden grundsätzlich gemäß IAS 39 als Kredite und Forderungen (loans and receivables, L&R) klassifiziert und zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Erkennbaren Einzelrisiken wird durch entsprechende Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Hinsichtlich der Abgrenzung von finanziellen und nichtfinanziellen Vermögenswerten wird auf die Finanzinstrumente-Definition in Kapitel 7.1 *Angaben zu Finanzinstrumenten* verwiesen.

2.4.10 Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte umfassen Ausleihungen.

Im Wesentlichen werden Ausleihungen gemäß IAS 39 als Kredite und Forderungen (loans and receivables, L&R) klassifiziert und grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Ausgenommen hiervon sind Schuldübernahmen, welche mit den zinsgünstigen Darlehen der öffentlichen Hand im Zusammenhang stehen. Das Management hat die Entscheidung getroffen, diese in die Bewertungskategorie als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair-Value-Option) bewertet einzustufen.

Sonstige finanzielle Vermögenswerte werden ausgebucht, wenn die Rechte auf Zahlungen aus den finanziellen Vermögenswerten erloschen sind oder übertragen wurden und der Konzern im Wesentlichen alle Chancen, die mit dem Eigentum verbunden sind, übertragen hat. Gewinne und Verluste aus finanziellen Vermögenswerten der Kategorie erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden in der Periode ihres Entstehens in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem sonstigen Finanzergebnis ausgewiesen.

2.4.11 Ertragsteuern

Die Ertragsteuern umfassen sowohl die tatsächlichen als auch die latenten Steuern. Tatsächliche und latente Steuern werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, es sei denn, dass sie im Zusammenhang mit Posten entstehen, die entweder im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst werden. In diesem Fall wird die tatsächliche oder latente Steuer ebenfalls im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst. Wenn tatsächliche oder latente Steuern aus der erstmaligen Bilanzierung eines Unternehmenszusammenschlusses resultieren, werden die Steuereffekte bei der Bilanzierung des Unternehmenszusammenschlusses einbezogen.

Der tatsächliche Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Einkommens für das Jahr ermittelt. Das zu versteuernde Einkommen unterscheidet sich vom Jahresüberschuss aus der Konzern-Gesamtergebnisrechnung aufgrund von Aufwendungen und Erträgen, die in späteren Jahren oder niemals steuerbar bzw. steuerlich abzugsfähig sind. Die Überleitung der Steuern vom Einkommen zum theoretischen Steueraufwand ist in Kapitel 5.11 *Ertragsteuern* dargestellt.

Latente Steuern werden für bestehende Unterschiede zwischen den Buchwerten der Vermögenswerte und Schulden im IFRS-Konzernabschluss und den entsprechenden steuerlichen Wertansätzen erfasst. Latente Steuerschulden werden im Allgemeinen für alle zu versteuernden temporären Differenzen bilanziert; latente Steueransprüche aus temporären Differenzen und Verlustvorträgen werden nur insoweit erfasst, als es wahrscheinlich ist, dass steuerbare Gewinne zur Verfügung stehen, für welche die abzugsfähigen temporären Differenzen bzw. Verlustvorträge genutzt werden können. Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden nicht angesetzt, wenn sich die temporären Differenzen aus einem Geschäfts- oder Firmenwert oder aus der erstmaligen Erfassung (außer bei Unternehmenszusammenschlüssen) von anderen Vermögenswerten und Schulden ergeben, welche aus Vorfällen resultieren, die weder das zu versteuernde Einkommen noch den Jahresüberschuss berühren.

Für zu versteuernde temporäre Differenzen, die aus Anteilen an Tochterunternehmen entstehen, werden latente Steuerschulden gebildet, es sei denn, dass die BUWOG Group die Umkehrung der temporären Differenzen steuern kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Differenzen in absehbarer Zeit nicht umkehren werden.

Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird jedes Jahr am Bilanzstichtag geprüft und im Wert gemindert, falls es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass genügend zu versteuerndes Einkommen zur Verfügung steht, um den Anspruch vollständig oder teilweise zu realisieren.

Latente Steuern werden anhand der Steuersätze bewertet, die erwartungsgemäß auf temporäre Differenzen angewendet werden, sobald sie sich umkehren, und zwar unter Verwendung von Steuersätzen, die am Bilanzstichtag gültig oder angekündigt sind.

Die Bewertung latenter Steuern spiegelt die steuerliche Konsequenz wider, die sich aus der Erwartung der BUWOG Group in Hinblick auf die Art und Weise der Realisierung der Buchwerte der Vermögenswerte oder der Erfüllung der Schuld zum Bilanzstichtag ergibt.

Latente Steueransprüche und passive latente Steuerschulden werden saldiert, wenn die Steuern von der gleichen Behörde erhoben werden und ein Rechtsanspruch besteht, die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen die tatsächlichen Steuerschulden aufzurechnen.

2.4.12 Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen und Verbindlichkeiten

Gemäß IFRS 5 sind all jene langfristigen Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen, welche Vermögenswerte und Verbindlichkeiten enthalten, als zur Veräußerung gehalten zu klassifizieren, die in ihrem gegenwärtigen Zustand veräußert werden können und deren Veräußerung aufgrund einer entsprechenden Veräußerungsabsicht innerhalb von 12 Monaten sehr wahrscheinlich ist. Sind die entsprechenden Voraussetzungen für eine Klassifizierung als zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen nicht mehr erfüllt, werden die Vermögenswerte bzw. Veräußerungsgruppen wieder in die ursprünglichen Bilanzpositionen zurückgegliedert.

Die Bewertung von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten bzw. Veräußerungsgruppen erfolgt zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Von den Bewertungsvorschriften in IFRS 5 sind allerdings u.a. als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die entsprechend dem Modell des beizulegenden Zeitwerts bewertet werden, finanzielle Vermögenswerte und Steuerabgrenzungen ausgenommen. Für diese langfristigen Vermögenswerte kommen lediglich die Vorschriften für einen separaten Ausweis nach IFRS 5 zur Anwendung.

2.4.13 Immobilienvorräte

Vorräte sind Vermögenswerte, die zum Verkauf im normalen Geschäftsgang gehalten werden, die sich in der Herstellung für einen solchen Verkauf befinden oder die als Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe dazu bestimmt sind, bei der Herstellung oder der Erbringung von Dienstleistungen verbraucht zu werden.

Die Geschäftstätigkeit der BUWOG Group als Immobilienunternehmen umfasst sowohl den Kauf, die Vermietung als auch die bestmögliche wirtschaftliche Nutzung von Vermögenswerten, um die Vermögensverwaltung zu optimieren. Die von der BUWOG Group zum Verkauf gehaltenen Vorratsimmobilien fallen nicht in den Anwendungsbereich von IAS 40 (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien), sondern sind als Vorräte gemäß IAS 2 zu behandeln.

Immobilienvorräte werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten inklusive anteiliger Fremdkapitalzinsen (siehe Kapitel 2.4.5 *Fremdkapitalkosten*) aktiviert und zum Stichtag mit dem niedrigeren Wert aus Buchwert und dem (zum Teil gutachterlich ermittelten) Nettoveräußerungswert bewertet. In die Anschaffungs- oder Herstellungskosten von Vorräten sind alle Kosten des Erwerbs und der Be- und Verarbeitung sowie sonstige Kosten einzubeziehen, die angefallen sind, um die Vorräte an ihren derzeitigen Ort und in ihren derzeitigen Zustand zu versetzen. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte Verkaufspreis abzüglich der noch anfallenden Herstellungskosten und allfälliger Kosten der Veräußerung.

2.4.14 Liquide Mittel

Liquide Mittel umfassen Kassenbestände, schwebende Geldbewegungen sowie Guthaben bei Kreditinstituten mit einer Laufzeit von bis zu drei Monaten. Diese werden zum Tageswert am jeweiligen Bilanzstichtag angesetzt. Darüber hinaus werden in den sonstigen finanziellen Forderungen Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen (liquide Mittel gesperrt) ausgewiesen. Im für die Konzern-Geldflussrechnung relevanten Finanzmittelbestand sind lediglich die liquiden Mittel (Kassenbestände, schwebende Geldbewegungen sowie Guthaben bei Kreditinstituten mit einer Laufzeit von bis zu drei Monaten) enthalten.

2.4.15 Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen

Der beizulegende Zeitwert am Tag der Gewährung von anteilsbasierten Vergütungsvereinbarungen wird als Aufwand mit einer entsprechenden Erhöhung des Eigenkapitals über den Zeitraum erfasst, in dem ein uneingeschränkter Anspruch auf die Aktienoptionen erworben wird. Der als Aufwand erfasste Betrag wird ange-

passt, um die Anzahl der Aktienoptionen widerzuspiegeln, für die die entsprechenden Dienstbedingungen und marktunabhängigen Leistungsbedingungen erwartungsgemäß erfüllt werden, sodass der letztlich als Aufwand erfasste Betrag auf der Anzahl der Aktienoptionen basiert, die die entsprechenden Dienstbedingungen und marktunabhängigen Leistungsbedingungen am Ende des Erdienungszeitraums erfüllen. Die Erfassung des Aufwandes für anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen erfolgt als Personalaufwand mit einer Gegenbuchung in den Kapitalrücklagen.

2.4.16 Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

Finanzverbindlichkeiten werden bei Zuzählung mit ihrem beizulegenden Zeitwert abzüglich direkt zurechenbarer Transaktionskosten erfasst. Der beizulegende Zeitwert entspricht in der Regel dem Zuzahlungsbetrag. Ein etwaiger Unterschiedsbetrag (Agio, Disagio oder sonstiger Unterschiedsbetrag) zwischen dem erhaltenen Betrag und dem Rückzahlungsbetrag wird durch Anwendung der Effektivzinsmethode über die Laufzeit der Finanzierung im Finanzergebnis erfasst.

Finanzielle Verbindlichkeiten werden grundsätzlich gemäß IAS 39 als zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (financial liabilities measured at amortised cost, FLAC) klassifiziert und unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Hinsichtlich der zinsgünstigen Darlehen der öffentlichen Hand sowie Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit Annuitätenzuschüssen, die in Zusammenhang mit der Förderung von Immobilienobjekten stehen, hat das Management die Entscheidung getroffen, diese in die Bewertungskategorie als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair-Value-Option) bewertet einzustufen.

Bei jeder Neuzuzählung eines Förderdarlehens wird die Erfüllung der Bedingungen für die Einstufung in die Bewertungskategorie als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet geprüft und im Einzelfall entschieden.

Nichtfinanzielle Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Gewinne und Verluste aus der Bewertung der Verbindlichkeiten der Kategorie erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet sowie zu Handelszwecken gehalten werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung unter dem sonstigen Finanzergebnis ausgewiesen.

Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Verbindlichkeiten werden ausgebucht, wenn die Verpflichtungen zur Zahlung erloschen sind oder übertragen wurden und die BUWOG Group im Wesentlichen alle Chancen und Risiken, die mit der Verbindlichkeit verbunden sind, übertragen hat.

Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden nur dann saldiert, wenn zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein Rechtsanspruch besteht, die erfassten Beträge miteinander zu verrechnen, und beabsichtigt ist, den Ausgleich auf Nettobasis herbeizuführen oder gleichzeitig mit der Realisierung des betreffenden Vermögenswerts die dazugehörige Verbindlichkeit abzulösen.

Derivate werden als freistehende Finanzinstrumente bilanziert und lediglich verwendet, um bestehende Risiken aus Zinssatzänderungen zu vermindern. Sämtliche Derivatgeschäfte wurden mit Kreditinstituten guter Bonität abgeschlossen. Derivate sind der Kategorie zu Handelszwecken gehalten (held for trading, HFT) zugeordnet und werden ergebniswirksam zum aktuellen beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag bewertet. Die Bilanzierungsvorschriften des IAS 39 für Hedge Accounting werden derzeit von der BUWOG Group nicht angewendet.

Hinsichtlich der Konditionen und der beizulegenden Zeitwerte der Derivate wird auf Kapitel 7.2.5 *Zinsänderungsrisiko* verwiesen. Hinsichtlich der Konditionen und der Marktwerte der Finanzverbindlichkeiten wird auf Kapitel 6.14 *Finanzverbindlichkeiten* sowie Kapitel 7.2.5 *Zinsänderungsrisiko* verwiesen.

2.4.17 Rückstellungen

Gemäß IAS 37.14 ist eine Verpflichtung mit unsicherem zeitlichem Eintritt oder unsicherer Höhe dann als Rückstellung zu passivieren, wenn es wahrscheinlich ist, dass es durch die Erfüllung einer gegenwärtigen Verpflichtung aufgrund vorhergehender Ereignisse zum Abfluss von Ressourcen kommt und wenn deren Höhe zuverlässig geschätzt werden kann.

Die Rückstellungen werden mit jenem Wert angesetzt, der zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzernabschlusses nach bester Schätzung angesetzt werden kann. Die bestmögliche Schätzung der zur Erfüllung der gegenwärtigen Verpflichtung erforderlichen Höhe ist der Betrag, den das Unternehmen bei vernünftiger Betrachtung zur Erfüllung der Verpflichtung zum Bilanzstichtag oder zur Übertragung der Verpflichtung auf einen Dritten zu diesem Termin zahlen müsste.

Bei der bestmöglichen Schätzung einer Rückstellung sind die unvermeidbar mit vielen Ereignissen und Umständen verbundenen Risiken und Unsicherheiten zu berücksichtigen. Die erwarteten Zahlungsströme werden auf ihren Barwert abgezinst, wenn die Auswirkungen des Zinseffekts wesentlich sind. Ein Zinsaufwand aus der laufenden Aufzinsung der Rückstellung wird im Finanzergebnis erfasst.

Wenn erwartet wird, dass die zur Erfüllung einer rückgestellten Verpflichtung erforderlichen Ausgaben ganz oder teilweise von einer anderen Partei erstattet werden, ist die Erstattung nur zu erfassen, wenn es so gut wie sicher ist, dass das Unternehmen die Erstattung bei Erfüllung der Verpflichtung erhält. Die Erstattung ist als separater Vermögenswert zu behandeln. Der für die Erstattung angesetzte Betrag darf die Höhe der Rückstellung nicht übersteigen.

Der Ansatz und die Höhe der Rückstellungen sind zu jedem Bilanzstichtag zu prüfen und anzupassen. Wenn ein Abfluss nicht mehr wahrscheinlich ist, ist die Rückstellung erfolgswirksam aufzulösen.

2.4.18 Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern

Die Rückstellungen für Abfertigungen und Pensionen werden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (projected unit credit method) ermittelt, wobei zu jedem Bilanzstichtag eine versicherungsmathematische Bewertung durchgeführt wird. Die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste – sie werden auch als Neubewertungen bezeichnet – werden im sonstigen Ergebnis erfasst. Die im sonstigen Ergebnis erfassten Neubewertungen sind Teil des Eigenkapitals und werden später nicht mehr in die Gewinn- oder Verlustrechnung umgliedert. Die Dienstzeit- sowie die Nettozinsaufwendungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung als Personalaufwand ausgewiesen.

Beiträge zu beitragsorientierten Versorgungsplänen werden bei Fälligkeit im Personalaufwand erfasst (siehe Kapitel 5.6 *Personalaufwendungen*). Die BUWOG Group hat keine über diese Beiträge hinausgehenden Zahlungsverpflichtungen.

2.5 ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNGSICHERHEITEN

Die Erstellung des Konzernabschlusses in Übereinstimmung mit den IFRS erfordert Ermessensbeurteilungen und die Festlegung von Annahmen über künftige Entwicklungen durch das Management der BUWOG AG, die den Ansatz und den Wert der Vermögenswerte und Schulden, die Angabe von sonstigen Verpflichtungen am Bilanzstichtag und den Ausweis von Erträgen und Aufwendungen während des Geschäftsjahres wesentlich beeinflussen können.

- Die Bilanzierung von Unternehmenszusammenschlüssen unter Anwendung der in IFRS 3 normierten Erwerbsmethode ist davon abhängig, ob ein Geschäftsbetrieb erworben wird. Die Beurteilung, inwiefern erworbenes Immobilienvermögen einen Geschäftsbetrieb im Sinne von IFRS 3 darstellt, ist ermessensbehaftet und bedingt regelmäßig eine Detailanalyse der übernommenen Abläufe und Strukturen insbesondere im Hinblick auf das Property Management. Sofern die Erwerbsmethode zur Anwendung gelangt, sind die Transaktionskosten aufwandswirksam zu erfassen, die Steuerabgrenzungen auf temporäre Differenzen zwischen dem beizulegenden Zeitwert des übernommenen Immobilienvermögens und dessen Steuerwert vollumfänglich anzusetzen und die entstehenden Firmenwerte jährlich auf ihre Werthaltigkeit zu prüfen. Liegt kein Geschäftsbetrieb vor, so ist die Erwerbsmethode nicht anzuwenden. Für diesen Fall sind die Anschaffungskosten inklusive Transaktionskosten nach Maßgabe der beizulegenden Zeitwerte auf die erworbenen Vermögenswerte und übernommenen Schulden zu verteilen, es sind keine Steuerabgrenzungen anzusetzen (initial recognition exemption) und es entstehen keine Firmenwerte.
- Die BUWOG Group erhält zur Finanzierung von Entwicklungsprojekten teilweise zinsgünstige Darlehen. Diese zinsgünstigen Darlehen stehen im Zusammenhang mit der Förderung der jeweils betroffenen Immobilienobjekte durch die öffentliche Hand und sind im Regelfall an die Verpflichtung zur Erfüllung bestimmter Förderbedingungen (z.B. Mietpreisbindungen) gebunden. Da in die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der Immobilien nur die Cashflows aus den geringeren Mieteinnahmen einfließen, ist der beizulegende Zeitwert der Immobilien gegenüber ansonsten anzusetzenden marktüblichen Mieteinnahmen wertgemindert. Um eine Inkongruenz zwischen dem Ansatz und der Bewertung des Immobilienvermögens und der finanziellen Verbindlichkeit zu vermeiden, hat das Management der BUWOG Group gemäß IAS 39.9b (i) die Ermessensentscheidung getroffen, die unterverzinslichen Darlehen im Zeitpunkt der Ersterfassung in die Bewertungskategorie als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair-Value-Option) bewertet, einzustufen und damit eine ansonsten bestehende Inkongruenz aus dem als Zuwendung der öffentlichen Hand zu erfassenden Zinsvorteil aus der nicht marktkonformen Verzinsung des Darlehens (IAS 20.10A) zu vermeiden.

Bei den nachfolgend beschriebenen Annahmen besteht ein nicht unerhebliches Risiko, dass sie zu einer wesentlichen Anpassung von Vermögenswerten und Schulden im nächsten Geschäftsjahr führen können:

- Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes des Immobilienvermögens, des in Bau befindlichen Immobilienvermögens und des zur Veräußerung gehaltenen Immobilienvermögens der BUWOG Group sowie der Nettoveräußerungswerte von Immobilienvorräten erfolgt mittels Gutachten, die von unabhängigen Sachverständigen erstellt werden. Diese Gutachten werden in der überwiegenden Anzahl der Fälle auf Basis von DCF-Modellen durch die Diskontierung künftig erwarteter Zahlungsströme aus den jeweiligen Immobilien ermittelt. Dafür ist es erforderlich, Annahmen, wie z.B. zum angewandten Diskontierungszinssatz, zur erwarteten Auslastung, zu offenen Baukosten oder zur künftigen Mietpreisentwicklung zu treffen. Es liegt in der Natur von kapitalwertorientierten Bewertungsverfahren, dass sie sensibel auf die zugrunde liegenden Annahmen und Parameter reagieren. So würde beispielsweise eine Reduktion des angewandten Diskontierungszinssatzes bei gleichzeitig unveränderten sonstigen Annahmen und Parametern zu einer Erhöhung der ermittelten Immobilienwerte führen. Im Gegenzug würde beispielsweise eine Reduktion der erwarteten Auslastung oder der erwarteten Mietpreise bei wiederum unveränderten sonstigen Annahmen und Parametern zu einer Verringerung der ermittelten Immobilienwerte führen. Die bewertungsrelevanten Annahmen und Parameter werden zu jedem Bilanzstichtag sorgfältig auf Basis der bestmöglichen Schätzung des Managements bzw. des Gutachters hinsichtlich der aktuell vorherrschenden Marktverhältnisse ermittelt. Diese Einschätzungen werden zu jedem Bilanzstichtag aktualisiert, was gegebenenfalls zu erheblichen Wertschwankungen der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien führen kann. Für nähere Details zum Immobilienvermögen siehe Kapitel 6.1. *Immobilienvermögen* und 6.2 *In Bau befindliches Immobilienvermögen*.

- Die Ermittlung des Nettoveräußerungswerts von Immobilienvorräten basiert zum Teil auf Berechnungen, die auf dem erwarteten Verkaufserlös abzüglich der geschätzten noch anfallenden Kosten für die Fertigstellung und den Verkauf basieren. Diese Berechnungen werden zu jedem Bilanzstichtag aktualisiert, was gegebenenfalls zu erheblichen Wertschwankungen der Nettoveräußerungswerte der Immobilien führen kann. Für nähere Details zu den Immobilienvorräten siehe Kapitel 6.10 *Immobilienvorräte*.
- Die Beurteilung der Werthaltigkeit von immateriellen Vermögenswerten, Geschäfts- oder Firmenwerten und Sachanlagen basiert auf zukunftsbezogenen Annahmen. Der Ermittlung der erzielbaren Beträge oder der Nutzungswerte im Zuge der Wertminderungstests werden mehrere Annahmen, beispielsweise über die künftigen Mittelüberschüsse und den Diskontierungszinssatz, zugrunde gelegt. Die Mittelüberschüsse entsprechen den Werten der zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung aktuellsten Einschätzungen (siehe Kapitel 6.3 *Sonstige Sachanlagen* und 6.4 *Immaterielle Vermögenswerte*).
- Hinsichtlich der Bewertung von Finanzinstrumenten, für die kein aktiver Markt vorhanden ist, werden alternative finanzmathematische Bewertungsverfahren herangezogen. Die der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts zugrunde gelegten bewertungsrelevanten Parameter beruhen zum Teil auf zukunftsbezogenen Annahmen. Für nähere Details siehe Kapitel 7.1.3 *Bemessungshierarchie der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten*.
- Für die Bewertung der bestehenden Abfertigungs- und Pensionsverpflichtungen werden Annahmen für Zinssatz, Pensionsantrittsalter, Lebenserwartung, Fluktuation und künftige Bezugserhöhungen verwendet (siehe Kapitel 2.4.18 *Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern*).
- Für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes von ausgegebenen Aktienoptionen im Rahmen von aktienbasierten Vergütungsvereinbarungen wurden die am Markt beobachtbaren Parameter wie risikoloser Zinssatz, Aktienkurs und implizite Volatilität herangezogen (siehe Kapitel 6.13 *Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen*).
- Dem Ansatz latenter Steuererstattungsansprüche im Allgemeinen und von Steuerabgrenzungen auf nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge im Speziellen liegen Erwartungshaltungen des Managements der BUWOG Group in Bezug auf die hinreichende Verfügbarkeit zukünftig zu versteuernder Einkommen zugrunde. Die Bilanzierungsentscheidung über Ansatz bzw. Werthaltigkeit der Steuerabgrenzungen beruht zum einen auf Annahmen über den Zeitpunkt der Auflösung von latenten Steuerschulden und basiert zum anderen auf den aktuellsten Daten aus der Steuerplanung in einem fünfjährigen Planungszeitraum (siehe Kapitel 6.7 *Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden*).
- Die Bewertung der Rückstellungen erfolgt aufgrund bestmöglicher Schätzungen, die zum Teil durch externe Sachverständige durchgeführt werden. Bei der Rückstellungsbewertung werden insbesondere Erfahrungswerte aus der Vergangenheit, Wahrscheinlichkeiten über den Ausgang von Rechtsstreitigkeiten oder von abgabenrechtlichen Verfahren, zukünftige Kostenentwicklungen, Zinssatzannahmen usw. berücksichtigt (siehe Kapitel 6.16 *Rückstellungen*).
- Die in der Bilanz der BUWOG Group nicht erfassten Eventualverbindlichkeiten aus Bürgschaften, Garantien und sonstigen Haftungsverhältnissen werden regelmäßig auf ihre Eintrittswahrscheinlichkeit beurteilt. Ist ein Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen weder hinreichend wahrscheinlich, sodass eine Rückstellungsbildung geboten ist, noch unwahrscheinlich, so werden die betreffenden Verpflichtungen als Eventualverbindlichkeiten erfasst. Diese Einschätzung wird vom Management bestmöglich vorgenommen (siehe Kapitel 7.6.1 *Eventualverbindlichkeiten und Haftungsverhältnisse*).
- Die Bewertung von finanziellen Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit Put-Optionen von nicht beherrschenden Anteilen zum beizulegenden Zeitwert beruht auf der bestmöglichen Einschätzung des Managements.

Schätzungen und die ihnen zugrunde liegenden Annahmen und Parameter werden fortlaufend überprüft. Die tatsächlichen Werte können von den Schätzwerten abweichen, wenn sich die genannten Rahmenbedingungen entgegen den Erwartungen zum Bilanzstichtag entwickeln. Die Änderungen werden zum Zeitpunkt einer besseren Kenntnis ergebniswirksam berücksichtigt und die Darstellung der bewertungsrelevanten Annahmen und Parameter wird entsprechend angepasst.

3. KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den Konzernabschluss sind neben der BUWOG AG 35 inländische und 86 ausländische Unternehmen, bei denen die BUWOG Group unmittelbar oder mittelbar über die Mehrheit der Stimmrechte verfügt oder die Möglichkeit zur rechtlichen oder faktischen Beherrschung hat, einbezogen.



3.1 VERÄNDERUNGEN DES KONSOLIDIERUNGSKREISES

Der Konsolidierungskreis hat sich im Geschäftsjahr 2015/16 wie folgt entwickelt:

VERÄNDERUNGEN DES KONSOLIDIERUNGSKREISES

Konsolidierungskreis	Vollkonsolidierung
Stand zum 30. April 2015	111
Erstmals einbezogene Gesellschaften	12
Verschmelzungen	-1
Stand zum 30. April 2016	122

Eine Übersicht über die Unternehmen der BUWOG Group ist am Ende des Anhangs des Konzernabschlusses beigefügt.

3.2 ERSTKONSOLIDIERUNGEN

Im Geschäftsjahr 2015/16 wurden folgende Tochterunternehmen erstmalig im Konsolidierungskreis der BUWOG Group berücksichtigt:

ERSTKONSOLIDIERUNGEN

Segment	Land	Sitz	Gesellschaft	direkte Quote	Stichtag
Gründungen/Erwerb von Gesellschaften ohne Geschäftsbetrieb					
Deutschland	DE	Berlin	aptus Heidestraße GmbH	100,00%	31. Juli 2015
Österreich	AT	Wien	BUWOG - Deutschland II GmbH	100,00%	31. August 2015
Österreich	AT	Wien	BUWOG Seeparkquartier Holding GmbH (vormals: aspern Seestadt U-Bahnquartier Baufeld 1 Holding GmbH)	99,98%	30. September 2015
Österreich	AT	Wien	BUWOG Seeparkquartier GmbH (vormals: aspern Seestadt U-Bahnquartier Baufeld 1 Entwicklungs-GmbH)	99,98%	30. September 2015
Deutschland	DE	Kiel	BUWOG - Flensburg Umland GmbH	100,00%	30. September 2015
Deutschland	DE	Kiel	BUWOG - Hamburg-Süd GmbH	100,00%	31. Oktober 2015
Deutschland	DE	Kiel	BUWOG - Kiel Meimersdorf GmbH	100,00%	31. Oktober 2015
Österreich	AT	Wien	BUWOG - Pfeiffergasse 3-5 GmbH	99,98%	31. Jänner 2016
Deutschland	LU	Luxemburg	Indian Ridge Investments S.A.	94,84% ¹⁾	31. Jänner 2016
Deutschland	DE	Berlin	BUWOG - Harzer Straße Development GmbH	100,00%	31. Jänner 2016
Deutschland	DE	Berlin	BUWOG - Mariendorfer Weg Development GmbH	100,00%	30. April 2016
Deutschland	DE	Berlin	BUWOG - Weidenbaumsweg Development GmbH	100,00%	30. April 2016

¹⁾ Betreffend den Aufgriff der restlichen Gesellschaftsanteile siehe Kapitel 7.7 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.

3.3 STRUKTURVERÄNDERUNGEN

Im Geschäftsjahr 2015/16 wurde die Verschmelzung der CHAPINES Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH mit der BUWOG - Lübeck Hanse III GmbH durchgeführt.

STRUKTURVERÄNDERUNGEN

Segment	Land	Sitz	Gesellschaft	direkte Quote vorher	direkte Quote nachher
Verschmelzungen					
Deutschland	DE	Kiel	CHAPINES Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH	94,9%	0,0%

4. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

4.1 INTERNE BERICHTERSTATTUNG

Der Vorstand der BUWOG AG als Kollegialorgan ist der zentrale Entscheidungsträger der BUWOG Group. Die interne Berichterstattung an den Vorstand erfolgt auf Basis der Aufteilung in die beiden, nach regionalen Merkmalen bestimmten, Kernmärkte Österreich und Deutschland. Die Darstellung der Segmentergebnisse folgt ohne weitere Zusammenfassungen der internen Berichterstattung an den Vorstand (Management Approach).

Die Konzernsteuerung des operativen Ergebnisses erfolgt anhand der Mieterlöse und den Ergebnissen aus Asset Management, Property Sales und Property Development.

Das Segmentvermögen umfasst in erster Linie Immobilienvermögen, in Bau befindliches Immobilienvermögen, sonstige Sachanlagen, zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen sowie Immobilienvorräte und wird analog zur Bilanzgliederung in kurzfristiges und langfristiges Segmentvermögen unterteilt. Die Investitionen in langfristiges Segmentvermögen beinhalten Zugänge der Bereiche Immobilienvermögen, in Bau befindliches Immobilienvermögen und sonstige Sachanlagen. Eine Zuordnung von Segmentschulden wird nicht durchgeführt.

Die Entwicklung des Finanzergebnisses und des Steuerergebnisses im Konzern wird zentral gesteuert; eine Berichterstattung auf der Ebene operativer Geschäftssegmente unterbleibt. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der berichtspflichtigen Segmente entsprechen den in Kapitel 2. *Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden* beschriebenen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

4.2 ÜBERLEITUNG DER GESCHÄFTSSEGMENTE AUF KONZERNZAHLEN

Es finden keine wesentlichen Transaktionen zwischen den Segmenten statt. Daher erfolgt keine gesonderte Darstellung der „Eliminierung intersegmentärer Beträge“. Serviceleistungen, die zentral erbracht werden, sind den Geschäftssegmenten auf Basis der tatsächlichen Aufwendungen zugewiesen. Servicegesellschaften, die ausschließlich Leistungen für ein bestimmtes Segment erbringen, sind dem jeweiligen Geschäftssegment zugeordnet. In der Überleitungsspalte „Überleitung auf den Konzernabschluss“ werden die nicht zuordenbaren Holdings bzw. nicht operativ tätige Gesellschaften abgebildet sowie die Eliminierung der unwesentlichen Geschäftsfälle zwischen den Segmenten.

4.3 INFORMATIONEN ÜBER WICHTIGE KUNDEN

Die BUWOG Group hatte im abgelaufenen Geschäftsjahr sowie in der Vorperiode keine Kunden, mit denen mindestens 10,00% der gesamten Umsatzerlöse des Konzerns erzielt wurden.

4.4 SEGMENTBERICHT

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

Das nach regionalen Merkmalen aufgeteilte Segmentvermögen zum 30. April 2016 und zum 30. April 2015 ist in nachstehender Tabelle dargestellt.

