

# RICHTIG INVESTIEREN.

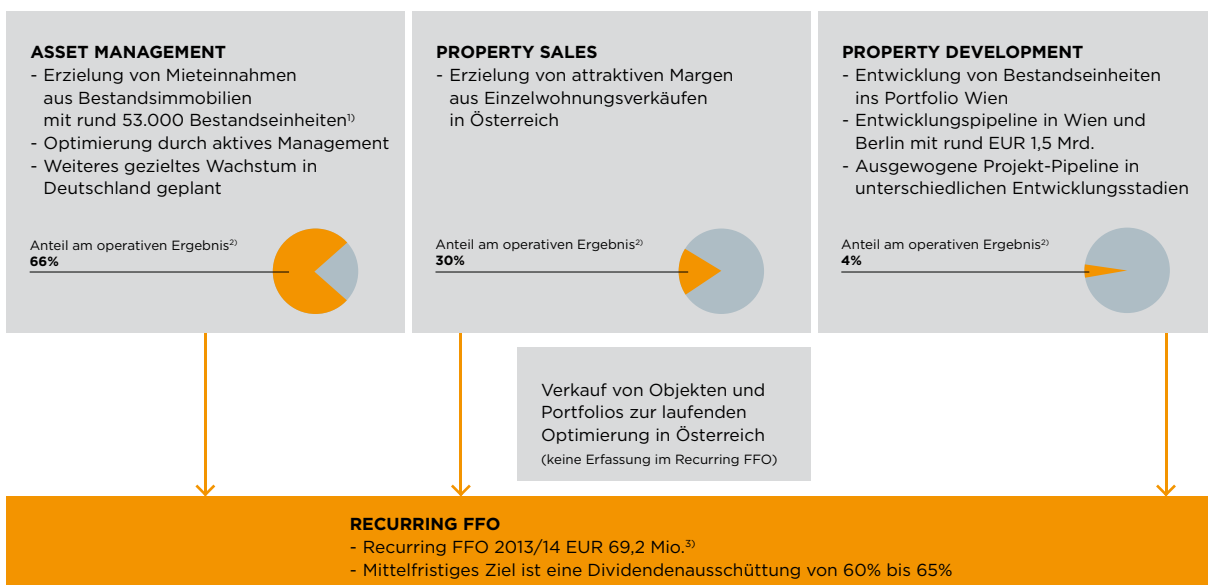
MIT DER BUWOG  
DAS NORMALSTE  
DER WELT.

## DIE BUWOG GROUP

Die BUWOG Group ist der führende deutsch-österreichische Komplettanbieter im Wohnimmobilienbereich und blickt auf eine mittlerweile rund 60-jährige Erfahrung zurück. Ihr hochwertiges Immobilienportfolio umfasst rund 53.000 Bestandseinheiten und verteilt sich je zur Hälfte auf Österreich und Deutschland.<sup>1)</sup> Neben dem Asset Management wird mit den Geschäftsbereichen Property Sales und Property Development die gesamte Wertschöpfungskette des Wohnungssektors abgedeckt.

Die Aktien der BUWOG AG notieren seit Ende April 2014 an den Börsen Frankfurt, Wien und Warschau.

### 3-SÄULEN-GESCHÄFTSMODELL DER BUWOG GROUP



1) Basierend auf Portfoliodaten per 30. April 2014 inklusive DGAG-Portfolio und Apollo-Portfolio auf Datenbasis 30. April 2014, deren Akquisition nach diesem Stichtag abgeschlossen wurde

2) Operatives Ergebnis vor den Geschäftsbereichen nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen (EUR 21,7 Mio.) und ohne sonstige betriebliche Erträge in Höhe von EUR 4,1 Mio. (basierend auf der Pro-forma-Gewinn- und Verlustrechnung)

3) Basierend auf der Pro-forma-Gewinn- und Verlustrechnung, siehe Lagebericht Seite 136

**NORMALE**  
**LEBENSWELTEN.**  
**AUSSERGEWÖHNLICH**  
**KONZIPIERT.**



## KENNZAHLENÜBERBLICK BUWOG GROUP

| Ergebniskennzahlen <sup>1)</sup>       |             | 2013/14<br>pro forma |
|--|-------------|----------------------|
| Nettokaltmiete                         | in EUR Mio. | 116,5                |
| Ergebnis aus Asset Management          | in EUR Mio. | 75,9                 |
| Ergebnis aus Property Sales            | in EUR Mio. | 34,0                 |
| Ergebnis aus Property Development      | in EUR Mio. | 4,9                  |
| EBITDA bereinigt <sup>2)</sup>         | in EUR Mio. | 105,0                |
| Neubewertungsergebnis Asset Management | in EUR Mio. | 42,7                 |
| EBT                                    | in EUR Mio. | 131,5                |
| Konzernergebnis                        | in EUR Mio. | 111,8                |
| FFO                                    | in EUR Mio. | 40,7                 |
| Recurring FFO                          | in EUR Mio. | 69,2                 |
| Total FFO                              | in EUR Mio. | 81,8                 |
| AFFO                                   | in EUR Mio. | 75,5                 |

| Vermögens- und Finanzkennzahlen                    |             | 30. April 2014 | 30. April 2013<br>pro forma <sup>3)</sup> | Veränderung |
|--|-------------|----------------|---|-------------|
| Bilanzsumme  | in EUR Mio. | 3.355,3        | 2.981,4                                   | 12,5%       |
| Eigenkapitalquote                                  | %           | 46,3%          | 47,9%                                     | 1,6 PP      |
| Netto-Finanzverbindlichkeiten                      | in EUR Mio. | 1.010,4        | 1.040,0                                   | -2,8%       |
| Loan to Value (LTV)                                | %           | 35,9%          | 38,1%                                     | -2,2 PP     |
| EPRA Net Asset Value                               | in EUR Mio. | 1.714,3        | 1.602,7                                   | 7,0%        |
| Ø Verzinsung Finanzverbindlichkeiten <sup>4)</sup> | %           | 2,45%          | 2,14%                                     | 0,31 PP     |
| Ø Laufzeit Finanzverbindlichkeiten <sup>4)</sup>   | Jahre       | 14,6           | 17,6                                      | 3,0         |

| Aktienkennzahlen                                |             | 30. April 2014 |
|---|-------------|----------------|
| Kurs der Aktie                                  | in EUR      | 13,20          |
| Anzahl ausgegebener Aktien                      | Stück       | 99.613.479     |
| Marktkapitalisierung                            | in EUR Mio. | 1.314,9        |
| Streubesitz                                     | %           | 51%            |
| Konzernergebnis je Aktie <sup>1) 5)</sup>       | in EUR      | 1,12           |
| Recurring FFO je Aktie <sup>1) 5)</sup>         | in EUR      | 0,69           |
| EPRA Net Asset Value je Aktie <sup>3) 5)</sup>  | in EUR      | 17,21          |
| Enterprise Value/EBITDA bereinigt <sup>1)</sup> | x           | 22,1           |

1) Der Ausweis der Ergebniskennzahlen erfolgt auf einer Pro-forma-Basis; sie zeigen den BUWOG GmbH Unternehmensbereich und reflektieren damit die BUWOG Group, als hätte sie für das gesamte Berichtsjahr vom 1. Mai 2013 bis 30. April 2014 bestanden.

2) Bereinigt um Bewertungseffekte sowie Periodenverschiebungen (IFRS 5) der Geschäftsbereiche Property Sales (EUR 7,1 Mio.) und Property Development (EUR 0,6 Mio.)

3) Die Darstellung der Kennzahlen zur Vermögens- und Finanzlage zum 30. April 2014 erfolgen auf Basis der vom Wirtschaftsprüfer testierten Zahlen - jene zum 30. April 2013 erfolgen auf der ungeprüften Pro-forma-Basis.

4) Basis Restschuld

5) Basis 99.613.479 Aktien

Eine Definition aller hier angeführten Kennzahlen finden Sie im Abschnitt Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage ab Seite 136 bzw. im Glossar ab Seite 306.

Bei der Summierung gerundeter Beträge können durch die Verwendung automatischer Rechenhilfen Rundungsdifferenzen auftreten.

### HINWEIS

Die BUWOG Group in ihrer heutigen Struktur besteht erst seit dem 26. April 2014. In Zusammenhang mit dem Spin-off von der IMMOFINANZ Group wurde die BUWOG Group neu aufgestellt – mit der BUWOG AG als Dachgesellschaft der BUWOG Group. Sämtliche Tochtergesellschaften wurden in den Konzernabschluss der BUWOG Group erst mit Wirksamwerden der Abspaltung einbezogen. Während die laufende Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung bzw. die Konzern-Geldflussrechnung nur Erträge und Aufwendungen bzw. Zahlungsströme der BUWOG AG darstellen, reflektieren die hier angeführten Ergebniskennzahlen den BUWOG GmbH Unternehmensbereich und damit die BUWOG Group, als hätte sie für das gesamte Berichtsjahr vom 1. Mai 2013 bis 30. April 2014 bestanden (pro forma, vgl. dazu auch Seite 24).

## KENNZAHLEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

Betrachtung inkl.  
DGAG und Apollo  
auf Datenbasis  
30. April 2014<sup>1)</sup>

| Asset Management (Bestandsimmobilien)                       |                           | 30. April 2014 | 30. April 2013 | Veränderung | 30. April 2014 <sup>1)</sup> |
|---|---------------------------|----------------|----------------|-------------|------------------------------|
| Anzahl der Bestandseinheiten                                | Stück                     | 33.475         | 32.750         | 2,2%        | 52.718                       |
| Österreich  | Stück                     | 26.250         | 28.507         | -7,9%       | 26.250                       |
| Deutschland   | Stück                     | 7.225          | 4.243          | 70,3%       | 26.468                       |
| Gesamtnutzfläche  | in m <sup>2</sup>         | 2.491.290      | 2.452.826      | 1,6%        | 3.660.034                    |
| Österreich  | in m <sup>2</sup>         | 2.012.137      | 2.171.404      | -7,3%       | 2.012.137                    |
| Deutschland   | in m <sup>2</sup>         | 479.153        | 281.422        | 70,3%       | 1.647.897                    |
| Anteil Wohnungsnutzfläche an Gesamtnutzfläche               | %                         | 97,1%          | 97,1%          | -           | 96,8%                        |
| Annualisierte Nettokaltmiete <sup>2)</sup>                  | in EUR Mio.               | 123            | 116            | 6,1%        | 195                          |
| Österreich  | in EUR Mio.               | 93             | 97             | -3,8%       | 93                           |
| Deutschland   | in EUR Mio.               | 30             | 19             | 57,5%       | 102                          |
| Monatliche Nettokaltmiete <sup>2)</sup>                     | in EUR pro m <sup>2</sup> | 4,31           | 4,12           | 4,6%        | 4,63                         |
| Österreich  | in EUR pro m <sup>2</sup> | 4,06           | 3,91           | 3,8%        | 4,06                         |
| Deutschland   | in EUR pro m <sup>2</sup> | 5,34           | 5,70           | -6,3%       | 5,31                         |
| Entwicklung Nettokaltmiete – like for like                  | %                         | 1,8%           | 4,8%           | -3,0 PP     | -                            |
| Entwicklung Österreich – like for like                      | %                         | 1,9%           | 4,9%           | -3,0 PP     | -                            |
| Entwicklung Deutschland – like for like                     | %                         | 1,6%           | 3,4%           | -1,8 PP     | -                            |
| CAGR-Entwicklung Nettokaltmiete like for like <sup>3)</sup> | %                         | 3,4%           | -              | -           | -                            |
| Leerstand <sup>4)</sup>                                     | %                         | 4,8%           | 4,6%           | 0,2 PP      | 4,1%                         |
| Österreich  | %                         | 5,0%           | 4,8%           | 0,2 PP      | 5,0%                         |
| Deutschland   | %                         | 3,6%           | 2,4%           | 1,2 PP      | 2,9%                         |
| Fair Value <sup>5)</sup>                                    | in EUR Mio.               | 2.526          | 2.485          | 3,7%        | 3.468                        |
| Österreich  | in EUR Mio.               | 2.127          | 2.236          | -2,8%       | 2.127                        |
| Deutschland   | in EUR Mio.               | 399            | 249            | 60,2%       | 1.341                        |
| Fair Value <sup>5)</sup>                                    | in EUR pro m <sup>2</sup> | 1.014          | 1.013          | 2,1%        | 947                          |
| Österreich  | in EUR pro m <sup>2</sup> | 1.057          | 1.030          | 5,0%        | 1.057                        |
| Deutschland   | in EUR pro m <sup>2</sup> | 834            | 883            | -5,6%       | 814                          |
| Net Rental Yield <sup>6)</sup>                              | %                         | 4,9%           | 4,7%           | 0,2 PP      | 5,6%                         |
| Österreich  | %                         | 4,4%           | 4,3%           | 0,1 PP      | 4,4%                         |
| Deutschland   | %                         | 7,4%           | 7,6%           | -0,2 PP     | 7,6%                         |

|                        |                           | 2013/14 | 2012/13 | Veränderung |
|------------------------|---------------------------|---------|---------|-------------|
| Instandhaltungsaufwand | in EUR pro m <sup>2</sup> | 10,6    | 8,4     | 26,2%       |
| CAPEX                  | in EUR pro m <sup>2</sup> | 2,6     | 4,5     | -42,2%      |

| Property Sales                                    |       | 2013/14 | 2012/13 | Veränderung |
|---|-------|---------|---------|-------------|
| Verkaufte Bestandseinheiten                       | Stück | 2.292   | 1.666   | 37,6%       |
| davon Einzelwohnungsverkäufe                      | Stück | 553     | 467     | 18,4%       |
| davon Blockverkäufe                               | Stück | 1.739   | 1.199   | 45,0%       |
| Marge auf den Fair Value – Einzelwohnungsverkäufe | %     | 54%     | 55%     | -1,0 PP     |
| Marge auf den Fair Value – Blockverkäufe          | %     | 11%     | 15%     | -4,0 PP     |

| Property Development                                 |                   | 2013/14 | 2012/13 | Veränderung |
|--|-------------------|---------|---------|-------------|
| Fertiggestellte Gesamtnutzfläche                     | in m <sup>2</sup> | 30.663  | 67.789  | -54,8%      |
| davon Verkauf an Dritte                              | in m <sup>2</sup> | 30.663  | 36.970  | -17,1%      |
| davon Übernahme in Bestandsportfolio                 | in m <sup>2</sup> | -       | 30.819  | -100,0%     |
| Investitionen in Bau befindliches Immobilienvermögen | in EUR Mio.       | 122     | 148     | -17,5%      |

1) Eine detaillierte Erklärung dieser Betrachtung erfolgt ab Seite 50.

2) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

3) Compound Annual Growth Rate, jährliches Mietwachstum 30. April 2014 im Vergleich zu 30. April 2012 auf Like-for-like-Basis

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

5) Basis Fair Value gemäß Bewertungsgutachten CBRE vom 30. April 2014 bzw. vom 30. April 2013 sowie gemäß Kaufpreis für DGAG- und Apollo-Portfolio in der Betrachtung inkl. DGAG und Apollo zum 30. April 2014; DGAG enthält unbebaute Grundstücke im Wert von EUR 0,7 Mio.; exkl. Pipeline-Projekte

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


Bei der Summierung gerundeter Beträge können durch die Verwendung automatischer Rechenhilfen Rundungsdifferenzen auftreten.

BEI INVESTMENTS IN  
IMMOBILIENAKTIEN GILT:

**NORMAL IST**  
**DAS NEUE SEXY.**





The background of the advertisement is a photograph of a light-colored, textured building facade. On the left, there is a small, square window with a white frame and a dark interior. To its right is a larger, rectangular window with a white frame, divided into two panes, also with a dark interior. Below these windows, there are two rectangular ventilation grilles with a grid pattern, set into a slightly recessed section of the wall. The bottom of the image shows a strip of green grass and a concrete curb.

Anders als die meisten Mitbewerber deckt die BUWOG Group die gesamte Wertschöpfungskette im Wohnungssektor ab – vom Asset Management der Bestandsimmobilien über die Entwicklung von eigenen oder fremden Wohnungsobjekten (Property Development) bis hin zum Verkauf von Wohnungen in Einzelwohnungs- oder Blocktransaktionen (Property Sales). Diese drei Säulen stellen in ihrem Zusammenspiel die Generierung eines hohen Recurring FFO sicher – und machen die BUWOG Group stark, wie am Geschäftsverlauf 2013/14 leicht zu erkennen: Recurring FFO von EUR 69,2 Mio., ein Konzernergebnis von EUR 111,8 Mio. und ein EPRA Net Asset Value in Höhe von EUR 1.714,3 Mio. Das baut nicht nur auf, darauf lässt sich auch eine solide Zukunft aufbauen.

**NORMAL IST BEI UNS**  
**DREIMAL SO GUT.**





**NORMALE WOHNIMMOBILIEN.**

# **MIT EINER** **BEMERKENSWERT** **RENTABLEN** **STRATEGIE.**

Exakt 52.718 Bestandseinheiten umfasst das Portfolio der BUWOG Group. Davon sind rund 18.000 Bestandseinheiten dank der erfolgreichen Akquisition des DGAG-Portfolios bzw. rund 1.200 Bestandseinheiten mit der Übernahme des Apollo-Portfolios seit dem Bilanzstichtag 30. April 2014 hinzugekommen. Die professionelle Bewirtschaftung des Immobilienbestands wird durch ein kompetentes Team sichergestellt. Dank seines Einsatzes und der Expansion in Deutschland konnte die Net Rental Yield (inkl. DGAG und Apollo) von 4,7% auf 5,6% gesteigert werden.







**NORMALE MISCHUNG.**

# **MIT EINEM PERFECTEN** **ZUSAMMENSPIEL.**

Es ist die Durchmischung des Bestandsportfolios, die die BUWOG Group ausmacht. Gemessen an der Gesamtnutzfläche liegen 45,0% der Bestandsimmobilien (inkl. DGAG-Portfolio und Apollo-Portfolio) in Deutschland – mit Fokus auf Berlin und den Nordwesten des Landes – und 55,0% in Österreich, wobei hier neben Wien der Fokus ebenfalls auf Landeshaupt- und Großstädten liegt. 22,7% der Wohnungen befinden sich in ländlichen Regionen in Österreich und Deutschland. Dass sich diese Mischung und die Expansion der BUWOG Group auch rechnen, zeigt die Verbesserung der monatlichen Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> um 12,4% auf EUR 4,63.



NORMALE LEBENSWELTEN.

# MIT GOLDRICHTIGEN ENTSCHEIDUNGEN.

Kräftig gewachsen ist nicht nur das Portfolio der BUWOG Group, sondern auch ihr Team. Parallel zur Übernahme des DGAG-Portfolios erfolgte auch der Ankauf der wohnwirtschaftlichen Management-Plattform mit rund 300 Mitarbeitern, die dieses Portfolio - und in Zukunft auch die übrigen BUWOG-Bestandseinheiten in Deutschland - bewirtschaften. Mit dieser Transaktion stellt die BUWOG einen reibungslosen Übergang des DGAG-Portfolios sicher und stärkt gleichzeitig die Kompetenzen und Ressourcen in Deutschland. Und das ist goldrichtig, denn letztlich ist es der Einsatz der rund 640 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, der die BUWOG Group auszeichnet.





NORMALE UNTERNEHMENSSTRUKTUREN.

# MIT ECHTER TRANSPARENZ VON OBEN BIS UNTEN.

Im Rahmen des Börsengangs der BUWOG AG Ende April 2014 wurde im Sinne einer transparenten Unternehmensführung großer Wert auf die Etablierung eigenständiger Strukturen und Ressourcen gelegt. Und auch der Entherrschungsvertrag, der mit der IMMOFINANZ AG abgeschlossen wurde, stellt diese Selbstständigkeit sicher. Somit kann sich die BUWOG Group auf das Wesentliche konzentrieren – auf die Fortsetzung ihrer Erfolgsgeschichte.



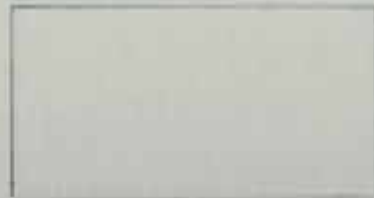




4



2



EG



DK

**NORMALE LAGEN  
IN GESUNDEN REGIONEN.**

# **MIT VERLOCKENDEN PERSPEKTIVEN.**

Inklusive der jüngsten Portfolioankäufe beläuft sich der Fair Value des BUWOG-Portfolios, der von unabhängigen Gutachtern errechnet wurde bzw. aus dem Kaufpreis für das DGAG- und Apollo-Portfolio resultiert, auf rund EUR 3,5 Mrd. Dass damit noch nicht der Gipfel erreicht ist, zeigt eine prall gefüllte Pipeline, die 47 Projekte mit einem Investitionsvolumen von rund EUR 1,5 Mrd. umfasst. Aber auch mit der laufenden Optimierung des Bestandsportfolios und dem margenstarken Verkauf von Wohnungen in Einzel- oder Blocktransaktionen hebt die BUWOG Group das vorhandene Wertsteigerungspotenzial optimal. Und auch die weitere Expansion in den definierten Kernregionen in Deutschland zielt darauf ab, die Gesamtrendite nachhaltig zu steigern.







**NORMALE ERWARTUNGEN  
AN DIE ZUKUNFT.**

# **MIT STEIGENDER BEDEUTUNG.**

Die BUWOG-Aktie hat sich seit ihrer Erstnotiz Ende April 2014 sehr gut behauptet und bis zum 31. Juli 2014 eine Kurssteigerung um 10,4% auf EUR 14,35 verzeichnet. Diesen positiven Start gilt es durch eine wertorientierte Unternehmensstrategie und transparente Kommunikation nun fortzusetzen, damit die BUWOG-Aktie den tatsächlichen Wert des Unternehmens widerspiegelt. Darüber hinaus plant der Vorstand der BUWOG AG, der Hauptversammlung langfristig eine Dividende in Höhe von rund 60% bis 65% des Recurring FFO vorzuschlagen. Der Vorschlag für das Geschäftsjahr 2013/14 sieht eine Dividende in Höhe von 4% des EPRA Net Asset Value vor, was EUR 0,69 je Aktie entspricht. Das Führungsteam und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der BUWOG Group werden weiterhin hart an der Umsetzung der ambitionierten Unternehmensstrategie arbeiten, damit eine derart attraktive Dividendenpolitik auch in Zukunft normal sein wird.

# INHALT



|   |           |
|---|-----------|
| <b>VORWORT DES VORSTANDS</b>                          | <b>24</b> |
| <b>INVESTMENTSTORY UND HIGHLIGHTS</b>                 | <b>26</b> |
| <b>INTERVIEW MIT DEM VORSTAND DER BUWOG AG</b>        | <b>30</b> |
| <b>DIE BUWOG GROUP IM ÜBERBLICK</b>                   | <b>38</b> |
| Ertragsstarke Wertschöpfungskette                     | 40        |
| Verantwortungsvolle Unternehmensführung               | 41        |
| Unternehmensstrategie                                 | 42        |
| Entstehung der BUWOG AG und Börsengang                | 44        |
| Voll integriertes Geschäftsmodell                     | 45        |
| Unternehmensstruktur                                  | 46        |
| Unternehmensgeschichte                                | 48        |
| Transformation der BUWOG Group seit Bilanzstichtag    | 50        |
| <b>ASSET MANAGEMENT</b>                               | <b>54</b> |
| Struktur des Bestandsportfolios                       | 56        |
| Bestandsportfolios nach Cluster inkl. DGAG und Apollo | 63        |
| Einfluss- und Erfolgsfaktoren                         | 65        |
| Mietmodelle der BUWOG                                 | 67        |
| Strategie und Ausblick                                | 69        |
| <b>PROPERTY SALES</b>                                 | <b>70</b> |
| Strategische Positionierung                           | 72        |
| Margenstarkes Geschäftsmodell                         | 72        |
| Einfluss- und Erfolgsfaktoren                         | 74        |
| Einzelwohnungsverkäufe 2013/14                        | 75        |
| Blockverkäufe 2013/14                                 | 76        |
| Strategie und Ausblick                                | 77        |
| <b>PROPERTY DEVELOPMENT</b>                           | <b>78</b> |
| Strategische Positionierung                           | 80        |
| Unterschiedliche marktorientierte Entwicklungsmodelle | 80        |
| Einfluss- und Erfolgsfaktoren                         | 81        |
| Referenzprojekte Wien                                 | 83        |
| Referenzprojekte Berlin                               | 85        |
| Strategie und Ausblick                                | 87        |
| <b>INVESTOR RELATIONS</b>                             | <b>90</b> |
| Spin-off und Börsengang                               | 92        |
| Außerordentliche Hauptversammlung am 15. Mai 2014     | 92        |
| Kapitalmarktumfeld                                    | 93        |
| Entwicklung der BUWOG-Aktie                           | 94        |
| Dividendenpolitik                                     | 94        |
| Wandelschuldverschreibung                             | 95        |
| Aktionärsstruktur                                     | 96        |
| Investor-Relations-Tätigkeit, Finanzkalender, Kontakt | 96        |



|   |            |
|---|------------|
| <b>CORPORATE-GOVERNANCE-BERICHT</b>                       | <b>98</b>  |
| Bekennnis zum Österreichischen Corporate Governance Kodex | 100        |
| Unternehmensgründung durch Abspaltung                     | 100        |
| Abweichungen von C-Regeln des ÖCGK                        | 100        |
| Vorstand  | 102        |
| Aufsichtsrat  | 103        |
| Ausschüsse des Aufsichtsrats                              | 105        |
| Unabhängigkeit des Aufsichtsrats                          | 106        |
| Enttherrschungsvertrag                                    | 107        |
| Zusammenwirken von Vorstand und Aufsichtsrat              | 107        |
| Vergütungsbericht   | 108        |
| Compliance  | 108        |
| Maßnahmen zur Förderung von Frauen                        | 109        |
| Directors' Dealing  | 109        |
| Interne Revision und Risikomanagement                     | 109        |
| Externe Evaluierung                                       | 109        |
| <b>BERICHT DES AUFSICHTSRATSVORSITZENDEN</b>              | <b>110</b> |
| <b>LAGEBERICHT</b>  | <b>112</b> |
| Gesamtwirtschaftliches Umfeld                             | 114        |
| Entwicklung der Immobilienmärkte                          | 116        |
| Entwicklung der Finanzmärkte                              | 122        |
| Portfoliobericht  | 125        |
| Immobilienbewertung                                       | 131        |
| Finanzierungen  | 132        |
| Angaben zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage           | 136        |
| Nachhaltige Unternehmensführung                           | 143        |
| Risikoberichterstattung                                   | 150        |
| Internes Kontrollsystem                                   | 153        |
| Angaben zum Kapital                                       | 155        |
| Prognosebericht   | 159        |
| Nachtragsbericht  | 160        |
| <b>KONZERNABSCHLUSS NACH IFRS</b>                         | <b>161</b> |
| <b>ERKLÄRUNG DES VORSTANDS</b>                            | <b>231</b> |
| <b>EINZELABSCHLUSS 2013/14 BUWOG AG</b>                   | <b>235</b> |
| <b>GLOSSAR</b>  | <b>306</b> |

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

Es ist geschafft – nach detaillierter Vorarbeit konnte die BUWOG AG Ende April 2014 erfolgreich an die Börse gebracht werden. Mit diesem Schritt wurde das bisherige Tochterunternehmen der IMMOFINANZ AG in die Eigenständigkeit entlassen. Es liegt nun an uns und dem gesamten Team der BUWOG Group, die damit verbundenen Möglichkeiten für eine weitere Steigerung des Unternehmenswerts zu nutzen.

Die BUWOG bestand auch unter dem Dach der IMMOFINANZ Group als eigene Unternehmenseinheit. Für zentrale Aufgaben, die bislang von Mitarbeitern der IMMOFINANZ Group verantwortet wurden, konnten wir während der letzten Monate eigene Ressourcen aufbauen. In besonderer Weise gilt das für den Bereich Investor Relations und Kommunikation. Es ist uns ein zentrales Anliegen, den Informationsbedürfnissen des Kapitalmarkts mit einer möglichst aussagekräftigen, zeitnahen Kommunikationspolitik zu begegnen. Ein Börsengang gilt mit Recht als Vertrauensvorschuss der Aktionäre gegenüber dem Unternehmen selbst, aber vor allem auch gegenüber seinem Management. Diesem Vertrauen wollen wir mit der Fortsetzung des bisherigen Erfolgskurses der BUWOG Group gerecht werden. Vertrauen verlangt aber auch Offenheit, Klarheit und einen konstruktiven Dialog. Mit dem vorliegenden ersten Bericht zum Geschäftsjahr 2013/14 vom 1. Mai 2013 bis 30. April 2014 möchten wir den mit dem Börsengang begonnenen regelmäßigen Austausch mit unseren Aktionären und allen Interessierten weiter intensivieren.

An dieser Stelle möchten wir erklärend auf eine Besonderheit dieses ersten Geschäftsberichts der

BUWOG hinweisen: Die BUWOG Group in ihrer heutigen Struktur besteht erst seit dem 26. April 2014. In Zusammenhang mit dem Spin-off von der IMMOFINANZ Group wurde die BUWOG Group noch unter dem Dach der IMMOFINANZ Group neu aufgestellt mit der BUWOG AG als Dachgesellschaft der BUWOG Group.

Die derzeit in Geltung befindlichen IFRS enthalten keine Regelung zur Abbildung von „common control transactions“. Das Management der BUWOG Group hat in Ausübung einer Ermessensentscheidung den Einbezugszeitpunkt mit Wirksamwerden der Abspaltung Ende April 2014 festgelegt. In der laufenden Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, in der Konzern-Geldflussrechnung sowie in den dargestellten Vergleichsperioden sind daher nur die Erträge und Aufwendungen bzw. Zahlungsströme der BUWOG AG dargestellt. Um dem verständlichen Bedürfnis nach aussagekräftigen Ertrags- und Finanzkennzahlen Rechnung zu tragen, wird auf die Zusatzinformationen im Konzernanhang in Kapitel 8 sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Lagebericht verwiesen.

Welchen Vorteil hat die operative Diversifikation der BUWOG entlang der gesamten Wertschöpfungskette des Wohnungssektors? So lautet die übergeordnete Frage, die wir gleich zu Beginn des Berichts in Form der Argumente unserer Investmentstory beantworten möchten. Detaillierte Antworten darauf wollen wir auch im Rahmen eines Interviews liefern. Es ist uns ebenfalls wichtig, das Geschäftsmodell der BUWOG Group nachvollziehbar zu skizzieren und möglichst konkrete Angaben zu unseren strategischen Vorhaben zu liefern. Im zweiten Abschnitt





Ronald Roos, CFO,  
Daniel Riedl, CEO

stellen wir Ihnen daher die drei Säulen des Geschäftsmodells der BUWOG – Asset Management, Property Sales und Property Development – mit ihren Funktionsweisen und strategischen Projekten vor.

Im Abschnitt Investor Relations finden Sie unter anderem detaillierte Angaben zur Informationspolitik der BUWOG Group und zur geplanten Dividendenaus-schüttung. Um Transparenz und Nachvollziehbarkeit geht es uns auch im Corporate-Governance-Bericht, den Sie ab Seite 98 finden. Alle Finanzinformationen werden im Konzernlagebericht und Konzernabschluss detailliert erörtert.

Mit diesem Bericht möchten wir Ihnen die BUWOG Group und die Vielfältigkeit unserer Geschäftstätigkeit näherbringen. Gleichzeitig laden wir Sie dazu ein, uns mit Ihrem Feedback bei der kontinuierlichen Weiterentwicklung unserer Informationstätigkeit zu unterstützen. Bitte teilen Sie uns daher mit, falls Sie in diesem Geschäftsbericht Informationen vermissen oder falls Fragen offenbleiben sollten. Nutzen Sie die unten angeführten Kontaktmöglichkeiten gerne für Kritik, Fragen und Anregungen.

Neben dieser Einladung, mit uns und der BUWOG Group den Dialog aufzunehmen, wollen wir die Gelegenheit auch nutzen, uns bei jenen zu bedanken, die uns im Zuge des Börsengangs unterstützt und in dieser intensiven Zeit das normale Tagesgeschäft am Laufen gehalten haben. Das gesamte

Team der BUWOG Group hat in dieser Phase einmal mehr seine Kompetenz und Tatkraft unter Beweis gestellt. Und auch die übrigen involvierten Partner haben gezeigt, wie tragfähig und zuverlässig unser Netzwerk ist.

Wir wünschen Ihnen eine spannende und informative Lektüre dieses Berichts – und uns, dass Sie die BUWOG Group auch weiterhin auf ihrem Erfolgskurs begleiten.

Mit freundlichen Grüßen

Mag. Daniel Riedl, FRICS  
CEO

Dr. Ronald Roos  
CFO

#### Kontakt

BUWOG AG  
Hietzinger Kai 131, 1130 Wien, Austria  
Tel.: +43 1 878 28-1203  
E-Mail: office@buwog.com

# INVESTMENTSTORY DER BUWOG GROUP

Die Aktien der BUWOG AG notieren seit Ende April an den Wertpapierbörsen in Frankfurt, Wien und Warschau und haben sich seither mit einem Kursanstieg um 10,4% bis 31. Juli 2014 positiv entwickelt. Nachstehend finden Sie Besonderheiten, die das BUWOG-Geschäftsmodell auszeichnen und eine nachhaltige, wertorientierte Entwicklung der Unternehmensgruppe sicherstellen.

## QUALITATIV HOCHWERTIGES WOHNUNGSPORTFOLIO IN ÖSTERREICH UND DEUTSCHLAND

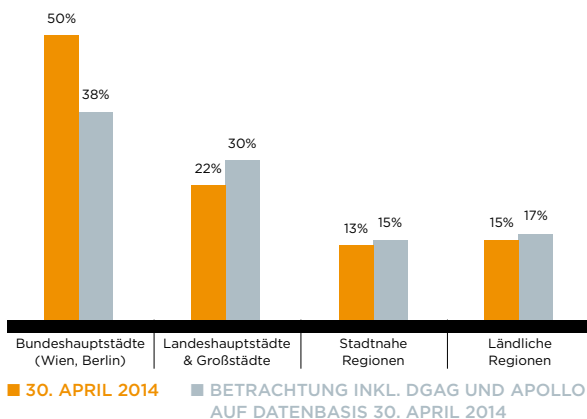
- Durch den Erwerb des DGAG- und Apollo-Portfolios mit insgesamt mehr als 19.000 Bestandseinheiten nach dem Bilanzstichtag avanciert die BUWOG Group zum führenden deutsch-österreichischen Komplettanbieter im Wohnimmobilienbereich.
- Portfolio von rund 53.000 Bestandseinheiten mit einem Fair Value von rund EUR 3,5 Mrd.
- Geografisch ausgewogene Portfoliostruktur mit einer annähernd gleichen Gewichtung von Österreich und Deutschland (nach Anzahl der Bestandseinheiten), zwei der stabilsten Wohnimmobilienmärkte in Europa
- Über 80% des Bestandsportfolios (nach Fair Value) konzentriert in urbanen Lagen der Bundeshauptstädte Wien und Berlin sowie weiterer Landeshaupt- und Großstädte in Österreich und Nordwestdeutschland samt deren unmittelbaren Einzugsgebieten.

## EINZIGARTIGES GESCHÄFTSMODELL IM WETTBEWERB

- Integriertes Geschäftsmodell entlang der wohnwirtschaftlichen Wertschöpfungskette mit den drei Geschäftsfeldern Asset Management (Bestandsbewirtschaftung), Property Sales (Verkauf) und Property Development (Projektentwicklung)
- Starke Generierung von Recurring FFO – Kombination nachhaltig planbarer, wiederkehrender operativer Cashflows über die reine Bestandsbewirtschaftung hinaus, d.h. einschließlich Berücksichtigung des Verkaufs von Einzelwohnungen in den Geschäftsbereichen Property Sales sowie Property Development.

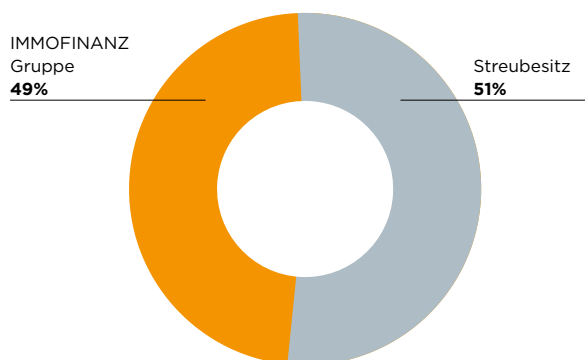
### STRUKTUR FAIR VALUE BESTANDSIMMOBILIEN

nach Standortkategorien



### AKTIONÄRSSTRUKTUR DER BUWOG AG

per 30. April 2014



## KONSERVATIVES FREMDFINANZIERUNGSPROFIL (ANGABEN INKL. DGAG UND APOLLO)

- Konservatives, überdurchschnittlich langfristiges Fremdfinanzierungsprofil mit durchschnittlicher Restlaufzeit von rund 17 Jahren
- Durchschnittsverzinsung mit 2,6% geringer als bei vergleichbaren Unternehmen
- Ausgeprägte Diversifikation an Finanzierungsinstrumenten sowie Finanzierungspartnern
- 90% der Finanzierungsverbindlichkeiten wurden mit festen Zinssätzen oder Swaps abgesichert
- Loan to Value im definierten Korridor von 50% bis 55%

**LIQUIDE AKTIE MIT ATTRAKTIVER DIVIDENDENRENDITE**

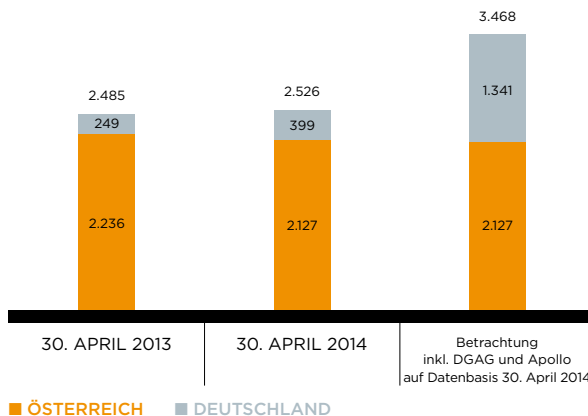
- Marktkapitalisierung von rund EUR 1,3 Mrd. per 30. April 2014 mit Börsennotierungen in Frankfurt, Wien und Warschau
- 51% der Aktien im Streubesitz
- Dividende von ca. 4% auf den EPRA Net Asset Value für das Geschäftsjahr 2013/14 geplant
- Mittelfristige Ausschüttungsquote von rund 60% bis 65% des Recurring FFO im Sinne einer planbaren und kontinuierlichen Dividendenpolitik vorgesehen
- Mitglied im Index FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe und im österreichischen Nachhaltigkeitsindex VÖNIX

**ERFOLGREICHER GESCHÄFTSVERLAUF 2013/14<sup>1)</sup>**

- Steigerung der annualisierten Nettokaltmiete um 6,1% auf rund EUR 123 Mio. (bzw. um 68,2% auf EUR 195 Mio. inkl. DGAG und Apollo)
- Steigerung der monatlichen Nettokaltmiete um 4,6% auf rund EUR 4,31 pro m<sup>2</sup> (bzw. um 12,4% auf EUR 4,63 pro m<sup>2</sup> inkl. DGAG und Apollo)
- EBITDA bereinigt in Höhe von EUR 105,0 Mio.
- Konzernergebnis in Höhe von EUR 111,8 Mio.
- Recurring FFO in Höhe von EUR 69,2 Mio.
- Steigerung des Fair Values um 3,7% auf rund EUR 2,5 Mrd. (bzw. um rund 42% auf rund EUR 3,5 Mrd. inkl. DGAG und Apollo)

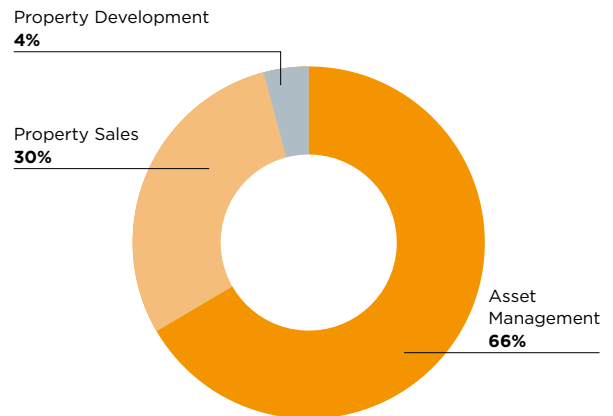
1) Der Ausweis der Ergebniskennzahlen erfolgt auf einer Pro-forma-Basis; sie zeigen den BUWOG GmbH Unternehmensbereich und reflektieren damit die BUWOG Group, als hätte sie für das gesamte Berichtsjahr vom 1. Mai 2013 bis 30. April 2014 bestanden.

**FAIR VALUE<sup>1)</sup> BESTANDSIMMOBILIEN**  
in EUR Mio.



1) Basis Fair Value gemäß Bewertungsgutachten CBRE vom 30. April 2014 bzw. vom 30. April 2013 sowie gemäß Kaufpreis für DGAG und Apollo in der Betrachtung inkl. DGAG und Apollo zum 30. April 2014; DGAG enthält unbebaute Grundstücke im Wert von EUR 0,7 Mio.

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



1) Operatives Ergebnis vor den Geschäftsbereichen nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen (EUR 21,7 Mio.) und ohne sonstige betriebliche Erträge in Höhe von EUR 4,1 Mio. (basierend auf Pro-forma-Gewinn- und Verlustrechnung 2013/14)

**HIGHLIGHTS  
BUWOG GROUP**

- Übernahme des DGAG-Portfolios mit rund 18.000 Bestands-einheiten und des Apollo-Portfolios mit rund 1.200 Bestands-einheiten stärkt Präsenz in der Kernregion Berlin und Nord-westdeutschland (Closing für beide Transaktionen nach Berichtszeitraum)
- Beginn der Integration aller Bestandseinheiten in Deutschland auf gemeinsame Plattform nach Ankauf der wohnwirtschaftlichen Management-Plattform von Prelios mit rund 300 Mitarbeitern - damit Anstieg des Personalstands auf rund 640 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Vollzeitäquivalente)
- Aufbau eigener Ressourcen und Strukturen zur Sicherstellung einer unabhängigen Unternehmensführung nach dem Spin-off von der IMMOFINANZ AG



Bad Segeberg, Winklersgang



Esmarchstraße, Kiel



Lübeck, Fischergrube

# HIGHLIGHTS ASSET MANAGEMENT

- Ausbau des Bestandsportfolios inkl. DGAG und Apollo um rund 19.000 Bestandseinheiten auf rund 53.000 Bestandseinheiten bzw. rund 3,7 Mio. m<sup>2</sup>
- Aktives Management des Bestandsportfolios ermöglicht weitere Anhebung der Nettokaltmieten auf vergleichbarer Basis um 1,8%; Anstieg der annualisierten Nettokaltmiete um 6,1% auf rund EUR 123 Mio.
- Verbesserung der Net Rental Yield (inkl. DGAG und Apollo) von 4,7% auf 5,6%

Weitere Details zum Geschäftsbereich Asset Management finden Sie ab Seite 54.



Flintbek, Hasselbusch



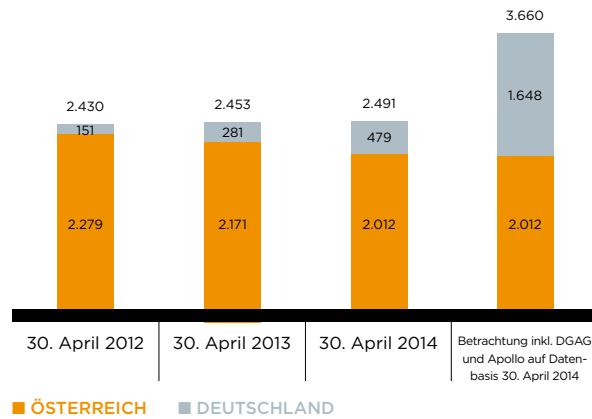
Eckernförde, Jungfernstieg



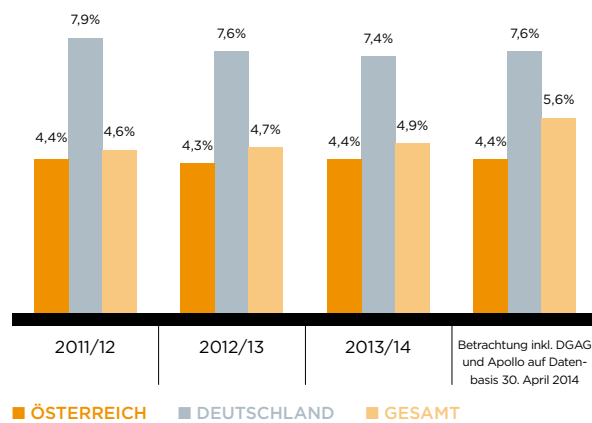
Kiel-Mettenhof, Vaasastraße-Skandinaviendamm

## GESAMTNUTZFLÄCHE

in 1.000 m<sup>2</sup>



## NET RENTAL YIELD

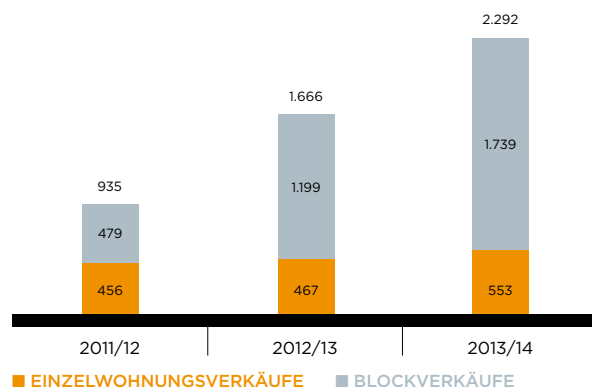


# HIGHLIGHTS PROPERTY SALES

- Erfolgreiche Fortsetzung der Einzelwohnungsverkäufe von rund 550 Bestandseinheiten mit einer durchschnittlichen Marge auf den Fair Value von 54% und Portfoliooptimierung durch Blockverkäufe mit rund 1.700 Bestandseinheiten mit einer durchschnittlichen Marge von 11%
- Bestandseinheiten mit einem Fair Value von in Summe rund EUR 1,6 Mrd. wurden den Clustern Einzel- bzw. Blockverkäufe mit dem Ziel eines kontinuierlichen Abverkaufs zugeordnet

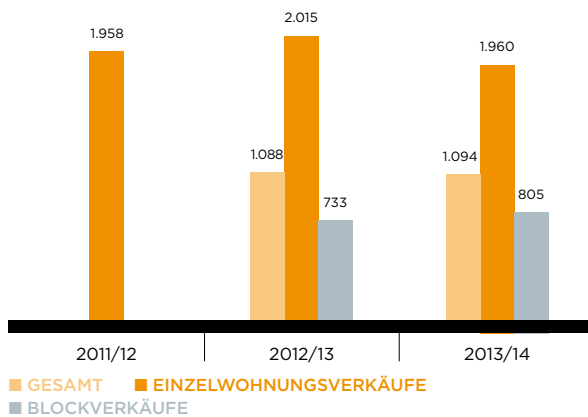
Weitere Details zum Geschäftsbereich Property Sales finden Sie ab Seite 70.

## ENTWICKLUNG DER VERKAUFEN BESTANDSEINHEITEN



**ERZIELTE DURCHSCHNITTSPREISE**

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



**STATUS DER DEFINIERTEN VERKAUFSCLUSTER**

per 30. April 2014 in Bestandseinheiten, inkl. DGAG- und Apollo-Portfolios

|                    | Einzelwohnungs-<br>verkäufe | Block-<br>verkäufe | Summe         |
|--------------------|-----------------------------|--------------------|---------------|
| Wien               | 5.638                       | 539                | <b>6.177</b>  |
| Kärnten            | 2.952                       | 1.667              | <b>4.619</b>  |
| Übriges Österreich | 4.956                       | 1.740              | <b>6.696</b>  |
| Deutschland        | 63                          | 120                | <b>183</b>    |
| <b>Summe</b>       | <b>13.609</b>               | <b>4.066</b>       | <b>17.675</b> |

**HIGHLIGHTS  
PROPERTY  
DEVELOPMENT**

- Fertigstellung von 374 Einheiten im Geschäftsjahr 2013/14, weitere 655 Einheiten aktuell in Bau
- Ausbau der Präsenz in Berlin, aktuell 770 Einheiten in Bau bzw. Baustart geplant für 2014/15
- Aktuelle Pipeline der BUWOG Group mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 1,5 Mrd. in unterschiedlichen Entwicklungsstadien, rund 5.100 Einheiten in Bau oder Planung sowie Grundstücksreserven für weitere 700 Einheiten

Weitere Details zum Geschäftsbereich Property Development finden Sie ab Seite 76.



Wohnungsverkauf in Wien, Hertha-Firnberg-Strasse 7

Wohnungsverkauf in Oberösterreich, Gattern

Uferkrone, Berlin



Nordbahnhof, Wien

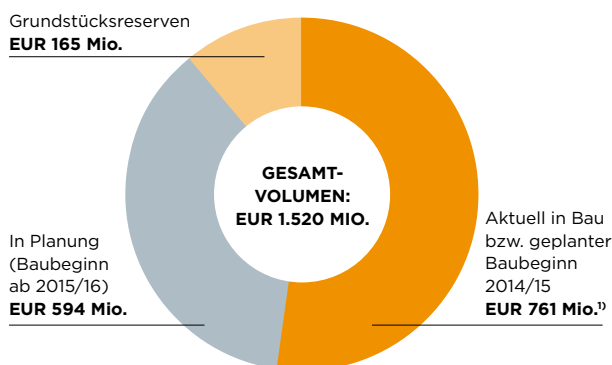


Danubio, Wien

Gervin und Wilmers, Berlin

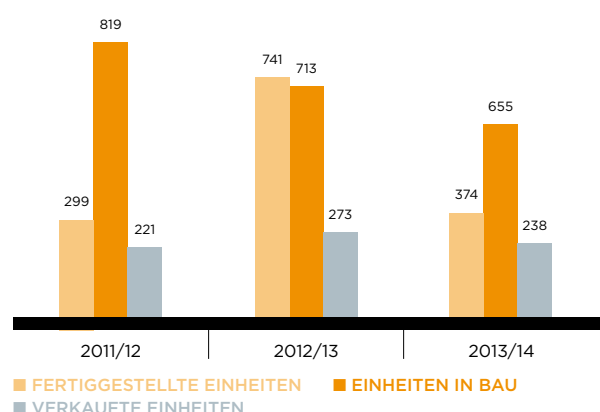
**INVESTITIONSVOLUMEN  
DER ENTWICKLUNGSPROJEKTE**

nach Umsetzungsstadien



1) Davon EUR 180,7 Mio. in Bau

**PROPERTY DEVELOPMENT**



# „WIR WOLLEN DEN KAPITALMARKT VON DER ATTRAKTIVITÄT DES BUWOG-GESCHÄFTSMODELLS ÜBERZEUGEN.“

Die Vorstandsmitglieder der BUWOG AG, Daniel Riedl und Ronald Roos, im Gespräch über den erfolgreichen Börsengang und die damit verfolgten Ziele, die Unternehmensstrategie und wie sich das Unternehmen mit seinem Geschäftsmodell positioniert – und von den Mitbewerbern abgrenzt.

Die BUWOG AG notiert seit Ende April 2014 an den Börsen Frankfurt, Wien und Warschau. Wie haben Sie als Vorstand den Börsengang und die dafür notwendige Vorarbeit erlebt?

**RIEDL:** Dieser Schritt wurde bis ins letzte Detail akribisch und über mehrere Monate lang vorbereitet. Das war in jeder Hinsicht eine sehr intensive und auch spannende Zeit. Unser Ziel war es ja, noch vor dem Börsengang die BUWOG Group zu vergrößern und unser Engagement in Deutschland auszubauen. Das ist uns mit mehreren Transaktionen, allen voran der Akquisition des DGAG-Portfolios mit rund 18.000 Bestandseinheiten, gelungen. Parallel dazu wurde die gesellschaftsrechtliche Abspaltung der BUWOG AG von der IMMOFINANZ AG vorbereitet und in einer außerordentlichen Hauptversammlung der IMMOFINANZ AG im März 2014 mit überwältigender Mehrheit von über 99% beschlossen. Damit war dann letztlich der Weg für den Börsengang geebnet.

**ROOS:** Im Vorfeld war es uns auch wichtig, den Kapitalmarkt, sprich die Investoren und Analysten, ausführlich über die BUWOG Group und ihre Strategie zu informieren. Im Rahmen einer ausgedehnten Roadshow wurden intensive Gespräche geführt – das Interesse war groß und das Feedback zu unserem

Vorhaben sehr positiv. In einem Kapitalmarktumfeld, das noch immer von Unsicherheiten geprägt ist, war das nicht selbstverständlich.

Was waren die Gründe für die Abspaltung von der IMMOFINANZ AG und ein eigenes Börsenlisting?

**RIEDL:** Ich war ja selbst mehrere Jahre lang bis Anfang 2014 im Vorstand der IMMOFINANZ AG. Unser Ziel während der letzten Jahre war es, die Unternehmensaktivitäten immer stärker auf ausgewählte Immobilienteilmärkte zu fokussieren. Nach mehreren gezielten Deinvestitionen bildeten der Gewerbebereich mit Fokus auf Osteuropa auf der einen Seite und der Wohnungsbereich in Österreich und Deutschland auf der anderen letztlich die Schwerpunkte. Diese beiden Bereiche folgen aber gänzlich unterschiedlichen Gesetzmäßigkeiten – hinsichtlich des Risikos, des Geschäftsmodells, aber auch hinsichtlich weiterer Entwicklungsmöglichkeiten. Mit der Trennung dieser beiden Bereiche sind wir dem Wunsch der Investoren nach einem sortenreinen Angebot nachgekommen. Sie können jetzt selbst und zielgerichtet über die Allokation ihres Investments entscheiden.

**ROOS:** Ein wichtiger Grund war auch die Tatsache, dass der Kurs der IMMOFINANZ-Aktie mit einem Ab-



Ronald Roos, CFO,  
Daniel Riedl, CEO

schlag zum Net Asset Value von etwa 40% gehandelt wurde – wohl auch weil für den Kapitalmarkt die Mischung unterschiedlicher Assetklassen nicht mehr so attraktiv erschien wie noch vor einigen Jahren. Dieser Abschlag hat sich bei der BUWOG-Aktie bereits während der letzten Monate deutlich verringert. Bei allen Vorarbeiten war es auch hilfreich, dass die BUWOG in weiten Teilen über eigenständige Unternehmensstrukturen verfügte. Für Verwaltungsaufgaben im IT-Bereich oder im Rechnungswesen, die bislang von der IMMOFINANZ erledigt wurden, haben wir rasch eigene Ressourcen aufgebaut. Hier sind wir schon sehr weit und werden bis spätestens Ende des Geschäftsjahres 2014/15 alles selbst abdecken können.

**Die IMMOFINANZ AG bleibt aber bestimmender Aktionär der BUWOG AG?**

**RIEDL:** Nein, das kann man so nicht sagen. Sie hält zwar aktuell einen Anteil von 49% an der BUWOG AG, wird diesen Anteil aber nach ihren eigenen Aussagen mittelfristig verkleinern. Zudem wurde mit einem sogenannten Entherrschungsvertrag zwischen den beiden Unternehmen grundsätzlich sichergestellt, dass die übrigen Aktionäre bei Entscheidungsfindungen nicht benachteiligt werden. Bei diesen Fragen waren uns transparente, faire

und nachvollziehbare Lösungen besonders wichtig – und die konnten wir meines Erachtens auch erzielen.

**ROOS:** Die Idee lag ja gerade in der konsequenten Trennung der beiden Unternehmen, um die jeweiligen Vorzüge und Marktpositionierungen besser nutzen zu können. Vor allem hat sich die BUWOG damit aber auch einen eigenständigen Zugang zum Kapitalmarkt eröffnet. Und das kann bei einem wachstumsorientierten Unternehmen, wie die BUWOG es ist, nur von Vorteil sein.

**Sind Sie mit der bisherigen Entwicklung des Kursverlaufs der BUWOG-Aktie zufrieden?**

**ROOS:** Der erste Preis in Frankfurt hat sich bei EUR 13,00 gebildet. Zum Stichtag 31. Juli 2014 lag der Kurs bei EUR 14,35. Somit konnte in knapp drei Monaten eine Wertsteigerung von 10,4% erzielt werden. Der Abschlag auf den EPRA NAV ist damit bereits auf 16,6% verringert worden. Das ist beachtlich und bestätigt uns, dass die Strategie der BUWOG und ihr Geschäftsmodell verstanden und akzeptiert werden. In weiterer Folge gilt es, den Abschlag zum EPRA Net Asset Value durch eine positive Unternehmensentwicklung und transparente Kommunikation zu überwinden.



Worin unterscheidet sich die Strategie bzw. das Geschäftsmodell der BUWOG von anderen Immobilienunternehmen?

**RIEDL:** Das wichtigste und wertvollste Alleinstellungsmerkmal der BUWOG liegt in ihrer breiten Wertschöpfungskette mit Fokus auf den Wohnungsbereich in Deutschland und Österreich. Wir beschränken uns nicht auf den An- und Verkauf bzw. die Vermietung. Im Vergleich zu unserer Peergroup reicht unser Geschäftsmodell deutlich weiter. Neben der klassischen Vermietung der Bestandswohnungen verfolgen wir in Österreich mit dem Einzelwohnungsverkauf die Strategie, jährlich rund 450 bis 500 Wohnungen zu verkaufen. Bei diesen Verkäufen erzielen wir in der Regel eine Marge von etwa 50% auf den angesetzten Fair Value – womit auch bewiesen ist, dass wir einen sehr konservativen Bewertungsansatz in der Bilanz verfolgen. Diese frei werdenden Mittel investieren wir unter anderem im dritten Standbein unseres Geschäftsmodells, der Projektentwicklung. Neu gebaute Wohnungen werden zu etwa 80% an private und institutionelle Investoren verkauft, der Rest wandert in das Bestandsportfolio der BUWOG. Hier schließt sich der Kreis – nach mehreren Jahren Vermietung werden auch diese Wohnungen zum Verkauf angeboten. Dieser Kreislauf unterscheidet uns ganz klar von unseren Mitbewerbern.

**„DAS WICHTIGSTE ALLEINSTELLUNGSMERKMAL DER BUWOG LIEGT IN IHRER BREITEN WERTSCHÖPFUNGSKETTE MIT FOKUS AUF DEN WOHNUNGSBEREICH IN DEUTSCHLAND UND ÖSTERREICH.“**

**DANIEL RIEDL, CEO**

Wie passt der Verkauf des Tochterunternehmens BUWOG Facility Management zur Strategie einer möglichst tiefen Wertschöpfungskette?

**RIEDL:** Um diesen Verkauf richtig einordnen zu können, muss man wissen, dass die BUWOG FM vorwiegend Gewerbeimmobilien der IMMOFINANZ verwaltet. Und diese Sparte ist nicht Teil unseres Kerngeschäfts. Die Verwaltung unseres Portfolios erfolgt nach wie vor durch eigene Mitarbeiter – und im Wohnbereich verwalten wir auch weiterhin Drittobjekte.

Unter welchen Voraussetzungen werden Wohnungen verkauft?

**ROOS:** Für diese Entscheidung haben wir Vorgaben definiert: Wenn der erzielbare Verkaufspreis eine höhere Rendite ermöglicht als die laufende Vermietung und auch kein weiteres Wertsteigerungspotenzial der Liegenschaft bzw. der jeweiligen Wohnung be-





steht, verkaufen wir. Natürlich geht dieser Entscheidung eine fundierte Analyse voraus. Gibt es Möglichkeiten, das Mietniveau zu erhöhen, Dachgeschosse auszubauen oder sonstige Flächen besser zu nutzen? Da aber rund 39% der annualisierten Nettokaltmiete unseres aktuellen Bestandsportfolios auf geförderte Wohnungen in Österreich mit gesetzlichen Mietrestriktionen entfallen, ist der Spielraum zur Erhöhung der Mieterlöse aus diesem Bereich beschränkt. Rund die Hälfte der Bestandsimmobilien in Österreich wurde oder wird deshalb für den Verkauf vorbereitet, der dann im Rahmen der natürlichen Mieterfluktuation erfolgt. Im Geschäftsjahr 2013/14 konnten rund 550 Bestandseinheiten in Österreich im Rahmen von Einzelwohnungsverkäufen veräußert werden – mit sehr ordentlichen Renditen, wie schon zuvor erwähnt. Weitere rund 1.700 Bestandseinheiten wurden durch Objekt- und Portfoliotransaktionen verkauft.

**„WIR WOLLEN DAS BUWOG-PORTFOLIO NOCH STÄRKER AUF BERLIN UND WIEN, AUSGEWÄHLTE LANDESHAUPTSTÄDTE UND BALLUNGSZENTREN KONZENTRIEREN.“**

**RONALD ROOS, CFO**

**RIEDL:** Im Berichtsjahr konnten wir den Verkauf größerer Portfolios in Oberösterreich/Salzburg mit 1.135 Bestandseinheiten und Kärnten mit 55 Bestandseinheiten erfolgreich realisieren. Derartige Portfoliobereinigungen sind ein wichtiger Teil unserer Strategie. Wir wollen das BUWOG-Portfolio noch stärker auf die Bundeshauptstädte Berlin und Wien, ausgewählte Landeshauptstädte und wirtschaftlich starke Ballungsräume konzentrieren.

**Aus diesem Grund erfolgte auch die Akquisition des DGAG-Portfolios?**

**RIEDL:** Wie schon anfangs erwähnt, war diese Akquisition ein wichtiger Meilenstein zur Aufwertung der BUWOG Group vor dem Börsengang. Wir haben mit den übernommenen rund 18.000 Bestandseinheiten unseren Aktionsradius in Deutschland auf wirtschaftlich starke Regionen im Nordwesten des Landes ausgedehnt. Parallel dazu wurden auch die Strukturen und Ressourcen im Wohnbereich von Prelios Deutschland übernommen. Mit Abschluss dieser Transaktion Anfang Juli 2014 ist das BUWOG-Team um rund 300 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter angewachsen.

**ROOS:** Wir haben von Prelios kein völlig eigenständiges Unternehmen übernommen, sondern nur jene Bestandseinheiten aus dem operativen Wohnbereich wie

Verwaltung, Asset und Facility Management. Deshalb sind auch kaum Maßnahmen notwendig, um etwaige Doppelgleisigkeiten mit den bereits bestehenden BUWOG-Einheiten in Deutschland aufzulösen. Aus operativer Sicht wird jedoch eine gemeinsame deutsche Plattform entstehen, auf der alle Einheiten – auch die aus früheren Akquisitionen – zusammengeführt werden. Bis Ende 2014, Anfang 2015 sollte uns das gelingen.

#### Wie erfolgt die Kauffinanzierung des DGAG-Portfolios?

**ROOS:** Die Finanzierung des Kaufpreises von EUR 892 Mio. erfolgt aus drei unterschiedlichen Quellen: der Aufnahme eines Hypothekendarlehens bei der Berlin Hyp AG, der Emission einer Wandelschuldverschreibung in Höhe von EUR 260 Mio. und der Übernahme der bestehenden Förderdarlehen. Dank dieser Kombination erreichen wir den Loan to Value im definierten Zielkorridor von 50% bis 55%.

#### Welche konkrete Strategie verfolgen Sie im Geschäftsbereich Property Development?

**RIEDL:** Eine durchaus ambitionierte – mit konsequenter Orientierung an der aktuellen Lage in den jeweiligen Märkten. Für eine erfolgreiche Projektentwicklung ist es entscheidend, dass man sich rechtzeitig und vor allem die richtigen Grundstücksreserven sichert. Wir konnten während der letzten Jahre eine Pipeline mit einem Gesamtvolumen von rund 5.800 Wohneinheiten vorbereiten, rund 4.200 in Wien und rund 1.600 in Berlin. Aber natürlich evaluieren wir auch laufend weitere Möglichkeiten, interessante Grundstücke, Abrissobjekte oder auch Büroobjekte, die wir zu Wohneinheiten umbauen könnten. Dabei ist eine konstruktive Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden enorm wichtig, vor allem bei neuen Stadtentwicklungsgebieten wie aktuell in Wien bei der Seestadt Aspern oder am neuen Hauptbahnhof. Entscheidend ist aber neben dem fundierten Know-how und der Marktkennntnis auch die Unternehmensgröße – in Wien gibt es nur wenige Projektentwickler, die Großprojekte in Angriff nehmen können. Die BUWOG Group ist in diesem Bereich sicher Marktführer.

#### Und in Berlin?

**RIEDL:** Mit dem Erwerb des Geschäftsbetriebs und einzelner Projekte der heutigen Tochtergesellschaft BUWOG-Meermann im Jahr 2012 konnte sich die BUWOG Group gut und rasch am Berliner Markt für

Wohnungsprojektentwicklung positionieren. Es wurden mehrere in Bau befindliche Projekte übernommen und auch große Flächenreserven, die sich aktuell in Summe auf rund 80.000 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche belaufen. In der Zwischenzeit haben wir in Berlin noch weitere Grundstücke erworben, auf denen wir spannende Projekte realisieren – etwa ein Objekt mit 80 Einheiten in der Charlottenburger Gervinusstraße, unweit vom Kurfürstendamm. Generell bestehen in Berlin im Vergleich zu Wien mehr Möglichkeiten, auch in zentralen Lagen Neuprojekte zu errichten. Und diese Möglichkeiten nutzen wir sehr aktiv.