SEGMENTE

in TEUR	Österreich		Deutschland	
	2015/16	2014/15 ¹⁾	2015/16	2014/15 ¹⁾
Wohnen	83.246,8	86.127,5	104.138,7	91.233,4
Sonstige Mieterträge	6.173,9	6.037,5	5.814,3	4.288,8
Mieterlöse	89.420,7	92.165,0	109.953,0	95.522,2
Weiterverrechnete Betriebskosten und Fremdverwaltungserlöse	48.260,9	48.884,1	59.612,9	55.990,9
Sonstige Umsatzerlöse	68,0	585,9	25,8	444,1
Umsatzerlöse	137.749,6	141.635,0	169.591,7	151.957,2
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-28.190,3	-23.932,8	-36.913,3	-38.752,7
Aufwendungen für Betriebskosten und Fremdverwaltungen	-49.494,7	-49.042,9	-56.651,4	-53.514,1
Ergebnis aus Asset Management	60.064,6	68.659,3	76.027,0	59.690,4
Erlöse aus Immobilienverkäufen	127.874,4	133.525,7	1.908,5	309,7
Buchwertabgänge	-127.874,4	-133.525,7	-1.908,5	-309,7
Sonstige Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-4.061,2	-4.324,5	-94,8	-6,2
Neubewertung von veräußertem und zur Veräußerung verfügbarem Immobilienvermögen	41.915,9	46.317,8	430,6	76,0
Ergebnis aus Property Sales	37.854,7	41.993,3	335,8	69,8
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	73.452,8	68.568,2	88.581,4	16.608,3
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-54.232,0	-51.980,1	-69.768,8	-8.717,7
Sonstige Aufwendungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	-4.763,6	-2.082,3	-5.135,0	-2.808,6
Sonstige Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-5.003,4	-4.100,2	-2.295,3	-4.676,9
Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-8,0	1.015,2	0,0	0,0
Ergebnis aus veräußertem und zur Veräußerung verfügbarem Immobilienvermögen	614,5	672,8	0,0	0,0
Ergebnis aus Property Development	10.060,3	12.093,6	11.382,3	405,1
Sonstige betriebliche Erträge	1.125,0	1.622,0	3.170,4	1.156,8
Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-5.747,6	-4.912,1	-10.372,8	-13.038,8
Operatives Ergebnis	103.357,0	119.456,1	80.542,7	48.283,3
Neubewertung von Immobilienvermögen	49.235,6	37.270,3	141.573,4	68.414,9
Erfassung erhaltener Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge	-11.964,4	0,0	0,0	0,0
Gewinn aus einem Erwerb zu einem Preis unter Marktwert	0,0	0,0	0,0	4.334,2
Sonstiges Bewertungsergebnis	37.271,2	37.270,3	141.573,4	72.749,1
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	140.628,2	156.726,4	222.116,1	121.032,4
Finanzergebnis				
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)				
Laufende Ertragsteueraufwendungen				
Latente Steuerabgrenzungen				
Konzernergebnis				
Investitionen in langfristiges Segmentvermögen	62.774,6	15.938,1	123.389,7	18.829,2
	30. April 2016	30. April 2015	30. April 2016	30. April 2015
Immobilienvermögen	2.132.466,7	2.128.519,0	1.752.577,0	1.492.243,6
In Bau befindliches Immobilienvermögen	32.964,8	14.578,0	0,0	0,0
Sonstige Sachanlagen	5.924,5	6.698,6	729,4	702,8
Langfristiges Segmentvermögen	2.171.356,0	2.149.795,6	1.753.306,4	1.492.946,4
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	0,0	5.090,0	0,0	759,6
Immobilienvorräte	127.483,2	119.368,6	89.770,5	78.204,2
Kurzfristiges Segmentvermögen	127.483,2	124.458,6	89.770,5	78.963,8
Segmentvermögen	2.298.839,2	2.274.254,2	1.843.076,9	1.571.910,2

1) Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 1.3).

Summe berichtspflichtige Geschäftssegmente		Holding/Überleitung auf den Konzernabschluss		BUWOG Group	
2015/16	2014/15	2015/16	2014/15 ¹⁾	2015/16	2014/15 ¹⁾
187.385,5	177.360,9	0,0	0,0	187.385,5	177.360,9
11.988,2	10.326,3	0,0	0,0	11.988,2	10.326,3
199.373,7	187.687,2	0,0	0,0	199.373,7	187.687,2
107.873,8	104.875,0	0,0	0,0	107.873,8	104.875,0
93,8	1.030,0	0,0	-80,7	93,8	949,3
307.341,3	293.592,2	0,0	-80,7	307.341,3	293.511,5
-65.103,6	-62.685,5	0,0	0,0	-65.103,6	-62.685,6
-106.146,1	-102.557,0	0,0	0,0	-106.146,1	-102.557,0
136.091,6	128.349,7	0,0	-80,7	136.091,6	128.268,9
129.782,9	133.835,4	0,0	0,0	129.782,9	133.835,4
-129.782,9	-133.835,4	0,0	0,0	-129.782,9	-133.835,4
-4.156,0	-4.330,7	0,0	0,0	-4.156,0	-4.330,7
42.346,5	46.393,8	0,0	0,0	42.346,5	46.393,8
38.190,5	42.063,1	0,0	0,0	38.190,5	42.063,1
162.034,2	85.176,5	0,0	0,0	162.034,2	85.176,5
-124.000,8	-60.697,8	0,0	0,0	-124.000,8	-60.697,8
-9.898,6	-4.890,9	0,0	0,0	-9.898,6	-4.890,9
-7.298,7	-8.777,1	0,0	0,0	-7.298,7	-8.777,1
-8,0	1.015,2	0,0	0,0	-8,0	1.015,2
614,5	672,8	0,0	0,0	614,5	672,8
21.442,6	12.498,7	0,0	0,0	21.442,6	12.498,7
4.295,4	2.778,8	3.220,3	5.030,3	7.515,7	7.809,2
-16.120,4	-17.950,9	-16.833,0	-14.222,3	-32.953,4	-32.173,2
183.899,7	167.739,4	-13.612,7	-9.272,7	170.287,0	158.466,7
190.809,0	105.685,2	0,0	0,0	190.809,0	105.685,2
-11.964,4	0,0	0,0	0,0	-11.964,4	0,0
0,0	4.334,2	0,0	0,0	0,0	4.334,2
178.844,6	110.019,4	0,0	0,0	178.844,6	110.019,4
362.744,3	277.758,8	-13.612,7	-9.272,7	349.131,6	268.486,1
				-40.968,2	-216.924,6
				308.163,4	51.561,5
				-18.036,9	-10.711,4
				-50.189,0	-177,0
				239.937,5	40.673,1
186.164,3	34.767,3	47,3	0,0	186.211,6	34.767,3
30. April 2016	30. April 2015	30. April 2016	30. April 2015	30. April 2016	30. April 2015
3.885.043,7	3.620.762,6	0,0	0,0	3.885.043,7	3.620.762,6
32.964,8	14.578,0	0,0	0,0	32.964,8	14.578,0
6.653,9	7.401,4	39,7	0,0	6.693,6	7.401,4
3.924.662,4	3.642.742,0	39,7	0,0	3.924.702,1	3.642.742,0
0,0	5.849,6	0,0	0,0	0,0	5.849,6
217.253,7	197.572,8	0,0	0,0	217.253,7	197.572,8
217.253,7	203.422,4	0,0	0,0	217.253,7	203.422,4
4.141.916,1	3.846.164,4	39,7	0,0	4.141.955,8	3.846.164,4

5. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

5.1 ERGEBNIS AUS ASSET MANAGEMENT

5.1.1 Mieterlöse

Die Mieterlöse für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entsprechen den in den jeweiligen Mietverträgen vereinbarten Mieten im Berichtszeitraum. Die sonstigen Mieterträge beinhalten Erlöse aus den Bereichen Büro, Gewerbe, Einzelhandel sowie Stellplätze und Garagierung.

5.1.2 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse sind nach Ländern detailliert in der Segmentberichterstattung, die ein Bestandteil dieses Konzernabschlusses ist, dargestellt (siehe Kapitel 4. *Segmentberichterstattung*).

Die Umsatzerlöse (aus dem Bereich Asset Management) bestehen aus den Mieterlösen für Wohnimmobilien, den sonstigen Mieterträgen (siehe Kapitel 5.1.1 *Mieterlöse*) sowie den weiterverrechneten Betriebskosten, den Fremdverwaltungserlösen und den sonstigen Umsatzerlösen.

Weiterverrechnete Betriebskosten, welche der BUWOG Group für an Dritte vermietete Immobilien entstehen, bestehen aus Personalaufwendungen in der Immobilienverwaltung, zugekauften Leistungen wie Abfallentsorgung, Stromkosten, Versicherungen, Steuern und Gebühren sowie Kosten für allgemeine Bereiche und Anlagenausstattung wie Liftservice oder Garten.

Die weiterverrechneten Betriebskosten und Fremdverwaltungserlöse in Höhe von TEUR 107.873,8 (2014/15: TEUR 104.875,0) korrespondieren mit den Aufwendungen für Betriebskosten und Fremdverwaltungen in Höhe von TEUR 106.146,1 (2014/15: TEUR 102.557,0) (siehe auch Kapitel 5.1.4 *Aufwendungen für Betriebskosten und Fremdverwaltungen*). Die Erlöse aus der Fremdverwaltung von Immobilien betragen im Geschäftsjahr 2015/16 TEUR 12.916,6 (2014/15: TEUR 12.186,0).

5.1.3 Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen

Die Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen lassen sich wie folgt aufgliedern:

AUFWENDUNGEN AUS DEM IMMOBILIENVERMÖGEN

in TEUR	2015/16	2014/15
Instandhaltungsaufwendungen	-36.857,0	-34.091,6
Aufwendungen aus Asset Management	-9.166,3	-8.927,4
Hauseigentümergebetriebskosten	-10.357,1	-8.167,9
Leerstand	-3.984,7	-3.161,9
Forderungsabschreibung aus Asset Management	-1.951,5	-4.937,7
Sonstiger Aufwand	-2.787,0	-3.399,1
Summe	-65.103,6	-62.685,6

Instandhaltungsaufwendungen beinhalten Aufwendungen in Verbindung mit der Instandhaltung des Immobilienvermögens, die den beizulegenden Zeitwert des Immobilienvermögens nicht erhöhen.

Die Position Aufwendungen aus Asset Management beinhaltet Personal- und Sachaufwendungen, die in Zusammenhang mit der Vermietung und Verwaltung der Objekte stehen.

Hauseigentümergebetriebskosten beinhalten Aufwendungen für Strom und Property Management, die dem Immobilienvermögen zuzurechnen sind, sowie sonstige Kosten, die nicht an Mieter weiterverrechnet werden dürfen.

Unter der Position Leerstand werden Betriebskosten ausgewiesen, die aufgrund einer Nichtvermietung von der BUWOG Group als Eigentümer getragen werden müssen.

Forderungsabschreibungen aus Asset Management beinhalten Wertberichtigungen für überfällige Mietforderungen sowie Aufwendungen für ausgebuchte Mietforderungen.

Im sonstigen Aufwand werden im Wesentlichen Aufwendungen für Werbung, Pacht- und Baurechtszinsen, Provisionen für die Wiedervermietung und entstandene Aufwendungen aus Mietstreitigkeiten ausgewiesen.

5.1.4 Aufwendungen für Betriebskosten und Fremdverwaltungen

Die Position Betriebskostenaufwendungen in Höhe von TEUR 106.146,1 (2014/15: TEUR 102.557,0) beinhaltet Personal- und sonstige Aufwendungen aus der Eigenverwaltung von Objekten in Österreich und der Fremdverwaltung in Österreich und Deutschland in Höhe von TEUR 23.187,7 (2014/15: TEUR 19.088,9). In den sonstigen Aufwendungen sind direkte Betriebskostenaufwendungen, die aus Aufwendungen für Büros, Telefon und übrigen Aufwendungen bestehen, enthalten. Die Betriebskostenaufwendungen beinhalten auch direkte betriebliche Aufwendungen, die an Mieter weiterverrechenbare Betriebskosten darstellen.

Die Betriebskostenaufwendungen stehen in Verbindung mit den weiterverrechenbaren Betriebskosten (siehe Kapitel 5.1.2 *Umsatzerlöse*).

5.2 ERGEBNIS AUS PROPERTY SALES

Das Ergebnis aus Property Sales in Höhe von TEUR 38.190,5 (2014/15: TEUR 42.063,1) setzt sich aus dem Ergebnis aus Einzelwohnungsverkäufen von TEUR 34.560,6 (2014/15: TEUR 34.879,6) und dem Ergebnis aus Blockverkäufen von TEUR 3.629,9 (2014/15: TEUR 7.183,5) zusammen.

Die Erlöse aus Immobilienverkäufen resultieren aus Einnahmen aus Einzelwohnungs- und Blockverkäufen (Objekt- oder Portfolioverkäufe). Diese repräsentieren den beizulegenden Zeitwert der Immobilie im Transaktionszeitpunkt. Deshalb stehen ihnen Buchwertabgänge in gleicher Höhe gegenüber.

Der Gewinn/Verlust aus dem Verkauf von Immobilienvermögen ist in der Position „Neubewertung von veräußertem und zur Veräußerung verfügbarem Immobilienvermögen“ enthalten.

Die sonstigen Aufwendungen aus Immobilienverkäufen beinhalten sämtliche Personal- und sonstigen Aufwendungen, die in direktem Zusammenhang mit dem Verkaufsprozess der Einzelwohnungs- und Blockverkäufe stehen, wie beispielsweise Gehälter für Mitarbeiter und Maklergebühren.

5.3 ERGEBNIS AUS PROPERTY DEVELOPMENT

Das Ergebnis aus Property Development beinhaltet den Erlös aus dem Verkauf von Immobilienvorräten abzüglich der Kosten, die in Verbindung mit der Immobilienentwicklung stehen. Des Weiteren sind im Ergebnis aus Property Development die Ergebnisse aus Verkäufen von unbebauten Grundstücken, die ursprünglich zur Entwicklung erworben wurden, enthalten.

Die sonstigen Aufwendungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten beinhalten sämtliche Personal- und Sachaufwendungen, die in direktem Zusammenhang mit dem Verkauf von Immobilienvorräten stehen, sowie die Aufwendungen aus der Bewertung der Immobilienvorräte in Höhe von TEUR 2.205,1 (2014/15: TEUR 691,5) (siehe Kapitel 6.10 *Immobilienvorräte*). Darin sind Abwertungen von nicht mehr fortgeführten Projekten (frustrierte Kosten) mit TEUR 2.232,1 enthalten.

Die sonstigen Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung in Höhe von TEUR 7.298,7 (2014/15: TEUR 8.777,1) betreffen mit einem Betrag in Höhe von TEUR 5.563,0 (2014/15: TEUR 6.644,0) Personalaufwendungen der Projektentwicklung und -durchführung sowie Aufwendungen in Zusammenhang mit der Projektentwicklung, die nicht aktivierungsfähig sind, weil sie nicht auf ein spezielles Projekt zurechenbar sind bzw. Aufwendungen vor Projektstart betreffen. In den sonstigen Aufwendungen sind ferner die Zuführung zu Rückstellungen für Schadensfälle und Gewährleistungsaufwendungen enthalten.

5.4 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten Erträge, die keinem der drei Geschäftsfelder (Asset Management, Property Sales und Property Development) zuzurechnen sind, und setzen sich wie folgt zusammen:

SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

in TEUR	2015/16	2014/15
Rückvergütung Grunderwerbsteuer	2.012,5	0,0
Haftungsprovision	3.098,7	4.990,3
Ergebnis aus Endkonsolidierungen	0,0	292,2
Übrige	2.404,5	2.526,7
Summe	7.515,7	7.809,2

Die Haftungsprovision wurde von einer Gesellschaft der IMMOFINANZ Group vereinnahmt (siehe Kapitel 7.1.4 *Gegebene Sicherheiten*). Das im Geschäftsjahr 2014/15 ausgewiesene Ergebnis aus Endkonsolidierungen steht in Zusammenhang mit der Endkonsolidierung der BUWOG Facility Management GmbH.

5.5 SONSTIGE NICHT DIREKT ZURECHENBARE AUFWENDUNGEN

Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen bestehen aus Aufwendungen, die den drei Geschäftsfeldern (Asset Management, Property Sales und Property Development) nicht direkt zurechenbar sind, und setzen sich wie folgt zusammen:

SONSTIGE NICHT DIREKT ZURECHENBARE AUFWENDUNGEN

in TEUR	2015/16	2014/15
Personalaufwand	-14.395,7	-11.172,3
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	-4.991,0	-5.853,0
EDV- und Kommunikationsaufwand	-3.883,3	-3.525,8
Werbung und Marketing	-2.931,2	-2.735,9
Abschreibungen	-1.782,2	-1.880,1
Aufwendungen für Bewertungsgutachten	-444,6	-1.087,5
Haftungsprovisionen im Zusammenhang mit Grundstücksankäufen	-431,9	-547,4
Übrige	-4.093,5	-5.371,2
Summe	-32.953,4	-32.173,2

Der in den nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen enthaltene Personalaufwand umfasst Aufwendungen aus jenen nicht operativ tätigen Unternehmensbereichen, deren Leistungen den Geschäftsbereichen der BUWOG Group nicht direkt zugerechnet werden können.

Die Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen betreffen im Wesentlichen Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsaufwendungen, Beratungsaufwendungen für Akquisitionen, sonstige Rechts- und Beratungsaufwendungen sowie Aufwendungen für Sonderprojekte.

Die Aufwendungen für Werbung und Marketing resultieren aus allgemeiner Unternehmenswerbung (Public Relations).

In den Abschreibungen sind die planmäßigen Abschreibungen von sonstigen immateriellen Vermögenswerten sowie von Sachanlagen enthalten.

Die übrigen nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen betreffen im Wesentlichen Reisekosten, Miet- und Leasingaufwendungen, KFZ-Kosten, Betriebskosten für von der BUWOG Group verwendete Immobilien, sonstige Steuern und Gebühren sowie Aufsichtsratsvergütungen (siehe dazu auch Kapitel 7.8.3 *Angaben zu Organen und Organbezügen*).

5.6 PERSONALAUFWENDUNGEN

Die Personalaufwendungen für die Mitarbeiter der BUWOG Group setzen sich wie folgt zusammen:

PERSONALAUFWENDUNGEN

in TEUR	2015/16	2014/15
Löhne	-902,0	-1.228,8
Gehälter	-37.670,7	-30.088,5
Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben und sonstige Sozialaufwendungen	-9.915,4	-7.614,1
Aufwendungen für beitragsorientierte Pläne		
Beiträge an Mitarbeitervorsorgekassen	-250,4	-202,6
Beiträge an Pensionskassen	-470,9	-418,9
Aufwendungen für leistungsorientierte Pläne		
Pensionen	-80,2	-116,4
Abfertigungen	-102,5	-132,7
Aufwendungen für anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen	-553,7	-1.180,1
Sonstige Personalaufwendungen	-1.832,7	-1.599,7
Summe	-51.778,5	-42.581,8
davon im Ergebnis aus Asset Management	-28.483,4	-23.794,6
davon im Ergebnis aus Property Sales	-1.422,6	-1.701,4
davon im Ergebnis aus Property Development ¹⁾	-7.476,8	-5.913,5
davon in den sonstigen nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen	-14.395,7	-11.172,3

1) Personalaufwand im Ergebnis aus Property Development vor Aktivierungen

Die Aufwendungen für beitragsorientierte Pläne betreffen in Österreich vor allem Beiträge an Mitarbeitervorsorgekassen. Dies betrifft Dienstverhältnisse, die nach dem 31. Dezember 2002 begonnen haben. Für diese Dienstnehmer sind Beiträge in Höhe von 1,53% des Lohns bzw. Gehalts an eine Mitarbeitervorsorgekasse zu zahlen. Des Weiteren zahlt die BUWOG Group in Österreich und Deutschland aufgrund vertraglicher Vereinbarungen Beiträge in Pensionskassen ein.

Der durchschnittliche Mitarbeiterstand (FTE) der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen in den Geschäftsjahren 2015/16 und 2014/15 stellt sich wie folgt dar:

MITARBEITERSTAND

	2015/16	2014/15
Arbeiter	45	57
Angestellte	657	549
Summe	702	606

5.7 NEUBEWERTUNG VON IMMOBILIENVERMÖGEN

Das Bewertungsergebnis zeigt sämtliche Anpassungen auf den beizulegenden Zeitwert (Auf- und Abwertungen) derjenigen Immobilien, die in der Bilanz im Immobilienvermögen dargestellt sind.

Die Neubewertungsgewinne/-verluste in den Geschäftsjahren 2015/16 und 2014/15 gliedern sich wie folgt:

NEUBEWERTUNG VON IMMOBILIENVERMÖGEN

in TEUR	Immobilienvermögen		In Bau befindliches Immobilienvermögen		Veräußertes und zur Veräußerung verfügbares Immobilienvermögen	
	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
Aufwertung	252.802,2	124.266,3	255,4	1.523,5	42.480,9	46.709,0
Abwertung	-61.993,2	-18.581,1	-263,4	-508,3	-134,4	-315,2
Summe	190.809,0	105.685,2	-8,0	1.015,2	42.346,5	46.393,8

Die Neubewertungsgewinne in den Geschäftsjahren 2015/16 und 2014/15 stellen sich, getrennt nach Ländern, wie folgt dar:

AUFWERTUNG VON IMMOBILIENVERMÖGEN

in TEUR	Immobilienvermögen		In Bau befindliches Immobilienvermögen		Veräußertes und zur Veräußerung verfügbares Immobilienvermögen	
	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
Österreich	108.550,0	54.772,0	255,4	1.523,5	42.050,3	46.633,0
Deutschland	144.252,2	69.494,3	0,0	0,0	430,6	76,0
Summe	252.802,2	124.266,3	255,4	1.523,5	42.480,9	46.709,0

Die in den Geschäftsjahren 2015/16 und 2014/15 entstandenen Neubewertungsverluste gliedern sich, getrennt nach Ländern, wie folgt:

ABWERTUNG VON IMMOBILIENVERMÖGEN

in TEUR	Immobilienvermögen		In Bau befindliches Immobilienvermögen		Veräußertes und zur Veräußerung verfügbares Immobilienvermögen	
	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
Österreich	-59.314,4	-17.501,7	-263,4	-508,3	-134,4	-315,2
Deutschland	-2.678,8	-1.079,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe	-61.993,2	-18.581,1	-263,4	-508,3	-134,4	-315,2

5.8 ERFASSUNG ERHALTENER ERHALTUNGS- UND VERBESSERUNGSBEITRÄGE

In diesem Posten wird die Passivierung der bis zum 30. April 2016 angesammelten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge ausgewiesen. Für weitere Details wird auf das Kapitel 1.4 *Änderung von gesetzlichen Bestimmungen* verwiesen.

5.9 GEWINN AUS EINEM ERWERB ZU EINEM PREIS UNTER MARKTWERT

In diesem Posten werden die ergebniswirksam erfassten passiven Unterschiedsbeträge aus dem Erwerb von Tochterunternehmen ausgewiesen. Im Geschäftsjahr 2015/16 wurden keine passiven Unterschiedsbeträge ergebniswirksam erfasst. Der im Geschäftsjahr 2014/15 erfasste Gewinn aus einem Erwerb zu einem Preis unter Marktwert in Höhe von TEUR 4.334,2 resultiert vollständig aus dem Erwerb des Apollo-Portfolios.

5.10 FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis gliedert sich wie folgt:

FINANZERGEBNIS

in TEUR	2015/16	2014/15
Barer Finanzierungsaufwand	-48.598,7	-48.513,3
Kurzfristige Zinsabgrenzungen	-374,4	-3.670,8
Ergebnis aus zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzverbindlichkeiten	-2.068,2	-3.039,6
Sonstiger unbarer Finanzierungsaufwand	-12,2	2,1
Finanzierungsaufwand	-51.053,5	-55.221,6
Barer Finanzierungsertrag	872,0	788,4
Kurzfristige Zinsabgrenzungen	-0,7	1.049,0
Ergebnis aus zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten sonstigen finanziellen Vermögenswerten	576,5	1.142,2
Sonstiger unbarer Finanzierungsertrag	0,0	0,0
Finanzierungsertrag	1.447,8	2.979,6
Bewertungsergebnis derivativer Finanzinstrumente	2.619,1	-42.663,6
Bewertungsergebnis von Finanzinstrumenten der Bewertungskategorie erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair-Value-Option)	9.395,5	-105.587,8
Aufwand Rückzahlung Wandelschuldverschreibungen	0,0	-13.139,5
Dividenderträge	375,5	0,0
Übrige	-3.752,6	-3.291,7
Sonstiges Finanzergebnis	8.637,5	-164.682,6
Finanzergebnis	-40.968,2	-216.924,6

Der bare Finanzierungsaufwand in Höhe von TEUR 48.598,7 (2014/15: TEUR 48.513,3) setzt sich aus gezahlten Zinsen TEUR 32.283,5 (2014/15: TEUR 34.818,6), dem Geldabfluss aus derivativen Finanzinstrumenten TEUR 14.528,0 (2014/15: TEUR 8.914,0) und dem Geldabfluss aus sonstigem kurzfristigem Finanzierungsaufwand TEUR 1.787,2 (2014/15: TEUR 4.780,7; davon Garantieprovisionen TEUR 4.496,8) zusammen.

Der bare Finanzierungsertrag in Höhe von TEUR 872,0 (2014/15: TEUR 788,4) setzt sich aus erhaltenen Zinsen aus Finanzinvestitionen TEUR 872,0 (2014/15: TEUR 676,0) sowie dem Geldzufluss aus derivativen Finanzinstrumenten TEUR 0,0 (2014/15: TEUR 112,4) zusammen.

Zinsaufwendungen im Zusammenhang mit Finanzinstrumenten, die nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, belaufen sich auf TEUR 22.339,6 (2014/15: TEUR 28.630,3). Zinserträge im Zusammenhang mit Finanzinstrumenten, die nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, belaufen sich auf TEUR 1.308,9 (2014/15: TEUR 2.641,3).

Der Finanzierungsaufwand wurde im Geschäftsjahr 2015/16 in Höhe von TEUR 501,4 (2014/15: TEUR 573,1) um aktivierte Fremdkapitalkosten auf die in Entwicklung befindlichen Immobilienvorräte gekürzt. Der gewichtete durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz betrug hierbei 1,20% (2014/15: 2,37%).

Im Bewertungsergebnis derivativer Finanzinstrumente sind Erträge in Höhe von TEUR 11.929,9 (2014/15: TEUR 6.464,3) aus der Bewertung von Derivaten enthalten.

Sowohl das im sonstigen Finanzergebnis ausgewiesene unbare Ergebnis aus der Bewertung von Derivaten als auch das unbare Bewertungsergebnis von Finanzinstrumenten, die in die Bewertungskategorie erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet designiert wurden (Fair-Value-Option), sind auf die unterschiedliche Entwicklung der zugrunde liegenden Zinskurve im Geschäftsjahr 2015/16 gegenüber dem Vorjahr zurückzuführen.

5.11 ERTRAGSTEUERN

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

ERTRAGSTEUERN

in TEUR	2015/16	2014/15
Laufende Ertragsteueraufwendungen	-18.036,9	-10.711,4
Latente Steuerabgrenzungen	-50.189,0	-177,0
Summe	-68.225,9	-10.888,4

Die Überleitung der rechnerischen Ertragsteuerbelastung auf die tatsächliche Ertragsteuerbelastung gemäß Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung stellt sich wie folgt dar:

STEUERÜBERLEITUNG

in TEUR	2015/16	%	2014/15	%
Ergebnis vor Ertragsteuern	308.163,4		51.561,5	
Ertragsteueraufwand zum Steuersatz von 25%	-77.040,9	25,0%	-12.890,4	25,0%
Auswirkung abweichender Steuersätze	17.317,4	-5,6%	7.280,6	-14,1%
Firmenwertabschreibung/Auflösung negativer Firmenwerte	0,0	0,0%	1.083,6	-2,1%
Nicht aktivierte Verlustvorräte und Nichtansatz von Steuerabgrenzungen	-4.773,1	1,5%	-4.811,2	9,3%
Steuerlich nicht wirksame Aufwendungen und Erträge	-1.748,8	0,6%	-1.113,3	2,2%
Aperiodische Effekte	-1.218,6	0,4%	-937,7	1,8%
Sonstige nicht temporäre Differenzen	-761,9	0,2%	500,0	-1,0%
Effektivsteuerbelastung	-68.225,9	22,1%	-10.888,4	21,1%

Die in 2015/16 und 2014/15 nicht angesetzten latenten Steuern betreffen aktive latente Steuern auf Verlustvorräte und auf sonstige temporäre Differenzen, deren Verwertbarkeit nicht ausreichend wahrscheinlich ist.

Die Auswirkungen abweichender Steuersätze auf die effektive Steuerbelastung ergeben sich aus dem Unterschied des österreichischen Steuersatzes von 25% zu den lokal gültigen Steuersätzen.

Aus der Ausschüttung von Dividenden durch den Konzern an die Anteilseigner ergeben sich keine ertragssteuerlichen Konsequenzen.

5.12 ERGEBNIS JE AKTIE

Das Ergebnis je Aktie wird gemäß IAS 33 ermittelt, indem das Konzernergebnis durch die gewichtete Anzahl der sich im Geschäftsjahr 2015/16 in Umlauf befindlichen Aktien dividiert wird.

ERGEBNIS JE AKTIE

	2015/16	2014/15
Gewichtete Anzahl der Aktien (unverwässert)	99.650.556	99.613.479
Verwässerungseffekt Aktienoptionen	198.597	75.576
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	99.849.153	99.689.055
Konzernergebnis exkl. nicht beherrschende Anteile in EUR	236.258.100	39.749.900
Unverwässertes Ergebnis pro Aktie in EUR	2,37	0,40
Verwässertes Ergebnis pro Aktie in EUR	2,37	0,40

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie wurde durch Division des den Anteilseignern zurechenbaren Konzerngewinnes durch die während des Jahres im Umlauf befindliche gewichtete Anzahl von Stammaktien ermittelt.

Zur Ermittlung des verwässerten Ergebnisses je Aktie wurde die Anzahl der Stammaktien so angepasst, dass alle in Stammaktien umtauschfähigen Rechte berücksichtigt wurden. Aktienoptionen wurden in der Weise angesetzt, dass rechnerisch jene Anzahl an Gratisaktien ermittelt wurde, die sich aufgrund des Marktpreises (Jahresdurchschnitt der Aktienkurse) bei Annahme der Ausübung der Rechte zum Stichtag ergibt. Dieser Vorteil wurde zu den im Umlauf befindlichen Stammaktien addiert. Der Konzerngewinn wurde nicht angepasst.

6. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

6.1 IMMOBILIENVERMÖGEN

6.1.1 Beizulegender Zeitwert

Die detaillierte Entwicklung der beizulegenden Zeitwerte des Immobilienvermögens wird im Folgenden dargestellt. Der Einfluss aus der Veränderung des Konsolidierungskreises ist gesondert abgebildet. Hinsichtlich der für die Bewertung maßgeblichen Eingangsparameter (Inputfaktoren) und der Fair-Value-Hierarchie nach IFRS 13 wird auf Kapitel 2.4.2 *Immobilienvermögen und in Bau befindliches Immobilienvermögen* verwiesen. Die Entwicklung der beizulegenden Zeitwerte des Immobilienvermögens je Segment stellt sich wie folgt dar:

IMMOBILIENVERMÖGEN JE SEGMENT

in TEUR	Österreich	Deutschland	Gesamt
Stand 1. Mai 2014	2.208.613,7	422.959,8	2.631.573,5
Zugang Konsolidierungskreis	0,0	983.799,5	983.799,5
Zugänge	12.440,2	18.491,3	30.931,5
Abgänge	-118.489,7	-309,7	-118.799,4
Neubewertung	83.588,1	68.490,9	152.079,0
Umbuchungen	-52.543,3	-428,6	-52.971,9
Umgliederung IFRS 5	-5.090,0	-759,6	-5.849,6
Stand 30. April 2015	2.128.519,0	1.492.243,6	3.620.762,6
Stand 1. Mai 2015	2.128.519,0	1.492.243,6	3.620.762,6
Zugänge	43.023,3	123.143,0	166.166,3
Abgänge	-122.784,4	-1.148,9	-123.933,3
Neubewertung	91.151,5	142.004,0	233.155,5
Umbuchungen	-7.442,7	-3.664,7	-11.107,4
Stand 30. April 2016	2.132.466,7	1.752.577,0	3.885.043,7

Die Zugänge des Immobilienvermögens in den Geschäftsjahren 2015/16 und 2014/15 lassen sich wie folgt gliedern:

ZUGÄNGE IMMOBILIENVERMÖGEN JE SEGMENT

in TEUR	Österreich	Deutschland	Gesamt
Zugänge 2015/16			
Modernisierung (CAPEX)	8.070,2	10.089,6	18.159,8
Sonstige Zugänge	34.953,1	113.053,4	148.006,5
Summe	43.023,3	123.143,0	166.166,3
Zugänge 2014/15			
Modernisierung (CAPEX)	7.425,6	9.851,6	17.277,2
Sonstige Zugänge	5.014,6	8.639,7	13.654,3
Summe	12.440,2	18.491,3	30.931,5

Die sonstigen Zugänge im Geschäftsjahr 2015/16 bestehen im Wesentlichen aus Erwerben von Immobilienvermögen, die keinen Geschäftsbetrieb iSd. IFRS 3 darstellen.

Die Abgänge im Geschäftsjahr 2015/16 sind im Wesentlichen auf den Verkauf von Einzelimmobilien und Immobilienportfolios (Block Sales) im Umfang von 484 Einheiten (Österreich 480 Einheiten, Deutschland 4 Einheiten) und 33.404 m² (Österreich 33.047 m², Deutschland 357 m²) sowie den Verkauf von Einzelwohnungen (Unit Sales) im Umfang von 635 Einheiten (Österreich 622 Einheiten, Deutschland 13 Einheiten) und 46.825 m² (Österreich 46.024 m², Deutschland 801 m²) zurückzuführen. Die Umbuchungen betreffen im Wesentlichen Umgliederungen zu Immobilienvorräten.

Der Buchwert der als Sicherstellung für langfristige Fremdfinanzierungen verpfändeten Immobilien beträgt TEUR 3.582.923,0 (30. April 2015: TEUR 3.456.627,2). Die Restschuld der korrespondierenden besicherten Verbindlichkeiten beträgt TEUR 1.882.130,9 (30. April 2015: TEUR 1.978.168,6).

6.1.2 Leasing

Das Immobilienvermögen der BUWOG Group umfasst im Wesentlichen Wohnungen, die an Dritte vermietet werden. In geringem Ausmaß vermietet die BUWOG Group Liegenschaften für Büros, Einzelhandel, Stellplätze und Garagierung. Die aus Leasingverhältnissen erzielten Erlöse sind unter Kapitel 5.1.1 *Mieterlöse* dargestellt.

Da der Immobilienbestand im Wesentlichen aus Wohnbauten in Österreich und Deutschland besteht, sind die Leasingvereinbarungen relativ homogen. Es bestehen teilweise Mietkaufoptionen auf Grundlage landesrechtlicher Wohnbauförderungsgesetze. Verlängerungs- und Preisanpassungsklauseln werden mit jedem Leasingnehmer individuell ausgehandelt.

Sämtliche Leasingverhältnisse der BUWOG Group als Leasinggeber sind als Operating-Leasingverhältnisse zu qualifizieren, weshalb das gesamte vermietete Immobilienvermögen in der Bilanz der BUWOG Group angesetzt ist.

Die Bestandsmieten werden im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten entwickelt. Zur Ableitung der Marktmiete für Neuvermietungen wurden Mietspiegel und Mietangebote von Vergleichsobjekten sowie aktuelle Vermietungen herangezogen.

Ein Großteil des Immobilienvermögens der BUWOG Group in Österreich unterliegt dem Prinzip der „Kostendeckung“ gemäß österreichischen Gesetzen. Insbesondere unterliegt die Mehrheit des Portfolios dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG), da die BUWOG - Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH und die BUWOG - Süd GmbH (vormals ESG Wohnungsgesellschaft mbH Villach) bis April 2001 gemeinnützige Organisationen waren. Das Prinzip der Kostendeckung besagt, dass das monatliche Entgelt nicht höher und auch nicht niedriger sein darf, als sich aus den Herstellungskosten, ihrer Finanzierung, den laufenden Hausbewirtschaftungskosten und verschiedenen anderen Aufwendungen ergibt.

Bei der Neuvermietung von Wohnungen konnte bisher, anstelle eines kostendeckenden Mietzinses, der für Burgenland geltende Richtwert abzüglich 30% vereinbart werden. Dieser Betrag belief sich zuletzt auf EUR 3,50 je m², darin waren auch die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge inkludiert. Durch die WGG-Novelle tritt mit Wirkung 1. Juli 2016 an die Stelle des bisherigen richtwertorientierten Mietzinses ein wertgesicherter Betrag in Höhe von EUR 1,75 je m². Im Gegensatz zur bisherigen Rechtslage darf neben diesem Betrag auch ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag vorgeschrieben werden der, abhängig vom Alter des Gebäudes, max. EUR 2,00 je m² beträgt. Verwaltungskosten, eine Mietzinsausfallskomponente sowie kalkulatorische Zinsen für von der Gesellschaft zur Finanzierung der Grundkosten eingesetzte Eigenmittel können neben den laufenden Betriebskosten zusätzlich verrechnet werden. Als Folge der Beschränkungen durch das WGG werden die Mieterlöse in Österreich in den kommenden Jahren nicht wesentlich steigen.

Bisher waren in Deutschland im frei finanzierten Wohnungsbau die Mieterhöhungsregelungen auf die Bestandsmietverträge beschränkt. § 558 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) Abs. 1 bis 3 regelt dabei die Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete innerhalb von 3 Jahren um maximal 20% (in einigen Bundesländern nur bis maximal 15%). § 559 Abs. 1 bis 3 BGB beinhaltet die Mieterhöhung bei Modernisierung, nach dem jährlich 11 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten umlegbar sind.

Seit 1. Juni 2015 sind nun die Bundesländer bevollmächtigt, die Mietpreisbremse einzuführen. Berlin, Hamburg, Nordrhein-Westfalen, Baden-Württemberg, Brandenburg, Bremen, Hessen, Rheinland-Pfalz, Schleswig-Holstein, Thüringen und Bayern (jeweils auf Stadt-, Kreis- bzw. Gemeindeebene) haben dies bereits umgesetzt. Weitere Länder werden folgen. Das Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs sieht vor, dass erstmalig bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen die zulässige Miete in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt in einem 5-Jahres-Geltungszeitraum höchstens auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich 10% angehoben werden darf. Neubauwohnungen mit Fertigstellung nach dem 1. Oktober 2014 sind von der Kappung ausgenommen. Ebenso gilt weiterhin § 559 Abs. 1 bis 3 BGB.

Rechtliche Unsicherheiten gibt es aktuell noch bezüglich der Definition der „umfassenden Wohnungsanierung“. Laut dem BM für Justiz und für Verbraucherschutz ist eine umfassende Sanierung dann gegeben, wenn „die Investition etwa ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwands erreicht“ (rund 700–800 EUR/m²). Zudem wird von vielen Marktteilnehmern und Gerichten angezweifelt, ob die lokalen Mietspiegel als Basis der ortsüblichen Vergleichsmiete einer wissenschaftlichen Prüfung standhalten. Hierzu soll ein zweites Gesetzespaket verabschiedet werden.

Weitere Mietrechtsbeschränkungen im Zusammenhang mit dem Immobilienvermögen der BUWOG Group in Deutschland stammen unter anderem aus dem Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetz (SHWoFG). Seit Inkrafttreten der Gesetzesänderung zum 1. Juli 2009 gilt die zu diesem Zeitpunkt vereinbarte Kostenmiete als sogenannte Basismiete. Beginnend mit dem 1. Juli 2014 können auf Basis des § 16 SHWoFG (welcher nunmehr Mieterhöhungsmöglichkeiten nach § 558 BGB zulässt) die Basismieten innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren um maximal 9% angehoben werden (abweichende Kappungsgrenze). Mit Entfall der im Zusammenhang mit der Förderung vereinbarten Mietpreisbindung, frühestens jedoch zum 31. Dezember 2018, ist eine Anhebung der Miete um maximal 20% auf der Grundlage der gesetzlichen Vorgaben möglich. Die vorgenannte Kappungsgrenze gilt nicht bei Modernisierungen. Hier gelten die gesetzlichen Erhöhungsmöglichkeiten. Während des Bestehens der Mietpreisbindung ist auch im Rahmen der Neuvermietung die zuvor genannte Mietpreisbindung zu beachten. Nach Wegfall der Bindung können Neuvermietungen zur Marktmiete erfolgen. Ferner gilt für die öffentlich geförderten Mietwohnungen die sogenannte Belegungsbindung. Hiernach darf eine Vermietung nur an einen bestimmten, zum Bezug der Wohnung berechtigten Personenkreis erfolgen.

Die durch die BUWOG Group abgeschlossenen Mietverträge für Wohnimmobilien sind grundsätzlich mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Monatsende durch den Mieter kündbar. In den ersten drei Monaten im Wirtschaftsjahr 2016/17 wurden auf Grundlage der zum 30. April 2016 bestehenden Verträge EUR 50,6 Mio. (2015/16: EUR 48,5 Mio.) an Mieterlösen erzielt.

Im Geschäftsjahr 2015/16 sind Aufwendungen für Immobilien, mit denen im Geschäftsjahr keine Mieterlöse erzielt wurden, in Höhe von TEUR 78,0 angefallen (2014/15: TEUR 175,0).

6.2 IN BAU BEFINDLICHES IMMOBILIENVERMÖGEN

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

IN BAU BEFINDLICHES IMMOBILIENVERMÖGEN JE SEGMENT

in TEUR	Österreich	Deutschland	Gesamt
Stand 1. Mai 2014	10.926,1	0,0	10.926,1
Zugänge	3.179,1	0,0	3.179,1
Neubewertung	1.015,2	0,0	1.015,2
Umbuchungen	-542,4	0,0	-542,4
Stand 30. April 2015	14.578,0	0,0	14.578,0
Stand 1. Mai 2015	14.578,0	0,0	14.578,0
Zugänge	19.612,8	0,0	19.612,8
Neubewertung	-8,0	0,0	-8,0
Umbuchungen	-1.218,0	0,0	-1.218,0
Stand 30. April 2016	32.964,8	0,0	32.964,8

Bei den Zugängen zum in Bau befindlichen Immobilienvermögen handelt es sich um aktivierte Baukosten. Zum 30. April 2016 ist in Bau befindliches Immobilienvermögen mit einem Buchwert von TEUR 29.496,0 (30. April 2015: TEUR 7.478,0) als dingliche Sicherheit für Verbindlichkeiten bestellt.

6.3 SONSTIGE SACHANLAGEN

Die Entwicklung der sonstigen Sachanlagen im aktuellen Geschäftsjahr stellt sich wie folgt dar:

SONSTIGE SACHANLAGEN

in TEUR	Sonstige Sachanlagen
Anschaffungskosten 1. Mai 2015	19.285,8
Zugänge	432,5
Abgänge	-207,0
Umbuchungen	8,3
Anschaffungskosten 30. April 2016	19.519,6
Kumulierte Abschreibung 1. Mai 2015	-11.884,4
Abgänge	61,7
Umbuchungen	-8,3
laufende Abschreibung	-995,0
Kumulierte Abschreibung 30. April 2016	-12.826,0
Buchwerte 30. April 2016	6.693,6

SONSTIGE SACHANLAGEN - VORJAHR

in TEUR	Sonstige Sachanlagen
Anschaffungskosten 1. Mai 2014	18.915,5
Veränderung Konsolidierungskreis	495,9
Zugänge	656,7
Abgänge	-405,7
Umbuchungen	-376,6
Anschaffungskosten 30. April 2015	19.285,8
Kumulierte Abschreibung 1. Mai 2014	-11.055,6
Veränderung Konsolidierungskreis	2,3
Abgänge	217,1
laufende Abschreibung	-1.048,2
Kumulierte Abschreibung 30. April 2015	-11.884,4
Buchwerte 30. April 2015	7.401,4

Die sonstigen Sachanlagen bestehen im Wesentlichen aus den selbst genutzten Bürogebäuden der BUWOG Group. Abschreibungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung in den sonstigen nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen ausgewiesen (siehe Kapitel 5.5 *Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen*). In den Geschäftsjahren 2015/16 und 2014/15 wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen auf sonstige Sachanlagen vorgenommen. In den Geschäftsjahren 2015/16 und 2014/15 gab es keine Wertaufholungen. Zum 30. April 2016 ist ein selbst genutztes Bürogebäude mit einem Buchwert von TEUR 3.574,4 (30. April 2015: TEUR 4.029,3) als dingliche Sicherheit für Verbindlichkeiten bestellt.

6.4 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Die Immateriellen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

in TEUR	30. April 2016	30. April 2015
Firmenwerte	5.644,5	5.644,5
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	3.801,2	1.367,1
Summe	9.445,7	7.011,6

6.4.1 Firmenwerte

Hinsichtlich der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden von Firmenwerten wird auf die Kapitel 2.2.3 *Unternehmenszusammenschlüsse (Erstkonsolidierungen)* und 2.4.8 *Wertminderungen* verwiesen.

Die Entwicklung der Firmenwerte stellt sich wie folgt dar:

FIRMENWERTE

in TEUR	Firmenwerte
Stand 1. Mai 2014	239,7
Zugang Erstkonsolidierung	5.404,8
Stand 30. April 2015	5.644,5
Stand 1. Mai 2015	5.644,5
Stand 30. April 2016	5.644,5

Der im Geschäftsjahr 2014/15 zugegangene Firmenwert resultiert vollständig aus der DGAG-Transaktion und ist dem Segment Deutschland zuzuordnen. Des Weiteren ist dieser Firmenwert vollständig einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit zugeordnet, welche die Basis für den Werthaltigkeitstest (Impairment-Test) darstellt.

Im Rahmen des Impairment-Tests wird der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten durch den Nutzungswert bestimmt. Der Bestimmung des Nutzungswertes liegen Cashflow-Planungen zugrunde, die auf der vom Vorstand genehmigten und zum Zeitpunkt der Durchführung des Impairment-Tests gültigen Mittelfristplanung für eine Periode von fünf Jahren basieren. Cashflows nach diesem Zeitraum werden unter Nutzung einer Wachstumsrate extrapoliert. Die wesentlichen Annahmen des Managements bei der Berechnung der Nutzungswerte der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten sind die geplanten Umsatzerlöse, EBIT-Margen und Diskontierungszinssätze. Der Berechnung wurde eine angemessene EBIT-Marge auf Basis der regionalen Performance zugrunde gelegt.

Der zum 30. April 2016 durchgeführte Impairment-Test ergab keinen Wertminderungsbedarf.

6.4.2 Sonstige immaterielle Vermögenswerte

Die Entwicklung der sonstigen immateriellen Vermögenswerte (ohne Firmenwerte) stellt sich wie folgt dar:

SONSTIGE IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

in TEUR	Sonstige immaterielle Vermögenswerte
Anschaffungskosten 1. Mai 2015	8.939,8
Zugänge	3.221,3
Anschaffungskosten 30. April 2016	12.161,1
Kumulierte Abschreibung 1. Mai 2015	-7.572,7
laufende Abschreibung	-787,2
Kumulierte Abschreibung 30. April 2016	-8.359,9
Buchwerte 30. April 2016	3.801,2

SONSTIGE IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE - VORJAHR

in TEUR	Sonstige immaterielle Vermögenswerte
Anschaffungskosten 1. Mai 2014	8.205,4
Zugänge	823,7
Abgänge	-89,3
Anschaffungskosten 30. April 2015	8.939,8
Kumulierte Abschreibung 1. Mai 2014	-6.745,8
Abgänge	5,0
laufende Abschreibung	-831,9
Kumulierte Abschreibung 30. April 2015	-7.572,7
Buchwerte 30. April 2015	1.367,1

Bei den sonstigen immateriellen Vermögenswerten handelt es sich ausschließlich um von Dritten erworbene Vermögenswerte. Betreffend die sonstigen immateriellen Vermögenswerte wurden in den Geschäftsjahren 2015/16 und 2014/15 weder außerplanmäßige Abschreibungen noch Wertaufholungen von außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen.

In den Geschäftsjahren 2015/16 und 2014/15 waren keine sonstigen immateriellen Vermögensgegenstände als Sicherheit für Verbindlichkeiten bestellt. An all diesen Vermögenswerten besteht ein unbeschränktes Eigentumsrecht.

6.5 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE FORDERUNGEN

Folgende Tabellen zeigen die nach Restlaufzeiten gegliederten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen finanziellen und nichtfinanziellen Forderungen:

FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE FORDERUNGEN

in TEUR	30. April 2016	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 1 Jahr
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
Mietforderungen	4.454,5	4.454,5	0,0
Übrige	2.849,6	2.849,6	0,0
Summe Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.304,1	7.304,1	0,0
Sonstige finanzielle Forderungen			
Liquide Mittel gesperrt	36.236,5	36.236,5	0,0
Offene Kaufpreisforderungen aus Immobilienverkäufen	98.538,0	98.538,0	0,0
Übrige	3.434,4	2.176,5	1.257,9
Summe sonstige finanzielle Forderungen	138.208,9	136.951,0	1.257,9
Sonstige nichtfinanzielle Forderungen			
Finanzamt	3.493,4	3.493,4	0,0
Geleistete Anzahlungen Grundstückskäufe	29.184,9	0,0	29.184,9
Abgrenzung Grundsteuer	3.709,9	3.709,9	0,0
Summe sonstige nichtfinanzielle Forderungen	36.388,2	7.203,3	29.184,9
Summe	181.901,2	151.458,4	30.442,8

FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE FORDERUNGEN - VORJAHR

in TEUR	30. April 2015 ¹⁾	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr ¹⁾	davon Restlaufzeit über 1 Jahr
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
Mietforderungen	3.366,9	3.366,9	0,0
Übrige	3.919,4	3.521,6	397,8
Summe Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.286,3	6.888,5	397,8
Sonstige finanzielle Forderungen			
Liquide Mittel gesperrt	24.809,3	24.809,3	0,0
Offene Kaufpreisforderungen aus Immobilienverkäufen	84.777,4	84.777,4	0,0
Übrige	29.258,0	26.266,0	2.992,0
Summe sonstige finanzielle Forderungen	138.844,7	135.852,7	2.992,0
Sonstige nichtfinanzielle Forderungen			
Finanzamt	898,7	898,7	0,0
Abgrenzung Grundsteuer	3.531,5	3.531,5	0,0
Summe sonstige nichtfinanzielle Forderungen	4.430,2	4.430,2	0,0
Summe	150.561,2	147.171,4	3.389,8

1) Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 1.3).

Die in den sonstigen finanziellen Forderungen ausgewiesenen gesperrten liquiden Mittel betreffen Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen.

Die sonstigen finanziellen Forderungen betreffen mit TEUR 10,9 (30. April 2015: TEUR 20.181,6) Forderungen gegenüber der IMMOFINANZ Group.

Die offenen Kaufpreisforderungen aus Immobilienverkäufen sind vorwiegend auf ortsübliche Abwicklungszeiten hinsichtlich der grundbücherlichen Eintragung zurückzuführen.

Gemäß IFRS 7.37 stellt sich die Analyse der Altersstruktur der finanziellen Vermögenswerte, die zum Bilanzstichtag überfällig, aber noch nicht wertgemindert sind, sowie die Analyse der einzelnen finanziellen Vermögenswerte, die zum Bilanzstichtag einzeln wertgemindert sind, wie folgt dar:

ALTERS- UND FÄLLIGKEITSSTRUKTUR

in TEUR	Buchwert 30. April 2016	davon nicht fällig	davon fällig, aber nicht wertberichtigt	davon fällig und wertberichtigt	Wertberichtigung
Mietforderungen	4.454,5	636,4	1.583,5	8.313,7	-6.079,1
Übrige	2.849,6	2.849,6	0,0	0,0	0,0
Sonstige finanzielle Forderungen	138.208,9	138.208,9	0,0	0,0	0,0
Summe	145.513,0	141.694,9	1.583,5	8.313,7	-6.079,1

ALTERSANALYSE DER FÄLLIGEN, ABER NICHT WERTBERICHTIGTEN FINANZINSTRUMENTE

in TEUR	Buchwert 30. April 2016	überfällig bis 3 Monate ¹⁾	überfällig zwischen 3 und 6 Monaten	überfällig zwischen 6 und 12 Monaten	überfällig über 12 Monate
Mietforderungen	1.583,5	1.583,5	0,0	0,0	0,0
Summe	1.583,5	1.583,5	0,0	0,0	0,0

1) Die Spalte "überfällig bis 3 Monate" beinhaltet auch sofort fällige Forderungen.

ALTERS- UND FÄLLIGKEITSSTRUKTUR - VORJAHR

in TEUR	Buchwert 30. April 2015	davon nicht fällig	davon fällig, aber nicht wertberichtigt	davon fällig und wertberichtigt	Wertberichtigung
Mietforderungen	3.366,9	162,1	582,7	10.009,3	-7.387,2
Übrige	3.919,4	3.919,4	0,0	0,0	0,0
Sonstige finanzielle Forderungen	138.844,7	138.844,7	0,0	0,0	0,0
Summe	146.131,0	142.926,2	582,7	10.009,3	-7.387,2

ALTERSANALYSE DER FÄLLIGEN, ABER NICHT WERTBERICHTIGTEN FINANZINSTRUMENTE - VORJAHR

in TEUR	Buchwert 30. April 2015	überfällig bis 3 Monate ¹⁾	überfällig zwischen 3 und 6 Monaten	überfällig zwischen 6 und 12 Monaten	überfällig über 12 Monate
Mietforderungen	582,7	582,7	0,0	0,0	0,0
Summe	582,7	582,7	0,0	0,0	0,0

1) Die Spalte "überfällig bis 3 Monate" beinhaltet auch sofort fällige Forderungen.

Das Risiko bei Forderungen gegenüber Mietern/Kunden ist gering, da die Bonität der Mieter/Kunden laufend überprüft wird. Darüber hinaus sind bei Vertragsabschluss vom Mieter prinzipiell ein bis fünf Monatsmieten als Kautions zu hinterlegen bzw. Bankgarantien in entsprechender Höhe vorzulegen, oder es liegen Finanzierungsbeiträge der Mieter vor. Soweit bei den Forderungen ein Ausfallrisiko vorhanden ist, werden diese wertberichtigt. Folglich wurden uneinbringliche und zweifelhafte Forderungen zum Bilanzstichtag wertberichtigt. Diese Wertberichtigungen werden im Ergebnis aus Asset Management erfasst.

Hinsichtlich des weder wertgeminderten noch im Zahlungsverzug befindlichen Bestands der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen deuten zum Bilanzstichtag keine Anzeichen darauf hin, dass die Schuldner ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen werden.

Im Geschäftsjahr 2015/16 wurden Einzelwertberichtigungen auf die unter den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen enthaltenen Mietforderungen vorgenommen. Somit sind auch diese Forderungen nur in Höhe ihrer wahrscheinlichen Einbringlichkeit in der Bilanz enthalten. Insgesamt wurden erfolgswirksame Veränderungen von Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 1.944,2 (2014/15: TEUR 4.995,3) vorgenommen.

Bei den Wertberichtigungen handelt es sich ausschließlich um Einzelwertberichtigungen.

Die folgende Tabelle zeigt die erfolgswirksame Veränderung der Wertberichtigungen, gegliedert nach Kategorien von Forderungen:

AUFWAND FÜR WERTMINDERUNG

in TEUR	2015/16	2014/15
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-1.944,1	-4.937,7
Sonstige finanzielle Forderungen	-0,1	-57,6
Summe Wertberichtigungen	-1.944,2	-4.995,3

6.6 SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Folgende Tabelle zeigt die Zusammensetzung der sonstigen finanziellen Vermögenswerte:

SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

in TEUR	30. April 2016	30. April 2015 ¹⁾
Wertpapiere	2,1	1,5
Ausleihungen	19.601,2	18.861,3
Summe	19.603,3	18.862,8
davon kurzfristig	1.225,4	1.789,0
davon langfristig	18.377,9	17.073,8

¹⁾ Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 1.3).

Die Ausleihungen bestehen im Wesentlichen gegenüber Käufern von Wohnungen. Die Ausleihungen sind zu 86% (30. April 2015: 88%) durch Hypotheken besichert. Der Zinssatz der Ausleihungen beträgt zwischen 0% und 6% (30. April 2015: zwischen 0% und 6%).

6.7 LATENTE STEUERANSPRÜCHE UND LATENTE STEUERSCHULDEN

Die aktiven und passiven latenten Steuerabgrenzungen zum 30. April 2016 und zum 30. April 2015 resultieren aus folgenden zeitlich begrenzten Unterschieden zwischen den Buchwerten des IFRS-Konzernabschlusses und den korrespondierenden steuerlichen Bemessungsgrundlagen:

LATENTE STEUERABGRENZUNG

in TEUR	30. April 2016		30. April 2015	
	Aktiva	Passiva	Aktiva	Passiva
Immobilienvermögen	388,8	281.741,8	1.002,6	226.060,5
Andere Finanzanlagen und sonstige Vermögenswerte	32.900,4	1.510,8	34.214,8	2.028,4
Summe	33.289,2	283.252,6	35.217,4	228.088,9
Sonstige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	17.372,2	841,9	13.218,1	6.799,3
Finanzverbindlichkeiten	21.562,1	3.278,0	26.246,1	2.380,7
Summe	38.934,3	4.119,9	39.464,2	9.180,0
Steuerliche Verlustvorträge	12.729,6	0,0	10.371,9	0,0
Aktive/Passive Steuerabgrenzung	84.953,1	287.372,5	85.053,5	237.268,9
Saldierung von aktiven und passiven Steuerabgrenzungen gegenüber derselben Steuerbehörde	-79.566,3	-79.566,3	-77.992,8	-77.992,8
Saldierte aktive und passive Steuerabgrenzung	5.386,8	207.806,2	7.060,7	159.276,1

Auf steuerliche Verlustvorträge und temporäre Differenzen werden aktive Steuerabgrenzungen insoweit gebildet, als es wahrscheinlich ist, dass in absehbarer Zukunft (innerhalb von fünf Jahren) steuerliche Gewinne zur Verrechnung der Verlustvorträge zur Verfügung stehen werden oder in ausreichendem Maß passive

latente Steuern bilanziert sind, diese Verpflichtungen dasselbe Steuersubjekt sowie dieselbe Steuerbehörde betreffen und sich die aktiven und passiven latenten Steuern in verrechenbarer Weise ausgleichen.

Die Realisierung latenter Steueransprüche von Konzernunternehmen, die in der laufenden Periode Verluste erlitten haben, hängt von künftig zu versteuernden Ergebnissen ab, die höher als die Ergebniseffekte aus der Auflösung bestehender zu versteuernder temporärer Differenzen sind. Diese latenten Steueransprüche betragen TEUR 5.127,0 (30. April 2015: TEUR 923,2).

Steuereffekte im Zusammenhang mit versicherungsmathematischen Gewinnen und Verlusten aus leistungsorientierten Plänen für Leistungen an Dienstnehmer aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses wurden in Höhe von TEUR -15,3 (30. April 2015: TEUR 91,8) im sonstigen Ergebnis erfasst.

Für Verlustvorträge in Höhe von TEUR 122.956,9 (2014/15: TEUR 69.356,8) wurde in der Bilanz kein latenter Steueranspruch angesetzt. Die Verlustvorträge sind unverfallbar.

Temporäre Differenzen in Höhe von TEUR 1.823,3 (30. April 2015: TEUR 2.806,8) wurden nicht als latente Steueransprüche und latente Steuerschulden angesetzt.

Der Berechnung der Steuerlatenz liegt für inländische Unternehmen der Steuersatz von 25,00% zugrunde. Für ausländische Unternehmen wird der jeweilige lokale Steuersatz angewendet. Die Steuersätze für die Bewertung der Steuerlatenzen in den einzelnen Ländern stellen sich wie folgt dar:

STEUERSÄTZE

Land	Anwendbarer Steuersatz 2015/16	Anwendbarer Steuersatz 2014/15
Deutschland ¹⁾	15,825% - 32,275%	15,825% - 31,925%
Österreich	25,000%	25,000%

1) Der Steuersatz in Deutschland kann je nach Sitz des Unternehmens und je nachdem, ob die Gesellschaft gewerbsteuerpflichtig ist oder nicht, variieren.

Angaben zur Gruppenbesteuerung in Österreich

In einer Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung haben sich die BUWOG - Süd GmbH (vormals ESG Wohnungsgesellschaft mbH Villach) (Gruppenträger) und 17 weitere in den Konzernabschluss einbezogene österreichische Gesellschaften (Gruppenmitglieder) zu einer Unternehmensgruppe im Sinne des § 9 Körperschaftsteuergesetz (KStG) zusammengeschlossen. Die Gruppenbildung ist erstmals für das Wirtschaftsjahr 2013/14 wirksam. Im Wirtschaftsjahr 2014/15 wurde die Unternehmensgruppe mit Wirksamkeit ab 1. Mai 2014 um zwei österreichische Gesellschaften erweitert. Aus der Gruppe ist eine Gesellschaft verkaufsbedingt ausgeschieden, sodass die Gruppe nunmehr und bis zum Ende des Wirtschaftsjahres 2015/16 aus dem Gruppenträger und 18 weiteren Gesellschaften besteht.

Im Wirtschaftsjahr 2014/15 wurde mit Wirksamkeit ab 1. Mai 2014 eine Unternehmensgruppe im Sinne des § 9 Körperschaftsteuergesetz (KStG) zwischen der BUWOG AG (Gruppenträger) und der Parthica Immobilien GmbH, GENA SECHS Immobilienholding GmbH, GENA ZWEI Immobilienholding GmbH, BUWOG - Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH sowie der Quinta Immobilienanlagen GmbH (Gruppenmitglieder) gebildet.

Die Gruppen- und Steuerumlagevereinbarungen regeln den Steuerausgleich zwischen dem Gruppenträger und den Gruppenmitgliedern. Im Falle eines positiven Ergebnisses hat das Gruppenmitglied an den Gruppenträger eine positive Steuerumlage in Höhe von 25,00% des steuerpflichtigen Gewinnes zu entrichten. Erzielt das Gruppenmitglied in einem Wirtschaftsjahr einen steuerlichen Verlust, so wird dieser evident gehalten und in darauffolgenden Wirtschaftsjahren, in denen das Gruppenmitglied wieder einen steuerlichen Gewinn erzielt, gegen diesen zu 100% verrechnet. Insoweit evident gehaltene steuerliche Verluste verrechnet werden, entfällt die Verpflichtung zur Zahlung einer Steuerumlage. Bestehen im Zeitpunkt der Beendigung der Gruppe oder des Ausscheidens eines Gruppenmitglieds evident gehaltene Verluste, so ist der Gruppenträger verpflichtet, an das Gruppenmitglied eine Ausgleichszahlung in Höhe des Barwerts der (fiktiven) künftigen Steuerentlastung zu leisten.

6.8 STEUERERSTATTUNGSANSPRÜCHE

Die Steuererstattungsansprüche zum 30. April 2016 in der Höhe von TEUR 3.258,1 (30. April 2015: TEUR 1.985,7) betreffen im Wesentlichen Rückforderungsansprüche aus Ertragsteuern.

6.9 ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENES LANGFRISTIGES VERMÖGEN UND VERBINDLICHKEITEN

Es wird jenes Immobilienvermögen als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, für welches zum Bilanzstichtag eine hohe Wahrscheinlichkeit der Veräußerung innerhalb von 12 Monaten gegeben ist, d.h. wenn ein Beschluss des Vorstands bzw. Aufsichtsrats zur Veräußerung vorliegt und eine Vertragsunterzeichnung bereits stattgefunden hat oder zeitnahe nach dem Bilanzstichtag erwartet wird.

Die als zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte betragen zum 30. April 2016 TEUR 0,0 (30. April 2015: TEUR 5.849,6). Die als zur Veräußerung gehaltenen Verbindlichkeiten betragen zum 30. April 2016 TEUR 0,0 (30. April 2015: TEUR 358,1).