#### Wie viele Wohnungen werden pro Jahr fertiggestellt?

**ROOS:** Unser langfristiges Ziel ist es, jährlich jeweils rund 500 Wohnungen in Wien und Berlin fertigzustellen und in den Verkauf zu bringen. Zusätzlich sollen pro Jahr rund 100 bis 200 Wohnungen für die Übernahme in das Bestandsportfolio errichtet werden.

#### Ist mit dem Projektentwicklungsgeschäft nicht auch ein höheres Risiko verbunden?

**RIEDL:** Ja, das ist so. Mehrwert, den wir in der Projektentwicklung mit Renditen von rund 20% unbestritten schaffen, lässt sich in der Regel nur durch Mehrleistung, eine höhere Risikobereitschaft und überdurchschnittliches Engagement erzielen. Der professionelle Umgang mit diesen Risiken ist unser Tagesgeschäft. Wir kennen die potenziellen Stolpersteine, aber auch die Wertsteigerungspotenziale. In Wien und auch in Berlin verfügt die BUWOG Group über ein exzellentes Team, das alle Stufen der Projektentwicklung bis hin zum Vertrieb verantwortet. Unsere Experten kennen den Markt, sind gut mit den Behörden und Realisierungspartnern vernetzt und zeichnen sich durch eine überdurchschnittlich hohe Leistungsbereitschaft und Wissen aus. Und schließlich verfügt die BUWOG mittlerweile über mehr als 60 Jahre Erfahrung in der Projektentwicklung.

**„DIE BUWOG GROUP VERFÜGT  
MITTLERWEILE ÜBER MEHR ALS  
60 JAHRE ERFAHRUNG IN DER  
PROJEKTENTWICKLUNG.“**

**DANIEL RIEDL, CEO**



Erkennen Sie für den Wiener Markt eine „Blasenbildung“ im Wohnungssektor?

**RIEDL:** Diese in jüngster Zeit immer wieder kolportierte Markteinschätzung kann ich nicht teilen. Fakt ist, dass während der letzten Jahre sehr viel Eigenkapital investiert wurde. Aus meiner Sicht gibt es deshalb weder eine steuerinduzierte Preisentwicklung wie in Holland oder eine spekulationsinduzierte Nachfrage, wie wir sie in Osteuropa vor der Krise oder in Spanien gesehen haben. Die Preissteigerungen in Wien werden durch eine Nachfrage ausgelöst, die höher als das Angebot ist. Ich gehe aber davon aus, dass die Eigentumspreise in Wien nicht im gleichen Tempo steigen werden wie in den letzten Jahren. In unseren Kalkulationen berücksichtigen wir diese Einschätzung auf eine sehr konservative, vorsichtige Art und Weise.

Welche konkreten Ziele verfolgt die BUWOG im Geschäftsbereich Asset Management?

**ROOS:** Asset Management bleibt, gemessen am absoluten Ergebnisbeitrag, die wichtigste Säule im Geschäftsmodell der BUWOG Group. Zum Bilanzstichtag 30. April 2014 umfasste das Bestandsportfolio rund 33.500 Einheiten, wovon gemessen an der Gesamtnutzfläche rund 80% auf Österreich und rund 20% auf Deutschland entfielen. Mit dem Abschluss der Akquisition der DGAG- und Apollo-Portfolios

Ende Juni 2014 wurde mit einem Verhältnis auf Basis der Bestandseinheiten von 50% Österreich und 50% Deutschland die angestrebte Balance erreicht. Aus strategischer Sicht gilt es, die Mieterlöse aus dem Bestand weiter zu optimieren und die zuvor beschriebene Portfoliobereinigung fortzusetzen. Mittelfristig wird es aus heutiger Sicht zu einer höheren

**„WIR NUTZEN EINEN TEIL DER VERKAUFSERLÖSE IN ÖSTERREICH ZUR ERWEITERUNG DES PORTFOLIOS IN DEUTSCHLAND, UM IN SUMME DIE NET RENTAL YIELD ZU ERHÖHEN.“**

**RONALD ROOS, CFO**

Gewichtung des Deutschland-Portfolios kommen. In den nächsten Jahren wollen wir jährlich etwa 2.000 bis 4.000 Mietwohnungen in Deutschland zukaufen. In Summe erhöhen wir damit die Gesamtrendite der BUWOG Group, da die erzielbare Net Rental Yield in Deutschland deutlich höher ist als in Österreich.

**RIEDL:** Das ist ein ganz zentraler Aspekt unserer Strategie. Wir nützen das aktuelle Marktumfeld in



Österreich für Wohnungsverkäufe zu sehr attraktiven Renditen und investieren einen Teil der Verkaufserlöse zur Erweiterung des Portfolios in Deutschland, um in Summe die Net Rental Yield zu erhöhen. Österreich bleibt aber ein wichtiger Markt – auch für Neubauprojekte wie vorhin geschildert. Das gilt sowohl für frei finanzierte wie auch für geförderte Wohnprojekte. Der Vorteil im geförderten Bereich ist, dass weniger Eigenmittel eingesetzt werden müssen und nach einer zehnjährigen Vermietung der Verkauf der Wohnungen gestartet werden kann.

**Können Sie uns nach den Erklärungen zur Strategie und dem Geschäftsmodell der BUWOG Group nun den Verlauf des Geschäftsjahres 2013/14 erörtern?**

**ROOS:** Das operative Geschäft ist 2013/14 in jeder Hinsicht positiv verlaufen. Trotz der genannten Portfolioverkäufe in Österreich konnte aufgrund von Akquisitionen in Deutschland die annualisierte Nettokaltmiete im Vergleich zum Vorjahr um 6,1% auf rund EUR 123 Mio. gesteigert werden. Dabei ist zu beachten, dass die Konsolidierung des DGAG-Portfolios erst mit dem 30. Juni 2014 im Geschäftsjahr 2014/15 beginnt. Das Ergebnis aus dem Geschäftsbereich Asset Management beläuft sich auf EUR 75,9 Mio., bei Property Sales auf EUR 34,0 Mio. und

**„WIR KONNTEN 2013/14 DIE NETTOKALTMIETE UM RUND EUR 7 MIO. STEIGERN.“**

**RONALD ROOS, CFO**

bei Property Development auf EUR 4,9 Mio. Auch das EBITDA bereinigt ist mit EUR 105,0 Mio. überaus zufriedenstellend.

**RIEDL:** Neben diesen Kennzahlen aus der Gewinn- und Verlustrechnung ziehen wir die schon erwähnte Kenngröße Recurring FFO zur Beurteilung des operativen Geschäfts heran, weil sie die Rentabilität des Unternehmens besser ausdrückt. Für 2013/14 beläuft sich diese Kennzahl auf EUR 69,2 Mio. Zur Beurteilung der Entwicklung der Mieterlöse ziehen wir die Nettokaltmiete heran. Auf vergleichbarer Basis gegenüber dem Vorjahr, das heißt bereinigt um Veränderungen des Portfolios, konnten wir diese Kennzahl um 1,8% verbessern.

Wie profitieren die Aktionäre der BUWOG AG von diesen Erfolgen?

**ROOS:** Zum einen durch die damit verbundene Steigerung des Unternehmenswerts, gemessen am Net Asset Value je Aktie, und zum anderen natürlich über die Dividende, die wir der Hauptversammlung im Oktober 2014 in Höhe von EUR 0,69 je Aktie vorschlagen wollen. Dieser Wert entspricht ungefähr 4% des Net Asset Values bzw. einer Dividendenrendite von 5,2% zum Schlusskurs der BUWOG-Aktie von EUR 13,20 am 30. April 2014.



Werden Sie in den nächsten Jahren an dieser Dividendenpolitik festhalten?

**RIEDL:** Das entscheiden in letzter Konsequenz die Aktionäre der BUWOG AG im Rahmen der Hauptversammlung. Aus meiner Sicht ist es sinnvoll, mittelfristig rund 60% bis 65% des Recurring FFO in Form von Dividenden auszuschütten und den Rest für Wachstumsinvestitionen zu verwenden. In Summe

**„AUS MEINER SICHT IST ES SINNVOLL, MITTELFRISTIG RUND 60% BIS 65% DES RECURRING FFO ALS DIVIDENDEN AUSZUSCHÜTTEN.“**

**DANIEL RIEDL, CEO**

soll sich die BUWOG-Aktie sowohl durch attraktive Dividenden als auch durch Wertsteigerung auszeichnen. Das ist unser Ziel.

Können Sie konkrete Ziele für das Geschäftsjahr 2014/15 nennen?

**RIEDL:** Ich bin zwar kein Freund großer Ankündigungen, sondern bevorzuge, konkrete Vorhaben zu realisieren – aber ja, wir haben uns für 2014/15 und darüber hinaus einiges vorgenommen. In Österreich werden wir den Wohnungsverkauf mit dem Ziel, etwa 500 Bestandseinheiten zu veräußern, weiter forcieren. Darüber hinaus gilt es, durch aktives, intelligentes Asset Management weitere Mietsteigerungen zu erzielen. Im Bereich Property Development halten wir in Österreich an unserer bisherigen Doppelstrategie fest: frei finanzierte Projekte, die rasch realisiert und als Eigentumswohnungen verkauft werden, und geförderte Mietwohnungen zur Schonung der Eigenmittel, die später verkauft werden. Und natürlich arbeiten wir auch in Deutschland intensiv an der

Fortsetzung der laufenden Entwicklungsprojekte und der Sicherstellung neuer Vorhaben.

**ROOS:** In Deutschland werden 2014/15 die weitere Integration des DGAG-Portfolios und die Etablierung der beschriebenen Plattform wichtige Arbeitsschwerpunkte sein. Parallel dazu werden weitere Akquisitionsmöglichkeiten evaluiert. Das sehr rentable Bestandsgeschäft in Österreich verleiht der BUWOG Group die Finanzkraft, die für diese Wachstumsvorhaben notwendig ist.

Noch eine abschließende Frage: Wo bzw. wie sehen Sie die BUWOG Group in fünf Jahren?

**ROOS:** Als solides, ertragsstarkes Unternehmen, das es versteht, seinen Wachstumskurs im Sinne seiner Aktionäre fortzusetzen und die strategischen Vorhaben zielsicher zu erreichen. Als ehemaliger Profisportler ist mir dabei die weitere Etablierung eines konstruktiven Teamgeists mit gemeinsamen Zielen und einem ausgeprägten Verständnis für die Bedürfnisse aller Interessengruppen der BUWOG besonders wichtig. Vor uns liegt eine spannende Zeit, auf die ich mich freue.

**RIEDL:** Ich sehe die BUWOG Group als bereicherndes Mitglied in ihrer Peergroup, das sich in jeder Hinsicht gut als eigenständiges Unternehmen etablieren konnte. Die umfassende Wertschöpfungskette unseres Geschäftsmodells wird sich auch in der zukünftigen Ertragskraft widerspiegeln und eine attraktive Dividendenpolitik ermöglichen. Darin liegt die zentrale Verpflichtung gegenüber unseren Aktionären, die uns ihr Kapital anvertrauen. Dieses Vertrauen müssen und wollen wir uns mit nachhaltigen Erfolgen verdienen. Und nicht zuletzt möchte ich versichern, dass wir intensiv daran arbeiten werden, dass sich die Wertentwicklung des Unternehmens auch im Kursverlauf der BUWOG-Aktie widerspiegeln wird.

Mir ist es abschließend auch wichtig, unser wirklich großartiges Team vor den Vorhang zu holen und meinen Dank auszusprechen. Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind mit Herzblut und Vernunft bei der Sache und scheuen sich auch nicht vor großen Herausforderungen, von denen wir 2013/14 einige zu bewältigen hatten. Auch diese Aspekte machen die BUWOG Group zu einem besonderen Unternehmen.

#### **Hinweise zu weiterführenden Informationen**

Informationen über die Verantwortungsbereiche und den bisherigen Werdegang der Vorstandsmitglieder finden Sie im Corporate-Governance-Bericht ab Seite 98, über die Strategie auf Seite 42 und ausführliche Angaben zu den drei Geschäftsbereichen ab Seite 54.



# DIE BUWOG GROUP IM ÜBERBLICK

Als einer der führenden Komplettanbieter im Segment der Wohnungsimmobiliën blickt die BUWOG Group auf eine über 60 Jahre lange Unternehmensgeschichte zurück. Neben Österreich gelang während der letzten Jahre auch die erfolgreiche Positionierung in den definierten Kernmärkten Deutschlands.



# ERTRAGSTARKE WERTSCHÖPFUNGSKETTE

Mit ihrem voll integrierten Geschäftsmodell (Details siehe Seite 45) grenzt sich die BUWOG Group deutlich von ihren Mitbewerbern ab. Die Generierung eines hohen Recurring FFO, der eine attraktive Dividendenpolitik bei einer gleichzeitigen Fortsetzung des Wachstumskurses ermöglicht, stützt sich auf die drei Geschäftsbereiche Asset Management, Property Sales und Property Development.

## **ASSET MANAGEMENT**

Das Portfolio der BUWOG Group umfasst nach der Übernahme des DGAG-Portfolios, die Ende Juni 2014 abgeschlossen werden konnte, rund 53.000 Bestandseinheiten, wovon je rund die Hälfte auf Österreich und Deutschland entfällt (siehe auch ab Seite 54).

## **PROPERTY SALES**

Im Sinne einer kontinuierlichen Optimierung des Bestandsportfolios erfolgte im Geschäftsjahr 2013/14 die Veräußerung von in Summe rund 2.300 Bestandseinheiten in Form von Einzelwohnungs- oder Blockverkäufen (Objekt- und Portfolioverkäufen), wobei die Blockverkäufe in Österreich insbesondere der Finanzierung des strategischen Ziels der Portfolioerweiterung in renditestärkeren Märkten, vor allem in Deutschland, als auch der Portfoliobereinigung in Nicht-Kernmärkten dienen (siehe auch ab Seite 70).

## **PROPERTY DEVELOPMENT**

Als Bauträger konnte die BUWOG Group seit ihrem Bestehen in Österreich rund 30.000 Wohnungen fertigstellen. Mit einem Neubauvolumen von rund 700 Wohnungen pro Jahr im Großraum Wien zählt die BUWOG Group zu den aktivsten Wohnbauträgern des Landes. Im Jahr 2012 stieg die BUWOG mit dem Erwerb des Geschäftsbetriebs und einzelner Projekte des heutigen Tochterunternehmens BUWOG-Meermann auch in den Wohnungsneubau im deutschen Markt ein. Aktuell wird dort eine Projektpipeline von rund 1.600 Wohnungen realisiert, mit dem Ziel, mittelfristig jährlich rund 500 Wohnungen in Berlin fertigzustellen (siehe auch ab Seite 78).

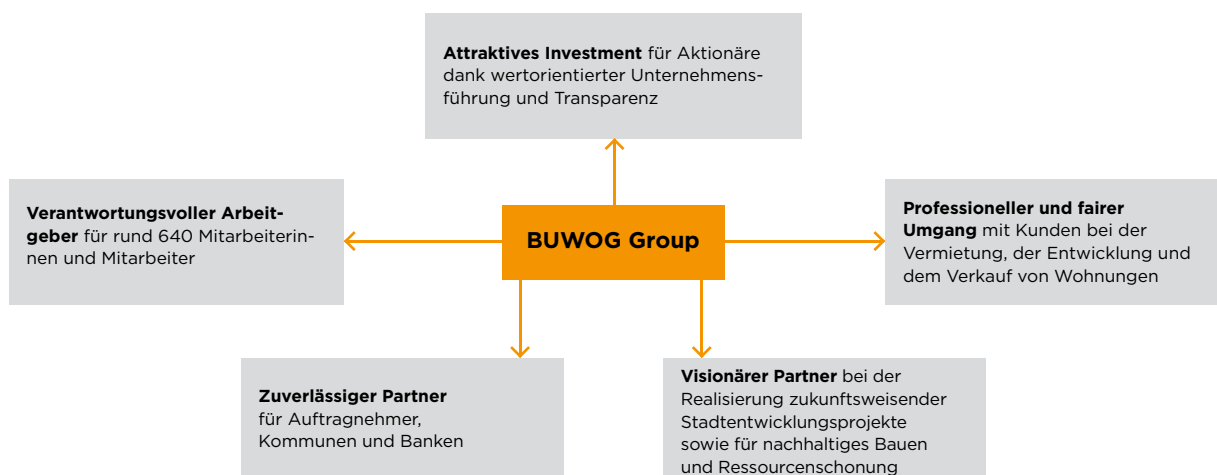




## VERANTWORTUNGSVOLLE UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Als führendes Unternehmen auf dem Wohnungssektor ist sich die BUWOG Group der damit verbundenen Verantwortung gegenüber den unterschiedlichen Interessengruppen bewusst. Bei der Ausrichtung des Geschäftsmodells und der Unternehmensstrategie (siehe Seite 42) wird in besonderem Maße auf diese zum Teil konkurrierenden Ansprüche Rücksicht genommen.

Das übergeordnete Ziel, den Unternehmenswert der BUWOG Group kontinuierlich zu steigern, kann nur erreicht werden, wenn eine ausgewogene Balance zwischen wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Aspekten gefunden wird. Dieses Bewusstsein und der respektvolle Umgang mit den Geschäftspartnern sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bei nachhaltiger Verfolgung der Aktionärsinteressen prägen die Unternehmenskultur und das Selbstverständnis der BUWOG Group.



# UNTERNEHMENSSTRATEGIE

Als übergeordnetes strategisches Ziel verfolgt die BUWOG Group eine kontinuierliche Steigerung des Unternehmenswerts, wobei der Recurring FFO neben dem EPRA Net Asset Value als relevante Steuerungskenngröße dient. Durch eine transparente Kommunikationspolitik, eine ambitionierte Wachstumsstrategie und den Aufbau des Vertrauens mit den Akteuren des Kapitalmarkts wird für die BUWOG-Aktie eine Kursentwicklung angestrebt, die die Entwicklung des Unternehmenswerts gemessen am EPRA Net Asset Value widerspiegelt.

Die Unternehmensstrategie der BUWOG Group basiert auf klar definierten Grundsätzen. Mit den drei Geschäftsfeldern Asset Management, Property Sales und Property Development wird über alle Marktzyklen hinweg ein hoher Wertschöpfungsgrad erzielt. Die Kombination dieser drei Geschäftsfelder soll auch in Zukunft ein hohes und vor allem nachhaltiges Niveau des Recurring FFO, von dem 60% bis 65% als Dividenden ausgeschüttet werden sollen, sicherstellen.

Die Unternehmensstrategie zielt zudem darauf ab, die Präsenz in renditeschwächeren österreichischen Märkten zu reduzieren und gleichzeitig durch den Zukauf von Portfolios in renditestarken, insbesondere deutschen Märkten den bisherigen Wachstumskurs im Sinne einer kontinuierlichen Unternehmenswertsteigerung fortzusetzen.

Die Strategie stützt sich zum einen auf ein qualitativ hochwertiges Immobilienportfolio mit einem großen Anteil urbaner Lagen. Zum anderen stellt das integrierte Geschäftsmodell der BUWOG Group einen geschlossenen Wertschöpfungskreislauf sicher. Die professionelle Bewirtschaftung des Immobilienbestands bildet die solide Grundlage bei der Generierung des Recurring FFO, der durch aktives Asset Management in Form von Mieterhöhungen sowie der Reduktion des Leerstands bzw. der laufenden Kosten kontinuierlich erhöht werden kann. Gezielte Investitionen zur Erhaltung bzw. kontinuierlichen Erhöhung des Werts des Bestandsportfolios runden dieses Maßnahmenpaket ab.

Im Geschäftsbereich Property Sales gilt es, attraktive Marktchancen zur renditeorientierten Veräußerung von Bestandseinheiten in Form von Einzelwohnungsverkäufen oder Blockverkäufen (Objekt- oder Portfolioverkäufe) zu nutzen.

Die Realisierung von Neubauprojekten im Geschäftsbereich Property Development stellt zum einen die laufende Erneuerung des Bestandsportfolios sicher, durch den direkten Verkauf an Eigennutzer oder Investoren werden zum anderen zeitnahe Erträge zur Reinvestition erwirtschaftet.

Das konservative Finanzierungsprofil bildet aufgrund der damit erzielten geringen Zinskosten in Kombination mit einem ausgeprägten Kostenbewusstsein die Grundvoraussetzung für die Generierung eines hohen Recurring FFO.

Zur Umsetzung der Strategie der BUWOG Group sind kurz- bis mittelfristig zahlreiche Maßnahmen geplant, die nachstehend im Überblick angeführt werden.

## **BUWOG GROUP**

- Identifizierung und Realisierung von wertorientierten Wachstumsmöglichkeiten in den definierten Kernmärkten Österreich und Deutschland unter Ausnutzung der regional unterschiedlichen Margensituation
- Sicherstellung einer leistungsorientierten Unternehmenskultur durch den Einsatz moderner Personalmanagementinstrumente
- Positionierung als attraktiver Arbeitgeber
- Absicherung der führenden Rolle in den Bereichen nachhaltiger Wohnbau und Ressourcenschonung
- Sicherstellung einer fairen, zeitnahen, aussagekräftigen und transparenten Kommunikationspolitik mit dem Ziel, ein detailliertes und ehrliches Bild der Unternehmensentwicklung zu vermitteln

### **ASSET MANAGEMENT**

- Aktives Management und Investitionen in Bestandseinheiten zur Steigerung der Mieterlöse
- Fortsetzung des Wachstums im Deutschland-Portfolio:
  - Zukäufe von Portfolios in bestehenden oder komplementären Makrolagen in Berlin und Nordwestdeutschland
  - Weitere Verbesserung der Wettbewerbsposition auf regionalen Märkten sowie Optimierung der Kostenstruktur

### **PROPERTY SALES**

- Fortsetzung des margenstarken Einzelwohnungsverkaufs in Österreich durch Abverkäufe von Bestandswohnungen außerhalb Wiens und der Landeshauptstädte
- Weitere Realisierung von Objekt- und Portfolioverkäufen in Österreich zwecks laufender Optimierung und Bereinigung der Portfoliostruktur

### **PROPERTY DEVELOPMENT**

- Fokussierung der Neubautentwicklungen auf die Bundeshauptstädte Wien und Berlin
- Nutzung der bestehenden Chancen-Risiken-Relation aufgrund der starken Wettbewerbsposition der BUWOG Group einerseits und des Nachfragepotenzials dieser Märkte andererseits

### **INTEGRIERTE PLATTFORM**

- Abschluss der Integration der BUWOG-Bestandsobjekte in Deutschland in die übernommene Prelios-Wohnen-Plattform
- Laufende Identifikation und Realisierung von Synergiepotenzialen zur Verbesserung der operativen Abläufe zwecks Kostensenkung in Österreich und Deutschland

### **FINANZIERUNG**

- Kapital-Recycling: Reinvestition von aus Verkäufen generierten Finanzmitteln in Neuakquisitionen zur Stärkung des Deutschland-Portfolios sowie in die Projektentwicklungs-Pipeline in Wien und Berlin
- Stringente Kapitalstrukturdisziplin sowohl in Bezug auf Eigenkapitalmaßnahmen (Verwässerung der Bestandsaktien) als auch auf Fremdkapitalinstrumente (Loan-to-Value-Korridor von 50% bis 55%)
- Prüfung einer Refinanzierung der bestehenden Wandelschuldverschreibung (Laufzeit bis 2019)
- Kontinuierliche Weiterentwicklung eines ausgewogenen Laufzeitenprofils der Verbindlichkeiten mit niedriger Durchschnittsverzinsung

### **ATTRAKTIVE DIVIDENDENPOLITIK**

- Vorschlag des Vorstands an die Hauptversammlung, für das Geschäftsjahr 2013/14 eine Dividende von rund 4% des EPRA Net Asset Values auszuschütten
- Mittelfristige Ausschüttungsquote von rund 60% bis 65% des Recurring FFO an die Aktionäre der BUWOG AG im Sinne einer planbaren und kontinuierlichen Mittelverwendungsstrategie



# ENTSTEHUNG DER BUWOG AG UND BÖRSENGANG

Nach der Abspaltung von der IMMOFINANZ AG notiert die BUWOG AG seit Ende April 2014 als eigenständiges Unternehmen an den Börsen in Frankfurt, Wien und Warschau.

Unter dem Dach der IMMOFINANZ AG wurden während der letzten Jahre die Geschäftstätigkeiten im Wohnungssektor in der BUWOG – Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH gebündelt. In Summe waren in der IMMOFINANZ Group unterschiedliche Assetklassen vereint, die jedoch verschiedene Investorentypen ansprachen. Zur Vereinfachung der Unternehmensstrukturen und im Sinne einer klaren Fokussierung der beiden Unternehmen IMMOFINANZ und BUWOG auf ihre jeweiligen Geschäftsbereiche wurde auf Wunsch der Kapitalmarktakteure und nach Beschlussfassung durch die Aktionäre der IMMOFINANZ AG eine gesellschaftsrechtliche Trennung vorbereitet. Mehrere Schritte waren dazu notwendig, die nachstehend im Überblick erörtert werden.

Die BUWOG AG wurde mit Erklärung über die Errichtung der Gesellschaft vom 7. Juli 2010 in der Rechtsform einer GmbH unter der Firma „Artemis Immobilien GmbH“ gegründet. Mit Beschluss der außerordentlichen Generalversammlung vom 27. November 2013 erfolgte die rechtsformwechselnde Umwandlung der Artemis Immobilien GmbH in eine Aktiengesellschaft (§§ 245 ff AktG), verbunden mit der Änderung der Firma der Gesellschaft auf BUWOG AG (wirksam am 17. Dezember 2013 mit Eintragung in das Firmenbuch).

Zum Spin-off der BUWOG Group hat die IMMOFINANZ AG im Geschäftsjahr 2013/14 ihre mittelbare Beteiligung an der BUWOG – Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH („BUWOG GmbH“) in drei Schritten auf die BUWOG AG als neue Holdinggesellschaft übertragen: Im ersten Schritt durch Sacheinlage einer mittelbaren 5,1%igen Beteiligung an der BUWOG GmbH. Im nächsten Schritt erfolgte die Abspaltung der verbleibenden mittelbaren 94,9%igen Beteiligung an der BUWOG GmbH auf die GENA SECHS Immobilienholding GmbH („GENA SECHS“) als gemeinsame Holdinggesellschaft der IMMOFINANZ AG (rund 59,71%-Anteil) und der BUWOG AG (rund 40,29%-Anteil). Im letzten Schritt – dem eigentlichen Spin-off – spaltete die IMMOFINANZ AG ihren rund 59,71%igen Anteil an GENA SECHS (mittelbar rund 56,67% an BUWOG GmbH) auf die BUWOG AG ab. Damit verbunden war die Ausgabe von neuen BUWOG-Aktien an die Aktionäre der IMMOFINANZ AG. Durch die Abspaltung, die mit Firmenbucheintragung am 26. April 2014 wirksam wurde, hat die BUWOG AG mittelbar die 100%ige Beteiligung an der BUWOG GmbH erworben. Am 28. April 2014 erfolgte die Handelsaufnahme der BUWOG-Aktien an der Frankfurter Börse und der Wiener Börse sowie am 29. April 2014 an der Warschauer Börse (weitere Details zur Börsennotiz finden Sie ab Seite 90).

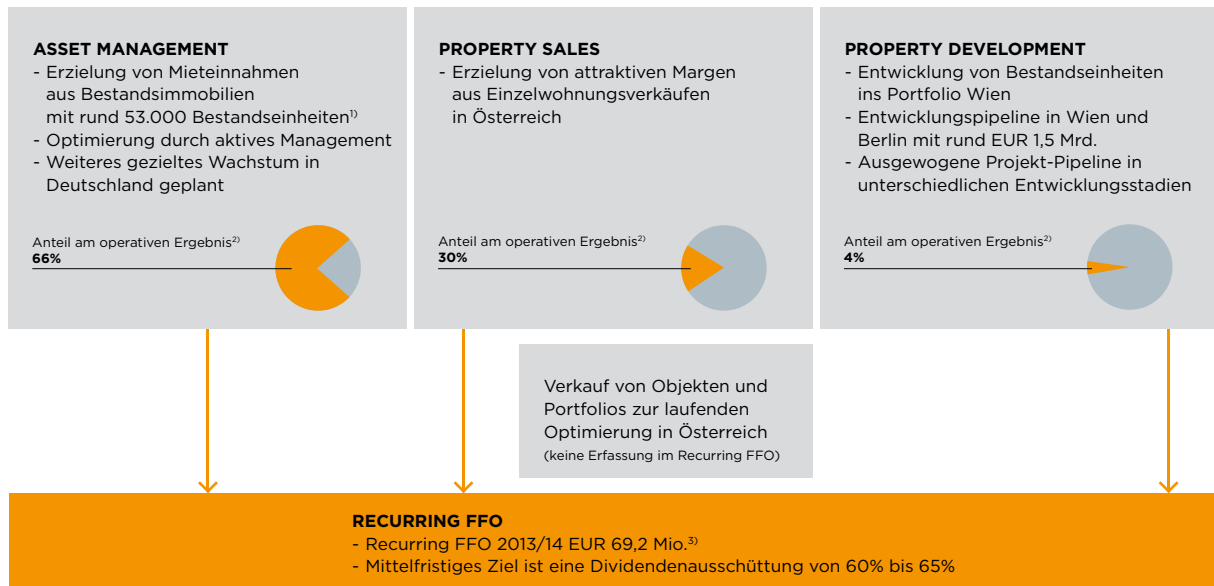
## DIE WICHTIGSTEN MEILENSTEINE IM ÜBERBLICK

| 14. MÄRZ 2014  | 16. APRIL 2014                                    | 26. APRIL 2014  | 28./29. APRIL 2014   |
|--|---|---|--|
| Beschlussfassung der außerordentlichen Hauptversammlung der IMMOFINANZ AG zur Abspaltung | Veröffentlichung des Börsenprospekts der BUWOG AG | Abspaltung der heutigen BUWOG AG in mehreren Schritten und Eintragung in das Firmenbuch | Erstnotiz an der Börse Frankfurt sowie der Börse Wien am 28. April 2014 und an der Börse Warschau am 29. April 2014, Aktionäre der IMMOFINANZ AG erhalten für 20 IMMOFINANZ-Aktien eine BUWOG-Aktie. Erste Preisfindung an der Börse Frankfurt bei EUR 13,00 je Aktie. |

# VOLL INTEGRIERTES GESCHÄFTSMODELL

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-Bestandspportfolium (Property Development) sowie der wertorientierte Verkauf von Einzelwohnungen, ganzen Objekten oder Portfolios (Property Sales) bilden gemeinsam mit der Bestandsbewirtschaftung (Asset Management) einen geschlossenen Wertschöpfungskreislauf.

## 3-SÄULEN-GESCHÄFTSMODELL DER BUWOG GROUP



1) Basierend auf Portfoliodaten per 30. April 2014 inklusive DGAG-Portfolio und Apollo-Portfolio auf Datenbasis 30. April 2014, deren Akquisition nach diesem Stichtag abgeschlossen wurde

2) Operatives Ergebnis vor den Geschäftsbereichen nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen (EUR 21,7 Mio.) und ohne sonstige betriebliche Erträge in Höhe von EUR 4,1 Mio. (basierend auf der Pro-forma-Gewinn- und Verlustrechnung)

3) Basierend auf der Pro-forma-Gewinn- und Verlustrechnung, siehe Lagebericht Seite 136

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

- Professionelle Bewirtschaftung der Bestandsobjekte (Asset Management)
- Gewinnorientierte Einzelwohnungsverkäufe und zyklusoptimierte Objekt- und Portfolioverkäufe (Property Sales)
- Entwicklung von Immobilien in den österreichischen und deutschen Kernmärkten für den eigenen Bestand oder sofortigen Verkauf (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. Mit einer klaren Strategie für jedes Objekt gilt es, dessen Potenzial voll auszuschöpfen, die Kosten- und Erlösstrukturen zu optimieren und damit einen hohen Cashflow und Gesamtwert der Liegenschaften sicherzustellen.

Der Verkauf von Wohnungen (Property Sales) erfolgt in der Regel dann, wenn der Barwert der diskontierten Cashflows geringer ist als der Verkaufspreis, der am Markt erzielt werden kann. Die aus dem Einzelwohnungsverkauf sowie aus 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 und gleichzeitig eine attraktive Dividendenpolitik zu ermöglichen. Die relevante Basiskenngröße dafür bilden die Recurring Funds from Operations (Recurring FFO).

# UNTERNEHMENSSTRUKTUR

Die BUWOG Group in ihrer heutigen rechtlichen Struktur ist erst im Zuge der Abspaltung von der IMMOFINANZ Group im April 2014 sowie durch den Erwerb des DGAG-Portfolios, der mit Ende Juni 2014 abgeschlossen werden konnte, entstanden. 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.

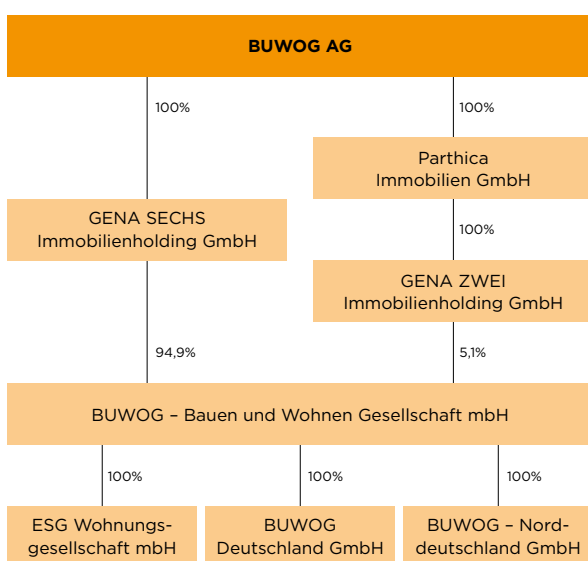
Neben der BUWOG AG werden in Österreich die operativen Aufgaben von der BUWOG – Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH bzw. ihren Tochtergesellschaften wahrgenommen. In Summe beschäftigte die BUWOG Group in Österreich zum Stichtag 30. April 2014 406 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (FTE). Neben Wien ist das BUWOG-Team vor allem im Geschäftsbereich Asset Management auch in den österreichischen Bundesländern unter anderem in Villach, Linz und Graz für die marktnahe Betreuung der Bestandsimmobilien im Einsatz.

Die Geschäftsaktivitäten der BUWOG Group in Deutschland werden in mehreren Gesellschaften abgebildet; wesentliche Bürostandorte werden in Kiel, Lübeck, Hamburg und Berlin unterhalten. Die Leitung der deutschen Aktivitäten im Geschäftsbereich Asset Management ist in Kiel angesiedelt. Property Development in Deutschland konzentriert sich auf Berlin und wird von dort aus geführt. Im Zuge der Integration des DGAG-Portfolios sind in Deutschland Umstrukturierungen dergestalt vorgesehen, dass die Verwaltung aller BUWOG-Objekte über eine gemeinsame Plattform erfolgen wird.

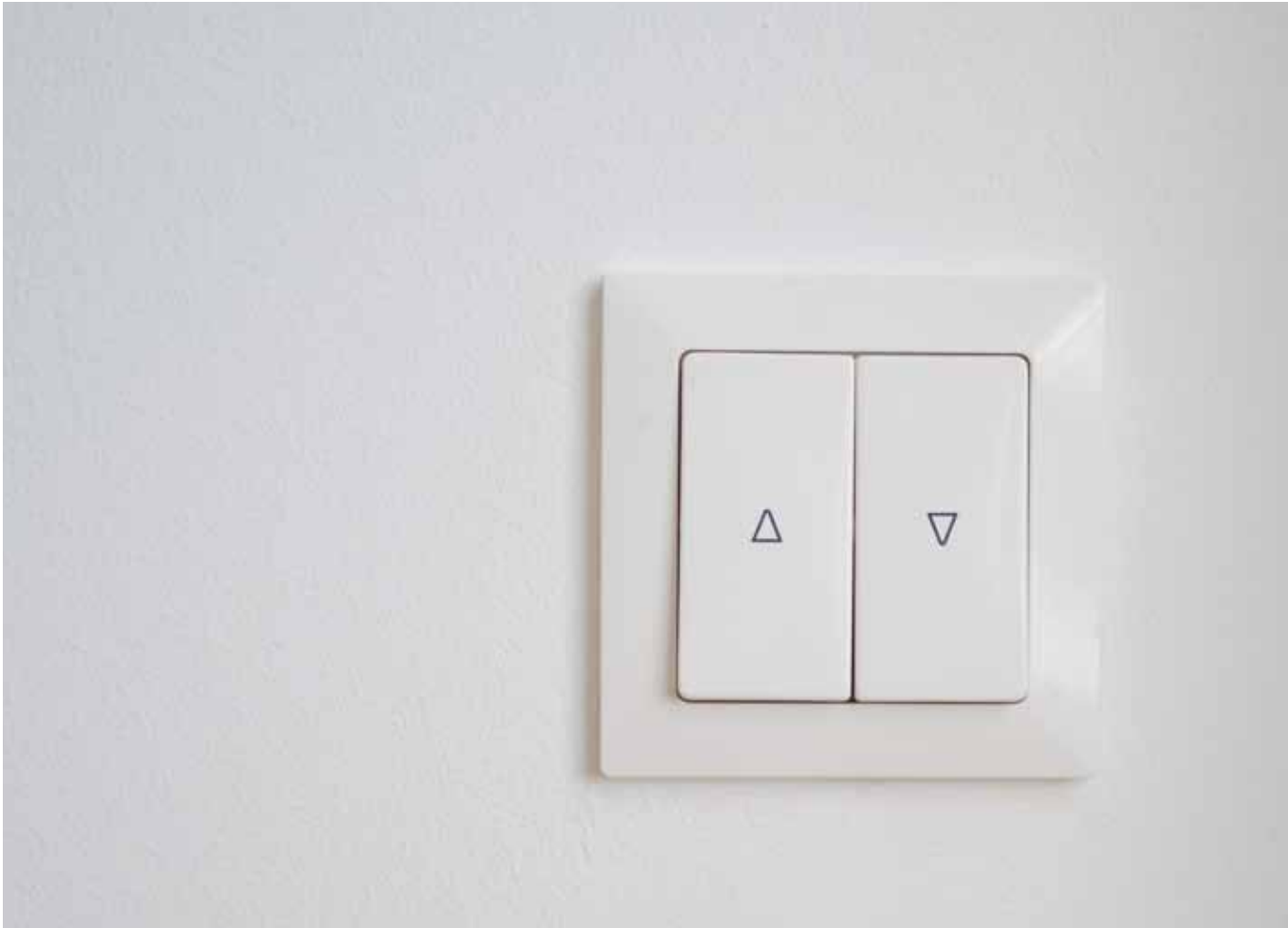
## VERHÄLTNIS ZUR IMMOFINANZ GROUP

Seit der im April 2014 erfolgten Abspaltung von der IMMOFINANZ Group besteht die BUWOG Group als eigenständige Unternehmensgruppe. Für Aufgabenbereiche, die bislang von der IMMOFINANZ wahrgenommen wurden, konnten im Vorfeld der Abspaltung und in den darauffolgenden Monaten eigene Verantwortungsbereiche etabliert werden. Klar definierte Leistungsbeziehungen zu fremdüblichen Konditionen bestehen mit der IMMOFINANZ aktuell noch im Bereich Konzernrechnungswesen bzw. Konsolidierung; aber auch für diese Aufgabenbereiche werden im Laufe des Geschäftsjahres 2014/15 eigene Ressourcen aufgebaut. Die unternehmerische und strategische Unabhängigkeit der BUWOG Group wird durch einen Entherrschungsvertrag, der mit der IMMOFINANZ AG abgeschlossen wurde, sichergestellt (Details dazu finden Sie im Corporate-Governance-Bericht ab Seite 98).

## RECHTLICHER AUFBAU DER BUWOG GROUP IM ÜBERBLICK



Eine detaillierte Aufstellung aller Unternehmensbeteiligungen finden Sie ab Seite 229 (Beteiligungsspiegel) dieses Berichts.



**FUNKTIONALE ORGANISATION DER BUWOG GROUP**

**Vorstand**

**Mag. Daniel Riedl, CEO / Dr. Ronald Roos, CFO**

| <b>Asset Management</b>                   |  | <b>Property Sales</b>                     |  | <b>Property Development</b>         |                                      |
|---|--|---|--|-------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Österreich</b><br>Herwig Teufelsdorfer | <b>Deutschland</b><br>Daniel Riedl <sup>1)</sup> | <b>Österreich</b><br>Herwig Teufelsdorfer | <b>Deutschland</b><br>Daniel Riedl <sup>1)</sup> | <b>Österreich</b><br>Andreas Holler | <b>Deutschland</b><br>Alexander Happ |

| <b>Rechnungswesen &amp; Steuern</b> | <b>Sonstige Zentralabteilungen</b> |
|-------------------------------------|------------------------------------|
|-------------------------------------|------------------------------------|

Andreas Ratzinger  
Finanzbuchhaltung  
Konsolidierung, Steuern

u.a.: Controlling, Revision, IT, Einkauf, Risikomanagement, Investor Relations & Corporate Finance, Recht, Marketing & Kommunikation, Personal & Organisation

<sup>1)</sup> Kommissarisch

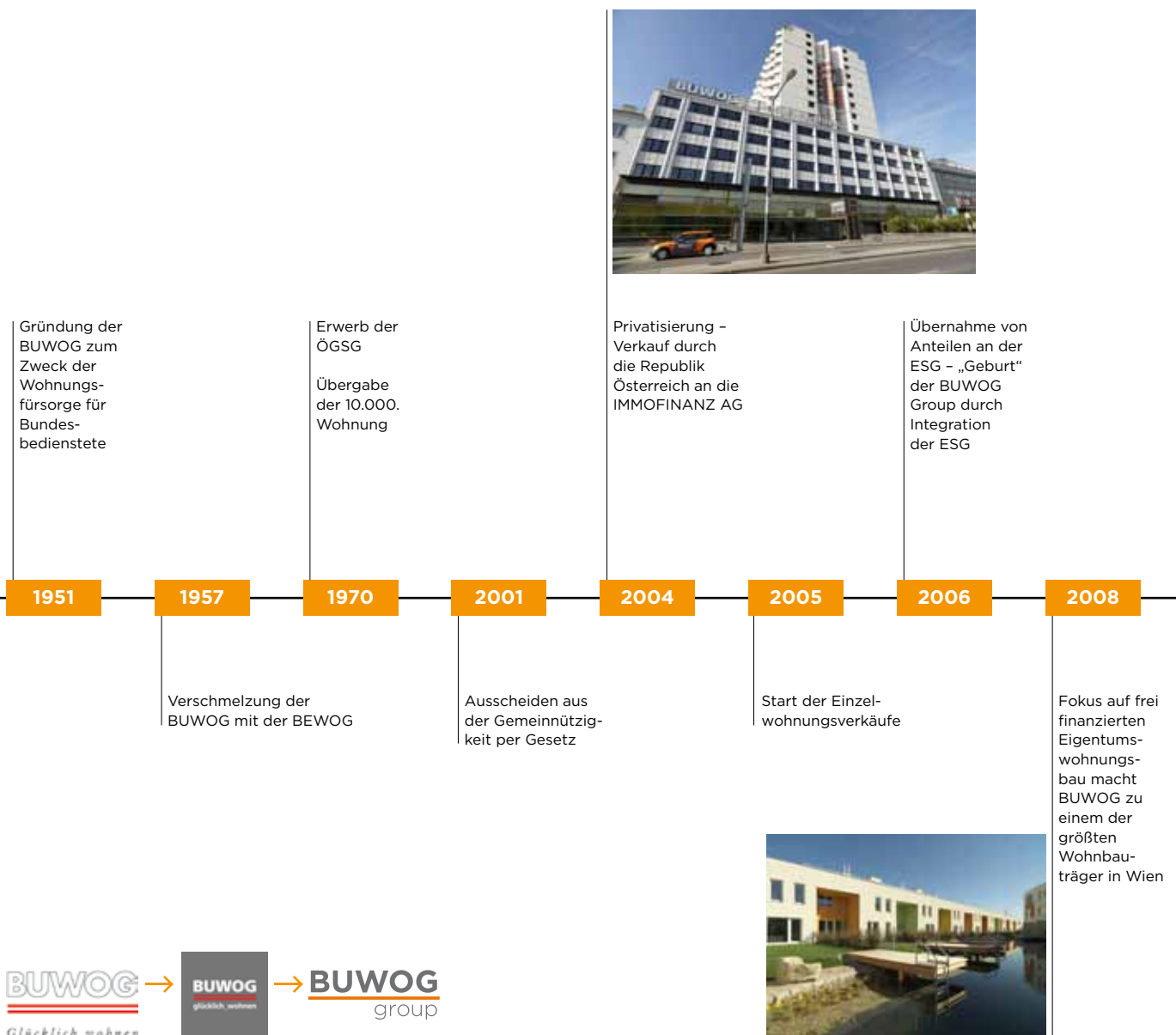
Aus operativer Sicht gliedert sich die Organisation der BUWOG Group in die Segmente Österreich und Deutschland, die sich wiederum jeweils in die Geschäftsbereiche Asset Management, Property Sales und Property Development unterteilen. Neben diesen operativen Einheiten sind bei der BUWOG Group Zentralabteilungen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

# UNTERNEHMENSGESCHICHTE

Die BUWOG AG notiert zwar erst seit Ende April 2014 an der Börse, ihre Wurzeln reichen jedoch bis in das Jahr 1951 zurück, als sie mit dem Auftrag der Wohnungsfürsorge für Bundesbedienstete im Handelsregister eingetragen wurde.

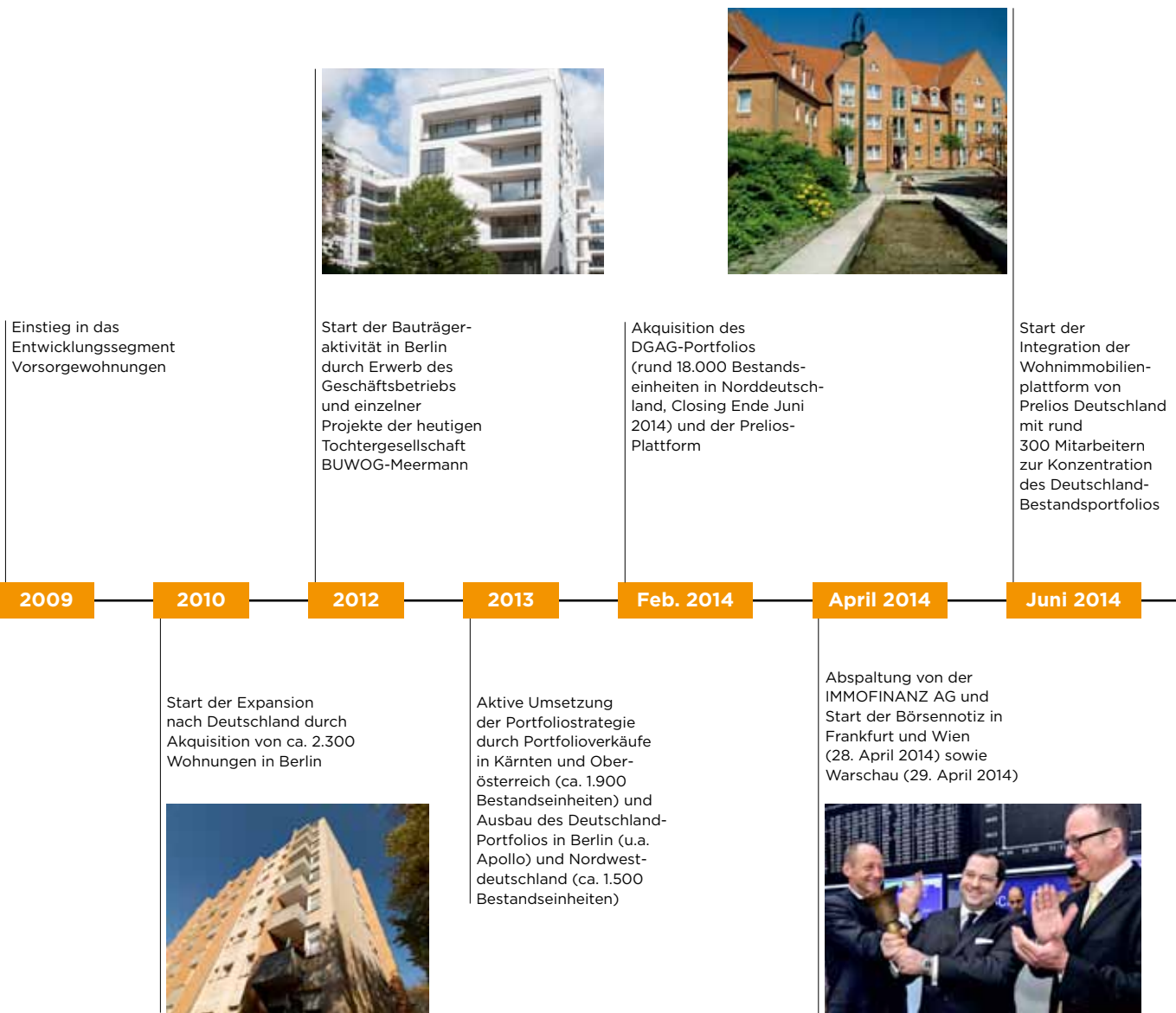
Im ersten Jahr ihres Bestehens arbeiteten 24 Angestellte für die BUWOG, der Wohnungsbestand betrug damals 210 Bestandseinheiten. Die nächsten Jahrzehnte waren geprägt von Akquisitionen und vom Aufbau des Wohnungsportfolios – im Jahr 1970 wurde die 10.000. Wohnung an ihre Mieter übergeben. Es dauerte bis zum Jahr 2001, als per Gesetz das Ausscheiden aus der Gemeinnützigkeit erfolgte. Drei Jahre später entschloss sich die österreichische Bundesregierung zum Verkauf der BUWOG an die IMMOFINANZ AG, die schon im Jahr darauf mit den Einzelwohnungsverkäufen begann.

## MEILENSTEINE DER BUWOG-UNTERNEHMENSGESCHICHTE





Seither wurde das Geschäftsmodell der BUWOG Group um frei finanzierte Wohnungsneubauten und Vorsorgewohnungen ergänzt, und marktorientierte Strukturen wurden aufgebaut. Im Jahr 2006 übernahm die BUWOG Anteile der ebenfalls ursprünglich staatlichen ESG in Kärnten (die 1942 als Gemeinnützige Eisenbahnsiedlungsgenossenschaft gegründet wurde). Der erste Expansionsschritt ins Ausland erfolgte 2010 durch die Übernahme von rund 2.300 Wohnungen in Berlin, 2012 der nächste mit dem Erwerb des Geschäftsbetriebs und einzelner Projekte der heutigen Tochtergesellschaft BUWOG-Meermann. Im Vorfeld des Börsengangs wurde im Februar mit der Akquisition des deutschen DGAG-Portfolios das strategische Ziel zur Vergrößerung und regionalen Diversifikation des Immobilienportfolios erreicht. Parallel dazu wurde auch die Übernahme der Prelios-Plattform für Wohnimmobilien mit rund 300 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern vorbereitet, und im Juni 2014 wurde mit der Zusammenführung aller BUWOG-Objekte in Deutschland in diese Plattform gestartet.



# TRANSFORMATION DER BUWOG GROUP SEIT DEM BILANZSTICHTAG UND DEREN AUSWIRKUNGEN AUF DIE KENNZAHLEN

Die BUWOG Group konnte seit dem Bilanzstichtag 30. April 2014 mehrere Transaktionen abschließen, die sich wesentlich auf die Unternehmensgröße und ihre zukünftige Entwicklung auswirken werden. Im Sinne einer größtmöglichen Transparenz werden nachstehend diese Transaktionen und ihre Auswirkungen auf ausgewählte Kennzahlen der BUWOG Group erörtert.

## **ERWERB DES DGAG-PORTFOLIOS MIT RUND 18.000 BESTANDSEINHEITEN**

Die BUWOG Group hat den Erwerb des DGAG-Portfolios, der am 12. Februar 2014 unterzeichnet wurde, am 27. Juni 2014 formal abgeschlossen. Die Transaktion erfolgte im Wege mehrerer Share Deals. Das übernommene Wohnungsportfolio umfasst rund 18.000 Bestandseinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von rund 1,1 Mio. m<sup>2</sup>. Die Liegenschaften konzentrieren sich auf die Bundesländer Schleswig-Holstein (ca. 990.000 m<sup>2</sup>) und Niedersachsen (ca. 85.000 m<sup>2</sup>) und befinden sich somit in dem von der BUWOG präferierten Wachstumsraum im Nordwesten von Deutschland.

Der Kaufpreis für das Immobilienvermögen beläuft sich auf rund EUR 892 Mio. (819 EUR pro m<sup>2</sup>). Die Net Rental Yield beträgt rund 7,6% bei einem Leerstand von rund 2,5%. Die BUWOG Group finanziert die Transaktion durch Hypothekendarlehen im Rahmen eines Konsortiums unter Führung der BerlinHyp AG in Höhe von nominal rund EUR 399 Mio., die Übernahme von Förderdarlehen in Höhe von nominal rund EUR 203 Mio. und die Erlöse aus der im April 2014 begebenen Wandelschuldverschreibung mit einem nominalen Volumen von EUR 260 Mio.

Parallel zum Erwerb des Wohnungsportfolios schloss die BUWOG Group plangemäß den Erwerb der wohnwirtschaftlichen Managementstrukturen von Prelios Deutschland mit rund 300 Mitarbeitern ab.

## **ERWERB DER MANAGEMENT-PLATTFORM MIT RUND 300 MITARBEITERN**

Neben dem Erwerb des DGAG-Portfolios (siehe oben) unterzeichnete die BUWOG Group am 12. Februar 2014 den Ankauf der wohnwirtschaftlichen Management-Plattform mit rund 300 Mitarbeitern, die das DGAG-Portfolio verwaltet. Die Übernahme erfolgte am 4. Juli 2014 im Wege eines Share Deals.

Mit dieser Transaktion stellt die BUWOG einen reibungslosen Übergang des DGAG-Portfolios sicher und gewinnt ein hochqualifiziertes und bestens eingespieltes Team, welches mittelfristig das gesamte deutsche Bestandsportfolio der BUWOG Group bewirtschaften und verwalten kann. Darüber hinaus können Synergieeffekte realisiert und weiteres kosteneffizientes Wachstum in den präferierten Regionen in Deutschland sichergestellt werden. Die durch die erworbene Management-Plattform mandatierte Betreuung von rund 33.000 Wohneinheiten im Eigentum Dritter, insbesondere in den Aufgabenbereichen Asset Management und Hausverwaltung, geht auf die BUWOG über. Im Zuge dieser Transaktion wurden Finanzverbindlichkeiten in Höhe von rund EUR 37 Mio. übernommen.

## **ERWERB EINES PORTFOLIOS MIT 1.206 BESTANDSEINHEITEN IN BERLIN UND UMGEBUNG (APOLLO-PORTFOLIO)**

Der Erwerb des Apollo-Portfolios wurde am 13. November 2013 vereinbart und am 1. Juli 2014 abgeschlossen. Auf Basis des Kaufpreises in Höhe von EUR 50 Mio. errechnet sich ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von rund 629 EUR bzw. eine Net Rental Yield von rund 8,7%. Das Portfolio umfasst 1.206 Bestandseinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von 79.553 m<sup>2</sup> und befindet sich mit 677 Bestandseinheiten in Berlin und mit 529 Bestandseinheiten im Umland von Berlin (siehe Seite 61). Diese Transaktion führte zu einem Zugang von Finanzverbindlichkeiten in Höhe von EUR 38 Mio.

## **VERKAUF DER BUWOG FM**

Mit dem Verkauf der Hausverwaltungstochter BUWOG Facility Management GmbH (BUWOG FM) an den österreichischen Immobiliendienstleister EHL Immobilien hat die BUWOG einen weiteren Schritt zur Kon-

zentration auf das strategische Kerngeschäft Wohnen gesetzt. Diese Transaktion wurde mit 30. April 2014 wirtschaftlich wirksam. Der Anteilsabtretungsvertrag selbst wurde mit 26. Juni 2014 vollzogen, womit das Eigentum am Geschäftsanteil auf die Käuferin übergegangen ist. BUWOG FM verwaltete zum Bilanzstichtag mit ihren 52 Mitarbeitern rund 1,1 Mio. m<sup>2</sup> mit Schwerpunkt Gewerbeimmobilien (Büroobjekte, Einzelhandel, Hotels). Im Zuge dieser Transaktion sind weder Finanzverbindlichkeiten noch Immobilien der BUWOG Group abgegangen.

## IMMOBILIENKENNZAHLEN

Das Portfolio der BUWOG Group umfasste zum 30. April 2014 33.475 Bestandseinheiten. Im Zuge der beschriebenen Transaktionen erhöht sich die Anzahl der Bestandseinheiten auf 52.718. Die Entwicklung der wesentlichen Immobilienkennzahlen ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

### IMMOBILIENKENNZAHLEN INKL. PORTFOLIOZUGÄNGE NACH BILANZSTICHTAG

|   |                           | BUWOG Group<br>30. April 2014 | DGAG-Portfolio<br>auf Datenbasis<br>30. April 2014 | Apollo-Portfolio<br>auf Datenbasis<br>30. April 2014 | BUWOG Group<br>inkl. DGAG und<br>Apollo auf<br>Datenbasis<br>30. April 2014 |
|---|---------------------------|-------------------------------|--|--|---|
| Anzahl der Bestandseinheiten                | Stück                     | 33.475                        | 18.037   | 1.206  | 52.718  |
| Österreich                                  | Stück                     | 26.250                        | -  | -  | 26.250  |
| Deutschland                                 | Stück                     | 7.225                         | 18.037   | 1.206  | 26.468  |
| Gesamtnutzfläche                            | in m <sup>2</sup>         | 2.491.290                     | 1.089.191  | 79.553   | 3.660.034   |
| Annualisierte Nettokaltmiete <sup>1)</sup>  | in EUR Mio.               | 123                           | 68   | 4  | 195   |
| Monatliche Nettokaltmiete <sup>1)</sup>     | in EUR pro m <sup>2</sup> | 4,31                          | 5,33   | 4,76   | 4,63  |
| Österreich                                  | in EUR pro m <sup>2</sup> | 4,06                          | -  | -  | 4,06  |
| Deutschland                                 | in EUR pro m <sup>2</sup> | 5,34                          | 5,33   | 4,76   | 5,31  |
| Fair Value <sup>2)</sup> Bestandsimmobilien | in EUR Mio.               | 2.526                         | 892  | 50   | 3.468   |
| Fair Value <sup>2)</sup> Bestandsimmobilien | in EUR pro m <sup>2</sup> | 1.014                         | 819  | 629  | 947   |
| Österreich                                  | in EUR pro m <sup>2</sup> | 1.057                         | -  | -  | 1.057   |
| Deutschland                                 | in EUR pro m <sup>2</sup> | 834                           | 819  | 629  | 814   |
| Net Rental Yield <sup>3)</sup>              | %                         | 4,9%                          | 7,6%   | 8,7%   | 5,6%  |
| Österreich                                  | %                         | 4,4%                          | -  | -  | 4,4%  |
| Deutschland                                 | %                         | 7,4%                          | 7,6%   | 8,7%   | 7,6%  |
| Leerstand <sup>4)</sup>                     | %                         | 4,8%                          | 2,5%   | 3,9%   | 4,1%  |
| Österreich                                  | %                         | 5,0%                          | -  | -  | 5,0%  |
| Deutschland                                 | %                         | 3,6%                          | 2,5%   | 3,9%   | 2,9%  |

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

2) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten CBRE vom 30. April 2014 sowie gemäß Kaufpreis für die Portfolioankäufe DGAG und Apollo; DGAG enthält unbebaute Grundstücke im Wert von EUR 0,7 Mio.

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

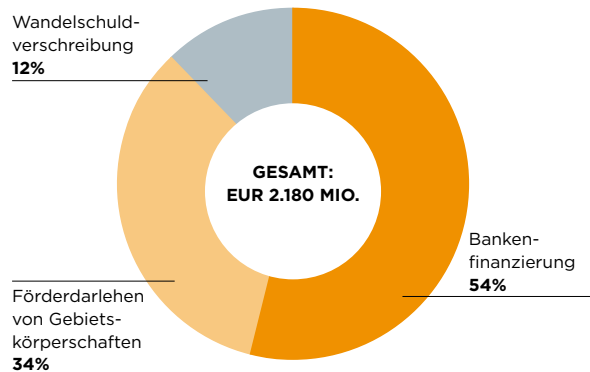
4) Basis m<sup>2</sup>

Für weitergehende Details zum Immobilienbestandsportfolio inklusive des DGAG-Portfolios und des Apollo-Portfolios wird auf das Kapitel Asset Management ab Seite 54 verwiesen.

## FINANZIERUNGSKENNZAHLEN

Die folgenden Aussagen spiegeln die BUWOG Group zum 30. April 2014 inklusive der im Zuge der oben beschriebenen Transaktionen zu- bzw. abgegangenen Finanzinstrumente wider. Die daraus resultierende Restschuld der Finanzverbindlichkeiten beträgt rund EUR 2.180 Mio. bei einem LTV in der Zielbandbreite zwischen 50% und 55%.

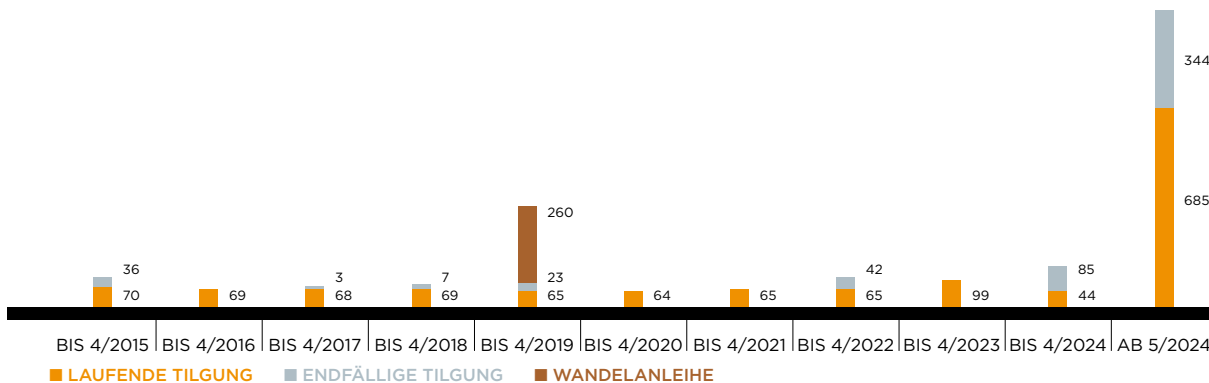
## STRUKTUR DER RESTSCHULD NACH ART DER FINANZIERUNG



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 entspricht dieser Prämisse. Die durchschnittliche Laufzeit beträgt rund 17 Jahre. Die Tilgungsstruktur verteilt sich wie folgt:

## FÄLLIGKEITSSTRUKTUR DER RESTSCHULD VON FINANZVERBINDLICHKEITEN

in EUR Mio. (Gesamtvolumen: EUR 2.180 Mio.)



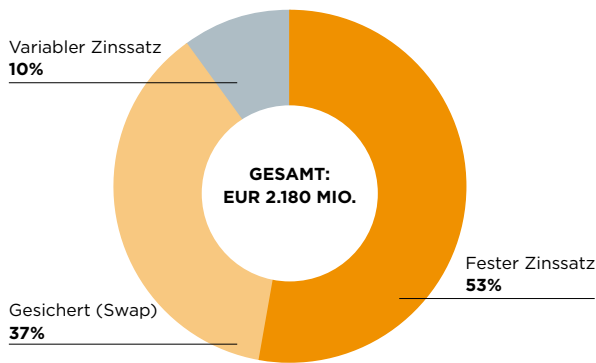
Unter Berücksichtigung der im Zuge der oben erläuterten Transaktionen zu- bzw. abgegangenen Finanzinstrumente beträgt der gewichtete durchschnittliche Nominalzinssatz der Finanzverbindlichkeiten inklusive der Aufwendungen für Derivate 2,62%.