6.10 IMMOBILIENVORRÄTE

Zum Bilanzstichtag 30. April 2016 betrug der Buchwert der Immobilienvorräte TEUR 217.253,7 (30. April 2015: TEUR 197.572,8). Es wurden Aufwertungen in Höhe von TEUR 202,3 (2014/15: TEUR 1.997,5) (Österreich TEUR 202,3 (2014/15: TEUR 1.997,5) sowie Deutschland TEUR 0,0 (2014/15: TEUR 0,0)) und Abwertungen in Höhe von TEUR 2.407,4 (2014/15: TEUR 2.689,0) (Österreich TEUR 2.407,4 (2014/15: TEUR 2.689,0) sowie Deutschland TEUR 0,0 (2014/15: TEUR 0,0)) vorgenommen. Die Abwertungen in Höhe von TEUR 2.407,4 enthalten Aufwendungen für nicht weitergeführte Projekte in Höhe von TEUR 2.232,1. Bei Immobilienvorräten mit einem Buchwert in Höhe von TEUR 46.778,5 (30. April 2015: TEUR 51.637,5) erfolgte eine Abwertung der fortgeführten Herstellungskosten. Die Zuschreibung im Geschäftsjahr 2015/16 in Höhe von TEUR 202,3 (2014/15: TEUR 1.997,5) betrifft im Wesentlichen begonnene Projekte, deren Wert aufgrund der Erlangung der Baubewilligung und des Baufortschritts gestiegen ist. In den Immobilienvorräten ist ein Buchwert in Höhe von TEUR 120.647,3 (30. April 2015: TEUR 114.175,5) enthalten, der voraussichtlich erst nach 12 Monaten realisiert wird. Zum 30. April 2016 sind Immobilienvorräte mit einem Buchwert von TEUR 142.252,3 (30. April 2015: TEUR 70.121,6) als dingliche Sicherheit für Verbindlichkeiten bestellt.

6.11 LIQUIDE MITTEL

Zum 30. April 2016 sind liquide Mittel in Höhe von TEUR 82.540,1 (30. April 2015: TEUR 149.153,2), davon zweckgebunden für Baufinanzierungen TEUR 4.991,2 (30. April 2015: TEUR 0,0), in der Bilanz ausgewiesen. Darüber hinaus werden in den sonstigen finanziellen Forderungen Bankguthaben (liquide Mittel gesperrt) mit Verfügungsbeschränkungen ausgewiesen (siehe Kapitel 6.5 *Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen*).

6.12 EIGENKAPITAL

Die Entwicklung des bilanziellen Eigenkapitals der BUWOG AG für die Jahre 2015/16 und 2014/15 ist in einer gesonderten Eigenkapitalentwicklung als Bestandteil des Konzernabschlusses zum 30. April 2016 abgebildet.

Das Grundkapital der BUWOG AG beträgt zum 30. April 2016 EUR 99.773.479,00 (30. April 2015: EUR 99.613.479,00) und ist in 99.773.479 (30. April 2015: 99.613.479) nennwertlose Stückaktien geteilt. Alle Aktien sind zur Gänze einbezahlt. Die gebundenen Kapitalrücklagen der BUWOG AG zum 30. April 2016 in Höhe von EUR 873.923.312,44 (30. April 2015: EUR 872.003.312,44) dürfen nur zum Ausgleich eines sonst auszuweisenden Bilanzverlustes aufgelöst werden. Im Laufe des Geschäftsjahres 2015/16 hat das ehemalige Vorstandsmitglied Dr. Ronald Roos Optionen auf 160.000 Aktien ausgeübt, wodurch sich das Grundkapital um EUR 160.000,00 und die gebundenen Kapitalrücklagen um EUR 1.920.000,00 erhöht haben.

Sämtliche Aktionäre der BUWOG AG haben eine Stimme je Aktie bei den Hauptversammlungen des Unternehmens. Zwischen der BUWOG AG und der IMMOFINANZ AG wurde mit Wirkung zum 26. April 2014 ein Entherrschungsvertrag abgeschlossen, in dem sich die IMMOFINANZ AG sowie mit ihr verbundene Unternehmen verpflichten, ihre Stimmrechte aus den gehaltenen BUWOG-Aktien bei Beschlussfassungen über Fragen der Geschäftsführung, Entlastung von Mitgliedern des Aufsichtsrates und des Vorstandes, Abberu-

fung von Aufsichtsratsmitgliedern, Wahl des Abschluss- bzw. Konzernabschlussprüfers und bei der Feststellung des Jahresabschlusses für den Fall, dass dieser vom Aufsichtsrat nicht gebilligt wurde oder sich der Vorstand und der Aufsichtsrat für eine Feststellung durch die Hauptversammlung entschieden haben, nicht auszuüben (siehe Kapitel 7.8 *Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen*).

Zum Zwecke der Bedienung der anteilsbasierten Vergütung wurde in der Hauptversammlung vom 14. Oktober 2014 das Grundkapital der Gesellschaft in Form einer bedingten Kapitalerhöhung gemäß § 159 Abs 2 Z 3 AktG um bis zu EUR 720.000,00 durch Ausgabe von bis zu 720.000 Stück neuen auf Inhaber lautenden Stammaktien bedingt erhöht.

Bezüglich der Erläuterungen des Kapitalmanagements siehe Kapitel 7.3 *Kapitalmanagement*.

Der Vorstand wird der Hauptversammlung am 14. Oktober 2016 vorschlagen, für das Geschäftsjahr 2015/16 eine Dividende in Höhe von EUR 0,69 je Aktie auszuschütten. Für das Geschäftsjahr 2014/15 wurde eine Dividende in Höhe von EUR 0,69 je Aktie ausgeschüttet.

Die nicht beherrschenden Anteile haben sich durch den Erwerb von 94,8% der Indian Ridge Investment S.A. um TEUR 1.534,7 erhöht. Der Erwerb der Anteile an der Indian Ridge Investment S.A. stellt keinen Unternehmenserwerb, sondern im Wesentlichen den Erwerb eines einzelnen identifizierbaren Assets (Grundstück in Berlin, Schöneweide, Bezirk Treptow-Köpenick) dar.

6.13 ANTEILSBASIERTE VERGÜTUNGSVEREINBARUNGEN

Im Rahmen der ordentlichen Hauptversammlung der BUWOG AG am 14. Oktober 2014 wurde eine variable Entlohnung in Form von Aktienoptionen für Mitglieder des Vorstandes beschlossen. Der Beschluss über dieses auch als Long-Term Incentive Programm 2014 bezeichnete Vergütungsmodell ermöglicht die Gewährung von Optionsrechten an die Vorstandsmitglieder durch den Aufsichtsrat. Die konkrete Gewährung von Optionsrechten erfolgte mit schriftlicher Vereinbarung des Aufsichtsrates mit den Vorstandsmitgliedern Mag. Daniel Riedl und Dr. Ronald Roos vom 16. Dezember 2014. Die wesentlichen Eckdaten des Long-Term Incentive Programms 2014 sind in folgender Tabelle dargestellt:

LONG-TERM INCENTIVE PROGRAMM 2014

	Basis-Optionen	Bonus-Optionen Tranche I	Bonus-Optionen Tranche II	Bonus-Optionen Tranche III
Anzahl der eingeräumten Optionen				
Mag. Daniel Riedl	75.000	100.000	130.000	175.000
Dr. Ronald Roos (Vorstandsmitglied bis 9. Dezember 2015)	50.000	50.000	60.000	- ¹⁾
Ausübungsbedingungen - Bonus-Optionen				
Dauer der Zielerreichung	Der Aktienkurs erreicht oder übersteigt an mindestens fünf Handelstagen der entsprechenden Periode das Kursziel der Periode.			
Periode	Geschäftsjahr 2014/15		Geschäftsjahr 2015/16	Geschäftsjahr 2016/17
Kursziel ²⁾	85% des EPRA NAV zum 30. April 2014		92,5% des EPRA NAV zum 30. April 2015	100% des EPRA NAV zum 30. April 2016
Ausübungszeitraum	Die Optionen können durch die Vorstandsmitglieder bei aufrechtem Vorstandsmandat oder Vorstandsvertrag nur im Zeitraum vom 1. Mai 2018 bis 30. April 2019 ausgeübt werden. Für bestimmte Fälle der Beendigung des Vorstandsmandats oder Vorstandsvertrags gelten abweichende Ausübungsbedingungen.			
Weitere Bedingungen	Die Bonus-Optionen der Tranchen II und III sind darüber hinaus nur ausübbar, wenn der EPRA NAV der Periode höher ist als der EPRA NAV zum 30. April 2014. Des Weiteren ist Voraussetzung für die Ausübung der Bonus-Optionen, dass die Kursziele während eines aufrechten Vorstandsmandats erreicht wurden.			
Ausübungsbedingungen - Basis-Optionen				
	Die Basis-Optionen sind an keine weiteren Ausübungsbedingungen geknüpft und gelten damit am Tag der Gewährung (16. Dezember 2014) als erdient.			
Eigeninvestment				
	Die Erfüllung eines Eigeninvestments in Aktien der BUWOG AG in Höhe von 50% des Jahres-Brutto-Grundgehalts des Vorstandsmitglieds für das Geschäftsjahr 2014/15 ist eine weitere Ausübungsvoraussetzung der Optionen. Das Eigeninvestment ist über den Zeitraum von drei Geschäftsjahren aufzubauen und ist bis zum Zeitpunkt der Ausübung der Optionen zu halten.			
Bezugsverhältnis/Ausübungspreis				
	Jede Option berechtigt zum Bezug einer BUWOG-Aktie zum Ausübungspreis von EUR 13,00 pro BUWOG-Aktie.			

1) Aufgrund des Ausscheidens am 9. Dezember 2015 sind die Bonus-Optionen der Tranche III für Dr. Ronald Roos nicht mehr ausübbar.
2) Die Berechnung des EPRA NAV ist, wie für den IFRS-Konzernabschluss der BUWOG AG zum 30. April 2014 angewendet, vorzunehmen.

Die Anzahl der ausgegebenen Aktienoptionen entwickelte sich in den Geschäftsjahren 2015/16 und 2014/15 wie folgt:

ENTWICKLUNG AUSGEBEBENER AKTIENOPTIONEN

	Mag. Daniel Riedl		Dr. Ronald Roos (Vorstandsmitglied bis 9. Dezember 2015)	
	Anzahl Aktienoptionen	Ausübungspreis in EUR	Anzahl Aktienoptionen	Ausübungspreis in EUR
Stand 1. Mai 2014	0		0	
Ausgabe	480.000	13,0	240.000	13,0
Stand 30. April 2015	480.000		240.000	
Stand 1. Mai 2015	480.000		240.000	
Ausübung	0	0,0	-160.000	13,0
Verfall	0	0,0	-80.000	13,0
Stand 30. April 2016	480.000		0	

Die zum 30. April 2016 ausstehenden Aktienoptionen haben einen Ausübungspreis von EUR 13,00 (30. April 2015: EUR 13,00) und eine gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit von 3,0 Jahren (30. April 2015: 4,0 Jahre).

Die im Geschäftsjahr 2015/16 ausgeübten Aktienoptionen führten zur Ausgabe von 160.000 Stück Aktien zu einem Preis von EUR 13,00 je Aktie. Der gewichtete durchschnittliche Aktienkurs zum Zeitpunkt der Ausübung betrug EUR 18,51. Im Geschäftsjahr 2014/15 wurden keine Aktienoptionen ausgeübt.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der ausgegebenen Aktienoptionen erfolgte unter Anwendung einer Monte-Carlo-Simulation. Folgende am Markt beobachtbare Parameter wurden bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes berücksichtigt:

PARAMETER AKTIENOPTIONEN

Risikoloser Zinssatz p.a.	0,329%
Aktienkurs zum 16. Dezember 2014	15,382
Implizite Volatilität p.a. zum 16. Dezember 2014	15,223%

Der beizulegende Zeitwert der ausgegebenen und noch nicht ausgeübten Aktienoptionen betrug am Tag der Gewährung EUR 1.413.614,30 (30. April 2015: EUR 2.128.952,56) und beträgt zum 30. April 2016 EUR 2.647.800,00 (30. April 2015: EUR 4.103.100,00).

Der Gesamtaufwand für anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen im Geschäftsjahr 2015/16 ist im Kapitel 5.6 *Personalaufwendungen* dargestellt.

6.14 FINANZVERBINDLICHKEITEN

Folgende Tabellen zeigen die Zusammensetzung und die Restlaufzeiten der Finanzverbindlichkeiten:

FINANZVERBINDLICHKEITEN

in TEUR	30. April 2016	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.581.672,7	83.869,2	322.110,4	1.175.693,1
davon besichert	1.502.009,2	79.988,8	301.483,2	1.120.537,2
davon nicht besichert	79.663,5	3.880,4	20.627,2	55.155,9
Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften	470.891,8	21.691,3	90.737,6	358.462,9
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	97,3	97,3	0,0	0,0
Summe	2.052.661,8	105.657,8	412.848,0	1.534.156,0

FINANZVERBINDLICHKEITEN - VORJAHR

in TEUR	30. April 2015	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.596.308,2	67.347,7	260.156,5	1.268.804,0
davon besichert	1.513.816,8	61.602,4	243.164,0	1.209.050,4
davon nicht besichert	82.491,4	5.745,3	16.992,5	59.753,6
Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften	509.003,0	21.993,1	88.795,2	398.214,7
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	113,0	96,8	16,2	0,0
Summe	2.105.424,2	89.437,6	348.967,9	1.667.018,7

Die Verbindlichkeiten gegenüber Förderbanken in Höhe von TEUR 183.747,6 werden ab dem 30. April 2016 in der Zeile „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ (bisher unter „Verbindlichkeiten Gebietskörperschaften“) ausgewiesen. Ein Vorjahresbetrag in Höhe von TEUR 187.919,7 wurde umgegliedert.

Insgesamt werden von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Gebietskörperschaften innerhalb des ersten Quartals 2016/17 EUR 46,7 Mio. fällig (innerhalb des ersten Quartals 2015/16: EUR 41,0 Mio.).

Die wesentlichen Konditionen der Finanzverbindlichkeiten zum 30. April 2016 sowie zum 30. April 2015 stellen sich wie folgt dar:

KONDITIONEN FINANZVERBINDLICHKEITEN

	Währung	Verzinsung fix/variabel	Durchschnitts-zinssatz	Restschuld Nominalwert in TEUR	Bilanz in TEUR
	EUR	fix	2,27%	337.921,8	
	EUR	variabel	1,31%	1.262.599,0	
Summe Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				1.600.520,8	1.581.672,7
Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften	EUR	fix	1,49%	491.668,5	470.891,8
Andere					97,3
Gesamtsumme					2.052.661,8

KONDITIONEN FINANZVERBINDLICHKEITEN - VORJAHR

	Währung	Verzinsung fix/variabel	Durchschnitts- zinssatz	Restschuld Nominalwert in TEUR	Bilanz in TEUR
	EUR	fix	2,03%	281.659,0	
	EUR	variabel	1,38%	1.341.567,0	
Summe Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				1.623.226,0	1.596.308,2
Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften	EUR	fix	1,40%	519.677,9	509.003,0
Andere					113,0
Gesamtsumme					2.105.424,2

Der beizulegende Zeitwert der in den obigen Tabellen dargestellten Finanzverbindlichkeiten beträgt TEUR 2.081.482,9 (30. April 2015: TEUR 2.127.198,8). Für die Berechnung der beizulegenden Zeitwerte wurden die Diskontierungssätze gemäß der folgenden Aufstellungen angenommen, welche sich aus den Marktzinssätzen zum 30. April 2016 und zum 30. April 2015 ergeben.

DISKONTIERUNGSSÄTZE

in %	30. April 2016
bis 31. Oktober 2017	0,200%
bis 31. Oktober 2018	0,350%
bis 31. Oktober 2020	0,730%
bis 31. Oktober 2022	1,130%
bis 31. Oktober 2024	1,800%
bis 31. Oktober 2027	2,380%
bis 31. Oktober 2033	2,750%
ab 1. November 2033	2,900%

DISKONTIERUNGSSÄTZE - VORJAHR

in %	30. April 2015
bis 31. Oktober 2016	1,348%
bis 31. Oktober 2017	1,373%
bis 31. Oktober 2019	1,512%
bis 31. Oktober 2021	1,648%
bis 31. Oktober 2023	1,805%
bis 31. Oktober 2026	1,934%
bis 31. Oktober 2032	2,273%
ab 1. November 2032	2,296%

Für die im Geschäftsjahr 2014/15 erworbenen Gesellschaften des DGAG-Portfolios wurde ein um 0,50% höherer Diskontierungssatz verwendet.

In den Geschäftsjahren 2015/16 und 2014/15 kam es bei Bankfinanzierungen in der BUWOG Group zu keinem Bruch von Financial Covenants.

6.15 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

Folgende Tabellen zeigen die nach Restlaufzeiten gegliederten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen finanziellen und nichtfinanziellen Verbindlichkeiten:

VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

in TEUR	30. April 2016	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 1 Jahr
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	20.103,5	20.103,5	0,0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten			
Zeitwert negativer derivativer Finanzinstrumente	67.912,1	0,0	67.912,1
Hausverwaltung	13.965,6	13.965,6	0,0
Kauttionen	28.808,1	28.808,1	0,0
Erhaltene Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge	43.588,0	8.559,6	35.028,4
Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Anteilskauf)	3.220,6	3.220,6	0,0
Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Liegenschaftsankauf)	32.025,6	32.025,6	0,0
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsbeiträgen	104.007,0	104.007,0	0,0
Übrige	65.760,0	45.992,3	19.767,7
Summe sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	359.287,0	236.578,8	122.708,2
Sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten			
Finanzamt und andere Abgabenbehörden	8.323,9	8.323,9	0,0
Erhaltene Anzahlungen Wohnungsverkäufe	35.205,1	35.205,1	0,0
Summe sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten	43.529,0	43.529,0	0,0
Summe	422.919,5	300.211,3	122.708,2

VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN - VORJAHR

in TEUR	30. April 2015 ¹⁾	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr ¹⁾	davon Restlaufzeit über 1 Jahr
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	23.469,8	23.443,2	26,6
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten			
Zeitwert negativer derivativer Finanzinstrumente	70.531,2	443,2	70.088,0
Hausverwaltung	10.786,1	10.786,1	0,0
Kauttionen	24.296,2	24.296,2	0,0
Erhaltene Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge	30.159,9	6.033,0	24.126,9
Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Anteilskauf)	2.271,2	2.271,2	0,0
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsbeiträgen	107.958,7	107.958,7	0,0
Übrige	49.812,8	28.997,8	20.815,0
Summe sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	295.816,1	180.786,2	115.029,9
Sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten			
Finanzamt und andere Abgabenbehörden	9.977,3	9.977,3	0,0
Erhaltene Anzahlungen Wohnungsverkäufe	14.506,5	14.506,5	0,0
Summe sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten	24.483,8	24.483,8	0,0
Summe	343.769,7	228.713,2	115.056,5

1) Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 1.3).

Von den Mietern erhaltene Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge werden im Zeitpunkt der Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsaufwendungen erfolgswirksam vereinnahmt.

In Österreich werden für geförderte Wohnungen Finanzierungsbeiträge von Mietern eingehoben, die bei Beendigung des Mietverhältnisses abzüglich eines Verwohnungsbeitrags rückerstattet werden. Der rücker-

stattete Betrag darf von Nachmietern wieder eingehoben werden. In der Regel handelt es sich um unbefristete Mietverträge, die jederzeit gekündigt werden können, daher werden diese Verbindlichkeiten zum Nominale bilanziert und als kurzfristig ausgewiesen.

Gegenüber der IMMOFINANZ Group bestehen zum 30. April 2016 sonstige übrige finanzielle Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit unter einem Jahr in Höhe von TEUR 0,0 (30. April 2015: TEUR 31,5).

In den übrigen sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen abgegrenzte Verbindlichkeiten (insbesondere Leistungsabgrenzungen und Instandhaltungsabgrenzungen) sowie Verbindlichkeiten aufgrund von bestehenden Kündigungsrechten von nicht beherrschenden Gesellschaftern enthalten.

6.16 RÜCKSTELLUNGEN

6.16.1 Aufgliederung der Bilanzwerte

Die Bilanzwerte der Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

BILANZWERTE		
in TEUR	30. April 2016	30. April 2015 ¹⁾
Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern	6.375,7	6.862,0
Rückstellungen für Pensionen	4.205,2	4.684,9
Rückstellungen für Abfertigungen	2.121,8	2.127,3
Rückstellungen für Jubiläumsgelder	48,7	49,8
Sonstige Rückstellungen	6.811,1	9.694,6
Summe	13.186,8	16.556,6
davon kurzfristig	6.811,1	9.694,6
davon langfristig	6.375,7	6.862,0

1) Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 1.3).

6.16.2 Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern

In der BUWOG Group stellen leistungsorientierte Pensions- und Abfertigungspläne die wesentlichen Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern dar.

In Deutschland bestehen bei drei Gesellschaften Pensionszusagen aus einzelnen Dienstverträgen. Diesen leistungsorientierten Verpflichtungen wird durch die Bildung von Rückstellungen Rechnung getragen. Der Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung (Defined Benefit Obligation, DBO) wird unter Berücksichtigung künftig erwarteter Gehalts- und Pensionstrends berechnet, da der bis zum Pensionierungsalter erreichbare Leistungsanspruch von diesen abhängig ist. Sind die Leistungsansprüche durch Vermögen gedeckt, wird der beizulegende Zeitwert des Planvermögens mit der DBO verrechnet. Für die wesentlichen Einflussfaktoren wurden folgende versicherungsmathematische Annahmen zugrunde gelegt:

PARAMETER RÜCKSTELLUNGEN FÜR PENSIONEN

	30. April 2016	30. April 2015
Abzinsungssatz	1,90%	1,30%
Gehaltssteigerung	2,00%	2,00%
Pensionstrend	1,75%	1,75%
Restlebenserwartung gemäß Sterbetafel	Klaus Heubeck 2005-G	Klaus Heubeck 2005-G

Die Nettoverpflichtungen aus leistungsorientierten Pensionsplänen wurden im Zuge der DGAG-Transaktion im Geschäftsjahr 2014/15 übernommen und haben sich im Geschäftsjahr 2015/16 wie folgt entwickelt:

RÜCKSTELLUNGEN FÜR PENSIONEN

in TEUR	2015/16			2014/15		
	Barwert der Verpflichtungen (DBO)	Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	Nettoverpflichtung	Barwert der Verpflichtungen (DBO)	Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	Nettoverpflichtung
Stand 1. Mai	4.960,9	-276,0	4.684,9	0,0	0,0	0,0
Zugang aus Unternehmenszusammenschluss	0,0	0,0	0,0	4.195,2	-259,3	3.935,9
Summe Änderungen des Konsolidierungskreises	0,0	0,0	0,0	4.195,2	-259,3	3.935,9
Laufender Dienstzeitaufwand	21,3	0,0	21,3	10,7	0,0	10,7
Zinsaufwand/-ertrag	62,7	-3,8	58,9	112,4	-6,7	105,7
Summe Aufwendungen für Pensionen	84,0	-3,8	80,2	123,1	-6,7	116,4
Neubewertungen	-275,4	-3,2	-278,6	836,0	-10,0	826,0
Beiträge des Arbeitgebers	0,0	-12,6	-12,6	0,0	0,0	0,0
Auszahlungen	-268,7	0,0	-268,7	-193,4	0,0	-193,4
Summe Sonstiges	-544,1	-15,8	-559,9	642,6	-10,0	632,6
Stand 30. April	4.500,8	-295,6	4.205,2	4.960,9	-276,0	4.684,9
davon kurzfristig			0,0			0,0
davon langfristig			4.205,2			4.684,9

Die in der Tabelle ausgewiesenen Aufwendungen für Pensionen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung im Personalaufwand ausgewiesen. Die versicherungsmathematischen Gutachten wurden von der Mercer Deutschland GmbH erstellt. Das Planvermögen besteht bei der UFBA Unterstützungskasse für betriebliche Altersversorgung, über die die Pensionen bezahlt werden.

In Österreich werden derzeit entsprechende Vorsorgen für Abfertigungen für Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer bilanziert. Aufgrund österreichischer arbeitsrechtlicher Verpflichtungen erhalten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer, deren Dienstverhältnis vor dem 1. Jänner 2003 begann, bei Kündigung oder zum Pensionseintrittszeitpunkt eine Abfertigung. Die Höhe der Zahlung ist abhängig von den geleisteten Dienstjahren sowie dem maßgeblichen Bezug im Zeitpunkt des Unternehmensaustritts. Im Zusammenhang mit den Abfertigungsrückstellungen ist die BUWOG Group Risiken ausgesetzt, die deren Höhe in der Zukunft beeinflussen können. Im Hinblick auf den Umfang der Abfertigungsrückstellungen werden diese jedoch als nicht wesentlich eingestuft. Für die Abfertigungsrückstellungen besteht kein Planvermögen. Die Finanzierung der Verpflichtungen erfolgt über die Inanspruchnahme zukünftiger Cashflows. Die Berechnung der Abfertigungsrückstellungen erfolgte auf Basis von Annahmen und Schätzungen am Bilanzstichtag. Für die wesentlichen Einflussfaktoren wurden folgende versicherungsmathematische Annahmen zugrunde gelegt:

PARAMETER RÜCKSTELLUNGEN FÜR ABFERTIGUNGEN

	30. April 2016	30. April 2015
Abzinsungssatz	0,90%	1,30%
Gehaltssteigerungen	2,00%	2,00%
Fluktuation (Angestellte)	7,90%	7,90%
Fluktuation (Arbeiter)	15,70%	15,70%
Restlebenserwartung gemäß Sterbetafel	Pagler & Pagler AVÖ 2008-P	Pagler & Pagler AVÖ 2008-P

Im Geschäftsjahr 2015/16 hat sich der Barwert der Verpflichtungen aus leistungsorientierten Abfertigungsplänen wie folgt entwickelt:

RÜCKSTELLUNGEN FÜR ABFERTIGUNGEN

in TEUR	2015/16 Barwert der Verpflichtungen (DBO)	2014/15 Barwert der Verpflichtungen (DBO)
Stand 1. Mai	2.127,3	2.170,0
Abgang Endkonsolidierungen	0,0	-70,2
Summe Änderungen des Konsolidierungskreises	0,0	-70,2
Laufender Dienstzeitaufwand	75,0	71,1
Zinsaufwand	27,5	61,6
Summe Aufwendungen für Abfertigungen	102,5	132,7
Neubewertung der Verpflichtungen	-22,7	188,9
Auszahlungen	-85,3	-294,1
Summe Sonstiges	-108,0	-105,2
Stand 30. April	2.121,8	2.127,3
davon kurzfristig	0,0	0,0
davon langfristig	2.121,8	2.127,3

Die in der Tabelle ausgewiesenen Aufwendungen für Abfertigungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung im Personalaufwand ausgewiesen. Die versicherungsmathematischen Gutachten wurden von der AKTUAR Versicherungsmathematik GmbH erstellt.

Die gemäß IAS 19R im sonstigen Ergebnis erfassten Neubewertungen setzen sich wie folgt zusammen:

NEUBEWERTUNGEN

in TEUR	2015/16	2014/15
Pensionen		
Neubewertung der Verpflichtungen		
aus der Änderung demografischer Annahmen	0,0	0,0
aus der Änderung finanzieller Annahmen	-340,4	846,7
aufgrund erfahrungsbedingter Anpassungen	65,0	-10,7
Neubewertung des Planvermögens		
Ertrag aus Planvermögen ohne Zinserträge	-3,2	-10,0
Summe Neubewertungen Pensionen	-278,6	826,0
Abfertigungen		
Neubewertung der Verpflichtungen		
aus der Änderung demografischer Annahmen	-6,3	38,5
aus der Änderung finanzieller Annahmen	50,7	162,7
aufgrund erfahrungsbedingter Anpassungen	-67,1	-12,3
Summe Neubewertungen Abfertigungen	-22,7	188,9
Summe Neubewertungen	-301,3	1.014,9

Bezüglich der Steuereffekte in Zusammenhang mit den Neubewertungen der Pensions- und Abfertigungsrückstellungen siehe Kapitel 6.7 *Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden*.

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen und Abfertigungen wird maßgeblich durch die Auswahl angemessener versicherungsmathematischer Parameter beeinflusst. Nachfolgend werden Sensitivitäten, die sich aus der Variation eines Parameters ergeben, beschrieben. Dabei werden alle anderen Parameter konstant gehalten. In der Realität ist es jedoch eher unwahrscheinlich, dass diese Einflussgrößen nicht korrelieren. Die Ermittlung der geänderten Verpflichtung erfolgt analog zur Ermittlung der tatsächlichen Verpflichtung nach der Projected-Unit-Credit-Methode gemäß IAS 19. Bei einer Veränderung der angegebenen Parameter um +/-0,5%-Punkte ergeben sich folgende Veränderungen der Verpflichtungen:

SENSITIVITÄTSANALYSE

in TEUR	Veränderung des Parameters	Barwert der Verpflichtung (DBO) 30. April 2016		Barwert der Verpflichtung (DBO) 30. April 2015	
		Zunahme Parameter	Abnahme Parameter	Zunahme Parameter	Abnahme Parameter
Pensionen					
Abzinsungssatz	+/- 0,5%	4.248,2	4.781,3	4.660,5	5.296,6
Gehaltssteigerung	+/- 0,5%	4.504,4	4.497,4	4.965,3	4.956,7
Pensionssteigerung	+/- 0,5%	4.749,4	4.271,8	5.253,9	4.692,2
Abfertigungen					
Abzinsungssatz	+/- 0,5%	2.058,9	2.188,5	2.064,2	2.193,9
Gehaltssteigerung	+/- 0,5%	2.182,2	2.064,2	2.167,8	2.069,4

Die durchschnittliche Restlaufzeit der leistungsorientierten Pensions- und Abfertigungsverpflichtungen stellt sich zu den angegebenen Bilanzstichtagen wie folgt dar:

DURCHSCHNITTLICHE RESTLAUFZEIT

in Jahren	30. April 2016	30. April 2015
Pensionen		
Deutschland	11,8	12,7
Abfertigungen		
Österreich	6,2	6,2

Die folgende Tabelle zeigt die Fälligkeiten der erwarteten Leistungsauszahlungen:

FÄLLIGKEITSANALYSE

in TEUR	30. April 2016		30. April 2015	
	Pensionen	Abfertigungen	Pensionen	Abfertigungen
im 1. Jahr	285,3	241,8	280,2	230,9
im 2. bis 5. Jahr	1.088,2	1.005,8	1.079,2	977,8
ab dem 6. Jahr	1.188,0	1.303,2	1.201,1	1.453,2

6.16.3 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen zeigen folgende Entwicklung:

SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

in TEUR

Sonstige Rückstellungen¹⁾

Anfangsbestand 1. Mai 2014	1.100,6
Zugang Konsolidierungskreis	2.829,8
Zugang	6.197,6
Auflösung	-1,3
Verbrauch	-432,1
Endbestand 30. April 2015	9.694,6
Anfangsbestand 1. Mai 2015	9.694,6
Zugang	1.806,9
Auflösung	-386,0
Verbrauch	-4.308,1
Umbuchungen	3,7
Endbestand 30. April 2016	6.811,1

¹⁾ Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 1.3).

Die sonstigen Rückstellungen umfassen im Wesentlichen Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten, gesetzliche Instandhaltungsauflagen und übrige Rückstellungen. Die sonstigen Rückstellungen sind zur Gänze dem kurzfristigen Bereich zuzurechnen. Aufgrund der Zurechnung der sonstigen Rückstellungen zum kurzfristigen Bereich wird mit einem Mittelabfluss im Zusammenhang mit diesen Rückstellungen im nächsten Geschäftsjahr gerechnet.

6.17 STEUERSCHULDEN

Die Steuerschulden zum 30. April 2016 in Höhe von TEUR 47.557,9 (30. April 2015: TEUR 31.114,7; die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 1.3 *Änderung von Vergleichsinformationen*)) betreffen vor allem noch nicht entrichtete Ertragsteuern.

7. SONSTIGE ANGABEN

7.1 ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

Unter dem Begriff Finanzinstrumente werden finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten zusammengefasst. Ein Finanzinstrument wird allgemein definiert als Vertrag, der gleichzeitig bei dem einen Unternehmen zu einem finanziellen Vermögenswert und bei dem anderen Unternehmen zu einer finanziellen Verbindlichkeit oder einem Eigenkapitalinstrument führt. Als Vertragspartner können auch mehrere Unternehmen auftreten. Unter diese Definition fallen Wertpapiere, Forderungen, Verbindlichkeiten, Eigenkapitalinstrumente und Derivate, gleichgültig, ob die Verpflichtung bedingt oder unbedingt ist.

7.1.1 Klassen und Kategorien von Finanzinstrumenten

IFRS 7.6 verlangt die Aufgliederung der Finanzinstrumente nach Klassen sowie die Überleitungsrechnungen zu den in der Bilanz ausgewiesenen Posten. Die Bildung der Klassen wird vom bilanzierenden Unternehmen selbst bestimmt und ist daher i.d.R. anders als die nach IAS 39 definierten Kategorien, die zum Zweck der Bewertung der Finanzinstrumente erfasst werden.

Dementsprechend wurden ähnliche Finanzinstrumente in einer Klasse zusammengefasst. Bei der Definition der Klassen wurde ebenfalls auf die Möglichkeit einer leichten Überleitung auf die in der Bilanz ausgewiesenen Posten Rücksicht genommen. Als Ergebnis wurden im vorliegenden Konzernabschluss folgende Klassen definiert: Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige Forderungen, sonstige finanzielle Vermögenswerte und Liquide Mittel auf der Aktivseite sowie Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, übrige Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Derivate und übrige sonstige Verbindlichkeiten sowie zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten auf der Passivseite.

Neben der Einteilung der Finanzinstrumente in Klassen fordert IFRS 7 die Angabe der Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten nach den Kategorien des IAS 39. Die nachfolgenden Tabellen stellen die Buchwerte und die beizulegenden Zeitwerte der einzelnen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten für jede einzelne Klasse sowie auch für jede Kategorie nach IAS 39 dar und leiten diese auf die entsprechenden Bilanzpositionen über. Da die Bilanzposten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten sowohl Finanzinstrumente als auch nicht finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten enthalten (z.B. Steuerforderungen), ermöglicht die Spalte Non-FI die vollständige Überleitung auf die Bilanzposten.

AUFTEILUNG DER FINANZINSTRUMENTE AUF DIE KATEGORIEN DES IAS 39

in TEUR

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

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

AFS: available for sale/zur Veräußerung verfügbar

FA@FV/P&L: financial assets at fair value through profit or loss/erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte

FL@FV/P&L: financial liabilities at fair value through profit or loss/erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten

HFT: held for trading/zu Handelszwecken gehalten

L&R: loans and receivables/Kredite und Forderungen

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

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

AUFTEILUNG DER FINANZINSTRUMENTE AUF DIE KATEGORIEN DES IAS 39 - VORJAHR

in TEUR

AKTIVA	FA@FV/P&L				Buchwert am 30. April 2015 ¹⁾	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 ¹⁾		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	0,0	0,0	146.131,0	4.430,2	150.561,2	150.561,2
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
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	1,5	9.565,9	9.295,4	0,0	18.862,8	23.114,3
Wertpapiere	1,5	0,0	0,0	0,0	1,5	1,5
Ausleihungen	0,0	9.565,9	9.295,4	0,0	18.861,3	23.112,8
Liquide Mittel	0,0	0,0	149.153,2	0,0	149.153,2	149.153,2
SUMME AKTIVA	1,5	9.565,9	304.579,6	4.430,2	318.577,2	322.828,7

PASSIVA	FL@FV/P&L				Buchwert am 30. April 2015 ¹⁾	Fair Value am 30. April 2015
	Fair-Value- Option	HFT	FLAC	Non-FI		
	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value erfolgs- wirksam	Fortgeführte Anschaffungs- kosten ¹⁾	nicht unter IFRS 7 fallend ¹⁾		
Finanzverbindlichkeiten	776.985,7	0,0	1.328.438,5	0,0	2.105.424,2	2.127.198,8
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	295.028,4	0,0	1.301.279,8	0,0	1.596.308,2	1.616.080,0
Übrige Finanzverbindlichkeiten	481.957,3	0,0	27.158,7	0,0	509.116,0	511.118,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	0,0	70.531,2	248.754,7	24.483,8	343.769,7	343.769,7
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	225.284,9	24.483,8	249.768,7	249.768,7
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	169,9	0,0	188,2	0,0	358,1	358,1
SUMME PASSIVA	777.155,6	70.531,2	1.577.381,4	24.483,8	2.449.552,0	2.471.326,6

AFS: available for sale/zur Veräußerung verfügbar
FA@FV/P&L: financial assets at fair value through profit or loss/erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte
FL@FV/P&L: financial liabilities at fair value through profit or loss/erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten
HFT: held for trading/zu Handelszwecken gehalten
L&R: loans and receivables/Kredite und Forderungen
FLAC: financial liabilities measured at amortised cost/zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten
Non-FI: non-financial assets/liabilities/nichtfinanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten
 1) Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 1.3).

Die in den obigen Tabellen angeführten beizulegenden Zeitwerte (Fair Values) werden auf Grundlage anerkannter finanzmathematischer Bewertungsmethoden ermittelt (siehe Hierarchie der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten in Kapitel 7.1.3 *Bemessungshierarchie der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten*).

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind überwiegend kurzfristig bzw. sind unter Berücksichtigung etwaiger Wertberichtigungen angesetzt, weshalb deren beizulegender Zeitwert dem Buchwert entspricht. Gleiches gilt für die Liquiden Mittel.

Der beizulegende Zeitwert der sonstigen Forderungen entspricht gleichfalls annähernd dem Buchwert, da gegebenenfalls notwendige Wertberichtigungen bereits mindernd berücksichtigt werden.

Der Buchwert der in den sonstigen finanziellen Vermögenswerten enthaltenen Ausleihungen entspricht mit Ausnahme von Schuldübernahmen den fortgeführten Anschaffungskosten. Der Buchwert der Schuldübernahmen entspricht dem beizulegenden Zeitwert.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Von den liquiden Mitteln wurden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 37.281,9 (30. April 2015: TEUR 5.166,7) aufgrund einer Aufrechnungsvereinbarung abgesetzt. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit Annuitätzuschüssen werden erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet (siehe Kapitel 2.4.16 *Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten*).

Die übrigen Finanzverbindlichkeiten bestehen vorwiegend aus Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften. Diese werden zum beizulegenden Zeitwert (siehe Kapitel 2.4.4 *Zuwendungen der öffentlichen Hand*) bzw. im Falle von marktkonformer Verzinsung zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Der beizulegende Zeitwert der übrigen sonstigen Verbindlichkeiten sowie der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen entspricht im Wesentlichen dem Buchwert. Der Buchwert der zur Veräußerung gehaltenen Verbindlichkeiten entspricht im Wesentlichen dem beizulegenden Zeitwert.

Der beizulegende Zeitwert aller Vermögenswerte und Schulden, die in der Bilanz nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden, dieser jedoch angegeben wurde, ist der Stufe 3 der Bemessungshierarchie zuzuordnen. Hinsichtlich der Bewertungsverfahren und Inputfaktoren wird auf Kapitel 7.1.3 *Bemessungshierarchie der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten* verwiesen.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden werden in Kapitel 2. *Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden* dargestellt.

7.1.2 Nettogewinne und -verluste

Gemäß IFRS 7.20 (a) ist die Angabe der Nettogewinne und -verluste für jede der in IAS 39.9 definierten Kategorien von Finanzinstrumenten erforderlich. Für die BUWOG Group setzen sich diese wie folgt zusammen:

NETTOGEWINNE UND -VERLUSTE

2015/16

in TEUR		Fair-Value-Bewertung	Wert-berichtigung	Ergebnis aus Abgang bzw. Rückkauf	Sonstige Gewinne bzw. Verluste	Nettogewinne/-verluste
AFS	Fair Value erfolgsneutral	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	davon in der GuV erfasst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	davon im EK erfasst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
FA@FV/P&L	Fair Value erfolgswirksam	343,6	0,0	-6,2	0,0	337,4
	davon Fair-Value-Option	343,6	0,0	-6,2	0,0	337,4
	davon HFT	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
L&R	Fortgeführte Anschaffungskosten	0,0	-1.944,2	-185,2	576,5	-1.552,9
FL@FV/P&L	Fair Value erfolgswirksam	11.671,0	0,0	0,0	0,0	11.671,0
	davon Fair-Value-Option	9.051,9	0,0	0,0	0,0	9.051,9
	davon HFT	2.619,1	0,0	0,0	0,0	2.619,1
FLAC	Fortgeführte Anschaffungskosten	0,0	0,0	538,5	-277,4	261,1

NETTOGEWINNE UND -VERLUSTE - VORJAHR

2014/15

in TEUR		Fair-Value-Bewertung	Wert-berichtigung	Ergebnis aus Abgang bzw. Rückkauf	Sonstige Gewinne bzw. Verluste	Nettogewinne/-verluste
AFS	Fair Value erfolgsneutral	0,0	0,0	-45,2	0,0	-45,2
	davon in der GuV erfasst	0,0	0,0	-45,2	0,0	-45,2
	davon im EK erfasst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
FA@FV/P&L	Fair Value erfolgswirksam	-10,4	0,0	0,0	0,0	-10,4
	davon Fair-Value-Option	-10,4	0,0	0,0	0,0	-10,4
	davon HFT	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
L&R	Fortgeführte Anschaffungskosten	0,0	-4.995,3	0,0	665,8	-4.329,5
FL@FV/P&L	Fair Value erfolgswirksam	-148.241,0	0,0	0,0	0,0	-148.241,0
	davon Fair-Value-Option	-105.577,4	0,0	0,0	0,0	-105.577,4
	davon HFT	-42.663,6	0,0	0,0	0,0	-42.663,6
FLAC	Fortgeführte Anschaffungskosten	0,0	0,0	-13.570,2	-1.779,0	-15.349,2

AFS: available for sale/zur Veräußerung verfügbar

FA@FV/P&L: financial assets at fair value through profit or loss/erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte

HFT: held for trading/zur Handelszwecken gehalten

L&R: loans and receivables/Kredite und Forderungen

FL@FV/P&L: financial liabilities at fair value through profit or loss/erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten

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

7.1.3 Bemessungshierarchie der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten

Im Folgenden werden jene Finanzinstrumente, die in der Bilanz zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden, analysiert.

HIERARCHIE DER BEIZULEGENDEN ZEITWERTE VON FINANZINSTRUMENTEN

in TEUR

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

HIERARCHIE DER BEIZULEGENDEN ZEITWERTE VON FINANZINSTRUMENTEN - VORJAHR

in TEUR

30. April 2015	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Gesamt
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	0,0	0,0	1,5	1,5
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte				
Fair-Value-Option				
Schuldübernahmen	0,0	0,0	9.565,9	9.565,9
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten				
Fair-Value-Option				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,0	0,0	295.028,4	295.028,4
Übrige Finanzverbindlichkeiten	0,0	0,0	481.957,3	481.957,3
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	0,0	0,0	169,9	169,9
Zu Handelszwecken gehalten				
Derivative Finanzinstrumente	0,0	70.531,2	0,0	70.531,2

Eine Überleitungsrechnung von den Eröffnungs- zu den Schlusswerten zum 30. April 2016 von Finanzinstrumenten, die nach Stufe 3 bewertet werden, stellt sich wie folgt dar:

ÜBERLEITUNGSRECHNUNG FINANZINSTRUMENTE

in TEUR	Wertpapiere	Schuld- übernahmen	Derivative Finanz- instrumente	Finanz- verbindlich- keiten	Zur Veräußerung gehaltene Verbindlich- keiten
Stand am 1. Mai 2014	46,7	8.332,8	-27.867,6	-524.411,2	-3.732,8
Erfolgswirksame Bewertung von Finanzinstrumenten	0,0	-10,4	-42.663,6	-105.593,0	15,6
Im sonstigen Ergebnis erfasst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zugänge aus Unternehmenszusammenschlüssen	0,0	0,0	0,0	-176.592,1	0,0
Zu-/Abgänge	-45,2	1.243,6	0,0	29.610,6	3.547,2
Umgliederung in Stufe 2	0,0	0,0	70.531,2	0,0	0,0
Stand am 30. April 2015	1,5	9.565,9	0,0	-776.985,7	-169,9
Stand am 1. Mai 2015	1,5	9.565,9	0,0	-776.985,7	-169,9
Erfolgswirksame Bewertung von Finanzinstrumenten	0,0	343,6	0,0	9.051,9	0,0
Zu-/Abgänge	0,6	1.555,7	0,0	50.802,8	169,9
Umgliederung in Stufe 2	0,0	-11.465,2	0,0	717.131,0	0,0
Stand am 30. April 2016	2,1	0,0	0,0	0,0	0,0

Bewertungsverfahren und Inputfaktoren bei der Ermittlung beizulegender Zeitwerte von Finanzinstrumenten:

BEWERTUNGSVERFAHREN UND INPUTFAKTOREN

Stufe	Finanzinstrumente	Bewertungsverfahren	Wesentliche Inputfaktoren
2	Schuldübernahmen	kapitalwertorientierte Verfahren	am Markt beobachtbare Zinskurven, Ausfallswahrscheinlichkeiten, Ausfallquoten, Aushaftung zum Ausfallszeitpunkt
2	Derivate (Zinsswaps)	kapitalwertorientierte Verfahren	am Markt beobachtbare Zinskurven, Ausfallswahrscheinlichkeiten, Ausfallquoten, Aushaftung zum Ausfallszeitpunkt
2	Kredite und Darlehen @ FV	kapitalwertorientierte Verfahren	am Markt beobachtbare Zinskurven, Ausfallswahrscheinlichkeiten, Ausfallquoten, Aushaftung zum Ausfallszeitpunkt
3	Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	kapitalwertorientierte Verfahren	am Markt beobachtbare Zinskurven, Ausfallswahrscheinlichkeiten

Die BUWOG Group berechnet den beizulegenden Zeitwert der zinsgünstigen Darlehen der öffentlichen Hand sowie der Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit Annuitätenzuschüssen, die in Zusammenhang mit der Förderung von Immobilienobjekten stehen, durch die Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme auf Basis kapitalwertorientierter Bewertungsverfahren.

Der Diskontierungszinssatz orientiert sich an den Zinskonditionen der BUWOG Group und setzt sich aus einer Referenzzinskurve und einem für die BUWOG Group spezifischen Zinszuschlag (Credit Spread) zusammen. Die Diskontierungszinssätze entsprechen einer Zinskurve auf Basis einer Euro-Zinsswapkurve, die über Laufzeiten von bis zu 60 Jahren reicht. Ausgehend vom jeweils gültigen Diskontierungszinssatz wird ein laufzeitkongruenter Credit Spread aufgeschlagen. Der Credit Spread entspricht dabei dem Aufschlag, den ein Kreditnehmer über den Referenzzinssatz hinaus zahlen muss, und inkludiert gleichfalls das Risikoprofil der Finanzierung und die Bonität des Kreditnehmers unter Berücksichtigung einer möglichen Ausfallswahrscheinlichkeit (Debt Value Adjustment). Die BUWOG Group hat bis inklusive 30. April 2015 die verwendeten Credit Spreads von aktuellen Finanzierungsangeboten für langfristige Bestandsobjekte abgeleitet, da hierdurch das Risikoprofil der langfristigen Finanzierungen für Bestandsimmobilien mit relativ geringem Risiko wesentlich konkreter abgebildet wurde als anhand des Modell CDS der gesamten BUWOG Group. Dies deshalb, weil das Risikoprofil der gesamten BUWOG Group nicht nur Finanzierungen von Bestandsimmobilien, sondern auch von Development-Projekten mit einem im Vergleich zu Bestandsimmobilien typischerweise höheren spezifischen Risiko widerspiegelt. Aufgrund einer geänderten Datenlage – keine hinsichtlich Anzahl

und Volumen repräsentative Verfügbarkeit von langfristigen Finanzierungsangeboten von Bestandsobjekten – wurde auch zur Bewertung der Finanzverbindlichkeiten zum 30. April 2016 der verwendete Credit Spread der BUWOG Group über die Bloomberg-Funktion DRSK ermittelt. Mit dieser Funktion wird anhand aktueller Unternehmensparameter börsennotierter Unternehmen der potenzielle 5-Jahres-Modell-CDS errechnet und mittels CDS-Modelling auf die unterschiedlichen Laufzeiten übergeleitet. Da nun die für die Ermittlung des CDS-Spreads herangezogenen Inputparameter am Markt beobachtbar sind, resultiert zum 30. April 2016 eine Umgliederung der Finanzverbindlichkeiten aus der Stufe 3 in die Stufe 2 der Bemessungshierarchie gem. IFRS 13. Sofern zu einem zukünftigen Bilanzstichtag wieder fortlaufend repräsentative Finanzierungen für Bestandsobjekte hinsichtlich der Volumina und der Finanzierungsanzahl mit unterschiedlichen Finanzierungspartnern vorliegen, werden die Credit Spreads wiederum anhand dieser Finanzierungsangebote abgeleitet werden.

Bei kapitalwertorientierten Verfahren führt eine Erhöhung des Referenzzinssatzes oder des Credit Spreads zu einer Verringerung des beizulegenden Zeitwerts, während eine Verringerung dieser Inputfaktoren den beizulegenden Zeitwert erhöht. Bezüglich der verwendeten Diskontierungszinssätze siehe Kapitel 6.14 *Finanzverbindlichkeiten*.

Die derivativen Finanzinstrumente der BUWOG Group werden mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Zinsswaps erfolgt mittels des DCF-Modells gemäß IFRS 13. Die zukünftigen Zahlungsströme ergeben sich durch Zinsmodellierung mittels des Hull-White-1-Factor-Modells, konkret berechnet über eine Monte-Carlo-Simulation. Definiert ist dieses Modell über Swaption-Volatilitäten und Caplet-Volatilitäten. Die wesentlichen Inputparameter werden stichtagsbezogen ermittelt. Sie bestehen aus der Eurozins-Kurve, historischen EURIBOR-Fixings sowie Caplet- und Swaption-Volatilitätsmatrizen. Als Marktdatenquelle dient hierbei Bloomberg.

Zur Berechnung des Credit Value Adjustments (CVA) und des Debt Value Adjustments (DVA) sind folgende drei Parameter notwendig: Ausfallswahrscheinlichkeit (Probability of Default, PD), Ausfallsquote (Loss Given Default, LGD) und die Aushaftung zum Ausfallszeitpunkt (Exposure at Default, EAD). Die Ausfallswahrscheinlichkeit wird aus Credit-Default-Swaps-Spreads (CDS-Spreads) des jeweiligen Kontrahenten abgeleitet. Sind die beizulegenden Zeitwerte der Derivate positiv, stellen sie eine Forderung für die BUWOG Group dar und somit wird eine CVA-Ermittlung für diesen Forderungsbetrag vorgenommen. Hierzu werden die Ausfallswahrscheinlichkeiten der Kontrahenten benötigt. Da es sich im Regelfall bei den Kontrahenten der Derivatsabschlüsse um größere Finanzinstitute mit einem eigenen gehandelten Markt-CDS handelt, können diese im Regelfall direkt übernommen werden (Datenquelle: Bloomberg). Gibt es für einen Kontrahenten keine eigenen gehandelten Markt-CDS, wird für den entsprechenden Kontrahenten näherungsweise der Markt-CDS-Spread einer vergleichbaren Bank (idealerweise mit gleichem externem Rating) herangezogen. In der Bemessungshierarchie für beizulegende Zeitwerte entsprechen diese Inputfaktoren der Stufe 1 und 2.

Sind die beizulegenden Zeitwerte der Derivate negativ, stellen sie eine Verbindlichkeit für die BUWOG Group dar und somit wird eine DVA-Ermittlung für diese Verbindlichkeit vorgenommen. Die eigene Ausfallswahrscheinlichkeit wird mittels der Bloomberg-Funktion DRSK ermittelt. Hierbei wird anhand aktueller Unternehmensparameter börsennotierter Unternehmen der potenzielle 5-Jahres-Modell-CDS errechnet. In die Ermittlung des BUWOG-spezifischen CDS fließen unterschiedliche Parameter wie Marktkapitalisierung bzw. Kursvolatilität ein. Der BUWOG-spezifische CDS wird auf Basis des CDS-Modells auf die unterschiedlichen Laufzeiten aliquotiert und kann somit laufzeitkongruent verwendet werden. Da die für die Ermittlung des CDS-Spreads herangezogenen signifikanten Inputparameter am Markt beobachtbar sind, werden die Derivate zum 30. April 2016 der Stufe 2 der Bemessungshierarchie zugeordnet.

Die Ausfallsquote (LGD) ist jener relative Wert, der zum Zeitpunkt des Ausfalls verloren geht. Die BUWOG Group hat zur Berechnung des CVA und DVA einen marktüblichen LGD herangezogen. Die Aushaftung zum Ausfallszeitpunkt (EAD) ist jener Wert, der die erwartete Höhe der Forderung oder Verbindlichkeit zum Zeitpunkt des Ausfalls ausdrückt. Die Berechnung des EAD erfolgt über die Monte-Carlo-Simulation.

Bei der Bewertung von Derivaten fließen zur Bewertung des Ausfallrisikos Ausfallswahrscheinlichkeiten, Annahmen über Ausfallsquoten sowie die zum Zeitpunkt des angenommenen Ausfalls aushaftenden Beträge ein. Eine Erhöhung der Ausfallswahrscheinlichkeit und der Ausfallsquote führt bei einem Derivat mit positivem Aushaftungsbetrag (Forderung) zu einer Verringerung des beizulegenden Zeitwerts, bei einem Derivat mit negativem aushaftendem Betrag (Verbindlichkeit) zu einer Reduzierung der Verbindlichkeit; eine Verringerung der Ausfallswahrscheinlichkeit und -quote führt zum gegenteiligen Effekt.

7.1.4 Gegebene Sicherheiten

Im Rahmen von Finanzierungen werden üblicherweise von den einzelnen Gesellschaften Sicherheiten für die Kreditverbindlichkeiten gestellt. Jede Gesellschaft bzw. jedes Objekt muss für die laufende Bedienung des Schuldendienstes aufkommen. Zur Absicherung der Kreditverbindlichkeiten steht der Bank ein Paket an Sicherheiten zur Verfügung, welche diese im Falle einer Fälligkeit zur Befriedigung ihrer Forderungen heranziehen kann. Das Sicherheitenpaket kann folgende Besicherungen umfassen:

- Hypothekarische Besicherung des Grundstücks bzw. des Grundstücks und der Immobilie
- Verpfändung der Geschäftsanteile an der jeweiligen Gesellschaft
- Verpfändung von Forderungen aus Mietverträgen
- Verpfändung von Forderungen aus Wohnungsverkäufen
- Verpfändung von Bankkonten

Die Konditionen, Art und Umfang der Sicherheiten werden einzeln (pro Gesellschaft und Objekt) vereinbart und sind von Finanzierungsvolumen, Höhe und Laufzeit der Kreditverbindlichkeit abhängig. Weitere Angaben hinsichtlich gegebener Sicherheiten enthält auch Kapitel 7.2.3 *Kapitalmarkt- und Finanzierungsrisiko*.

Im Dezember 2015 erfolgte die Pfandfreilassung der Anteile an der BUWOG – Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH, welche bisher zugunsten der Raiffeisenlandesbank Oberösterreich zur Besicherung eines im Zuge des ursprünglichen Ankaufs der BUWOG – Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH an eine Gesellschaft der IMMOFINANZ Group gewährten Kredites verpfändet waren. Für diese Gewährung von Sicherheiten durch Anteilsverpfändung wurde von der BUWOG Group an die IMMOFINANZ Group eine marktübliche Haftungsprovision verrechnet.

Es besteht eine Anteilsverpfändung der Anteile an der BUWOG – Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH zugunsten der Republik Österreich im Zusammenhang mit der Rückführung von Bundesdarlehen im Zuge des Erwerbs in 2004, mit deren Inanspruchnahme nicht zu rechnen ist.

Des Weiteren bestehen zum 30. April 2016 Bankgarantien in Höhe von EUR 36,7 Mio. (30. April 2015: EUR 46,0 Mio.) zur Sicherstellung von Anzahlungen durch Wohnungserwerber, für Gewährleistungsverpflichtungen und für den Erwerb von Liegenschaften.

7.2 FINANZIELLES RISIKOMANAGEMENT

7.2.1 Allgemeines

IFRS 7.31 verlangt Angaben, die es dem Bilanzleser ermöglichen, Art und Umfang der aus Finanzinstrumenten resultierenden Risiken, denen das Unternehmen zum Bilanzstichtag ausgesetzt ist, zu beurteilen.

Als Immobilienbestandshalter und -entwickler ist die BUWOG Group unterschiedlichen Risiken ausgesetzt, welche zugleich auch Chancen darstellen können. Mit einem effektiven und konsequenten Risikomanagement stellt das Unternehmen sicher, dass Entwicklungen, die strategische und operative Ziele gefährden könnten, rechtzeitig erkannt und in den jeweiligen Entscheidungsprozessen berücksichtigt werden. Das Risikomanagement behandelt somit nicht nur die Beherrschung von Risiken, sondern auch den konsequenten Umgang mit damit einhergehenden Chancen.

Die BUWOG Group betreibt in allen Bereichen ein aktives Risikomanagement. Um den Anforderungen eines professionellen Risikomanagementsystems gerecht zu werden, wird eine Software für die Administration der Risiken und deren Kontrollmechanismen verwendet. Dadurch wird ein einheitliches, nachvollziehbares und systemisches Vorgehen ermöglicht. Interne Richtlinien, Reporting-Systeme sowie ein Internes Kontrollsystem (IKS) ermöglichen eine Überwachung, Bewertung und Steuerung der Risiken des operativen Geschäfts. Diese sind im gesamten Unternehmen etabliert und werden laufend optimiert. Das Risikomanagement wird in der BUWOG Group auf allen Ebenen wahrgenommen und vom Vorstand verantwortet. Zusätzlich hat die BUWOG Group zur Früherkennung und Überwachung von Risiken das Interne Kontrollsystem (IKS) weiter optimiert. Das IKS wird im Lagebericht beschrieben. Interne Prüfer beurteilen Funktion und Effizienz des IKS.

Innerhalb des Risikomanagementprozesses werden die Risiken auf Unternehmensebene und in den operativen Einheiten im Quartal identifiziert, analysiert und bewertet. Für jedes Risiko werden die Eintrittswahrscheinlichkeit sowie der potenzielle Schaden erhoben. Gemeinsam mit dem Risikomanager und dem Risikoeigner des jeweiligen Bereichs werden Maßnahmen beziehungsweise Kontrollen zur Gegensteuerung der Risiken sowie zur Schadenminimierung getroffen. Die identifizierten Risiken und zugehörigen Maßnahmen bzw. Kontrollen werden im Quartal an den Vorstand berichtet. Dieser Regelprozess im Risikomanagement

wird flankiert durch einen Ad-hoc Risikomanagementprozess, der die kontinuierliche Risikoüberwachung und -steuerung komplettiert.

Die bedeutendsten Risikofaktoren sind finanzielle sowie markt- und immobilienpezifische Risiken. Markt- und immobilienpezifische Risiken werden im Lagebericht näher erläutert. Die wesentlichen finanziellen Risikofaktoren ergeben sich aus Änderungen der Zinslandschaft sowie aus der Veränderung der Bonität und Zahlungsfähigkeit von Kunden und Geschäftspartnern.

7.2.2 Ausfall-/Kreditrisiko

Nach IFRS 7.36 müssen für jede Klasse von Finanzinstrumenten Angaben über das maximale Kreditrisiko am Bilanzstichtag ohne Berücksichtigung risikomindernder Vereinbarungen, eine Beschreibung der erhaltenen Kreditsicherheiten und risikomindernder Vereinbarungen sowie Angaben über die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte, deren Vertragsbedingungen abgeändert wurden und die unter den vorherigen Vertragsbedingungen bereits fällig oder wertgemindert gewesen wären, gemacht werden. Entsprechend IFRS 7.B9 sind die nach IAS 39 gebildeten Wertberichtigungen vom Bruttobuchwert der finanziellen Vermögenswerte abzuziehen. Der verbleibende Betrag repräsentiert das maximale Kreditrisiko. Sicherheiten und sonstige risikomindernde Vereinbarungen werden nicht berücksichtigt, sondern nur gesondert angegeben (IFRS 7.36[b]). Ausfall-/Kreditrisiken ergeben sich, wenn ein Vertragspartner der BUWOG Group seinen Verpflichtungen nicht nachkommt und infolgedessen ein finanzieller Schaden für die BUWOG Group entsteht. Um diese Risiken zu minimieren, erfolgt ein regelmäßiges Monitoring der überfälligen Salden, werden Kaufpreiszahlungen über Treuhänder abgewickelt bzw. bestehen teilweise (hypothekarische) Sicherheiten zugunsten der Gesellschaft. Ausfallrisiken wird bilanziell durch entsprechende Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Das Ausfallrisiko bei Forderungen gegenüber Mietern ist gering. Von den Mietern wird in der Regel eine liquiditätsnahe Sicherheit (bei Wohnimmobilien: Barkautionen) verlangt. Das Ausfallrisiko bei Forderungen gegenüber Banken ist ebenfalls als gering einzustufen, da sämtliche Finanzgeschäfte mit Finanzinstituten guter Bonität abgeschlossen werden. Trotzdem wird ein – auch in Hinblick auf die in der EU geplanten regulatorischen Veränderungen im Bankensektor – erhöhtes Augenmerk auf die Bonität der Banken zu legen sein, da die BUWOG Group mit signifikanten Beträgen bei Banken veranlagt ist.

7.2.3 Kapitalmarkt- und Finanzierungsrisiko

Die Refinanzierung am Kapitalmarkt ist für die BUWOG Group von hoher strategischer Bedeutung. Signifikante Schwankungen an den Kapitalmärkten können die Aufnahme von Eigen- bzw. Fremdkapital gefährden. Um das Refinanzierungsrisiko gering zu halten, achtet die BUWOG Group auf einen ausgewogenen Mix aus Eigen- und Fremdkapital bzw. auf unterschiedliche Laufzeiten der Bankfinanzierungen und somit ein ausgewogenes Fälligkeitsprofil. Der wesentlichste Teil des Immobilienportfolios ist mit sehr langfristigen Annuitätendarlehen (Förder- und Bankdarlehen) finanziert, wodurch das Refinanzierungsrisiko minimiert wird.

Um Kredite zu erhalten oder weiterhin in Anspruch nehmen zu können, muss die BUWOG Group bestimmte Verpflichtungen (Covenants) gemäß den Vereinbarungen mit den Kreditgebern erfüllen. Die BUWOG Group überwacht die Einhaltung dieser Verpflichtungen permanent und steht dazu in engem Kontakt mit den Kreditgebern. Werden diese Verpflichtungen nicht erfüllt, kann es unter gewissen Umständen zu einer Kündigung des Kreditvertrags durch den Kreditgeber kommen. Derzeit sind keine wesentlichen Versäumnisse, die die Geschäftstätigkeit der BUWOG Group negativ beeinflussen könnten, bekannt bzw. zu erwarten.

Die BUWOG Group verfügt zum 30. April 2016 über nicht ausgenutzte Betriebsmittellinien in Höhe von TEUR 28.000,0 (30. April 2015: TEUR 40.000,0). Des Weiteren stehen nicht ausgenutzte Kreditlinien in Höhe von TEUR 127.718,3 (30. April 2015: TEUR 150.479,9) aus Baufinanzierungen zur Verfügung, welche gemäß Baufortschritt ausbezahlt werden.

Um Risiken mangelnder Kapitalmarkt-Compliance zu vermeiden, hat die BUWOG Group nach erfolgtem Börsengang im Geschäftsjahr 2013/14 eine Compliance-Richtlinie erlassen, die die Einhaltung der Kapitalmarktverpflichtungen sicherstellt und insbesondere die missbräuchliche Verwendung oder Weitergabe von Insiderinformationen verhindert.

Zu diesem Zweck wurden unter anderem die Compliance-Organisation eingeführt sowie Befugnisse und Aufgaben des Compliance-Verantwortlichen definiert. Ständige und fallweise vorübergehende Vertraulichkeitsbereiche sind eingerichtet und Sperrfristen bzw. Handelsverbote für die in diesen Vertraulichkeitsbereichen tätigen Personen festgelegt und mitgeteilt.

7.2.4 Liquiditätsrisiko

Liquiditätsrisiken werden durch einen Mittelfristplan über fünf Jahre, ein im Monatsraster geplantes Jahresbudget und über monatlich revolvingende Liquiditätsplanungen mit Abweichungsanalysen minimiert. Ein täglich betriebenes Liquiditätsmanagement, verbunden mit regelmäßigem und umfangreichem Reporting an das Management der BUWOG Group, stellt sicher, dass die operativ eingegangenen Verpflichtungen erfüllt sowie Mittel optimal veranlagt werden und die Flexibilität für kurzfristige Akquisitionschancen gewahrt bleibt.