## WESENTLICHE FINANZIERUNGSPARAMETER

|                                      | Restschuld in EUR Mio. | Anteil      | Ø Zinssatz   | Ø Laufzeit in Jahren |
|--------------------------------------|------------------------|-------------|--------------|----------------------|
| Bankverbindlichkeiten                | 1.189                  | 54%         | 3,21%        | 12,3                 |
| davon Österreich                     | 550                    | 46%         | 2,68%        | 14,9                 |
| davon Deutschland                    | 640                    | 54%         | 3,66%        | 10,1                 |
| Gebietskörperschaften/Förderdarlehen | 730                    | 34%         | 1,35%        | 28,9                 |
| davon Österreich                     | 518                    | 71%         | 1,36%        | 21,1                 |
| davon Deutschland                    | 212                    | 29%         | 1,32%        | 47,9                 |
| Wandelschuldverschreibung            | 260                    | 12%         | 3,50%        | 5,0                  |
| <b>BUWOG Group</b>                   | <b>2.180</b>           | <b>100%</b> | <b>2,62%</b> | <b>17,0</b>          |

Entsprechend der langfristig ausgerichteten Finanzierungsstruktur sind die abgeschlossenen Finanzierungsverträge zu rund 90% über Festzinsvereinbarungen bzw. mit Zinsswaps gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert.

**VERZINSUNGSSTRUKTUR**



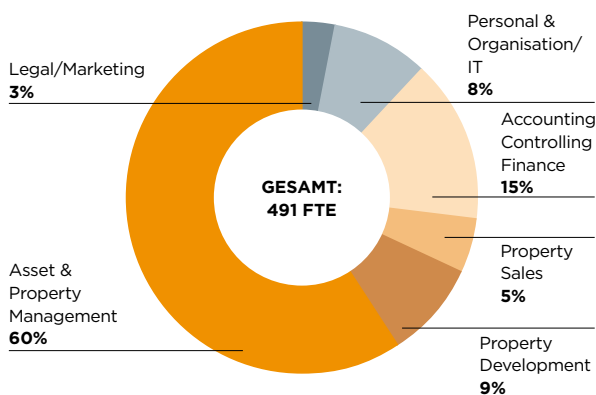
**PERSONALKENNZAHLEN**

Zum 30. April 2014 waren 406 Vollzeitäquivalente in den vollkonsolidierten Gesellschaften der BUWOG Group tätig, davon 338 Angestellte und 68 Arbeiter. Unter Berücksichtigung der oben dargestellten Transaktionen erhöhen sich diese per saldo auf insgesamt 642 Vollzeitäquivalente (491 Angestellte und 151 Arbeiter).

In den drei Geschäftsbereichen Asset Management, Property Sales und Property Development waren zum 30. April 2014 rund 70% der Vollzeitäquivalente beschäftigt. Unter Berücksichtigung der oben dargestellten Transaktionen erhöht sich dieser Prozentsatz auf 73%. Die nachfolgenden Grafiken zeigen die Aufteilung der Angestellten (Vollzeitäquivalente) nach ihrer regionalen Zuordnung sowie nach ihren operativen Einsatzgebieten inklusive der durch die oben erläuterten Transaktionen ab- bzw. zugegangenen Mitarbeiter.

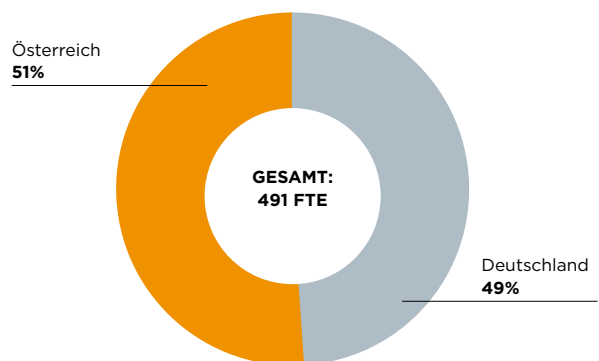
**ANGESTELLTE (FTE)<sup>1)</sup>**

nach operativem Einsatzgebiet



**ANGESTELLTE (FTE)<sup>1)</sup>**

nach Regionen



<sup>1)</sup> FTE = Full Time Equivalent, Vollzeitäquivalent

# ASSET MANAGEMENT

Als größter Geschäftsbereich der BUWOG Group erwirtschaftete das Asset Management im Geschäftsjahr 2013/14 ein operatives Ergebnis (vor dem Geschäftsbereich nicht direkt zurechenbaren Ausgaben und sonstigen betrieblichen Erträgen) in Höhe von EUR 75,9 Mio.

Es umfasst die Vermietung und nachhaltige Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien, ihre Optimierung und Wertsteigerung durch Instandhaltungs- und Investitionsmaßnahmen sowie die Koordination aller dafür notwendigen internen und externen Dienstleistungen im Sinne der Wahrnehmung der Eigentümerrolle.





# STRUKTUR DES BESTANDSPORTFOLIOS

Zum Bestandsportfolio der BUWOG Group zählen sowohl geförderte als auch frei finanzierte Wohnungen mit hohem Individualitätsfaktor sowie Reihen- und Doppelhäuser. Zum Stichtag 30. April 2014 wurden in Summe 33.475 Bestandseinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von rund 2,5 Mio. m<sup>2</sup> gehalten. Im Vergleich zum Stichtag des Vorjahres entspricht dies einer Flächensteigerung um 1,6%. Verkäufen in Österreich mit Fokus auf die Bundesländer Kärnten und Oberösterreich standen Zukäufe mit einem Gesamtumfang von 2.982 Bestandseinheiten und einer Gesamtnutzfläche von rund 200.000 m<sup>2</sup> in Deutschland gegenüber. Im Berichtsjahr wurden zudem die Akquisition des DGAG-Portfolios mit rund 18.000 Bestandseinheiten sowie die des Apollo-Portfolios mit rund 1.200 Bestandseinheiten, beide in Deutschland, unterzeichnet (Signing), bei denen der Nutzen-Lasten-Wechsel (Closing) jedoch erst nach dem Bilanzstichtag 30. April 2014 erfolgte. In den nachstehenden Ausführungen wird deshalb zur Erhöhung der Aussagekraft mehrfach zwischen Portfolio-Kennzahlen per Bilanzstichtag 30. April 2014 und einer Betrachtung inkl. DGAG- und Apollo-Portfolios unterschieden.

In Österreich wurden per 30. April 2014 26.250 Bestandseinheiten (Vorjahr: 28.507 Bestandseinheiten) mit einer Gesamtnutzfläche von rund 2,0 Mio. m<sup>2</sup> (Vorjahr: 2,2 Mio. m<sup>2</sup>) und einem Fair Value von rund EUR 2.127 Mio. (Vorjahr: EUR 2.236 Mio.) gehalten. Das entspricht einem Fair Value von EUR 1.057 pro m<sup>2</sup>. Die monatliche Nettokaltmiete betrug zum 30. April 2014 EUR 4,06 pro m<sup>2</sup>, woraus sich eine Net Rental Yield von 4,4% errechnet. Der Leerstand per 30. April 2014 belief sich in Österreich auf 5,0%, wovon 1,7 Prozentpunkte auf Objekte entfallen, die als Pipeline für Einzelwohnungsverkäufe bewusst nicht wieder vermietet wurden.

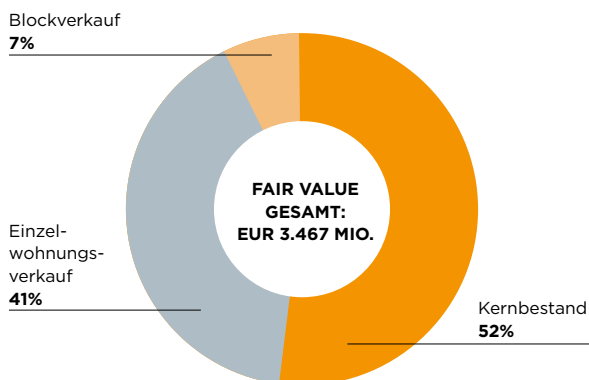
Die Entwicklung des Immobilienportfolios in Deutschland war im Berichtsjahr von einer hohen Dynamik gekennzeichnet. Bis zum Bilanzstichtag 30. April 2014 wurde die Anzahl der Bestandseinheiten im Vergleich zum Stichtag des Vorjahres um rund 70% auf 7.225 Bestandseinheiten erhöht. Die monatliche Nettokaltmiete

belief sich im April 2014 auf durchschnittlich EUR 5,34 pro m<sup>2</sup>, woraus sich eine Net Rental Yield im Verhältnis zum Fair Value von 7,4% errechnet. Der durchschnittliche Fair Value der Bestandsimmobilien in Deutschland beläuft sich zum 30. April 2014 auf EUR 834 pro m<sup>2</sup>. Der Leerstand des Portfolios in Deutschland lag dank eines aktiven Asset Managements und unterstützt durch die positive Markt- bzw. Nachfrageentwicklung bei lediglich 3,6%.

Die strategische Portfolio-Expansion nach Deutschland unterlegt die Strategie der BUWOG Group als führender Komplettanbieter im Wohnimmobilienbereich: Ein starker Teil des Kernbestands, der rund 52% Anteil am Gesamtportfoliowert repräsentiert, wird ergänzt um einen attraktiven Bestand von Wohnungen, die zum Einzelwohnungsverkauf geeignet sind und der rund 41% des Gesamtportfoliowerts ausmacht.

## STRATEGISCHER PORTFOLIO-CLUSTER-SPLIT NACH FAIR VALUE

inkl. DGAG- und Apollo-Portfolios



## PORTFOLIO-SPLIT NACH STRATEGIE-CLUSTER

|   |                           | Kernbestand | Einzelwohnungsverkaufsbestand | Blockverkaufsbestand | Gesamtbestand |
|---|---------------------------|-------------|-------------------------------|----------------------|---------------|
| Bestandseinheiten                       | Stück                     | 35.043      | 13.609                        | 4.066                | 52.718        |
| Gesamtnutzfläche                        | in m <sup>2</sup>         | 2.291.319   | 1.068.837                     | 299.879              | 3.660.034     |
| Monatliche Nettokaltmiete <sup>1)</sup> | in EUR pro m <sup>2</sup> | 4,94        | 4,16                          | 3,87                 | 4,63          |
| Fair Value <sup>2)</sup>                | in EUR Mio.               | 1.821       | 1.412                         | 234                  | 3.467         |
| Fair Value <sup>2)</sup>                | in EUR pro m <sup>2</sup> | 795         | 1.322                         | 779                  | 947           |
| Net Rental Yield <sup>3)</sup>          | %                         | 7,2%        | 3,6%                          | 5,6%                 | 5,6%          |
| Leerstand im Cluster                    | nach m <sup>2</sup>       | 3,8%        | 4,0%                          | 6,4%                 | 4,1%          |

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

2) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten CBRE vom 30. April 2014 sowie gemäß Kaufpreis für die Portfolioankäufe DGAG und Apollo

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



## KENNZAHLEN IMMOBILIENPORTFOLIO

|  |                           | Österreich | Deutschland | BUWOG Group<br>zum 30. April 2014 | Betrachtung inkl. DGAG<br>und Apollo zum Stichtag<br>30. April 2014 <sup>1)</sup> |
|--|---------------------------|------------|-------------|-----------------------------------|---|
| Anzahl der Bestandseinheiten               | Stück                     | 26.250     | 7.225       | 33.475                            | 52.718  |
| Gesamtnutzfläche                           | in m <sup>2</sup>         | 2.012.137  | 479.153     | 2.491.290                         | 3.660.034   |
| Fair Value <sup>2)</sup>                   | in EUR Mio.               | 2.127      | 399         | 2.526                             | 3.467   |
| Fair Value <sup>2)</sup>                   | in EUR pro m <sup>2</sup> | 1.057      | 834         | 1.014                             | 947   |
| Annualisierte Nettokaltmiete <sup>3)</sup> | in EUR Mio.               | 93         | 30          | 123                               | 195   |
| Monatliche Nettokaltmiete <sup>3)</sup>    | in EUR pro m <sup>2</sup> | 4,06       | 5,34        | 4,31                              | 4,63  |
| Net Rental Yield <sup>4)</sup>             | %                         | 4,4%       | 7,4%        | 4,9%                              | 5,6%  |
| Leerstand <sup>5)</sup>                    | %                         | 5,0%       | 3,6%        | 4,8%                              | 4,1%  |

1) Eine detaillierte Erklärung dieser Betrachtung erfolgt ab Seite 50.

2) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten CBRE vom 30. April 2014 sowie gemäß Kaufpreis für die Portfolioankäufe DGAG und Apollo

3) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

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

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

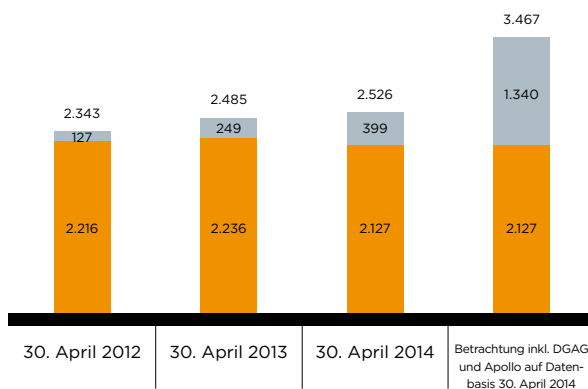
Die BUWOG Group verfolgt das Ziel, durch aktives Asset Management eine kontinuierliche Optimierung der Einzelimmobilien und des Immobilienportfolios zu erreichen, um so eine langfristige Absicherung bzw. weitere Verbesserung der Cashflow-Generierung und Ertragslage sicherzustellen. Während der letzten Jahre und auch im Berichtszeitraum konnten alle wesentlichen Erfolgskennziffern substantziell verbessert werden.

## STEIGERUNG DES FAIR VALUES AUF RUND EUR 3,5 MRD.

Der durch den unabhängigen externen Gutachter CBRE ermittelte Fair Value des Portfolios zum Stichtag 30. April 2014 beläuft sich auf EUR 2.526,1 Mio. Der Fair Value pro m<sup>2</sup> liegt bei EUR 1.014, wobei das Niveau in Österreich mit EUR 1.057 deutlich über dem Vergleichswert von Deutschland mit EUR 834 pro m<sup>2</sup> liegt. Unter Berücksichtigung der im Berichtszeitraum noch nicht erfolgswirksamen DGAG- und Apollo-Portfolios erhöht sich der Fair Value um rund 37% auf rund EUR 3,5 Mrd.

## FAIR VALUE

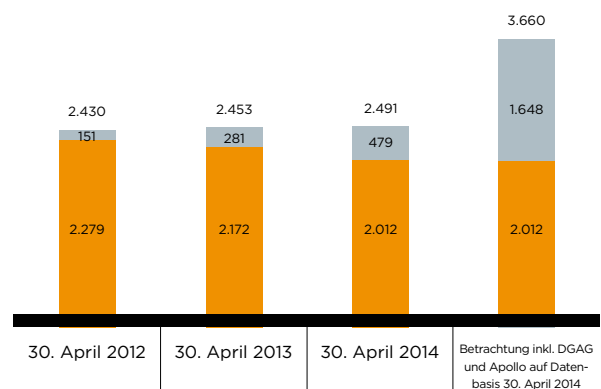
in EUR Mio.



■ ÖSTERREICH ■ DEUTSCHLAND

## GESAMTNUTZFLÄCHE

in 1.000 m<sup>2</sup>



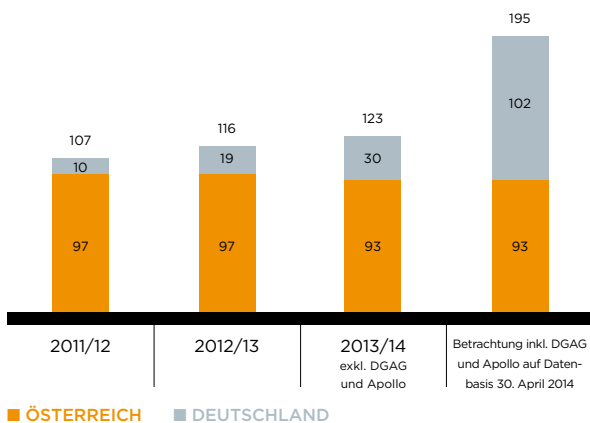
■ ÖSTERREICH ■ DEUTSCHLAND

## ANSTIEG DER NETTOKALTMIETE UM 6,1%

Die Entwicklung der annualisierten Nettokaltmiete verlief parallel zur Entwicklung der Marktwerte und konnte im Vergleich zum Vorjahr um 6,1% auf EUR 122,7 Mio. gesteigert werden. Die Durchschnittsmiete der BUWOG Group je m<sup>2</sup> beläuft sich auf EUR 4,31 nach EUR 4,12 im Vorjahr. Diese Entwicklung ist zurückzuführen auf Mieterhöhungen, u.a. durch Indexierungen, sowie auf die aktive Nutzung von Mietpotenzialen, beispielsweise durch die Reduktion des Leerstands und Projektentwicklungen. Rund 76% der Nettokaltmieten sind dem österreichischen Portfolio zuzuschreiben. Der Anteil Deutschlands ist bedingt durch mehrere bereits im Berichtsjahr erfolgswirksame Akquisitionen von 16% im Vorjahr auf rund 24% angewachsen. Mit dem Erwerb der DGAG- und Apollo-Portfolios werden voraussichtlich zusätzliche annualisierte Nettokaltmieten in Höhe von EUR 72,2 Mio. generiert werden können.

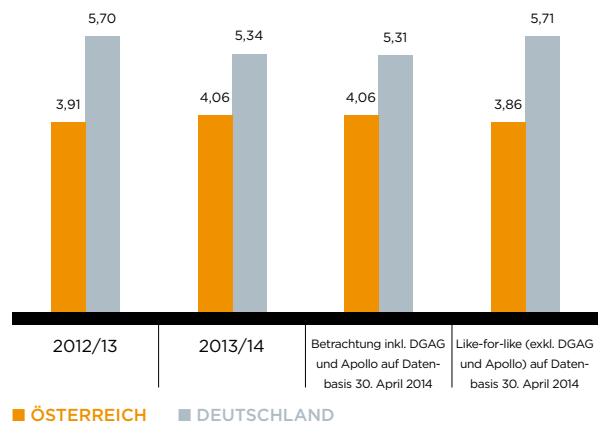
### ANNUALISIERTE NETTOKALTMIETE

in EUR Mio.



### MONATLICHE NETTOKALTMIETE

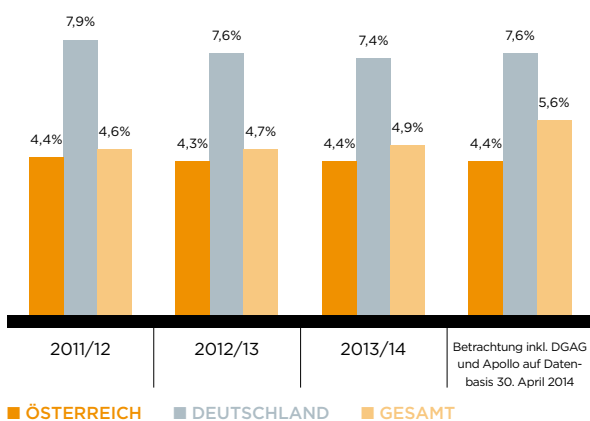
pro m<sup>2</sup>, in EUR



## VERBESSERUNG DER NET RENTAL YIELD VON 4,7% AUF 4,9%

Die Entwicklung der Net Rental Yield der BUWOG Group wurde im Berichtsjahr von zwei gegenläufigen Effekten geprägt. Die Rendite des Österreich-Portfolios konnte leicht auf 4,4% gesteigert werden. Bedingt durch die Akquisitionen der Portfolios in Kassel, Kiel, Lüneburg und Syke ging die Net Rental Yield in Deutschland von 7,6% des Vorjahres auf 7,4% zurück. Inkl. DGAG- und Apollo-Portfolios verbesserte sich der Vergleichswert auf 7,6%. Bedingt durch die höhere Gewichtung des Deutschland-Portfolios stieg die Net Rental Yield der BUWOG Group von 4,7% des Vorjahres auf 4,9% bzw. 5,6% inkl. DGAG- und Apollo-Portfolios.

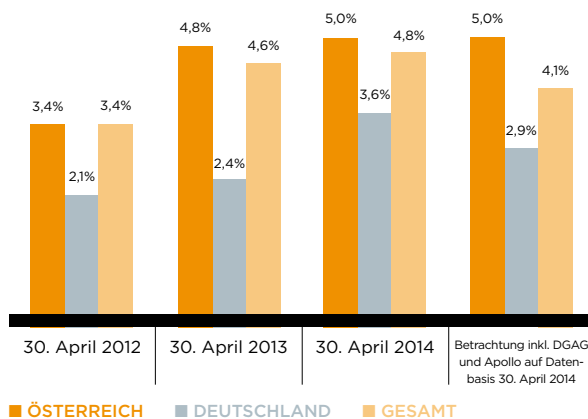
### NET RENTAL YIELD



### AKQUISITIONSBEDINGTER ANSTIEG DES LEERSTANDS VON 4,6% AUF 4,8%

Die Leerstandsrate der BUWOG-Bestandsimmobilien bewegte sich während der letzten Jahre auf niedrigem Niveau. Im Berichtsjahr führte jedoch vor allem die Akquisition der Portfolios in Kassel, Kiel, Lüneburg und Syke zu einem Anstieg der Leerstandsquote von 4,6% auf 4,8%. Diese Entwicklung wurde in Anbetracht der attraktiven Kaufpreiskonditionen dieser Portfolios in Kauf genommen – zwischenzeitlich konnte auch bei diesen Liegenschaften eine deutliche Verbesserung der Vermietungsrate erzielt werden. Inklusive der DGAG- und Apollo-Portfolios wird eine Leerstandsquote von 4,1% ausgewiesen.

### ENTWICKLUNG LEERSTAND



### ERWEITERUNG DES PORTFOLIOS IN 2013/14

Die BUWOG Group hat im Geschäftsjahr 2013/14 ihre Expansionsstrategie in Deutschland konsequent verfolgt und nachfolgende Portfolios in Deutschland angekauft, was in Summe zu einer deutlichen Erweiterung des Gesamtportfolios führt. Die Akquisitionen, die im Geschäftsjahr volle Ergebniswirksamkeit erlangten, werden nachfolgend im Überblick dargestellt.

### LÜNEBURG, SYKE



- 884 Bestandseinheiten
- Gesamtnutzfläche: 62.205 m<sup>2</sup>
- Durchschnittliche Miete pro m<sup>2</sup>: EUR 5,19
- Net Rental Yield: 7,8%
- Leerstandsquote: 8,9%
- Übernahme: September 2013

Das Portfolio „Sky“ liegt in den Städten Lüneburg und Bremen/Syke im Bundesland Niedersachsen. Lüneburg hat rund 73.500 Einwohner und zählt zur Metropolregion Hamburg. Syke liegt im Umland von Bremen (ca. 20 km entfernt) und hat rund 25.000 Einwohner. Die Einwohnerzahl ist in den letzten zehn Jahren um ca. 3% gewachsen.

## KASSEL I



- 1.194 Bestandseinheiten
- Gesamtnutzfläche: 88.463 m<sup>2</sup>
- Durchschnittliche Miete pro m<sup>2</sup>: EUR 4,09
- Net Rental Yield: 8,3%
- Leerstandsquote: 2,5%
- Übernahme: November 2013

Knapp drei Viertel des im November 2013 erworbenen Portfolios in Kassel entfallen auf den zentrumsnahe gelegenen Standort in Kassel-Waldau, knapp ein Viertel auf Kassel-Oberzwehren, der kleine Rest auf Kassel-Eichwald.

## KASSEL II



- 317 Bestandseinheiten
- Gesamtnutzfläche: 18.853 m<sup>2</sup>
- Durchschnittliche Miete pro m<sup>2</sup>: EUR 3,98
- Net Rental Yield: 7,8%
- Leerstandsquote: 6,5%
- Übernahme: Jänner 2014

Die erworbenen Wohnanlagen befinden sich im Grünen in den Stadtteilen Bettenhausen, Nord-Holland und Kirchditmold. Die Durchschnittsmiete von EUR 3,98 pro m<sup>2</sup> liegt unter dem örtlichen Marktdurchschnitt und lässt aufgrund der Nachfrage in den jeweiligen Stadtteilen auf entsprechendes Steigerungspotenzial schließen.

## KIEL



- 587 Bestandseinheiten
- Gesamtnutzfläche: 28.209 m<sup>2</sup>
- Durchschnittliche Miete pro m<sup>2</sup>: EUR 5,91
- Net Rental Yield: 6,9%
- Leerstandsquote: 5,8%
- Übernahme: Februar 2014

Das Portfolio mit seinen neun Objekten ist auf den Standort Pries/Friedrichsort in Kiel, der Landeshauptstadt von Schleswig-Holstein, konzentriert. Dieser Stadtteil hat sich in der Vergangenheit überdurchschnittlich gut entwickelt und ist zu einer attraktiven Wohnlage in Strandnähe geworden. Die von der BUWOG erworbenen Objekte stammen aus den fünfziger Jahren und befinden sich in einem guten baulichen Zustand.

### **PORTFOLIOANKÄUFE MIT ERGEBNISWIRKSAMKEIT IN 2014/15**

Die BUWOG hat zusätzlich im Geschäftsjahr 2013/14 zwei weitere Portfolios in Deutschland angekauft. Die Übernahme der Immobilienbestände erfolgt erst im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2014/15.

#### **BERLIN UND UMGEBUNG (APOLLO-PORTFOLIO)**



- 1.206 Bestandseinheiten
- Gesamtnutzfläche: 79.553 m<sup>2</sup>
- Durchschnittliche Miete pro m<sup>2</sup>: EUR 4,76
- Net Rental Yield: 8,7%
- Leerstandsquote: 3,9%
- Hauptstandorte: Berlin-Kaulsdorf und Strausberg
- Übernahme: Juli 2014

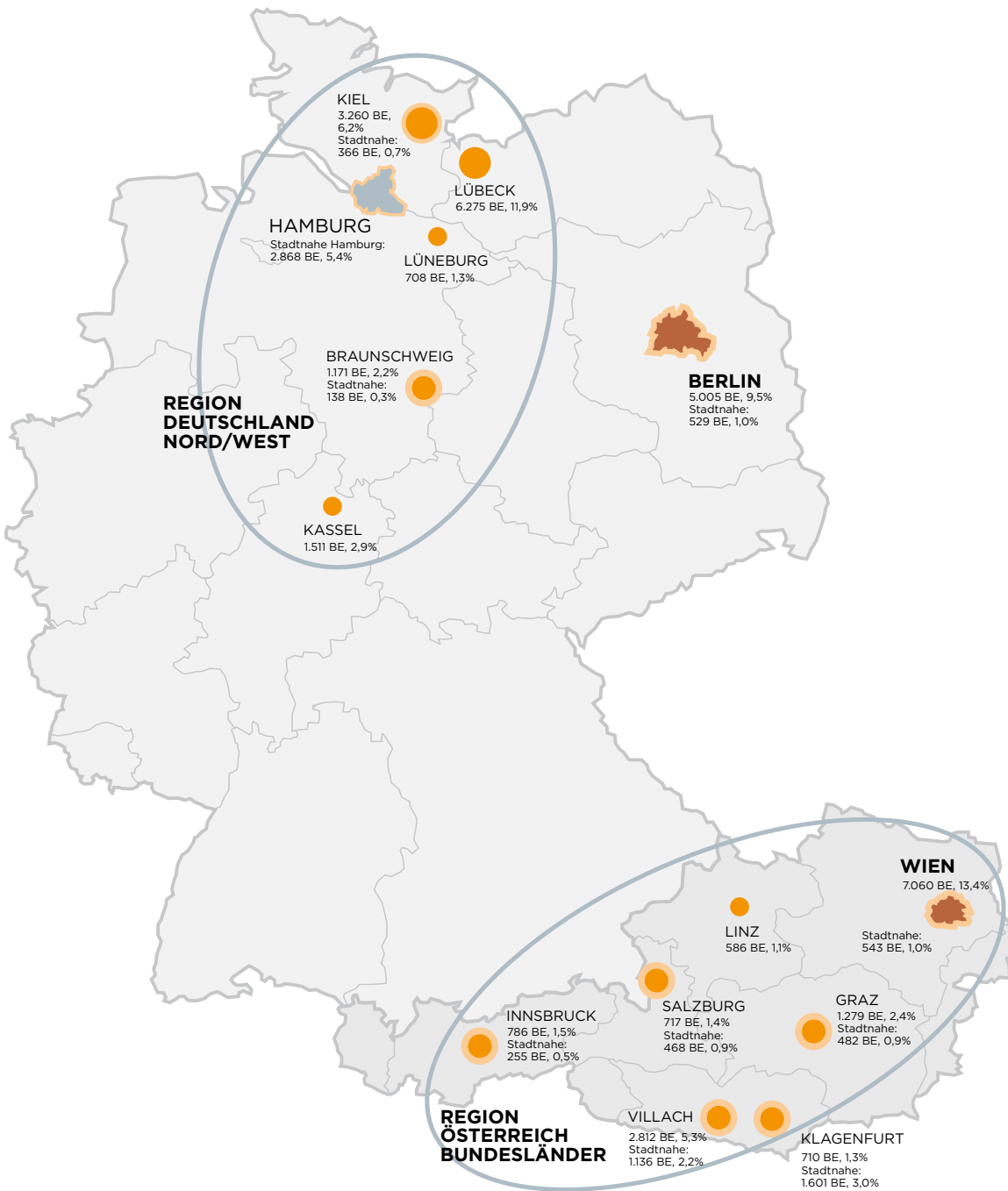
Mit 677 Wohnungen liegen knapp 60% der Bestandseinheiten in Berlin (vorwiegend im Berliner Bezirk Marzahn-Hellersdorf). Ein weiterer Schwerpunkt ist die rund 15 Kilometer östlich von Berlin gelegene Stadt Strausberg mit 409 Bestandseinheiten, kleinere Anteile entfallen auf Grünheide Mark (64 Bestandseinheiten), Sydower Fließ (24 Bestandseinheiten) und Fredersdorf (32 Bestandseinheiten).

#### **DGAG-PORTFOLIO, NORDDEUTSCHLAND**

Die BUWOG Group unterzeichnete im Februar 2014 die Akquisition des DGAG-Wohnungsportfolios inklusive des damit verbundenen Dienstleistungsgeschäfts von Prelios Deutschland. Das Portfolio umfasst rund 18.000 Bestandseinheiten mit einer Gesamtmietfläche von ca. 1,1 Mio. m<sup>2</sup>. Details zu dieser Transaktion finden Sie ab Seite 50 dieses Berichts.

## BUWOG-BESTANDSPORTFOLIO NACH REGIONEN INKL. DGAG UND APOLLO

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



■ BUNDESHAUPTSTÄDTE ● LANDESHAUPT- UND GROSSSTÄDTE<sup>1)</sup> ○ STADTNAHE REGIONEN<sup>2)</sup> ○ LÄNDLICHE REGIONEN

1) Mehr als 50.000 Einwohner und signifikanter Portfolioanteil > 600 Bestandseinheiten  
 2) Unmittelbares Einzugsgebiet bis zu rund 15 km um die Bundes-, Landeshaupt- und Großstädte sowie Hamburg

## BESTANDSPORTFOLIO NACH GEOGRAFISCHEM CLUSTER INKL. DGAG UND APOLLO

|   | Anzahl Bestands-einheiten | Gesamt-nutzfläche in m <sup>2</sup> | Annualisierte Nettokalt-miete <sup>1)</sup> in EUR Mio. | Netto-kaltmiete <sup>1)</sup> in EUR pro m <sup>2</sup> | Fair Value <sup>2)</sup> in EUR Mio. | Fair Value <sup>2)</sup> in EUR pro m <sup>2</sup> | Net Rental Yield <sup>3)</sup> | Leer-stand <sup>4)</sup> |
|---|---------------------------|-------------------------------------|---|---|--------------------------------------|--|--------------------------------|--------------------------|
| <b>Bundeshauptstädte</b>                        | <b>12.065</b>             | <b>949.691</b>                      | <b>58</b>   | <b>5,27</b>   | <b>1.309</b>                         | <b>1.378</b>                                       | <b>4,4%</b>                    | <b>3,2%</b>              |
| Wien  | 7.060                     | 617.569                             | 36  | 5,05  | 1.002                                | 1.623  | 3,6%                           | 3,7%                     |
| Berlin  | 5.005                     | 332.122                             | 22  | 5,67  | 307                                  | 924  | 7,2%                           | 2,2%                     |
| <b>Landeshaupt- und Großstädte<sup>5)</sup></b> | <b>19.815</b>             | <b>1.287.660</b>                    | <b>69</b>   | <b>4,57</b>   | <b>1.053</b>                         | <b>818</b>   | <b>6,5%</b>                    | <b>2,8%</b>              |
| Lübeck  | 6.275                     | 363.921                             | 23  | 5,36  | 292                                  | 801  | 7,9%                           | 1,9%                     |
| Kiel  | 3.260                     | 195.301                             | 12  | 5,54  | 174                                  | 892  | 7,2%                           | 3,0%                     |
| Villach   | 2.812                     | 201.297                             | 8   | 3,39  | 120                                  | 597  | 6,6%                           | 3,2%                     |
| Kassel  | 1.511                     | 107.316                             | 5   | 4,07  | 62                                   | 574  | 8,2%                           | 3,2%                     |
| Graz  | 1.279                     | 96.363                              | 4   | 3,80  | 101                                  | 1.044  | 4,2%                           | 3,0%                     |
| Braunschweig                                    | 1.171                     | 70.965                              | 4   | 5,19  | 52                                   | 727  | 8,5%                           | 1,1%                     |
| Innsbruck                                       | 786                       | 58.072                              | 2   | 3,52  | 70                                   | 1.200  | 3,5%                           | 1,8%                     |
| Salzburg  | 717                       | 47.558                              | 2   | 3,88  | 65                                   | 1.371  | 3,4%                           | 1,2%                     |
| Klagenfurt                                      | 710                       | 53.001                              | 2   | 3,49  | 34                                   | 632  | 6,4%                           | 4,0%                     |
| Lüneburg  | 708                       | 51.067                              | 3   | 5,19  | 37                                   | 727  | 8,0%                           | 7,0%                     |
| Linz  | 586                       | 42.800                              | 2   | 3,74  | 48                                   | 1.122  | 3,8%                           | 4,1%                     |
| <b>Stadtnahe Regionen<sup>6)</sup></b>          | <b>8.386</b>              | <b>592.165</b>                      | <b>31</b>   | <b>4,50</b>   | <b>526</b>                           | <b>889</b>   | <b>5,8%</b>                    | <b>4,4%</b>              |
| Hamburg   | 2.868                     | 176.540                             | 11  | 5,25  | 166                                  | 940  | 6,6%                           | 0,9%                     |
| Klagenfurt                                      | 1.601                     | 116.419                             | 5   | 3,69  | 92                                   | 786  | 5,2%                           | 8,1%                     |
| Villach   | 1.136                     | 88.604                              | 4   | 3,67  | 63                                   | 708  | 5,6%                           | 9,4%                     |
| Wien  | 543                       | 44.942                              | 2   | 4,10  | 56                                   | 1.243  | 3,8%                           | 4,3%                     |
| Berlin  | 529                       | 33.987                              | 2   | 4,82  | 16                                   | 464  | 11,5%                          | 7,4%                     |
| Graz  | 482                       | 36.176                              | 2   | 4,16  | 32                                   | 895  | 5,5%                           | 1,4%                     |
| Salzburg  | 468                       | 36.669                              | 2   | 5,11  | 51                                   | 1.390  | 4,4%                           | 1,2%                     |
| Kiel  | 366                       | 28.777                              | 2   | 5,60  | 22                                   | 749  | 8,7%                           | 3,1%                     |
| Innsbruck                                       | 255                       | 21.874                              | 1   | 3,72  | 25                                   | 1.125  | 4,0%                           | 0,3%                     |
| Braunschweig                                    | 138                       | 8.177                               | 1   | 4,99  | 5                                    | 611  | 9,3%                           | 5,5%                     |
| <b>Ländliche Regionen</b>                       | <b>12.452</b>             | <b>830.518</b>                      | <b>38</b>   | <b>4,05</b>   | <b>579</b>                           | <b>697</b>   | <b>6,5%</b>                    | <b>7,0%</b>              |
| Ländliche Regionen Österreich                   | 7.815                     | 550.796                             | 20  | 3,44  | 369                                  | 671  | 5,7%                           | 7,8%                     |
| Ländliche Regionen Deutschland                  | 4.637                     | 279.723                             | 17  | 5,22  | 209                                  | 748  | 7,9%                           | 5,3%                     |
| <b>Gesamt Österreich</b>                        | <b>26.250</b>             | <b>2.012.137</b>                    | <b>93</b>   | <b>4,06</b>   | <b>2.127</b>                         | <b>1.057</b>                                       | <b>4,4%</b>                    | <b>5,0%</b>              |
| <b>Gesamt Deutschland</b>                       | <b>26.468</b>             | <b>1.647.897</b>                    | <b>102</b>  | <b>5,31</b>   | <b>1.341</b>                         | <b>814</b>   | <b>7,6%</b>                    | <b>2,9%</b>              |
| <b>Gesamt</b>                                   | <b>52.718</b>             | <b>3.660.034</b>                    | <b>195</b>  | <b>4,63</b>   | <b>3.467</b>                         | <b>947</b>   | <b>5,6%</b>                    | <b>4,1%</b>              |

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

2) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten CBRE vom 30. April 2014 sowie gemäß Kaufpreis für die Portfolioankäufe DGAG und Apollo;

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

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

5) Mehr als 50.000 Einwohner und signifikanter Portfolioanteil > 600 Bestandseinheiten

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

## BESCHREIBUNG DER BESTANDSPORTFOLIOS

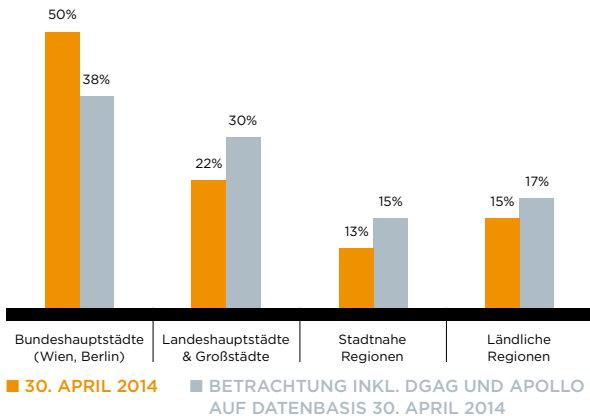
Das Bestandsportfolio der BUWOG Group umfasste per 30. April 2014 – einschließlich der nach der Berichtsperiode übernommenen Zukäufe (Apollo-Portfolio, DGAG-Portfolio, vgl. Seite 63) – 52.718 Bestandseinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von 3.660.034 m<sup>2</sup> und einem Fair Value von rund EUR 3,5 Mrd.

Hervorzuheben ist die geografische Aufstellung des Portfolios in zweierlei Hinsicht: Zum einen weist die Portfoliostruktur nach Anzahl der Einheiten von je gut 26.000 Bestandseinheiten nicht nur eine nahezu gleichwertige Verteilung zwischen Österreich und Deutschland auf, sondern die BUWOG Group verfügt zudem über die erforderliche kritische Masse in beiden Ländern. Die BUWOG Group ist demnach einer der größten Wohnungsvermieter in Österreich und gehört nach Anzahl der Bestandseinheiten zu den größeren Teilnehmern am deutschen Wohnungsmarkt.

Zweitens überzeugt die Qualität der Verteilung des Portfolios innerhalb der beiden Länder mit den vier geografischen Clustern „Bundeshauptstädte“, „Landeshaupt- & Großstädte“, „Städtische Regionen“ sowie „Ländliche Regionen“. Rund 38% des Portfolios – mit insgesamt mehr als EUR 1,3 Mrd. also deutlich über ein Drittel – des Wohnungsbestands der BUWOG Group nach Fair Value ist in den Stadtgebieten von Wien und Berlin gelegen. Kein Unternehmen der Peergroup verfügt über eine derart hohe Konzentration in diesen beiden Hauptstädten. Weitere insgesamt 45% des Bestands nach Fair Value – knapp 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. Dazu zählen Braunschweig, Graz, Hamburg, Innsbruck, Kassel, Kiel, Klagenfurt, Linz, Lübeck, Lüneburg, Salzburg und Villach (in alphabetischer Reihenfolge). Somit entfallen insgesamt 83% nach Fair Value bzw. ca. EUR 2,9 Mrd. des Immobilienportfolios der BUWOG Group auf die drei Regional-Cluster, die sich in ihrer Gesamtheit durch attraktive Charakteristika hinsichtlich der Entwicklung von Wirtschaft, Infrastruktur und Demografie auszeichnen.

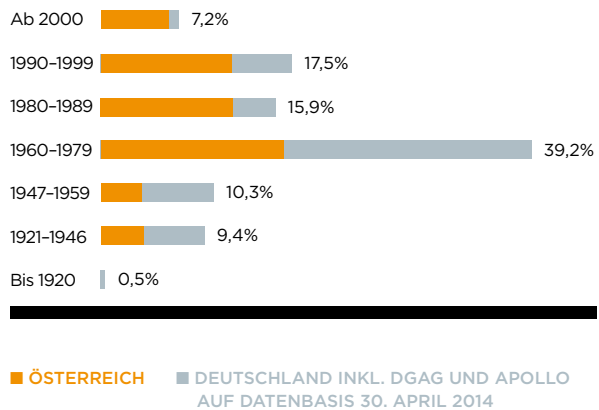
### FAIR VALUE

nach geografischem Cluster (gesamt: rund EUR 3,5 Mrd.)



### SEGMENTIERUNG NACH BAUJAHR

Gesamtnutzfläche: rund 3,7 Mio. m<sup>2</sup>



Der überwiegende Teil des Wohnungsbestands der BUWOG Group stammt aus Eigenentwicklung, wobei die Baujahresklassen von 1960 bis 1989 den Schwerpunkt nach vermietbarer Fläche von ca. 55% des Portfolios bilden. Je ca. 10% nach vermietbarer Fläche entfallen auf Vorkriegsbauten sowie die Nachkriegsjahre von 1947 bis 1959. In den Jahren 1990 bis heute wurden ca. 25% des Bestands nach vermietbarer Fläche errichtet.

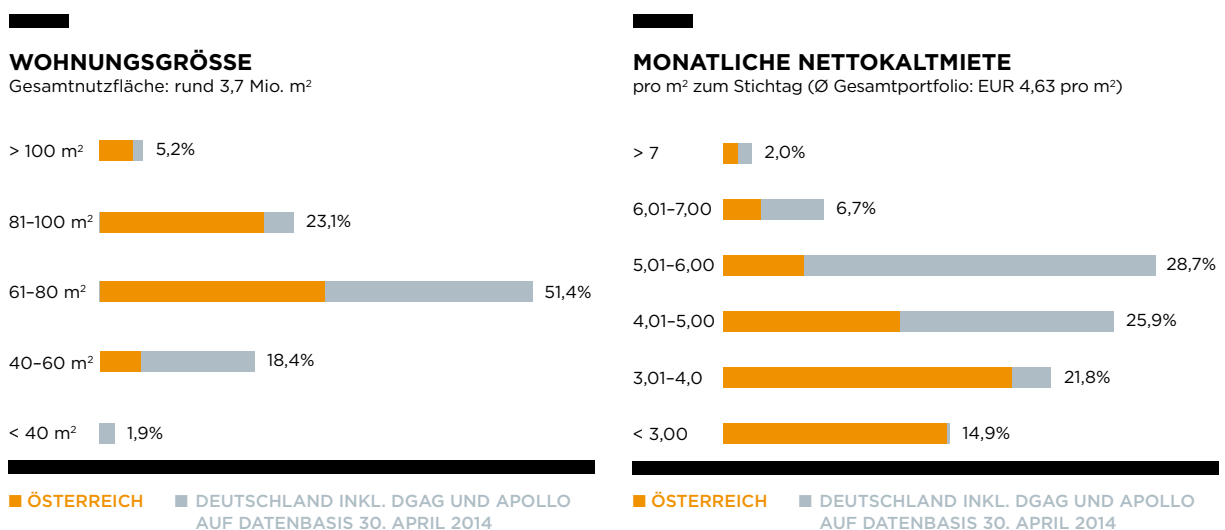
Die Qualität des Portfolios der BUWOG Group zeichnet sich zudem durch das Profil der Stockwerksklassen der Gebäude aus. Etwa 86% des Gesamtbestands nach vermietbarer Fläche bestehen aus nur bis zu fünf Obergeschossen, ca. zwei Drittel aus nur bis zu drei Obergeschossen. Lediglich 14% des Portfolios weisen sechs oder mehr Obergeschosse auf. Dies hat positive Auswirkungen auf die Vermietbarkeit der Wohnungen und die Lebenszykluskosten der Objekte und ihrer technischen Anlagen, z.B. durch niedrigere Aufwendungen für Instandhaltungs- und Reparaturbedarf.

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 Wohnungen des Portfolios entfallen auf die besonders häufig nachgefragte Kategorie von 61 bis 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche, was in der Mehrzahl drei Zim-



mern entspricht. Lediglich gut 2% des Wohnungsbestands nach vermietbarer Fläche verfügen über weniger als 40 m<sup>2</sup>, während große (81 bis 100 m<sup>2</sup>) bzw. sehr große (über 100 m<sup>2</sup>) Wohnungen ca. 23% bzw. 5% nach vermietbarer Fläche ausmachen.

Die durchschnittliche Miete im Gesamtportfolio zum Stichtag betrug EUR 4,63 pro m<sup>2</sup> und Monat. Die Unterschiede zwischen den geografischen Regionen des Portfolios sind dabei erheblich. So lag die Durchschnittsmiete in Österreich mit EUR 4,06 pro m<sup>2</sup> und Monat deutlich unter dem Niveau der in Deutschland gelegenen Bestände in Höhe von EUR 5,31 pro m<sup>2</sup> und Monat, was dem spezifischen Strukturgefälle der Märkte beider Länder geschuldet ist. Das durchschnittliche Mietniveau in den urbanen Clustern liegt deutlich über dem der ländlichen Regionen, wobei Wien und Berlin mit durchschnittlich EUR 5,05 bzw. EUR 5,67 pro m<sup>2</sup> und Monat zusammen mit den Regionen Braunschweig, Hamburg, Kiel, Lübeck, Lüneburg und Salzburg die Spitzengruppe von über EUR 5,05 pro m<sup>2</sup> und Monat bilden. Die Struktur des durchschnittlichen Mietniveaus, das insgesamt unter dem der Peergroup liegt, ist insbesondere mit dem Anteil an öffentlich geförderten Wohnbauten im Bestand der BUWOG Group zu erklären, der rund 66% auf Basis der Gesamtnutzfläche in Höhe von rund 3,7 Mio. m<sup>2</sup> beträgt. Die auslaufenden Förderungsbindungen erhöhen das Potenzial für mittel- bis langfristig realisierbare Mietsteigerungen im Portfolio.



## EINFLUSS- UND ERFOLGSFAKTOREN

Der Geschäftsverlauf des Asset Managements der BUWOG wird von verschiedenen internen und externen Faktoren beeinflusst. Neben effizienten Strukturen, welche die Kompetenz und die Erfahrung der Mitarbeiter richtig zum Einsatz bringen, sowie einem strikten Kostenmanagement zur rentablen Bewirtschaftung von Wohnimmobilien haben auch gesetzliche bzw. regulatorische Bestimmungen zur Mietpreisfestlegung Einfluss auf den Geschäftsverlauf. Die wichtigsten damit verbundenen Auswirkungen werden nachstehend erörtert. Weitere Details zu diesem Themenfeld finden Sie im Lagebericht ab Seite 116 „Entwicklung der Immobilienmärkte“ bzw. ab Seite 150 „Risikoberichterstattung“.

### ETABLIERTE IMMOBILIENMÄRKTE MIT WERTSTEIGERUNGSPOTENZIAL

Das Bestandsportfolio der BUWOG Group konzentriert sich auf Ballungsräume in Österreich und Deutschland. Beide Märkte gelten als hoch entwickelt und intakt. Trotz der steigenden Nachfrage und regen Investoreninteresses stehen Optionen zur weiteren Vergrößerung des Portfolios offen, wie im Berichtsjahr durch mehrere erfolgreiche Transaktionen unter Beweis gestellt werden konnte. Im Bestandsportfolio besteht eine zentrale Aufgabe des Asset Managements darin, durch aktive Maßnahmen Miet- und Wertschöpfungspotenziale zu heben und im Anschluss vorteilhafte Verkaufsmöglichkeiten zu erkennen.

## **EFFIZIENTE STRUKTUREN, KLARE VERANTWORTUNGSBEREICHE**

Zur Sicherstellung einer marktnahen Betreuung der Bestandsimmobilien untergliedert sich das Asset Management der BUWOG Group in die regional verantwortlichen Teams. Die Experten dieser Teams sind in ihrer Rolle als Eigentümervertreter für den wertoptimalen Umgang mit den Objekten verantwortlich. Sie kooperieren mit den internen Abteilungen wie Controlling, Objektbuchhaltung und Recht sowie externen Dienstleistern wie Maklern, Rechtsanwälten und Notaren. Ihre Hauptaufgabe liegt darin, das Portfolio zu segmentieren, die Objektstrategien festzulegen, Potenziale des Bestands zu erkennen und zu heben und damit eine laufende Optimierung der Kosten- und Erlösstruktur, des Objekt-Cashflows und damit des Gesamtwerts der Liegenschaften sicherzustellen – zum Wohle der Investoren, des Bestandsportfolios und der Kunden der BUWOG Group.

## **LAUFENDE OPTIMIERUNG DER MIETERTRÄGE**

Zu den Hauptaufgaben des Asset Managements zählt die laufende Optimierung der Mieterlöse, wobei jedoch die geltenden Mietrestriktionen den Gestaltungsspielraum eingrenzen. Auf vergleichbarer Basis konnte die BUWOG Group einen Anstieg der Nettokaltmieten um 1,8% auf EUR 4,10 pro m<sup>2</sup> erzielen. In Österreich fiel das Wachstum auf vergleichbarer Basis im Berichtszeitraum mit 1,9% gegenüber dem Vorjahr mit 4,9% zwar vergleichsweise geringer aus. Dies hat allerdings seinen Grund im Wesentlichen aus Effekten bei der Anpassung von Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen (EVBs) aufgrund des Überschreitens gesetzlicher Schwellenwerte. Im vorangegangenen Geschäftsjahr profitierte die BUWOG Group einerseits von einer Anhebung der EVBs auf den gesetzlich möglichen Maximalsatz von EUR 1,62 pro m<sup>2</sup> in einem Teil des Portfolios und andererseits von der Anpassung des Maximalsatzes von EUR 1,54 pro m<sup>2</sup> auf EUR 1,62 pro m<sup>2</sup>. Grundsätzlich steht die Einhebung von erhöhten EVBs (EVB II) in Abhängigkeit zum Zeitpunkt der Errichtung eines Bauwerks: Eine Einhebung über den Basissatz (EVB I) ist erstmalig jeweils im zehnten Jahr nach der Errichtung möglich, die Anhebung auf den maximal möglichen Satz erst ab dem 20. Jahr nach der Errichtung. Die BUWOG plant, in Abhängigkeit von der jeweiligen Marktverträglichkeit, auch zukünftig die entsprechenden Mieterhöhungspotenziale für die entsprechenden Teile des Portfolios voll auszunutzen.

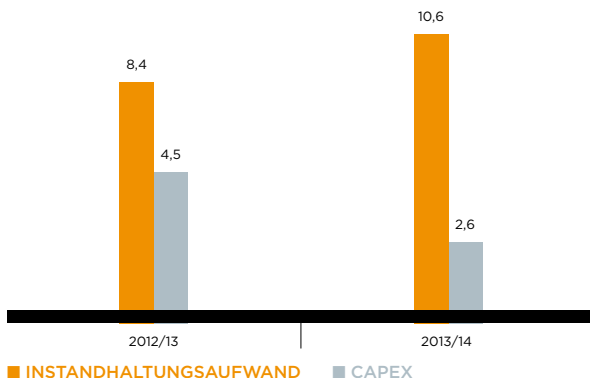
In Deutschland konnten die Nettokaltmieten auf vergleichbarer Basis um 1,6% gesteigert werden, was aus Mietsteigerungen im Berliner Bestand resultiert. Für das Portfolio Verdi konnten die Nettokaltmieten aufgrund der Mietpreisrestriktionen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus nur leicht erhöht werden. Für das Portfolio Tempelhof/Spandau konnten die Nettokaltmieten um 2,8% gesteigert werden. Das Wachstum der Nettokaltmieten des Vorjahres (30. April 2013 zu 30. April 2012) in Deutschland lag bei 3,4%, was auf vergleichbarer Basis ausschließlich aus dem Portfolio Tempelhof/Spandau resultierte. Im gewichteten Zweijahresschnitt (CAGR) lag die Entwicklung der Nettokaltmieten auf vergleichbarer Basis für die BUWOG Group bei 3,4%.

## **STRIKTES KOSTENMANAGEMENT**

Das Asset Management der BUWOG Group ermöglicht durch eine effiziente und vorausschauende Planung der notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen deutliche Kosteneinsparungen. Unterstützt wird der effiziente Mitteleinsatz durch die Bündelung von Bestellmengen und eine vom zentralen Einkauf koordinierte Vergabe von Dienstleistungsaufträgen zur Sicherstellung des kostengünstigen Bezugs der benötigten Leistungen.

### **INSTANDHALTUNG UND CAPEX**

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



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. Die Gesamtkosten für die laufende Instandhaltung und CAPEX in Höhe von EUR 13,2 pro m<sup>2</sup> wurden im Berichtsjahr auf dem Niveau des Vorjahres nahezu stabil gehalten.

## DIENSTLEISTUNGSANGEBOT

Die BUWOG Group erbringt in den diversen Unternehmensbereichen auch Dienstleistungen für Dritte. Dieses Angebot reicht von der klassischen Hausverwaltung (Wohnungseigentumsobjekte und gesamte Fremdobjekte im Wohnbereich) bis hin zur Wohnungsvermietung.

## MIETMODELLE DER BUWOG

Bei der Festlegung der Wohnungsmieten gelten in Österreich und Deutschland mehrere gesetzliche Bestimmungen:

### ÖSTERREICH

In Österreich wird die überwiegende Fläche des Gesamtbestands der BUWOG Group auf Basis des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) reguliert vermietet. Das WGG beinhaltet unterschiedliche Modelle zur Mietzinsbildung. Neben der kostendeckenden Miete, die sich aus anteiligen Kosten des Grundstücksankaufs, der Baukosten und Finanzierungs- und Verwaltungskosten zusammensetzt, besteht das Modell „Burgenländischer Richtwert -30% (BRW-30)“ für Mietverträge nach 1994 mit einer jährlichen Erhöhung entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen (EUR 3,30 pro m<sup>2</sup>). Dabei erfolgt keine generelle Indexierung, aber Veränderungen der Finanzierungskosten können angesetzt werden. Im zweiten Fall wird der gesetzlich festgelegte Richtwert für das Burgenland um 30% reduziert und um Verwaltungsaufwendungen und weitere Kosten erhöht. Diese Kosten können jährlich angepasst werden, die Indexierung wird vorgegeben. Die regulierten Mietverhältnisse in Österreich weisen eine vermietete Gesamtnutzfläche von rund 1,7 Mio. m<sup>2</sup> bzw. 89,5% der vermieteten Gesamtnutzfläche des österreichischen Bestands in Höhe von 1,9 Mio. m<sup>2</sup> aus. Die annualisierte Nettokaltmiete aus den Mietverhältnissen der kostendeckenden Miete sowie nach Burgenländischem Richtwert -30% beläuft sich auf rund EUR 75,9 Mio., woraus eine durchschnittliche Monatsmiete von rund EUR 3,70 pro m<sup>2</sup> resultiert.

Die unregulierten Mietverhältnisse in Österreich weisen eine vermietete Fläche von rund 138.000 m<sup>2</sup> bzw. 7,2% des vermieteten Bestands in Österreich (1,9 Mio. m<sup>2</sup>) aus. Die durchschnittliche Monatsmiete für diese Mietverhältnisse beträgt EUR 5,33 pro m<sup>2</sup>.

Bei den Mietverhältnissen für sonstige inkl. Gewerbe, die keine Mietrestriktionen enthalten, erfolgt der Ausweis ohne Unterteilung in Österreich und Deutschland. Der Anteil dieser Flächen beträgt rund 3% auf die vermietete Gesamtnutzfläche des Gesamtbestands der BUWOG Group in Österreich und Deutschland und weist eine durchschnittliche Monatsmiete von EUR 10,32 pro m<sup>2</sup> aus.

### DEUTSCHLAND

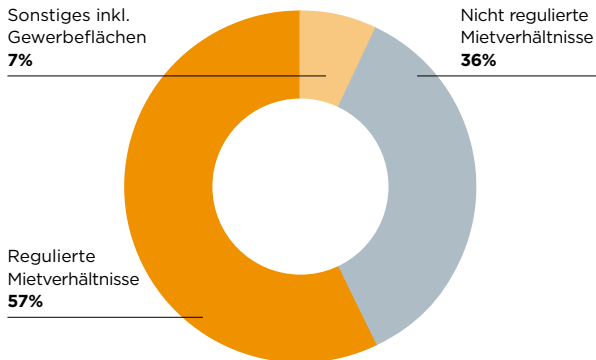
In Deutschland bestehen für rund 960.000 m<sup>2</sup> des BUWOG-Portfolios unregulierte Mietverhältnisse. Dies entspricht rund 60% der vermieteten Gesamtnutzfläche des deutschen Bestands in Höhe von 1,6 Mio. m<sup>2</sup>. Die daraus resultierende annualisierte Nettokaltmiete beläuft sich auf rund EUR 60,5 Mio. bei einer Durchschnittsmiete von EUR 5,25 pro m<sup>2</sup>.

Die regulierten Mietverhältnisse im deutschen Bestand betragen rund 37% der gesamten vermieteten Gesamtnutzfläche des deutschen Bestandsportfolios (1,6 Mio m<sup>2</sup>). Für diese Immobilienbestände beträgt die annualisierte Nettokaltmiete in Summe rund EUR 35,8 Mio. bei einer Durchschnittsmiete von EUR 5,05 pro m<sup>2</sup>. Die Mietrechtsbeschränkungen in Deutschland stammen unter anderem aus dem Schleswig-Holsteiner Wohnraumförderungsgesetz.

Per 30. April 2014 gelten 7.303 Bestandseinheiten im DGAG-Portfolio als preisgebunden (40,5% dieses Portfolios). Hiervon fallen 6.122 Wohnungen unter die Überleitungsvorschriften des Wohnraumförderungsgesetzes Schleswig-Holstein (§16 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.

## PORTFOLIOSTRUKTUR NACH ART DER MIETVERHÄLTNISS

Basis Nettokaltmiete inkl. DGAG- und Apollo-Portfolios



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.

Für Mietwohnungen, die am 1. Juli 2014 eine Belegungsbindung von 35 Jahren erfüllt haben, endet die gesetzlich befristete Belegungsbindung zum 30. Juni 2014. Dies ist 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 erfüllt sein, fällt das Ende der Mietpreisbindung und der Belegungsbindung zusammen. Von den zuvor

genannten 6.122 Wohnungen des DGAG-Bestands fallen 52,4% der Wohnungen innerhalb der nächsten fünf Jahre aus der Belegungs- und Mietpreisbindung. Lediglich 12,1% der Wohnungen sind länger als bis 2030 gebunden.

## STRUKTUR DER MIETVERHÄLTNISS ZUM 30. APRIL 2014

inkl. DGAG- und Apollo-Portfolios

|   | Vermietete Nutzfläche per 30. April 2014 in m <sup>2</sup> | Annualisierte Nettokaltmiete in EUR Mio. zum Stichtag 30. April 2014 <sup>3)</sup> | Anteil an der annualisierten Nettokaltmiete | Nettokaltmiete pro m <sup>2</sup> im Monat in EUR zum Stichtag 30. April 2014 <sup>3)</sup> |
|---|--|--|---|---|
| Unregulierte Mietverhältnisse Österreich<br>(inkl. angemessener Miete nach WGG und MRG) <sup>1)</sup> | 138.421  | 8,9  | 5%  | 5,33  |
| Regulierte Mietverhältnisse Österreich<br>(inkl. übrige Bestimmungen nach WGG) <sup>2)</sup>          | 1.709.529  | 75,9   | 39%   | 3,70  |
| Unregulierte Mietverhältnisse Deutschland<br>(inkl. DGAG- und Apollo-Portfolios)                      | 959.490  | 60,5   | 31%   | 5,25  |
| Regulierte Mietverhältnisse Deutschland<br>(inkl. DGAG- und Apollo-Portfolios)                        | 590.429  | 35,8   | 18%   | 5,05  |
| Sonstige inkl. Gewerbeflächen   | 112.572  | 13,9   | 7%  | 10,32   |
| <b>Summe</b>  | <b>3.510.441</b>   | <b>195,0</b>   | <b>100%</b>                                 | <b>4,63</b>   |

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

2) Kostendeckende Miete und Burgenländischer Richtwert -30%

3) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

Bedingt durch die genannten externen Vorgaben hinsichtlich Mietpreisgestaltung kann eine Steigerung der Mieterlöse vorwiegend nur über eine Fluktuation der Mieter sowie vorgegebene jährliche Anpassungen erzielt werden. In diesem Umfeld ist es von besonderer Bedeutung, durch aktives Asset Management das vorhandene Potenzial der Liegenschaften bestmöglich auszunutzen, Wertsteigerungspotenziale in Form von Zu- und Ausbauten zu erkennen und die Kostenstrukturen einzudämmen.

## STRATEGIE UND AUSBLICK

Das Asset Management der BUWOG wird weiterhin die Strategie verfolgen, ein Portfolio mit geringem Risiko durch Immobilien in attraktiven Lagen von Bundes- und Landeshauptstädten mit hohem Vermietungsgrad zu halten und weiterzuentwickeln. Diese Strategie stützt sich auf eine hohe Cashflow-Generierung, die durch folgende Aspekte sicherzustellen ist:

- Laufende Anhebung der Mieterlöse durch Verbesserung der Vermietungsquote und aktives Asset Management
- Weitere Verbesserung der Kosteneffizienz bei Verwaltung und Instandhaltung
- Kontinuierliche Optimierung des Bestandsportfolios durch gezielte Einzel- und Blockverkäufe (siehe Property Sales ab Seite 70)



### DI HERWIG TEUFELSDORFER MRICS:

„Die BUWOG Group ist 2013/14 in eine neue Dimension vorgestoßen.“

„Das Geschäftsjahr 2013/14 war ein in vielfacher Hinsicht besonderes Jahr. Mit mehreren erfolgreichen Akquisitionen konnten wir das Bestandsportfolio der BUWOG Group um über 60% auf rund 53.000 Bestandseinheiten ausbauen. Mit der Übernahme des DGAG-Wohnungsportfolios ist uns ein wichtiger strategischer Meilenstein zur optimalen regionalen Ausrichtung des Portfolios gelungen – 50% Deutschland, 50% Österreich – gemessen an der Anzahl der Bestandseinheiten. Beide Märkte haben aus Sicht des Asset Managers ihre besonderen Reize. Wie auch schon im Berichtsjahr werden wir auch in den Folgejahren alles daransetzen, das Potenzial der Märkte und der Bestandsimmobilien durch aktives Portfolio-Management sowie durch effektive Maßnahmen zur weiteren Verbesserung des Mietniveaus und Optimierung der Kosten auszuschöpfen. Vor uns liegt eine spannende Zeit mit attraktiven Möglichkeiten, die wir aktiv nutzen werden.“

*DI Teufelsdorfer ist Geschäftsführer Asset Management & Property Sales Österreich. Er verfügt über 16 Jahre Berufserfahrung in der Immobilienwirtschaft und studierte Wirtschaftsingenieurwesen an der Technischen Universität Graz sowie Corporate Real Estate Management an der European Business School in Oestrich-Winkel, Deutschland.*

Aktuell bilden rund 52% des Fair Values den größten Teil des Kernbereichs des Portfolios (inkl. DGAG- und Apollo-Portfolios). Rund 41% des Fair Values stehen über Einzelwohnungsverkäufe und rund 7% über Blockverkäufe zur mittelfristigen Veräußerung zur Verfügung. Durch die Überführung neuer Projekte in das Portfolio der BUWOG wird dem Abbau des Gesamtbestands entgegengewirkt. So wird die Basis für die Fortführung des Erfolgsmodells abgesichert. Die weitere Erhöhung der Portfoliorendite wird vorwiegend aus dem Aufbau des Immobilienbestands in Deutschland resultieren. Mittelfristig sollen durch den Geschäftsbereich Asset Management rund 70% des operativen Ergebnisses (vor nicht direkt zurechenbaren Ausgaben und sonstigen betrieblichen Erträgen) der BUWOG Group erwirtschaftet werden.

In Österreich steht die weitere Optimierung des Bestandsportfolios weiterhin im strategischen Fokus. Durch die Konzentration auf den Wiener Immobilienmarkt wird eine kontinuierliche Anhebung des durchschnittlichen Mietniveaus angestrebt.