Daneben setzt die BUWOG Group auf langfristige Finanzierungen, bei denen die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Immobilien (Interest Coverage Ratio bzw. Debt Service Coverage Ratio) und ihre beizulegenden Zeitwerte (Loan-to-Value-Ratio) berücksichtigt werden (siehe Kapitel 7.3 *Kapitalmanagement*). Um Kostenüberschreitungen und einen damit verbundenen überhöhten Liquiditätsabfluss zu vermeiden, führt die BUWOG Group bei Entwicklungsprojekten und Instandhaltungsmaßnahmen kontinuierliche Budget- bzw. Baufortschrittsüberwachungen durch.

Hinsichtlich der Fälligkeitsstrukturen der Verbindlichkeiten siehe 6.14 *Finanzverbindlichkeiten* und 6.15 *Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten*.

Drohende Mittelabflüsse aus rechtlichen Risiken werden durch die Rechtsabteilung in Abstimmung mit den operativen Einheiten und des Bereichs Corporate Finance & Investor Relations laufend überwacht.

Die nachfolgenden Tabellen zeigen eine Fälligkeitsanalyse nicht derivativer und derivativer finanzieller Verbindlichkeiten auf Basis vertraglich vorgesehener nominaler (nicht abgezinster) Mittelabflüsse.

MITTELABFLÜSSE

in TEUR	Buchwert am 30. April 2016	Mittelabflüsse unter 1 Jahr	Mittelabflüsse zwischen 1 und 5 Jahren	Mittelabflüsse über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.581.672,7	123.946,3	433.049,1	1.441.017,1
davon besichert	1.502.009,2	119.020,6	404.148,6	1.374.895,8
davon nicht besichert	79.663,5	4.925,7	28.900,5	66.121,3
Verbindlichkeiten Gebietskörperschaften	470.891,8	22.290,8	96.337,2	521.892,9
Übrige	311.575,7	256.779,6	27.907,0	26.889,1
Summe nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten	2.364.140,2	403.016,7	557.293,3	1.989.799,1
Passive derivative Finanzinstrumente	67.912,1	15.309,3	48.182,1	16.278,8
Summe derivative finanzielle Verbindlichkeiten	67.912,1	15.309,3	48.182,1	16.278,8
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe	2.432.052,3	418.326,0	605.475,4	2.006.077,9

MITTELABFLÜSSE - VORJAHR

in TEUR	Buchwert am 30. April 2015	Mittelabflüsse unter 1 Jahr	Mittelabflüsse zwischen 1 und 5 Jahren	Mittelabflüsse über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.596.308,2	95.514,0	350.114,9	1.473.960,6
davon besichert	1.513.816,8	90.457,3	329.137,4	1.406.813,2
davon nicht besichert	82.491,4	5.056,7	20.977,5	67.147,4
Verbindlichkeiten Gebietskörperschaften	509.003,0	22.909,6	97.287,4	554.902,0
Übrige	248.867,7	203.883,0	20.864,2	24.120,5
Summe nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten	2.354.178,9	322.306,6	468.266,5	2.052.983,1
Passive derivative Finanzinstrumente	70.531,2	14.212,4	49.373,5	62.403,9
Summe derivative finanzielle Verbindlichkeiten	70.531,2	14.212,4	49.373,5	62.403,9
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	358,1	358,1	0,0	0,0
Summe	2.425.068,2	336.877,1	517.640,0	2.115.387,0

In den übrigen finanziellen Verbindlichkeiten sind Finanzierungsbeiträge in Höhe von TEUR 104.007,0 (30. April 2015: TEUR 107.958,7) enthalten. Diese werden bei Beendigung des Mietverhältnisses an den bisherigen Mieter rückerstattet und von einem Nachmieter wieder eingehoben.

Die Generierung von Liquidität aus dem operativen Geschäft stellt einen zentralen Bestandteil der Strategie der BUWOG Group dar. Prozesse zur Evaluierung von weiteren operativen Kostensenkungs- bzw. Optimierungsmöglichkeiten werden kontinuierlich ausgebaut und weiterentwickelt. Interne Beschaffungsrichtlinien in den operativen Bereichen, vor allem bei Immobiliendienstleistungen sowie Bau- und Bewirtschaftungsmaßnahmen, stellen wesentliche Rahmenbedingungen dieser Kostenreduktions- bzw. Optimierungsmaßnahmen dar.

7.2.5 Zinsänderungsrisiko

Die BUWOG Group ist den Zinsänderungsrisiken im deutschsprachigen Raum ausgesetzt. Zinserhöhungen können das Ergebnis der BUWOG Group in Form von höheren Zinsaufwendungen für bestehende variable Finanzierungen beeinflussen. Eine Änderung des Zinssatzes hat im Falle von variabel verzinsten Finanzierungen eine unmittelbare Auswirkung auf das Finanzergebnis der BUWOG Group. Die BUWOG Group limitiert das Risiko steigender Zinsen, die zu höheren Zinsaufwendungen und zu einer Verschlechterung des Finanzergebnisses führen würden, durch den Einsatz von fix verzinsten Finanzierungsverträgen und derivativen Finanzinstrumenten (Swaps). Bezogen auf die nicht durch derivative Finanzinstrumente abgesicherten variablen Finanzierungen hätte eine Erhöhung/Senkung des Zinssatzes um einen Prozentpunkt zum Bilanzstichtag zu einem Anstieg/einer Verringerung des Zinsaufwandes um EUR 2,9 Mio./EUR -1,1 Mio. (2014/15: EUR 1,8 Mio./EUR -1,6 Mio.) geführt. Die derivativen Finanzinstrumente werden als selbstständige Geschäfte (und nicht als Sicherungsgeschäfte) zum beizulegenden Zeitwert bilanziert, sodass Änderungen des beizulegenden Zeitwertes unmittelbar in das Finanzergebnis einfließen. Fair-Value-Hedge Accounting und Cash-flow-Hedge Accounting im Sinne von IAS 39.71 ff werden nicht angewendet, da die Voraussetzungen dafür nicht gegeben sind. Darüber hinaus reduziert die für den überwiegenden, allerdings kleiner werdenden Teil des Wohnungsbestands normierte kostendeckende Miete das Zinsänderungsrisiko, weil diese Zinsänderungen über die WGG-Miete verrechnet werden können.

Die Bilanzierung und Bewertung der derivativen Finanzinstrumente erfolgt zu beizulegenden Zeitwerten. Derivative Finanzinstrumente mit einem negativen beizulegenden Zeitwert werden in der Konzernbilanz unter den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten (siehe Kapitel 6.15 *Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten*) ausgewiesen. Die Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der ausschließlich zu Finanzierungszwecken verwendeten derivativen Finanzinstrumente erfolgt ergebniswirksam im Finanzergebnis.

Die Art der Verzinsung der finanziellen Verbindlichkeiten stellt sich wie folgt dar:

FIX/VARIABLE VERZINST

in TEUR	30. April 2016	30. April 2015
Fix verzinste finanzielle Verbindlichkeiten	817.247,4	786.503,8
Variabel verzinste finanzielle Verbindlichkeiten	1.235.317,1	1.318.807,3
Summe verzinste finanzielle Verbindlichkeiten	2.052.564,5	2.105.311,1

Folgende Tabelle zeigt beizulegende Zeitwerte und Konditionen sämtlicher zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos erworbener und zum Bilanzstichtag bestehender derivativer Finanzinstrumente:

DERIVATE

	Variables Element	Negativer beizulegender Zeitwert 30. April 2016 in EUR	Referenzwert 30. April 2016 in EUR	Fixierter Zinssatz in %	Laufzeitende
Zinssatz von 0,5% bis 3%					
Zinsswap (Berlin Hyp)	3-M-Euribor	-6.440.057	193.757.340	0,72	30. April 2024
Zinsswap (Helaba)	3-M-Euribor	-6.299.086	187.205.160	0,72	30. April 2024
Zinsswap (Bank Austria)	3-M-Euribor	-4.059.060	103.425.000	0,84	28. Februar 2025
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-2.698.361	131.962.500	0,99	2. Jänner 2025
Zinsswap (HVB)	3-M-Euribor	-867.304	16.600.000	1,03	30. April 2021
Zinsswap (HVB)	3-M-Euribor	-2.015.319	30.443.400	1,17	31. Jänner 2023
Zinsswap (Deka Bank)	3-M-Euribor	-276.675	3.718.500	1,39	31. Dezember 2021
Zinsswap (Deka Bank)	3-M-Euribor	-1.532.393	20.593.000	1,39	31. Dezember 2021
Zinsswap (HVB)	3-M-Euribor	-1.728.009	13.265.400	2,13	29. September 2023
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-3.375.973	21.000.000	2,50	31. Dezember 2036
Zinsswap (Bank Austria)	6-M-Euribor	-4.604.689	26.971.188	2,51	30. November 2036
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-3.148.167	22.475.990	2,51	30. November 2036
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-3.876.309	26.971.188	2,54	30. November 2036
Zinsswap (BAWAG)	6-M-Euribor	-1.821.993	11.250.000	2,85	31. Dezember 2030
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-3.677.916	14.902.000	2,99	30. September 2039
Anzahl Derivate: 15		-46.421.311	824.540.666		
Zinssatz von 3% bis 4,5%					
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-1.792.025	7.777.000	3,01	30. September 2039
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-4.696.460	24.210.000	3,09	30. September 2031
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-7.985.933	46.136.000	3,11	30. September 2031
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-4.392.284	25.375.000	3,11	30. September 2031
Anzahl Derivate: 4		-18.866.702	103.498.000		
Zinssatz über 4,5%					
Zinsswap (Euro Hyp)	3-M-Euribor	-2.624.088	25.060.000	4,58	30. Juni 2018
Anzahl Derivate: 1		-2.624.088	25.060.000		
Summe Derivate: 20		-67.912.101	953.098.666	1,43	

DERIVATE - VORJAHR

	Variablen Element	Negativer beizulegender Zeitwert 30. April 2015 in EUR	Referenzwert 30. April 2015 in EUR	Fixierter Zinssatz in %	Laufzeitende
Zinssatz von 0,5% bis 3%					
Zinsswap (Berlin Hyp)	3-M-Euribor	-3.383.597	197.006.020	0,72	30. April 2024
Zinsswap (Helaba)	3-M-Euribor	-3.338.715	190.343.980	0,72	30. April 2024
Zinsswap (Bank Austria)	3-M-Euribor	-2.688.234	104.685.000	0,84	28. Februar 2025
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-4.498.076	133.987.500	0,99	2. Jänner 2025
Zinsswap (HVB)	3-M-Euribor	-690.791	16.954.000	1,03	30. April 2021
Zinsswap (HVB)	3-M-Euribor	-1.642.962	31.095.400	1,17	31. Jänner 2023
Zinsswap (Deka Bank)	3-M-Euribor	-244.777	3.800.000	1,39	31. Dezember 2021
Zinsswap (Deka Bank)	3-M-Euribor	-1.355.686	21.045.000	1,39	31. Dezember 2021
Zinsswap (LBB)	3-M-Euribor	-374.137	57.687.500	1,90	31. August 2015
Zinsswap (HVB)	3-M-Euribor	-1.677.961	13.566.800	2,13	29. September 2023
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-3.778.779	22.000.000	2,50	31. Dezember 2036
Zinsswap (Bank Austria)	6-M-Euribor	-5.166.643	27.840.000	2,51	30. November 2036
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-4.335.643	23.200.000	2,51	30. November 2036
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-5.308.398	27.840.000	2,54	30. November 2036
Zinsswap (Bawag)	6-M-Euribor	-1.992.699	12.000.000	2,85	31. Dezember 2030
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-4.114.645	15.276.000	2,99	30. September 2039
Anzahl Derivate: 16		-44.591.743	898.327.200		
Zinssatz von 3% bis 4,5%					
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-1.984.260	7.972.000	3,01	30. September 2039
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-5.112.846	24.993.000	3,09	30. September 2031
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-9.815.500	47.628.000	3,11	30. September 2031
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-5.398.548	26.195.000	3,11	30. September 2031
Zinsswap (Bank Austria)	6-M-Euribor	-15.572	1.195.000	3,22	30. September 2015
Zinsswap (Bank Austria)	6-M-Euribor	-47.162	3.234.000	3,37	30. September 2015
Anzahl Derivate: 6		-22.373.888	111.217.000		
Zinssatz über 4,5%					
Zinsswap (Euro Hyp)	3-M-Euribor	-3.565.637	25.480.000	4,58	30. Juni 2018
Anzahl Derivate: 1		-3.565.637	25.480.000		
Summe Derivate: 23		-70.531.269	1.035.024.200	1,47	

Der Referenzwert umfasst die Bezugsbasis der zum Bilanzstichtag offenen derivativen Werte. Der beizulegende Zeitwert entspricht jenem Wert, den die jeweilige Gesellschaft bei Auflösung des Geschäftes am Bilanzstichtag zahlen müsste.

Eine Änderung des Diskontierungszinssatzes beeinflusst die Bewertung von Zinsderivaten und Finanzverbindlichkeiten, die in Zusammenhang mit der Förderung von Immobilienobjekten stehen und zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Im Rahmen von kapitalwertorientierten Verfahren nach der DCF-Methode, die auch für die Bewertung der Zinsderivate und Finanzverbindlichkeiten Verwendung findet, erfolgt die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes durch Abzinsung der zukünftigen Cashflows mit aktuellen Diskontkurven. Diese Diskontkurve setzt sich aus einer Referenzzinskurve und einem für die BUWOG Group spezifischen Zinszuschlag (Credit Spread) zusammen (siehe Kapitel 7.1.3 *Bemessungshierarchie der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten*). Steigende (Sinkende) Zinsen führen zu einem höheren (niedrigeren) Diskontfaktor und somit zu einer Reduktion (Erhöhung) des negativen beizulegenden Zeitwertes der Derivate oder Finanzverbindlichkeiten. Zinsänderungsrisiken werden mittels Sensitivitätsanalysen dargestellt. Diese stellen die Effekte von Änderungen der Marktzinssätze auf beizulegende Zeitwerte, Zinszahlungen, Zinserträge und Zinsaufwendungen dar.

Die folgende Sensitivitätsanalyse zeigt die Auswirkung einer Veränderung des Zinsniveaus auf die beizulegenden Zeitwerte der Zinsderivate (Zinsswaps). Es wird eine Veränderung des Zinsniveaus um 10, 25 bzw. 50 Basispunkte (BP) angenommen.

ZINSÄNDERUNGSRISIKO DERIVATE

in TEUR

	Negativer beizulegender Zeitwert	Zinsszenarien		
		+/- 10 BP	+/- 25 BP	+/- 50 BP
Sensitivitätsanalyse 2015/16	30. April 2016			
Veränderung des negativen beizulegenden Zeitwerts bei Zinserhöhung	-67.912,1	+ 3.269,5	+ 13.905,4	+ 31.833,3
Veränderung des negativen beizulegenden Zeitwerts bei Zinssenkung	-67.912,1	- 10.622,4	- 20.935,5	- 38.161,4
Sensitivitätsanalyse 2014/15	30. April 2015			
Veränderung des negativen beizulegenden Zeitwerts bei Zinserhöhung	-70.531,3	+ 5.307,3	+ 18.366,1	+ 39.629,5
Veränderung des negativen beizulegenden Zeitwerts bei Zinssenkung	-70.531,3	- 12.464,8	- 26.070,3	- 49.287,7

Eine weitere Sensitivitätsanalyse zeigt die Auswirkung einer Veränderung des Zinsniveaus auf die beizulegenden Zeitwerte der erfolgswirksam zum Fair Value bewerteten Finanzverbindlichkeiten. Es wird eine Veränderung des Zinsniveaus um 50 bzw. 100 Basispunkte angenommen.

ZINSÄNDERUNGSRISIKO FINANZVERBINDLICHKEITEN

in TEUR

	Beizulegender Zeitwert	Zinsszenarien	
		+/- 50 BP	+/- 100 BP
Sensitivitätsanalyse 2015/16	30. April 2016		
Veränderung des beizulegenden Zeitwerts bei Zinsänderung	-717.130,9	+/- 37.523,7	+/- 70.812,5
Sensitivitätsanalyse 2014/15	30. April 2015		
Veränderung des beizulegenden Zeitwerts bei Zinsänderung	-776.985,7	+/- 41.189,9	+/- 79.087,7

Hinsichtlich der Konditionen der Finanzverbindlichkeiten wird auf Kapitel 6.14 *Finanzverbindlichkeiten* verwiesen.

Neben Kreditverbindlichkeiten können auch Wertpapiere und Forderungen, insbesondere Forderungen aus Finanzierungen (gewährte Darlehen an Dritte), zinssensitiv sein. Die bestehenden Forderungen aus Finanzierungen sind überwiegend fix verzinst, weshalb sich aus diesen kein bzw. nur ein geringes Zinsänderungsrisiko ergibt.

7.3 KAPITALMANAGEMENT

Das Ziel des Vorstands der BUWOG AG ist es, die kurz-, mittel- und langfristige Liquidität sicherzustellen. Außerdem wird gerade in Zeiten niedriger Zinsen versucht, diese Situation durch zinssichernde Instrumente wie Swaps auszugleichen. Zudem wird ein Loan-to-Value-Verhältnis (LTV) von nachhaltig unter 50% angestrebt.

DEBT-EQUITY-RATIO

in TEUR	30. April 2016	30. April 2015 ¹⁾
Fremdkapital	2.744.132,2	2.656.499,4
Eigenkapital	1.699.958,8	1.524.300,2
Debt-Equity-Ratio	161,4%	174,3%

¹⁾ Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 1.3).

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Berechnung des Loan-to-Value-Verhältnisses:

LOAN-TO-VALUE

in TEUR	30. April 2016	30. April 2015
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	1.947.004,0	2.015.986,6
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	105.657,8	89.437,6
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	0,0	358,1
Abzüglich Liquide Mittel	-82.540,1	-149.153,2
Summe Netto-Finanzverbindlichkeiten	1.970.121,7	1.956.629,1
Immobilienvermögen	3.885.043,7	3.620.762,6
In Bau befindliches Immobilienvermögen	32.964,8	14.578,0
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	0,0	5.849,6
Immobilienvorräte	217.253,7	197.572,8
Summe Immobilienvermögen	4.135.262,2	3.838.763,0
LTV	47,6%	51,0%

Die BUWOG Group unterliegt keinen externen Mindestkapitalanforderungen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr fanden keine Änderungen im Kapitalmanagement-Ansatz der BUWOG Group statt.

7.4 ANGABEN ZUR IMMOBILIENBEWERTUNG

Die BUWOG Group wendet branchenüblich das Modell des beizulegenden Zeitwerts gemäß IAS 40 an. Bei dieser Methode werden Immobilien zum beizulegenden Zeitwert bilanziert. Die Immobilien der BUWOG Group werden halbjährlich durch externe Gutachter bewertet. Die im Rahmen der Immobilienbewertung ermittelten Zahlen weisen eine hohe Abhängigkeit von der Berechnungsmethodik und den der Bewertung zugrunde liegenden Annahmen (Inputfaktoren siehe Kapitel 2.4.2 *Immobilienvermögen und in Bau befindliches Immobilienvermögen*) auf. Deswegen kann es bei einer Veränderung von den der Bewertung zugrunde liegenden Faktoren zu materiellen Wertschwankungen kommen. Sollte sich beispielsweise die angenommene Bewertung von Lage und Qualität der Objekte, die Höhe des erzielbaren Mietzinses oder Privatisierungsverkaufspreises eines Objekts ändern, hat dies unmittelbare Auswirkungen auf den Ertrag bzw. den beizulegenden Zeitwert des Objekts. Es ist also zu betonen, dass die errechneten beizulegenden Zeitwerte mit den angenommenen Werten und dem gewählten Berechnungsmodell in einem direkten Zusammenhang stehen. Bereits kleine Änderungen aufgrund von konjunkturellen bzw. immobilispezifischen Annahmen in den Bewertungen können das Konzernergebnis der BUWOG Group wesentlich beeinflussen.

Die Tabelle zeigt eine Überleitungsrechnung zu den Werten der Bilanz und den in die Sensitivitätsberechnung eingeflossenen Werten.

BASIS FÜR SENSITIVITÄTSANALYSE IMMOBILIENVERMÖGEN

in TEUR	30. April 2016			30. April 2015		
	Gesamt	Österreich	Deutschland	Gesamt	Österreich	Deutschland
Immobilienvermögen	3.885.043,7	2.132.466,7	1.752.577,0	3.620.762,6	2.128.519,0	1.492.243,6
Abzüglich unbebaute Grundstücke (Pipelineprojekte)	-168.766,4	-67.414,0	-101.352,4	-68.624,9	-40.691,6	-27.933,3
Zuzüglich Fair Value zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	0,0	0,0	0,0	5.849,6	5.090,0	759,6
Basis für Sensitivitätsanalyse	3.716.277,3	2.065.052,7	1.651.224,6	3.557.987,2	2.092.917,4	1.465.069,9

Würden sich die Inputparameter für die unbebauten Grundstücke (siehe Kapitel 2.4.2 *Immobilienvermögen und in Bau befindliches Immobilienvermögen*) ändern, würde dementsprechend der Bilanzansatz mit dieser Änderung einhergehen.

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die prozentuelle Änderung der Werte des Immobilienvermögens auf Basis der in die Sensitivitätsanalyse eingeflossenen Werte in Abhängigkeit zu den Parametern.

SENSITIVITÄTSANALYSE: ÖSTERREICH

in TEUR

Sensitivitätsanalyse 2015/16 - Parameter	Ursprungswert	Änderung in %-Punkten/in %	Wertänderung	Fair Value nach Wertänderung
Diskontierungszinssatz	2.065.052,7	+25	-3,1%	2.001.092,8
		-25	3,3%	2.133.200,3
Verkaufspreispotenziale	2.065.052,7	+10%	2,4%	2.114.734,1
		-10%	-7,6%	1.907.203,1

Sensitivitätsanalyse 2014/15 - Parameter	Ursprungswert	Änderung in %-Punkten/in %	Wertänderung	Fair Value nach Wertänderung
Diskontierungszinssatz	2.092.917,4	+25	-2,9%	2.032.282,4
		-25	3,2%	2.158.923,5
Verkaufspreispotenziale	2.092.917,4	+10%	4,7%	2.191.527,2
		-10%	-4,7%	1.995.280,2

SENSITIVITÄTSANALYSE: DEUTSCHLAND

in TEUR

Sensitivitätsanalyse 2015/16 - Parameter	Ursprungswert	Änderung in %-Punkten/in %	Wertänderung	Fair Value nach Wertänderung
Diskontierungszinssatz/Exit Cap Rate	1.651.224,6	+25	-5,0%	1.568.578,1
		-25	5,6%	1.743.323,2
Inflation	1.651.224,6	+25	-0,6%	1.641.998,5
		-25	0,6%	1.660.419,8
Marktmietansatz	1.651.224,6	+10%	9,7%	1.811.416,6
		-10%	-10,5%	1.477.344,6
Marktmietsteigerung	1.651.224,6	+25	12,3%	1.853.793,1
		-25	-5,1%	1.566.295,1

Sensitivitätsanalyse 2014/15 - Parameter	Ursprungswert	Änderung in %-Punkten/in %	Wertänderung	Fair Value nach Wertänderung
Diskontierungszinssatz/Exit Cap Rate	1.465.069,9	+25	-4,8%	1.394.695,9
		-25	5,2%	1.540.377,1
Inflation	1.465.069,9	+25	-0,6%	1.454.901,3
		-25	0,5%	1.471.297,6
Marktmietansatz	1.465.069,9	+10%	10,5%	1.617.490,3
		-10%	-10,0%	1.317.676,2
Marktmietsteigerung	1.465.069,9	+25	5,3%	1.542.542,1
		-25	-4,9%	1.392.728,3

Erläuterung zu den verwendeten Parametern:

Diskontierungszinssatz/Exit Cap Rate: Im DCF-Modell für den Bestand Österreich kommt keine Exit Cap Rate zur Anwendung. Es wird daher nur der Diskontierungszinssatz variiert. Im DCF-Modell für den Bestand Deutschland werden der Diskontierungszinssatz und die Exit Cap Rate gleichermaßen angepasst.

Verkaufspreispotenziale: Im deutschen Bestand der BUWOG Group gibt es keine Verkaufsstrategie für Einzelwohnungen. Eine Ausnahme bilden einige Liegenschaften mit 88 Bestandseinheiten in Nicht-Kernregionen in Brandenburg. Die Simulation der Verkaufspreispotenziale entfällt deshalb.

Inflation: Die Simulation der Inflationsrate im Portfolio Österreich wurde nicht vorgenommen. Über 80% des Mieteinkommens im österreichischen Bestand der BUWOG Group sind öffentlich gefördert (Kostendeckende Miete und Burgenländischer Richtwert -30%). In diesem öffentlich geförderten Bestand in Österreich sind die Instandhaltungskosten (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag) als wesentlichster Kostenfaktor ein Mietbestandteil und ein durchlaufender Posten.

Marktmietansatz: Über 80% des Mieteinkommens im österreichischen Bestand der BUWOG Group sind öffentlich gefördert (Kostendeckende Miete und Burgenländischer Richtwert -30%). Die Miethöhe bei Neuvermietung ist nicht frei verhandelbar. Für das Portfolio Österreich entfällt deshalb eine Simulation der Marktmiete. Im Deutschland-Portfolio werden alle Mietansätze - Wohnen, Gewerbe und Stellplätze - simuliert.

Marktmietsteigerung: Über 80% des Mieteinkommens im österreichischen Bestand der BUWOG Group sind öffentlich gefördert (Kostendeckende Miete und Burgenländischer Richtwert -30%). Für das Portfolio Österreich entfällt deshalb eine Simulation der Marktmietsteigerung. Im DCF-Modell von CBRE werden für das Deutschland-Portfolio die Marktmieten für die Wohnflächen nicht mit der Inflation, sondern mit einer spezifischen Marktmietsteigerung erhöht. Diese wird für alle 402 Stadt- und Landkreise über soziodemografische, ökonomische und Immobilienmarktindikatoren jährlich zwischen 0% und 2% festgesetzt und über die individuellen Mikrolagen- und Objektqualitäten standardisiert angepasst.

Instandhaltungskosten: Über 80% des Mieteinkommens im österreichischen Bestand der BUWOG Group sind öffentlich gefördert (Kostendeckende Miete und Burgenländischer Richtwert -30%). In diesem öffentlich geförderten Bestand in Österreich sind die Instandhaltungskosten (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag) als wesentlichster Kostenfaktor ein Mietbestandteil und ein durchlaufender Posten. Die Simulation der Instandhaltungskosten im DCF-Modell für das deutsche Portfolio ist generell wenig sensitiv. Eine Simulation der Instandhaltungskosten entfällt deshalb.

7.5 RECHTLICHE, STEUERLICHE, POLITISCHE UND REGULATORISCHE RISIKEN

7.5.1 Rechtliche Risiken

Als Immobilienbestandhalter und -entwickler ist die BUWOG Group einer Vielzahl von rechtlichen Risiken ausgesetzt. Dazu zählen unter anderem Risiken im Zusammenhang mit dem Erwerb beziehungsweise der Veräußerung von Immobilien und Rechtsstreitigkeiten mit Mietern oder anderen Vertragspartnern.

Für die Geschäftstätigkeit der BUWOG Group haben insbesondere das Miet- und Wohnrecht sowie das Bau-, Zivil-, Steuer- und Umweltrecht große Bedeutung. Gesetzesänderungen und höchstgerichtliche Entscheidungen verfolgt die BUWOG Group daher mit besonderem Interesse, um rechtzeitig auf verbindliche Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen reagieren zu können.

Die Ergebnisse von anhängigen Zivil- und Verwaltungsverfahren bzw. außergerichtlichen Vergleichsgesprächen mit Mietern, Auftragnehmern und Development-Partnern können nicht mit Sicherheit vorhergesehen werden. Es besteht das Risiko, dass aufgrund von gerichtlichen oder behördlichen Entscheidungen oder Vergleichsvereinbarungen Aufwendungen entstehen, die unvorhergesehene Auswirkungen auf das Ergebnis der BUWOG Group haben können. Die BUWOG Group minimiert Risiken bei gesellschaftseigenen Gebäuden und unbebauten Liegenschaften mittels Gebäudeversicherungen beziehungsweise Grundstückshaftpflichtversicherungen.

Die für die BUWOG Group entstandenen Risiken aus der Mietpreisbremse in Deutschland betreffen im Wesentlichen die Neuvermietungsmieten und werden nachfolgend dargestellt. Die Immobilienpreise am deutschen Wohnungsmarkt sind, vorwiegend aufgrund der höheren Nachfrage, innerhalb der letzten fünf Jahre deutlich gestiegen. Die Politik sah sich aufgrund dieser Preiserhöhung veranlasst, den Anstieg der Mieten in angespannten Wohnungsmärkten durch die Ende September 2014 vom Bundeskabinett beschlossene Mietpreisbremse einzudämmen. In Berlin erfolgt seit Juni 2015 und in Hamburg seit Juli 2015 bei neu abgeschlossenen Mietverträgen eine Deckelung der Mietpreise, die nunmehr maximal 10% über dem ortsüblichen Niveau liegen dürfen bzw. ist die Miete die der vorherige Mieter schuldet höher, so kann hier die Deckelung bis zur Höhe der vereinbarten Vormiete erfolgen. In einigen Standorten in Schleswig-Holstein sowie Kassel ist die Mietpreisbremse seit November 2015 in Kraft. Darüber hinaus könnte auch in Braunschweig, Lüneburg und Buchholz in der 2. Jahreshälfte 2016 die Mietpreisbremse wirksam werden. Hieraus resultiert für den Immobilienbestand der BUWOG Group in Deutschland, dass nach aktueller Einschätzung bis zu rund 32% (30. April 2015: 11%) der Bestandseinheiten der Mietpreisbremse unterliegen bzw. zeitnah unterliegen könnten. Auf den Gesamtbestand der BUWOG Group bezogen, beträgt der Anteil der Einheiten, die der Mietpreisbremse unterliegen bzw. zeitnah unterliegen könnten, insgesamt rund 17% nach 6% zum Stichtag 30. April 2015.

Die Auswirkungen der Anwendung der Mietpreisbremse stellen für die BUWOG Group keine wesentliche Beeinträchtigung dar. In der Mehrjahresplanung werden die Effekte vollumfänglich abgebildet.

7.5.2 Steuerliche Risiken

Für einige Gesellschaften des Konzerns sind die Betriebsprüfungen vergangener Jahre noch nicht abgeschlossen bzw. wurden noch nicht begonnen. Es ist möglich, dass zusätzliche Steuern entrichtet werden müssen.

Bei den österreichischen Konzerngesellschaften BUWOG - Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH, Wien, und BUWOG - Süd GmbH, Villach (vormals ESG Wohnungsgesellschaft mbH Villach), sind gegen die im Zuge der Betriebsprüfung neu erlassenen Körperschaftsteuerbescheide (BUWOG - Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH für die Jahre 2001 - 2011, BUWOG - Süd GmbH für die Jahre 2004 - 2011) Beschwerden eingebracht worden - die Verfahren sind weiterhin anhängig. Gegenstand der divergierenden Rechtsmeinungen zwischen den Gesellschaften und der Finanzverwaltung ist die Bewertung der Förderdarlehen anlässlich des Eintritts der Gesellschaften in die unbeschränkte Steuerpflicht im Zeitpunkt des Verlustes des Gemeinnützigkeitsstatus.

Steuerliche Belastungen der deutschen Konzerngesellschaften können auch in Zukunft aus der Regelung zur Zinsschranke bezüglich der Beschränkung der steuerlichen Abzugsfähigkeit von Zinsaufwendungen im Rahmen der Einkommensermittlung resultieren.

Durch Veränderungen der Anteilseigner- und Organisationsstrukturen können gegebenenfalls Grunderwerbsteuern ausgelöst werden oder steuerliche Verlustvorträge untergehen. Der Ansatz latenter Steuern auf Verlustvorträge kann durch grundlegende Änderungen in den steuerlichen Rahmenbedingungen zeitlich befristet oder sogar versagt werden, sodass hierdurch ein Aufwand in Höhe der Abschreibung auf die aktive latente Steuer entsteht.

Risiken des Abflusses von Ressourcen werden in Übereinstimmung mit IAS 37 Rückstellungen bilanziell berücksichtigt bzw. im Falle von Ertragsteuern unter Anwendung des IAS 12 Ertragsteuern bilanziell erfasst. Zur Minimierung steuerlicher Risiken greift die BUWOG Group auf ihre Steuerabteilungen in Deutschland und Österreich zurück bzw. bezieht Unterstützungsleistungen namhafter externer Berater.

7.5.3 Politische und regulatorische Risiken

Die BUWOG Group ist allgemeinen Risiken ausgesetzt, die sich aus der Veränderung von Rahmenbedingungen durch die Gesetzgebung oder aus anderen Vorschriften ergeben (u.a. Mietrecht, Baurecht, Umweltrecht und Steuerrecht). Da die BUWOG Group ihre Tätigkeiten auf Österreich und Deutschland beschränkt und derartige Veränderungen zumeist nicht kurzfristig und überraschend auftreten, besteht in aller Regel ausreichend Reaktionszeit, um auf Veränderungen zu reagieren.

7.6 FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

7.6.1 Eventualverbindlichkeiten und Haftungsverhältnisse

Eventualverbindlichkeiten sind mögliche oder bestehende Verpflichtungen, die auf vergangenen Ereignissen beruhen und bei denen ein Ressourcenabfluss nicht wahrscheinlich ist. Gemäß IFRS 3 werden sie nur in der Bilanz erfasst, sofern sie im Rahmen eines Unternehmenserwerbs übernommen wurden und ihr beizulegender Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt zuverlässig ermittelt werden kann. In den Folgejahren werden die Eventualverbindlichkeiten und Haftungsverhältnisse erfolgswirksam zum höheren Wert aus Erwartungswert nach IAS 37 (siehe Kapitel 2.4.17 *Rückstellungen*) und dem im Zuge des Unternehmenserwerbs angesetzten Wert, abzüglich kumulierter Amortisation nach IAS 18, bewertet. Aus Gründen der Praktikabilität wurden die Angaben hinsichtlich der Unsicherheit des Betrags und die Fälligkeitsaufgliederung gemäß IAS 37.86(b) unterlassen. In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf das Kapitel 7.1.4 *Gegebene Sicherheiten*.

7.6.2 Offene Baukosten

In der nachfolgenden Aufstellung sind die offenen Baukosten, gegliedert nach Segmenten, für alle Immobilienprojekte dargestellt, deren Baubeginn bereits gesetzt wurde. Bei diesen werden die Immobiliengutachten unter Anwendung der Residualwertmethode erstellt. Die offenen Baukosten wurden den Gutachten entnommen und reflektieren somit eine Schätzung, welche Kosten bis zur Fertigstellung des jeweiligen Projektes anfallen werden. Bei jenen Immobilienprojekten, bei denen der Baubeginn noch nicht gesetzt wurde, werden die Immobiliengutachten unter Anwendung der Vergleichswertmethode nur für das Grundstück erstellt. Daher werden hierfür keine offenen Baukosten angesetzt.

OFFENE BAUKOSTEN

in TEUR	2015/16		2014/15	
	Immobilienvorräte	In Bau befindliches Immobilienvermögen	Immobilienvorräte	In Bau befindliches Immobilienvermögen
Österreich	71.557,0	20.477,0	42.030,0	12.000,0
Deutschland	32.144,0	0,0	54.832,0	0,0
Summe	103.701,0	20.477,0	96.862,0	12.000,0

Die folgende Tabelle zeigt die aktuellen Verpflichtungen aus offenen Baukosten für in Bau befindliches Immobilienvermögen und Immobilienvorräte für die Geschäftsjahre 2015/16 und 2014/15:

OFFENE BAUKOSTEN - DETAILS

Offene Baukosten 2015/16	Anzahl der Immobilien	Buchwert in TEUR	Buchwert in %	Offene Baukosten in TEUR	Geplante vermietbare/veräußerbare Fläche in m ²	Voraussichtlicher Verkehrswert nach Fertigstellung in TEUR
Österreich	8	71.555,8	54,4%	92.034,0	52.807	204.078,0
Deutschland	4	60.005,3	45,6%	32.144,0	43.689	149.880,0
Summe	12	131.561,1	100,0%	124.178,0	96.496	353.958,0

Offene Baukosten 2014/15	Anzahl der Immobilien	Buchwert in TEUR	Buchwert in %	Offene Baukosten in TEUR	Geplante vermietbare/veräußerbare Fläche in m ²	Voraussichtlicher Verkehrswert nach Fertigstellung in TEUR
Österreich	8	30.586,2	31,7%	54.030,0	29.760	98.840,0
Deutschland	4	65.842,0	68,3%	54.832,0	44.054	149.200,0
Summe	12	96.428,2	100,0%	108.862,0	73.814	248.040,0

7.6.3 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Künftige Mindestleasingzahlungen aus operativen Miet- und Leasingverträgen stellen sich wie folgt dar:

ZUKÜNFTIGE MINDESTLEASINGZAHLUNG

in TEUR	30. April 2016	30. April 2015
Verpflichtung bis 1 Jahr	4.365,7	3.900,6
Verpflichtung bis 5 Jahre	17.500,5	17.481,9
Verpflichtung über 5 Jahre	0,0	0,0

Im Geschäftsjahr 2015/16 wurde in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ein Aufwand in Höhe von TEUR 4.058,2 (2014/15: TEUR 5.165,5) berücksichtigt. Die wesentlichen Miet- und Leasingverhältnisse bestehen für Office Equipment und angemietete Verwaltungsgebäude.

Vertragliche Verpflichtungen zum Kauf von Immobilienvermögen betreffend Liegenschaften bestehen zum 30. April 2016 in Höhe von TEUR 62.000,0. Abhängig von der im Bebauungsplan mit der Nutzungsart „Wohnen“ festgesetzten Geschossfläche kann sich der Kaufpreis bis auf TEUR 80.000,0 erhöhen. Zum 30. April 2015 bestanden Verpflichtungen zum Kauf von Immobilienvermögen betreffend Liegenschaften in Höhe von TEUR 16.829,7.

Des Weiteren bestehen Verpflichtungen zur Instandhaltung von Immobilienvermögen in Höhe von TEUR 5.839,1 (30. April 2015: TEUR 7.838,4).

7.7 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG
7.7.1 Erwerb von Grundstücken im Rahmen des Property Developments

Bei den im Geschäftsjahr 2015/16 gekauften Grundstücken in Hamburg-Bergedorf (Projekt „Stuhrohrquartier“), in Berlin-Neukölln (Projekt „Mariendorfer Weg“) und in Wien (Projekt „Vorgartenstraße“) erfolgte der Nutzen-Lasten-Wechsel nach dem Bilanzstichtag im ersten Quartal 2016/17. Außerdem wurde eine Vereinbarung über den Ankauf eines Grundstückes in Wien in der Döblerhofstraße (Projekt „MGC-Plaza“) abgeschlossen.

7.7.2 Fortschritt Portfoliobereinigung

Die BUWOG Group arbeitet weiterhin an der strategischen Portfoliobereinigung. Nachdem die Bestände in Vorarlberg und im Burgenland veräußert wurden, wird derzeit ein Verkauf des Tirol-Portfolios geprüft. Es wurde ein zweistufiger Bieterprozess gestartet, um den Bestbieter für das Portfolio ermitteln zu können. Bei Erzielung des erwarteten Verkaufspreises ist ein Abschluss im laufenden Kalenderjahr zu erwarten. Eine Schätzung der finanziellen Auswirkungen kann derzeit nicht vorgenommen werden.

7.7.3 Ankauf von Gesellschaftsanteilen

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

7.7.4 Stimmrechtsänderung

Nachdem die IMMOFINANZ AG 18.542.434 Stück BUWOG-Aktien an die Sapinda Invest S.à.r.l. übertragen hatte (siehe Kapitel 7.8.2 *Beziehungen zur IMMOFINANZ AG*) wurden diese BUWOG-Aktien von der Sapinda Invest S.à.r.l. gemäß Stimmrechtsmitteilung vom 20. Juli 2016 wieder veräußert. Die Sapinda Invest S.à.r.l. hält somit keine Aktien der BUWOG AG mehr.

7.8 BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Als nahestehende Personen iSd. IAS 24 werden alle Unternehmen verstanden, die in den Konzernabschluss einbezogen werden. Nahestehende Personen sind neben Personen, die über einen maßgeblichen Einfluss auf die BUWOG Group verfügen, die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der BUWOG AG und deren nahe Familienangehörige.

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen fanden im Geschäftsjahr ausschließlich zu marktüblichen Konditionen statt.

7.8.1 Geschäfte mit nahestehenden Personen

Der Aufsichtsratsvorsitzende Mag. Vitus Eckert ist Gesellschafter der Rechtsanwaltskanzlei Eckert Fries Prokopp Rechtsanwälte GmbH, Baden bei Wien. Die Rechtsanwaltskanzlei hat für Rechtsberatung von Gesellschaften der BUWOG Group im Geschäftsjahr 2015/16 in Summe EUR 34.129,55 (2014/15: EUR 37.855,29) verrechnet. Die mit der Kanzlei vereinbarten Honorarkonditionen, insbesondere Stundensätze, sind marktüblich.

Im Geschäftsjahr 2015/16 hat ein naher Angehöriger eines Aufsichtsratsmitglieds eine Wohnung der BUWOG Group gekauft. Der Kaufpreis war marktüblich.

7.8.2 Beziehungen zur IMMOFINANZ AG

Um die Selbstständigkeit und Unabhängigkeit der BUWOG Group dauerhaft sicherzustellen, haben die IMMOFINANZ AG und die BUWOG AG einen Entherrschungsvertrag abgeschlossen, der die von der IMMOFINANZ Group gehaltenen Anteile an der BUWOG AG mit vertraglichen Stimmrechtsbeschränkungen belegt. Der Entherrschungsvertrag limitiert die Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder, bei deren Wahl die IMMOFINANZ AG stimmberechtigt ist, sodass auch bei sich ändernder Mitgliederanzahl des Aufsichtsrats keine Mehrheitsentscheidungen durch Aufsichtsratsmitglieder, bei deren Wahl die IMMOFINANZ AG stimmberechtigt war, herbeigeführt werden können. Derzeit besteht der Aufsichtsrat der BUWOG AG aus sechs von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern; seitens der IMMOFINANZ AG wurde das Stimmrecht betreffend der Aufsichtsratsmitglieder Dr. Oliver Schumy und Mag. Vitus Eckert ausgeübt. Weiters ist die IMMOFINANZ AG verpflichtet, ihr Stimmrecht in der Hauptversammlung der BUWOG AG u.a. dann nicht auszuüben, wenn Beschlüsse über die Entlastung des Vorstands oder anderer Aufsichtsratsmitglieder, über die Abberufung eines anderen Aufsichtsratsmitglieds oder über etwaige Fragen der Geschäftsführung, die von Vorstand oder Aufsichtsrat der Hauptversammlung zur Entscheidung vorgelegt wurden, zu treffen sind. Der Entherrschungsvertrag ist sowohl seitens der IMMOFINANZ AG als auch der BUWOG AG nur aus wichtigem Grund kündbar. Ein wichtiger Grund zur Kündigung durch die IMMOFINANZ AG liegt unter anderem dann vor, wenn die von IMMOFINANZ AG samt verbundenen Unternehmen gehaltenen BUWOG-Aktien in zwei aufeinander folgenden Hauptversammlungen der BUWOG AG den Schwellenwert von 30% der in der jeweiligen Hauptversammlung bei Beschlussfassung zum ersten Beschlusspunkt präsenten Stimmrechte unterschreiten. Die Laufzeit des Entherrschungsvertrags endet am 29. April 2020; widerspricht die IMMOFINANZ AG nicht, so verlängert sich die Laufzeit des Entherrschungsvertrags automatisch. Die Einhaltung des Entherrschungsvertrags kann durch Aktionäre der BUWOG AG, die alleine oder gemeinschaftlich 5% des Grundkapitals repräsentieren, sowie durch jedes Vorstandsmitglied der BUWOG AG erwirkt werden. Die IMMOFINANZ AG hat nach der Abspaltung keinen beherrschenden Einfluss auf die geschäfts- und finanzpolitischen Entscheidungen der BUWOG Group. Die IMMOFINANZ Group und die BUWOG Group sind mit der Abspaltung zwei eigenständige Konzerne.

Gemäß Stimmrechtsmitteilung vom 11. März 2016 hält die IMMOFINANZ AG gemeinsam mit verbundenen Unternehmen zum Stichtag 30. April 2016 28.503.782 Stück BUWOG-Aktien. Dies entspricht einem Anteil von rund 28,57% am Grundkapital der BUWOG AG. Der Streubesitz zum 30. April 2016 beträgt somit 71,43%.

Nach dem Berichtszeitraum wurde gemäß Stimmrechtsmitteilungen vom 9. Juni 2016 und 13. Juni 2016 das Eigentum an 18.542.434 Stück BUWOG-Aktien von IMMOFINANZ AG an Sapinda Invest S.à.r.l. übertragen. Die IMMOFINANZ AG hält daher nach Wirksamwerden dieser Eigentumsübertragung noch 9.961.348 Stück

Aktien der BUWOG AG, entsprechend einem Stimmrechtsanteil von rund 9,98% der Gesamtzahl der stimmberechtigten Aktien der BUWOG AG.

Eine Gesellschaft der BUWOG Group hat von der IMMOWEST Beteiligungs GmbH je 7,3% der Geschäftsanteile an zwei Gesellschaften der IMMOFINANZ Group mit Sitz in Deutschland zu einem marktkonformen Kaufpreis erworben.

Bis Dezember 2015 bestanden noch gegebene Sicherheiten zugunsten der IMMOFINANZ Group (für nähere Details siehe Kapitel 7.1.4 *Gegebene Sicherheiten*). Die in diesem Zusammenhang vereinnahmte Haftungsprovision betrug im Geschäftsjahr 2015/16 TEUR 3.098,7 (2014/15: TEUR 4.990,3).

Für im April 2015 aufgelöste Garantien der IMMOFINANZ Group zugunsten der BUWOG Group sind im Geschäftsjahr 2014/15 Aufwendungen in Höhe von TEUR 3.598,6 angefallen.

Bis zum 31. Dezember 2015 bestanden noch wechselseitige Liefer- und Leistungsbeziehungen zwischen der BUWOG Group und der IMMOFINANZ AG. Im Wesentlichen betrafen diese die Bereiche Personalverrechnung und Finanzmanagement. Hierzu bestanden Dienstleistungsverträge, die den Leistungsumfang der BUWOG Group bzw. der IMMOFINANZ AG genau definierten und marktübliche Preise für die erbrachten Leistungen vorsahen.

Hinsichtlich der Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen der IMMOFINANZ Group wird auf Kapitel 6.5 *Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen*, 6.14 *Finanzverbindlichkeiten* und 6.15 *Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten* verwiesen.

Transaktionen zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Tochtergesellschaften werden im Zuge der Konsolidierung eliminiert und nicht näher erläutert.

7.8.3 Angaben zu Organen und Organbezügen

Vorstand

- Mag. Daniel Riedl – Vorsitzender
- Andreas Segal – Stellvertreter des Vorsitzenden (seit 1. Jänner 2016)
- DI Herwig Teufelsdorfer (seit 1. Juli 2015)
- Dr. Ronald Roos (bis 9. Dezember 2015)

Aufsichtsrat

- Mag. Vitus Eckert – Vorsitzender
- Dr. Oliver Schumy – Stellvertreter des Vorsitzenden (seit 1. Mai 2015)
- Mag. Klaus Hübner – Mitglied
- Dr. Volker Riebel – Mitglied
- Dr. Jutta Dönges – Mitglied
- Stavros Efremidis – Mitglied (seit 8. Juni 2015)
- Elisabeth Manninger – Mitglied
- Markus Sperber – Mitglied
- Raphael Lygnos – Mitglied

Von den Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats wurden zum Stichtag 30. April 2016 96.559 Stück (30. April 2015: 193.317 Stück) Aktien der BUWOG AG gehalten.

Vorstandsbezüge der BUWOG AG

Die Gesamtbezüge des Vorstands stellen sich für die Geschäftsjahre 2015/16 und 2014/15 wie folgt dar:

VORSTANDSBEZÜGE

in TEUR	Mag. Daniel Riedl				Andreas Segal ¹⁾		
	2015/16	2015/16 (Min.)	2015/16 (Max.)	2014/15	2015/16	2015/16 (Min.)	2015/16 (Max.)
Fixbezug	720,0	720,0	720,0	720,0	150,0	150,0	150,0
Sachbezug	9,6	9,6	9,6	8,6	7,2	7,2	7,2
Beiträge an Pensionskassen	72,0	72,0	72,0	72,0	12,9	12,9	12,9
Summe Fixbezüge	801,6	801,6	801,6	800,6	170,1	170,1	170,1
Short-Term Incentive	270,2	0,0	270,2	270,0	83,3	0,0	83,3
Summe variable Bezüge	270,2	0,0	270,2	270,0	83,3	0,0	83,3
Abfertigungszahlungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtbezüge	1.071,8	801,6	1.071,8	1.070,6	253,4	170,1	253,4

in TEUR	DI Herwig Teufelsdorfer ²⁾			Dr. Ronald Roos ³⁾			
	2015/16	2015/16 (Min.)	2015/16 (Max.)	2015/16	2015/16 (Min.)	2015/16 (Max.)	2014/15
Fixbezug	208,3	208,3	208,3	178,6	178,6	178,6	250,0
Sachbezug	8,2	8,2	8,2	19,3	19,3	19,3	28,6
Beiträge an Pensionskassen	19,6	19,6	19,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe Fixbezüge	236,1	236,1	236,1	197,9	197,9	197,9	278,6
Short-Term Incentive	208,3	0,0	208,3	166,7	0,0	166,7	250,0
Summe variable Bezüge	208,3	0,0	208,3	166,7	0,0	166,7	250,0
Abfertigungszahlungen	0,0	0,0	0,0	673,5	673,5	673,5	0,0
Gesamtbezüge	444,4	236,1	444,4	1.038,1	871,4	1.038,1	528,6

1) Vorstandsmitglied seit 1. Jänner 2016

2) Vorstandsmitglied seit 1. Juli 2015

3) Vorstandsmitglied bis 9. Dezember 2015

Long-Term Incentive Programm für die Vorstände der BUWOG AG

Im Geschäftsjahr 2015/16 sind Aufwendungen für das Long-Term Incentive Programm für die Vorstandsmitglieder in Höhe von TEUR 553,7 (2014/15: TEUR 1.180,1) angefallen, davon entfallen TEUR 460,9 (2014/15: TEUR 763,2) auf die Aktienoptionen für Mag. Daniel Riedl und TEUR 92,8 (2014/15: TEUR 416,8) auf die Aktienoptionen für Dr. Ronald Roos (Mitglied des Vorstandes bis 9. Dezember 2015). Für nähere Details zum Long-Term Incentive Programm für die Vorstandsmitglieder wird auf das Kapitel 6.13 *Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen* verwiesen.

Aufsichtsratsvergütungen der BUWOG AG

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhielten für das Geschäftsjahr 2014/15 eine Vergütung in Höhe von TEUR 195,0. Für die Vergütungen betreffend das Geschäftsjahr 2015/16 wurde ein Betrag in Höhe von TEUR 295,0 rückgestellt. Eine Beschlussfassung über die Gewährung von Aufsichtsratsvergütungen ist als Tagesordnungspunkt der nächsten ordentlichen Hauptversammlung am 14. Oktober 2016 vorgesehen.

7.9 AUFWENDUNGEN FÜR LEISTUNGEN DES KONZERNABSCHLUSSPRÜFERS

Die auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für durch Deloitte Österreich erbrachte Leistungen entfallen mit TEUR 262,0 (2014/15: TEUR 258,5) auf die Prüfung des Einzel- und Konzernabschlusses, mit TEUR 146,8 (2014/15: TEUR 130,2) auf sonstige Bestätigungsleistungen und mit TEUR 913,5 (2014/15: TEUR 14,0) auf sonstige Beratungsleistungen.

8. KONZERNUNTERNEHMEN DER BUWOG AG

Die nachfolgende, gemäß § 245a (1) UGB in Verbindung mit § 265 (2) UGB erstellte Liste der Konzernunternehmen umfasst die vollkonsolidierten Tochterunternehmen der BUWOG AG.

KONZERNUNTERNEHMEN DER BUWOG AG

Gesellschaft	Land	Sitz	Anteil am Kapital zum 30. April 2016	Anteil am Kapital zum 30. April 2015
BUWOG AG	AT	Wien	-	-
Parthica Immobilien GmbH	AT	Wien	100,00%	100,00%
GENA ZWEI Immobilienholding GmbH	AT	Wien	100,00%	100,00%
GENA SECHS Immobilienholding GmbH	AT	Wien	100,00%	100,00%
Baslergasse 65 Errichtungsges.m.b.H.	AT	Wien	99,98%	99,98%
BUWOG - Seefeld GmbH & Co. KG	DE	Berlin	90,00%	90,00%
BUWOG - Seefeld Verwaltungs GmbH	DE	Berlin	90,00%	90,00%
BUWOG - Berlin GmbH	AT	Wien	100,00%	100,00%
BUWOG - Breitenfurterstraße 239 GmbH	AT	Wien	99,98%	99,98%
BUWOG - Brunnenstraße GmbH & Co. KG	DE	Berlin	90,00%	90,00%
BUWOG - Brunnenstraße Verwaltungs GmbH	DE	Berlin	90,00%	90,00%
BUWOG - Chausseestraße 88 GmbH & Co. KG	DE	Berlin	90,00%	90,00%
BUWOG - Chausseestraße 88 Verwaltungs GmbH	DE	Berlin	90,00%	90,00%
BUWOG - Deutschland GmbH	AT	Wien	100,00%	100,00%
BUWOG - Gerhard - Bronner Straße GmbH	AT	Wien	99,98%	99,98%
BUWOG - Gervinusstraße Development GmbH	DE	Berlin	90,00%	90,00%
BUWOG - Gervinusstraße Verwaltungs GmbH	DE	Berlin	90,00%	90,00%
BUWOG - Gombrichgasse GmbH	AT	Wien	99,98%	99,98%
BUWOG - Humboldt Palais GmbH & Co. KG	DE	Berlin	90,00%	90,00%
BUWOG - Lindenstraße Development GmbH	DE	Berlin	90,00%	90,00%
BUWOG - Lindenstraße Verwaltungs GmbH	DE	Berlin	90,00%	90,00%
BUWOG - Bauträger GmbH	DE	Berlin	90,00%	90,00%
BUWOG - Palais/Scharnhorststraße Verwaltungs GmbH	DE	Berlin	90,00%	90,00%
BUWOG - Penzinger Straße 76 GmbH	AT	Wien	99,98%	99,98%
BUWOG - Projektholding GmbH	AT	Wien	99,98%	99,98%
BUWOG - PSD Holding GmbH	AT	Wien	99,98%	99,98%
BUWOG - Regattastraße Development GmbH	DE	Berlin	90,00%	90,00%
BUWOG - Regattastraße Verwaltungs GmbH	DE	Berlin	90,00%	90,00%
BUWOG - Scharnhorststraße 26-27 Development GmbH	DE	Berlin	90,00%	90,00%
BUWOG - Scharnhorststraße 26-27 Verwaltungs GmbH	DE	Berlin	90,00%	90,00%
BUWOG - Scharnhorststraße 4 Townhouse GmbH & Co. KG	DE	Berlin	90,00%	90,00%
BUWOG - Scharnhorststraße 4 Verwaltungs GmbH	DE	Berlin	90,00%	90,00%
BUWOG - Scharnhorststraße 4 Wohnbauten GmbH & Co. KG	DE	Berlin	90,00%	90,00%
BUWOG - Universumstraße GmbH	AT	Wien	99,98%	99,98%
BUWOG - Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH	AT	Wien	100,00%	100,00%
BUWOG - Immobilien Beteiligungs GmbH & Co. KG	AT	Wien	94,00%	94,00%
BUWOG - High-Deck Verwaltungs GmbH	DE	Berlin	90,06%	90,06%
BUWOG - High-Deck Residential GmbH & Co. KG	DE	Berlin	94,65%	94,65%
BUWOG - Süd GmbH (vormals: ESG Wohnungsgesellschaft mbH Villach)	AT	Villach	99,98%	99,98%
BUWOG - Holding Niederlande B.V.	NL	Amsterdam	94,90%	94,90%
G2 Beta Errichtungs- und Verwertungs GmbH	AT	Wien	99,98%	99,98%
G2 Beta Errichtungs- und Verwertungs GmbH & Co. KG	AT	Wien	99,98%	99,98%
Heller Beteiligungsverwaltung GmbH	AT	Wien	99,98%	99,98%
Heller Fabrik Liegenschaftsverwertungs GmbH	AT	Wien	99,98%	99,98%
Heller Geriatrie GmbH	AT	Wien	99,98%	99,98%
BUWOG - Demophon Immobilienvermietungs GmbH	AT	Wien	99,98%	99,98%
BUWOG Lux I S.à.r.l.	LU	Esch-sur-Alzette	94,00%	94,00%
BUWOG - Spandau 1 GmbH & Co. KG	DE	Berlin	94,00%	94,00%
BUWOG - Spandau 2 GmbH & Co. KG	DE	Berlin	94,00%	94,00%
BUWOG - Spandau 3 GmbH & Co. KG	DE	Berlin	94,00%	94,00%
BUWOG - Spandau Primus GmbH	DE	Berlin	94,00%	94,00%
REVIVA Immobilien GmbH	AT	Wien	99,98%	99,98%
Rosasgasse 17 Projektentwicklungs GmbH	AT	Wien	99,98%	99,98%
Tempelhofer Feld GmbH für Grundstücksverwertung	DE	Berlin	94,54%	94,54%
Zieglergasse 69 Immobilienprojekt GmbH	AT	Wien	99,98%	99,98%

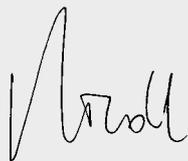
Gesellschaft	Land	Sitz	Anteil am Kapital zum 30. April 2016	Anteil am Kapital zum 30. April 2015
P & U Büro- und Wohnparkerrichtungsges.m.b.H.	AT	Wien	99,98%	99,98%
AEDIFICIO Liegenschaftsvermietungs- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H. & Co. Kaiserstraße 57-59 KG	AT	Wien	99,98%	99,98%
Quinta Immobilienanlagen GmbH	AT	Wien	100,00%	100,00%
BUWOG - Missindorfstraße 5 GmbH	AT	Wien	99,98%	99,98%
BUWOG - Syke GmbH	DE	Berlin	94,90%	94,90%
BUWOG - Lüneburg GmbH	DE	Berlin	94,90%	94,90%
BUWOG - Betriebs GmbH	AT	Wien	100,00%	100,00%
BUWOG - Kassel I GmbH & Co. KG	DE	Berlin	94,90%	94,90%
BUWOG - Kassel II GmbH & Co. KG	DE	Berlin	94,90%	94,90%
BUWOG - Kassel Verwaltungs GmbH	DE	Berlin	100,00%	100,00%
BUWOG - Management GmbH	DE	Berlin	100,00%	100,00%
BUWOG - Kiel I GmbH & Co. KG	DE	Berlin	94,90%	94,90%
BUWOG - Berlin I GmbH & Co. KG	DE	Berlin	94,90%	94,90%
BUWOG - Berlin Kreuzberg I GmbH & Co. KG	DE	Berlin	94,90%	94,90%
BUWOG - Brandenburg I GmbH & Co. KG	DE	Berlin	94,90%	94,90%
BUWOG - Westendpark Development GmbH	DE	Berlin	90,00%	90,00%
BUWOG - Norddeutschland GmbH	AT	Wien	100,00%	100,00%
BUWOG - ND I GmbH	DE	Kiel	100,00%	100,00%
BUWOG - ND II GmbH	DE	Kiel	100,00%	100,00%
BUWOG - ND III GmbH	DE	Kiel	100,00%	100,00%
BUWOG - ND IV GmbH	DE	Kiel	100,00%	100,00%
BUWOG - ND V GmbH	DE	Kiel	100,00%	100,00%
BUWOG - ND VI GmbH	DE	Kiel	100,00%	100,00%
BUWOG - ND VII GmbH	DE	Kiel	100,00%	100,00%
BUWOG - ND VIII GmbH	DE	Kiel	100,00%	100,00%
BUWOG - ND IX GmbH	DE	Kiel	100,00%	100,00%
BUWOG - ND X GmbH	DE	Kiel	100,00%	100,00%
BUWOG - ND XI GmbH	DE	Kiel	100,00%	100,00%
BUWOG - ND XII GmbH	DE	Kiel	100,00%	100,00%
BUWOG - ND XIII GmbH	DE	Kiel	100,00%	100,00%
BUWOG - Immobilien Management GmbH	DE	Kiel	100,00%	100,00%
BUWOG - Hausmeister GmbH	DE	Kiel	100,00%	100,00%
BUWOG - Berlin II GmbH	DE	Kiel	94,90%	94,90%
BUWOG - Braunschweig I GmbH	DE	Kiel	94,90%	94,90%
BUWOG - Hamburg Umland I GmbH	DE	Kiel	94,90%	94,90%
BUWOG - Hamburg Umland II GmbH	DE	Kiel	94,90%	94,90%
BUWOG - Herzogtum Lauenburg GmbH	DE	Kiel	94,90%	94,90%
BUWOG - Kiel II GmbH	DE	Kiel	94,90%	94,90%
BUWOG - Kiel III GmbH	DE	Kiel	94,90%	94,90%
BUWOG - Kiel IV GmbH	DE	Kiel	94,90%	94,90%
BUWOG - Kiel V GmbH	DE	Kiel	94,90%	94,90%
BUWOG - Lübeck Hanse I GmbH	DE	Kiel	94,90%	94,90%
BUWOG - Lübeck Hanse II GmbH	DE	Kiel	94,90%	94,90%
BUWOG - Lübeck Hanse III GmbH	DE	Hamburg	94,90%	94,90%
BUWOG - Lübeck Hanse IV GmbH	DE	Kiel	94,90%	94,90%
PRE Andromeda Real Estate GmbH i.L.	DE	Kiel	94,90%	94,90%
PRE Aries Real Estate GmbH i.L.	DE	Kiel	94,90%	94,90%
CHAPINES Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH	DE	Kiel	-	94,90%
PRE Aquarius Real Estate GmbH i.L.	DE	Kiel	100,00%	100,00%
BUWOG - Braunschweig II GmbH	DE	Hamburg	100,00%	100,00%
BUWOG - Heidestraße Development GmbH	DE	Berlin	100,00%	100,00%
BUWOG - Goethestraße GmbH	DE	Berlin	100,00%	100,00%
Blitz B14-347 GmbH	DE	Berlin	90,00%	90,00%
Blitz B14-348 GmbH	DE	Berlin	90,00%	90,00%
BUWOG - Schulzestraße Development GmbH	DE	Berlin	100,00%	100,00%
BUWOG - Lückstraße Development GmbH	DE	Berlin	100,00%	100,00%
aptus Heidestraße GmbH	DE	Berlin	100,00%	-
Indian Ridge Investments S.A.	LU	Luxemburg	94,84%	-
BUWOG - Harzer Straße Development GmbH	DE	Berlin	100,00%	-
BUWOG - Mariendorfer Weg Development GmbH	DE	Berlin	100,00%	-
BUWOG - Weidenbaumsweg Development GmbH	DE	Berlin	100,00%	-
BUWOG Seeparkquartier Holding GmbH (vormals: aspern Seestadt U-Bahnquartier Baufeld 1 Holding GmbH)	AT	Wien	99,98%	-

Gesellschaft	Land	Sitz	Anteil am Kapital zum 30. April 2016	Anteil am Kapital zum 30. April 2015
BUWOG Seeparkquartier GmbH (vormals: aspern Seestadt U-Bahnquartier Baufeld 1 Entwicklungs-GmbH)	AT	Wien	99,98%	-
BUWOG - Pfeiffergasse 3-5 GmbH	AT	Wien	99,98%	-
BUWOG - Deutschland II GmbH	AT	Wien	100,00%	-
BUWOG - Flensburg Umland GmbH	DE	Kiel	100,00%	-
BUWOG - Hamburg-Süd GmbH	DE	Kiel	100,00%	-
BUWOG - Kiel Meimersdorf GmbH	DE	Kiel	100,00%	-

Der vorliegende Konzernabschluss wurde vom Vorstand der BUWOG AG am 24. August 2016 fertiggestellt, unterzeichnet und zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen, bei Beanstandungen eine Änderung des Konzernabschlusses zu veranlassen und darüber einen Bericht an die Hauptversammlung zu erstatten.