Nach den erfolgreichen Akquisitionen im Berichtsjahr evaluiert die BUWOG Group in Deutschland weitere Wachstumsmöglichkeiten in ausgewählten Regionen im Nordwesten des Landes und Berlin mit hohem Wertsteigerungspotenzial. In Abhängigkeit von den Marktgegebenheiten sollen während der nächsten Jahre jährlich Akquisitionen mit einem Volumen von 2.000 bis 4.000 Einheiten abgeschlossen werden. Verkäufe erfolgen lediglich im Rahmen der kontinuierlichen Portfoliooptimierung. Durch die Zusammenführung bislang fremd verwalteter Bestandseinheiten mit den im Rahmen der DGAG-Akquisition übernommenen Dienstleistungseinheiten werden wertvolle Synergien und Kosteneinsparungen sichergestellt. Der Immobilienmarkt Berlin, der aktuell im Vergleich zu anderen europäischen Metropolen eine dynamische Entwicklung erlebt, bleibt im strategischen Fokus der BUWOG Group in Deutschland.



# PROPERTY SALES

Im Geschäftsbereich Property Sales konzentriert sich die BUWOG Group primär auf die ergebnismaximierende Veräußerung von einzelnen Bestandseinheiten. Bei vorteilhaften Konditionen erfolgen auch Blockverkäufe (Objekt- und Portfolioverkäufe) in Österreich.



# STRATEGISCHE POSITIONIERUNG

Der Geschäftsbereich Property Sales verfolgt eine klar definierte Strategie: Zum Verkauf gelangen einzelne leer stehende Bestandseinheiten, wenn ihr volles Wertpotenzial aus Sicht der BUWOG Group bereits erreicht wurde. Immobilienobjekte oder Portfolios werden unabhängig von ihrem Leerstand veräußert, wenn diese unter anderem mit Blick auf die regionale Ausrichtung nicht mehr konform gehen mit der aktuellen Unternehmensstrategie und attraktive Marktbedingungen herrschen.

Im Rahmen dieser Strategie soll der margenstarke Verkauf von Einzelwohnungen in zentralen Lagen unter Ausnutzung des aktuell attraktiven Marktumfelds fortgeführt werden. Gleichzeitig wird das Österreich-Portfolio in ländlichen Gebieten vorwiegend in Form von Blockverkäufen bereinigt.

Im Geschäftsjahr 2013/14 generierte der Geschäftsbereich Property Sales rund EUR 34 Mio. operatives Ergebnis (vor dem Geschäftsbereich nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen und sonstigen betrieblichen Erträgen der BUWOG Group). Vom Total FFO in Höhe von EUR 81,8 Mio. entfallen EUR 28,5 Mio. auf den Bereich Einzelwohnungsverkauf, der aufgrund seiner zyklusübergreifenden Wiederkehr dem sogenannten Recurring FFO der BUWOG Group zugerechnet wird. EUR 12,6 Mio. des Total FFO stammen aus dem Bereich Blockverkauf.

## MARGENSTARKES GESCHÄFTSMODELL

Das Geschäftsmodell von Property Sales zielt darauf ab, durch Einzelwohnungsverkäufe an Eigennutzer bzw. Blockverkäufe an Investoren eine kontinuierliche, ertragsorientierte Optimierung des Bestandsportfolios zu erreichen. Basierend auf einer fundierten Analyse des Gesamtportfolios, identifiziert die BUWOG Group laufend Bestandseinheiten, die sich für den mittel- bis langfristigen Verkauf über Einzel- oder Blocktransaktionen eignen. Der Cluster für Einzelwohnungsverkäufe umfasst zum Stichtag 30. April 2014 13.609 Bestandseinheiten und der Cluster für Blockverkäufe 4.066 Bestandseinheiten (beide Werte inkl. DGAG- und Apollo-Portfolios).

### CLUSTER EINZELWOHNUNGSVERKÄUFE

per 30. April 2014

|                    | Anzahl der Bestandseinheiten | Fair Value <sup>1)</sup> in EUR Mio. | Anteil am Fair Value | Fair Value <sup>1)</sup> pro m <sup>2</sup> in EUR | Net Rental Yield <sup>2)</sup> |
|--------------------|------------------------------|--------------------------------------|----------------------|--|--------------------------------|
| Wien               | 5.638                        | 759                                  | 54%                  | 1.610  | 3,3%                           |
| Kärnten            | 2.952                        | 215                                  | 15%                  | 954  | 4,4%                           |
| Übriges Österreich | 4.956                        | 433                                  | 31%                  | 1.181  | 3,8%                           |
| Deutschland        | 63                           | 5                                    | 0%                   | 990  | 7,4%                           |
| <b>Summe</b>       | <b>13.609</b>                | <b>1.412</b>                         | <b>100%</b>          | <b>1.322</b>                                       | <b>3,6%</b>                    |

1) Basis Fair Value gemäß Bewertungsgutachten CBRE vom 30. April 2014 bzw. vom 30. April 2013 sowie gemäß Kaufpreis für DGAG- und Apollo-Portfolios

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

### CLUSTER BLOCKVERKÄUFE

per 30. April 2014

|                    | Anzahl der Bestandseinheiten | Fair Value <sup>1)</sup> in EUR Mio. | Anteil am Fair Value | Fair Value <sup>1)</sup> pro m <sup>2</sup> in EUR | Net Rental Yield <sup>2)</sup> |
|--------------------|------------------------------|--------------------------------------|----------------------|--|--------------------------------|
| Wien               | 539                          | 76                                   | 32%                  | 1.551  | 4,5%                           |
| Kärnten            | 1.667                        | 88                                   | 38%                  | 709  | 5,5%                           |
| Übriges Österreich | 1.740                        | 68                                   | 29%                  | 573  | 6,5%                           |
| Deutschland        | 120                          | 2                                    | 1%                   | 266  | 17,3% <sup>3)</sup>            |
| <b>Summe</b>       | <b>4.066</b>                 | <b>234</b>                           | <b>100%</b>          | <b>779</b>   | <b>5,6%</b>                    |

1) Basis Fair Value gemäß Bewertungsgutachten CBRE vom 30. April 2014 bzw. vom 30. April 2013 sowie gemäß Kaufpreis für DGAG- und Apollo-Portfolios

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 Berlin-Brandenburg und sind nicht für das gesamte Deutschland-Portfolio repräsentativ.

Das Geschäftsmodell des Geschäftsbereichs Property Sales basiert auf der Tatsache, dass der Wert der diskontierten Cashflows aus der Vermietung geringer ist als der Wert dieser Bestandseinheiten für die Nutzer bzw. für Investoren mit geringeren, aber stabilen Renditeerwartungen. Dieses Potenzial hebt die BUWOG Group durch den Verkauf.



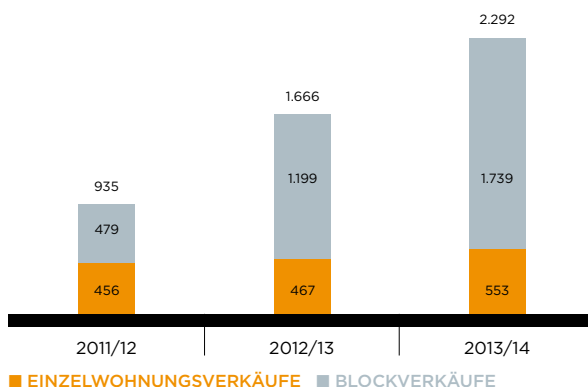
Während in Österreich aufgrund der im geförderten Wohnbereich erzielbaren Mieten im Verhältnis zu relativ hohen Fair Values geringere Net Rental Yields erzielt werden, zeigt sich die Situation in Deutschland gegenläufig. Dort sind in der Regel höhere Mieten bei geringeren Fair Values zu erzielen. Die BUWOG Group nutzt diese unterschiedlichen Marktsituationen zur ertragsorientierten Optimierung der Portfoliogewichtung. Mittel, die durch den Verkauf von Bestandseinheiten in Österreich generiert werden, dienen der Finanzierung der Wachstumsstrategie in Deutschland.

Im Berichtsjahr konnten bei Einzelwohnungsverkäufen im Durchschnitt Margen von 54% auf den korrespondierenden Fair Value und bei Blockverkäufen von 11% erzielt werden. Die Ermittlung der Fair Values erfolgt in diesem Bereich durch unabhängige Gutachter anhand einer Methode, die neben den diskontierten Mieterträgen für eine bestimmte Laufzeit auch die Verkaufspreispotenziale der Wohnungen und den geplanten Abverkauf im Ausmaß der erwarteten Fluktuation in den entsprechenden Objekten erfasst.

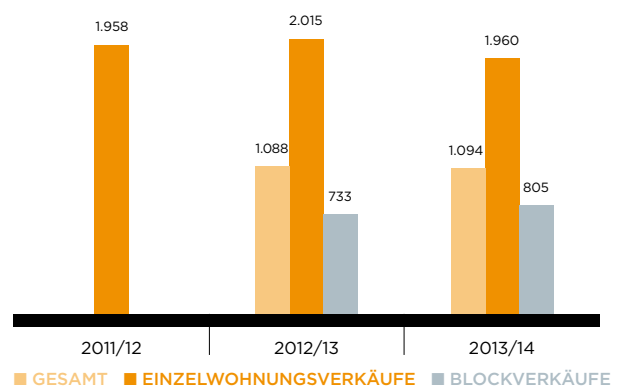
**EINZELWOHNUNGSVERKÄUFE**

Für den Bereich Einzelwohnungsverkäufe wird in den betroffenen Wohnhäusern im ersten Schritt eine Parifizierung, die Schaffung von Wohnungseigentum, durchgeführt. In einem zweiten Schritt werden in diesen Häusern Wohnungen an die Mieter selbst oder frei werdende Wohnungen an Dritte verkauft. Diesem Bereich sind zum Stichtag 30. April 2014 5.638 Bestandseinheiten in Wien und 7.908 Bestandseinheiten in den restlichen österreichischen Bundesländern sowie 63 Bestandseinheiten in Deutschland zugeordnet. Im Berichtsjahr wurden in Summe 553 Bestandseinheiten aus diesem Bereich verkauft, womit ein Beitrag zum Recurring FFO in Höhe von EUR 28,5 Mio. erzielt werden konnte. Im Rahmen der Einzelwohnungsverkäufe wurde im Geschäftsjahr eine Marge in Höhe von 54% im Verhältnis zum Fair Value erzielt.

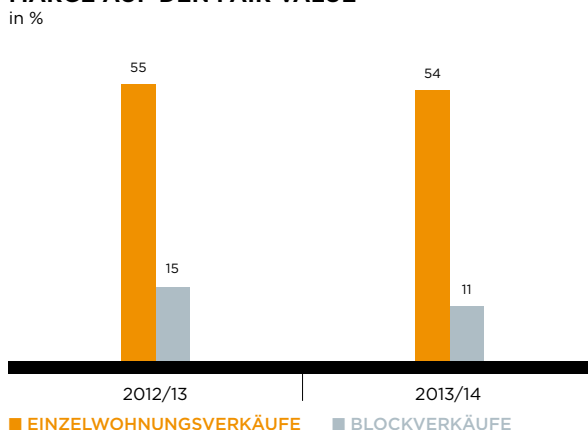
**VERKAUFTE BESTANDSEINHEITEN**



**ERZIELTE DURCHSCHNITTSPREISE**  
in EUR pro m<sup>2</sup>



**MARGE AUF DEN FAIR VALUE**



## **BLOCKVERKÄUFE (OBJEKT- UND PORTFOLIOVERKÄUFE)**

Wohnhäuser, deren Bestandseinheiten sich unter Profitabilitäts Gesichtspunkten nicht für den Einzelwohnungsverkauf anbieten, werden, sofern diese nicht mehr strategisch relevant sind, dem Bereich Blockverkäufe zugerechnet. Für diese Bestandseinheiten ist ein mittelfristiger Verkauf an lokale private Investoren, deren Fokus auf einer nachhaltigen Rendite und einem stabilen Cashflow liegt, zielführender als ein Einzelwohnungsverkauf. In Wien sind diesem Bereich 539 Bestandseinheiten zugeordnet, in Kärnten 1.667, im restlichen Österreich 1.740 Bestandseinheiten und in Deutschland 120 Bestandseinheiten. Im Berichtsjahr wurden in Summe 1.739 Bestandseinheiten in Form von Blockverkäufen veräußert. Die dadurch erzielte Verkaufsmarge im Verhältnis zum korrespondierenden Fair Value lag bei 11%.

## **EINFLUSS- 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 und der erzielbare Verkaufserlös 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 Käuferverhalten. 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. Derartige Investitionen werden jedoch nur unter der Prämisse getätigt, dass ein deutlicher Mehrertrag im Zuge des nachgelagerten Verkaufs zu generieren ist.

### **PARIFIZIERUNG**

Erst die Schaffung von Wohnungseigentum (Parifizierung) ermöglicht den Abverkauf von Einzelwohnungen; der Verkauf ganzer Liegenschaften kann hingegen auch ohne Parifizierung erfolgen; die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes kommen hier nicht zur Anwendung. Die Parifizierung 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 Parifizierung eines Hauses wird der anteilige Nutzwert der einzelnen Wohnungen am gesamten Objekt über die Erstellung des Nutzwertgutachtens durch einen Sachverständigen festgestellt. Dieser Wert definiert auch das Stimmrecht der einzelnen Wohnungseigentümer bei Fragen der Verwaltung bzw. Sanierung.

### **AKTIVE VERMARKTUNG**

Die den Bereichen Einzelwohnungsverkäufe und Blockverkäufe zugeordneten Bestandseinheiten werden über ein unternehmenseigenes Vertriebsteam wie auch über ausgewählte externe Makler angeboten. Neben Wien sind aufgrund der Portfoliostruktur auch in Kärnten und der Steiermark eigene Mitarbeiter aktiv.

Einzelne Wohnungen 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.

Nachstehend finden Sie ausgewählte Verkaufstransaktionen des Geschäftsjahres 2013/14, die die gewählte Strategie veranschaulichen.

## EINZELWOHNUNGSVERKÄUFE 2013/14

Im Geschäftsjahr 2013/14 konnte die BUWOG Group in Summe den Verkauf von 553 Bestandseinheiten in Einzeltransaktionen abschließen. Der Durchschnittspreis je m<sup>2</sup> belief sich auf EUR 1.960, womit eine Marge auf den Fair Value von 54% erzielt wurde. Nachstehend finden Sie einige Beispiele dieser Transaktionen.

### LASCYGASSE 24, 1170 WIEN



3 Bestandseinheiten mit 240 m<sup>2</sup> zu einem Durchschnittspreis von EUR 2.358 pro m<sup>2</sup>, verbleibende Gesamtnutzfläche 4.146 m<sup>2</sup> bei einer durchschnittlichen Monatsmiete von EUR 3,31 pro m<sup>2</sup>

### BONYGASSE 31, 1120 WIEN



10 Bestandseinheiten mit 744 m<sup>2</sup> zu einem Durchschnittspreis von EUR 2.350 pro m<sup>2</sup>, verbleibende Gesamtnutzfläche 4.528 m<sup>2</sup> bei einer durchschnittlichen Monatsmiete von EUR 6,85 pro m<sup>2</sup>

### LORENZ-MANDL-GASSE 46, 1160 WIEN



7 Bestandseinheiten mit 520 m<sup>2</sup> zu einem Durchschnittspreis von EUR 2.602 pro m<sup>2</sup>, verbleibende Gesamtnutzfläche 2.784 m<sup>2</sup> bei einer durchschnittlichen Monatsmiete von EUR 5,32 pro m<sup>2</sup>

### HERTHA-FIRNBERG-STRASSE 7, 1100 WIEN



5 Bestandseinheiten mit 359 m<sup>2</sup> zu einem Durchschnittspreis von EUR 2.142 pro m<sup>2</sup>, verbleibende Gesamtnutzfläche 5.475 m<sup>2</sup> bei einer durchschnittlichen Monatsmiete von EUR 4,74 pro m<sup>2</sup>

### RUSTENSCHACHERALLEE 30, 1020 WIEN



10 Bestandseinheiten mit 728 m<sup>2</sup> zu einem Durchschnittspreis von EUR 3.699 pro m<sup>2</sup>, verbleibende Gesamtnutzfläche 3.575 m<sup>2</sup> bei einer durchschnittlichen Monatsmiete von EUR 3,22 pro m<sup>2</sup>

### FORSTHAUSGASSE 15, 1020 WIEN



4 Bestandseinheiten mit 266 m<sup>2</sup> zu einem Durchschnittspreis von EUR 2.091 pro m<sup>2</sup>, verbleibende Gesamtnutzfläche 9.579 m<sup>2</sup> bei einer durchschnittlichen Monatsmiete von EUR 2,90 pro m<sup>2</sup>

### AN DER FURT 14, INNSBRUCK



2 Bestandseinheiten mit 106 m<sup>2</sup> zu einem Durchschnittspreis von EUR 2.220 pro m<sup>2</sup>, verbleibende Gesamtnutzfläche 1.471 m<sup>2</sup> bei einer durchschnittlichen Monatsmiete von EUR 3,10 pro m<sup>2</sup>

# BLOCKVERKÄUFE 2013/14

In der Ausrichtung des Bestandsportfolios konzentriert sich die BUWOG Group auf die Bundeshauptstädte Berlin und Wien sowie auf ausgewählte Landeshauptstädte und Ballungsräume in wirtschaftlich prosperierenden Regionen Österreichs und im Nordwesten Deutschlands. Im Sinne dieser Strategie erfolgten im Geschäftsjahr 2013/14 im österreichischen Bestandsportfolio weitere Verkäufe zur Portfoliooptimierung. Nachdem bereits in den Vorjahren Portfolios in Vorarlberg und in der Steiermark veräußert wurden, konnte in Oberösterreich im August 2013 ein Portfolio mit 48 Objekten bzw. 1.135 Bestandseinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von knapp 84.000 m<sup>2</sup> an die in Linz beheimatete Wohnbaugesellschaft WAG verkauft werden. Mit diesem Abgang reduzierte sich der Bestand in Oberösterreich per 30. April 2014 auf 18 Objekte mit 619 Bestandseinheiten bzw. einer Nutzfläche von 45.657 m<sup>2</sup>. Davon sind 597 Bestandseinheiten dem Bereich Einzelwohnungsverkäufe und 22 Bestandseinheiten dem Bereich Blockverkäufe zugeordnet.



Objekt aus dem WAG-Verkauf in Linz

Im Geschäftsjahr 2013/14 konnte die BUWOG Group 1.739 Bestandseinheiten im Rahmen von Blockverkäufen veräußern. Der Durchschnittspreis je m<sup>2</sup> belief sich auf EUR 805, womit eine Marge auf den Fair Value von 11% erzielt wurde. Nachstehend finden Sie einige Beispiele dieser Transaktionen.

## **KRAPFENWALDGASSE 34, 1190 WIEN**



10 Bestandseinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von 741 m<sup>2</sup>

## **JOSEPH-HAYDN-STRASSE 14-20, AMSTETTEN**



24 Bestandseinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von 1.440 m<sup>2</sup>

## **KASERNGASSE 9, KÖRNER-SCHLÖSSL, 1230 WIEN**



8 Bestandseinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von 960 m<sup>2</sup> (sowie einer Grundstücksfläche von 23.230 m<sup>2</sup> inkl. Wald)

## **WILLERTGASSE 6-22, WIENER NEUSTADT**



104 Bestandseinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von 6.204 m<sup>2</sup>



### DI HERWIG TEUFELSDORFER MRICS

„Der kontinuierliche Verkauf von Bestandseinheiten ermöglicht Neuvorhaben zur weiteren Verbesserung der Gesamtrentabilität der BUWOG Group.“

*DI Teufelsdorfer ist Geschäftsführer Asset Management & Property Sales Österreich. Er verfügt über 16 Jahre Berufserfahrung in der Immobilienwirtschaft und studierte Wirtschaftsingenieurwesen an der Technischen Universität Graz sowie Corporate Real Estate Management an der European Business School in Oestrich-Winkel, Deutschland.*

„Die BUWOG Group wird auch in Zukunft sehr intensiv an der weiteren Optimierung des Bestandsportfolios arbeiten. In Summe wurden knapp 17.500 Bestandseinheiten in Österreich und rund 180 Bestandseinheiten Deutschland definiert, die in den nächsten Jahren zum Verkauf angeboten werden sollen. Wir verfolgen dabei sehr klar definierte Renditevorgaben. Die dadurch generierten Finanzmittel verwendet die BUWOG Group neben Dividendenzahlungen für Neubauvorhaben und Portfolio-Zukäufe in wachstumsstarken Märkten wie Berlin oder Wien zur kontinuierlichen Anhebung der Gesamtrendite. Dieses gut austarierte Geschäftsmodell mit seinem geschlossenen Wertschöpfungskreislauf stellt den weiteren Unternehmenserfolg der BUWOG Group auch für die Zukunft sicher.“



Objekte aus dem ÖSW-Verkauf in Kärnten



## STRATEGIE UND AUSBLICK

Die BUWOG Group wird an ihrer Strategie des aktiven Verkaufs von definierten Bestandseinheiten auch in den Folgejahren festhalten. Im Rahmen dieser Strategie erfolgt eine renditeorientierte Verlagerung und Optimierung des Bestandsportfolios. In Summe wurden 13.609 Bestandseinheiten dem Cluster Einzelwohnungsverkäufe und 4.066 Bestandseinheiten dem Cluster Blockverkäufe zugeordnet. Der Schwerpunkt in Österreich liegt vor allem in Wien (6.177 Bestandseinheiten) und Kärnten (4.619 Bestandseinheiten).

Aus dem Bereich Einzelwohnungsverkäufe sollen in den nächsten Jahren nachhaltig rund 500 Bestandseinheiten jährlich verkauft werden. Aufgrund der aktuellen Marktlage und Nachfragesituation können besonders hohe Ertragsspannen erzielt werden, wenn mehrgeschossige Wohnhausanlagen in Form von Einzelwohnungsverkäufen monetarisiert werden.

Unter weiterhin günstigen Marktkonditionen ist geplant, ca. 500 Wohnungen jährlich aus dem Bereich Blockverkäufe zu veräußern. Diese Transaktionen dienen vorwiegend der zeitnahen Veräußerung von Objekten außerhalb der definierten strategischen Fokusbereiche in den Bundes- bzw. Landeshauptstädten.

# **PROPERTY** **DEVELOPMENT**

Im Geschäftsfeld Property Development bündelt die BUWOG Group die Projektentwicklung von Wohnimmobilien für den Eigenbestand oder zum direkten Verkauf nach Fertigstellung. Dabei wird die gesamte Wertschöpfungskette der Immobilienentwicklung – vom Ankauf der Grundstücke über die Durchführung von Planungs- und Genehmigungsverfahren bis hin zur Fertigstellung und Vermarktung der Projekte – abgedeckt.





# STRATEGISCHE POSITIONIERUNG

Im Fokus des Geschäftsbereichs Property Development stehen die demografisch und wirtschaftlich starken Bundeshauptstädte Wien und Berlin. In beiden Städten zählt die BUWOG Group dank ihrer langjährigen Erfahrung und ihrer ausgezeichneten Marktkennntnisse zu den führenden Projektentwicklern im Wohnungsbau.

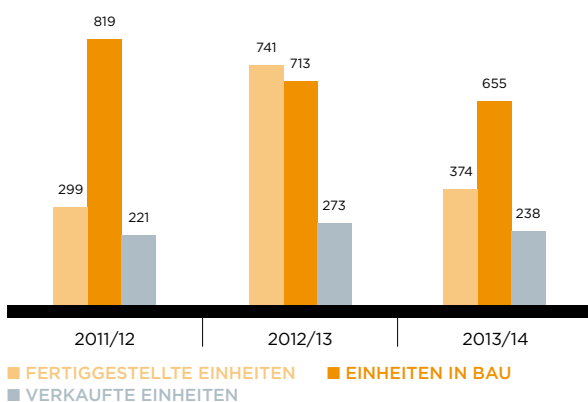
Im Geschäftsjahr 2013/14 generierte das Geschäftsfeld Property Development ein operatives Ergebnis (vor nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen und sonstigen betrieblichen Erträgen) in Höhe von EUR 4,9 Mio. Dieser Ergebnisbeitrag aus der Projektentwicklung stellt ein Alleinstellungsmerkmal der BUWOG Group im Vergleich zu anderen börsennotierten Immobilienunternehmen dar, die sich vorwiegend auf die Vermietung von und den Handel mit Wohnungen konzentrieren, sie in der Regel aber nicht selbst entwickeln.

## UNTERSCHIEDLICHE MARKTORIENTIERTE ENTWICKLUNGSMODELLE

Abhängig von der jeweiligen Markt- und Nachfragesituation (siehe Angaben ab Seite 116 im Lagebericht), die im Vorfeld einer Projektrealisierung akribisch analysiert werden, verfolgt die BUWOG Group unterschiedliche Realisierungsmodelle. Im frei finanzierten Bereich werden Wohnungsprojekte für private und institutionelle Investoren, Eigennutzer oder für den unternehmenseigenen Bestand zur Vermietung realisiert. Im geförderten Wohnbaubereich erfolgt die Verwertung über den Verkauf als geförderte Eigentumswohnungen, oder die Wohnungen werden unter Einhaltung der Förderrichtlinien vermietet. Diese geförderten Mietwohnungen werden für zumindest zehn Jahre in den Eigenbestand der BUWOG Group übernommen, um danach in Einzel- oder Blocktransaktionen verkauft zu werden (siehe Geschäftsbereich Property Sales ab Seite 70).

In Österreich zählt die BUWOG Group mit rund 30.000 Wohnungen, die im Laufe der Unternehmensgeschichte realisiert wurden, zu den größten Projektentwicklungsunternehmen. Durch eine Akquisition im Jahre 2012 konnte sich die BUWOG Group auch am Berliner Bauträgermarkt positionieren: Gemeinsam mit einem kompetenten Mitarbeiter-Team wurden mehrere Projekte in unterschiedlichen Entwicklungsstadien sowie Flächenreserven für neue Entwicklungsprojekte übernommen. Hierzu zählt beispielsweise das Humboldt Palais am Hegelplatz, zwei Projekte am Pankepark im BND-Quartier in Berlin-Mitte oder ein rund 100.000 m<sup>2</sup> großes Grundstück an der Regattastraße in Berlin-Köpenick. Seither wurden weitere Entwicklungsprojekte vorbereitet bzw. gestartet.

### WOHNEINHEITEN IN DER PROJEKTENTWICKLUNG





# EINFLUSS- UND ERFOLGSFAKTOREN

Der Erfolg der BUWOG Group im Geschäftsbereich Property Development basiert neben der jahrzehntelangen Erfahrung und ausgezeichneten Expertise der verantwortlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vor allem auf den spezifischen Selektionskriterien, einer zwingenden Marktnähe bei Akquisition und zeitoptimiertem Verkauf, sowie dem Zugang zu Projektfinanzierungen mit attraktiven Konditionen. Gleichzeitig resultiert die geografische Konzentration auf die beiden Bundeshauptstädte Wien und Berlin in einem vorteilhaften Risikoprofil.

## SPEZIFISCHE AUSWAHLKRITERIEN

Die BUWOG Group zieht neben konkreten Finanzierungs- und Rentabilitätsvorgaben auch strenge Selektionskriterien wie

- Projektgröße
- Standortqualitäten
- Erreichbarkeit
- Nachfragesituation
- technische und soziale Infrastruktur

für die Beurteilung von Investitionsentscheidungen im Geschäftsbereich Property Development heran.

## ERKENNEN UND ABSICHERUNG VON MARKTCHANCEN

Dank des fundierten Know-hows über die Märkte Wien und Berlin und eines dichten Netzwerks an Partnern entlang der gesamten Wertschöpfungskette erkennt die BUWOG Group frühzeitig attraktive Entwicklungsprojekte. Durch die Transaktionssicherheit als Folge der Unternehmensgröße, die konstruktive Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden und die interne Expertise sichert sich die BUWOG Group ausreichende Grundstücksreserven für zukünftige Projekte. Die Analyse potenzieller Projektmöglichkeiten erfolgt durch eine interne Abteilung, deren Aufgabe es auch ist, aktiv Grundstücke zu evaluieren, die noch gar nicht auf dem Markt angeboten werden, um so einen Wettbewerbsvorsprung sicherzustellen.

Auf dem Wiener Wohnungsmarkt profitiert die BUWOG Group insbesondere von Grundstücksreserven und einer gut vorbereiteten und strukturierten Projekt-Pipeline, die während der letzten Jahre aufgebaut wurde und laufend ergänzt wird. Schwerpunkte bilden vor allem Großprojekte, 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 Vernetzung erkennt und nutzt die BUWOG Group jedoch diese Chancen und konzentriert sich zudem auf neue Stadtentwicklungsprojekte wie die Seestadt Aspern und das Umland des neuen Wiener Hauptbahnhofs.

In Berlin sind aufgrund von historisch bedingten Freiflächen bzw. Abbruchprojekten auch in zentralen Lagen und Bezirken neue, großflächige Entwicklungsprojekte häufiger möglich als in Wien. Vergleichbar mit Wien profitiert auch der Berliner Wohnungsmarkt vom kontinuierlichen Anstieg der Einwohnerzahl und dem Trend zu Single-Haushalten (Details siehe Lagebericht Seite 120).

## AKTIVE, FRÜHZEITIGE VERMARKTUNG

Interne Experten, das unternehmenseigene Vertriebsteam der BUWOG Group, und ausgewählte, marktführende externe Makler verantworten die zeitnahe Vermarktung der Wohnungen zur Vermietung bzw. für den Verkauf. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse über die aktuelle Marktnachfrage liefern wertvolle Rückschlüsse für die Ausrichtung und Entwicklung von Neubauprojekten. Aufgrund des allgemeinen Anstiegs der Wohnkosten rückten während der letzten Jahre beispielsweise kompaktere Grundrisse in den Vordergrund. Flexible Nutzungsmöglichkeit und die Anpassung an sich ändernde Bedürfnisse in unterschiedlichen Lebensphasen gewinnen immer mehr an Bedeutung.

Energieeffiziente Gebäude, qualitativ hochwertige Ausstattungen, Niedrigenergiehäuser mit abgestimmter Haustechnik, großzügige Allgemeinbereiche, komfortable Tiefgaragen, Ladestationen für Elektroautos und -fahräder als Beitrag zum Klimaschutz sowie großzügige Freiräume (Balkone, Terrassen etc.), zeitgemäßer Schallschutz und Lifestyle-Bäder sind weitere Komfotelemente, die den Projekterfolg maßgeblich beeinflussen.

Während die BUWOG Group im Berichtszeitraum keine Entwicklungsleistungen in den eigenen Bestand einbrachte, strebt sie eine Übernahme etlicher bereits in der Entwicklung befindlicher Objekte in den Eigenbestand in den kommenden Geschäftsjahren an.

Frühzeitige Vermarktungserfolge, die im Idealfall schon in der Planungsphase erzielt werden, verkürzen darüber hinaus die Finanzierungsdauer und damit auch die Finanzierungskosten. Im Durchschnitt werden rund 80% der von der BUWOG Group entwickelten Einheiten verkauft, die übrigen 20% werden längerfristig vermietet.

### **MASSGESCHNEIDERTE PROJEKTFINANZIERUNG**

In der Regel 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 wohnbaugeförderte Projekte erfolgt im Durchschnitt zu ca. 40% über Bankkredite und zu je ca. 30% über ein Landesdarlehen als Fixbetrag sowie Finanzierungsbeiträge der Mieter, die sich aus einem einmaligen Grund- und Baukostenzuschuss, fällig bei Bezug, zusammensetzen. Aufgrund fehlender attraktiver Fördermodelle in Deutschland konzentriert sich die BUWOG Group in Berlin derzeit auf die Entwicklung frei finanzierter Miet- und Eigentumswohnungen.

Landesdarlehen und Bankverbindlichkeiten werden während der Realisierungsphase entsprechend dem jeweiligen Baufortschritt bilanziell aktiviert. Abhängig vom Grad der Verwertung werden die bislang eingesetzten Eigenmittel sukzessive reduziert. Dank dieser unterschiedlichen Finanzierungsformen streut die BUWOG Group nicht nur das damit verbundene Risiko, sondern erzielt in Summe auch günstige Gesamtkonditionen.

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.



## REFERENZPROJEKTE WIEN

Die BUWOG Group konnte im Berichtsjahr rund 227 Wohneinheiten in Wien fertigstellen und an ihre Eigentümer bzw. Bewohner übergeben. Weitere 411 Einheiten befanden sich zum Bilanzstichtag 30. April 2014 in Bau. Nachstehend finden Sie eine Auswahl dieser Objekte.

### 7HIRTEN4LIVING



- 73 frei finanzierte Eigentumswohnungen mit Balkon, Terrasse, Loggia oder Eigengarten
- Wohnungsgrößen von 42 m<sup>2</sup> bis 95 m<sup>2</sup>
- Übergabe an Bewohner im Dezember 2013

In vier jeweils viergeschossigen Häusern errichtete die BUWOG Group an diesem Standort in Summe 73 Wohneinheiten in unterschiedlichen Größen. Die Lage besticht durch ihre optimale Verkehrsanbindung und durch die Nähe zu den großen Wirtschaftsparks im Süden Wiens.

Basler Gasse 65, 1230 Wien

### WOHNQUARTIER 22 - EIGENTUM BEIM MÜHLWASSER



- 46 frei finanzierte Eigentums- und Anlegerwohnungen mit Garten, Balkon oder Terrasse
- Wohnungsgrößen von 55 m<sup>2</sup> bis 109 m<sup>2</sup>
- Übergabe an Bewohner im April 2014

Im 22. Wiener Gemeindebezirk errichtete die BUWOG Group das Wohnquartier 22, das im April 2014 plangemäß an seine Bewohner übergeben werden konnte. Das Objekt besticht durch seine Nähe zum Mühlwasser mit seinen freien Badeplätzen, zum Nationalpark Donauauen und zur beliebten Donauinsel. Mit der U2 ist die Wiener Innenstadt in 15 Minuten erreichbar, und auch die übrige Infrastruktur ist ausgezeichnet.

Wulzendorfstraße 22, 1220 Wien

### APART19 - NEUES WOHNEN IN DÖBLING



- 41 Apartments mit hochwertiger Ausstattung, Balkon/Loggia oder Terrasse
- Wohnungsgrößen von 49 m<sup>2</sup> bis 97 m<sup>2</sup>
- Übergabe an Eigentümer PREMIUM im Mai 2014

In ruhiger, aber verkehrsgünstiger Lage im 19. Wiener Gemeindebezirk errichtete die BUWOG Group diese hochwertig ausgestattete Anlage mit 41 Apartments und 18 Kfz-Stellplätzen. Der Verkauf an die Premium Immobilien AG wurde mit der Übergabe im Mai 2014 abgeschlossen.

Boschstraße 49+51, 1190 Wien

### **SKY 9 AM HAUPTBAHNHOF**



- 85 frei finanzierte Eigentums- und Vorsorgewohnungen mit Balkon, Terrasse oder Loggia
- Wohnungsgrößen von 48 m<sup>2</sup> bis 107 m<sup>2</sup>
- Fertigstellung im Mai 2014

Die BUWOG Group konnte im Frühjahr 2014 das erste Wohnbauprojekt im Stadtentwicklungsgebiet rund um den neuen Wiener Hauptbahnhof fertigstellen. In Summe wurden 85 Wohnungen unterschiedlicher Größe und 77 Kfz-Stellplätze errichtet. Die Anlage besticht durch ihre Lage im pulsierenden neuen Stadtquartier und die Nähe zur Wiener Innenstadt.

Gombrichgasse 4, 1100 Wien

---

### **DANUBIO**



- 108 frei finanzierte Eigentumswohnungen mit Terrasse, Loggia oder Eigengarten
- Wohnungsgrößen von 45 m<sup>2</sup> bis 121 m<sup>2</sup>
- Fertigstellung im Juli 2013

In zentraler Lage in Floridsdorf in verkehrsgünstiger Lage errichtete die BUWOG Group 108 frei finanzierte Eigentumswohnungen, die bei ihrer Fertigstellung im Juli 2013 bereits alle verkauft waren. Der Standort verbindet die Vorteile einer zentralen Lage und einer guten Verkehrsanbindung mit den Vorzügen einer naturnahen Umgebung.

Jedleseer Straße 5, 1210 Wien

---

### **PROJEKT NORDBAHNHOF**



- 198 geförderte und 16 frei finanzierte Mieteinheiten
- Fokus auf leistbares Wohnen für Singles und Alleinerzieher
- klima:aktiv Passivhaus
- Übergabe an Auftraggeber Bank Austria Real Invest im April 2013 (und damit kurz vor dem Berichtszeitraum)

In verkehrsgünstiger Lage nahe am Nordbahnhof im 2. Wiener Gemeindebezirk entwickelte und realisierte die BUWOG Group in Summe 206 Wohnungen, die besonders auf die Wohnbedürfnisse von jungen Menschen bzw. Familien Rücksicht nehmen.

Ecke Vorgartenstraße/Rabensburgerstraße, 1020 Wien

---

## REFERENZPROJEKTE BERLIN

Über die Tochtergesellschaft BUWOG-Meermann GmbH entwickelt und realisiert die BUWOG Group aktuell mehrere Wohnungsprojekte in den beliebtesten Lagen Berlins. Zum Stichtag 30. April 2014 befanden sich 244 Wohneinheiten in Bau. 147 Einheiten konnten im Geschäftsjahr 2013/14 fertiggestellt werden. Nachstehend finden Sie eine Auswahl wichtiger Projekte in unterschiedlichen Entwicklungsphasen.

### 52 GRAD NORD - GESAMTPROJEKT



- Baubeginn in Teilbauabschnitten ab Oktober 2014
- geplante Fertigstellung Gesamtprojekt im Jahr 2021

Das rund 100.000 m<sup>2</sup> große Wassergrundstück befindet sich im entwicklungsstarken Berliner Südosten im Bezirk Treptow-Köpenick und damit unweit des künftigen Hauptstadtflughafens BER. In direkter Wasserlage am Flussufer der Dahme entsteht hier in den Jahren 2014 bis 2022 ein neues Wohnquartier, inklusive Kindertagesstätte und kleinen Gewerbeeinheiten. Im Jahr 2014 beginnt die BUWOG Group mit dem Vertrieb des ersten Bauabschnitts „Seefeld“ mit 114 Wohneinheiten entlang der zentralen privaten Wasserfläche im Mittelpunkt des Quartiers.

Regattastraße 11-51, Berlin-Grünau

### 52 GRAD NORD - 1. BAUABSCHNITT SEEFELD I

- 113 Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit sowie 77 Kfz-Stellplätze
- Gesamtnutzfläche: 9.914 m<sup>2</sup>
- Baubeginn in Teilbauabschnitten ab Oktober 2014

### UFERKRONE - LINDENSTRASSE



- Hochwertige Stadtvillen in Wasserlage an der Spree
- 198 Wohnungen und 170 Kfz-Tiefgaragenstellplätze
- Gesamtnutzfläche: 20.034 m<sup>2</sup>
- Voraussichtlicher Baubeginn im September 2014, geplante Fertigstellung letzter Bauabschnitt im Jahr 2021

In den Jahren 2014 bis 2021 entstehen auf diesem Wassergrundstück an der Spree im ersten Bauabschnitt Eigentumswohnungen für Selbstnutzer und Kapitalanleger. Im zweiten Bauabschnitt, für den ab 2018 die Planungsarbeiten aufgenommen werden, sollen auch Mietwohnungen entstehen.

Lindenstraße 36, Berlin-Köpenick

## WESTENDPARK



- 112 Eigentumswohnungen und 119 Kfz-Tiefgaragenplätze in elf klassisch eleganten Stadtvillen
- Gesamtnutzfläche: 12.345 m<sup>2</sup>
- Baubeginn im März 2014, geplante Fertigstellung ab April 2015 in mehreren Bauabschnitten

Die hochwertigen 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen verfügen über variable Raumgrößen zwischen 70 und 210 m<sup>2</sup>, großflächige Fenster sowie Südbalkone bzw. Terrassen oder Privatgärten. Die Ausstattung der mit Deckenhöhen von 2,90 bis 3,05 Metern hohen, lichten Wohnungen erfolgt mit außergewöhnlichen Designlinien.

Tharauer Allee 4-14, Berlin-Charlottenburg

---

## GERVIN & WILMERS



- 77 Eigentumswohnungen und 47 Kfz-Stellplätze
- 3 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss
- Baubeginn im März 2014, geplante Fertigstellung im August 2015

Die hochwertigen modernen Eigentumswohnungen erfüllen mit ihren variablen Grundrissen und ihrer designorientierten Ausstattung die Ansprüche an zeitgemäßes urbanes Wohnen. Micro-Flats, Studios, Penthäuser und das Haus-in-Haus-Konzept sind das vielfältige Angebot für die zahlreichen Wohnansprüche moderner Stadtliebhaber.

Gervinusstraße 1-3, Berlin-Charlottenburg

---

## QUARTIER IM PANKEPARK



- 52 frei finanzierte Mietwohnungen und 33 Kfz-Tiefgaragenstellplätze
- Gesamtnutzfläche: 3.810 m<sup>2</sup>
- Baubeginn im Juni 2013, geplante Fertigstellung im März 2015

In zentraler Lage unweit des Hauptbahnhofs und des Regierungsviertels errichtet die BUWOG Group dieses Objekt mit in Summe 52 Einheiten, die als Mietwohnungen angeboten werden.

Scharnhorststraße 4, Berlin-Mitte

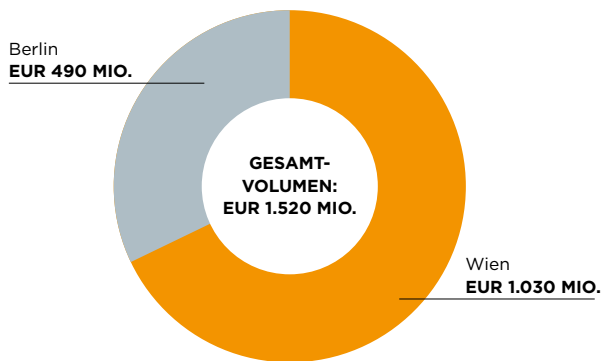
---

# STRATEGIE UND AUSBLICK

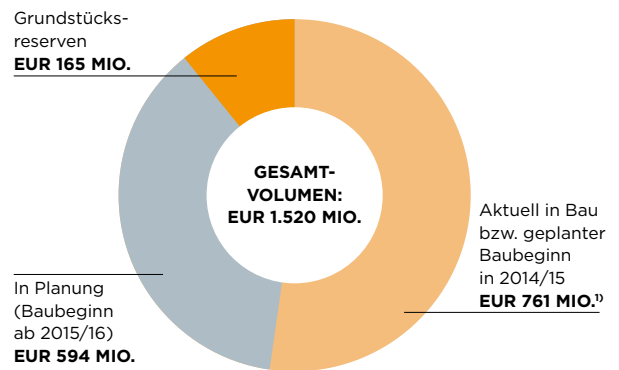
Die Strategie der BUWOG Group im Geschäftsbereich Property Development zielt auf eine marktorientierte und kontinuierliche Realisierung der vorbereiteten Neubauprojekte in Wien und Berlin ab. Dabei steht nicht das realisierte Volumen, sondern die Absicherung der hohen Rentabilität unter Berücksichtigung der jeweiligen Risikosituation im Vordergrund. Gleichzeitig hat die BUWOG Group begonnen, durch die fortlaufende Akquisition attraktiver Grundstücke die Pipeline für zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten langfristig auszubauen. Eine Ausweitung der Projektentwicklung über Wien und Berlin hinaus ist derzeit nicht geplant.

Aktuell befinden sich 47 Projekte in der Pipeline, die während der nächsten Jahre realisiert werden sollen. Das dafür veranschlagte Investitionsvolumen beläuft sich in Summe auf rund EUR 1.520 Mio. und verteilt sich zu 68% auf Wien und zu 32% auf Berlin. Im Geschäftsjahr 2014/15 sind 27 Vorhaben in Bau bzw. wird mit ihrem Baustart begonnen. Das Investitionsvolumen für diese Projekte beläuft sich auf rund EUR 761 Mio.

**ENTWICKLUNGSPROJEKTE**  
nach Standorten



**ENTWICKLUNGSPROJEKTE**  
nach Umsetzungsphasen



1) Davon EUR 180,7 Mio. in Bau



## WIEN

Trotz herausfordernder Bedingungen auf dem Wiener Immobilienmarkt konnte sich die BUWOG Group mehrere Grundstücke für die Realisierung weiterer Wohnbauprojekte sichern. Im Geschäftsjahr 2014/15 wird im Rahmen von 21 Projekten die Errichtung von rund 1.775 Wohneinheiten fortgesetzt bzw. mit ihr begonnen. Das dafür veranschlagte Investmentvolumen beläuft sich auf rund EUR 512 Mio. Weitere 1.740 Wohneinheiten sind aktuell in Planung, ihre Realisierung erfolgt ab dem Geschäftsjahr 2015/16.

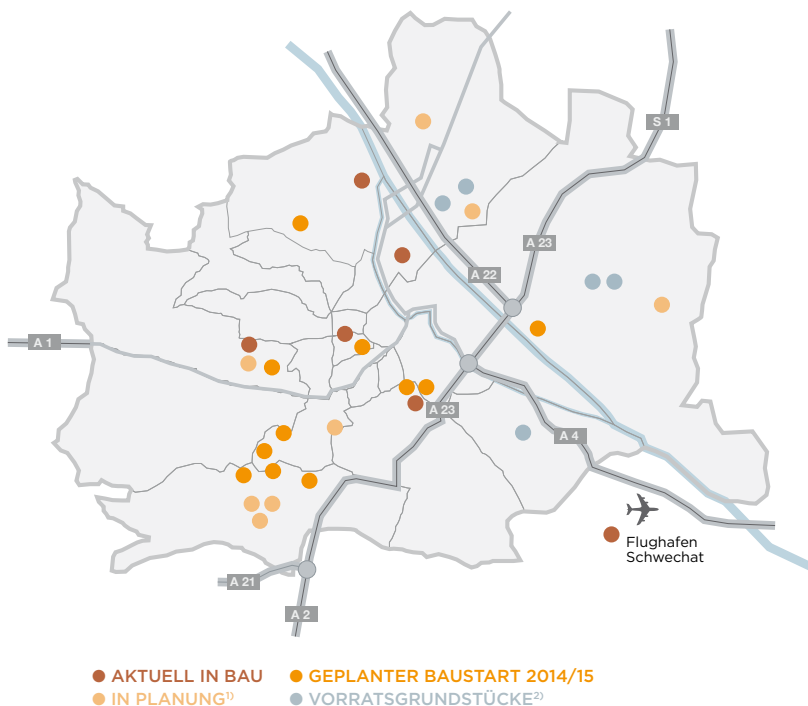
### STAND DER ENTWICKLUNGSPROJEKTE IN WIEN

per 30. April 2014

|   | Anzahl der Projekte | Anzahl der Einheiten | Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup> | Investmentvolumen in EUR Mio. |
|---|---------------------|----------------------|------------------------------------|-------------------------------|
| Aktuell in Bau bzw. geplanter Baubeginn 2014/15 | 21                  | 1.775                | 167.349                            | 512                           |
| In Planung (Baubeginn ab 2015/16)               | 11                  | 1.740                | 125.998                            | 353                           |
| Grundstücksreserven <sup>1)</sup>               | 9                   | 706                  | 60.653                             | 165                           |
| <b>Gesamt</b>                                   | <b>41</b>           | <b>4.221</b>         | <b>354.000</b>                     | <b>1.030</b>                  |

1) Außerhalb von Wien: Mödling, Krems, Salzburg, Innsbruck

### ENTWICKLUNGSPROJEKTE IN WIEN UND IHR STATUS



1) Baubeginn ab Geschäftsjahr 2015/16

2) Außerhalb von Wien: Mödling, Krems, Salzburg, Innsbruck



**ANDREAS HOLLER, BSC.**

„In den nächsten Jahren werden wir in Wien über 3.500 Wohneinheiten errichten.“

„Die BUWOG Group verfügt in Wien über eine sehr attraktive Projekt-Pipeline. Während der nächsten Jahre werden wir Entwicklungsprojekte ohne Vorratsgrundstücke mit mehr als 3.500 Wohneinheiten mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 865 Mio. realisieren und damit unsere führende Marktposition festigen bzw. weiter ausbauen. Unseren bisherigen Prinzipien werden wir dabei weiterhin treu bleiben: akribische Auswahl der Projekte und Realisierungspartner, marktorientierte Konzepte mit Mehrwert für den Nutzer und risikobewusste Finanzierung. Damit wird der Geschäftsbereich Property Development auch in Zukunft eine wichtige Ertragsquelle der BUWOG Group bleiben.“

*Andreas Holler ist Geschäftsführer Property Development Österreich. Er verfügt über neun Jahre Berufserfahrung in der Immobilienwirtschaft und studierte Wirtschaft an der Boston University. Zusätzlich absolvierte er das Young Managers Programme an der INSEAD Fontainebleau Universität, Frankreich.*



## BERLIN

In Berlin realisiert die BUWOG Group mehrere Projekte in den aufstrebenden Bezirken im Osten der Stadt, sowie in den etablierten westlichen Regionen. Im Geschäftsjahr 2014/15 wird im Rahmen von sechs Projekten die Errichtung von in Summe rund 770 Wohneinheiten fortgesetzt bzw. mit ihr begonnen. Das dafür veranschlagte Investmentvolumen beläuft sich auf rund EUR 249 Mio. Das Projekt Regattastraße wird in mehreren Abschnitten mit unterschiedlichen Baubeginnen realisiert; mit dem ersten Bauabschnitt wird im Geschäftsjahr 2014/15 begonnen.

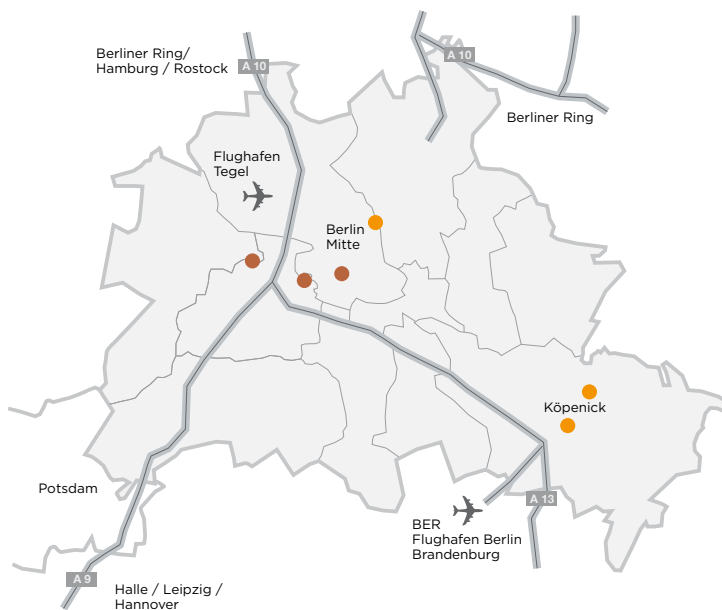
### STAND DER ENTWICKLUNGSPROJEKTE IN BERLIN

per 30. April 2014

|   | Anzahl der Projekte | Anzahl der Einheiten | Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup> | Investmentvolumen in EUR Mio. |
|---|---------------------|----------------------|------------------------------------|-------------------------------|
| Aktuell in Bau bzw. geplanter Baubeginn 2014/15 | 6                   | 770                  | 72.289                             | 249                           |
| In Planung (Baubeginn ab 2015/16) <sup>1)</sup> | -                   | 810                  | 72.394                             | 241                           |
| Grundstücksreserven <sup>2)</sup>               | -                   | -                    | -                                  | -                             |
| <b>Gesamt</b>                                   | <b>6</b>            | <b>1.580</b>         | <b>144.683</b>                     | <b>490</b>                    |

1) Das Projekt Regattastraße wird in mehreren Abschnitten mit unterschiedlichen Baubeginnen realisiert. Mit dem ersten Bauabschnitt wird im Geschäftsjahr 2014/15 begonnen.

### ENTWICKLUNGSPROJEKTE IN BERLIN UND IHR STATUS



● AKTUELL IN BAU ● GEPLANTER BAUSTART 2014/15

1) Baubeginn ab Geschäftsjahr 2015/16

2) Das Projekt Regattastraße wird in mehreren Abschnitten mit unterschiedlichen Baubeginnen realisiert. Mit dem ersten Bauabschnitt wird im Geschäftsjahr 2014/15 begonnen.



#### ALEXANDER HAPP

„Wir werden das Potenzial des Berliner Wohnungsmarkts für weiteres Wachstum nutzen.“

„Die BUWOG Group konnte sich während der letzten Jahre wertvolle Projektmöglichkeiten in Berlin sichern. Damit werden wir von der starken Nachfrage am Berliner Wohnungsmarkt profitieren. In Summe wollen wir in den nächsten Jahren rund 1.600 Wohneinheiten mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von knapp EUR 500 Mio. realisieren. Im Geschäftsjahr 2013/14 konnten wir bei den laufenden Vorhaben wichtige Fortschritte erzielen und parallel dazu neue Projekte starten. Ich bin davon überzeugt, dass wir dank des hohen Engagements und der exzellenten Expertise unseres Teams das Potenzial des Berliner Markts optimal nutzen werden – vor uns liegen spannende Herausforderungen, die wir aktiv annehmen werden.“

*Alexander Happ ist Geschäftsführer Property Development Deutschland. Er ist seit rund 22 Jahren in der Immobilienbranche tätig und studierte Wirtschaft an der Universität Kiel.*

# INVESTOR RELATIONS

Seit ihrem Börsengang Ende April 2014 stellt eine aktive und transparente Kommunikationspolitik mit allen Finanzmarktakteuren ein zentrales Anliegen der BUWOG AG und ihres Managements dar. Der regelmäßige Dialog mit den bestehenden Aktionären sowie potenziellen Investoren und der Ausbau der Marktgängigkeit der BUWOG-Aktie durch Förderung der Kenntnis über die Unternehmensstrategie stehen dabei im Vordergrund. Die Gleichbehandlung aller Aktionäre und Interessierten sowie aussagekräftige, zeitnahe Informationen bilden die Grundlage aller diesbezüglichen Aktivitäten und Bemühungen.

- **Kurssteigerung von Erstnotiz bis 31. Juli 2014 um 10,4% auf EUR 14,35**
- **Aufnahme der BUWOG-Aktie in den Branchenindex FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe und den österreichischen Nachhaltigkeitsindex VÖNIX**
- **Coverage durch sechs Finanzinstitute und Research-Spezialisten**
- **Vorschlag an die Hauptversammlung, eine Dividende für das Geschäftsjahr 2013/14 in Höhe von EUR 0,69 je Aktie auszuschütten**

TOP 14



TOP 12

TOP 17

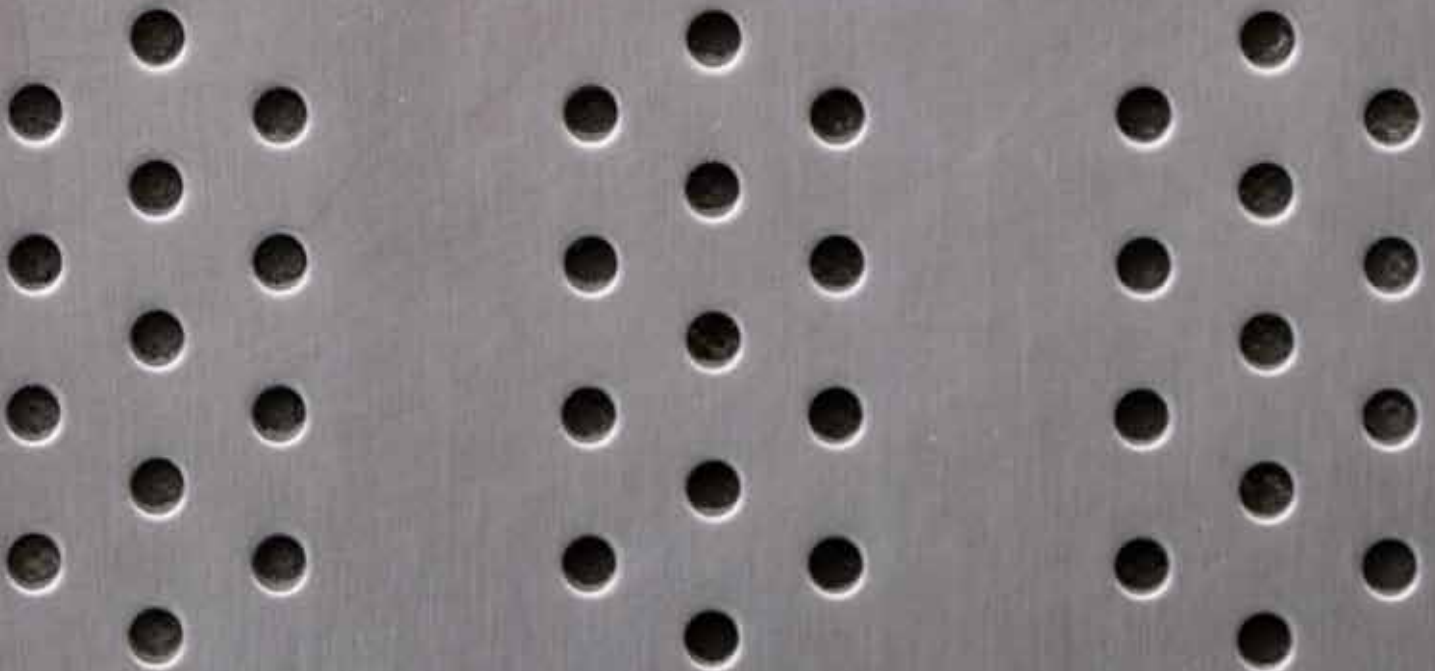


TOP 11

TOP 16



TOP 18



## **SPIN-OFF UND BÖRSENGANG**

Das Geschäftsjahr 2013/14 stand maßgeblich im Zeichen der am 26. April 2014 im Firmenbuch eingetragenen Abspaltung von der bisherigen Alleinaktionärin IMMOFINANZ AG und des darauffolgenden Börsengangs der BUWOG AG. Nach intensiven Gesprächen mit privaten und professionellen Anlegern hatte sich die IMMOFINANZ AG zur Vereinfachung des Geschäftsmodells beider Gesellschaften entschieden. Nach Beschlussfassung durch die außerordentliche Hauptversammlung der Aktionäre der IMMOFINANZ AG am 14. März 2014 erfolgte die Abspaltung der BUWOG AG. Im Rahmen des Börsengangs wurde den Aktionären für 20 Aktien der IMMOFINANZ AG eine Aktie der BUWOG AG zugeteilt. Durch diese unternehmensrechtliche Trennung wurde es den Aktionären ermöglicht, eine klare Anlageentscheidung zu treffen, ob sie neben ihrem Engagement in der IMMOFINANZ AG auch als Aktionäre der BUWOG AG an der stabilen Wertentwicklung und stetigen Cashflow-Generierung eines reinen Wohnportfolios in Österreich und Deutschland, den derzeit sichersten Anlageregionen Europas, partizipieren möchten.

Detaillierte Informationen zum Geschäftsmodell der BUWOG AG finden Sie im Kapitel „Unternehmensprofil“ ab Seite 45.

Nach der Abspaltung von der IMMOFINANZ AG notiert die BUWOG-Aktie seit 28. April 2014 an der Börse Frankfurt (Prime Standard) sowie an der Börse Wien (Prime Market) und seit 29. April 2014 in Warschau (Main Market). Das Listing an drei Börsenplätzen reflektiert die Präsenz der BUWOG AG in ihren Heimatmärkten Österreich und Deutschland und sorgt für eine gute Vergleichbarkeit mit der Peergroup. Bedingt durch das Listing der IMMOFINANZ AG an der Börse Warschau, wurde auch für die BUWOG AG dieser Börsenplatz gewählt. So wurde der Transfer der Aktien für die bestehenden Anleger erleichtert, und auch institutionellen Anlegern wie Versicherungsunternehmen, die nur in Aktien mit Notiz in Polen investieren dürfen, wurde das weitere Halten der BUWOG-Aktien ermöglicht.

Die österreichische Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA) hat der BUWOG AG mit Schreiben vom 10. Juli 2014 bestätigt, dass die BUWOG AG nicht als Alternativer Investmentfonds (AIF) gemäß § 2 Abs. 1 Z 2 AIFMG idGF betrachtet wird, womit die BUWOG AG nicht unter die Regelungen des AIFMG fällt und damit keiner besonderen Konzession für die Ausübung ihres Geschäfts bedarf.

## **AUSSERORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG AM 15. MAI 2014**

Am 15. Mai 2014 fand im Wiener Austria Center eine außerordentliche Hauptversammlung der BUWOG AG statt. Neben einer ausführlichen Unternehmenspräsentation durch den Vorstand standen die Neuwahl des Aufsichtsrats sowie die Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb und Verkauf eigener Aktien mit einem Volumen von bis zu jeweils 10% des Grundkapitals der Gesellschaft auf der Tagesordnung. Die Hauptversammlung stimmte der Neuwahl des Aufsichtsrats, die seine Größe und Zusammensetzung der neuen Eigentümerstruktur der BUWOG AG anpassen sollte, zu. Alle fünf vorgeschlagenen Kandidaten wurden gewählt, wobei sich die Aktionärin IMMOFINANZ AG lediglich an der Wahl von zwei Kandidaten beteiligte, um sicherzustellen, dass drei unabhängige Vertreter der Aktionäre dem Gremium angehören. Der Aufsichtsrat besteht seither aus folgenden Mitgliedern:

- Mag. Vitus Eckert (Vorsitzender)
- Dr. Eduard Zehetner (stellvertretender Vorsitzender)
- Prof. Dr. Volker Riebel
- Mag. Klaus Hübner
- Dr. Jutta A. Dönges

Weiterführende Informationen über die Aufsichtsratsmitglieder und den sogenannten Entherrschungsvertrag zwischen der BUWOG AG und der IMMOFINANZ AG finden Sie im Corporate-Governance-Bericht ab Seite 98.

Die Ermächtigung des Vorstands für den Erwerb und die Veräußerung eigener Aktien entspricht der gängigen Praxis am Kapitalmarkt und ermöglicht dem Vorstand, etwaige Möglichkeiten zur Wertschaffung zum Vorteil für die Aktionäre der Gesellschaft zu nutzen. Aus aktueller Sicht ist eine Ausübung dieses Vorratsbeschlusses nicht geplant.

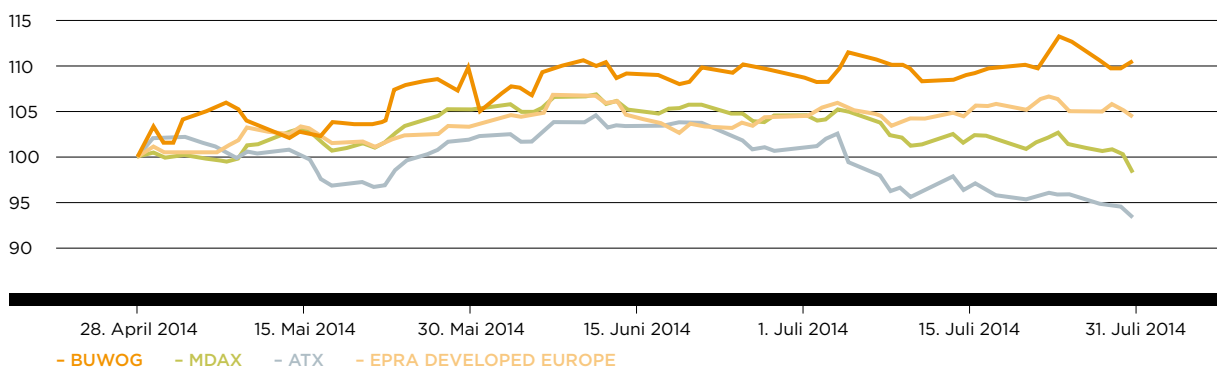
## KAPITALMARKTUMFELD

Die Auswirkungen der internationalen Schuldenkrise prägen das aktuelle Geschehen an den Kapitalmärkten. Die großen Zentralbanken der Welt halten an ihrer expansiven Geldpolitik fest. Die US-Notenbank sorgt trotz ihres auslaufenden Anleihekaufprogramms für üppige Liquidität in den Märkten, während die EZB gegen die Ausweitung der Bilanz der US-Notenbank ankämpft, um die Stärke des Euro im Rahmen zu halten. Daraus resultiert eine Fortsetzung der Niedrigzinsphase, die im Zusammenspiel mit der hohen Liquidität der Märkte die Aktienkursentwicklung antreibt (Details zur Entwicklung der Finanzmärkte im Berichtszeitraum finden Sie im Lagebericht ab Seite 112).

Der DAX startete mit 7.913,7 Punkten am 1. Mai 2013 in den Berichtszeitraum und schloss am 30. April 2014 nach einem Plus von 21,4% mit 9.603,2 Punkten. Der ATX legte im selben Zeitraum von 2.414,3 auf 2.525,2 Punkte und damit um 4,6% zu und der EURO STOXX 50 Index um 17,9% von 2.712,6 auf 3.198,4 Punkte. Auch der für die BUWOG AG maßgebliche FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index verbesserte sich signifikant um 14,5% von 15,82 auf 18,12 Punkte.

### ENTWICKLUNG DER BUWOG-AKTIE IM VERGLEICH

(indiziert mit Eröffnungskursen 28. April 2014)



# ENTWICKLUNG DER BUWOG-AKTIE

Der beim Listing an der Börse Frankfurt am 28. April 2014 erste festgestellte Kurs der BUWOG-Aktie betrug EUR 13,00. Der Schlusskurs zum Ende des Berichtszeitraums am 30. April 2014 lag bei EUR 13,20. Bis zum 31. Juli 2014 wurden an den Börsenplätzen Frankfurt, Wien und Warschau in Einmalzählung rund 17,2 Mio. Aktien der BUWOG AG gehandelt. Der daraus resultierende durchschnittliche Tagesumsatz beläuft sich auf 260.600 Aktien. Bis 31. Juli 2014 lag kein Schlusskurs unter dem erstmals ermittelten Kurs der BUWOG-Aktie in Höhe von EUR 13,00. Die Kurssteigerung vom Tag der jeweiligen Erstnotiz bis zu diesem Stichtag belief sich an der Börse Frankfurt auf 11,28%, in Wien auf 9,74% und in Warschau auf 5,26%.

Nur wenige Tage nach ihrer Erstnotiz wurde die Aktie der BUWOG AG am 7. Mai 2014 im Rahmen einer Fast-Track-Entry in den FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index aufgenommen, der als branchenspezifischer Index eine weltweit anerkannte Benchmark und den am stärksten genutzten Index für börsennotierte Immobilienunternehmen darstellt. Darüber hinaus wurde die BUWOG-Aktie im Juni 2014 in den VÖNIX-Nachhaltigkeitsindex aufgenommen, der jene börsennotierten Unternehmen umfasst, die hinsichtlich ihrer sozialen und ökologischen Leistung führend sind. Im Immobilien-ATX, der als Basiswert für an der Wiener Börse gehandelte Options- und Future-Kontrakte herangezogen wird und alle im Wiener Prime Market notierten Immobilienaktien abbildet, ist die BUWOG-Aktie zum Stichtag 31. Juli 2014 mit 19,7% gewichtet.

## STAMMDATEN ZUR BUWOG-AKTIE

|                  |   |
|------------------|---|
| ISIN             | ATO0BUWOG001  |
| WKN              | A1XDYU  |
| Bloomberg Ticker | BWO GR<br>BWO AV<br>BWO PW  |
| Amtlicher Markt  | Frankfurter Wertpapierbörse (Prime Standard)<br>Wiener Börse (Prime Market)<br>Warschauer Börse (Main Market) |

## AKTIENKENNZAHLEN PER 30. APRIL 2014

|   |            |
|---|------------|
| Kurs der Aktie in EUR                                 | 13,20      |
| Anzahl der ausgegebenen Aktien                        | 99.613.479 |
| Marktkapitalisierung in EUR Mio.                      | 1.314,9    |
| Streubesitz   | 51%        |
| Konzernergebnis je Aktie <sup>1) 2)</sup> in EUR      | 1,12       |
| Recurring FFO je Aktie <sup>1) 2)</sup> in EUR        | 0,69       |
| EPRA Net Asset Value je Aktie <sup>1) 3)</sup> in EUR | 17,21      |
| Enterprise Value/EBITDA bereinigt <sup>2)</sup>       | 22,1       |

1) Basis 99.613.479 Aktien

2) Der Ausweis der Ergebniskennzahlen erfolgt auf einer Pro-forma-Basis; sie zeigen den BUWOG GmbH Unternehmensbereich und reflektieren damit die BUWOG Group, als hätte sie für das gesamte Berichtsjahr vom 1. Mai 2013 bis 30. April 2014 bestanden.

3) Die Darstellung der Kennzahlen zur Vermögens- und Finanzlage zum 30. April 2014 erfolgen auf Basis der vom Wirtschaftsprüfer testierten Zahlen - jene zum 30. April 2013 erfolgen auf der ungeprüften Pro-forma-Basis.

# DIVIDENDENPOLITIK

Die Fähigkeit zur Ausschüttung einer Dividende ist ein wichtiger Beleg für die Ertragskraft eines Immobilienunternehmens. Der Vorstand der BUWOG AG fühlt sich den Interessen der Aktionäre in besonderer Weise verpflichtet - dazu zählt auch, eine angemessene Verzinsung ihres eingesetzten Kapitals aus den generierten Mittelzuflüssen sicherzustellen. Der Vorstand plant langfristig, der Hauptversammlung der BUWOG AG vorzuschlagen, jeweils eine Dividende in Höhe von rund 60% bis 65% des Recurring FFO auszuschütten.

Im Rahmen dieser Dividendenpolitik, und um Aktionäre der BUWOG AG an dem durch strategische Portfolioverkäufe außerordentlich erfolgreichen Geschäftsjahr 2013/14 angemessen zu beteiligen, plant der Vorstand, der Hauptversammlung vorzuschlagen, für das Geschäftsjahr 2013/14 eine Dividende in Höhe von rund 4% des EPRA Net Asset Values der Gesellschaft zum 30. April 2014 auszuschütten. Das entspricht dem Dividendenvorschlag in Höhe von EUR 0,69 je Aktie. Mit der daraus resultierenden Rendite zum Schlusskurs von EUR 13,20 in Höhe von 5,2% ist die BUWOG-Aktie eine der renditestärksten Immobilienaktien Europas. Zudem verfügt sie in Anbetracht des stichtagsbezogenen Kursabschlags im Vergleich zum EPRA Net Asset Value je Aktie von rund 23% über ein deutliches Steigerungspotenzial.

## WANDELSCHULDVERSCHREIBUNG

Im Vorfeld ihres Börsengangs begab die BUWOG AG eine Wandelschuldverschreibung mit einem Volumen von EUR 260 Mio. Diese Mittel stellen eine wichtige Finanzierungskomponente beim Erwerb des DGAG-Portfolios mit rund 18.000 Bestandseinheiten in Deutschland zu einem Kaufpreis von rund EUR 892 Mio. dar. Mit Ende Juni 2014 konnte diese Transaktion nach Zustimmung der Kartellbehörde abgeschlossen werden. Die Wandelschuldverschreibung notiert am sogenannten Dritten Markt der Wiener Börse und wurde vollständig von der IMMOFINANZ AG zum Ausgabekurs von 100% gezeichnet. Am 6. Mai 2014 wurde der Wandlungspreis der Anleihe mit EUR 18,93 festgesetzt, was einer Prämie von 40% auf den arithmetischen Durchschnitt der täglichen XETRA-Schlusskurse der BUWOG-Aktie im Zeitraum vom 28. April 2014 bis 5. Mai 2014 in Höhe von EUR 13,52 entspricht. Die Wandelschuldverschreibung mit einem Zinskupon in Höhe von 3,5% ist am 25. April 2019 fällig.

### DETAILS ZUR BUWOG-WANDELSCHULDVERSCHREIBUNG

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| Ausgabedatum                         | 25. April 2014  |
| Gesamtnennbetrag                     | EUR 260 Mio.  |
| Ausgabebetrag                        | 100%  |
| Stückelung                           | EUR 100.000   |
| Kupon                                | 3,5% p.a.; Zahlung halbjährlich nachträglich jeweils am 25. April und am 25. Oktober, beginnend am 25. Oktober 2014                   |
| Fälligkeit                           | 25. April 2019  |
| Dividenden-Absicherung               | Volle Absicherung der Dividende   |
| Wandlung                             | 9 Monate nach Notierung bis zur Fälligkeit  |
| Wandlungspreis                       | EUR 18,93   |
| Hard Call für BUWOG AG <sup>1)</sup> | Während der ersten 9 Monate nach Notierung zu 101% des Nominalwerts   |
| Soft Call für BUWOG AG <sup>2)</sup> | 3 Jahre nach Notierung, wenn volumengewichteter Durchschnittskurs an 20 Tagen größer oder gleich 130% des jeweiligen Wandlungspreises |
| ISIN                                 | AT0000A17CA5  |

1) Anti-Dilution Call

2) Conversion Call

Die BUWOG AG ist im Zeitraum bis zum 27. Jänner 2015 berechtigt, die gesamte Wandelschuldverschreibung mit Kündigungsfrist von mindestens 30 Tagen zu kündigen und zu 101% des Nominalwerts zuzüglich aufgelaufener Zinsen zurückzuzahlen. Die BUWOG AG prüft derzeit eine Refinanzierung der bestehenden Wandelschuldverschreibung. Alternativ ist die BUWOG AG auch nach drei Jahren ab Notierungsaufnahme berechtigt, die gesamte Wandelschuldverschreibung mit Kündigungsfrist von mindestens 30 Tagen, aber nicht mehr als 90 Tagen zu kündigen und zum Nominale zuzüglich aufgelaufener Zinsen zurückzuzahlen, wenn der volumengewichtete durchschnittliche tägliche Aktienkurs an mindestens 20 Handelstagen innerhalb eines Zeitraums von mindestens 30 aufeinanderfolgenden Handelstagen mindestens 130% des jeweils geltenden Wandlungspreises beträgt, sofern die Gläubiger der WA 2019 in diesem Fall nicht ihr Wandlungsrecht ausüben.

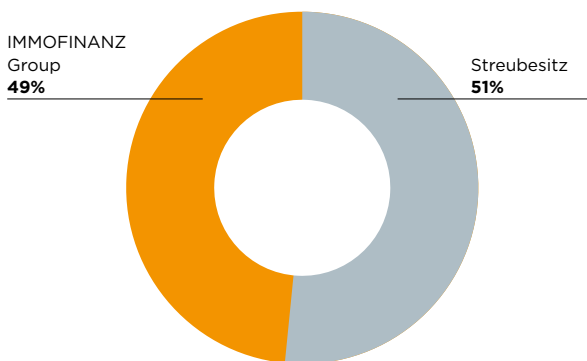
Auf Grundlage des festgesetzten Wandlungspreises in Höhe von EUR 18,93 ist die Wandelschuldverschreibung mit Wandlungsrechten auf rund 13.734.812 Aktien der BUWOG AG ausgestattet. Der Wandlungszeitraum beginnt am 28. Jänner 2015 und endet im April 2019.

# AKTIONÄRSSTRUKTUR

Im Rahmen der Abspaltung von der IMMOFINANZ AG und der von dieser angestrebten bilanziellen Entkonsolidierung der BUWOG AG reduzierte sich deren Anteil an der BUWOG AG auf 49% der derzeit 99.613.479 ausgegebenen Aktien. Stimmrechtsmitteilungen weiterer Aktionäre liegen der BUWOG AG derzeit nicht vor, sodass 51% der Aktien der BUWOG AG als im Streubesitz klassifiziert werden können.

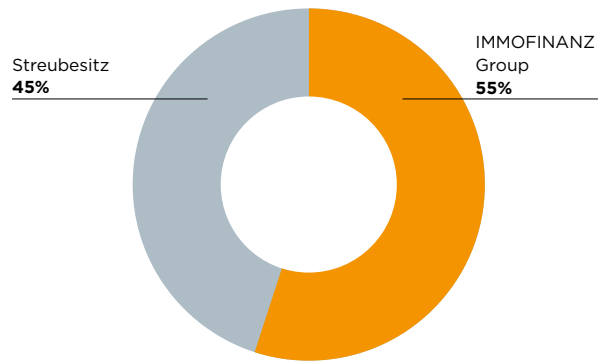
## AKTIONÄRSSTRUKTUR DER BUWOG AG

per 30. April 2014



## PRO-FORMA-AKTIONÄRSSTRUKTUR BUWOG AG

nach potenzieller Ausübung von Wandlungsrechten aus der Wandelschuldverschreibung



Da die von der BUWOG AG begebene 3,5%-Wandelschuldverschreibung in Höhe von EUR 260 Mio. vollständig von der IMMOFINANZ AG gezeichnet wurde, würde sich im Falle einer späteren vollständigen Wandlung die Anzahl der ausgegebenen Aktien auf 113.348.291 Aktien erhöhen. Der Pro-forma-Anteil der IMMOFINANZ AG würde sich in diesem Fall auf 55% erhöhen. Da der Wandlungszeitraum der Anleihe indes erst am 28. Jänner 2015 beginnt und der Wandlungspreis derzeit deutlich über dem Börsenkurs liegt, ist eine derartige Veränderung der Aktionärsstruktur aus heutiger Sicht unwahrscheinlich.

# INVESTOR-RELATIONS-TÄTIGKEIT

Die BUWOG AG setzt auf eine intensive Kommunikation mit ihren Aktionären, potenziellen Investoren und Analysten und fühlt sich der Transparenz betreffend die verfolgte Geschäftsstrategie und die Entwicklungsperspektiven der Gesellschaft besonders verpflichtet. Im Rahmen einer breit angelegten Roadshow, die den Börsengang der BUWOG AG begleitete, wurden ausführliche Gespräche mit Investoren in Amsterdam, Boston, Den Haag, Frankfurt am Main, London, Prag, Warschau und Wien geführt.

Für das Geschäftsjahr 2014/15 ist eine Ausweitung der Präsenz der BUWOG AG an den Kapitalmärkten insbesondere durch die Teilnahme an Kapitalmarktkonferenzen und in Form von Roadshows geplant. Nähere Details sind dem Finanzkalender der Gesellschaft zu entnehmen, der in seiner aktuellen Form nachstehend zu finden ist und auf der Webseite [www.buwog.com](http://www.buwog.com) veröffentlicht und regelmäßig aktualisiert wird.



**FINANZKALENDER**

|                              |   |
|------------------------------|---|
| <b>29.8.2014</b>             | Veröffentlichung Geschäftsbericht 2013/14                                 |
| <b>23.9.2014 - 25.9.2014</b> | Goldman Sachs/Berenberg-Konferenz München                                 |
| <b>23.9.2014 - 25.9.2014</b> | Baader-Bank-Konferenz München   |
| <b>24.9.2014 - 25.9.2014</b> | EPRA Annual Conference London   |
| <b>29.9.2014</b>             | Veröffentlichung Quartalsbericht für den Zeitraum 1.5. bis 31.7.2014      |
| <b>7.10.2014 - 8.10.2014</b> | Erste-Bank-Konferenz Stegersbach  |
| <b>14.10.2014</b>            | 1. ordentliche Hauptversammlung   |
| <b>15.10.2014</b>            | Ex-Dividenden-Tag   |
| <b>23.10.2014</b>            | Dividenden-Zahltag  |
| <b>22.12.2014</b>            | Veröffentlichung Halbjahresbericht für den Zeitraum 1.8. bis 31.10.2014   |
| <b>31.3.2015</b>             | Veröffentlichung Quartalsbericht für den Zeitraum 1.11.2014 bis 31.1.2015 |

Analysen renommierter Finanzinstitute und Research-Spezialisten sind wichtige Informationsquelle und Entscheidungsgrundlage insbesondere für institutionelle Investoren. Die BUWOG AG steht in regelmäßigem Austausch mit diesen Experten; folgende Häuser analysierten zum Stichtag 31. Juli 2014 die Aktie der BUWOG AG:

| Institution           | Datum     | Kursziel  | Empfehlung    |
|-----------------------|-----------|-----------|---------------|
| Kepler Cheuvreux      | 29.4.2014 | EUR 16,50 | Kauf          |
| Erste Bank            | 10.6.2014 | EUR 16,70 | Kauf          |
| Raiffeisen Centrobank | 11.6.2014 | EUR 15,00 | Halten        |
| Baader Bank           | 17.6.2014 | EUR 14,70 | Halten        |
| HSBC                  | 2.7.2014  | EUR 18,00 | Übergewichten |
| Barclays              | 24.7.2014 | EUR 17,00 | Übergewichten |

Als Mitglied des führenden europäischen Verbands börsennotierter Immobilienunternehmen, der EPRA, ist die BUWOG deren Standards zur Transparenz der Rechnungslegung verpflichtet und unterstreicht ihre Glaubwürdigkeit im verfolgten Anspruch auf Professionalität und Exzellenz.

**KONTAKT****Holger Lueth**

Head of Investor Relations & Corporate Finance

E-Mail: holger.lueth@buwog.com

Tel.: +43 1 878 28-1203

Fax: +43 1 878 28-5203

# CORPORATE- GOVERNANCE- BERICHT

gemäß § 243b UGB

Die BUWOG Group erachtet eine gute Corporate Governance als essenziell wichtig für eine transparente Unternehmenskommunikation sowie für eine nachhaltige Unternehmensführung.

- Klares Bekenntnis zur Einhaltung der Bestimmungen des Österreichischen Corporate Governance Kodex
- Transparenter Ausweis der Organvergütung und Directors' Dealings
- Wahl der Aufsichtsratsmitglieder durch außerordentliche Hauptversammlung am 15. Mai 2014

**Zu Ihrer Information!**

Dieser Host ist an der HD-TV-Ausgabe #100002 zum UPC-  
angebotenen, verfügbar und Internet, Digital Satellite,  
Digital TV mit gratis, kabel TV auf dem TV-Anschluss  
in Ihren Haushalt.

Umsatz & Neuanmeldung: Hr. Schmid  
☎ 0676 / 43 10 525  
☎ 0699 / 1954 62 28

|   |          |     |
|---|----------|-----|
|   |          |     |
|   |          |     |
| Gas- und Stromverrechnung<br>1090 Wien 9, Spitalgasse 5-9      40141-0* |          |     |
| <b>(Nächstes Inkasso)</b>   |          |     |
| AM  | ZWISCHEN | UND |
|   |          |     |

# 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. Der aktuell gültige ÖCGK ist auf der Webseite [www.corporate-governance.at](http://www.corporate-governance.at) und unter [www.buwog.com](http://www.buwog.com) abrufbar.

Die für das Geschäftsjahr 2013/14 geltende Fassung des ÖCGK vom Juli 2012 umfasst in Summe 90 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.

## UNTERNEHMENSGRÜNDUNG DURCH ABSPALTUNG

Die BUWOG AG wurde mit Erklärung über die Errichtung der Gesellschaft vom 7. Juli 2010 in der Rechtsform einer GmbH unter der Firma „Artemis Immobilien GmbH“ gegründet. Mit Beschluss der außerordentlichen Generalversammlung vom 27. November 2013 erfolgte die rechtsformwechselnde Umwandlung der Artemis Immobilien GmbH in eine Aktiengesellschaft (§§ 245 ff AktG), verbunden mit der Änderung der Firma der Gesellschaft auf BUWOG AG (wirksam am 17. Dezember 2013 mit Eintragung in das Firmenbuch).

Zum Spin-off der BUWOG Group hat die IMMOFINANZ AG im Geschäftsjahr 2013/14 ihre mittelbare Beteiligung an der BUWOG - Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH („BUWOG GmbH“) in drei Schritten auf die BUWOG AG als neue Holdinggesellschaft übertragen: Im ersten Schritt durch Sacheinlage einer mittelbaren 5,1%igen Beteiligung an der BUWOG GmbH. Im nächsten Schritt erfolgte die Abspaltung der verbleibenden mittelbaren 94,9%igen Beteiligung an der BUWOG GmbH auf die GENA SECHS Immobilienholding GmbH („GENA SECHS“) als gemeinsame Holdinggesellschaft der IMMOFINANZ AG (rund 59,71%-Anteil) und der BUWOG AG (rund 40,29%-Anteil). Im letzten Schritt - dem eigentlichen Spin-off - spaltete die IMMOFINANZ AG ihren rund 59,71%igen Anteil an GENA SECHS (mittelbar rund 56,67% an BUWOG GmbH) auf die BUWOG AG ab. Damit verbunden war die Ausgabe von neuen BUWOG-Aktien an die Aktionäre der IMMOFINANZ AG. Durch die Abspaltung, die mit Firmenbucheintragung am 26. April 2014 wirksam wurde, hat die BUWOG AG mittelbar die 100%ige Beteiligung an der BUWOG GmbH erworben. Am 28. April 2014 erfolgte die Handelsaufnahme der BUWOG-Aktien an der Frankfurter Börse und der Wiener Börse sowie am 29. April 2014 an der Warschauer Börse. Die Anzahl gegebener Aktien beträgt derzeit 99.613.479 Stück.

# ABWEICHUNGEN VON C-REGELN DES ÖCGK

Aufgrund ihres erst kurzen Bestehens als börsennotierte Aktiengesellschaft konnte die BUWOG AG bis zum Stichtag 30. April 2014 nicht sämtliche Regeln des ÖCGK umsetzen. Das operative Geschäft der BUWOG war erst mit 26. April 2014 vollständig in die BUWOG AG eingegliedert.

Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten beständig an der Etablierung des diesbezüglichen Instrumentariums. Alle L-Regeln werden bereits eingehalten. Bei den C-Regeln werden vorwiegend aufgrund der Kürze des Unternehmensbestehens folgende Abweichungen wie folgt begründet:

## **C-REGEL 18A**

Diese Regel fordert einen jährlichen Bericht des Vorstands an den Aufsichtsrat betreffend Korruptionsvermeidung. Sowohl interne Revision als auch Compliance wurden bereits als Stabsstellen des Vorstands eingerichtet. Der Vorstand arbeitet aktuell gemeinsam mit den Compliance-Verantwortlichen an dem Erlass einer Anti-Korruptions-Richtlinie. Er wird in weiterer Folge im Rahmen der Umsetzung dieser Richtlinie auch mindestens einmal jährlich an den Aufsichtsrat zu den Maßnahmen zu Korruptionsvermeidung berichten.

## **C-REGEL 27**

Diese Regel verlangt unter anderem nach einer Möglichkeit, die variable Vergütung an den Vorstand zurückfordern zu können, wenn diese auf der Grundlage offensichtlich falscher Daten ausgezahlt wurde. In den Vorstandsverträgen wurden dazu keine expliziten Regelungen getroffen. Die BUWOG AG behält sich dennoch vor, unberechtigt ausbezahlte variable Vergütungen zurückzufordern.

## **C-REGEL 30**

Nach dieser Regel soll bei der Vorstandsvergütung das Verhältnis von fixer und variabler Vergütung im Vergleich zum Vorjahr im Corporate-Governance-Bericht veröffentlicht werden. Aufgrund des kurzen Bestehens der Gesellschaft als börsennotierte Aktiengesellschaft ist ein Vergleich zum Vorjahr nicht möglich, dieser Ausweis wird aber ab dem nächsten Geschäftsjahr erfolgen.

## **C-REGEL 51**

Nach dieser Regel soll die Aufsichtsratsvergütung im Corporate-Governance-Bericht veröffentlicht werden. Da die BUWOG AG erst in diesem Berichtsjahr entstanden ist, wurde kein Vergütungsbeschluss gefasst.

## **C-REGEL 74**

Diese Regel fordert, dass spätestens zwei Monate vor Beginn des neuen Geschäftsjahres ein Finanzkalender für das kommende Geschäftsjahr mit dem im ÖCGK vorgesehenen Inhalt erstellt und unverzüglich auf der Webseite der Gesellschaft veröffentlicht wird. Aufgrund des erst kurzen Bestehens der BUWOG AG als börsennotierte Gesellschaft war es nicht möglich, den Finanzkalender zwei Monate vor dem Beginn des Geschäftsjahres 2014/15 am 1. Mai zu veröffentlichen. Die BUWOG AG wird die Frist zur Veröffentlichung des Finanzkalenders im nächsten Geschäftsjahr einhalten.

## **C-REGELN 82 UND 83**

Diese Regeln betreffen die Zusammenarbeit mit dem (Konzern-)Abschlussprüfer. Zum einen soll der Aufsichtsrat über das Ergebnis der Abschlussprüfung informiert werden, zum anderen hat der Abschlussprüfer die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements zu beurteilen und dem Vorstand zu berichten. Die Regeln 82 und 83 können derzeit noch nicht beantwortet werden, da im Berichtsjahr die entsprechenden Beschlüsse für das Vorjahr noch außerhalb der Anwendbarkeit dieser Bestimmungen getroffen wurden.

# VORSTAND

Der Vorstand der BUWOG AG setzte sich zum Bilanzstichtag 30. April 2014 aus zwei Vorstandsmitgliedern zusammen. Mit der Umwandlung der Artemis GmbH in die BUWOG AG durch Beschluss der außerordentlichen Generalversammlung vom 27. November 2013 wurden Mag. Daniel Riedl und Mag. Josef Mayer zum Vorstand bestellt. Mag. Josef Mayer hat zum 17. Februar 2014 seinen Rücktritt als Vorstandsmitglied erklärt. Mit Beschluss des Aufsichtsrats vom 17. Februar 2014 wurde Dr. Ronald Roos als Mitglied des Vorstands bestellt, und in weiterer Folge wurde die Geschäftsordnung des Vorstands vom Aufsichtsrat festgelegt. Die Verantwortungsbereiche der beiden Vorstände werden nachstehend angeführt.

## **MAG. DANIEL RIEDL**



geb. am 7. September 1969, bestellt seit 27. November 2013 bis April 2017  
Vorstandsvorsitzender, verantwortlich für Asset Management, Property Management, Transaktionen und Development sowie Marketing & Kommunikation, Human Resources & Organisation, Recht, Interne Revision und Compliance, wobei die beiden letztgenannten Bereiche in die funktionale Verantwortung des Gesamtvorstands fallen.

Mag. Riedl studierte Handelswissenschaften 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. Riedl 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**



geb. am 20. Jänner 1968, bestellt seit 17. Februar 2014 bis Februar 2017  
Verantwortlich für Buchhaltung, Konsolidierung, Controlling, Steuern, Finanzierung sowie für Prozessmanagement, zentralen Einkauf, IT und Investor Relations.

Dr. Roos studierte Betriebswirtschaftslehre an der Universität Bayreuth. Er war danach für verschiedene Beratungsunternehmen im Bereich Corporate Finance tätig, ehe er als Finanzvorstand in Unternehmen der Immobilien- und Versicherungsbranche agierte. Vor seiner Bestellung als Vorstand der BUWOG AG war er als Sanierungsmanager für eine norddeutsche Reederei tätig. Dr. Roos hält keine Aufsichtsratsmandate oder vergleichbaren Funktionen in anderen in- oder ausländischen Gesellschaften, die nicht in den Konzernabschluss der BUWOG AG einbezogen werden.

## **MAG. JOSEF MAYER**

geb. am 2. Juni 1967, Vorstandsmitglied von 27. November 2013 bis 17. Februar 2014

## **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 ihren 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.

## 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 nach Umwandlung der Artemis GmbH in die BUWOG AG mit Beschluss der außerordentlichen Generalversammlung vom 27. November 2013 zunächst aus den drei Mitgliedern Mag. Vitus Eckert, Dr. Eduard Zehetner und Mag. Birgit Noggler. Am 27. November 2013 fand eine konstituierende Aufsichtsratssitzung statt, in der Mag. Vitus Eckert zum Aufsichtsratsvorsitzenden und Dr. Eduard Zehetner zu seinem Stellvertreter gewählt wurden. Am 30. Jänner 2014 wurde die zweite und letzte Aufsichtsratssitzung der BUWOG AG für das Geschäftsjahr 2013/14 abgehalten. In dieser Sitzung wurde unter anderem über die Abspaltung der BUWOG Group von der IMMOFINANZ AG, den Entherrschungsvertrag zwischen IMMOFINANZ AG und BUWOG AG sowie über die Finanzierung der Akquisition des DGAG-Portfolios entschieden. Mit Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 7. März 2014 wurde die Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder von drei auf vier Mitglieder erhöht und die Satzung entsprechend angepasst. Die drei zuvor genannten Aufsichtsratsmitglieder erklärten ihren Rücktritt und stellten sich der Neuwahl zum Aufsichtsrat. Neben ihrer Wiederwahl wurde Mag. Klaus Hübner von dieser außerordentlichen Hauptversammlung erstmals in den Aufsichtsrat gewählt. Mag. Noggler ist mit Wirkung der Eintragung des Spin-offs in das Firmenbuch zum 26. April 2014 als Aufsichtsratsmitglied zurückgetreten.

Nach dem Berichtsstichtag fand am 15. Mai 2014 eine außerordentliche Hauptversammlung der BUWOG AG statt. Da die Funktionsperioden aller Aufsichtsratsmitglieder, die vor Wirksamwerden der Abspaltung von der IMMOFINANZ AG gewählt worden waren, mit Ablauf dieser Hauptversammlung endeten, sah der zweite Tagesordnungspunkt neben der Erhöhung von vier auf fünf Mitglieder die Neuwahlen des Aufsichtsrats vor. Es wurden der Hauptversammlung fünf Mitglieder zur Wahl in den Aufsichtsrat vorgeschlagen. Mit Beschluss dieser Hauptversammlung wurden Mag. Vitus Eckert, Dr. Eduard Zehetner, Mag. Klaus Hübner, Prof. Dr. Volker Riebel und Dr. Jutta Dönges in den Aufsichtsrat gewählt. In der folgenden konstituierenden Aufsichtsratssitzung wurde Mag. Vitus Eckert zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats und Dr. Eduard Zehetner zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt.

Am 2. Juni 2014 wurden drei Betriebsratsmitglieder, Elisabeth Bulis 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.

### MAG. VITUS ECKERT



geb. am 14. Juli 1969, Aufsichtsratsvorsitzender von 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, und des Aufsichtsrats der Vitalis Food GmbH, Linz, Stv. Vorsitzender der Aufsichtsrats der S. Spitz GmbH, Attnang, des Aufsichtsrats der Ankerbrot AG, Wien, des Aufsichtsrats der „Anker Snack & Coffee“ Gastronomiebetriebs GmbH, Wien, und des Aufsichtsrats der Adolf Darbo AG, Stans, Mitglied des Aufsichtsrats der St. Ambrosius AG, Stans, und Member of the Executive Board der JCA International, Rotterdam

**Vorstandsfunktionen:** Vorstandsmitglied der Bronner Familien-Privatstiftung, Wien, der Darbo Familien-Privatstiftung, Stans, der Simacek Privatstiftung, Wien, der NAOMI Privatstiftung, Oberwaltersdorf, und der OBW Privatstiftung, Gunskirchen

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

## **DR. EDUARD ZEHETNER**



geb. am 9. August 1951, bestellt als stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats vom 27. November 2013 bis 7. März 2014 und erneut bestellt 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:** Mitglied des Aufsichtsrats bei der A.M.I. Agency for Medical Innovations GmbH, bei der Privatstiftung Sparkasse Niederösterreich sowie bei der Sparkasse Niederösterreich Mitte West Aktiengesellschaft

**Vorstandsfunktionen:** Vorstandsvorsitzender der IMMOFINANZ AG

Dr. Zehetner ist außerdem Geschäftsführer der „HSF“ Vermögensverwaltung GmbH.

## **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:** Vorsitzender des Aufsichtsrats der ECOS Venture Capital Beteiligungs AG und der WT-Akademie GmbH

## **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 AG in Frankfurt am Main

**Weitere Mandate:** Vorsitzender des Beirats der NETSEC GmbH, Düren, Mitglied des Beirats der MVV Energie AG, Mannheim und Geschäftsführer sowie 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. Dönges nimmt zurzeit keine weiteren Mandate wahr.

## **MAG. BIRGIT NOGGLER**

geb. am 10. September 1974, bestellt seit 27. November 2013 bis 7. März 2014, erneut bestellt am 7. März 2014 und mit Wirkung der Eintragung des Spin-offs in das Firmenbuch zum 26. April 2014 zurückgetreten.

**Vorstandsfunktionen:** Vorstandsmitglied der IMMOFINANZ AG



**ELISABETH BULIS**

geb. am 11. Februar 1962, entsandt vom Arbeiterbetriebsrat am 2. Juni 2014 in den Aufsichtsrat

**MARKUS SPERBER**

geb. am 1. Juli 1985, entsandt vom Angestelltenbetriebsrat am 2. Juni 2014 in den Aufsichtsrat

**RAPHAEL LYGNOS**

geb. am 31. Juli 1980, entsandt vom Angestelltenbetriebsrat am 2. Juni 2014 in den Aufsichtsrat

## AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat hat in seiner konstituierenden Sitzung vom 15. Mai 2014 drei Ausschüsse eingerichtet:

**PRÜFUNGSAUSSCHUSS**

Mag. Vitus Eckert, Vorsitzender  
 Dr. Eduard Zehetner, stellvertretender Vorsitzender  
 Mag. Klaus Hübner

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 2013/14, das mit 30. April 2014 endete, tagte der Prüfungsausschuss nicht, da er erst mit 15. Mai 2014 eingerichtet wurde. An diesem Tag wurde auch seine erste Sitzung abgehalten. Den gesetzlichen Vorgaben sowie dem Kodex entsprechend gehört dem Prüfungsausschuss mindestens ein Finanzexperte an. Weiters ist die Entsendung von zwei Betriebsratsmitgliedern mit der kommenden Sitzung geplant.

## **STRATEGIEAUSSCHUSS**

Mag. Vitus Eckert, Vorsitzender  
Dr. Eduard Zehetner, stellvertretender Vorsitzender

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, Devestitionen und Umstrukturierungsmaßnahmen. Im Geschäftsjahr 2013/14 tagte der Strategieausschuss nicht, da er erst im Anschluss an die konstituierende Aufsichtsratssitzung am 15. Mai 2014 eingerichtet wurde. In der kommenden Sitzung des Aufsichtsrats wird ein zusätzliches Mitglied der Kapitalvertreter bestellt. Weiters wird die Entsendung von zwei Betriebsratsmitgliedern in den Strategieausschluss erfolgen.

## **PERSONAL- UND NOMINIERUNGSAUSSCHUSS**

Mag. Vitus Eckert, Vorsitzender  
Dr. Eduard Zehetner, stellvertretender Vorsitzender

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 2013/14 tagte der Personal- und Nominierungsausschuss nicht, da er erst im Anschluss an die konstituierende Aufsichtsratssitzung am 15. Mai 2014 eingerichtet wurde. Für die nächste Aufsichtsratssitzung ist die Wahl eines zusätzlichen Mitglieds der Kapitalvertreter geplant.

# **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 IMMOFINANZ Group im Geschäftsjahr 2013/14 in Summe EUR 46.885,00 verrechnet. Die mit der Kanzlei vereinbarten Honorarkonditionen, insbesondere Stundensätze, sind marktüblich.

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. Vier Mitglieder des Aufsichtsrats, Mag. Vitus Eckert (Aufsichtsratsvorsitzender), Mag. Klaus Hübner, Prof. Dr. Volker Riebel und Dr. Jutta A. Dönges, erfüllen die zusätzlichen Unabhängigkeitskriterien gemäß C-Regel 53 ÖCGK und vertreten im Sinne dieser C-Regel 53 ÖCGK weder einen Aktionär mit einer Beteiligung von mehr als 10% noch dessen Interessen.

## LEITLINIEN FÜR DIE UNABHÄNGIGKEIT DES AUFSICHTSRATS

Gemäß 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 (direkte Nachkommen, Ehegatten, Lebensgefährten, Elternteil, Onkeln, Tanten, Geschwister, Nichten, Neffen) 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, derzeit 49%, unterliegen vertraglichen Stimmrechtsbeschränkungen gemäß dem zwischen den Gesellschaften geschlossenen Entherrschungsvertrag. Bezüglich des Inhalts dieses Vertrags wird auf die Ausführungen im Lagebericht zu den Angaben über das Kapital ab Seite 155 verwiesen. Zudem ist der Vertrag auch im Internet unter [www.buwog.com](http://www.buwog.com) in der Rubrik Investor Relations abrufbar.

In der Hauptversammlung der BUWOG AG am 15. Mai 2014 hat IMMOFINANZ AG lediglich bei der Aufsichtsratswahl von Mag. Vitus Eckert und Dr. Eduard Zehetner ihr Stimmrecht aus den BUWOG-Aktien ausgeübt. Die Wahl der übrigen drei 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.

# VERGÜTUNGSBERICHT

## VERGÜTUNG DES VORSTANDS

Die Vergütung der Vorstandsmitglieder enthält einen fixen sowie einen erfolgsabhängigen und damit variablen Prämienbestandteil, der je nach Vorstandsmitglied zwischen 37,5% und 100% der Fixbezüge liegt. Kriterien für die Erfolgsbeteiligung sind das Erreichen qualitativer und quantitativer Ziele, die mit dem Personal- und Vergütungsausschuss des Aufsichtsrats vereinbart werden. Darunter fallen unter anderem der Recurring FFO pro Aktie sowie das Ergebnis vor Steuern pro Aktie. In allen Vorstandsverträgen wurden „Change of Control“- Klauseln definiert, die diesbezügliche Ansprüche im Falle einer vorzeitigen Beendigung regeln.

Für den Vorstandsvorsitzenden wird zudem eine beitragsorientierte Betriebspension in der Höhe von bis zu 10% p.a. seiner Fixbezüge als Entgeltbestandteil entrichtet. Details dazu finden sich im Anhang zum Konzernabschluss.

Für die Organe der BUWOG AG wurde eine Manager-Vermögensschadenshaftpflicht-Versicherung (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.

Mag. Josef Mayer erhielt für seine Vorstandstätigkeit vom 27. November 2013 bis zu seinem Austritt am 17. Februar 2014 keine Vorstandsvergütung durch die BUWOG AG.

Ein Long-Term-Incentive-Programm für die Vorstandsmitglieder ist derzeit in Vorbereitung. Dieses Long-Term-Incentive-Programm soll der nächsten ordentlichen Hauptversammlung vorgestellt werden.

## **VORSTANDSBEZÜGE**

in TEUR

|                                 | Fix <sup>1)</sup> | Variabel     | Gesamt         |
|---------------------------------|-------------------|--------------|----------------|
| Mag. Daniel Riedl <sup>2)</sup> | 5,2               | 2,0          | 7,3            |
|                                 | (720)             | (270)        | (990)          |
| Dr. Ronald Roos <sup>3)</sup>   | 49,7              | 50,7         | 100,3          |
|                                 | (250)             | (250)        | (500)          |
| Mag. Josef Mayer <sup>4)</sup>  | 0,0               | 0,0          | 0,0            |
| <b>Gesamt</b>                   | <b>54,9</b>       | <b>52,7</b>  | <b>107,6</b>   |
|                                 | <b>(970)</b>      | <b>(520)</b> | <b>(1.490)</b> |

1) Inkl. Sachbezüge

2) Seit 28. April 2014; davor Gehaltszahlung durch IMMOFINANZ AG

3) Seit 17. Februar 2014

4) Bis 17. Februar 2014, keine gesonderten Bezüge für die Vorstandstätigkeit in der BUWOG AG

## VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATS

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhielten für das Geschäftsjahr 2013/14 bisher keine Vergütung. Es wurde in keiner Hauptversammlung im Berichtsjahr über die Vergütung des Aufsichtsrats beschlossen, da im relevanten Vorjahr 2012/13 kein Aufsichtsrat eingerichtet war. Über die Vergütung für die betreffenden Aufsichtsratsmitglieder für das Geschäftsjahr 2013/14 wird die ordentliche Hauptversammlung am 14. Oktober 2014 entscheiden.

# 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. 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 AG 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 ernannt. Die Einhaltung der Compliance-Richtlinie wird kontinuierlich überwacht.

## MASSNAHMEN ZUR FÖRDERUNG VON FRAUEN

Die BUWOG AG bietet weiblichen und männlichen Mitarbeitern gleiche Vergütung, gleiche Aufstiegschancen und gleichberechtigte Zusammenarbeit. Zum 30. April 2014 waren in 32% 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 69%. Aktuell sind Coaching-Maßnahmen zur weiteren Steigerung des Frauenanteils in Führungspositionen in Planung, bei denen sowohl die fachliche als auch die persönliche Weiterentwicklung im Fokus stehen. In Vorbereitung sind auch personalpolitische Maßnahmen zur besseren Vereinbarkeit von Familie und Beruf.

## DIRECTORS' DEALINGS

Gemäß § 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** (jeweils inklusive nahestehender Personen) per 30. April 2014

|                                |               |
|--------------------------------|---------------|
| Mag. Daniel Riedl              | 20.045 Aktien |
| Dr. Ronald Roos                | 4.449 Aktien  |
| Mag. Josef Mayer <sup>1)</sup> |               |

<sup>1)</sup> Bis 17. Februar 2014

### ANZAHL DER BUWOG-AKTIEN

**AUFSICHTSRAT** (jeweils inklusive nahestehender Personen) per 30. April 2014

|                                       |               |
|---------------------------------------|---------------|
| Mag. Vitus Eckert                     | 1.000 Aktien  |
| Dr. Eduard Zehetner                   | 87.339 Aktien |
| Mag. Klaus Hübner                     | 4.000 Aktien  |
| Prof. Dr. Volker Riebel <sup>1)</sup> |               |
| Dr. Jutta Dönges <sup>1)</sup>        |               |
| Mag. Birgit Noggl <sup>2)</sup>       | 12.000 Aktien |

<sup>1)</sup> Ab 15. Mai 2014

<sup>2)</sup> Bis 26. April 2014

## INTERNE REVISION UND RISIKOMANAGEMENT

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 ersten Sitzung des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrats am 15. Mai 2014 wurden die Kenntnisnahme und Genehmigung des Revisionsplans für das Geschäftsjahr 2014/15 einstimmig beschlossen.

## EXTERNE EVALUIERUNG

Von einer externen Evaluierung der Einhaltung der Bestimmungen des ÖCGK wurde aufgrund des kurzen Bestehens der BUWOG AG als börsennotierte Aktiengesellschaft bis zum Bilanzstichtag 30. April 2014 abgesehen. Für die Folgejahre ist eine externe Evaluierung geplant.

# **SEHR GEEHRTE** **DAMEN UND HERREN**

Die letzten Monate waren für die BUWOG Group eine herausfordernde und spannende Zeit, in der die Weichen für eine erfolgreiche, eigenständige Weiterentwicklung der Unternehmensgruppe gestellt wurden.

Nach der Beschlussfassung durch die außerordentliche Hauptversammlung der IMMOFINANZ AG am 14. März 2014 erfolgte in mehreren Schritten die Abspaltung der BUWOG Group von der IMMOFINANZ AG. Damit verbunden war die Ausgabe von neuen BUWOG-Aktien an die Aktionäre der IMMOFINANZ AG. Schließlich erfolgte am 28. April 2014 die Handelsaufnahme der BUWOG-Aktien an der Frankfurter und an der Wiener Börse sowie am 29. April 2014 an der Warschauer Börse. Schon unter dem Dach der IMMOFINANZ AG waren die Aktivitäten im Wohnungssektor Österreich und Deutschland in der BUWOG Group konzentriert. Mit dem Börsengang der BUWOG AG wurde dem Wunsch des Kapitalmarkts nach einer sortenreinen Investitionsmöglichkeit entsprochen. Die Kursentwicklung der BUWOG-Aktie bestätigt die Sinnhaftigkeit dieser Entscheidung: Von der Erstnotiz bis Ende Juli 2014 konnte die BUWOG-Aktie eine Wertsteigerung um 10,4% auf EUR 14,35 verzeichnen und der Abschlag auf den EPRA Net Asset Value auf 16,6% verringert werden.

Der Börsengang der BUWOG AG wurde von allen beteiligten Akteuren akribisch vorbereitet. Teilweise noch nicht vorhandene eigene Ressourcen wurden aufgebaut, um eine selbstständige Unternehmensführung nach Best-Practice-Charakter auch am Kapitalmarkt sicherstellen zu können. Dies gilt insbesondere auch für die Organe der BUWOG AG. Zur Gewährleistung der strategischen Kontinuität in der BUWOG Group wurde Mag. Daniel Riedl, der bereits im Rahmen seiner Tätigkeit als COO der IMMOFINANZ AG für den Wohnungssektor in Deutsch-

land und Österreich und damit für die Geschäfte der BUWOG Group verantwortlich zeichnete, im November 2013 zum Vorstand der BUWOG AG bestellt. Mit Wirkung 17. Februar 2014 folgte die Berufung von Dr. Ronald Roos als Finanzvorstand.

Die Konstituierung des Aufsichtsrats der BUWOG AG musste aufgrund der unternehmensrechtlichen Vorgänge in mehreren Schritten erfolgen, die ich im Sinne der Transparenz kurz erörtern darf: Nach Umwandlung der Artemis GmbH in die BUWOG AG im November 2013 bildeten Mag. Birgit Noggler und Dr. Eduard Zehetner gemeinsam mit mir den Aufsichtsrat. Am 30. Jänner 2014 wurde die zweite und letzte Aufsichtsratssitzung der BUWOG AG für das Geschäftsjahr 2013/14 abgehalten. In dieser Sitzung wurden unter anderem die Abspaltung der BUWOG Group von der IMMOFINANZ AG, der Entherrschungsvertrag zwischen der IMMOFINANZ AG und der BUWOG AG sowie die Finanzierung der Akquisition des DGAG-Portfolios beschlossen. Mit Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 7. März 2014 wurde die Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder von drei auf vier Mitglieder erhöht und die Satzung entsprechend angepasst. Neben der Wiederwahl der bisherigen Aufsichtsratsmitglieder wurde Mag. Klaus Hübner von dieser außerordentlichen Hauptversammlung in den Aufsichtsrat gewählt.

Nach dem Berichtsstichtag fand am 15. Mai 2014 eine außerordentliche Hauptversammlung der BUWOG AG statt. Um die Entherrschung der BUWOG AG von der IMMOFINANZ AG auch in ihrem Aufsichtsorgan abzubilden, sah der zweite Tagesordnungspunkt neben der Erhöhung von vier auf fünf Mitglieder die Neuwahl des Aufsichtsrats vor. Bei der Wahl der Aufsichtsratsmitglieder nahm die IMMOFINANZ AG in Übereinstimmung mit dem Entherrschungsvertrag nur an der Wahl von zwei der insgesamt



Vitus Eckert  
Vorsitzender des Aufsichtsrats

fünf Kandidaten teil. Mit Beschluss dieser Hauptversammlung wurden Dr. Jutta Dönges, Dr. Eduard Zehetner, Mag. Klaus Hübner, Prof. Dr. Volker Riebel und ich in den Aufsichtsrat gewählt. In der folgenden konstituierenden Aufsichtsratssitzung nahm ich die Wahl zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats an, während Dr. Eduard Zehetner zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt wurde. In dieser Sitzung wurden auch der Prüfungsausschuss, der Strategieausschuss sowie der Personal- und Nominierungsausschuss eingerichtet. Details dazu finden Sie im Corporate-Governance-Bericht ab Seite 98.

Als Aufsichtsrat werden wir die strategische Weiterentwicklung der BUWOG Group in enger Abstimmung mit dem Vorstand begleiten und vorantreiben. Im Rahmen der regelmäßigen Berichterstattung werden Sie über die diesbezüglichen Fortschritte detailliert informiert werden. Bis zum Erscheinen des nächsten Geschäftsberichts werden wir auch an der Weiterentwicklung des Corporate-Governance-Instrumentariums arbeiten und Sie darüber informieren. In besonderer Weise wird das auch für die Tätigkeit des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse gelten.

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat den nach UGB erstellten Jahresabschluss 2013/14 samt Lagebericht, den nach International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellten Konzernabschluss 2013/14 samt Konzernlagebericht, den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands sowie den Corporate-Governance-Bericht 2013/14 vorgelegt. Der Jahresabschluss 2013/14 samt Lagebericht und der Konzernabschluss 2013/14 samt Konzernlagebericht wurde 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 2014 gebilligt und damit gemäß § 96 Abs. 4 AktG festgestellt. Der Aufsichtsrat unterstützt zudem den Vorschlag des Vorstands an die Hauptversammlung, eine Dividende in Höhe von 4% des EPRA Net Asset Value für das Geschäftsjahr 2013/14 auszuschütten. Je Aktie entspricht das EUR 0,69 bzw. einer Rendite zum Schlusskurs vom 30. April 2014 in Höhe von 5,2%. 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, 29. August 2014

# LAGEBERICHT

## HINWEIS

Die BUWOG Group in ihrer heutigen Struktur besteht erst per Ende April 2014. In Zusammenhang mit dem Spin-off von der IMMOFINANZ Group wurde die BUWOG Group neu aufgestellt – mit der BUWOG AG als Dachgesellschaft der BUWOG Group.

Sämtliche Tochtergesellschaften wurden in den Konzernabschluss der BUWOG Group erst mit Wirksamwerden der Abspaltung einbezogen. Während die laufende Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung bzw. die Konzern-Geldflussrechnung nur Erträge und Aufwendungen bzw. Zahlungsströme der BUWOG AG darstellen, reflektieren die in diesem Lagebericht angeführten Ergebniskennzahlen den BUWOG GmbH Unternehmensbereich und damit die BUWOG Group, als hätte sie für das gesamte Berichtsjahr vom 1. Mai 2013 bis 30. April 2014 bestanden. Zu diesem Zweck und zur Erläuterung von Vermögens-, Finanz- und Ertragskennzahlen wurden eine Pro-forma-Konzernbilanz zum 30. April 2013, eine Pro-forma-Gewinn- und Verlustrechnung sowie eine Pro-forma-Konzern-Geldflussrechnung für das Geschäftsjahr vom

1. Mai 2013 bis 30. April 2014 erstellt (vgl. dazu auch Kapitel 8 „Erläuterungen zu Pro-forma-Angaben der BUWOG Group (ungeprüft)“ des Anhangs zum Konzernabschluss).

Die hier dargestellten Vermögenskennzahlen per 30. April 2014 wurden dem geprüften Konzernabschluss entnommen.







# GESAMTWIRTSCHAFTLICHES UMFELD

## BELEBUNG DER WELTWIRTSCHAFT

Nach mehreren schwachen Vorjahren geht die Weltbank in ihren jüngsten Einschätzungen vom Frühjahr 2014 von einer höheren Dynamik der Weltwirtschaft aus. Während die globale Wirtschaftsleistung, gemessen am realen BIP im Jahr 2013, um 2,4% zulegen konnte, wird für 2014 bzw. 2015 mit einem Anstieg um 3,2% bzw. 3,4% gerechnet. Starke Wachstumsimpulse werden aus den aufstrebenden Märkten in Ostasien, dem Pazifik und Lateinamerika erwartet. Aber auch die wirtschaftliche Erholung in den USA und Europa wird sich voraussichtlich weiter festigen.

## WIRTSCHAFTSINDIKATOREN IM ÜBERBLICK

|                               | BIP-Wachstum<br>2013 | Prognose<br>BIP-Wachstum<br>2014 | Prognose<br>BIP-Wachstum<br>2015 | Arbeitslosen-<br>quote<br>April 2014 | Jährliche<br>Inflationsrate<br>April 2014 <sup>1)</sup> | Öffentlicher<br>Brutto-<br>schuldenstand<br>2013<br>am BIP | Defizit/<br>Überschuss<br>2013<br>am BIP |
|-------------------------------|----------------------|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|---|--|--|
| EU-28                         | 0,1%                 | 1,6%                             | 2,0%                             | 10,4%                                | 1,0%  | 87,1%  | -3,3%                                    |
| Euroraum (18 Mitgliedsländer) | -0,4%                | 1,2%                             | 1,7%                             | 11,7%                                | 1,1%  | 92,6%  | -3,0%                                    |
| Österreich                    | 0,4%                 | 1,6%                             | 1,8%                             | 4,9%                                 | 1,8%  | 74,5%  | -1,5%                                    |
| Deutschland                   | 0,4%                 | 1,8%                             | 2,0%                             | 5,2%                                 | 1,4%  | 78,4%  | -  |

1) vorläufig

Quelle: Europäische Kommission

## UNEINHEITLICHE KONJUNKTURENTWICKLUNG IN EUROPA

Mit einem leichten BIP-Anstieg von 0,1% im Jahr 2013 hat die Europäische Union die Rezession des Vorjahres überwunden. Die Europäische Kommission geht für 2014 und 2015 von einer weiteren Stabilisierung bzw. Belebung der Konjunktur aus und rechnet mit Wachstumsraten von 1,6% bzw. 2,0%. Zwischen den 28 Mitgliedsländern bestehen jedoch nach wie vor große Unterschiede; Österreich und vor allem Deutschland konnten sich während und nach der Krise als Stabilitätsanker etablieren. Im Euroraum erholt sich die Konjunktur nur schleppend. Die Finanzmarktkrise gilt als nicht vollständig überwunden, und die Fiskalpolitik erfordert in den meisten Mitgliedsländern strikte Einsparungen. Der Schuldenstand der öffentlichen Haushalte im Euroraum beläuft sich auf 92,6% des Bruttoinlandsprodukts und verdeutlicht die Notwendigkeit von Maßnahmen zur Budgetsanierung. Nach einem Rückgang um 0,4% im Jahr 2013 rechnet die Europäische Kommission für 2014 bzw. 2015 mit einem Anstieg der Wirtschaftsleistung im Euroraum um 1,2% bzw. 1,7%.

## VERHALTENER WIRTSCHAFTSAUFSCHWUNG IN ÖSTERREICH

Die österreichische Wirtschaft verzeichnete im zweiten Quartal 2013 noch eine Stagnation, konnte im weiteren Jahresverlauf jedoch an Dynamik gewinnen. Mit einem Anstieg des BIP um 0,4% wird der Vorjahreswert von 0,9% jedoch deutlich unterschritten, für 2014 sind die Prognosen der Europäischen Kommission wieder positiver. Es wird ein kräftiges Wirtschaftswachstum von 1,6% erwartet. Wichtige Impulse lieferte die Exportwirtschaft, die laut Statistik Austria einen Anstieg um 1,8% verzeichnen konnte. Die privaten Konsumausgaben waren 2013 hingegen leicht rückläufig. Ein Grund dafür wird in einem Anstieg der Arbeitslosenquote von 4,3% im Jahr 2012 auf 4,9% im April 2014 gesehen. Parallel zu dieser Entwicklung stieg die Anzahl der unselbstständig Beschäftigten aufgrund geringerer Frühpensionierungen und Zuwanderung um 0,6%.

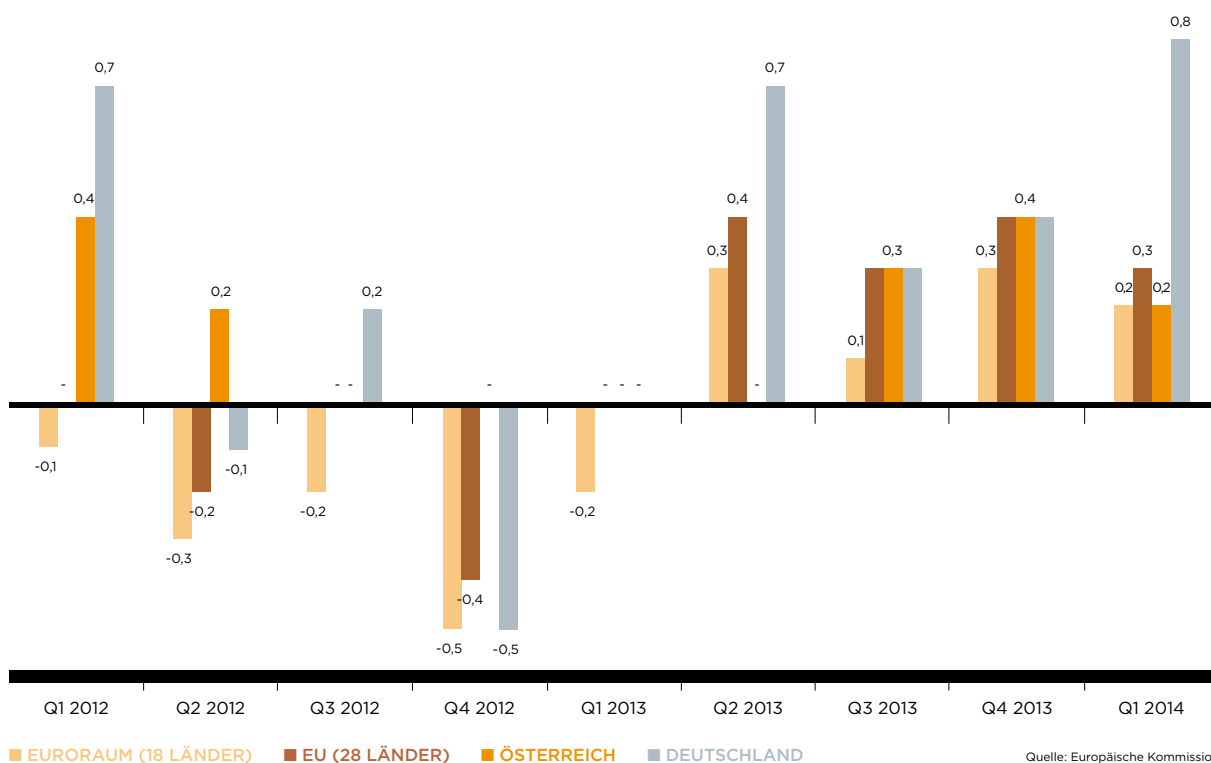
Bedingt durch den Rückgang des durchschnittlichen Haushaltseinkommens ging die Sparquote von 7,4% im Jahr 2012 auf 6,5% zurück. Die Investitionsbereitschaft der Unternehmen war verhaltener als in den Vorperioden und führte zu einem Rückgang der realen Bruttoanlageinvestitionen um 0,9%. Vorwiegend aufgrund des Preiserückgangs für Treibstoffe ging die Inflation in Österreich von 2,4% im Jahr 2012 auf 1,8% im April 2014 – berechnet auf Jahresbasis – zurück. Für 2014 und 2015 rechnet die Europäische Kommission trotz der notwendigen Konsolidierung der öffentlichen Haushalte mit einer deutlichen Konjunkturbelebung.

### WIRTSCHAFTLICHE STABILISIERUNG IN DEUTSCHLAND

Deutschland wurde auch im Jahr 2013 seiner Rolle als wichtiger Impulsgeber für die gesamteuropäische Wirtschaft gerecht, konnte jedoch beim BIP lediglich einen Anstieg von 0,4% nach 0,9% im Jahr 2012 verzeichnen. Die Prognosen für 2014 und 2015 sind mit 1,8% bzw. 2,0% wiederum deutlich optimistischer. Eine wichtige Stütze der deutschen Volkswirtschaft bleibt die Binnennachfrage, die dank einer niedrigen Arbeitslosenquote und einer positiven Entwicklung der privaten Konsumausgaben stabilisierend wirkt. Die Exportwirtschaft verzeichnete zuletzt hingegen einen Rückgang, sollte jedoch 2014 und 2015 an Dynamik gewinnen. Mit einem ausgeglichenen Haushaltsbudget im Jahr 2013 blieb die deutsche Regierung ihrem Konsolidierungspfad treu, um den Schuldenstand auf 78,4% des BIP einzudämmen.

### REALE BIP-ENTWICKLUNG

im Verhältnis zum Vorquartal



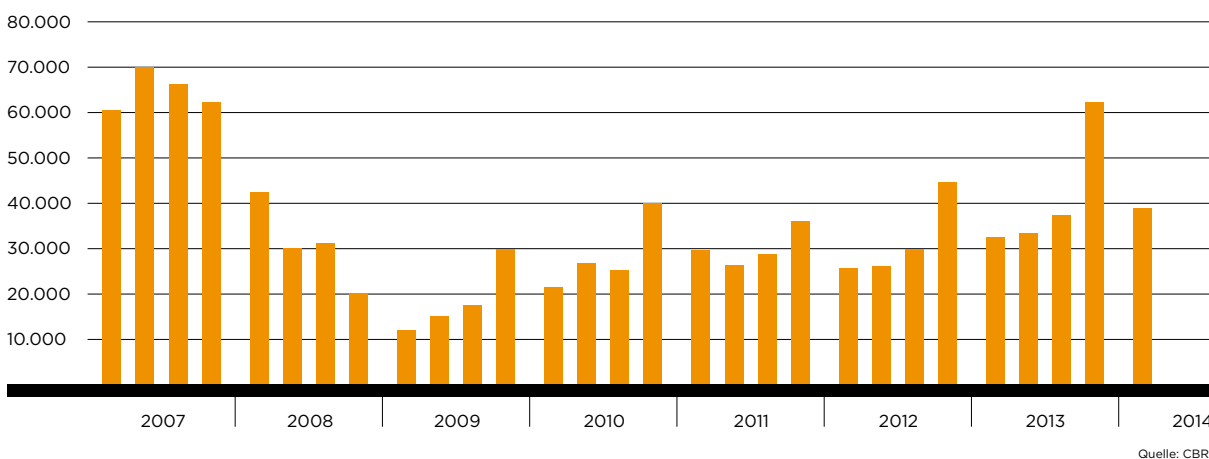
# ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENMÄRKTE

## HÖHERE DYNAMIK AM EUROPÄISCHEN IMMOBILIEN-INVESTMENTMARKT

Die gewerblichen Transaktionen mit Immobilien verzeichneten 2013 in Europa eine deutliche Belebung. Das Gesamtvolumen belief sich laut CBRE Global Research and Consulting auf über EUR 150 Mrd., womit das Niveau des Jahres 2012 um rund 21% überschritten wurde. Neben Großbritannien kamen die stärksten Impulse aus Spanien, Italien und Portugal. Ausgehend von einem niedrigen Niveau als Resultat der Finanz- und Wirtschaftskrise wurde in diesen Märkten das Transaktionsvolumen 2013 mehr als verdoppelt. Im ersten Quartal 2014 setzte sich die positive Entwicklung fort und führte im Vergleich zum ersten Quartal 2013 zu einem Anstieg der Volumina um 18%. Dabei zeigten sich Spanien, Finnland, Österreich, Deutschland und Polen überdurchschnittlich stark.

## EUROPÄISCHE IMMOBILIENTRANSAKTIONEN

nach Quartalen, in EUR Mio.



## EUROPÄISCHE BAUWIRTSCHAFT 2013 IN DER REZESSION

Bedingt durch die angespannte gesamtwirtschaftliche Situation und die in vielen Ländern eingeleitete Konsolidierung der Staatshaushalte, verzeichnete die europäische Bauwirtschaft während der letzten Jahre Einbußen. Nach Einschätzungen des Bauforschungsnetzwerks Euroconstruct ging die Bauproduktion im Jahr 2013 um 3% zurück. Für 2014 wird mit einer Trendwende in allen Sparten – Wohnbau, sonstiger Hochbau und auch Tiefbau – gerechnet, wobei regional weiterhin starke Unterschiede bestehen werden.

In Österreich hingegen legte die Bauproduktion 2013 um 0,5% zu, und für die Folgejahre wird mit einer Verdoppelung dieses Anstiegs gerechnet. Gegenläufig zum europäischen Trend entwickelte sich auch Deutschland, wo die Unternehmen des Bauhauptgewerbes ihre Umsatzerlöse im Jahr 2013 um 3,0% auf über EUR 96 Mrd. steigern konnten.

Begünstigt durch einen milden Winter, wurde dieser positive Trend im ersten Quartal 2014 fortgesetzt. So sind beispielsweise im März 2014 die Auftragseingänge im Vergleich zum März 2013 preisbereinigt um 5,6% gestiegen, wobei der Hochbau mit einem Plus von 9,2% den Tiefbau mit 1,9% deutlich übertraf.

Aufgrund der strategischen Fokussierung der BUWOG Group auf den Wohnungssektor in Österreich und Deutschland werden diese zwei Märkte im Anschluss näher erörtert. Der Schwerpunkt liegt dabei auf jenen Städten bzw. Regionen, die im Portfolio der BUWOG Group von besonderer Bedeutung sind.

## WOHNUNGSMARKT ÖSTERREICH

Laut Statistik Austria verzeichnete Österreich 2013 im Vergleich zum Vorjahr ein Bevölkerungswachstum von 0,6% auf 8,5 Mio. Einwohner, die in rund 3,7 Mio. Privathaushalten leben. Mehr als ein Drittel davon entfällt auf Einpersonenhaushalte – mit stark steigender Tendenz. Über 40% aller Hauptwohnsitze sind Mietwohnungen, wobei starke regionale Unterschiede bestehen. Während in Wien 2013 knapp 80% des Gesamtmarkts auf Mietwohnungen entfallen, bewegt sich der Vergleichswert in den übrigen Bundesländern in einer Bandbreite von 17% bis knapp 40%. Der hohe Mieteranteil ist vor allem durch die Dominanz von sozial geförderten Wohnungen am gesamten Mietenmarkt begründet. Bei der letzten Erhebung im Jahr 2012 waren 60% aller Mietwohnungen diesem Marktsegment zuzuschreiben – 19% Gemeindewohnungen und 41% Wohnungen, die dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) unterliegen.

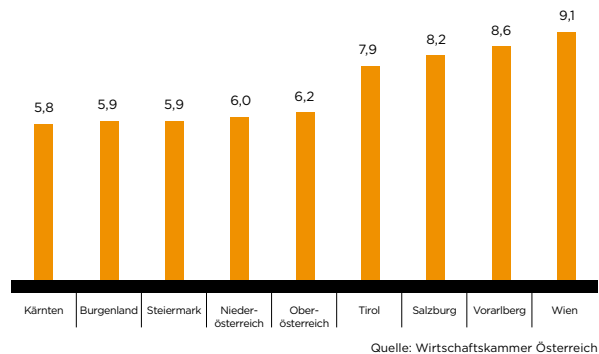
Laut aktuellem Mietpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich vom Frühjahr 2014 bewegt sich das Niveau für nicht gebundene Mietpreise in Österreich derzeit von rund EUR 5,8 pro m<sup>2</sup> in Kärnten bis EUR 9,1 pro m<sup>2</sup> in Wien. Im Vergleich zum Vorjahr war mit 5,2% der stärkste Anstieg in Vorarlberg zu verzeichnen, gefolgt von Tirol mit 4,5% und der Steiermark mit 4,1%.