Wien, am 24. August 2016

Der Vorstand der BUWOG AG



Mag. Daniel Riedl
CEO



Andreas Segal
Stellvertretender CEO, CFO



DI Herwig Teufelsdorfer
COO

BESTÄTIGUNGSVERMERK

BERICHT ZUM KONZERNABSCHLUSS

Wir haben den beigefügten Konzernabschluss der BUWOG AG, Wien, zum 30. April 2016, bestehend aus der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzernbilanz, der Konzern-Geldflussrechnung und der Konzern-Eigenkapitalentwicklung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr sowie den Konzernanhang, geprüft.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Konzernabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung und sachgerechte Gesamtdarstellung dieses Konzernabschlusses in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB sowie für die internen Kontrollen, die die gesetzlichen Vertreter als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil zu diesem Konzernabschluss abzugeben. Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der internationalen Prüfungsstandards (International Standards on Auditing). Nach diesen Grundsätzen haben wir die beruflichen Verhaltensanforderungen einzuhalten und die Abschlussprüfung so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob der Konzernabschluss frei von wesentlichen falschen Darstellungen ist.

Eine Abschlussprüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen, um Prüfungsnachweise für die im Konzernabschluss enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers. Dies schließt die Beurteilung der Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Abschlussprüfer das für die Aufstellung und die sachgerechte Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses durch den Konzern relevante interne Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Konzerns abzugeben. Eine Abschlussprüfung umfasst auch die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze und der Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern ermittelten geschätzten Werte in der Rechnungslegung sowie die Beurteilung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Nach unserer Beurteilung entspricht der Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 30. April 2016 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme des Konzerns für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB.

AUSSAGEN ZUM KONZERNLAGEBERICHT

Der Konzernlagebericht ist auf Grund der gesetzlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Konzernabschluss in Einklang steht und ob die sonstigen Angaben im Konzernlagebericht nicht eine falsche Vorstellung von der Lage des Konzerns erwecken. Der Bestätigungsvermerk hat auch eine Aussage darüber zu enthalten, ob der Konzernlagebericht mit dem Konzernabschluss in Einklang steht und ob die Angaben nach § 243a UGB zutreffen.

Der Konzernlagebericht steht nach unserer Beurteilung in Einklang mit dem Konzernabschluss. Die Angaben nach § 243a UGB sind zutreffend.

Wien, am 24. August 2016

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH

Mag. Nikolaus Schaffer e.h.
Wirtschaftsprüfer

ppa. Mag. Michael Horntrich e.h.
Wirtschaftsprüfer

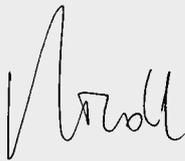
Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Konzernabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen.
Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Konzernabschluss samt Konzernlagebericht.
Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten.

ERKLÄRUNG DES VORSTANDS

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte BUWOG Konzernabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt, dass der BUWOG Konzernlagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Konzerns so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns entsteht, und dass der BUWOG Konzernlagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen der Konzern ausgesetzt ist.

Wien, am 24. August 2016

Der Vorstand der BUWOG AG



Mag. Daniel Riedl
CEO



Andreas Segal
Stellvertretender CEO, CFO



DI Herwig Teufelsdorfer
COO

GRI-G4 CONTENT INDEX

Der Nachhaltigkeitsbericht 2015/16 der BUWOG Group orientiert sich an den Leitlinien der Global Reporting Initiative (GRI) in der Version G4. Er wurde in Übereinstimmung mit der Option „Kern“ erstellt.



ALLGEMEINE STANDARDANGABEN

Allgemeine Standardangaben	Seite	Auslassung	Beschreibung
Strategie und Analyse			
G4-1	S. 25-27		Erklärung des höchsten Entscheidungsträgers
G4-2	S. 20-27, 32-33, 63, 198-202		Wichtigste Auswirkungen, Risiken, Chancen in Bezug auf Nachhaltigkeit
Organisationsprofil			
G4-3	BUWOG Group		Name der Organisation
G4-4	S. 17-19, 38-42, 48-51, 74-79, 86-89		Wichtigste Marken, Produkte, Dienstleistungen
G4-5	Wien		Hauptsitz der Organisation
G4-6	S. 32, 36		Relevante Länder
G4-7	S. 36		Eigentumsverhältnisse und Rechtsform
G4-8	S. 38, 48-49		Belieferte Märkte
G4-9	S. 36, 49		Größe der Organisation
G4-10	S. 193		Angaben zu Mitarbeitern
G4-11	S. 193		Kollektivvereinbarungen
G4-12	S. 32		Lieferanten
G4-13	keine	Wichtige Veränderungen während des Berichtszeitraums	
G4-14	S. 198-202		Vorsorgeprinzip
G4-15	S. 183-184		Externe Chartas, Prinzipien, Initiativen
G4-16	S. 184, 197		Mitgliedschaften
Ermittelte wesentliche Aspekte und Grenzen			
G4-17	S. 244		Liste der konsolidierten Unternehmen
G4-18	S. 183		Verfahren zur Festlegung der Berichtsinhalte
G4-19	S. 185		Auflistung sämtlicher wesentlicher Aspekte
G4-20	S. 185		Abgrenzung wesentlicher Aspekte innerhalb der Organisation
G4-21		Im Erstbericht wurde noch keine externe Stakeholderbefragung durchgeführt	Abgrenzung wesentlicher Aspekte außerhalb der Organisation
G4-22		Da dies der erste an den GRI-Leitlinien orientierte Bericht ist, gibt es keine Neuformulierungen/Änderungen	Neuformulierungen im Bezug auf frühere Berichte, deren Auswirkungen und Gründe
G4-23	S. 183	Da dies der erste an den GRI-Leitlinien orientierte Bericht ist, gibt es keine Neuformulierungen/Änderungen	Wichtige Änderungen im Umfang und in den Grenzen der Aspekte
Einbindung von Stakeholdern			
G4-24	S. 185		Eingebundene Stakeholdergruppen
G4-25	S. 185	Im Erstbericht wurde noch keine externe Stakeholderbefragung durchgeführt	Grundlage für Ermittlung und Auswahl der Stakeholder
G4-26	S. 186		Ansatz für Stakeholderdialog und Häufigkeit
G4-27		Da in der Wesentlichkeitsanalyse für die diesjährige Nachhaltigkeitsberichterstattung aus Kapazitätsgründen keinen externen Stakeholder eingebunden wurden, kann auch keine Nennung der wichtigsten Stakeholder-Themen und eine Reaktion des Unternehmens auf diese erfolgen.	Wichtige Themen und Anliegen der Stakeholder

Allgemeine Standardangaben	Seite	Auslassung	Beschreibung
Berichtsprofil			
G4-28	S. 183		Berichtszeitraum
G4-29	S. 183		Datum des jüngsten vorhergehenden Berichts
G4-30	S. 183		Berichtszyklus
G4-31	S. 183		Ansprechperson für Fragen zum Bericht
G4-32	S. 183		Option der Übereinstimmung mit GRI und gewählter Index
G4-33		Eine vollinhaltliche Prüfung der nicht-finanziellen Inhalte durch externe Prüfer findet in der ersten Nachhaltigkeitsberichterstattung der BUWOG Group nach GRI Core nicht statt.	Externe Prüfung des Nachhaltigkeitsberichts
Unternehmensführung			
G4-34	S. 37	Struktur und Zusammensetzung der Unternehmensführung	Führungsstruktur der Organisation
Ethik und Integrität			
G4-56	S. 32, 194		Werte, Grundsätze und Verhaltensstandards der Organisation

SPEZIFISCHE STANDARDANGABEN

DMA und Indikatoren	Seite	Auslassung	Beschreibung
----------------------------	--------------	-------------------	---------------------

Kategorie: Wirtschaftlichkeit

Wesentlicher Aspekt: Wirtschaftliche Leistung

G4-DMA	S. 32		Angaben zum Managementansatz
G4-EC1	S. 171-178		Direkt erwirtschafteter und verteilter wirtschaftlicher Wert

Wesentlicher Aspekt: Marktpräsenz

G4-DMA	S. 191		Angaben zum Managementansatz
G4-EC5	S. 193		Spanne des Verhältnisses der Standardeintrittsgehälter nach Geschlecht zum lokalen Mindestlohn an Hauptgeschäftsstandorten

Kategorie: Ökologie

Wesentlicher Aspekt: Materialien

G4-DMA	S. 187		Angaben zum Managementansatz
G4-EN1	S. 188		Eingesetzte Materialien nach Gewicht oder Volumen

Wesentlicher Aspekt: Energie

G4-DMA	S. 187		Angaben zum Managementansatz
G4-EN3	S. 189		Energieverbrauch innerhalb der Organisation
G4-EN4	S. 189		Energieverbrauch außerhalb der Organisation
G4-EN5	S. 190		Energieintensität
G4-EN6	S. 190		Verringerung des Energieverbrauchs
G4-EN7	S. 187		Senkung des Energiebedarfs für Produkte und Dienstleistungen

Wesentlicher Aspekt: Biodiversität

G4-DMA	S. 190		Angaben zum Managementansatz
G4-EN12	S. 190		Beschreibung erheblicher Auswirkungen von Geschäftstätigkeiten, Produkten und Dienstleistungen auf die Biodiversität in Schutzgebieten und Gebieten mit hohem Biodiversitätswert außerhalb von Schutzgebieten
G4-EN13	S. 190		Geschützte oder renaturierte Lebensräume

Wesentlicher Aspekt: Emissionen

G4-DMA	S. 187		Angaben zum Managementansatz
G4-EN20	S. 188		Emissionen Ozon abbauender Stoffe

Wesentlicher Aspekt: Compliance

G4-DMA	S. 122		Angaben zum Managementansatz
G4-EN29	Keine Bußgelder im Berichtszeitraum		Monetärer Wert signifikanter Bußgelder und Gesamtzahl nicht monetärer Strafen wegen Nichteinhaltung von Umweltgesetzen und -vorschriften

Wesentlicher Aspekt: Beschwerdeverfahren hinsichtlich ökologischer Aspekte

G4-DMA	S. 187		Angaben zum Managementansatz
G4-EN34	Keine Beschwerden im Berichtszeitraum		Anzahl der Beschwerden in Bezug auf ökologische Auswirkungen, die über formelle Beschwerdeverfahren eingereicht, bearbeitet und gelöst wurden

DMA und Indikatoren	Seite	Auslassung	Beschreibung
---------------------	-------	------------	--------------

Kategorie: Gesellschaftlich

Unterkategorie: Arbeitspraktiken und menschenwürdige Beschäftigung

Wesentlicher Aspekt: Beschäftigung

G4-DMA	S. 191		Angaben zum Managementansatz
G4-LA1	S. 193		Gesamtzahl und Rate neu eingestellter Mitarbeiter sowie Personalfuktuation nach Altersgruppe, Geschlecht und Region
G4-LA2	S. 193		Betriebliche Leistungen, die nur Vollzeitbeschäftigten, nicht aber Mitarbeitern mit befristeten Arbeitsverträgen oder Teilzeitbeschäftigten gewährt werden, nach Hauptgeschäftsstandorten
G4-LA3	S. 193		Rückkehrate an den Arbeitsplatz und Verbleibsrate nach der Elternzeit nach Geschlecht

Wesentlicher Aspekt: Arbeitnehmer-Arbeitgeber-Verhältnis

G4-DMA	S. 191		Angaben zum Managementansatz
G4-LA4	S. 192		Mindestmitteilungsfristen von betrieblichen Veränderungen, einschließlich der Angabe ob diese in Kollektivverträgen dargelegt sind

Wesentlicher Aspekt: Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz

G4-DMA	S. 191		Angaben zum Managementansatz
G4-LA5	S. 195		Prozentsatz der Gesamtbelegschaft, die in formellen Arbeitgeber-Arbeitnehmer-Ausschüssen ist, die die Überwachung von Programmen zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz unterstützen und entsprechende Beratung anbieten

Wesentlicher Aspekt: Aus- und Weiterbildung

G4-DMA	S. 191		Angaben zum Managementansatz
G4-LA9	S. 192		Durchschnittliche jährliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Mitarbeiter und Geschlecht und Mitarbeiterkategorie
G4-LA10	S. 192		Programme für Kompetenzmanagement und lebenslanges Lernen, die zur fortdauernden Beschäftigungsfähigkeit der Mitarbeiter beitragen und diese im Umgang mit dem Ausstieg aus dem Berufsleben unterstützen
G4-LA11	S. 192		Prozentsatz der Mitarbeiter, die eine regelmäßige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer Karriereentwicklung erhalten, nach Geschlecht und Mitarbeiterkategorie

Wesentlicher Aspekt: Vielfalt und Chancengleichheit

G4-DMA	S. 191		Angaben zum Managementansatz
G4-LA12	S. 193		Zusammensetzung der Kontrollorgane und Aufteilung der Mitarbeiter nach Mitarbeiterkategorie in Bezug auf Geschlecht, Altersgruppe, Zugehörigkeit zu einer Minderheit und andere Diversitätsindikatoren

Unterkategorie: Menschenrechte

Wesentlicher Aspekt: Investitionen

G4-DMA	S. 191		Angaben zum Managementansatz
G4-HR1	S. 193		Gesamtzahl und Prozentsatz der signifikanten Investitionsvereinbarungen und Verträge, die Menschenrechtsklauseln enthalten oder unter Menschenrechtsaspekten geprüft wurden

Wesentlicher Aspekt: Gleichbehandlung

G4-HR3	Keine Diskriminierungsvorfälle im Berichtszeitraum		Gesamtzahl der Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemaßnahmen
--------	--	--	---

Wesentlicher Aspekt: Beschwerdeverfahren hinsichtlich Menschenrechtsverletzungen

G4-DMA	S. 122		
G4-HR12	Keine Beschwerdeverfahren im Berichtszeitraum		Anzahl der Beschwerden in Bezug auf menschenrechtliche Auswirkungen, die über formelle Beschwerdeverfahren eingereicht, bearbeitet und gelöst wurden

Unterkategorie: Produktverantwortung

Wesentlicher Aspekt: Kennzeichnung von Produkten und Dienstleistungen

G4-DMA	S. 185		Angaben zum Managementansatz
G4-PR5	S. 186		Ergebnisse von Umfragen zur Kundenzufriedenheit

GLOSSAR

Ad-hoc Meldung. Unternehmensmeldung, die den Kurs beeinflussen kann. Diese Unternehmensmeldungen werden von Aktiengesellschaften im Rahmen von Ad-hoc-Meldungen gemäß § 48d des Börsengesetzes publiziert und sollen eine gleichmäßige Informationsversorgung aller Marktteilnehmer gewährleisten.

AGEV. Arbeitgebervereinigung für Unternehmen aus dem Bereich EDV und Kommunikationstechnologie e.V.

Aktien-Performance. Die Wertentwicklung einer Aktie innerhalb eines bestimmten Zeitraums

Anschaffungskosten-Methode. Eine Methode zur Bilanzierung von Immobilienvermögen auf Basis seiner Anschaffungs- oder Herstellkosten abzüglich der kumulierten Abschreibungen (siehe auch IAS 40 und Verkehrswert-Methode).

Asset Management. Unter Asset Management wird die Verwaltung, die Vermietung und die Instandhaltung von Bestandsimmobilien verstanden. Der Bereich Asset Management stellt einen Geschäftsbereich der BUWOG Group dar.

ATX (Austria Traded Index). Leitindex der Wiener Börse

Bestandseinheiten: Immobilienvermögen, das zur Erzielung von Miteinnahmen gehalten wird.

Betriebskosten. Unter Betriebskosten versteht man die allgemeinen Kosten, die bei der Nutzung einer Immobilie entstehen (z.B. Reinigung). Diese Kosten werden an die Mieter weiter verrechnet.

Blockverkäufe. Verkauf von ganzen Immobilienobjekten oder -portfolios aus dem Bestand

Börsenkurs. Der Preis, zu dem eine Aktie an der Börse gehandelt wird

bp (Basispunkt). Unter einem Basispunkt versteht man den hundertsten Teil eines Prozentpunkts.

BPM. Bundesverband der Personalmanager e.V.

Buchwert. Der in der Bilanz ausgewiesene Wert eines Vermögenswerts oder einer Verbindlichkeit

CAPEX. Kurzform für Capital Expenditure; aktivierbare, wertsteigernde Investition in Immobilien

Cashflow. Diese Kennzahl stellt die Zu- bzw. Abflüsse liquider Mittel während einer Berichtsperiode dar.

Compliance-Regeln. Compliance-Regeln sollen die Einhaltung von gesetzlichen, regulatorischen als auch freiwilligen Bestimmungen sicherstellen.

Corporate Governance. Die Corporate Governance fasst die Art der Unternehmensführung (z.B. im Bereich Leitung und Kontrolle) zusammen.

Coverage. Umfasst die Gesamtheit aller Analysten, die das Unternehmen analysieren und bewerten.

DAX. Deutscher Aktien Index

Debt Service Coverage Ratio. Kennzahl, die das Verhältnis Einnahmen zu Zinszahlungen und Tilgungen widerspiegelt

Development. Unter einem Development oder auch Neubau-Projekt versteht man eine selbst entwickelte und selbst erstellte Immobilie.

Discounted-Cashflow-Methode. Siehe Erläuterung im Konzernjahresabschluss unter *Bewertungsmethoden*

Diskontierungszinssatz. Der Zinssatz, mit dem zukünftige Zahlungsströme abgezinst werden (siehe Discounted-Cashflow-Methode)

Diversifikation. Streuung der Immobilienveranlagung auf verschiedene Nutzungsarten und geografische Regionen mit dem Ziel der Risikominimierung

Dividende. Ausschüttung an die Aktionäre

DSAG. Deutschsprachige SAP-Anwendergruppe

EBITDA (Earnings Before Interest, Tax, Depreciation and Amortisation). Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit vor Abzug der Zinsen, der zu zahlenden Steuern und Abschreibungen (auf materielle und immaterielle Vermögensgegenstände)

EBIT (Earnings Before Interest and Tax). Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit vor Abzug der Zinsen und der zu zahlenden Steuern

EBT (Earnings Before Tax). Ergebnis vor Steuern

Eigenkapital. Der nach Abzug aller Schulden verbleibende Restbetrag der Vermögenswerte des Unternehmens

Einzelwohnungsverkäufe. Verkauf von individuellen Bestandswohnungen an Dritte oder Mieter

Enterprise Value (EV). Wert eines Unternehmens

Entherrschungsvertrag. Mit dem Spin-off der BUWOG AG von der IMMOFINANZ AG gab die IMMOFINANZ die unternehmerische Führung der BUWOG auf und schloss dazu einen Entherrschungsvertrag ab. Dieser Vertrag beschränkt die IMMOFINANZ bei der Ausübung von Stimmrechten aus BUWOG-Aktien und stellt die Eigenständigkeit der BUWOG Group sicher.

EPRA (European Public Real Estate Association). Verband der börsennotierten Immobiliengesellschaften Europas

EPRA Best Practice Policy. Empfehlungen der EPRA-Organisation für die Erhöhung der Transparenz

EPRA/NAREIT Developed Europe Index.

EPRA-Aktienindex-Kategorie

EPRA NAV. Der nach Grundsätzen der EPRA (siehe dort) errechnete Nettovermögenswert, bereinigt um den Wert von Minderheiten, Derivaten und Steuerlatenzen

Ergebnis je Aktie. Konzernergebnis, geteilt durch die im Umlauf befindliche Anzahl der Aktien

Euro Stoxx 50. Aktienindex der 50 größten börsennotierten Unternehmen in Europa

EuroStat. Statistisches Amt der Europäischen Union

Eventualverbindlichkeit. Verbindlichkeiten, bei denen am Bilanzstichtag noch nicht bekannt ist, ob bzw. in welcher Höhe sie eintreten werden

EZB. Europäische Zentralbank

Fair Value. Betrag zu dem zwischen sachverständigen vertragswilligen und von einander unabhängigen Geschäftspartnern ein Vermögenswert getauscht oder eine Schuld beglichen werden konnte (beizulegender Zeitwert einer Schuld)

FFO (Funds from Operations). Betriebswirtschaftliche Kennzahl, die – insbesondere in der Immobilienbranche – ein Indikator für die Rentabilität eines Unternehmens ist. Dabei wird das Konzernergebnis i.w. um unbare Effekte korrigiert.

FFO Yield. Rentabilitätskennzahl, welche die erwirtschafteten FFO in Bezug zum NAV setzt und damit die im Geschäftsjahr erwirtschaftete Rendite wiedergibt.

Fiabci. Fédération Internationale des Administrateurs de Biens Conseils Immobiliers

Free Float. Streubesitz; alle Aktien, die unter vielen Anlegern aufgeteilt sind und sich an der Börse im Umlauf befinden

Geschäftssegment. Teilbereich im Konzern; in der BUWOG Group die Segmente Österreich und Deutschland

Grundkapital. Die Summe der Nennwerte aller ausgegebenen Aktien

IAS (International Accounting Standards).

Internationale Rechnungslegungsstandards

IAS 40. Internationaler Rechnungslegungsstandard, der die Bilanzierung und Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien regelt und ein Wahlrecht zwischen Verkehrswert-Methode und Anschaffungskosten-Methode vorsieht (siehe auch Anschaffungskosten-Methode und Verkehrswert-Methode)

IATX. Branchenindex für Immobilienwerte des ATX

IFRIC (International Financial Reporting Interpretations Committee). Untergruppe der International Accounting Standards Committee Foundation (IASCF), die sich mit der Auslegung von IFRS- und IAS-Rechnungslegungsstandards beschäftigt

IFRS (International Financial Reporting Standards).

Internationale Rechnungslegungsstandards

IIA Austria. Institut für Interne Revision Österreich

IKS. Internes Kontrollsystem

Immobilienbewertung. Die Wertermittlung der Immobilien durch externe Gutachter. Die Immobilien der BUWOG Group werden per 30. April und 31. Oktober von externen Gutachtern bewertet.

Immobilienportfolio. Umfasst alle Immobilien der BUWOG Group, vgl. *Portfoliobericht*

Immobilienvermögen. Siehe Erläuterung im Konzernabschluss unter 6.1

IMMOEBS. Verein der Ehemaligen und Förderer der Post-Graduate- und Masterstudiengänge zur Immobilienökonomie an der European Business School und der Universität Regensburg

Interest Coverage Ratio. Kennzahl, die das Verhältnis Einnahmen zu Zinszahlungen widerspiegelt

ISDA. Standard-Rahmenvertragsbedingungen; Standard-Rahmenvertrag der International Swaps and Derivatives Association (ISDA) für den internationalen Handel mit außerbörslichen Derivaten

ISIN (International Security Identification

Number). Wertpapierkennnummer

IVA. Österreichischer Interessenverband für Anleger

Konsolidierungskreis. Bezeichnung für die in den Konzernabschluss einzubeziehenden Unternehmen

Konzernergebnis. Der Gewinn/Verlust des Unternehmens in einer Berichtsperiode

Kupon. Berechtigt zum Bezug von Gewinnanteilen oder Zinsen

Latente Steuern. Bilanzposition, um steuerliche Bewertungsdifferenzen zwischen dem Konzernabschluss nach IFRS und dem steuerlichen Jahresabschluss auszugleichen

Like-for-like-Betrachtung. Veränderung der Mieterlöse bereinigt um Neuakquisitionen, Verkäufe und Leerstände im Vergleichszeitraum

LTV (Loan-to-Value). Buchwert der Finanzverbindlichkeiten abzüglich liquide Mittel im Verhältnis zum Buchwert des Immobilienvermögens

Marge auf den Fair Value. Rohmarge einer bewirtschafteten Immobilien in Bezug auf den Fair Value dieser Immobilie.

Marktkapitalisierung. Börsenwert einer Aktiengesellschaft (Aktienkurs x Anzahl der Aktien)

Marktwert. Siehe Fair Value

MRICS (Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors). Titel eines britischen Berufsverbands von Immobilienfachleuten und Immobiliensachverständigen (siehe FRICS)

NAV (Net Asset Value). Nettovermögenswert. Siehe Berechnung des Net Asset Values im Kapitel *EPRA-Kennzahlen*

NAV je Aktie. NAV dividiert durch die Anzahl der Aktien zum Stichtag

Nettokaltmiete. Mieterlöse exklusive Betriebs- und Nebenkosten

Net Rental Yield (Mietzinsrendite). Rendite der annualisierten Mieterlöse bezogen auf den Fair Value der Immobilien

ÖCGK. Österreichischer Corporate Governance Kodex

ÖCI. Österreichisches Controller-Institut

ÖGNI. Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft

ÖVI. Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft

Property Development. Unter Property Development versteht man den Ankauf von Grundstücken, Entwicklung und Erstellung marktgängiger Immobilien. Der Bereich Property Development stellt einen Geschäftsbereich der BUWOG Group dar.

Property Management. Organisationseinheit zur Verwaltung, Steuerung und Überwachung der Immobilien

Property Sales. Unter Property Sales Trade versteht man den Verkauf von Immobilien. Der Bereich Property Sales stellt einen Geschäftsbereich der BUWOG Group dar.

PRVA. Public Relations Verband Austria

Recurring FFO. Nachhaltig wiederkehrender FFO (siehe dort) mit Beiträgen aus den Geschäftsbereichen Asset Management, dem Einzelwohnungsverkauf und dem Property Development

Rendite (Yield). Das Verhältnis zwischen dem Ertrag eines Investments und der Höhe eines Investments

RICS. Royal Institution of Chartered Surveyors

Rohmarge. Die Erträgen einer bewirtschafteten Immobilie abzüglich der Bewirtschaftungskosten (Abschreibung, Betriebskosten etc.).

Schlusskurs/Ultimokurs. Der letztgehandelte Kurs eines Wertpapiers zu einem bestimmten Zeitpunkt

Spin-off. Abspaltung von rund 51% der Anteile der BUWOG AG von der ehemaligen Konzernmuttergesellschaft IMMOFINANZ AG

Stimmrecht. Unter Stimmrecht wird das Recht verstanden, bei der Hauptversammlung abstimmen zu dürfen

UGB (Unternehmensgesetzbuch). Österreichisches Gesetzbuch für Unternehmen

Verkehrswert. Siehe Fair Value

Verkehrswert-Methode. (Fair-Value-Methode); IAS-Bewertungsansatz zur Bilanzierung von Immobilien, der sich nach den tatsächlichen am Markt zu erzielenden Werten richtet

Vollkonsolidierung. Konsolidierungsmethode, bei der die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Tochtergesellschaft zur Gänze in den Konzernabschluss einbezogen werden

Volume Weighted Average Price (VWAP): Der VWAP ist der volumengewichtete Durchschnittspreis, der pro Anteil eines Wertpapiers für einen bestimmten Zeitraum bezahlt wurde. Er wird aus dem Volumen und den Preisen aller Transaktionen während des relevanten Zeitraums errechnet.

Wandelanleihe (Wandelschuldverschreibung). Finanzinstrument, das eine finanzielle Verbindlichkeit des Unternehmens begründet und dem Inhaber die Wandlung in eine feste Anzahl von Stammaktien des Unternehmens garantiert

Yield Compression. Bezeichnet den Vorgang einer Steigerung des Marktwertes der Immobilien und damit verbundenen sinkender Renditen.

ZIA. Zentraler Immobilien Ausschuss

FINANZKALENDER

31. August 2016	Veröffentlichung Ergebnisse des Geschäftsjahres 2015/16
1.-2. September 2016	Capital Markets Day, Berlin
6.-8. September 2016	EPRA Annual Conference 2016, Paris
13.-14. September 2016	Bank of America Merrill Lynch 2016 Global Real Estate Conference, New York
19.-21. September 2016	Berenberg and Goldman Sachs Fifth German Corporate Conference, München
20.-22. September 2016	Baader Investment Conference, München
28. September 2016	Veröffentlichung Ergebnisse Q1 GJ 2016/17
29. September 2016	Societe Generale Pan European Real Estate Conference, London
4. Oktober 2016	Nachweisstichtag Hauptversammlung
10.-14. Oktober 2016	Erste Investor Conference, Stegersbach
14. Oktober 2016	Hauptversammlung der BUWOG AG, Stadthalle Wien
17. Oktober 2016	Ex-Dividenden-Tag
18. Oktober 2016	Nachweisstichtag Dividende
19. Oktober 2016	Dividenden-Zahltag
5.-8. Dezember 2016	Berenberg European Corporate Conference, Surrey, UK
21. Dezember 2016	Veröffentlichung Ergebnisse H1 GJ 2016/17
22. März 2017	Veröffentlichung Ergebnisse 9M GJ 2016/17

IMPRESSUM

BUWOG AG
Hietzinger Kai 131
1130 Wien, Österreich

Tel.: +43 (0)1/878 28-1130
Fax: +43 (0)1/878 28-5299
www.buwog.com
office@buwog.com

Beratung, Konzept und Design

Mensalia Unternehmensberatungs GmbH, www.mensalia.at
Graphische Gestaltung im Erdgeschoss GmbH, www.erdgeschoss.at

Erstellt mit ns.publish von Multimedia Solutions AG, Zurich

Fotos

Klaus Vyhnalek (Seite 2/3, 4/5, 7/8, Flappe), getty images (Seite 8/9), Stephan Huger (Inhaltsverzeichnis, Seiten 1, 14/15, 16, 21, 23, 24, 25, 26, 28/29, 30, 31, 34, 35, 37, 43, 44/45, 46, 47, 66, 68, 72/73, 81, 82/83, 84, 85, 88, 90, 92, 93, 94, 104, 108, 109, 117, 120/121, 129, 140, 142/143, 178, 182, 183, 197, 204, 312, 315, 316), Claudia Hechtenberg (Cover, Seiten 16, 19, 84, 85, 88, 95, 96, 106/107, 212/213), CIRA/APA Fotoservice (Seite 16), Martin Joppen (Seite 35), Aufwind-Luftbilder (Seite 35), Denis Madden (Seiten 6/7, 19), August Lechner (Seite 195), Benjamin Pritzkeleit (Seiten 105, 124), Klemens Horvath (Seite 123)

Illustrationen

Ana Popescu

Disclaimer

Wir haben diesen Bericht mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und die Daten überprüft. Rundungs-, Übermittlungs-, Satz- oder Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Der Bericht enthält Annahmen und Prognosen, die auf Basis aller zum Zeitpunkt der Erstellung zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sollten die den Prognosen zugrunde liegenden Einschätzungen nicht eintreffen, können die tatsächlichen Ergebnisse von den derzeit erwarteten abweichen. Durch die Computerrechenautomatik bedingt sind scheinbare Rechenfehler im Bereich der kaufmännischen Rundungen möglich. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit bzw. des Leseflusses wurden genderspezifische Bezeichnungen nicht berücksichtigt. Der Bericht erscheint in deutscher und englischer Sprache und kann von unserer Website www.buwog.com im Bereich Investor Relations heruntergeladen werden. Maßgeblich ist in Zweifelsfällen die deutsche Version. Mit diesem Bericht ist keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Aktien der BUWOG AG verbunden.



IMMOBILIENPORTFOLIO





BUWOG
group

**GLÜCKLICH
WOHNEN**

**GLÜCKLICH
WOHNEN**

*Unser attraktives Bestandsportfolio
in Deutschland und Österreich*



www.buwog.com



THE

1	2
3	4
5	6
7	8
9	10
11	12
13	14

THE

**GLÜCKLICH
WOHNEN**



BUWOG
group

**GLÜCKLICH
WOHNEN**

**GLÜCKLICH
WOHNEN**

*Unser attraktives Bestandsportfolio
in Deutschland und Österreich*



www.buwog.com



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

**GLÜCKLICH
WOHNEN**



AUF DEN BODEN GEBRACHT.
Möslacherstraße, Velden, Österreich



AUF DEN BODEN GEBRACHT.
„Westendpark“, Berlin-Charlottenburg, Deutschland



AUF DEN BODEN GEBRACHT.
Emil-Fucik-Gasse, Wien, Österreich



AUF DEN BODEN GEBRACHT.
„Uferkron“, Berlin-Köpenick, Deutschland



AUF DEN BODEN GEBRACHT.
„Skytower“, Gerhard-Bronner-Straße, Wien, Österreich