Gemäß Erhebungen der Wirtschaftskammer Österreich reicht aktuell das Preisband für neu errichtete Eigentumswohnungen in Österreich von durchschnittlich EUR 1.580 pro m<sup>2</sup> im Burgenland bis zu EUR 3.750 pro m<sup>2</sup> in Wien, wobei abhängig von der jeweiligen Lage starke Differenzen bestehen können (Details zu Wien siehe Seite 118). Im Jahr 2013 waren bei Neubauwohnungen die größten Preisanstiege in Vorarlberg und der Steiermark zu verzeichnen.

Österreichweit wurde 2013 der Bau von knapp 60.000 neuen Wohnungen bzw. rund 18.000 neuen Gebäuden bewilligt. Der Anteil der Wohnungen, die durch An-, Auf- bzw. Umbautätigkeiten entstanden sind, ist während der letzten Jahre kontinuierlich gestiegen und beläuft sich für 2013 auf 21,7% nach 18,7% im Vorjahr. Mehr als die Hälfte aller im Jahr 2013 bewilligten Wohnungen entfallen auf Gebäude mit drei oder mehr Einheiten. In Wien, wo die BUWOG Group ihre österreichischen Neubauentwicklungsprojekte konzentriert, wurden über 12.000 Wohnungseinheiten neu bewilligt, die Vergleichswerte für 2012 bzw. 2011 belaufen sich auf 6.900 bzw. 8.700 Einheiten. Parallel dazu stieg jedoch die Einwohnerzahl in Wien im Jahr 2013 um rund 25.000 auf rund 1,8 Mio. Menschen an.

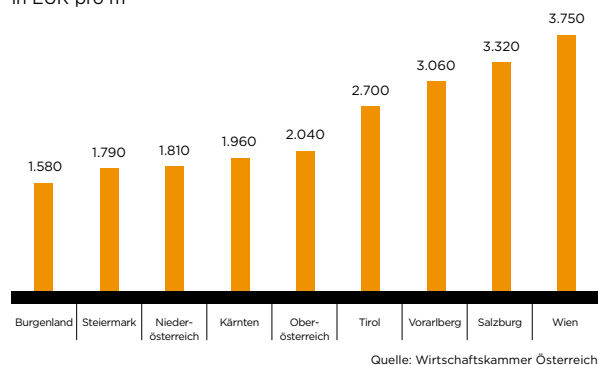
### DURCHSCHNITTLICHE MONATSMIETEN IN ÖSTERREICHS BUNDESLÄNDERN

in EUR pro m<sup>2</sup>, Durchschnittswerte für Neubauprojekte und Wiedervermietung



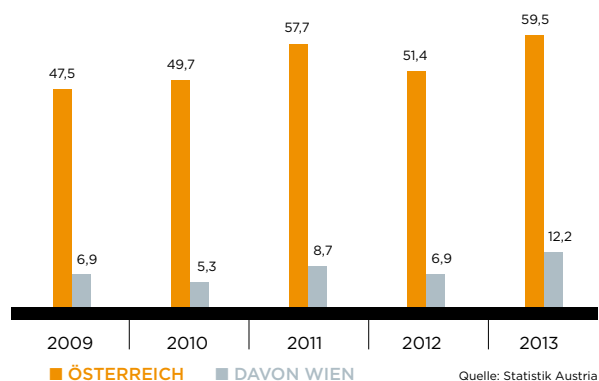
### DURCHSCHNITTSPREISE FÜR NEU ERRICHTETE EIGENTUMSWOHNUNGEN IN ÖSTERREICHS BUNDESLÄNDERN

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



### NEU BEWILLIGTE WOHNUNGEN

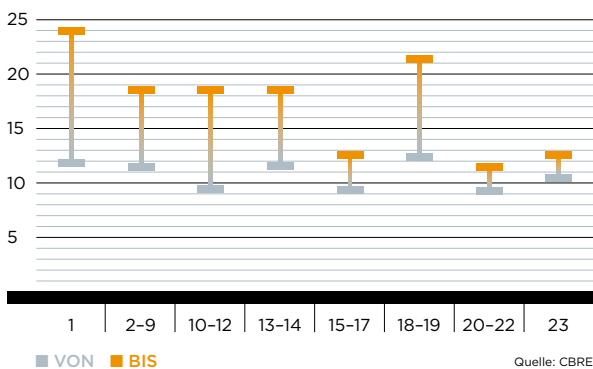
in Österreich bzw. Wien, in 1.000



**Wien.** Während der letzten Jahre konnte auf dem Wiener Wohnungsmarkt ein deutlicher Anstieg der Miet- und Eigentumspreise verzeichnet werden. In den bereits dicht verbauten und stark nachgefragten inneren Bezirken (vor allem 1., 4., 7., 8. und 9. Bezirk) können nur vereinzelt Neubauprojekte realisiert werden. Bedingt durch die starke Nachfrage werden selbst Großprojekte mit mehreren tausend Wohneinheiten, wie sie während der nächsten Jahre in der Nähe des neuen Hauptbahnhofs (10. Bezirk) oder am Flughafen Aspern (22. Bezirk) realisiert werden, somit in Anbetracht der zuvor dargestellten Entwicklung der Bevölkerung und Haushalte zu keiner wesentlichen Entspannung der Situation auf dem Neubaumarkt führen. Die Aufwertung von Bestandswohnungen sowie die Verwendung von Flächenreserven werden in diesem Umfeld weiter an Bedeutung gewinnen.

### MIETPREISNIVEAU WIEN

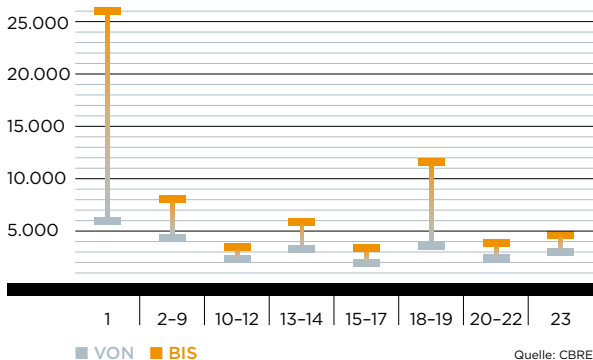
nach Bezirken in EUR pro m<sup>2</sup>



Im Mietbereich war 2013 ein weiterer Anstieg der Nachfrage zu verzeichnen, womit aufgrund der nach wie vor geringen Neubauleistung auch eine Verteuerung des Angebots einherging. Zu den begehrtesten Mietobjekten zählen zum einen Wohnungen mit einer Größe von 50 bis 80 m<sup>2</sup> und einer Höchstmiete von EUR 1.500 und zum anderen Wohnungen mit mehr als 140 m<sup>2</sup> und Maximalmieten bis EUR 2.500 pro Monat. Als wichtige Entscheidungskriterien gelten der Anschluss an die Verkehrsinfrastruktur sowie die Lage und Ausstattung des Objekts. Die nebenstehende Grafik weist das Mietpreisniveau untergliedert nach Bezirken aus, wobei der jeweils untere Abschnitt grundsätzlich ältere Bestandswohnungen und der obere neu errichtete bzw. sanierte Wohnungen repräsentiert.

### KAUFPREISNIVEAU WIEN

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



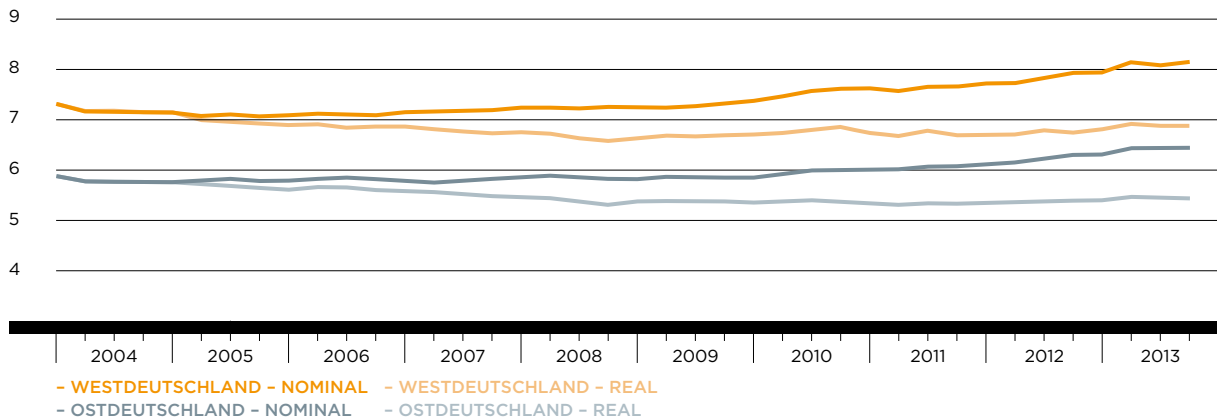
Im Segment der Eigentumswohnungen bestehen in Wien abhängig von der Lage starke Preisunterschiede. Während sich im 1. Bezirk die erzielbaren Preise laut Marktbericht 2013 von Colliers International in einer Bandbreite von EUR 6.000 pro m<sup>2</sup> bis EUR 26.000 pro m<sup>2</sup> bewegten, begann in den Randbezirken das Niveau bereits bei 2.000 pro m<sup>2</sup>. Die nebenstehende Grafik weist das Preisniveau untergliedert nach Bezirken aus, wobei der jeweils untere Abschnitt in der Regel ältere Bestandswohnungen und der obere neu errichtete Wohnungen abbildet. Der Kreis der Investoren hat sich während der letzten Jahre stark um internationale Käufer erweitert. Besonders begehrt sind klassische Zinshäuser in innerstädtischer Lage. Laut Einschätzung von Colliers International bestehen in Wien rund 15.000 Zinshäuser aus der Gründerzeit, für die aufgrund der Nachfragesituation nach wie vor Spitzenpreise erzielt werden. Das Transaktionsvolumen für Zinshäuser wird für 2013 in Summe auf rund EUR 1 Mrd. geschätzt, womit das Niveau des Vorjahres gehalten werden konnte.

### WOHNUNGSMARKT DEUTSCHLAND

Laut Erhebungen des Statistischen Bundesamtes aus dem Jahr 2012 wurden in Deutschland rund 40,7 Mio. Haushalte und 80,5 Mio. Einwohner gezählt. In knapp 41% aller Haushalte lebt nur eine Person – mit weiterhin steigender Tendenz. Rund 43% aller Haushalte leben in Wohnungen bzw. Einfamilienhäusern, die in ihrem Eigentum stehen. Während in den neuen Bundesländern und Berlin etwa 31% aller Haushalte über selbst genutztes Eigentum verfügen, beläuft sich der Vergleichswert für die westdeutschen Haushalte auf 46%.

## ENTWICKLUNG NETTOKALTMieten

in EUR pro m<sup>2</sup> vom 1. Quartal 2004 bis 3. Quartal 2013<sup>1)</sup>



1) Für Neubauwohnungen mit 60-80 m<sup>2</sup> mit höherwertiger Ausstattung, ohne Berlin

Quelle: empirica-Preisdatenbank

Der moderate Anstieg der Nettokaltmieten setzte sich 2013 in Deutschland fort. In Westdeutschland war für eine Referenzwohnung (Neubau, 60-80 m<sup>2</sup>, höherwertige Ausstattung) eine Erhöhung um nominal 3,3% oder EUR 0,26 pro m<sup>2</sup> zu verzeichnen. Etwas schwächer fiel der Anstieg in den östlichen Bundesländern mit 2,7% aus. Das Mietniveau ist damit abermals stärker als der Verbraucherpreisindex gestiegen. Inflationsbereinigt stiegen die Mieten in West- bzw. Ostdeutschland um 1,7% bzw. 1,1%.

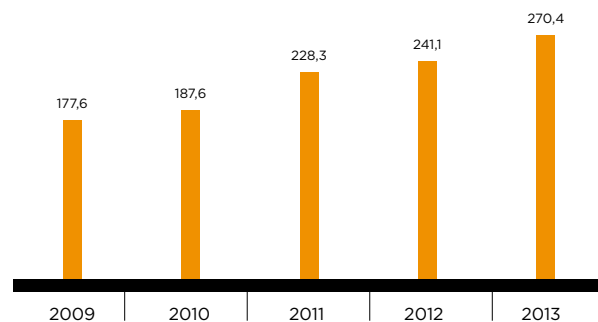
Nach Einschätzung des Rats der Immobilienweisen in seinem Frühjahrsgutachten 2014 entwickelt sich der Kaufpreis für Eigentumswohnungen im Vergleich zum Mietpreisanstieg zeitlich etwas verzögert. In diesem Segment ist seit 2010 ein Preisanstieg zu beobachten, der sich seither kontinuierlich fortsetzt. Der Preis für eine Referenzwohnung stieg 2013 im Vergleich zum Vorjahr um 3,3% in den westlichen Bundesländern und um 4,4% im östlichen Bundesgebiet, wobei hier ein niedrigeres Ausgangsniveau zu beachten ist. Beide Indikatoren liegen damit selbst unter Berücksichtigung der Inflation unter dem Preisniveau der Jahre 2005 bzw. 2006.

Auf dem deutschen Gesamtmarkt konnte 2013 ein deutlicher Anstieg der neu bewilligten Wohnungen verzeichnet werden. In Summe wurden über 270.000 Einheiten bewilligt, womit das Vorjahresniveau um knapp 12% überschritten wurde. Die daraus resultierende Wohnfläche beläuft sich auf 29,5 Mio. m<sup>2</sup>. Mehr als 88% dieser Bewilligungen entfallen auf neu zu errichtende Gebäude. Das damit verbundene Investitionsvolumen wird vom Statistischen Bundesamt auf über EUR 62 Mrd. geschätzt.

Das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Wohnungsmarkt belief sich laut Berechnungen von Jones Lang LaSalle im Jahr 2013 auf rund 236.000 Einheiten, womit das Vorjahresniveau um mehr als 40% übertroffen wurde. Hauptverantwortlich für diesen überdurchschnittlichen Anstieg waren mehrere Großtransaktionen. Das Gesamtvolumen belief sich auf rund EUR 16 Mrd., wovon alleine auf Berlin EUR 6,8 Mrd. entfielen, auf Frankfurt am Main

## NEU BEWILLIGTE WOHNUNGEN

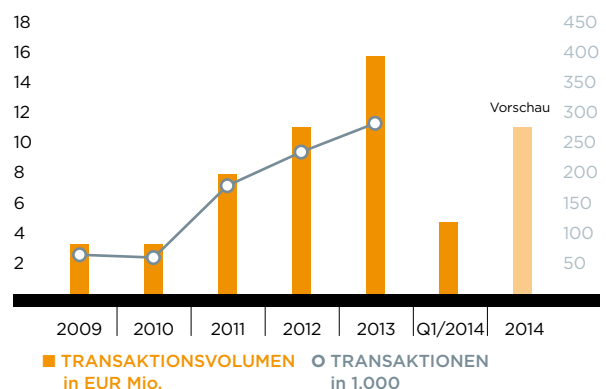
in Deutschland, in 1.000



Quelle: Statistisches Bundesamt, Deutschland

## INVESTITIONEN IN WOHNIMMOBILIEN

in Deutschland



Quelle: Jones Lang LaSalle

EUR 520 Mio. und auf Hamburg rund EUR 430 Mio. Im ersten Quartal 2014 verdoppelte sich das Transaktionsvolumen im Vergleich zum ersten Quartal 2013 auf rund EUR 4,7 Mrd. bzw. knapp 90.000 Wohnungseinheiten, wofür zwei Großtransaktionen – darunter der Kauf des DGAG-Portfolios durch die BUWOG Group – hauptverantwortlich waren.

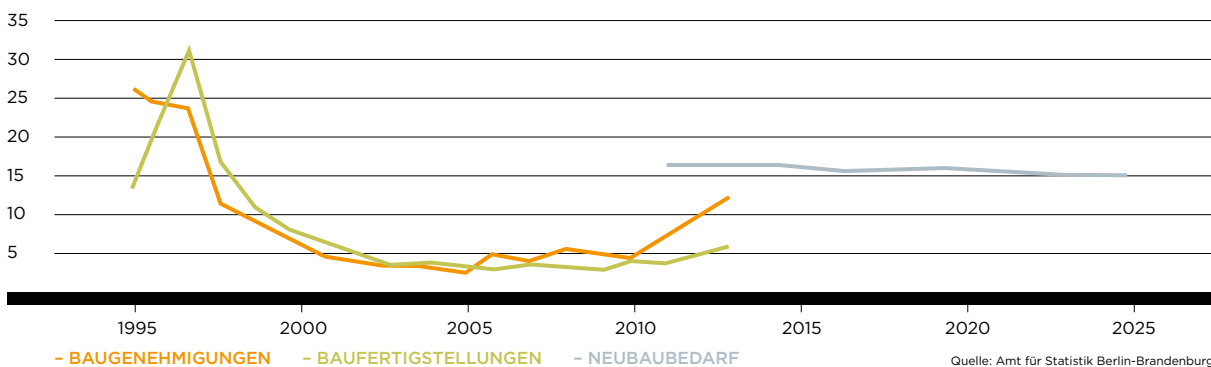
**Berlin.** Der Berliner Wohnungsmarkt war auch im Jahr 2013 vom Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum geprägt. Die jährliche Nettozuwanderung belief sich zuletzt auf rund 41.000 Menschen und ließ die Einwohnerzahl während der letzten Jahre auf über 3,4 Mio. anwachsen. Am stärksten ist der Zuzug im Stadtzentrum und den daran angrenzenden Bezirken. In Summe werden rund 2 Mio. Haushalte gezählt, wovon in 54% nur eine Person lebt.

Mit rund 12.000 Genehmigungen liegt die Anzahl der im Jahr 2013 erteilten Baugenehmigungen um rund ein Viertel über dem Vorjahreswert. Der Wohnungsbestand entwickelt sich im Vergleich zum Haushaltswachstum dennoch unterdurchschnittlich und wird in den Folgejahren zu einer weiteren Verknappung des Angebots führen. Laut Einschätzung von Jones Lang LaSalle beläuft sich der marktaktive Leerstand derzeit auf lediglich 2%.

Bei Neuverträgen ist das Mietpreisniveau 2013 im Vergleich zum Vorjahr im Durchschnitt um knapp 8% auf EUR 8,20 pro m<sup>2</sup> angestiegen. Die Preisspanne zwischen den Bezirken ist jedoch groß und reicht von EUR 5,9 pro m<sup>2</sup> im günstigsten Bezirk Marzahn-Hellersdorf bis EUR 10,0 pro m<sup>2</sup> in Friedrichshain-Kreuzberg. Für Neubauwohnungen liegen die Durchschnittsmieten mit rund EUR 10,5 pro m<sup>2</sup> um etwa ein Drittel höher als für Wohnungen aus dem Bestand.

## WOHNUNGSBAUTÄTIGKEIT UND NEUBAUBEDARF BERLIN

in 1.000



Die Preise für Eigentumswohnungen sind 2013 laut Einschätzung von Jones Lang LaSalle im Durchschnitt um 8,7% auf EUR 2.570 pro m<sup>2</sup> gestiegen. Während die innerstädtischen Bezirke wie Berlin-Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg nur noch einen moderaten Aufwärtstrend verzeichnen konnten, stiegen die Preise in Neukölln und auch in Reinickendorf deutlich kräftiger. Innerstädtisch werden in Trendlagen kaum noch Wohnungen unter EUR 3.000 pro m<sup>2</sup> angeboten. Generell ist bei Eigentumswohnungen die Preisspanne mehr als dreimal so groß wie im Mietsegment. So kostet eine Wohnung in Berlin-Mitte rund 2,6-mal so viel wie in Marzahn-Hellersdorf. Der Preis für Neubauwohnungen belief sich 2013 im Durchschnitt auf rund EUR 3.500 pro m<sup>2</sup> und lag damit um etwa 3,6% über dem Vorjahresniveau.

Treptow-Köpenick zählt als flächenmäßig größter Bezirk Berlins rund 245.000 Einwohner mit steigender Tendenz. Der Bezirk, in dem das aktuell größte Neubauprojekt der BUWOG Group realisiert werden soll, besticht durch seinen hohen Anteil an Wasser- und Waldflächen – rund 70% seiner Gesamtfläche entfallen auf Wasser- und Grünflächen sowie Natur- oder Landschaftsschutzgebiete. Nach Einschätzungen der Bezirksverwaltung verfügt Treptow-Köpenick über ein Bevölkerungswachstum von über 13.000 Personen bis zum Jahr 2020, was entsprechend hohe Wohnbaunachfrage impliziert. Alleine in den ersten drei Monaten des Jahres 2014 wurden in Summe über 1.000 Wohnungen neu genehmigt, wobei das Spektrum von kleineren Stadt- villen mit wenigen Einheiten bis hin zu größeren Vorhaben mit bis zu 100 Wohneinheiten reicht.

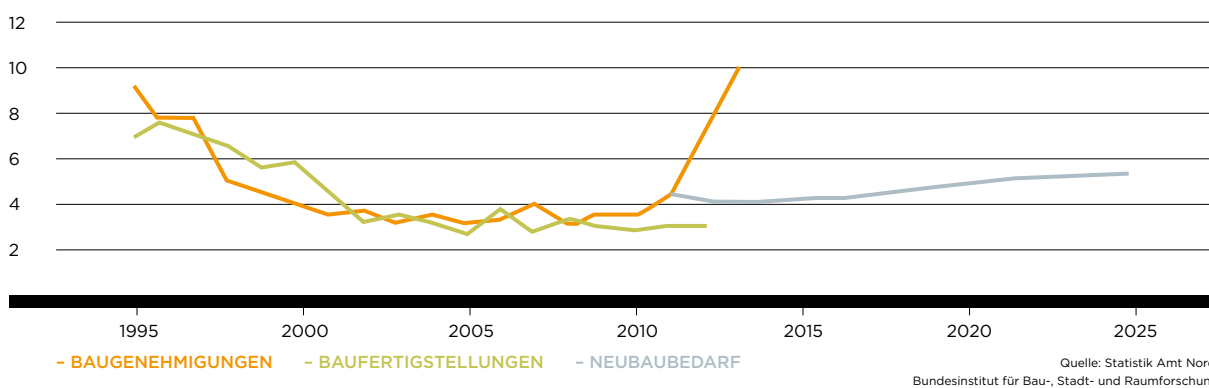


**Hamburg.** Hamburg wächst jährlich im Durchschnitt um rund 15.000 und zählte per Ende 2013 rund 1,7 Mio. Einwohner. Etwa 54% aller 990.000 Haushalte sind Einpersonenhaushalte.

Die Anzahl der Baubewilligungen stieg 2013 nach Einschätzungen von Jones Lang LaSalle um rund 20% an. Mit jährlich rund 3.300 Wohneinheiten, wovon etwa zwei Drittel auf Mehrwohnungsobjekte entfallen, blieb das Neuangebot dennoch verhalten. Für 2014 wird jedoch mit einer deutlichen Marktbelebung gerechnet. Aktuell beläuft sich die Leerstandsrate auf rund 1%, weshalb trotz zunehmender Bautätigkeit das Wohnungsangebot weiterhin knapp bleiben wird.

### WOHNUNGSBAUTÄTIGKEIT UND NEUBAUBEDARF HAMBURG

in 1.000



Nach einem kontinuierlichen Anstieg seit dem Jahr 2007 verzeichneten die Mietpreise in Hamburg 2013 im Durchschnitt eine Stagnation bei EUR 10,7 pro m<sup>2</sup>. Während sich in den gefragten Lagen nördlich der Elbe eine Preisspanne von EUR 12 bis 14 pro m<sup>2</sup> durchsetzt, bewegt sich das Niveau in den Bezirken Harburg und Bergedorf bei etwa EUR 8 pro m<sup>2</sup>. Spitzenmieten von über EUR 17 pro m<sup>2</sup> werden für Neubauwohnungen in der Hafen-City erzielt. Die Durchschnittsmiete für Neubauwohnungen beläuft sich hingegen auf rund EUR 13,1 pro m<sup>2</sup>.

Im Gegensatz zum Mietmarkt hielt 2013 die dynamische Preisentwicklung für Eigentumswohnungen an. Im Durchschnitt war ein Preisanstieg von 6,0% auf EUR 3.420 pro m<sup>2</sup> zu verzeichnen. In gefragten innerstädtischen Lagen bewegt sich die Preisspanne zwischen EUR 3.000 pro m<sup>2</sup> und EUR 5.000 pro m<sup>2</sup>, Spitzenpreise von rund EUR 12.000 pro m<sup>2</sup> werden in Alsternähe und in der Hafen-City erzielt. In Randlagen hingegen liegt die Untergrenze bei lediglich EUR 2.000 pro m<sup>2</sup>.

**Hamburger Umland.** Die beschriebene Gesamtentwicklung des Hamburger Wohnmarkts strahlt positiv auf die Gemeinden im Umland ab. Forciert wird der damit verbundene Preisanstieg durch den kontinuierlichen Anstieg der Einwohnerzahlen bzw. eine Zunahme der Haushaltsanzahl. Die jüngste Raumordnungsprognose geht bis zum Jahr 2030 von einem Anstieg der Einwohnerzahl in den Hamburger Umlandkreisen von 3% bis 6% aus, die Zahl der Haushalte sollte hingegen um 18% bis 23% anwachsen.

Die Angebotsmieten für Neubau- und Bestandsobjekte im Hamburger Umland sind zwischen 2009 und 2013 kontinuierlich angestiegen. Die höchsten Nettokaltmieten werden laut den aktuellen Einschätzungen des Beratungsunternehmens Analyse & Konzepte im Kreis Stormarn mit durchschnittlich EUR 9,8 pro m<sup>2</sup> für Neubauwohnungen und EUR 7,8 pro m<sup>2</sup> für Bestandswohnungen erzielt. Zu den wichtigsten Ballungszentren dieses Landkreises zählen neben Ahrensburg auch die Städte Reinbek und Glinde, in denen die BUWOG Group Bestandsimmobilien besitzt.

Im Landkreis Segeberg lagen im Jahr 2013 die Durchschnittsmieten für Neubauobjekte bei EUR 10,5 pro m<sup>2</sup> und für Bestandswohnungen bei EUR 8,6 pro m<sup>2</sup> und damit jeweils um rund 10% über dem Niveau von 2009. 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.** Etwa 240.000 Einwohner leben in Kiel, wobei während der letzten Jahre eine steigende Tendenz zu verzeichnen war. Zuletzt wurden rund 400 Wohnungen pro Jahr neu genehmigt, der Gesamtbestand beläuft sich auf rund 132.000 Wohnungen. Der aktuelle Mietpreisspiegel weist für eine durchschnittliche Wohnung, die in den letzten 20 Jahren errichtet und während der letzten vier Jahre neu vermietet wurde, eine Nettokaltmiete von rund EUR 7,0 pro m<sup>2</sup> aus.

**Lübeck.** Die Einwohnerzahl in Lübeck zeigte sich während der letzten Jahre nahezu konstant und beläuft sich auf rund 213.000 Menschen. In rund der Hälfte der 118.000 Haushalte lebt lediglich eine Person. Im Jahr 2012 wurden Bewilligungen für etwa 340 Wohnungen erteilt, wovon die Hälfte auf Mehrwohnungsanlagen entfiel. Während der letzten 13 Jahre hat sich das Preisniveau für baureifes Land auf EUR 137 pro m<sup>2</sup> verdoppelt. Laut aktuellem Mietpreisspiegel beläuft sich das Preisniveau für durchschnittlich gelegene und ausgestattete Wohnungen abhängig vom Gebäudealter in einer Bandbreite von EUR 5,73 pro m<sup>2</sup> für Anlagen aus den 1980er-Jahren bis EUR 8,50 pro m<sup>2</sup> für Anlagen, die während der letzten 20 Jahre errichtet wurden.

**Kassel.** Die nordhessische Stadt Kassel zählte per Jahresende 2013 rund 197.000 Einwohner und damit um knapp 4.000 Menschen mehr als zum Stichtag des Vorjahres. Inklusive der Umlandgemeinden verdoppelt sich die Einwohnerzahl. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei rund 1,9 Personen. Für nicht geförderte Neubauwohnungen wird im aktuellen Mietpreisspiegel der Stadtverwaltung ein Preisband von EUR 6,8 bis EUR 8,3 pro m<sup>2</sup> ausgewiesen. Für neuvermietete Bestandswohnungen liegt das Niveau bei EUR 6,0 bis EUR 8,0 pro m<sup>2</sup>.

## ENTWICKLUNG DER FINANZMÄRKTE

### ZINSENTWICKLUNG UND REFINANZIERUNG IN ÖSTERREICH UND DEUTSCHLAND

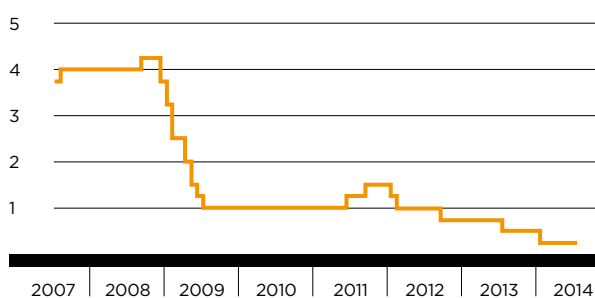
Die Entwicklung der europäischen Finanzmärkte ist vor allem seit Beginn der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise im Jahr 2008 von Herausforderungen und Turbulenzen geprägt. Eine bedeutende Rolle in dieser Entwicklung nimmt die Europäische Zentralbank (EZB) ein – ihr Einfluss auf die europäische Haushaltspolitik war seit ihrer Gründung im Jahr 1998 noch nie so groß wie in den letzten Jahren.

Als vorrangiges Ziel verfolgt die EZB die Gewährleistung der Preisstabilität im Euroraum mit einer angestrebten Inflationsrate von unter aber nahe bei 2%. Dieses Ziel versucht die EZB seitdem durch geldpolitische Maßnahmen wie Liquiditätszufuhren, Wertpapierankäufe sowie Zinssenkungen zu halten bzw. zu erreichen. Diese Maßnahmen zielen primär darauf ab, Unternehmen und Haushalte über die Banken mit ausreichend Liquidität zu versorgen, um die Wirtschaft durch die Förderung von günstigen Investitionen zu stimulieren.

Der EZB stehen für die Umsetzung dieser Strategie unterschiedliche Instrumente zur Verfügung. Dazu zählen unter anderem Offenmarktgeschäfte zur Steuerung der Zinssätze und der Liquidität am Markt. Als wichtigster Bestandteil dieser Offenmarktgeschäfte gelten die Hauptrefinanzierungsgeschäfte, mit denen befristete liquiditätszuführende Geschäfte im wöchentlichen Rhythmus für eine Laufzeit von zwei Wochen vereinbart werden. Über diese Geschäfte wird den Banken der Großteil ihrer Liquidität zur Verfügung gestellt. Der Mindestbietungssatz gehört zu den Leitzinsen der EZB und liegt zwischen den Sätzen der Einlagefazilität und der Spitzenrefinanzierungsfazilität, die als sogenannte ständige Fazilitäten ein weiteres Instrument der europäischen Geldpolitik darstellen. Diese Fazilitäten stellen Übernachtliquidität zur Verfügung oder schöpfen diese ab.

#### ENTWICKLUNG EZB-LEITZINS

1. Mai 2007 bis 30. April 2014, in %



Quelle: Bloomberg

Zusammen signalisieren diese drei Zinssätze die Ausrichtung der Geldpolitik im Euro-Währungsraum, wobei die Entwicklung des EZB-Leitzinses als wichtigstes Signal am Finanzmarkt zu sehen ist. Während dieser Mitte 2008 noch bei einem Höchststand von 4,25% lag, sank er bis Mai 2009 kontinuierlich auf 1%. Dieses Niveau wurde zwei Jahre lang gehalten, bis die EZB unter der Annahme eines wirtschaftlichen Aufschwungs den Leitzins in zwei Etappen

bis auf 1,5% erhöhte. Nach weniger als einem Jahr wurde die Erhöhung wieder schrittweise zurückgenommen, bis der Leitzins im November 2013 bei 0,25% fixiert wurde. Dieser Tiefpunkt wurde bis zum Ende des Geschäftsjahres 2013/14 gehalten, erst nach dem Berichtszeitraum im Juni 2014 wurde mit einer neuerlichen Senkung auf 0,15% ein historischer Tiefstand erreicht.

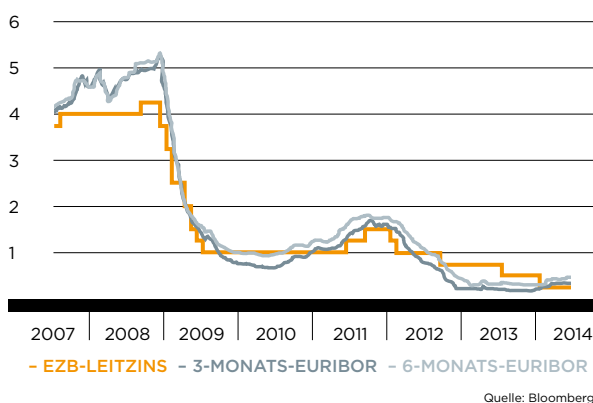
## ENTWICKLUNG BEDEUTENDER ZINSSÄTZE

Für variable Finanzierungen werden in Österreich und Deutschland vorwiegend die beiden Referenzsätze 3-Monats- und 6-Monats-EURIBOR herangezogen, die eine ähnliche Entwicklung wie der EZB-Leitzins ausweisen. Nach einem Hoch im Oktober 2008 mit 5,39% fielen die Referenzsätze erstmals im Juli 2009 auf 1%. Der 3-Monats-EURIBOR sank deutlich unter 1% und pendelte sich erstmals unter dem EZB-Leitzins ein, während sich der 6-Monats-EURIBOR am Niveau des EZB-Leitzinses hielt. Mit Ende 2010 war wieder ein Anstieg der Referenzzinssätze über das Niveau des Leitzinses zu beobachten. Dieser Aufwärtstrend sorgte

für eine vorübergehende Normalisierung der Märkte, die jedoch nicht lange anhält. Schon im Oktober 2011 wiederholte sich die Abwärtsbewegung der EURIBOR-Referenzsätze bis zu einem neuen Tiefstand von unter 0,5%. Zu diesem Zeitpunkt öffnete sich die Schere zwischen den EZB-Leitzinsen und den Referenzzinsen. Der 3-Monats-EURIBOR lag im Dezember 2012 um 0,567% unter dem Wert des Leitzinses von 0,75%, der 6-Monats-EURIBOR um 0,434%. Erst mit der Zinssenkung durch die EZB auf 0,25% im November 2013 näherten sich die EURIBOR-Referenzsätze und der Leitzins wieder an. Seit der Senkung außerhalb des Berichtszeitraums auf 0,15% liegen die Referenzsätze wieder leicht über dem Leitzins.

### EZB-LEITZINS VS. EURIBOR

1. Mai 2007 bis 30. April 2014, in %



Bei den mittel- und langfristigen Zinsen war noch zu Beginn des Geschäftsjahres 2013/14 ein Aufwärtstrend zu beobachten, der im Mai kurzfristig unterbrochen wurde, um im August 2013 den Höchststand des Berichtsjahres zu erreichen. Bis zum Ende des Berichtszeitraums ist tendenziell eine leichte Abwärtsbewegung auf unter 2% im 10-Jahres-Bereich zu beobachten, wobei der Dezember 2013 eine Ausnahme darstellte. Ab Jahresbeginn 2014 sanken die mittel- und langfristigen Zinsen kontinuierlich. Dieser Trend war auch zu Beginn des Geschäftsjahres 2014/15 zu beobachten.

### EUR-SWAP-SÄTZE

1. Mai 2007 bis 30. April 2014, in %



## AUSSERORDENTLICHE GELDPOLITISCHE MASSNAHMEN DER EZB

Als Ergänzung zu den zinspolitischen Maßnahmen versucht die EZB seit der Wirtschafts- und Finanzkrise auch mittels außerordentlicher Instrumente das Wirtschaftswachstum zu stimulieren. Eines dieser Instrumente war die Senkung der Mindestreserve von 2% auf 1% im Dezember 2011. Ab diesem Zeitpunkt mussten Einlagen, die keine oder nur eine kurzfristige Kündigungsfrist hatten, nur mehr mit 1% bei der EZB hinterlegt werden. Dieser Schritt sorgte für zusätzliche freie Liquidität auf den Finanzmärkten.

Weitere außerordentliche Maßnahmen wie Zukäufe von Staatsanleihen sowie Liquiditätsoffensiven mittels sogenannter Geldspritzen wurden getätigt. Diese großvolumigen Geldspritzen wurden Ende 2011 (EUR 489 Mrd.) und Anfang 2012 (EUR 530 Mrd.) mit einer Laufzeit von drei Jahren und zu einem Niedrigzins zur Verfügung gestellt, um eine Kreditklemme im Euroraum zu verhindern. Ein großer Teil dieser Finanzmittel floss jedoch wieder zurück in die EZB. Die Übernachteinlagen erreichten im Mai 2012 einen Rekordstand von über EUR 800 Mrd. Erst durch die Senkung des Einlagezinssatzes von 0,25% auf 0,00% wurde das Geld zu einem Großteil von den Banken wieder abgezogen und nicht mehr bei der EZB deponiert. Bereits Anfang 2013 wurden einige dieser langfristigen Kredite von den Banken zurückgezahlt. Mit der Senkung des Einlagezinses auf -0,10% im Juni 2014 verstärkte die EZB das Signal, dass die zur Verfügung stehende Liquidität nicht angelegt werden, sondern in Form von Krediten an die Unternehmen und Haushalte fließen soll.

Mit den zuvor beschriebenen Maßnahmen verfolgt die EZB das Ziel, die Preisstabilität zu halten. Durch die Versorgung der Märkte mit günstiger Liquidität sollen Investitionen gefördert werden, die wiederum die Wirtschaft beleben und die Arbeitslosigkeit eindämmen. Durch einen schwachen Euro werden zusätzlich Exporte gefördert, die vor allem in den Wirtschaftstreibern der EU einen wichtigen Beitrag zum Wachstum leisten.

### **ENTWICKLUNG DER FINANZIERUNGSPARAMETER**

Finanzierungen sind für den Immobilienbereich sowohl in Österreich als auch in Deutschland aufgrund der hohen Nachfrage nach Kapitalanlagen in diesem Sektor nach Erfahrungen der BUWOG Group 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 Eigenkapital-Erfordernissen bei Immobilien-Investments.

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. Durch das erhöhte Risiko liegen jedoch auch die Kosten für Projektfinanzierung grundsätzlich deutlich über jenen von Bestandsfinanzierungen. Wesentliche Bestimmungsfaktoren im Entscheidungsprozess sind Standort, Kostensicherheit durch Generalunternehmervergabe mit Fixpreis- und Fertigstellungsgarantien sowie eine nachweisbare Vorverwertung.

In Summe stehen demnach ausreichende Finanzierungsvolumina zur Verfügung. Diese werden aber verstärkt durch Bedingungen und Auflagen der Banken geprägt.

## PORTFOLIOBERICHT

Das Kerngeschäft der BUWOG Group bilden die Vermietung eines diversifizierten, risikooptimierten und nachhaltigen Bestandsimmobilienportfolios, der Einzelwohnungsverkauf aus dem Immobilienbestand zu attraktiven Margen sowie die Entwicklung und der Bau von attraktiven und gut vermarktbareren Neubauprojekten mit Fokus auf Wien und Berlin. 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 zum Abschlussstichtag des Geschäftsjahres 2013/14. Portfolioakquisitionen, die nach dem 30. April 2014 abgeschlossen wurden – DGAG-Portfolio und Apollo-Portfolio –, finden daher keine Berücksichtigung. Der Ausweis der Vorjahreswerte erfolgt zum Stichtag 30. April 2013 auf Basis der Pro-forma-Bilanz. Zu den Bilanzansätzen wird auf das Kapitel 2 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden in den Anhangangaben verwiesen.

### IMMOBILIENPORTFOLIO BUWOG GROUP

Die Gliederung des Portfolioberichts erfolgt entsprechend der Bilanzlogik in Immobilienvermögen unterteilt in Mieteinnahmen generierende Bestandsimmobilien sowie Pipelineprojekte (Neubauprojekte und Grundstücksreserven), in Bau befindliches Immobilienvermögen für das Kernbestandsportfolio, zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Immobilienvermögen (Bestandsimmobilien) sowie Immobilienvorräte unterteilt in Vorratsentwicklung und Vorratsverwertung.

Der Buchwert des Gesamtportfolios der BUWOG Group beträgt zum 30. April 2014 insgesamt EUR 2.820,5 Mio. (Vorjahr: EUR 2.739,0 Mio.). Davon entfällt der überwiegende Teil mit EUR 2.526,1 Mio. (Vorjahr: EUR 2.484,7 Mio.) oder 89,5% (Vorjahr: 90,7%) auf Bestandsimmobilien und zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Immobilienvermögen. Die aktiven Neubau-Entwicklungsprojekte (Immobilienvorräte) weisen einen Buchwert von EUR 155,1 Mio. (Vorjahr: EUR 126,2 Mio.) oder 5,5% (Vorjahr: 4,6%) des Buchwerts des Gesamtportfolios aus. Ein Buchwert in Höhe von EUR 120,5 Mio. (Vorjahr: EUR 106,9 Mio.) oder 4,3% (Vorjahr: 3,9%) entfällt auf die Pipelineprojekte. Der Buchwert der Neubauten, die unter in Bau befindliches Immobilienvermögen ausgewiesen und für den BUWOG-Bestand erstellt werden, beträgt EUR 10,9 Mio. (Vorjahr: EUR 12,8 Mio.) oder 0,4% (Vorjahr: 0,5%). Die sonstigen Sachanlagen mit den selbstgenutzten Immobilien betragen EUR 7,9 Mio. (Vorjahr: EUR 8,4 Mio.) oder 0,3% (Vorjahr: 0,3%).

Das Immobilienportfolio der BUWOG Group ist in der Bilanz in langfristiges und kurzfristiges Vermögen unterteilt. Es lässt sich gemäß bilanziellem Ausweis zum 30. April 2014 wie folgt auf die Darstellung im Portfoliobericht überleiten:

### IMMOBILIENPORTFOLIO

per 30. April 2014 in EUR Mio.

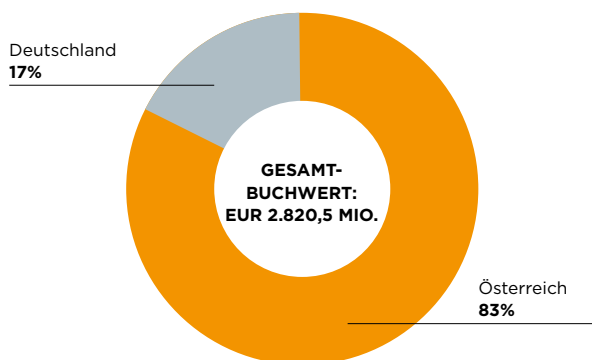
|                                    |                |   |                |  |                |   |      |
|------------------------------------|----------------|---|----------------|--|----------------|---|------|
| <b>Langfristiges Vermögen</b>      | 2.650,3        | Immobilienvermögen  | 2.631,6        | <b>Bestandsimmobilien</b>              | <b>2.511,1</b> |   |      |
|                                    |                |   |                | Pipelineprojekte                       | 120,5          |   |      |
|                                    |                |   |                | Sonstige Sachanlagen                   | 7,9            | Selbstgenutzte Immobilien <sup>1)</sup> | 7,9  |
|                                    |                |   |                | In Bau befindliches Immobilienvermögen | 10,9           | Bau in Bestand                          | 10,9 |
| <b>Kurzfristiges Vermögen</b>      | 170,2          | Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Immobilienvermögen | 15,0           | <b>Bestandsimmobilien</b>              | <b>15,0</b>    |   |      |
|                                    |                | Immobilienvorräte   | 155,1          | Entwicklungsprojekte                   | 155,1          |   |      |
| <b>Gesamtportfolio BUWOG Group</b> | <b>2.820,5</b> |   | <b>2.820,5</b> |  | <b>2.820,5</b> |   |      |

<sup>1)</sup> Inkl. Betriebs- und Geschäftsausstattung

Die regionale Verteilung des gesamten Immobilienportfolios ist der folgenden Grafik zu entnehmen:

## REGIONALE STRUKTUR DES IMMOBILIENPORTFOLIOS NACH FAIR VALUE

per 30. April 2014



## IMMOBILIENPORTFOLIO NACH BILANZWERTEN

|                    | Anzahl Bestands-einheiten | Bestands-immobilien in EUR Mio. | Pipeline-projekte in EUR Mio. | Selbst-genutzte Immobilien <sup>1)</sup> in EUR Mio. | Bau in Bestand in EUR Mio. | Entwick-lungs-projekte in EUR Mio. | Immobilien-portfolio in EUR Mio. | Anteil      |
|--------------------|---------------------------|---------------------------------|-------------------------------|--|----------------------------|------------------------------------|----------------------------------|-------------|
| Österreich         | 26.250                    | 2.126,7                         | 96,9                          | 7,5  | 10,9                       | 100,4                              | 2.342,4                          | 83%         |
| Deutschland        | 7.225                     | 399,4                           | 23,6                          | 0,4  | 0,0                        | 54,7                               | 478,1                            | 17%         |
| <b>BUWOG Group</b> | <b>33.475</b>             | <b>2.526,1</b>                  | <b>120,5</b>                  | <b>7,9</b>   | <b>10,9</b>                | <b>155,1</b>                       | <b>2.820,5</b>                   | <b>100%</b> |

1) Inkl. Betriebs- und Geschäftsausstattung

## IMMOBILIENVERMÖGEN - BESTANDSIMMOBILIEN (GESCHÄFTSBEREICH ASSET MANAGEMENT)

Die BUWOG Group hält Bestandsimmobilien zum Zweck der Erzielung von regelmäßigen Mieteinnahmen. Das Bestandsimmobilienportfolio in Österreich und Deutschland besteht zum Stichtag 30. April 2014 aus 33.475 Bestandseinheiten, die einen Fair Value in Höhe von EUR 2.526,1 Mio. (Vorjahr: EUR 2.484,7 Mio.) repräsentieren und somit rund 90% des gesamten Immobilienportfolios (inkl. Entwicklungsprojekte) entsprechen. Die Bilanzierung des Bestandsimmobilienportfolios erfolgt nach IAS 40 zum aktuellen Fair Value und enthält das in IFRS 5 umgegliederte zur Veräußerung gehaltene Immobilienvermögen.

Im Geschäftsjahr 2013/14 hat die BUWOG Group ihre Portfoliostrategie der Expansion nach Deutschland durch gezielte Portfolioankäufe erfolgreich umgesetzt. Den regionalen Investitionsfokus in Deutschland bilden die Regionen Berlin sowie Nordwestdeutschland mit den Zielstädten Kiel, Lübeck, Hannover, Braunschweig, Bremen und Kassel sowie der Großraum Hamburg. Wesentliche Investitionskriterien der BUWOG Group sind Immobilien mit Wertsteigerungs- und Einzelprivatisierungspotenzial in wirtschaftlich stabilen Wachstumsregionen sowie homogene Wohnanlagen vorzugsweise der Baujahre 1960 bis 1979.

Im abgeschlossenen Geschäftsjahr wurden insgesamt vier Portfolios mit 2.982 Bestandseinheiten für insgesamt rund EUR 118 Mio. in Deutschland erworben und übernommen. Zusätzlich wurden für zwei weitere Portfolios (DGAG und Apollo) im abgeschlossenen Geschäftsjahr Kaufverträge unterzeichnet: Die wirtschaftlichen Übergänge erfolgten im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2014/15 und waren damit im Berichtsjahr nicht ergebnis- bzw. bilanzwirksam.

Das Kernbestandsportfolio der BUWOG Group umfasst zum 30. April 2014 insgesamt 33.475 Einheiten und ist mit über 85% der Fair-Value-Werte sowie mit über 77% der Bestandseinheiten in Regionen der Bundeshauptstädte Wien und Berlin, den Landeshaupt- und Großstädten sowie den stadtnahen Regionen gelegen.

Die durchschnittliche Bestandseinheit hat eine Größe von ca. 74 m<sup>2</sup>. Die annualisierte vertragliche Nettokaltmiete des Bestands zum Stichtag 30. April 2014 beträgt inklusive Stellplätze EUR 122,7 Mio. (Vorjahr: EUR 115,8 Mio.). Dies entspricht einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von EUR 4,31 pro m<sup>2</sup> (Vorjahr: EUR 4,12 pro m<sup>2</sup>) und einer Net Rental Yield (annualisierte Nettokaltmiete zum Stichtag in Relation zum Fair Value) von rund 4,9% (Vorjahr: rund 4,7%). Der Leerstand wird auf Basis der Fläche ermittelt und beträgt zum Stichtag 30. April 2014 insgesamt 4,8% (Vorjahr: 4,6%). Das Mietwachstum des Gesamtbestands der BUWOG Group betrug im Geschäftsjahr 2013/14 in der Like-for-like-Betrachtung unter Berücksichtigung der Eliminierung von Effekten aus der Veränderung des Portfoliobestands sowie der Neuvermietung von Leerstandsflächen insgesamt rund 1,8% (Vorjahreszeitraum: rund 4,8%).

| ERWERBE                        | ÜBERNAHME      |
|--------------------------------|----------------|
| 884 Einheiten in Lüneburg/Syke | September 2013 |
| 1.194 Einheiten in Kassel      | November 2013  |
| 317 Einheiten in Kassel        | Jänner 2014    |
| 587 Einheiten in Kiel          | Februar 2014   |
| <b>Gesamt: 2.982 Einheiten</b> |                |

Die proportional höhere Veränderung im Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus Einmaleffekten bei der Anpassung von Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen (EVBs) aufgrund des Überschreitens gesetzlicher Schwellenwerte. Im vorangegangenen Geschäftsjahr profitierte die BUWOG Group einerseits von einer Anhebung der EVBs auf den gesetzlich möglichen Maximalsatz von EUR 1,62 pro m<sup>2</sup> in einem Teil des Portfolios und andererseits von der Anpassung des Maximalsatzes von EUR 1,54 pro m<sup>2</sup> auf EUR 1,62 pro m<sup>2</sup>. Grundsätzlich steht die Einhebung von erhöhten EVBs (EVB II) in Abhängigkeit zum Zeitpunkt der Errichtung eines Bauwerks: Eine Einhebung über den Basissatz (EVB I) ist erstmalig jeweils im zehnten Jahr nach der Errichtung möglich, die Anhebung auf den maximal möglichen Satz erst ab dem 20. Jahr nach der Errichtung. Die BUWOG Group plant, in Abhängigkeit von der jeweiligen Marktverträglichkeit, auch zukünftig die entsprechenden Mieterhöhungspotenziale für die entsprechenden Teile des Portfolios voll auszunutzen.

## PORTFOLIOÜBERSICHT BESTANDSIMMOBILIEN NACH LAGE

per 30. April 2014

|   | Anzahl Bestandseinheiten | Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup> | Annualisierte Nettokaltmiete <sup>1)</sup> in EUR Mio. | Nettokaltmiete <sup>1)</sup> in EUR pro m <sup>2</sup> | Fair Value <sup>2)</sup> in EUR Mio. | Fair Value <sup>2)</sup> in EUR pro m <sup>2</sup> | Net Rental Yield <sup>3)</sup> | Leerstand <sup>4)</sup> |
|---|--------------------------|------------------------------------|--|--|--------------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------|
| <b>Bundeshauptstädte</b>                              | <b>11.303</b>            | <b>898.991</b>                     | <b>55</b>  | <b>5,29</b>  | <b>1.267</b>                         | <b>1.410</b>                                       | <b>4,4%</b>                    | <b>3,3%</b>             |
| Wien  | 7.060                    | 617.569                            | 36   | 5,05   | 1.002                                | 1.623  | 3,6%                           | 3,7%                    |
| Berlin  | 4.243                    | 281.422                            | 19   | 5,80   | 265                                  | 942  | 7,2%                           | 2,4%                    |
| <b>Landeshauptstädte/<br/>Großstädte<sup>5)</sup></b> | <b>9.696</b>             | <b>685.682</b>                     | <b>31</b>  | <b>3,86</b>  | <b>563</b>                           | <b>821</b>   | <b>5,4%</b>                    | <b>3,4%</b>             |
| <b>Stadtnahe Regionen<sup>6)</sup></b>                | <b>4.485</b>             | <b>344.683</b>                     | <b>15</b>  | <b>3,95</b>  | <b>318</b>                           | <b>923</b>   | <b>4,8%</b>                    | <b>6,0%</b>             |
| <b>Ländliche Regionen</b>                             | <b>7.991</b>             | <b>561.935</b>                     | <b>22</b>  | <b>3,47</b>  | <b>378</b>                           | <b>672</b>   | <b>5,7%</b>                    | <b>8,0%</b>             |
| <b>Gesamt BUWOG Group</b>                             | <b>33.475</b>            | <b>2.491.290</b>                   | <b>123</b>   | <b>4,31</b>  | <b>2.526</b>                         | <b>1.014</b>                                       | <b>4,9%</b>                    | <b>4,8%</b>             |
| davon Österreich                                      | 26.250                   | 2.012.137                          | 93   | 4,06   | 2.127                                | 1.057  | 4,4%                           | 5,0%                    |
| davon Deutschland                                     | 7.225                    | 479.153                            | 30   | 5,34   | 399                                  | 834  | 7,4%                           | 3,6%                    |

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

2) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten CBRE vom 30. April 2014

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

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

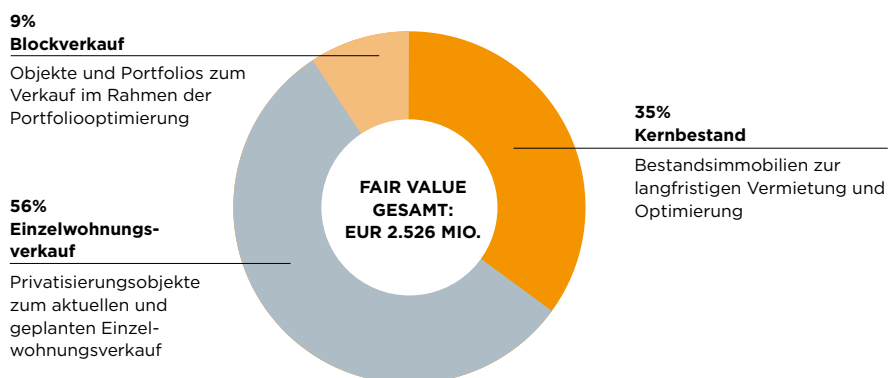
5) Mehr als 50.000 Einwohner und signifikanter Portfolioanteil (> 600 Bestandseinheiten)

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

Die BUWOG Group hat im Geschäftsjahr 2013/14 für laufende Instandhaltungen und Brauchbarmachungen für Neuvermietung (Maintenance) sowie für wertsteigernde, Fair Value erhöhende Investitionsmaßnahmen (CAPEX) insgesamt EUR 32,3 Mio. (Vorjahr: EUR 30,7 Mio.) investiert. Dies entspricht insgesamt EUR 13,2 pro m<sup>2</sup> (Vorjahr: EUR 12,9 pro m<sup>2</sup>). Die Investitionen in Instandhaltungen betragen EUR 26,0 Mio. (Vorjahr: EUR 20,1 Mio.), dies entspricht EUR 10,6 pro m<sup>2</sup> (Vorjahr: EUR 8,4 pro m<sup>2</sup>). Für CAPEX-Maßnahmen wurden EUR 6,3 Mio. (Vorjahr: EUR 10,6 Mio.) bzw. EUR 2,6 pro m<sup>2</sup> (Vorjahr: EUR 4,5 pro m<sup>2</sup>) investiert. Die BUWOG Group strebt auch weiterhin im Rahmen eines aktiven Asset Managements eine nachhaltige renditeorientierte Instandhaltungssteuerung an, um Wertsteigerungspotenziale in den Portfolios zu realisieren.

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. Einzelwohnungsverkauf (aktueller und geplanter Verkaufsbestand) sowie (c) Block-Sales-Portfolio bzw. Objekt- und Portfolioverkaufsbestand, der im Rahmen eines opportunistischen Ansatz zur Portfoliooptimierung mittelfristig verkauft werden soll. In der nachfolgenden Tabelle ist die Cluster-Zuordnung dargestellt:

### STRATEGISCHER PORTFOLIO-CLUSTER-SPLIT



### PORTFOLIO-SPLIT NACH STRATEGIE-CLUSTER

|                                |                           | Kernbestand | Einzelwohnungsverkaufsbestand | Blockverkaufsbestand | Gesamtbestand |
|--------------------------------|---------------------------|-------------|-------------------------------|----------------------|---------------|
| Bestandseinheiten              | Stück                     | 15.983      | 13.546                        | 3.946                | 33.475        |
| Gesamtnutzfläche               | in m <sup>2</sup>         | 1.136.140   | 1.064.014                     | 291.137              | 2.491.290     |
| Nettokaltmiete <sup>1)</sup>   | in EUR pro m <sup>2</sup> | 4,58        | 4,15                          | 3,85                 | 4,31          |
| Fair Value <sup>2)</sup>       | in EUR Mio.               | 887         | 1.408                         | 231                  | 2.526         |
| Fair Value <sup>2)</sup>       | in EUR pro m <sup>2</sup> | 781         | 1.323                         | 795                  | 1.014         |
| Net Rental Yield <sup>3)</sup> | in %                      | 6,7%        | 3,6%                          | 5,5%                 | 4,9%          |
| Leerstand nach Cluster         | nach m <sup>2</sup>       | 5,1%        | 4,0%                          | 6,1%                 | 4,8%          |

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

2) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten CBRE vom 30. April 2014

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



## VERKAUF VON BESTANDSIMMOBILIEN (GESCHÄFTSBEREICH PROPERTY SALES)

Der Cluster Einzelwohnungsverkauf innerhalb des Geschäftsbereichs Property Sales ist für die BUWOG Group wesentlicher Bestandteil der Generierung von nachhaltigen Umsätzen. Dabei werden grundsätzlich aus parifizierten Objekten leerstehende Einzelwohnungen an Eigennutzer oder Kapitalanleger bzw. vermietete Bestandseinheiten an die Mieter veräußert.

Im aktuellen Geschäftsjahr wurden aus den österreichischen Beständen ca. 550 Einheiten (Vorjahr: ca. 470 Einheiten) mit Verkaufsumsätzen von rund EUR 83 Mio. (Vorjahr: rund EUR 72 Mio.) und einer Marge auf den Fair Value von rund 54% (Vorjahr: rund 55%) verkauft.

Im Rahmen der Portfoliooptimierung wurden im Geschäftsjahr 2013/14 insgesamt 74 Objekte mit ca. 1.700 Einheiten in vorwiegend „Ländlichen Regionen“ im Rahmen des Objekt- und Portfolioverkaufs veräußert. Der Verkaufsumsatz beträgt rund EUR 38 Mio. zuzüglich der Umsätze aus einer Portfoliotransaktion (rund EUR 65 Mio.), die im Endkonsolidierungsergebnis erfasst wurde. Die dadurch erzielte Marge auf den Fair Value beläuft sich auf rund 11% (Vorjahr: rund 15%).

## IMMOBILIENVERMÖGEN - PIPELINEPROJEKTE (GESCHÄFTSBEREICH PROPERTY DEVELOPMENT)

Die Bilanzposition Immobilienvermögen erfasst neben den Bestandsimmobilien auch Pipelineprojekte gemäß IAS 40 zum Fair Value. Pipelineprojekte (zur Wertsteigerung gehalten) sind definiert als unbebaute Grundstücksreserven sowie in Planung befindliche Neubauprojekte mit einem Baubeginn später als zwölf Monate nach Abschlussstichtag und werden regelmäßig auf Entwicklungs- und Umsetzungsmöglichkeiten BUWOG intern geprüft. 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 bilanzierten Pipelineprojekte der BUWOG Group umfassen per 30. April 2014 einen Buchwert in Höhe von EUR 120,5 Mio. (Vorjahr: EUR 106,9 Mio.).

### PIPELINEPROJEKTE FAIR VALUE

|                    | Development<br>Neubauprojekte mit<br>Baubeginn > 12<br>Monate, in EUR Mio. | Development<br>Grundstücksreserven<br>in EUR Mio. | Asset<br>Management<br>Grundstücksreserven<br>in EUR Mio. | Gesamt<br>Pipelineprojekte<br>in EUR Mio. | Anteil an<br>gesamter Pipeline |
|--------------------|--|---|---|---|--------------------------------|
| Österreich         | 79,7   | 14,8  | 2,4   | 96,9                                      | 80,4%                          |
| Deutschland        | 23,5   | 0,0   | 0,1   | 23,6                                      | 19,6%                          |
| <b>BUWOG Group</b> | <b>103,2</b>   | <b>14,8</b>                                       | <b>2,5</b>  | <b>120,5</b>                              | <b>100,0%</b>                  |

### SONSTIGE SACHANLAGEN

Der Buchwert der Sonstigen Sachanlagen von EUR 7,9 Mio. (Vorjahr: EUR 8,4 Mio.) spiegelt im Wesentlichen die selbstgenutzten eigenen Büroimmobilien der BUWOG Group in Wien, Hietzinger Kai 131, sowie in Villach, Tiroler Straße 17, mit einem Buchwert in Höhe von EUR 6,5 Mio. wider.

## **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 den Baustart innerhalb der nächsten zwölf Monate haben. 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 EUR 10,9 Mio. (Vorjahr: EUR 12,8 Mio.).

## **ZUR VERÄUßERUNG GEHALTENES LANGFRISTIGES IMMOBILIENVERMÖGEN -**

### **BESTANDSIMMOBILIEN (GESCHÄFTSBEREICH ASSET MANAGEMENT)**

Für die unter „Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Immobilienvermögen“ klassifizierten und nach IFRS 5 bilanzierten Objekte bestehen zum 30. April 2014 konkrete Verkaufspläne, die eine zeitnahe Veräußerung dieser Objekte erwarten lassen. Innerhalb des Portfolioberichts sind diese Objekte mit einem Buchwert von EUR 15,0 Mio. (Vorjahr: EUR 63,7 Mio.) im Cluster Bestandsimmobilien enthalten.

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

Neben der Errichtung von geförderten Mietwohnungen (Ausweis unter „In Bau befindliches Immobilienvermögen“) ist die Entwicklung von geförderten oder frei finanzierten Eigentumswohnungen sowie von Vorsorgewohnungen für lokale Kunden und institutionelle Investoren und Stiftungen ein wesentlicher Schwerpunkt der Geschäftsaktivität der BUWOG Group. Sie bilden die Produktmatrix innerhalb des Geschäftsbereichs Property Development. Grundsätzlich liegt die regionale Fokussierung auf die durch hohe Nachfrage nach Eigentumswohnungen geprägten Märkte in Wien und in Berlin. Die wesentlichen Auswahlkriterien für die Entwicklungsprojekte bilden die Lage, die Projektgröße, die Vermarktungsfähigkeit und die Profitabilität.

In der Bilanz werden diese Entwicklungsprojekte, die aktuell in Bau bzw. bereits fertiggestellt sind, als kurzfristiges Vermögen in dem Bilanzposten „Immobilienvorräte“ ausgewiesen und mit den Herstellkosten nach IAS 2 bilanziert. Der Bilanzwert aller Immobilienvorräte beträgt zum Stichtag 30. April 2014 insgesamt EUR 155,1 Mio. (Vorjahr: EUR 126,2 Mio.).

Auf die fertiggestellten und noch im Verkauf befindlichen Entwicklungsprojekte sowie die in Bau befindlichen Entwicklungsprojekte mit einer Übergabe innerhalb der nächsten zwölf Monate entfällt ein Buchwert in Höhe von rund EUR 76,2 Mio. bzw. rund 49% aller Immobilienvorräte.

## IMMOBILIENBEWERTUNG

Die BUWOG Group erstellt ihren Konzernabschluss zum 30. April 2014 entsprechend den Grundsätzen der International Financial Reporting Standards (IFRS) unter Anwendung der Methode des beizulegenden Zeitwerts. Zur Feststellung dieses Zeitwerts 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 Wohnimmobilienbestände 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.

CBRE gilt als einer der Marktführer für die Bewertung von Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich. Im Jahr 2013 wurden rund 940.000 Wohneinheiten mit einem Volumen von etwa EUR 54 Mrd. bewertet. Mit rund 44.000 Mitarbeitern in rund 350 Büros weltweit (exklusive Beteiligungsgesellschaften und Verbundunternehmen) ist CBRE als Immobiliendienstleister für Eigentümer wie auch für Investoren unterschiedlicher Art tätig.

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

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

CBRE hat zum Stichtag 30. April 2014 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 2013/14**

Der Fair Value des Immobilienbestands der BUWOG Group zum 30. April 2014 konnte gemäß Gutachten von CBRE gesteigert werden.

Der Verkehrswert der nach IAS 40 zum Fair Value erfassten Bestandsimmobilien (EUR 2.511,1 Mio.) sowie der Pipelineprojekte (EUR 120,5 Mio.) der BUWOG Group betrug zum 30. April 2014 rund EUR 2.631,6 Mio. (Vorjahr: ca. EUR 2.527,9 Mio.). Für das Geschäftsjahr 2013/14 resultiert daraus ein Neubewertungsergebnis des Immobilienvermögens in Höhe von EUR 42,7 Mio. Die Entwicklung des Fair Values im deutschen Immobilienbestand ist geprägt durch negative gesetzliche Effekte aus der Anhebung der Grunderwerbsteuer und erhöhten Instandhaltungs- und Verwaltungskostensätze (gemäß 2. Bewertungsverordnung), die von der sehr positiven Entwicklung des Mietmarkts und den verbesserten Neuvermietungsabschlüssen überkompensiert wurden. Im österreichischen Immobilienbestand resultiert die Steigerung des Fair Values überwiegend aus der positiven Entwicklung der Eigentumspreise in dem für Einzelwohnungsverkauf definierten Portfolio.

# FINANZIERUNGEN

Im Wirtschaftsjahr 2013/14 wurden diverse Finanzierungen von Bestandsimmobilien planmäßig zinsoptimiert refinanziert oder prolongiert. Darüber hinaus war der Berichtszeitraum insbesondere geprägt durch die Akquisition von vier Immobilienportfolios mit langfristigen Fremdfinanzierungsvolumina von insgesamt rund EUR 79 Mio. In Summe konnte die BUWOG Group ihre Finanzierungen zu nachhaltig vorteilhaften Konditionen weiter fortsetzen und somit den für Dividenden und Investitionen zur Verfügung stehenden Recurring FFO weiter verbessern.

## FINANZIERUNGSSTRUKTUR

Die Finanzverbindlichkeiten der BUWOG Group bestehen aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften sowie Verbindlichkeiten aus einer Wandelschuldverschreibung. Die ausschließlich in Euro notierende Restschuld der Finanzverbindlichkeiten der BUWOG Group beträgt zum 30. April 2014 rund EUR 1.504,2 Mio. Die nebenstehende Grafik stellt eine Übersicht der Finanzierungsstruktur der BUWOG Group per 30. April 2014 dar.

## WOHNBAUFÖRDERUNGEN ÖSTERREICH

Eine Besonderheit in der Finanzierung der BUWOG Group stellen die Förderdarlehen in Österreich mit einem Anteil von rund 35% an der Restschuld aller Finanzverbindlichkeiten dar. Der Großteil der Bauprojekte der BUWOG Group wurde durch die öffentliche Hand im Rahmen von Wohnbauförderung – mit Laufzeiten über viele Jahrzehnte – gefördert. 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

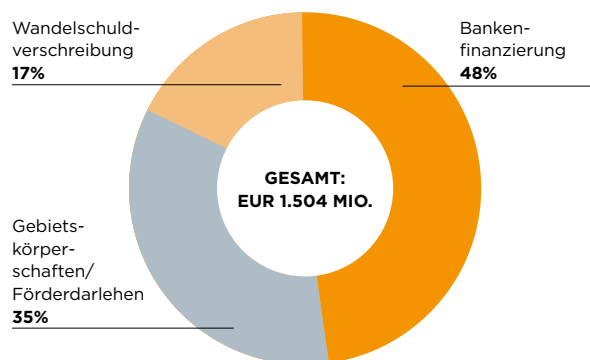
Die Förderungen sind in den jeweiligen Landeswohnbaugesetzen definiert. Trotz der Vielfalt der gesetzlichen Regelungen im Detail sind die Wohnbauförderungsgesetze nach einigen Grundprinzipien geregelt:

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

Sämtliche Förderdarlehen der BUWOG Group sind durch die oben erläuterten Kriterien geprägt und weisen eine durchschnittliche Verzinsung von rund 1,37% per 30. April 2014 auf. Die Förderdarlehen sind fix verzinst und beinhalten teilweise Annuitätensprünge. Die Annuitätensprünge sind bei Vertragsabschluss bekannt und werden grundsätzlich mittels Mietzinssteigerungen weitergegeben.

### STRUKTUR DER RESTSCHULD DER FINANZVERBINDLICHKEITEN

per 30. April 2014

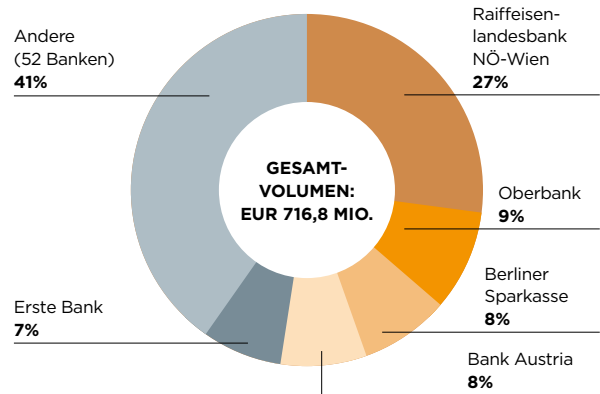


**FINANZIERUNGSPARTNER  
UND TILGUNGSSTRUKTUR**

Die BUWOG Group profitiert von ihren historisch gewachsenen langjährigen Geschäftsbeziehungen zu über 50 Banken bzw. Finanzinstituten in Österreich und Deutschland. Zu den wichtigsten Vertragspartnern zählen die Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien, die Oberbank, die Berliner Sparkasse, die Bank Austria und die Erste Bank. 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 2014

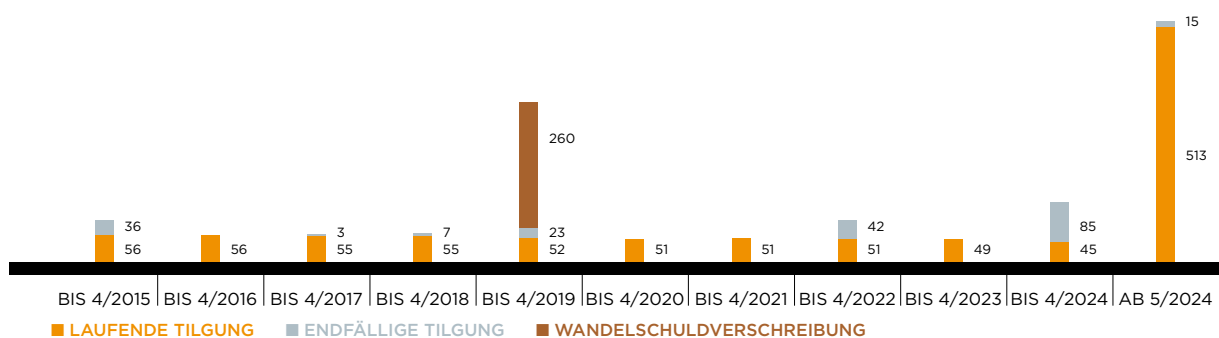


Die BUWOG Group setzt entsprechend dem langfristigen Charakter des Grundgeschäfts zur Absicherung des defensiven Risikoprofils auf eine langfristig gesicherte und ausgewogene Finanzierungsstruktur. Der Großteil der abgeschlossenen Finanzierungsverträge basiert auf langfristigen Vereinbarungen. Die durchschnittliche Restlaufzeit beträgt rund 14,6 Jahre.

Die Tilgungsstruktur nach Fälligkeit stellt sich wie folgt dar:

**TILGUNG NACH FÄLLIGKEIT**

p.a., Basis Restschuld in EUR Mio.



Die nachfolgende Tabelle stellt die wesentlichen Finanzierungsparameter zum 30. April 2014 zusammengefasst dar:

## FINANZVERBINDLICHKEITEN

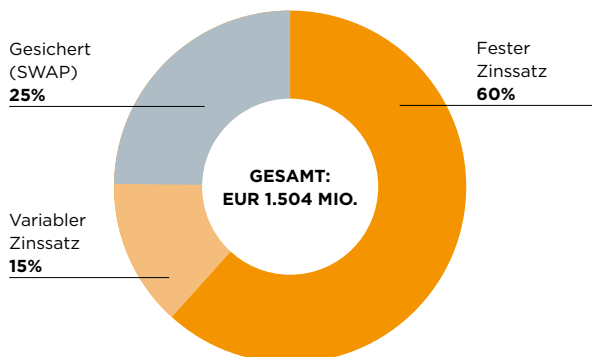
|                                      | Restschuld<br>in EUR Mio. | Anteil      | Ø Zinssatz   | Ø Laufzeit<br>in Jahren |
|--------------------------------------|---------------------------|-------------|--------------|-------------------------|
| Bankverbindlichkeiten                | 716,8                     | 48%         | 2,87%        | 13,4                    |
| Gebietskörperschaften/Förderdarlehen | 527,4                     | 35%         | 1,37%        | 21,1                    |
| Wandelschuldverschreibung            | 260,0                     | 17%         | 3,50%        | 5,0                     |
| <b>BUWOG Group</b>                   | <b>1.504,2</b>            | <b>100%</b> | <b>2,45%</b> | <b>14,6</b>             |

Der LTV der BUWOG Group zum Stichtag beträgt 35,9%. Weitere Einzelheiten der LTV-Ermittlung sind dem Abschnitt „Loan to Value“ auf Seite 142 und dem Kapitel Angaben zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ab Seite 136 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 2,45% (auf Basis der gewichteten IFRS-Buchwerte 2,58%).

## VERZINSUNGSSTRUKTUR



## 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 2014 hält die BUWOG Group Derivate mit einem Referenzbetrag in Höhe von EUR 377,8 Mio. In Summe sind somit rund 25% der Finanzverbindlichkeiten durch SWAPS gegen das Zinsänderungsrisiko abgesichert.

## DERIVATE

|                                      | Variables<br>Element<br>Marktwert | Inkl. Zinsen<br>per 30. April 2014<br>in EUR | Referenzwert<br>per 30. April 2014<br>in EUR | Fixierter<br>Zinssatz | Laufzeitende |
|--------------------------------------|-----------------------------------|--|--|-----------------------|--------------|
| <b>Zinssatz von 0,5% bis 3%</b>      |                                   |  |  |                       |              |
| Zinsswap (Deka Bank)                 | 3-M-Euribor                       | -338.542                                     | 21.489.000                                   | 1,39%                 | 31.12.2021   |
| Zinsswap (Deka Bank)                 | 3-M-Euribor                       | -61.146                                      | 3.880.000                                    | 1,39%                 | 31.12.2021   |
| Zinsswap (LBB)                       | 3-M-Euribor                       | -1.361.964                                   | 59.312.500                                   | 1,90%                 | 31.8.2015    |
| Zinsswap (HVB)                       | 3-M-Euribor                       | -835.590                                     | 13.858.000                                   | 2,13%                 | 29.9.2023    |
| Zinsswap (RLB NÖ-Wien)               | 6-M-Euribor                       | -1.587.806                                   | 23.900.000                                   | 2,41%                 | 30.11.2036   |
| Zinsswap (Hypo Steiermark)           | 6-M-Euribor                       | -1.495.133                                   | 23.000.000                                   | 2,50%                 | 31.12.2036   |
| Zinsswap (Bank Austria)              | 6-M-Euribor                       | -1.922.164                                   | 28.680.000                                   | 2,51%                 | 28.11.2036   |
| Zinsswap (RLB NÖ-Wien)               | 6-M-Euribor                       | -2.022.944                                   | 28.680.000                                   | 2,54%                 | 30.11.2036   |
| Zinsswap (BAWAG)                     | 6-M-Euribor                       | -1.267.352                                   | 12.750.000                                   | 2,85%                 | 31.12.2030   |
| Zinsswap (Hypo Steiermark)           | 6-M-Euribor                       | -1.851.089                                   | 15.635.000                                   | 2,99%                 | 30.9.2039    |
| <b>Anzahl der Derivate: 10</b>       |                                   | <b>-12.743.729</b>                           | <b>231.184.500</b>                           |                       |              |
| <b>Zinssatz von 3% bis 4,5%</b>      |                                   |  |  |                       |              |
| Zinsswap (Hypo Steiermark)           | 6-M-Euribor                       | -982.813                                     | 8.159.000                                    | 3,01%                 | 30.9.2039    |
| Zinsswap (Hypo Steiermark)           | 6-M-Euribor                       | -3.110.454                                   | 25.993.000                                   | 3,09%                 | 30.9.2031    |
| Zinsswap (RLB NÖ-Wien)               | 6-M-Euribor                       | -6.007.790                                   | 49.534.000                                   | 3,11%                 | 30.9.2031    |
| Zinsswap (RLB NÖ-Wien)               | 6-M-Euribor                       | -3.304.304                                   | 27.244.000                                   | 3,11%                 | 30.9.2031    |
| Zinsswap (Bank Austria)              | 6-M-Euribor                       | -55.987                                      | 1.478.000                                    | 3,22%                 | 30.9.2015    |
| Zinsswap (Bank Austria)              | 6-M-Euribor                       | -139.679                                     | 4.980.000                                    | 3,26%                 | 30.12.2014   |
| Zinsswap (Bank Austria)              | 6-M-Euribor                       | -144.988                                     | 3.342.000                                    | 3,37%                 | 30.9.2015    |
| <b>Anzahl der Derivate: 7</b>        |                                   | <b>-13.746.015</b>                           | <b>120.730.000</b>                           |                       |              |
| <b>Zinssatz über 4,5%</b>            |                                   |  |  |                       |              |
| Zinsswap (Hypotheckenbank Frankfurt) | 3-M-Euribor                       | -4.239.945                                   | 25.900.000                                   | 4,58%                 | 30.6.2018    |
| <b>Anzahl der Derivate: 1</b>        |                                   | <b>-4.239.945</b>                            | <b>25.900.000</b>                            |                       |              |
| <b>Summe Derivate: 18</b>            |                                   | <b>-30.729.690</b>                           | <b>377.814.500</b>                           | <b>2,67%</b>          |              |

## WANDELSCHULDVERSCHREIBUNG

Die Wandelschuldverschreibung der BUWOG AG haftet mit einem Nominale von EUR 260 Mio. aus. Zum 30. April 2014 stellen sich die Kernparameter der Wandelschuldverschreibung wie folgt dar:

|  | ISIN         | Fälligkeit     | Wandlungs-<br>preis<br>in EUR | Ver-<br>zinsung | Nominale per<br>30. April 2013<br>in EUR Mio. | Wandlungen<br>2013/14<br>in TEUR | Rückkäufe/<br>Tilgungen/<br>Neuemissio-<br>nen 2013/14<br>in TEUR | Nominale<br>per<br>30. April<br>2014<br>in EUR Mio. |
|--|--------------|----------------|-------------------------------|-----------------|---|----------------------------------|---|---|
| Wandelschuld-<br>verschreibung 2014-2019 | AT0000A17CA5 | 25. April 2019 | 18,93                         | 3,50%           | -   | -                                | 260,00  | 260,00  |

Weitere Details zur Wandelschuldverschreibung sind den Angaben zum Kapital ab Seite 155 zu entnehmen.

# ANGABEN ZUR VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

## **ANWENDUNG DES IFRS 1 UND DARSTELLUNG DER TRANSAKTION UNTER GEMEINSAMER BEHERRSCHUNG („COMMON CONTROL TRANSACTION“)**

Mit Wirksamwerden der Umstrukturierungen Ende April 2014 und der im Gegenzug erfolgten Gewährung von Aktien der BUWOG AG und dem Wirksamwerden des Entherrschungsvertrags sind die IMMOFINANZ Group mit ihren verbleibenden Aktivitäten und die BUWOG Group zwei eigenständige Konzerne im Sinne von IAS 27 Konzern- und Einzelabschlüsse. Da die BUWOG AG in der Vergangenheit noch keinen Konzernabschluss erstellt hat, fällt der vorliegende IFRS-Konzernabschluss der BUWOG AG in den Anwendungsbereich des IFRS 1 „Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards“. Der Zeitpunkt des Übergangs auf IFRS ist der 1. Mai 2012.

Da die durchgeführten Umstrukturierungen die in IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“ enthaltene Definition eines „Zusammenschlusses unter gemeinsamer Beherrschung“ („common control transaction“) erfüllen, wurde darauf IFRS 3 auch nicht angewendet.

Die derzeit in Geltung befindlichen IFRS enthalten keine Regelung zur Abbildung von common control transactions. Unter Anwendung der Regelungen aus IAS 8 „Rechnungslegungsmethoden, Änderungen von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen und Fehler“ wurde vom Management der BUWOG Group die Ermessensentscheidung getroffen, das ausgegliederte Nettovermögen der BUWOG GmbH sowie die direkt und indirekt von ihr gehaltenen Tochtergesellschaften (BUWOG GmbH Unternehmensbereich) zu Buchwerten, so wie diese davor im IFRS-Konzernabschluss der IMMOFINANZ AG angesetzt waren, fortzuführen insoweit im Rahmen der Möglichkeiten des IFRS 1 keine anderen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zur Anwendung gelangen. Die IFRS treffen auch bezüglich des Zeitpunkts des Einbezugs keine Aussage. Das Management der BUWOG Group hat in Ausübung einer Ermessensentscheidung den Einbezugszeitpunkt mit Wirksamwerden der Abspaltung Ende April 2014 festgelegt.

In der laufenden Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, in der Konzern-Geldflussrechnung sowie in den dargestellten Vergleichsperioden sind daher nur die Erträge und Aufwendungen bzw. Zahlungsströme der BUWOG AG dargestellt und sind daher nur in sehr eingeschränktem Umfang aussagekräftig. Auf die Proforma-Zusatzinformationen im Abschnitt 8 des Anhangs sowie die nachfolgenden Angaben zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wird verwiesen.

Das in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesene laufende Konzernergebnis in Höhe von EUR -1,0 Mio. ist maßgeblich auf nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen (im Wesentlichen Aufwendungen für die Erstellung und Prüfung des Konzernabschlusses, Roadshowkosten und Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veröffentlichung des aktuellen Abschlusses sowie in untergeordnetem Umfang Vorstandsbezüge) zurückzuführen. Der Anstieg des Finanzmittelbestands resultiert fast ausschließlich aus dem Zugang liquider Mittel im Zuge der Übernahme des BUWOG GmbH Unternehmensbereichs in Höhe von EUR 132,4 Mio.

Die (historische) Vermögenslage per 30. April 2013 ist nicht mit der Vermögenslage zum 30. April 2014 vergleichbar. Zu weitergehenden Informationen wird auf das Kapitel 1 Angaben zum Konzernabschluss – 1.1 Allgemeine Grundlagen sowie die in diesem Konzern-Lagebericht beinhalteten Angaben und Erläuterungen verwiesen.

In folgenden Fällen wurden andere Wertansätze gewählt: Zinsgünstige Darlehen der öffentlichen Hand sowie Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit Annuitätenzuschüssen die in Zusammenhang mit der Förderung von Immobilienobjekten stehen, werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Zu weiteren Einzelheiten verweisen wir auf die Angaben im Kapitel 2.4.16 Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten im Anhang zum Konzernabschluss.



Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der BUWOG Group (basierend auf der Konzern-Bilanz per 30. April 2014 sowie auf Pro-forma-Finanzkennzahlen für den Zeitraum vom 1. Mai 2013 bis 30. April 2014 bzw. zum 30. April 2013; siehe auch Zusatzinformationen im Abschnitt 8 des Anhangs zum Konzernabschluss) sind in den nachfolgenden Abschnitten dieses Konzern- Lageberichts enthalten. Zwecks besserer Vergleichbarkeit beinhaltet dieser Konzern-Lagebericht auch teilweise Kennzahlen und Erläuterungen für den Zeitraum vom 1. Mai 2012 bis 30. April 2013 bzw. zum 30. April 2012 unter Einbezug des gesamten BUWOG GmbH Unternehmensbereichs.

Das Geschäftsjahr 2013/14 war von größeren Akquisitionen von Immobilienbeständen in Deutschland geprägt, die sich jedoch nur teilweise im operativen Ergebnis des Berichtsjahres auswirken. Portfolioakquisitionen, die nach dem 30. April 2014 abgeschlossen wurden – DGAG-Portfolio und Apollo-Portfolio (Berlin) – finden im Abschluss noch keine Berücksichtigung.

Der Geschäftsbereich Asset Management entwickelte sich im Geschäftsjahr ausgesprochen dynamisch. Anzahl und Gesamtnutzfläche der gehaltenen Bestandseinheiten erhöhten sich auf 33.475 bzw. rund 2,5 Mio. m<sup>2</sup> – im Wesentlichen getrieben von Zukäufen von ca. 200.000 m<sup>2</sup> in Deutschland bei gleichzeitigem strategischen Portfolioabbau in den österreichischen Bundesländern Kärnten sowie Oberösterreich und Salzburg. Mit einem operativen Ergebnis von EUR 75,9 Mio. stellte das Asset Management so im Berichtsjahr den größten Geschäftsbereich der BUWOG Group dar.

Im Geschäftsbereich Property Sales konnten die Ziele betreffend den Verkauf von Immobilienbeständen übertroffen werden. So wurde im Berichtsjahr mit veräußerten rund 550 Einzelwohnungen das entsprechende Vorjahresergebnis um ca. 17% übertroffen, während die zugrundeliegende Marge gegenüber dem Fair Value mit rund 54% das Geschäftsmodell der BUWOG Group in diesem Bereich bestätigt. Hervorzuheben sind darüber hinaus die strategischen Blockverkäufe von rund 1.700 Bestandseinheiten mit einer Marge auf den Fair Value von rund 11%. Die daraus freigesetzten Eigenmittel konnten nicht unwesentlich dazu beitragen, die Expansion in Deutschland voranzutreiben. Das operative Ergebnis aus diesem Geschäftsbereich in Höhe von EUR 34 Mio. unterstreicht die positive Geschäftsentwicklung.

Die Entwicklung des Geschäftsbereichs Property Development war geprägt von Akquisitionen von Grundstücken und Projektentwicklungsmaßnahmen mit entsprechend hohen Investitionskosten, aus denen starke zukünftige Ertragssteigerungen zu erwarten sind. Gleichwohl trug auch der Geschäftsbereich Property Development mit einem operativen Ergebnis in Höhe von EUR 4,9 Mio. positiv zum Konzernergebnis bei.

## **ERTRAGSLAGE**

Die Ausführungen zur Ertragslage des Geschäftsjahres 2013/14 erfolgen auf einer ungeprüften Pro-forma-Basis. Die Pro-forma-Angaben zur Ertragslage zeigen den BUWOG GmbH Unternehmensbereich und reflektieren die BUWOG Group, als hätte sie für die Geschäftsjahresperiode vom 1. Mai 2013 bis 30. April 2014 Bestand gehabt. Zu weiteren Einzelheiten der Pro-forma-Angaben wird auf die Angaben im Kapitel 8 des Konzernanhangs – Erläuterungen zu Pro-forma-Angaben der BUWOG Group (ungeprüft) verwiesen.

## **VERKÜRZTE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (PRO FORMA)**

in EUR Mio.

|   | 2013/14      |
|---|--------------|
| Ergebnis aus Asset Management                             | 75,9         |
| Ergebnis aus Immobilienverkäufen (Property Sales)         | 34,0         |
| Ergebnis aus Immobilienentwicklung (Property Development) | 4,9          |
| Sonstige betriebliche Erträge                             | 4,1          |
| Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen                    | -21,7        |
| <b>Operatives Ergebnis</b>                                | <b>97,3</b>  |
| Sonstiges Bewertungsergebnis                              | 43,4         |
| <b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>         | <b>140,7</b> |
| Finanzergebnis  | -9,2         |
| <b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>                   | <b>131,5</b> |
| <b>Konzernergebnis</b>                                    | <b>111,8</b> |
| <b>Konzernergebnis je Aktie<sup>1)</sup></b>              | <b>1,12</b>  |

<sup>1)</sup> Basis 99.613.479 Aktien

Die Erträge aus dem Geschäftsbereich Asset Management resultieren aus Nettokaltmieten für Wohnimmobilien in Höhe von rund EUR 110,1 Mio., sonstigen Mieterträgen von EUR 6,4 Mio. sowie aus an Mieter weiterverrechneten Betriebskosten (EUR 65,1 Mio.) und sonstigen Umsatzerlösen (EUR 4,6 Mio.). Diesen stehen wesentliche Aufwendungen aus Betriebskosten (EUR 63,8 Mio.), Aufwendungen für die Hausverwaltung von Dritten (EUR 3,0 Mio.) sowie Aufwendungen dem Immobilienvermögen direkt zurechenbar in Höhe von EUR 43,4 Mio. (davon Instandhaltungsaufwendungen EUR 26,0 Mio.) gegenüber.

Die nachfolgende Darstellung zeigt die Aufteilung zwischen Instandhaltungsaufwendungen und Modernisierungen (CAPEX).

## INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG DES ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIENBESTANDS (PRO FORMA)

2013/14

|  |             |
|--|-------------|
| Instandhaltungsaufwand in EUR Mio.                                       | 26,0        |
| Modernisierung (CAPEX) in EUR Mio.                                       | 6,3         |
| Durchschnittliche Gesamtnutzfläche in 1.000 m <sup>2</sup> <sup>1)</sup> | 2.453,4     |
| <b>Instandhaltungsaufwand in EUR pro m<sup>2</sup></b>                   | <b>10,6</b> |
| <b>Modernisierungen (CAPEX) in EUR pro m<sup>2</sup></b>                 | <b>2,6</b>  |

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

Im Geschäftsjahr 2013/14 konnte im Geschäftsbereich Property Sales ein Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilienvermögen sowie der Anpassung auf den beizulegenden Zeitwert von zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen in Höhe von EUR 34,0 Mio. erzielt werden.

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

## ÜBERSICHT IMMOBILIENVERKÄUFE (PRO FORMA)

2013/14

|  |              |
|--|--------------|
| <b>Verkauf von Bestandseinheiten</b>                                   | <b>2.292</b> |
| davon Einzelwohnungsverkauf  | 553          |
| davon Blockverkauf   | 1.739        |
| <b>Ergebnis laut Pro-forma-Gewinn- und Verlustrechnung in EUR Mio.</b> | <b>34,0</b>  |
| davon Einzelwohnungsverkauf in EUR Mio.                                | 28,5         |
| davon Blockverkauf in EUR Mio. <sup>1)</sup>                           | 5,5          |
| <b>Marge auf den Fair Value</b>  | <b>38%</b>   |
| Marge auf den Fair Value – Einzelwohnungsverkauf                       | 54%          |
| Marge auf den Fair Value – Blockverkauf                                | 11%          |

1) Enthält Ergebnisbeitrag aus einem Portfolioverkauf und einem Objektverkauf in Höhe von rund EUR 1,9 Mio., der im Endkonsolidierungsergebnis erfasst und deshalb bei der Margenberechnung nicht berücksichtigt wurde.

Das Ergebnis aus dem Geschäftsbereich Property Development beinhaltet den Gesamtgewinn aus dem Verkauf von Immobilienvorräten sowie einer negativen Anpassung auf den beizulegenden Zeitwert von in Bau befindlichem Immobilienvermögen in Höhe von EUR 0,6 Mio.

Aufwendungen, die den Geschäftsbereichen nicht direkt zuordenbar sind, umfassen im Wesentlichen Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen (EUR 6,3 Mio.), Personalaufwand (EUR 4,5 Mio.), Verwaltungsaufwendungen (EUR 3,1 Mio.) sowie Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen (EUR 2,0 Mio.) .

Das sonstige Bewertungsergebnis beinhaltet im Wesentlichen die Anpassungen auf den beizulegenden Zeitwert (EUR 42,7 Mio.) jener Immobilien, die in der Bilanz im Immobilienvermögen dargestellt sind.

Im Finanzergebnis sind Finanzierungsaufwendungen (EUR 28,6 Mio., vorwiegend aus Zinsaufwendungen) und Finanzerträge (EUR 5,6 Mio., vorwiegend aus Zinserträgen) enthalten. Diesen stehen Erträge aus Marktwertänderungen von Derivaten (EUR 10,2 Mio.), Forderungsabschreibungen (EUR 2,1 Mio.) und im Zuge der Fair-Value-Option erfolgswirksam bewerteten Finanzinstrumenten (EUR 5,6 Mio.) gegenüber. Bezüglich der Fair-Value-Option siehe Kapitel 9.1 „Angaben zu Finanzinstrumenten“ sowie 9.2 „Finanzielles Risikomanagement“ des Konzernabschlusses.

**Überleitung zum FFO.** Eine essenzielle Steuerungskennzahl für die BUWOG 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.

## FFO (PRO FORMA)

in EUR Mio.

2013/14

|  |             |
|--|-------------|
| Konzernergebnis  | 111,8       |
| Ergebnis aus Property Sales                                    | -34,0       |
| Sonstiges Finanzergebnis <sup>1)</sup>                         | -13,7       |
| Finanzaufwand aus Bewertung Darlehensverbindlichkeiten         | 0,4         |
| Neubewertung von Immobilienvermögen                            | -42,7       |
| Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen        | 0,6         |
| Abschreibung   | 1,3         |
| Latente Steuern  | 19,0        |
| Sonstiges  | -1,9        |
| <b>FFO</b>   | <b>40,7</b> |
| Ergebnis Einzelwohnungsverkauf                                 | 28,5        |
| <b>Recurring FFO</b>   | <b>69,2</b> |
| Ergebnis Blockverkauf <sup>2)</sup>                            | 12,6        |
| <b>Total FFO</b>   | <b>81,8</b> |
| CAPEX  | -6,3        |
| <b>AFFO</b>  | <b>75,5</b> |
| <b>Recurring FFO je Aktie in EUR unverwässert<sup>3)</sup></b> | <b>0,69</b> |
| <b>Total FFO je Aktie in EUR unverwässert<sup>3)</sup></b>     | <b>0,82</b> |

1) Bewertung von Derivaten und Finanzverbindlichkeiten sowie Abschreibung von Finanzforderungen

2) + EUR 1,5 Mio. Bewertungseffekt von zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen und + EUR 5,6 Mio. Portfolieverkauf aus 2012/13, zahlungswirksam in 2013/14

3) Basis 99.613.479 Aktien

Die Position Sonstiges enthält vor allem außerordentliche Ausbuchungen von Verbindlichkeiten.

## VERMÖGENSLAGE

Die Ausführungen zur Vermögenslage zum 30. April 2014 erfolgen auf Basis der vom Wirtschaftsprüfer testierten Zahlen – jene zum 30. April 2013 erfolgen auf der ungeprüften Pro-forma-Basis. Für weitere Einzelheiten der Pro-forma-Darstellung verweisen wir auf die Angaben im Kapitel 8 des Konzernabschlusses.

## VERKÜRZTE BILANZ

in EUR Mio.

|   | 30. April 2014 | 30. April 2013<br>pro forma | Veränderung  |
|---|----------------|-----------------------------|--------------|
| Immobilienvermögen  | 2.631,6        | 2.527,9                     | 4,1%         |
| In Bau befindliches Immobilienvermögen  | 10,9           | 12,8                        | -14,9%       |
| Immobilienvorräte   | 155,1          | 126,2                       | 22,9%        |
| Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen                               | 15,0           | 63,7                        | -76,4%       |
| Immaterielle Vermögenswerte   | 1,7            | 1,7                         | 0,1%         |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen             | 380,2          | 165,0                       | >100,0%      |
| Sonstige finanzielle Vermögenswerte   | 17,1           | 19,5                        | -12,4%       |
| Latente Steueransprüche   | 1,5            | 9,8                         | -85,1%       |
| Steuererstattungsansprüche  | 1,4            | 0,1                         | >100,0%      |
| Liquide Mittel  | 132,9          | 46,3                        | >100,0%      |
| Sonstige Sachanlagen  | 7,9            | 8,4                         | -6,8%        |
| <b>Aktiva</b>   | <b>3.355,3</b> | <b>2.981,4</b>              | <b>12,5%</b> |
| Eigenkapital  | 1.552,1        | 1.426,9                     | 8,8%         |
| Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibung                                 | 247,9          | 0,0                         | -            |
| Finanzverbindlichkeiten   | 1.136,0        | 1.073,8                     | 5,8%         |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten | 260,6          | 347,6                       | -25,0%       |
| Rückstellungen  | 12,9           | 11,1                        | 16,7%        |
| Latente Steuerschulden  | 124,0          | 107,8                       | 15,0%        |
| Steuerschulden  | 14,3           | 1,8                         | >100,0%      |
| Zur Veräußerung bestimmte Verbindlichkeiten                                     | 7,4            | 12,6                        | -41,5%       |
| <b>Passiva</b>  | <b>3.355,3</b> | <b>2.981,4</b>              | <b>12,5%</b> |

Bezüglich des Immobilienvermögens, in Bau befindlichen Immobilienvermögens, Immobilienvorräte sowie zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögens verweisen wir auf die Ausführungen im Portfoliobericht sowie entsprechenden Angaben und Erläuterungen im Anhang des Konzernabschlusses. Eine detaillierte Darstellung der Konzern-Eigenkapitalentwicklung ist dem Kapitel 6.12 Eigenkapital des Anhangs des Konzernabschlusses zu entnehmen.

Die liquiden Mittel stiegen im Jahresvergleich von EUR 46,3 Mio. auf EUR 132,9 Mio. trotz hoher Investitionstätigkeit, insbesondere in den Ankauf von Wohnimmobilien in Deutschland und bei gleichzeitiger Reduktion der Loan to Value Ratio. Dies ist vor allem im Cashflow aus der Geschäftstätigkeit und dem Einzelwohnungsverkauf begründet sowie darin, dass Kaufpreisforderungen aus Objektverkäufen des Vorjahres im Geschäftsjahr zahlungswirksam wurden und Kaufpreisverbindlichkeiten aus Portfolioankäufen teilweise erst nach dem Stichtag fällig wurden.

Der Anstieg der Position Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen resultiert maßgeblich aus der zum Abschlussstichtag bestehenden Forderung aus der Wandelschuldverschreibung (EUR 260,0 Mio.), deren Auszahlung im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2014/15 erfolgte. Dem steht ein korrespondierender Posten Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibung unter Berücksichtigung einer Eigenkapitalkomponente gegenüber (siehe Kapitel Finanzierungen). Dagegen verminderten sich offene Kaufpreisforderungen aus Immobilienverkäufen um rund EUR 53,8 Mio. Dies betrifft vor allem den Verkauf eines größeren Immobilienportfolios, dessen Kaufpreiszahlung erst im Wirtschaftsjahr 2013/14 geflossen ist.

Die Finanzverbindlichkeiten beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von EUR 691,0 Mio. (Vorjahr: EUR 596,0 Mio.) sowie Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften in Höhe von EUR 445,0 Mio. (Vorjahr: EUR 477,6 Mio.). Der Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten resultiert im Wesentlichen aus dem Erwerb von Immobiliengesellschaften in Deutschland.

Der Rückgang von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten resultiert im Wesentlichen aus geringeren Kaufpreisverbindlichkeiten aus Anteilskäufen. Diese verminderten sich um EUR 81,1 Mio. und resultiert im Wesentlichen aus dem Erwerb der ESG zum 30. April 2013. Der Posten Zur Veräußerung bestimmte Verbindlichkeiten beinhaltet die im Zuge von geplanten Veräußerungen auf den Käufer zu übertragende Finanzverbindlichkeiten.

**EPRA Net Asset Value (EPRA NAV).** Der Net Asset Value wird entsprechend den Best Practices 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, um Investoren derart einen Eindruck von der nachhaltigen Vermögensposition des Unternehmens zu vermitteln. Für die Berechnung des EPRA NAV werden die stillen Reserven in Immobilienvorräten und selbstgenutzten Immobilien ebenso dazu gezählt, 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 Laufzeitenende 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 hinzugerechnet, wobei aufgrund des Geschäftsmodells der BUWOG, laufend Einzelwohnungen und Objekte zu veräußern, eine Bereinigung der Hinzurechnung der latenten Steuern bei potenziellen Immobilienverkäufen innerhalb eines bestimmten Zeitraums erfolgt. Firmenwerte, die als technische Rechengröße aufgrund des Ansatzes von Steuerabgrenzungen bei Unternehmenszusammenschlüssen entstehen, sind in Abzug zu bringen.

## EPRA NAV

in EUR Mio.

|  | 30. April 2014 | 30. April 2013<br>pro forma | Veränderung |
|--|----------------|-----------------------------|-------------|
| Eigenkapital vor nicht beherrschenden Anteilen                         | 1.544,2        | 1.423,4                     | 8,5%        |
| Firmenwerte  | -0,2           | -0,2                        | -51,1%      |
| Immobilienvorräte (Buchwert)   | -155,1         | -126,2                      | -22,9%      |
| Immobilienvorräte (Zeitwert)   | 167,6          | 137,9                       | 21,5%       |
| Selbstgenutztes Gebäude (Buchwert)                                     | -6,5           | -7,1                        | 7,7%        |
| Selbstgenutztes Gebäude (Zeitwert)                                     | 9,5            | 9,5                         | 0,3%        |
| Positiver Marktwert derivativer Finanzinstrumente                      | 0,0            | 0,0                         | -           |
| Negativer Marktwert derivativer Finanzinstrumente                      | 27,9           | 38,1                        | -26,8%      |
| Aktive latente Steuern auf Immobilienvermögen                          | -2,6           | -4,4                        | 41,3%       |
| Passive latente Steuern auf Immobilienvermögen bereinigt <sup>1)</sup> | 139,8          | 144,5                       | -3,2%       |
| Latente Steuern Immobilienvorräte                                      | -3,3           | -3,2                        | -0,4%       |
| Latente Steuern derivative Finanzinstrumente                           | -6,9           | -9,5                        | 27,4%       |
| <b>EPRA NAV unverwässert (Stichtag)</b>                                | <b>1.714,3</b> | <b>1.602,7</b>              | <b>7,0%</b> |
| Gesamtnutzfläche   | 2.491.290      | 2.452.826                   | 1,6%        |
| <b>EPRA NAV in EUR je m<sup>2</sup></b>                                | <b>688,1</b>   | <b>653,4</b>                | <b>5,3%</b> |
| <b>EPRA NAV unverwässert (Stichtag)</b>                                | <b>1.714,3</b> | <b>1.602,7</b>              | <b>7,0%</b> |
| Ausgegebene Aktien zum Stichtag (exkl. eigene Aktien)                  | 99.613.479     |                             |             |
| <b>EPRA NAV je Aktie in EUR unverwässert (Stichtag)</b>                | <b>17,21</b>   |                             |             |

1) Anpassung um passive Steuerlatenz aus potenziellen Immobilienverkäufen über EUR 29,2 Mio. (Vorjahr EUR 26,4 Mio.)

**Loan to Value (LTV).** Die Nettoverbindlichkeiten in Relation zum Fair Value des Gesamtportfolios der BUWOG Group haben sich im Vergleich zum Vorjahr geringfügig auf rund 35,9% reduziert.

## LOAN TO VALUE RATIO

(inkl. zur Veräußerung bestimmter Finanzierungen, Finanzwerte in EUR Mio.)

|   | 30. April 2014 | 30. April 2013<br>pro forma | Veränderung  |
|---|----------------|-----------------------------|--------------|
| Langfristige Finanzverbindlichkeiten              | 1.036,9        | 975,3                       | 6,3%         |
| Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten              | 99,2           | 98,5                        | 0,7%         |
| Zur Veräußerung bestimmte Finanzierungen          | 7,4            | 12,6                        | -41,5%       |
| <b>Finanzverbindlichkeiten</b>                    | <b>1.143,4</b> | <b>1.086,3</b>              | <b>5,3%</b>  |
| Liquide Mittel                                    | -132,9         | -46,3                       | -186,9%      |
| <b>Netto-Finanzverbindlichkeiten</b>              | <b>1.010,4</b> | <b>1.040,0</b>              | <b>-2,8%</b> |
| Immobilienvermögen                                | 2.631,6        | 2.527,9                     | 4,1%         |
| In Bau befindliches Immobilienvermögen            | 10,9           | 12,8                        | -14,9%       |
| Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen | 15,0           | 63,7                        | -76,4%       |
| Immobilienvorräte                                 | 155,1          | 126,2                       | 22,9%        |
| <b>Buchwert Gesamtportfolio</b>                   | <b>2.812,7</b> | <b>2.730,6</b>              | <b>3,0%</b>  |
| <b>Loan to Value Ratio</b>                        | <b>35,9%</b>   | <b>38,1%</b>                | <b>-5,7%</b> |

In den langfristigen Finanzverbindlichkeiten ist die Wandelschuldverschreibung über eine Nominale von EUR 260 Mio. nicht beinhaltet, da deren Auszahlung noch nicht zum Bilanzstichtag 30. April 2014 erfolgte.

## FINANZLAGE

**Geldflussrechnung.** Die verkürzte Geldflussrechnung des Geschäftsjahres 2013/14 wird auf ungeprüfter Pro-forma-Basis ausgewiesen. Für weitere Einzelheiten dieser Pro-forma-Darstellung wird auf die Angaben im Kapitel 8 des Anhangs verwiesen.

## GELDFLUSSRECHNUNG (PRO FORMA)

in EUR Mio.

|   | 2013/14     |
|---|-------------|
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | 57,5        |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit        | 59,8        |
| Cashflow aus Finanzierungstätigkeit       | -30,7       |
| <b>Cashflow</b>                           | <b>86,6</b> |

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

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit ist trotz hoher Investitionen in Neubau und vor allem Ankauf von Bestandseinheiten aufgrund der Mittelzuflüsse aus Block- und vor allem Einzelwohnungsverkäufen mit EUR 59,8 Mio. deutlich positiv.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beträgt EUR -30,7 Mio. und resultiert maßgeblich aus Tilgungen und Zinszahlungen.

# NACHHALTIGE UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Für die BUWOG Group sind die Aspekte der Nachhaltigkeit ein fixer Bestandteil der Unternehmensphilosophie. Der Bau- und Wohnbereich berührt menschliche Grundbedürfnisse in vielfältiger Art und Weise. Die BUWOG Group ist sich der damit verbundenen weitreichenden Verantwortung bewusst. Neben dieser Grundhaltung sind es Gewissenhaftigkeit und Respekt vor Mensch und Umwelt, die sowohl die Unternehmenskultur als auch die konkrete Umsetzung von Projekten in allen Geschäftszweigen prägen.

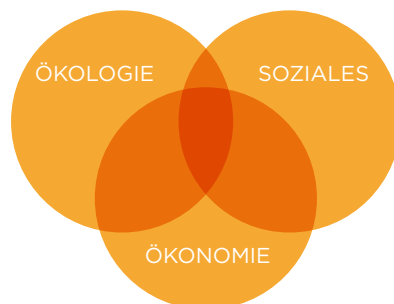
Basierend auf den relevanten Vorschriften und Regulierungen, können im Bau- und Wohnbereich sinnvolle Maßnahmen gesetzt werden, um einen wesentlichen Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz zu leisten: durch den verantwortungsvollen Umgang mit Ressourcen, den Einsatz von klimafreundlichen Technologien, eine konsequente Energieeinsparungsstrategie, das Sanieren erhaltenswerter Bausubstanz sowie die Errichtung von Neubauobjekten mit hoher Energieeffizienz.

## NACHHALTIGKEIT - FEST IM LEITBILD VERANKERT

Ökonomie, Ökologie und soziale Verantwortung – alle drei Ebenen der Nachhaltigkeit sind in der BUWOG Group seit jeher von großer Wichtigkeit. Nur wenn sie zueinander in Balance gebracht werden und die Interessen aller Stakeholder gleichberechtigt Berücksichtigung finden, kann der Unternehmenserfolg langfristig abgesichert werden. Aus dieser Überzeugung heraus fokussiert die BUWOG Group den Erhalt und die Schonung der Umwelt und Klimaschutz ebenso wie die optimalen Entfaltungsmöglichkeiten für Menschen und eine verantwortungsvolle, wirtschaftlich erfolgreiche Unternehmensführung. Diesen Balanceakt meistert die BUWOG Group in ihrem Kerngeschäft, dem Errichten und Bewirtschaften von Gebäuden, tagtäglich: Bei

der Planung von Immobilien und der Materialauswahl wird auf Qualität, Haltbarkeit und Umweltverträglichkeit geachtet. Gleichzeitig wird das Wohlbefinden der Bewohner der von der BUWOG Group errichteten und verwalteten Wohnungen, unter dem Motto „Glücklich wohnen“, in den Vordergrund gestellt. Zudem ist das Engagement für soziale und kulturelle Projekte ein fixer Bestandteil der Unternehmensphilosophie. Und nicht zuletzt sind es die Mitarbeiter der BUWOG Group, deren Bedürfnisse im Mittelpunkt stehen und denen durch Förderung, Weiterbildung und freiwillige Sozialleistungen großer Respekt entgegengebracht wird. Kurz: Nachhaltigkeit wird in der BUWOG Group in all ihren Facetten gelebt – sie ist das Fundament der Unternehmenskultur.

### ASPEKTE DER NACHHALTIGKEIT



## KLIMASCHUTZ UND ENERGIEMANAGEMENT

Die BUWOG Group (Österreich) ist seit dem Jahr 2007 klima:aktiv-Programmpartner und nimmt als Vorreiter des betrieblichen Klimaschutzes seit 2011 am klima:aktiv pakt2020 teil. Die BUWOG Group ist damit eines von zwölf österreichischen Großunternehmen und das einzige Immobilienunternehmen, das sich freiwillig, aber verbindlich verpflichtet hat, die österreichischen Klimaziele bis zum Jahr 2020 zu erreichen (Basis 2005).

Unter professioneller Begleitung des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft (Ministerium für ein lebenswertes Österreich – BMLFUW) gehört die BUWOG Group zu den Vorbildern und Wegbereitern für klimaverträgliches Wirtschaften, das über Förderungen und Vorschriften hinausreicht.

Sowohl bei Sanierung und Neubau von Objekten als auch beim Betrieb der von der BUWOG Group verwalteten Gebäude wird durch gezielte Maßnahmen alles darangesetzt, maximale Effekte und dauerhafte Erfolge im Sinne der Nachhaltigkeit zu generieren. 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

Im Rahmen einer exakt definierten Energiepolitik erfolgte 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 des klima:aktiv pakt2020 sowie die Auditierung des Energiemanagementsystems durch Externe ermöglichen eine regelmäßige Aktualisierung und Überprüfung der Zielerreichung hinsichtlich geplanter Maßnahmen im Rahmen der Energiepolitik.

Um eine effiziente Erfüllung gewährleisten zu können, bemüht sich die BUWOG Group, geeignete und effektive technologische, organisatorische und verhaltensändernde Vorkehrungen gemäß dem Maßnahmenplan zu ergreifen. Darüber hinaus werden unterschiedliche Energieverbrauchszahlen regelmäßig gemessen, aufgezeichnet und analysiert, und die Mitarbeiter werden aktiv in die Umsetzung der Energiepolitik miteinbezogen. Für die Koordination und Umsetzung der Energiepolitik wurde ein Energiemanager innerhalb der BUWOG Group bestellt.

Übergeordnetes Ziel ist es, durch die Vereinbarung für den klima:aktiv pakt2020 mit dem Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft die österreichischen Energie- und Klimaziele je nach Potenzial so weit wie möglich zu unterstützen. Auf Basis der Werte von 2005 gelten

- eine 16%ige Reduktion der Treibhausgas-Emissionen,
  - eine 20%ige Steigerung der Energieeffizienz und
  - die Deckung von 34% des Gesamtenergiebedarfs durch erneuerbare Energieträger
- als Minimalziele und Perspektiven zur Optimierung des Energieverbrauchs.

Die Ziele, die sich die BUWOG Group vorgenommen hat, gehen darüber hinaus:

### **EINSPARUNGSZIELE DER BUWOG GROUP** (bis 2020)

REDUKTION  
TREIBHAUSGASE  
**-27,9%**



Mindestziel: -16%

REDUKTION  
TREIBHAUSGASE  
**-13.300 T CO<sub>2</sub> PRO JAHR**



STEIGERUNG  
ENERGIEEFFIZIENZ  
**+22,9%**



Mindestziel: +20%

ANTEIL ERNEUERBARE  
ENERGIE GESAMT  
**34,0%**



ANTEIL ERNEUERBARE  
ENERGIE/VERKEHR  
**10,2%**



Zur Schadstoffminimierung dürfen bei Bauprojekten der BUWOG Group ausschließlich Produkte sowie Kühlmittel verwendet werden, bei denen weder FCKW, HFCKW oder HFKW bei der Produktion und der Verarbeitung freigesetzt werden. Abdichtungen, Sanitär- und Elektroinstallationen dürfen nur aus halogenfreien Materialien hergestellt werden. Zudem dürfen Holzschutzmittel, die Lösungsmittel und halogenorganische Wirkstoffe enthalten, in Wand- und Dachaufbauten nicht eingesetzt werden. Neubauten werden ausschließlich zumindest im Niedrigenergiestandard errichtet. Die BUWOG Group engagiert sich aber auch für die Verbreitung und Anwendung von innovativen und praxistauglichen Gebäudestandards. Bei einer Reihe von Neubau- und Sanierungsprojekten übertraf die BUWOG Group deutlich die aktuell üblichen Standards.

Die Reduktion der Treibhausgase (CO<sub>2</sub>) ist eine Notwendigkeit, zu der die BUWOG Group – schon auf der Grundlage ihres Leitbilds – den bestmöglichen Beitrag leisten will. Gerade bei der Raumwärme sind die Einsparungsmöglichkeiten sehr groß. Insgesamt soll im Rahmen des Programms der jährliche CO<sub>2</sub>-Ausstoß um 13.300 Tonnen verringert werden.

Zur Erreichung ihrer Effizienzziele hat sich die BUWOG Group freiwillig dazu verpflichtet, die geförderten Sanierungen auf Niedrigenergiestandard (im Durchschnitt jährlicher Heizwärmebedarf [HWB] von rund 40 kWh pro m<sup>2</sup>) durchzuführen. Damit werden auch die Anforderungen der zum Zeitpunkt der freiwilligen Verpflichtung gültigen OIB-RL 6 für größere Renovierungen von Wohngebäuden (50 kWh pro m<sup>2</sup> pro Jahr bei einer charakteristischen Länge l<sub>c</sub> von 2,5 m) deutlich unterschritten.



## **KONKRETE PROJEKTE**

Im niederösterreichischen Kierling nahe dem Klosterneuburger Stadtkern wurde ein Objekt aus den 1970er-Jahren mit 24 bestehenden Wohnungen im Passivhausstandard saniert und um 13 Wohnungen sowie einen Dachgeschossausbau mit sechs Wohneinheiten im Passivhausstandard erweitert. Das Objekt übertrifft strengste Neubaustandards, beheizt wird es mit erneuerbaren Energieträgern (Pellets) und mit kontrollierter Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung. Die Warmwasserbereitung erfolgt über eine thermische Solaranlage.

Darüber hinaus plant die BUWOG Group für die Heizsaison 2014/15 in zwei Pilotobjekten in Wien, das sogenannte „Building Energy Management System“ zu implementieren. Ziel dieses Systems ist die effektive Kontrolle und Steuerung von Heiz-, Belüftungs- und Klimaanlagewerten. Vergleichsmessungen des Fraunhofer-Instituts für Bauphysik IBP bestätigen signifikante Einsparungen beim Heizenergieverbrauch durch das System von 13% bis 20%. Anhand der ausgewählten Referenzprojekte werden die Funktionsweise und die Einsparpotenziale für einen gegebenenfalls großflächigeren Einsatz des Systems getestet. Sofern sich das System zur Optimierung der Heizungsanlage als erfolgreich im Sinne der erzielbaren Einsparung erweist, wird der Einsatz in weiteren Bestandsobjekten angestrebt.

Zur Steigerung der Nutzung erneuerbarer Energiequellen und der Ressourceneffizienz setzt die BUWOG Group vermehrt auf Photovoltaikanlagen. Bei Bestandsobjekten und im Zuge von Neubauten werden Photovoltaikanlagen errichtet und/oder mittels Contracting betrieben. Geplant sind Anlagen, die über eine installierte Leistung verfügen, die den Großteil des Allgemeinstromverbrauchs abdecken kann. Im Rahmen des Contracting-Modells wurde im Geschäftsjahr 2013/14 von der BUWOG Group bei Objekten in der Emil-Fucik-Gasse und der Moselgasse die Errichtung der Photovoltaikanlagen abgeschlossen (Leistung: ca. 100 bzw. 60 kW peak).

Die BUWOG Group bezieht darüber hinaus für die Abdeckung des Strombedarfs in den allgemeinen Teilen der österreichischen Wohngebäude und der Wiener BUWOG-Zentrale seit 2014 ein fixiertes Kontingent von rund 4.800 MWh Grünstrom (Ökostrom UZ46).

In der BUWOG-Zentrale in Wien wurden zudem 2014 zwei Ladestationen (E-TANKE) für E-Autos installiert. 2013 wurde für die BUWOG-Mitarbeiter ein E-Poolauto angeschafft und bis 2020 wird angestrebt, die Umstellung des BUWOG-Fuhrparks auf alternative Antriebsarten weiter auszubauen. Ebenso investiert die BUWOG Group in die E-Mobilität der Bewohner ihrer Objekte. So wurden beispielsweise E-Ladestationen für E-Fahrräder und E-Pkws 2013 in den Neubauprojekten Aßmayergasse und am Nordbahnhof errichtet.

## **FORSCHUNGSPROJEKTE**

Die BUWOG Group unterstützt bzw. beteiligt sich an einer Reihe von Forschungsprojekten. Dies ermöglicht einerseits Lernerfahrungen aus umgesetzten innovativen Projekten in weiterführende Forschung und Entwicklung einzubringen und andererseits die Ergebnisse aus Forschungsprojekten unmittelbar in die wohnungswirtschaftliche Praxis zu übernehmen und zu verbreiten.

An folgenden F&E-Projekten war die BUWOG Group im Geschäftsjahr 2013/14 beteiligt:

- GrünStadtKlima - Optimierung des Wasser- und Lufthaushalts urbaner Räume durch versickerungsfähige und begrünte Oberflächen
- Low Energy Apartment Futures - LEAF (vormals LER-MUH)
- Innovative Systemkonzepte für den Strom erzeugenden Dachgarten der Zukunft

## **KUNDENKOMMUNIKATION**

**Kundenbefragungen.** Die externe Kommunikation im Allgemeinen und der Dialog mit den Kunden im Speziellen nehmen in der BUWOG Group einen hohen Stellenwert ein. Die Verantwortung den Kunden gegenüber kann am besten wahrgenommen werden, wenn das Unternehmen mit deren Wünschen und Anforderungen besonders gut vertraut ist. Die BUWOG Group führt deshalb regelmäßige Kundenbefragungen durch. Die daraus gewonnenen Angaben zur Kundenzufriedenheit sind ein zuverlässiges Barometer für die Effizienz der Dienstleistungen und daher Grundlage für deren beständige Evaluation.

Die Kundenbefragungen für das Geschäftsjahr 2013/14 fokussieren sich auf den Verwaltungsbestand der BUWOG Group in Österreich, wobei insgesamt 50 Objekte mit 2.783 Haushalten befragt wurden. Die durchschnittliche Rücklaufquote ist seit Jahren konstant hoch und liegt im Geschäftsjahr bei 44%.

## AUSGEWÄHLTE ERGEBNISSE DER KUNDENBEFRAGUNG

in %

|  |    |    |    |
|--|----|----|----|
| Wohnzufriedenheit insgesamt                        | 82 | 12 | 6  |
| Zufriedenheit mit der Wohnung                      | 90 | 7  | 3  |
| Zufriedenheit mit der Anlage                       | 84 | 11 | 5  |
| Würden Sie diese Wohnung nochmals wählen?          | 73 | 17 | 10 |
| Würden Sie die BUWOG Group als Anbieter empfehlen? | 68 | 22 | 10 |

■ zufrieden/ja ■ neutral ■ unzufrieden/nein

Eine wichtige Ergänzung dazu bildet das flächendeckend etablierte Qualitäts- und Beschwerdemanagement.

**Soziales Engagement im Wohnbereich und Förderung von Kunstprojekten.** Seniorengerechtes Wohnen wird von der BUWOG Group aktuell in zwei Wohnhausanlagen angeboten: In der Saileräckergasse 47 in Wien-Döbling können betagte Bewohner von der Belegschaft der benachbarten Seniorenresidenz „Fortuna“ gepflegt und betreut werden. Die gesamte Anlage ist nach senioren- und behindertengerechten Maßstäben gestaltet. Dazu gibt es ein BUWOG-Service-Center, das eine auf die Bedürfnisse betagter Menschen zugeschnittene Vor-Ort-Betreuung mit haushaltsnahen Dienstleistungen bietet und als Schnittstelle zur Hausverwaltung dient. In der Anlage Hoffmannpark in Purkersdorf wurde ebenfalls ein Teil der Wohnungen senioren- und behindertengerecht errichtet, und ein entsprechendes Betreuungspaket wird durch einen externen Betreiber organisiert.



Weitere Betätigungsfelder im Wohnbereich, in denen die BUWOG Group ihr soziales Engagement einfließen lässt, sind der Bau und die Verwaltung von Studentenheimen, die Förderung und Unterstützung von Fahrgemeinschaften im Rahmen von Carsharing-Projekten – etwa in der Maurer Lange Gasse (1230 Wien) – und zahlreiche Initiativen für „Kunst am Bau“. Vom wertvollen Beitrag der ästhetischen Dimension zu einem umfassend guten Wohngefühl und einer verbesserten Kommunikation unter den Bewohnern durch künstlerisch aufgewertete Gemeinschaftsflächen reicht der Mehrwert dieser Kunst-am-Bau-Projekte.



Als Beispiele für die gelungene Integration künstlerischer Arbeiten in Wohnprojekte dienen die Wohnhausanlagen in der Hertha-Firnberg-Straße (Wien-Favoriten), „Look“ in der Kaiserebersdorfer Straße (Wien-Simmering), Saileräckergasse (Wien-Döbling) und nicht zuletzt das Bürohaus der BUWOG Group am Hietzinger Kai (Wien-Hietzing).

BUWOG-Zentrale, Skulptur von Brigitte Kowanz

„Look“ von Gerwald Rockenschau



Lichtinstallation „Passer“ von Martin Kaar im Objekt Saileräckergasse 47

**Oase 22: Caritas.** In dem mit dem Bauherrenpreis 2014 ausgezeichneten Objekt Oase 22 wurde in Zusammenarbeit mit der Caritas, entsprechend dem Leitgedanken „Freiraum für das ganze Leben – Gemeinschaftliches Wohnen in Neu Stadlau“, eine Wohnhausanlage in der Adelheid-Popp-Gasse, 1220 Wien, errichtet, in der gelebte Nachbarschaft im Fokus steht. Die Entwicklung und Herausbildung von Nachbarschaft und Gemeinschaft wird von einem Quartiersmanagement der Caritas Wien begleitet.

Die Bewohnerinnen und Bewohner der Oase 22 werden eingeladen, sich aktiv an dem Prozess zu beteiligen. Oberstes Ziel ist es, gemeinsam ein nachbarschaftliches Miteinander aufzubauen, wo respektvoller Umgang und gegenseitige Wertschätzung gelebt werden. Die Mitarbeiter der Caritas organisieren den kontinuierlichen Dialog mit und zwischen den unterschiedlichen Interessengruppen in der neuen Wohnumgebung, damit sich mit deren Ideen und Engagement sozial nachhaltige Lösungen etablieren können.

**Frauenhäuser.** Die BUWOG Group stellt den Wiener Frauenhäusern im Rahmen einer Kooperation kostenlos zwei Wohnungen und in Villach den dort ansässigen Kooperationspartnern eine Wohnung als „Notfallwohnungen“ zur Verfügung. Genutzt werden sollen diese von Klientinnen der Frauenhäuser, die über längere Zeit eine Wohnmöglichkeit benötigen. Vor allem für Frauen mit Kindern stellen Notfallwohnungen eine wertvolle Ergänzung des Hilfsangebots der Frauenhäuser dar. Die drei von der BUWOG Group zur Verfügung gestellten Wohnungen haben jeweils drei Zimmer und sind möbliert.

### AUFNAHME IN DEN VÖNIX NACHHALTIGKEITSINDEX



Die langjährigen Aktivitäten der BUWOG Group in allen Bereichen der Nachhaltigkeit und im Besonderen die gesetzten Aktionen im Geschäftsjahr 2013/14 wurden im Juni 2014 mit der Aufnahme in den VÖNIX Nachhaltigkeitsindex honoriert. Der VBV-Österreichischer Nachhaltigkeitsindex (VÖNIX) ist ein kapitalisierungsgewichteter Preisindex, bestehend aus jenen börsennotierten österreichischen Unternehmen, die hinsichtlich sozialer und ökologischer Leistung führend sind.

### MITARBEITER UND SOZIALE VERANTWORTUNG

**Starkes Team als zentraler Erfolgsfaktor.** Die BUWOG Group sieht in der Qualifikation und Motivation ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einen essenziellen Faktor des Unternehmenserfolgs und der Unternehmenswerte. Aus diesem Bewusstsein resultiert die aufrichtige Wertschätzung, die den Mitarbeitern der BUWOG Group entgegengebracht wird und die sich in optimalen Arbeitsbedingungen widerspiegelt. Die dafür notwendigen Rückmeldungen aus der Belegschaft werden durch regelmäßige Befragungen gewonnen.

Um in weiterer Folge motivierte und kompetente Arbeitnehmer zu gewinnen und zu halten, sie in den richtigen Positionen einzusetzen, sie zu fördern – dafür sorgt die Personalabteilung in enger Zusammenarbeit mit den Führungskräften: Wesentliche Aufgabe dieser Abteilung ist neben Personalmanagement und Recruiting vor allem die Personal- und Organisationsentwicklung.

Im Geschäftsjahr 2013/14 lag das Hauptaugenmerk der Personalabteilung einerseits auf der Optimierung von Prozessen im Personalwesen. Andererseits wird der Fokus auch auf die elektronische Erfassung und Unterstützung des Mitarbeiterentwicklungsgesprächs gelegt. Im Bereich Human Resources unterstützt dieses System die Dokumentation der Ziele/Zielerreichung des Mitarbeitergesprächs und der Schulungswünsche.

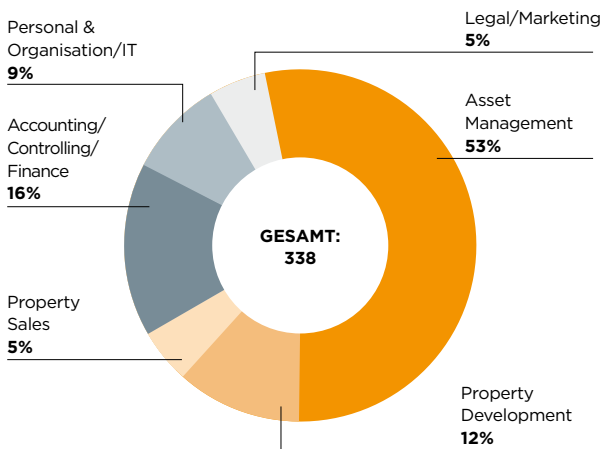
**Zahlen und Fakten.** Zum 30. April 2014 waren 406 Vollzeitäquivalente in den vollkonsolidierten Gesellschaften der BUWOG Group tätig, davon 338 Angestellte und 68 Arbeiter. Im Vorjahr betrug die Anzahl der Vollzeitäquivalente zum Stichtag 388 (davon 287 Angestellte).

Die Erhöhung der Mitarbeiterzahl begründet sich vor allem durch die Bestandsportfoliozukaufe in Deutschland sowie den Aufbau von Zentralbereichen, die vor der Abspaltung durch die IMMOFINANZ AG als Konzernmuttergesellschaft wahrgenommen wurden.

Der Altersdurchschnitt der BUWOG-Mitarbeiter beträgt rund 37 Jahre. Damit bietet die BUWOG Group einen attraktiven Mix aus Erfahrung – rund 16% 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 70% der Vollzeitäquivalente beschäftigt. Die nachfolgenden Grafiken zeigen die Aufteilung der Angestellten nach ihrer regionalen Zuordnung sowie nach ihren operativen Einsatzgebieten.

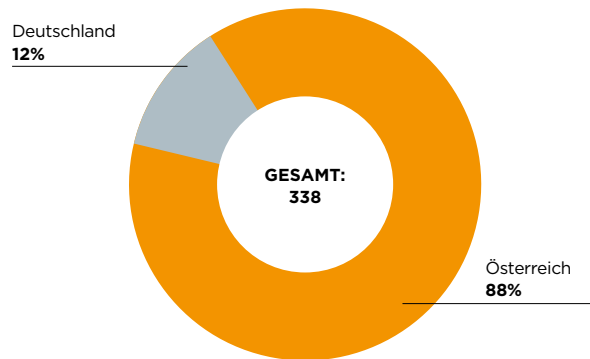
## ANGESTELLTE (FTE)<sup>1)</sup>

per 30. April 2014 nach Tätigkeitsbereichen



## ANGESTELLTE (FTE)<sup>1)</sup>

per 30. April 2014 nach Regionen



1) FTE = Full Time Equivalent, Vollzeitäquivalent

**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 weiterzuentwickeln, werden in jährlichen Mitarbeitergesprächen klare Ziele vereinbart. 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®.

Im Rahmen von Workshops werden Instrumente und Methoden zu Führungsthemen wie „Mitarbeitergespräch“, „Change-Prozesse“, „Coaching“, „Praxisbezogene Techniken für Führung und Teamarbeit“ oder „Management Skills“ erarbeitet. So soll ein wesentlicher Beitrag zur Vereinheitlichung der Führungskultur im Unternehmen geleistet werden.

Das größte Mitarbeiterereignis im Geschäftsjahr 2013/14 stellte die zweitägige Veranstaltung „Kurs Zukunft“ in Loipersdorf dar, bei dem Mitarbeiter aller österreichischen und deutschen BUWOG-Standorte zusammenkamen, um voneinander zu lernen. Im Mittelpunkt standen der Informationsaustausch und Strategien, um für die neuen Herausforderungen, die auf die BUWOG Group durch Spin-off, Börsengang und die Integration der ca. 300 Mitarbeiter von Prelios Deutschland im Zuge der Akquisition des DGAG-Portfolios zukommen, gemeinsame Lösungswege zu erarbeiten.



Die BUWOG-Mitarbeiter beim „Kurs Zukunft“ in Loipersdorf, April 2014

**BUWOG Group: Der Beweis für gelebte Vielfalt und Chancengleichheit.** Ein zentrales Anliegen des Unternehmens ist auch die Chancengleichheit zwischen Frauen und Männern: Mit einem Frauenanteil von 63% an der Gesamtbelegschaft und 21% in Führungspositionen (Basis jeweils Vollzeitäquivalente) übernimmt das Unternehmen eine klare Vorreiterrolle.

**Wohlfühlfaktor und Kommunikation.** Die BUWOG-Mitarbeiter zeichnen sich durch hohes Engagement und überdurchschnittliche Leistungsbereitschaft aus. Der Unternehmensführung ist es deshalb ein wichtiges Anliegen, den Wohlfühlfaktor am Arbeitsplatz zu erhöhen. Gemeinschaftsaktivitäten wie der jährliche Firmenlauf und Veranstaltungen stärken das Zusammengehörigkeitsgefühl. Zu aktuellen internen Themen wird die Belegschaft über das Intranet und das In-House-TV informiert. Im hauseigenen Café können die Beschäftigten bei kostenlosem Kaffee, Mineralwasser oder Obst nicht nur kurze Erholungspausen einlegen, sondern auch Arbeitsbesprechungen abhalten. 2014 wurde zudem ein regelmäßiges „HR-Frühstück“ initiiert, zu dem der Vorstand bzw. die Personalabteilung einlädt. Dabei werden die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter über Neuigkeiten, Veränderungen und gemeinsame Erfolge informiert, und in lockerer Atmosphäre können aktuelle Themen und Probleme diskutiert werden.

Darüber hinaus sind betriebliche Gesundheitsförderung, ein konsequent verfolgter Gleichbehandlungsgrundsatz, Gleitzeit und Telerworkingmöglichkeiten in der BUWOG Group tragende Säulen der Work-Life-Balance der Mitarbeiter. Zudem werden attraktive Sozialleistungen, ein Pensionskassensystem, Altersvorsorge und diverse Mitarbeitervorteile angeboten.



# RISIKOBERICHTERSTATTUNG

Als Immobilienbestandshalter und -entwickler ist die BUWOG Group unterschiedlichen Risiken ausgesetzt. Mit permanentem Risikomanagement stellt das Unternehmen sicher, dass Entwicklungen, die strategische und operative Ziele gefährden könnten, rechtzeitig erkannt und in den jeweiligen Entscheidungsprozessen berücksichtigt werden.

Die BUWOG Group hat mit Unterstützung der vorhandenen Managementstruktur der BUWOG GmbH in den operativen Abläufen und Berichtswegen ein aktives Risikomanagementsystem im Laufe des Geschäftsjahres 2013/14 aufgebaut und implementiert. Dieses ermöglicht bei Risiken ein frühzeitiges Gegensteuern und wirkt sich unmittelbar auf strategische Entscheidungen und operative Prozesse aus. Interne Richtlinien, Reporting-Systeme und Kontrollmechanismen, die eine Überwachung, Bewertung und Steuerung der Risiken des operativen Geschäfts ermöglichen, werden im gesamten Unternehmen etabliert. Das Risikomanagement wird in der BUWOG Group auf allen Ebenen wahrgenommen und vom Vorstand verantwortet, der in alle risikorelevanten Entscheidungen eingebunden ist. Zusätzlich hat die BUWOG Group zur Früherkennung und Überwachung von Risiken das Interne Kontrollsystem (IKS) weiter optimiert. Zu weiteren Ausführungen zum IKS wird auf den Unterpunkt IKS verwiesen.

Innerhalb des Risikoprozesses werden die Risiken auf Unternehmensebene und in den operativen Einheiten laufend identifiziert und analysiert. Für jedes Risiko wird die Eintrittswahrscheinlichkeit, die Wahrscheinlichkeit der Entdeckung sowie der potenzielle Schaden erhoben und daraus folgend eine Risikoprioritätszahl errechnet. Gemeinsam mit dem Risikomanager und dem Risikoeigner des jeweiligen Bereiches werden Maßnahmen zur Gegensteuerung der Risiken bzw. zur Schadensminimierung getroffen.

Die bedeutendsten Risikofaktoren sind finanzielle sowie markt- und immobilienpezifische Risiken. Die wesentlichen finanziellen Risikofaktoren ergeben sich aus Änderungen von Zinssätzen sowie aus der Verschlechterung der Bonität und Zahlungsfähigkeit von Kunden und Geschäftspartnern. Zu den finanziellen Risikofaktoren verweisen wir auf das Kapitel 9.2 in den Anhangsangaben.

Markt- und immobilienpezifische Risiken ergeben sich aus der mikro- bzw. makroökonomischen Entwicklung bzw. aus Entwicklungen auf Immobilienebene. Dazu zählen das Marktpreisrisiko und die Wettbewerbssituation sowie das Transaktionsrisiko.

Aufgabe des Risikomanagements ist es, Risiken frühzeitig zu erkennen, um rechtzeitig adäquate Maßnahmen zur Gegensteuerung einleiten zu können.

## **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, existieren darüber hinaus immobilienpezifische Risiken. Diese beziehen sich vor allem auf die Lage der Immobilien, die Architektur und den baulichen Zustand des Gebäudes sowie auf die unmittelbare Wettbewerbssituation sowie 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 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, Geschäftsführung als auch Vorstand besprochen und analysiert. Die detaillierte Budgetplanung auf Objektebene als auch die Mittelfristplanung sowie Plan-Ist-Vergleiche unterstützen das Management zudem bei der Steuerung der Geschäftsergebnisse. Die Immobilien, die den Anforderungen der Portfolioanalyse hinsichtlich Standort, Qualität und Wettbewerbsfähigkeit nicht entsprechen, werden mittelfristig verkauft.

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 Marktkennntnisse 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.

Bei Immobilienentwicklungsprojekten bestehen erhöhte Risiken, die einerseits zu Termin- und Baukostenüberschreitungen führen können und andererseits das Verwertungs- und Vermietungsrisiko betreffen.

Weitere Risiken können aus Altlasten und Kontamination im Baugrund sowie aus der Widmung des Grundstücks entstehen. Die BUWOG Group minimiert diese Risiken, indem sie Projekte erst nach intensiven Prüfungen und Wirtschaftlichkeitsanalysen startet und diese während der gesamten Projektdauer mit regelmäßigen Kosten- und Terminkontrollen sowie darauf aufbauenden Abweichungsanalysen begleitet. Zum Ausfallrisiko wird auf das Kapitel 9.2.2 Ausfall-/Kreditrisiko verwiesen.

Um frühzeitig auf Veränderungen in den Märkten reagieren zu können, werden regelmäßig fundierte Marktstudien erstellt und in Verbindung mit Berichten anerkannter Immobilienexperten analysiert. Sämtliche Marktänderungen 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 Akquisitionprozess der BUWOG Group vorgesehen.

Für den Erfolg des Development-Geschäfts in Berlin ist insbesondere das Projekt in der „Regattastraße“ in Grünau wesentlich, da es zirka 50% der Wohneinheiten der aktuellen Projektpipeline in Berlin umfasst. Es handelt sich um eine Konversionsfläche eines ehemaligen Chemiestandorts. Das Altlastenrisiko des Grundstücks ist durch Sanierungsanordnung, Überwachung und Finanzierung der Altlastenbeseitigung (zu 90% von Bund und Land) minimiert. Des Weiteren wurde im Rahmen von Markt- und Umfeldbefragungen die Akzeptanz der Projekthistorie und der Sanierung überprüft, um Risiken zu minimieren.

**Immobilienbewertungsrisiko.** Die BUWOG Group wendet branchenüblich das Modell des beizulegenden Zeitwerts an. Bei dieser Methode werden Immobilien zum Verkehrswert bilanziert. 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 und der 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 oder zukünftige Investitionskosten eines Objekts ändern, hat dies unmittelbare Auswirkungen auf die Rentabilität bzw. den Verkehrswert des Objekts. Bereits geringfügige Änderungen der Annahmen in den Bewertungen, die beispielsweise aus konjunkturellen bzw. immobilien-spezifischen 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 Joint-Venture- bzw. 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 Auswir-

kungen auf das Ergebnis der BUWOG Group haben können. Die BUWOG Group senkt Risiken bei gesellschaftseigenen Gebäuden und unbebauten Liegenschaften mittels Gebäudeversicherungen und Grundstückshaftpflichtversicherungen.

**Steuerrisiken.** Die beiden ehemals gemeinnützigen österreichischen Konzerngesellschaften BUWOG Bauen und Wohnen GmbH und ESG Wohnungsgesellschaft mbH Villach haben gegen die im Zuge der Betriebsprüfung neu erlassenen Körperschaftsteuerbescheide der Jahre 2001–2004 (BUWOG) und 2001–2003 (ESG) berufen, 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 Verlusts des Gemeinnützigkeitsstatus.

**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 zumeist nicht kurzfristig und überraschend auftreten, besteht in aller Regel ausreichend Reaktionszeit, um auf Veränderung 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 bewusst, da sie auf ein mehrere Geschäftsbereiche basierendes Businessmodell setzt und auf eine regionale Diversifikation des Portfolios achtet.

**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 Risiken, rechtliche Risiken, die Integration in die BUWOG Group sowie die wirtschaftliche Entwicklung der Portfolios. Die wirtschaftliche Entwicklung der Portfolios kann somit von Marktrisiken und immobilien-spezifischen 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 dass letztendlich ein zu hoher Kaufpreis bezahlt wird. Diesen Risiken begegnet die BUWOG Group dadurch, dass Due Diligence Projekte von internen als auch externen Experten aus sämtlichen relevanten Fachbereichen durchgeführt werden und dass auf Basis der Ergebnisse der Due Diligence detaillierte Businesspläne erstellt werden.

Bei der Integration von bestehenden Organisationsstrukturen besteht das Risiko, dass Erträge nicht im geplanten Ausmaß realisiert werden können, dass geplante Synergien nicht eintreten, dass durch einen erhöhten Integrationsaufwand nicht geplante Mehrkosten entstehen bzw. dass die Integration den dafür geplanten Zeitraum überschreitet und zusätzliche Kosten auslöst. Diesen Risiken begegnet die BUWOG Group wiederum durch die Einbindung interner als auch externer Experten aus sämtlichen relevanten Fachbereichen in die Due Diligence und durch die Erstellung von darauf aufbauenden Businessplänen. Zudem bedient sich die BUWOG Group zur weiteren Reduktion dieser Risiken erfahrener Integrationsmanager, die zeitgerecht detaillierte Integrationsplanungen erstellen und den Integrationsprozess koordinieren.

**Akquisition-/Entwicklungsrisiko.** 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 zu identifizieren und zu bewerten, 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.

Das Risiko, erst nach Abschluss der Ankaufaktivitäten in Kenntnis von Informationen zu gelangen, die die wirtschaftlichen Annahmen negativ beeinflussen (z.B. unvollständige Angaben in den Due-Diligence-Berichten) sowie zwischenzeitliche Marktänderungen, sind dabei nicht vollständig ausschließbar.

Die strategische Zielsetzung, Immobilien mit geringerer Fungibilität zu identifizieren und gegebenenfalls zu veräußern und durch solche in „liquideren“ Märkten zu ersetzen, wurde auch im Berichtsjahr fortgesetzt. Bei Immobilienentwicklungsprojekten bestehen erhöhte Risiken, die einerseits zu Termin- und Baukosten-



Überschreitungen 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. Zum Ausfallrisiko wird auf das Kapitel 9.2.2 Ausfall-/Kreditrisiko im Konzernanhang verwiesen.

Zur Vermeidung von Akquisitions-, Entwicklungs- und Investitionsrisiken ist ferner innerhalb der BUWOG Group eine interne Investitionsrichtlinie implementiert. Diese regelt die Rahmenbedingungen und Freigabegrenzen der zu tätigen Investitionen (Immobilienankäufe, Immobilienentwicklungsprojekte und laufende Investitionsmaßnahmen). Dadurch können wesentliche strategische und immobiliespezifische Risiken minimiert oder ausgeschlossen werden. Die Freigabegrenzen sind in der umfassenden, konzernweit gültigen Kompetenzordnung 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. Im Geschäftsjahr 2013/14 hat die Abteilung Prozess-/Risikomanagement/PMO die konsequente Weiterentwicklung und Optimierung des IKS in der BUWOG Group vorangetrieben.

### GRUNDLAGEN DES IKS

Im IKS sind sämtliche aufeinander abgestimmte Methoden und Maßnahmen zusammengefasst, die der Vermögenssicherung und der Gewährleistung von Genauigkeit und Zuverlässigkeit von Abrechnungsdaten bei Rechnungslegung und Finanzberichterstattung dienen. Zudem unterstützt das IKS die Einhaltung der vom Vorstand definierten Geschäftspolitik. Bei der Gestaltung und Evaluierung der Kontrollen wurde im Geschäftsjahr 2013/14 auf IKS-Benchmarks der IMMOFINANZ Group zurückgegriffen. Die Zielsetzung war es, interne und externe regulatorische Anforderungen zu erfüllen und gleichzeitig Unternehmensprozesse und Kontrollen effizient zu halten.

### KONTROLLUMFELD

Das Kontrollumfeld auf Unternehmensebene umfasste die Rahmenbedingungen, unter denen die internen Kontrollmaßnahmen ausgestaltet und umgesetzt wurden. Wesentliche Bestandteile waren gesetzliche Bestimmungen, unternehmensindividuelle Vorgaben und Richtlinien der BUWOG Group – wie z. B. die Kompetenzordnung – sowie die klare Führungs- und Unternehmensstruktur und die Kommunikation der Grundwerte durch das Management.

Die Prozesslandschaft stellte die Ausgangsbasis für die Evaluierung des IKS auf Prozessebene dar. Die Kontrollaktivitäten der BUWOG Group wurden mit einer speziellen Prozessmanagement- und IKS-Software im Rahmen einer Risiko-Kontroll-Matrix unter Berücksichtigung der Schlüsselrisiken in die Prozessabläufe integriert.

Das IKS sorgt in der Rechnungslegung und in der Finanzberichterstattung dafür, dass die 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 Vieraugenprinzips 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 Navision.

Mit der Abspaltung von der IMMOFINANZ Group wurde von der BUWOG Group nicht nur die Verantwortung für die Berichterstattung, sondern auch für die Einrichtung und Aufrechterhaltung eines angemessenen rechnungslegungsbezogenen IKS übernommen.

Die Implementierung von neuen Prozessen, Richtlinien 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 2013/14 erfolgte die Überwachung der Einhaltung und Wirksamkeit des IKS im Rahmen des Revisionsauftrags durch die Interne Revision der IMMOFINANZ Group. Die Interne Revision der IMMOFINANZ Group unterstützte den Vorstand und Aufsichtsrat der IMMOFINANZ Group bei der Erfüllung ihrer Kontroll- und Überwachungspflichten und war konzernweit – und somit bis zur Abspaltung auch für die BUWOG Group – für die Erbringung der Revisionstätigkeit zuständig.

Sämtliche Gesellschaften, Geschäftsbereiche und Abläufe unterlagen ohne Einschränkung dem Prüfumfang der Internen Revision. Die damit verbundenen Rechte und Pflichten sowie die Regelungen der Revisionstätigkeiten waren in einer konzernweit gültigen Organisationsrichtlinie („Revisionsordnung“) festgehalten.

Auf Grundlage eines nach Risikokriterien erstellten und von Vorstand und Aufsichtsrat der IMMOFINANZ Group genehmigten Jahresrevisionsplans führte die Interne Revision unabhängige und objektive Prüfungen durch. Geprüft wurden dabei vor allem die Ordnungsmäßigkeit, die Wirksamkeit des IKS und Möglichkeiten der Effizienzverbesserung.

Die Ergebnisse der Prüfungen wurden im Berichtszeitraum, in dem die BUWOG Group im Wesentlichen Teil des IMMOFINANZ Konzerns war, regelmäßig an den Vorstand der IMMOFINANZ Group, an die Geschäftsführung der BUWOG – Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH und mindestens einmal jährlich an den Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats der IMMOFINANZ Group berichtet. Die Revisionsberichte umfassten Empfehlungen bzw. Maßnahmen. Eine periodische Nachverfolgung stellte die Umsetzung vereinbarter Verbesserungen sicher.

Im Zuge der Abspaltung der BUWOG Group von der IMMOFINANZ hat der Vorstand der BUWOG AG eine Interne Revision eingerichtet, die direkt dem Gesamtvorstand der BUWOG AG und disziplinarisch ihrem CEO unterstellt ist. Die Interne Revision der BUWOG AG hat mit Wirkung 26. April 2014 die Tätigkeiten der Internen Revision der IMMOFINANZ Group übernommen und führt diese Aufgabe entsprechend den Anforderungen der BUWOG Group weiter.



## ANGABEN ZUM KAPITAL

Das Grundkapital der BUWOG AG beträgt zum 30. April 2014 EUR 99.613.479,00 (30. April 2013: EUR 35.000,00) und besteht aus 99.613.479 stimmberechtigten, nennbetragslosen Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 (30. April 2013: Geschäftsanteil von EUR 35.000,00). 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.

Die BUWOG AG wurde mit Erklärung über die Errichtung der Gesellschaft vom 7. Juli 2010 in der Rechtsform einer GmbH unter der Firma „Artemis Immobilien GmbH“ gegründet. Mit Beschluss der außerordentlichen Generalversammlung vom 27. November 2013 erfolgte die rechtsformwechselnde Umwandlung der Artemis Immobilien GmbH in eine Aktiengesellschaft (§§ 245 ff AktG) verbunden mit der Änderung der Firma der Gesellschaft auf BUWOG AG (wirksam am 17. Dezember 2013 mit Eintragung in das Firmenbuch).

Zum Spin-off der BUWOG Group hat die IMMOFINANZ AG im Geschäftsjahr 2013/14 ihre mittelbare Beteiligung an der BUWOG – Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH („BUWOG GmbH“) in drei Schritten auf die BUWOG AG als neue Holdinggesellschaft übertragen: Im ersten Schritt durch Sacheinlage einer mittelbaren 5,1%igen Beteiligung an der BUWOG GmbH. Im nächsten Schritt erfolgte die Abspaltung der verbleibenden mittelbaren 94,9%igen Beteiligung an der BUWOG GmbH auf die GENA SECHS Immobilienholding GmbH („GENA SECHS“) als gemeinsame Holdinggesellschaft der IMMOFINANZ AG (rund 59,71%-Anteil) und der BUWOG AG (rund 40,29%-Anteil). Im letzten Schritt – dem eigentlichen Spin-off – spaltete die IMMOFINANZ AG ihren rund 59,71%igen Anteil an GENA SECHS (mittelbar rund 56,67% an BUWOG GmbH) auf die BUWOG AG ab. Damit verbunden war die Ausgabe von neuen BUWOG-Aktien an die Aktionäre der IMMOFINANZ AG. Durch die Abspaltung, die mit Firmenbucheintragung am 26. April 2014 wirksam wurde, hat die BUWOG AG mittelbar die 100%ige Beteiligung an der BUWOG GmbH erworben.

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 (geregelt Märkte im Sinne des § 1 Abs 2 BörseG).

### **WANDELSCHULDVERSCHREIBUNG 2019 (WA 2019)**

Die BUWOG AG hat im Vorfeld der Abspaltung von IMMOFINANZ AG am 25. April 2014 auf Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 7. März 2014 die 3,5%-Wandelschuldverschreibung im Gesamtnominale von EUR 260,0 Mio. mit einer Laufzeit bis zum 25. April 2019 emittiert (ISIN AT0000A17CA5). Die WA 2019 wurden zur Gänze von IMMOFINANZ AG gezeichnet. Gemäß den Emissionsbedingungen wurde der anfängliche Wandlungspreis mit EUR 18,93 festgesetzt – entsprechend einer Prämie von 40% auf den arithmetischen Durchschnitt der XETRA-Schlusskurse der BUWOG-Aktie an den ersten fünf Handelstagen (28. April 2014 bis 5. Mai 2014). Für den Fall der Dividendenausschüttung durch die Gesellschaft wird der Wandlungspreis gemäß den Bedingungen der WA 2019 angepasst. Gemäß dem anfänglichen Wandlungspreis ist die WA 2019 derzeit mit Wandlungsrechten auf rund 13.734.812 Stück Aktien der BUWOG AG verbunden. Das Wandlungsrecht aus der WA 2019 kann im Wandlungszeitraum vom 28. Jänner 2015 bis zum 25. April 2019 (beide Tage einschließlich) ausgeübt werden.

Zur Bedienung der Wandlungsrechte aus den WA 2019 besteht bedingtes Kapital gemäß § 159 Abs. 2 Z 1 AktG, das von der Hauptversammlung vom 7. März 2014 beschlossen wurde, in Höhe von EUR 14.218.275,00.

Die BUWOG AG ist im Zeitraum bis zum 27. Jänner 2015 (neun Monate ab Notierungsaufnahme ihrer Aktien) berechtigt, die gesamte WA 2019 mit einer Frist von mindestens 30 Tagen zu kündigen und zu 101% des Nominalwerts zuzüglich aufgelaufener Zinsen zurückzuzahlen. Eine Rückzahlung der WA 2019 und Aufnahme einer alternativen Finanzierung durch die BUWOG wird aktiv geprüft.

Alternativ ist die BUWOG AG auch nach drei Jahren ab Notierungsaufnahme ihrer Aktien berechtigt, die gesamte WA 2019 mit einer Frist von mindestens 30 Tagen, aber nicht mehr als 90 Tagen zu kündigen und zum Nominale zuzüglich aufgelaufener Zinsen zurückzuzahlen. Die Voraussetzung dafür ist, dass die Gläubiger der WA 2019 in diesem Fall nicht ihr Wandlungsrecht ausüben und der volumengewichtete durchschnittliche tägliche Aktienkurs an mindestens 20 Handelstagen innerhalb eines Zeitraums von mindestens 30 aufeinanderfolgenden Handelstagen mindestens 130% des jeweils geltenden Wandlungspreises beträgt.

Ein Überblick über die Wandelschuldverschreibung sowie deren Emissionsbedingungen ist der Unternehmenswebseite [www.buwog.com](http://www.buwog.com) zu entnehmen.

## **EIGENTÜMERSTRUKTUR**

Die IMMOFINANZ AG hält gemeinsam mit verbundenen Unternehmen zum Stichtag 30. April 2014 43.730.320 Stück BUWOG-Aktien, die einem Anteil von rund 43,9% am Grundkapital der BUWOG AG entsprechen. Weiters hat die IMMOFINANZ AG gemäß Stimmrechtsmeldung vom 6. Mai 2014 das Recht bzw. die Verpflichtung zum Erwerb von 5.080.287 Stück BUWOG-Aktien, die rund 5,1% des Grundkapitals entsprechen, bei Rückführung von Finanzierungsgeschäften der IMMOFINANZ AG. Daraus resultiert insgesamt ein Anteil der IMMOFINANZ AG am derzeitigen Grundkapital der BUWOG AG von 49%. Der Streubesitz zum 30. April 2014 beträgt somit 51%.

Darüber hinaus sind der IMMOFINANZ AG für Zwecke der börsenrechtlichen Beteiligungspublizität (§§ 91 ff BörseG) potenzielle Stimmrechte bei Ausübung von Wandlungsrechten aus der WA 2019 aus noch auszugebenden Aktien der BUWOG AG zuzurechnen. Auf Grundlage des gemäß § 91 Abs 1a BörseG zur Ermittlung des Stimmrechtsanteils heranzuziehenden derzeitigen Grundkapitals der BUWOG AG entspricht dieser Stimmrechtsanteil 13,79% der gesamten Stimmrechte (Details zur WA 2019 siehe weiter oben).

Gemäß Entherrschungsvertrag zwischen IMMOFINANZ AG und BUWOG AG hat sich IMMOFINANZ AG zu bestimmten Beschränkungen bei der Ausübung der Stimmrechte aus Aktien der Gesellschaft verpflichtet, die nachstehend erörtert werden.

## **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 der die IMMOFINANZ AG stimmberechtigt war, herbeigeführt werden können.

Derzeit besteht der Aufsichtsrat der BUWOG AG aus fünf Mitgliedern; seitens der IMMOFINANZ AG wurde das Stimmrecht betreffend die Aufsichtsratsmitglieder Dr. Eduard Zehetner 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. 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.

Der Entherrschungsvertrag ist auf der Unternehmenswebseite [www.buwog.com](http://www.buwog.com) abrufbar.

**Keine sonstigen Stimmrechtsbeschränkungen oder Aktien mit Kontrollrechten.** 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 der 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 gemäß § 243a Abs. 1 Z 6 UGB (zu den vertraglichen Stimmrechtsbeschränkungen der IMMOFINANZ AG gemäß Entherrschungsvertrag siehe voranstehend).

### **EIGENE AKTIEN**

**Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb eigener Aktien.** Mit Beschluss der Hauptversammlung der BUWOG AG vom 15. Mai 2014 wurde der Vorstand gemäß § 65 Abs. 1 Z 8 und 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 15. Mai 2014 wurde der Vorstand für die Dauer von fünf Jahren ab Beschlussfassung gemäß § 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 2014 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, gemäß § 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, wenn

- (i) 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.

### **KONTROLLWECHSELBESTIMMUNGEN („CHANGE OF CONTROL“)**

**Wandelschuldverschreibung.** Die Emissionsbedingungen der WA 2019 berechtigen jeden Inhaber dieser Schuldverschreibungen, im Fall eines Kontrollwechsels alle oder einzelne seiner Schuldverschreibungen, die noch nicht gewandelt oder zurückgezahlt wurden, zu kündigen. In diesem Fall hat die BUWOG AG die betreffenden Schuldverschreibungen zum Nennbetrag zuzüglich bis zu diesem Stichtag aufgelaufener Zinsen zurückzuzahlen. Details zu diesen Bestimmungen finden sich in den Emissionsbedingungen der WA 2019.

**Entherrschungsvertrag.** Der Entherrschungsvertrag zwischen IMMOFINANZ AG und BUWOG AG betreffend Stimmrechtsbeschränkungen aus den von IMMOFINANZ AG gehaltenen BUWOG-AG-Aktien regelt Kündigungsgründe in Fällen von Kontrollwechsel (siehe zum Entherrschungsvertrag und den Kündigungsgründen voranstehend).

**Vorstand und Aufsichtsrat.** In allen Vorstandsverträgen sind „Change of Control“-Klauseln enthalten. Diese können zu einer Vertragsbeendigung führen.

Für den Fall eines öffentlichen Übernahmeangebots bestehen zwischen der Gesellschaft und ihrem Vorstand Entschädigungsvereinbarungen. Je nach Restlaufzeit des Vorstandsmandats bleiben die Ansprüche der Vorstandsmitglieder aus den jeweiligen Dienstverträgen maximal ein bzw. zwei Jahre aufrecht. Für die Mitglieder des Aufsichtsrats oder Arbeitnehmer gibt es keine entsprechenden Vereinbarungen.

Darüber hinaus gibt es keine bedeutenden Vereinbarungen, die im Falle eines Kontrollwechsels in der Gesellschaft infolge eines Übernahmeangebots wirksam werden, sich ändern oder enden. Einige der bestehenden Finanzierungsverträge sehen vor, dass im Falle eines Kontrollwechsels eine einvernehmliche Einigung über die Fortsetzung des jeweiligen Kreditverhältnisses zu erzielen ist.

### **ÄNDERUNGEN DER SATZUNG DER GESELLSCHAFT, ORGANBESTELLUNGEN UND -ABBERUFUNGEN**

Nach § 21 der Satzung der BUWOG AG beschließt die Hauptversammlung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen, und in Fällen, in denen eine Kapitalmehrheit erforderlich ist, mit einfacher Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals, sofern das Gesetz nicht zwingend eine andere Mehrheit vorschreibt. Dies gilt auch für Satzungsänderungen und die vorzeitige Abberufung von Mitgliedern des Aufsichtsrats.

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

Im Geschäftsjahr 2013/14 konnte die BUWOG Group ihre gesteckten strategischen, operativen und finanziellen Ziele vollständig erreichen.

Mit dem „Signing“ der Akquisition des DGAG-Portfolios mit insgesamt rund 18.000 Bestandseinheiten nebst dessen operativer Plattform mit rund 300 Mitarbeitern in Deutschland wurde der Grundstein für die Transformation der BUWOG Group zum führenden deutsch-österreichischen Wohnungsunternehmen gelegt. Zudem wurde der Spin-off von der IMMOFINANZ Group vollzogen und mit einem erfolgreichen Börsenstart an den Wertpapierbörsen von Frankfurt, Wien und Warschau ein unabhängiges Unternehmen geschaffen.

Der im Berichtszeitraum erwirtschaftete Recurring FFO in Höhe von EUR 69,2 Mio. stellt eine stabile und – mit der Integration der zuletzt in Deutschland erworbenen Portfolios – ausbaufähige Basis für zukünftiges Wachstum des Unternehmens bei gleichzeitiger Ausschüttung einer attraktiven Dividende an seine Aktionäre sicher.

Im Geschäftsbereich Asset Management konnte zum Bilanzstichtag ein Anstieg der monatlichen Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> auf einer Like-for-like-Basis mit einem Plus von 1,8% gegenüber dem Vorjahresstichtag verzeichnet werden. Die Entwicklung eines steigenden Mietniveaus lässt sich somit auch im Mehrjahresvergleich belegen.

Im Geschäftsbereich Property Sales erreichte der Einzelwohnungsverkauf mit rund 550 verkauften Einheiten einen neuen Höchststand, wobei eine Marge in Höhe von 54% auf den Fair Value erzielt wurde. Darüber hinaus ergab sich die Möglichkeit, rund 1.700 Einheiten im Rahmen von Blockverkäufen zur Optimierung der Portfoliostruktur zu veräußern.

Im Geschäftsbereich Property Development wurde in Wien durch 227 fertiggestellte Einheiten die führende Stellung der BUWOG Group im Markt bestätigt, während in Berlin die bestehende Projektpipeline weiter ausgebaut wurde und 147 Einheiten fertiggestellt werden konnten.

Per 30. April 2014 weist die Bilanz der BUWOG AG einen LTV in Höhe von 35,9%, eine Eigenkapitalquote von 46,3% und liquide Mittel in Höhe von EUR 132,9 Mio. aus. Flankiert von einem starken operativen Cashflow ist damit eine solide Basis für weiteres profitables Wachstum im Sinne einer kontinuierlichen Unternehmenswertsteigerung bei gleichzeitiger Ausschüttung einer attraktiven Dividende gelegt.

## AUSBLICK AUF DAS GESCHÄFTSJAHR 2014/15

**Rahmenbedingungen.** Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen werden für Deutschland und Österreich weithin als insgesamt positiv eingeschätzt. Basierend auf einem deutlichen Rückgang der Inflation von 2,4% im Jahr 2012 auf 1,8% im April 2014 und trotz einer notwendigen Konsolidierung der öffentlichen Haushalte wird in Österreich mit einer deutlichen Konjunkturbelebung gerechnet. Risiken für die Konjunktur in Österreich könnten allenfalls durch die Entwicklung der Krise in der Ukraine entstehen. In Deutschland führte die Haushaltsdisziplin der Bundesregierung bereits im Jahr 2013 zu einem ausgeglichenen Haushaltsbudget; die dadurch ermöglichten Konjunkturimpulse sollten in den Jahren 2014 und 2015 zu einer fortgesetzten Belebung der wirtschaftlichen Dynamik führen.

Die Immobilienmärkte in Deutschland und Österreich sind im Gleichklang mit der gesamtwirtschaftlichen Lage als robust einzuschätzen. Insbesondere in den Ballungszentren ist mit einem weiteren Preisanstieg von Mieten und Kaufpreisen vor allem aufgrund der verhältnismäßig geringen Neubautätigkeit im Wohnungssektor zu rechnen.

Auf den Finanzmärkten zeichnet sich aktuell keine Änderung der von der EZB verfolgten Niedrigzinspolitik ab, sodass die BUWOG Group davon ausgeht, auslaufende Kreditverträge weiterhin zu günstigen Konditionen refinanzieren zu können.

Für das Geschäftsjahr 2014/15 geht der Vorstand der BUWOG Group von einem stabilen regulativen Umfeld hinsichtlich der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen aus.

**Integration der DGAG-Plattform.** Mit der Akquisition des DGAG-Portfolios nebst der zugehörigen Managementplattform hat die BUWOG Group einen maßgeblichen Schritt zur geografischen Diversifizierung ihres Portfolios gesetzt. Im Geschäftsjahr 2014/15 nimmt die Integration dieses und weiterer im Geschäftsjahr 2013/14 erworbener Portfolios sowie der neuen Mitarbeiter in Deutschland höchste Priorität ein. Gleichzeitig steht die Optimierung des deutschen Bestandsportfolios durch den Abbau des bestehenden Instandhaltungsrückstands und gezielte Investitionen zur weiteren Reduktion des ohnedies schon geringen Leerstands in Höhe von 3,6% im Vordergrund.

**Recurring FFO und Entwicklung der einzelnen Geschäftsbereiche.** Für das Geschäftsjahr 2014/15 erwartet der Vorstand der BUWOG Group einen Recurring FFO in Höhe von mindestens EUR 75 Mio.

Im Geschäftsbereich Asset Management erwartet die BUWOG Group ein Mietwachstum pro m<sup>2</sup> in Höhe von ca. 1,5% bis 2,0%. Die BUWOG Group verfolgt eine Philosophie der Wertsteigerung ihres Portfolios bei gleichzeitig hohem operativem Cashflow. Zur Wertsteigerung erforderliche Investitionen sind wesentlicher Bestandteil dieser Strategie. Für das Geschäftsjahr 2014/15 ist geplant, rund EUR 16 pro m<sup>2</sup> für Instandhaltungen und Investitionen (Vorjahr: EUR 13 pro m<sup>2</sup>) zu verwenden.

Im Geschäftsbereich Property Sales wird der Verkauf von Einzelwohnungen in Österreich weiterhin im Vordergrund stehen. Es ist angestrebt, im Geschäftsjahr 2014/15 ca. 450 bis 500 Wohnungen im Einzelwohnungsverkauf zu veräußern, wobei nach Einschätzung des Vorstands mit einer fortgesetzt stabilen Entwicklung der Verkaufspreise bzw. -margen zu rechnen ist. Strategische Verkäufe in den österreichischen Regionen werden von Fall zu Fall geprüft, um bei entsprechenden Möglichkeiten am Markt dadurch frei werdende Mittel für das in Deutschland angestrebte Wachstum von rund 2.000 bis 4.000 Bestandseinheiten pro Geschäftsjahr einzusetzen.

Im Geschäftsbereich Property Development liegt der Fokus auf einer kontinuierlichen Umsetzung der Projektpipeline in Wien, während gleichzeitig der Anteil der Berliner Entwicklungsvorhaben steigen wird.

## NACHTRAGSBERICHT

Betreffend relevante Ereignisse nach dem Bilanzstichtag 30. April 2014 wird auf die Ausführungen im Konzernabschluss im Kapitel 9.4 Ereignisse nach dem Stichtag verwiesen.

Wien, am 29. August 2014

Der Vorstand der BUWOG AG



Mag. Daniel Riedl e.h.



Dr. Ronald Roos e.h



# KONZERNABSCHLUSS BUWOG GROUP

# INHALTSÜBERSICHT

|  |            |
|--|------------|
| <b>1. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNABSCHLUSS</b>  | <b>168</b> |
| 1.1 Allgemeine Grundlagen  | 168        |
| 1.2 Übereinstimmung mit IFRS   | 169        |
| 1.2.1 Bestätigung der Übereinstimmung mit IFRS   | 169        |
| 1.2.2 Anwendung des IFRS 1 und Darstellung der Transaktion unter gemeinsamer Beherrschung (common control transaction) | 169        |
| 1.2.3 Von der EU übernommene, aber noch nicht angewandte Standards und Interpretationen                                | 171        |
| 1.2.4 Bereits veröffentlichte, aber noch nicht von der EU übernommene Standards und Interpretationen                   | 173        |
| <b>2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN</b>  | <b>175</b> |
| 2.1 Grundlagen der Aufstellung des Abschlusses   | 175        |
| 2.2 Konsolidierungsmethoden  | 175        |
| 2.2.1 Konsolidierungsgrundsätze  | 175        |
| 2.2.2 Vollkonsolidierte Unternehmen  | 175        |
| 2.2.3 Unternehmenszusammenschlüsse (Erstkonsolidierungen)  | 176        |
| 2.2.4 Strukturveränderungen  | 176        |
| 2.2.5 Endkonsolidierungen  | 176        |
| 2.3 Währungsumrechnung   | 177        |
| 2.3.1 Funktionale Währung  | 177        |
| 2.3.2 Fremdwährungstransaktionen   | 177        |
| 2.4 Spezifische Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden  | 177        |
| 2.4.1 Erlösrealisierung  | 177        |
| 2.4.2 Wertminderungen  | 178        |
| 2.4.3 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien   | 179        |
| 2.4.4 Leasingverhältnisse  | 182        |
| 2.4.5 Zuwendungen der öffentlichen Hand  | 182        |
| 2.4.6 Fremdkapitalkosten   | 182        |
| 2.4.7 Sonstige Sachanlagen   | 182        |
| 2.4.8 Sonstige immaterielle Vermögenswerte   | 183        |
| 2.4.9 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen  | 183        |
| 2.4.10 Sonstige finanzielle Vermögenswerte   | 183        |
| 2.4.11 Ertragsteuern   | 183        |
| 2.4.12 Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Immobilienvermögen und Veräußerungsgruppen                             | 184        |
| 2.4.13 Immobilienvorräte   | 184        |
| 2.4.14 Liquide Mittel  | 185        |
| 2.4.15 Zusammengesetzte Finanzinstrumente (Wandelschuldverschreibungen)  | 185        |
| 2.4.16 Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten        | 185        |
| 2.4.17 Rückstellungen  | 186        |
| 2.4.18 Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern   | 186        |
| 2.5 Ermessensentscheidungen und Schätzunsicherheiten   | 187        |
| <b>3. KONSOLIDIERUNGSKREIS</b>   | <b>189</b> |
| 3.1 Entwicklung des Konsolidierungskreises   | 189        |
| 3.2 Vollkonsolidierte Unternehmen  | 189        |
| 3.3 Common control transaction   | 189        |
| <b>4. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG</b>   | <b>191</b> |
| 4.1 Interne Berichterstattung  | 191        |
| 4.2 Segmentbericht   | 191        |
| <b>5. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG</b>  | <b>192</b> |
| 5.1 Sonstige betriebliche Erträge  | 192        |
| 5.2 Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen   | 192        |
| 5.3 Finanzergebnis   | 192        |
| 5.4 Ertragsteuern  | 192        |
| 5.5 Ergebnis je Aktie  | 193        |
| <b>6. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ</b>  | <b>194</b> |
| 6.1 Immobilienvermögen   | 194        |
| 6.1.1 Beizulegender Zeitwert   | 194        |
| 6.1.2 Leasing  | 194        |

|            |  |            |
|------------|--|------------|
| 6.2        | In Bau befindliches Immobilienvermögen   | 195        |
| 6.3        | Sonstige Sachanlagen   | 195        |
| 6.4        | Immaterielle Vermögenswerte  | 195        |
| 6.5        | Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen                  | 196        |
| 6.6        | Sonstige finanzielle Vermögenswerte  | 197        |
| 6.7        | Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden                                   | 197        |
| 6.8        | Steuererstattungsansprüche   | 199        |
| 6.9        | Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen und langfristige Verbindlichkeiten | 199        |
| 6.10       | Immobilienvorräte  | 199        |
| 6.11       | Liquide Mittel   | 199        |
| 6.12       | Eigenkapital   | 199        |
| 6.13       | Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen                                    | 200        |
| 6.14       | Finanzverbindlichkeiten  | 201        |
| 6.15       | Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten      | 202        |
| 6.16       | Rückstellungen   | 203        |
| 6.17       | Steuerschulden   | 203        |
| <b>7.</b>  | <b>ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG</b>                                   | <b>204</b> |
| <b>8.</b>  | <b>ERLÄUTERUNGEN ZU PRO-FORMA-ANGABEN DER BUWOG GROUP (UNGEPRÜFT)</b>                | <b>205</b> |
| <b>9.</b>  | <b>SONSTIGE ANGABEN</b>  | <b>209</b> |
| 9.1        | Angaben zu Finanzinstrumenten  | 209        |
| 9.1.1      | Klassen und Kategorien von Finanzinstrumenten  | 209        |
| 9.1.2      | Nettogewinne und -verluste   | 212        |
| 9.1.3      | Bemessungshierarchie der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten              | 212        |
| 9.1.4      | Gegebene Sicherheiten  | 214        |
| 9.2        | Finanzielles Risikomanagement  | 215        |
| 9.2.1      | Allgemeines  | 215        |
| 9.2.2      | Ausfall-/Kreditrisiko  | 215        |
| 9.2.3      | Kapitalmarkt- und Finanzierungsrisiko  | 216        |
| 9.2.4      | Liquiditätsrisiko  | 216        |
| 9.2.5      | Zinsänderungsrisiko  | 217        |
| 9.2.6      | Kapitalmanagement  | 219        |
| 9.2.7      | Immobilienbewertungsrisiko   | 220        |
| 9.3        | Finanzielle Verpflichtungen  | 222        |
| 9.3.1      | Eventualverbindlichkeiten und Haftungsverhältnisse                                   | 222        |
| 9.3.2      | Offene Baukosten   | 222        |
| 9.3.3      | Sonstige finanzielle Verpflichtungen   | 222        |
| 9.4        | Ereignisse nach dem Bilanzstichtag   | 222        |
| 9.4.1      | Beteiligungserwerbe und Erwerbe von Immobilienportfolios                             | 222        |
| 9.4.1.1    | Erwerb des DGAG-Portfolios und der DGAG-Management-Plattform (DGAG-Transaktion)      | 222        |
| 9.4.1.2    | Erwerb Apollo-Portfolio  | 224        |
| 9.4.2      | Veräußerung BUWOG Facility Management GmbH   | 224        |
| 9.4.3      | Außerordentliche Hauptversammlung  | 224        |
| 9.4.4      | Wandelschuldverschreibung  | 224        |
| 9.4.5      | Ausgelaufene Anteilsverpfändung  | 224        |
| 9.4.6      | Sonstiges  | 224        |
| 9.5        | Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen                                | 225        |
| 9.5.1      | Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen                                 | 225        |
| 9.5.2      | Entherrschungsvertrag und sonstige Angaben   | 226        |
| 9.5.3      | Angaben zu Organen und Organbezügen  | 227        |
| 9.6        | Aufwendungen für Leistungen des Konzernabschlussprüfers                              | 228        |
| 9.7        | Freigabe des Konzernabschlusses  | 228        |
| <b>10.</b> | <b>KONZERNUNTERNEHMEN DER BUWOG AG</b>   | <b>229</b> |
|            | <b>ERKLÄRUNG DES VORSTANDS</b>   | <b>231</b> |
|            | <b>BESTÄTIGUNGSVERMERK</b>   | <b>232</b> |

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR

|   | Anhang     | 1. Mai 2013-<br>30. April 2014 | 1. Mai 2012-<br>30. April 2013 |
|---|------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Sonstige betriebliche Erträge   | 5.1        | 7,2                            | 0,0                            |
| Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen                                  | 5.2        | -1.026,0                       | -3,2                           |
| <b>Operatives Ergebnis = Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b> |            | <b>-1.018,8</b>                | <b>-3,2</b>                    |
| Finanzierungsaufwand  |            | -28,8                          | 0,0                            |
| Finanzierungsertrag   |            | 0,0                            | 0,1                            |
| <b>Finanzergebnis</b>   | <b>5.3</b> | <b>-28,8</b>                   | <b>0,1</b>                     |
| <b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>                                 |            | <b>-1.047,6</b>                | <b>-3,1</b>                    |
| Ertragsteueraufwendungen  | 5.4        | 0,0                            | -0,4                           |
| Steuerabgrenzungen  | 5.4        | 7,0                            | 0,0                            |
| <b>Konzernergebnis</b>  |            | <b>-1.040,6</b>                | <b>-3,5</b>                    |
| <b>Anteil der Gesellschafter der Muttergesellschaft</b>                 |            | <b>-1.040,6</b>                | <b>-3,5</b>                    |
| <b>Anteil der nicht beherrschenden Anteile</b>                          |            | <b>0,0</b>                     | <b>0,0</b>                     |
| <b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR</b>                          | <b>5.5</b> | <b>-0,13</b>                   | <b>n.a.</b>                    |
| <b>Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR</b>                            | <b>5.5</b> | <b>-0,13</b>                   | <b>n.a.</b>                    |

## KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in TEUR

|  |  | 1. Mai 2013-<br>30. April 2014 | 1. Mai 2012-<br>30. April 2013 |
|--|--|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Konzernergebnis</b>   |  | <b>-1.040,6</b>                | <b>-3,5</b>                    |
| <b>Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden</b>                                  |  |                                |                                |
| Versicherungsmathematische Gewinne/<br>Verluste von leistungsorientierten Verpflichtungen                                  |  | 0,0                            | 0,0                            |
| Ertragssteuern, die auf Posten entfallen, die nicht nachträglich<br>in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden |  | 0,0                            | 0,0                            |
| <b>Summe der Posten, die zukünftig nicht in die<br/>Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden</b>                    |  | <b>0,0</b>                     | <b>0,0</b>                     |
| <b>Gesamtkonzernergebnis</b>   |  | <b>-1.040,6</b>                | <b>-3,5</b>                    |
| <b>Anteil der Gesellschafter der Muttergesellschaft</b>  |  | <b>-1.040,6</b>                | <b>-3,5</b>                    |
| <b>Anteil der nicht beherrschenden Anteile</b>   |  | <b>0,0</b>                     | <b>0,0</b>                     |

**KONZERNBILANZ**

in TEUR

|   | Anhang      | 30. April 2014     | 30. April 2013 | 1. Mai 2012 |
|---|-------------|--------------------|----------------|-------------|
| Immobilienvermögen  | 6.1         | 2.631.573,5        | 0,0            | 0,0         |
| In Bau befindliches Immobilienvermögen  | 6.2         | 10.926,1           | 0,0            | 0,0         |
| Sonstige Sachanlagen  | 6.3         | 7.859,9            | 0,0            | 0,0         |
| Immaterielle Vermögenswerte   | 6.4         | 1.699,3            | 0,0            | 0,0         |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen             | 6.5         | 1.007,6            | 0,0            | 0,0         |
| Sonstige finanzielle Vermögenswerte   | 6.6         | 17.078,0           | 0,0            | 0,0         |
| Latente Steueransprüche   | 6.7         | 1.456,4            | 0,0            | 0,0         |
| <b>Langfristiges Vermögen</b>   |             | <b>2.671.600,8</b> | <b>0,0</b>     | <b>0,0</b>  |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen             | 6.5         | 379.144,6          | 0,0            | 0,0         |
| Steuererstattungsansprüche  | 6.8         | 1.446,0            | 0,4            | 0,0         |
| Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen                               | 6.9         | 15.036,0           | 0,0            | 0,0         |
| Immobilienvorräte   | 6.10        | 155.117,3          | 0,0            | 0,0         |
| Liquide Mittel  | 6.11        | 132.947,4          | 2,3            | 0,6         |
| <b>Kurzfristiges Vermögen</b>   |             | <b>683.691,4</b>   | <b>2,7</b>     | <b>0,6</b>  |
| <b>AKTIVA</b>   |             | <b>3.355.292,2</b> | <b>2,7</b>     | <b>0,6</b>  |
| Grundkapital  |             | 99.613,5           | 17,5           | 17,5        |
| Kapitalrücklagen  |             | 1.445.989,3        | 0,0            | 0,0         |
| Kumuliertes übriges Eigenkapital  |             | -373,7             | 0,0            | 0,0         |
| Erwirtschaftete Ergebnisse  |             | -1.064,3           | -23,6          | -20,0       |
|   |             | 1.544.164,8        | -6,1           | -2,5        |
| Nicht beherrschende Anteile   |             | 7.938,5            | 0,0            | 0,0         |
| <b>Eigenkapital</b>   | <b>6.12</b> | <b>1.552.103,3</b> | <b>-6,1</b>    | <b>-2,5</b> |
| Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen                               | 6.13        | 247.824,3          | 0,0            | 0,0         |
| Finanzverbindlichkeiten   | 6.14        | 1.036.854,4        | 0,0            | 0,0         |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten | 6.15        | 52.198,9           | 4,0            | 0,0         |
| Rückstellungen  | 6.16        | 2.170,0            | 0,0            | 0,0         |
| Latente Steuerschulden  | 6.7         | 124.042,4          | 0,0            | 0,0         |
| <b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>   |             | <b>1.463.090,0</b> | <b>4,0</b>     | <b>0,0</b>  |
| Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen                               | 6.13        | 124,7              | 0,0            | 0,0         |
| Finanzverbindlichkeiten   | 6.14        | 99.176,4           | 0,0            | 0,0         |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten | 6.15        | 208.433,0          | 0,7            | 0,3         |
| Steuerschulden  | 6.17        | 14.260,1           | 1,8            | 2,6         |
| Rückstellungen  | 6.16        | 10.744,3           | 2,3            | 0,2         |
| Zur Veräußerung bestimmte Verbindlichkeiten                                     | 6.9         | 7.360,4            | 0,0            | 0,0         |
| <b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>   |             | <b>340.098,9</b>   | <b>4,8</b>     | <b>3,1</b>  |
| <b>PASSIVA</b>  |             | <b>3.355.292,2</b> | <b>2,7</b>     | <b>0,6</b>  |

## KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG

in TEUR

|  | Anhang   | 1. Mai 2013-<br>30. April 2014 | 1. Mai 2012-<br>30. April 2013 |
|--|----------|--------------------------------|--------------------------------|
| Konzernergebnis vor Steuern                                    |          | -1.047,6                       | -3,1                           |
| Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen                      |          | 6,5                            | 0,0                            |
| Gezahlte Ertragsteuern   |          | -1,3                           | -1,7                           |
| Zinsensaldo  |          | 28,7                           | 0,0                            |
| <b>Cashflow aus dem Ergebnis</b>                               |          | <b>-1.013,7</b>                | <b>-4,8</b>                    |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände                  |          | 41,7                           | 0,0                            |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen               |          | 143,6                          | 0,3                            |
| Rückstellungen   |          | 939,4                          | 2,1                            |
| Sonstige Verbindlichkeiten                                     |          | 563,5                          | 4,0                            |
| <b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>               |          | <b>674,5</b>                   | <b>1,6</b>                     |
| Erwerb von sonstigen Sachanlagen                               |          | -19,5                          | 0,0                            |
| <b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>                      |          | <b>-19,5</b>                   | <b>0,0</b>                     |
| Zugang liquider Mittel aus common control transaction          |          | 132.445,7                      | 0,0                            |
| Geldabfluss aus Transaktionskosten Wandelschuldverschreibungen |          | -155,4                         | 0,0                            |
| <b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>                     |          | <b>132.290,2</b>               | <b>0,0</b>                     |
| <b>Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>                   | <b>7</b> | <b>132.945,3</b>               | <b>1,7</b>                     |
| Finanzmittelbestand am Anfang der Periode                      | 7        | 2,3                            | 0,6                            |
| Finanzmittelbestand am Ende der Periode                        | 7        | 132.947,5                      | 2,3                            |
| <b>Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>                   | <b>7</b> | <b>132.945,2</b>               | <b>1,7</b>                     |

## KONZERN-EIGENKAPITALENTWICKLUNG

in TEUR

|   | Anhang | Grundkapital    | Kapitalrücklagen   |
|---|--------|-----------------|--------------------|
| <b>Stand zum 1. Mai 2012</b>            |        | <b>17,5</b>     | <b>0,0</b>         |
| Periodenergebnis                        |        | 0,0             | 0,0                |
| <b>Gesamtergebnis</b>                   |        | <b>0,0</b>      | <b>0,0</b>         |
| <b>Stand zum 30. April 2013</b>         |        | <b>17,5</b>     | <b>0,0</b>         |
| Kapitalerhöhung                         |        | 52,5            | 0,0                |
| Zugang common control transaction       | 6.12   | 99.543,5        | 1.436.939,0        |
| Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen |        | 0,0             | 9.020,3            |
| Einzahlung von Gesellschaftern          |        | 0,0             | 30,0               |
| <b>Transaktionen mit Eigentümern</b>    |        | <b>99.596,0</b> | <b>1.445.989,3</b> |
| Periodenergebnis                        |        | 0,0             | 0,0                |
| Sonstiges Ergebnis                      |        | 0,0             | 0,0                |
| <b>Gesamtergebnis</b>                   |        | <b>0,0</b>      | <b>0,0</b>         |
| <b>Stand zum 30. April 2014</b>         |        | <b>99.613,5</b> | <b>1.445.989,3</b> |

| Kumuliertes übriges<br>Eigenkapital IAS 19r | Erwirtschaftetes<br>Ergebnis | Summe              | Nicht beherrschende<br>Anteile | Summe Eigenkapital |
|---|------------------------------|--------------------|--------------------------------|--------------------|
| 0,0   | -20,0                        | -2,5               | 0,0                            | -2,5               |
| 0,0   | -3,6                         | -3,6               | 0,0                            | -3,6               |
| 0,0   | -3,6                         | -3,6               | 0,0                            | -3,6               |
| 0,0   | -23,6                        | -6,1               | 0,0                            | -6,1               |
| 0,0   | 0,0                          | 52,5               | 0,0                            | 52,5               |
| -373,7                                      | 0,0                          | 1.536.108,7        | 7.938,5                        | 1.544.047,2        |
| 0,0   | 0,0                          | 9.020,3            | 0,0                            | 9.020,3            |
| 0,0   | 0,0                          | 30,0               | 0,0                            | 30,0               |
| <b>-373,7</b>                               | <b>0,0</b>                   | <b>1.545.211,5</b> | <b>7.938,5</b>                 | <b>1.553.150,0</b> |
| 0,0   | -1.040,6                     | -1.040,6           | 0,0                            | -1.040,6           |
| 0,0   | 0,0                          | 0,0                | 0,0                            | 0,0                |
| <b>0,0</b>                                  | <b>-1.040,6</b>              | <b>-1.040,6</b>    | <b>0,0</b>                     | <b>-1.040,6</b>    |
| <b>-373,7</b>                               | <b>-1.064,2</b>              | <b>1.544.164,8</b> | <b>7.938,5</b>                 | <b>1.552.103,3</b> |

# 1. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNABSCHLUSS

## 1.1 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

Die BUWOG AG wurde mit Erklärung über die Errichtung der Gesellschaft am 7. Juli 2010 in der Rechtsform einer GmbH unter der Firma Artemis Immobilien GmbH mit einem Stammkapital von EUR 35.000,00 durch eine Tochtergesellschaft der IMMOFINANZ AG gegründet. Gemäß Generalversammlungsbeschluss vom 27. November 2013 wurde die Erhöhung des Stammkapitals von bisher EUR 35.000,00 auf EUR 70.000,00 sowie die rechtsformwechselnde Umwandlung der Artemis Immobilien GmbH in BUWOG AG mit Umwandlungstichtag 31. Oktober 2013 beschlossen. Die Eintragung ins Firmenbuch erfolgte am 17. Dezember 2013.

Zur Herstellung einer kapitalmarktfähigen Struktur der BUWOG Group, mit der BUWOG AG als Muttergesellschaft, wurden von der IMMOFINANZ AG als seinerzeit oberste Konzerngesellschaft mehrere vorbereitende konzerninterne gesellschaftsrechtliche Umstrukturierungen - ohne Einbeziehung von Dritten - durchgeführt. Durch die gesetzten Umgründungsmaßnahmen wurde der bisherige BUWOG GmbH Unternehmensbereich aus der IMMOFINANZ AG herausgelöst und unter der BUWOG AG gebündelt und eine eigenständige Börsennotiz der BUWOG AG erreicht.

In einem ersten Schritt wurde von der IMMOFINANZ AG gemäß Sacheinlage- und Einbringungsvertrag vom 30. Jänner 2014 ihre 100% Beteiligung an der Parthica Immobilien GmbH als Sacheinlage in die BUWOG AG eingebracht. Als Gegenleistung für die Sacheinlage hat die BUWOG AG 43.095.844 Stück BUWOG-Aktien an die IMMOFINANZ AG durch Erhöhung ihres Grundkapitals um EUR 43.095.844,00 ausgegeben. Durch diesen Schritt erwarb die BUWOG AG mittelbar eine 5,1%ige Beteiligung an der BUWOG Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH (kurz BUWOG GmbH).

In einem nächsten Schritt wurden die von der IMMOEAST Immobilien GmbH gehaltenen 94,9% an der BUWOG GmbH gemäß Spaltungs- und Übernahmevertrag vom 22. Jänner 2014 auf die GENA SECHS Immobilienholding GmbH (kurz GENA SECHS), als aufnehmende Gesellschaft, übertragen. Vor Abspaltung der BUWOG GmbH auf die GENA SECHS waren die BUWOG AG zu 40,29% an der GENA SECHS und die IMMOFINANZ AG zu 59,71% beteiligt. Mittelbar hat die BUWOG AG durch diese Umgründungsmaßnahme einen 38,23%igen Anteil an der BUWOG GmbH erworben.

Nach Wirksamkeit der Abspaltung der BUWOG GmbH auf die GENA SECHS hält die BUWOG AG insgesamt mittelbar einen 43,33%igen Anteil an der BUWOG GmbH.

Den Abschluss der gesellschaftsrechtlichen Umstrukturierung bildete der vom Vorstand der IMMOFINANZ AG am 12. Februar 2014 mit Zustimmung des Aufsichtsrates gefasste Beschluss, den IMMOFINANZ Aktionären in der außerordentlichen Hauptversammlung am 14. März 2014 zum einen die Abspaltung von 59,71% der Anteile an der GENA SECHS, die ihrerseits 94,4% an der BUWOG GmbH hält, auf die BUWOG AG, als aufnehmende Gesellschaft, und zum anderen die Gewährung von Aktien (Spin-off) der BUWOG AG an die Aktionäre der IMMOFINANZ AG im Umtauschverhältnis von 20 IMMOFINANZ Aktien für 1 BUWOG Aktie, vorzuschlagen.

Zum Zwecke der Durchführung der Abspaltung und Übernahme wurde in der Hauptversammlung der BUWOG AG am 14. März 2014 eine Erhöhung des Grundkapitals von bisher EUR 43.165.844,00 um EUR 56.447.635,00 auf EUR 99.613.479,00 als Gegenleistung für die Übertragung des Spaltungsvermögens an der GENA SECHS beschlossen.

Nach Wirksamwerden der Abspaltung am 26. April 2014 hält die BUWOG AG indirekt 100% der Anteile an der BUWOG GmbH und damit auch an den von ihr gehaltenen direkten und indirekten Tochtergesellschaften (BUWOG GmbH Unternehmensbereich).

Unmittelbar nach Wirksamwerden der Abspaltung wurden sämtliche Aktien der BUWOG AG zum Handel am regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse, zum amtlichen Handel an der Wiener Börse sowie zum Main Market der Warschauer Börse (*Rynek podstawowy*) zugelassen. Die erstmalige Börsennotierung der Aktien (ISIN AT00BUWOG001) erfolgte am 28. April 2014 an den Börseplätzen Frankfurt und Wien, sowie am 29. April 2014 an der Warschauer Börse.



Die IMMOFINANZ Group hält am 30. April 2014 in einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise 49% des Grundkapitals an der BUWOG AG. Die anderen 51% des Grundkapitals befinden sich im Streubesitz.

Mit Wirksamwerden der Abspaltung und der im Gegenzug erfolgten Gewährung von Aktien der BUWOG AG sind die IMMOFINANZ Group mit ihren verbleibenden Aktivitäten und die BUWOG Group zwei eigenständige Konzerne im Sinne von IAS 27. Da die BUWOG AG in der Vergangenheit noch keinen Konzernabschluss erstellt hat, fällt der vorliegende IFRS-Konzernabschluss der BUWOG AG in den Anwendungsbereich des IFRS 1.

Da die vorgenannten konzerninternen Umstrukturierungen der BUWOG AG ohne Beteiligung konzern-externer Gesellschaften durchgeführt wurden, hat kein Unternehmenszusammenschluss im Sinne des IFRS 3 stattgefunden, sondern eine Transaktion unter gemeinsamer Beherrschung der IMMOFINANZ AG (common control transaction).

Die IFRS enthalten keine Regelung zur Abbildung von common control transactions. Unter Anwendung der Regelungen aus IAS 8.11 und 8.12 wurde vom Management der BUWOG Group die Ermessensentscheidung getroffen, die übernommenen Vermögenswerte und Schulden des BUWOG GmbH Unternehmensbereichs zu Buchwerten, so wie diese davor im IFRS-Konzernabschlüssen der IMMOFINANZ AG angesetzt waren, fortzuführen insoweit im Rahmen der Möglichkeiten des IFRS 1 keine anderen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zur Anwendung gelangen.

Die BUWOG AG ist ein 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)
- Immobilienverkäufe (Verkauf von Einzelwohnungen und Portfolios) und
- Immobilienentwicklung (Planung und Errichtung von Neubauten mit Fokus Wien und Berlin).

Der vorliegende Konzernabschluss der BUWOG Group wurde zum 30. April 2014 gemäß § 245a (1) UGB in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt. 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**

Die Erstellung des Konzernabschlusses der BUWOG Group zum 30. April 2014 erfolgt erstmals in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie gemäß der Verordnung Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates über die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind.

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 Anwendung des IFRS 1 und Darstellung der Transaktion unter gemeinsamer Beherrschung (common control transaction)**

Mit Wirksamwerden der Umstrukturierung Ende April 2014 und der im Gegenzug erfolgten Gewährung von Aktien der BUWOG AG und dem Wirksamwerden des Entherrschungsvertrages sind die IMMOFINANZ Group mit ihren verbleibenden Aktivitäten und die BUWOG Group zwei eigenständige Konzerne im Sinne von IAS 27 *Konzern- und Einzelabschlüsse*. Da die BUWOG AG in der Vergangenheit noch keinen Konzernabschluss erstellt hat, fällt der vorliegende IFRS-Konzernabschluss der BUWOG AG in den Anwendungsbereich des IFRS 1 *Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards*. Der Zeitpunkt des Übergangs auf IFRS ist der 1. Mai 2012.

Da die durchgeführten Umstrukturierungen die in IFRS 3 *Unternehmenszusammenschlüsse* enthaltene Definition eines Zusammenschlusses unter gemeinsamer Beherrschung (common control transaction) erfüllen, wurde darauf IFRS 3 auch nicht angewendet.

Die derzeit in Geltung befindlichen IFRS enthalten keine Regelung zur Abbildung von common control transactions. Unter Anwendung der Regelungen aus IAS 8 *Rechnungslegungsmethoden, Änderungen von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen und Fehler* wurde vom Management der BUWOG Group die Ermessensentscheidung getroffen, das übernommene Nettovermögen der BUWOG GmbH sowie der direkt und indirekt von ihr gehaltenen Tochtergesellschaften (BUWOG GmbH Unternehmensbereich) zu Buchwerten, so wie diese davor im IFRS-Konzernabschluss der IMMOFINANZ AG angesetzt waren, fortzuführen insoweit im Rahmen der Möglichkeiten des IFRS 1 keine anderen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zur Anwendung gelangen. Die IFRS treffen auch bezüglich des Zeitpunktes des Einbezugs keine Aussage. Das Management der BUWOG Group hat in Ausübung einer Ermessensentscheidung den Einbezugszeitpunkt mit Wirksamwerden der Abspaltung Ende April 2014 festgelegt.

In der laufenden Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, in der Konzern-Geldflussrechnung sowie in den dargestellten Vergleichsperioden sind daher nur die Erträge und Aufwendungen bzw. Zahlungsströme der BUWOG AG dargestellt. Auf die Zusatzangaben im Kapitel 8 Erläuterungen zu Pro-forma-Angaben der BUWOG Group (ungeprüft) wird verwiesen.

Die in der Konzernbilanz der BUWOG Group angesetzten Buchwerte werden insoweit unverändert aus dem IFRS-Konzernabschluss der IMMOFINANZ Group übernommen, als im Rahmen der Möglichkeiten des IFRS 1 keine anderen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zur Anwendung gelangen.

In folgenden Fällen wurden andere Wertansätze gewählt:

Zinsgünstige Darlehen der öffentlichen Hand wurden mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Immobilien die nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) oder dem Wohnbauförderungsgesetz mit zinsgünstigen Darlehen finanziert werden unterliegen Beschränkungen bei den verrechenbaren Mieten. Dies führt dazu, dass die Cashflows aus den Mieteinnahmen geringer sind als bei einem Ansatz von marktüblichen Mieten und damit der beizulegende Zeitwert der Immobilie reduziert ist. Um die beim erstmaligen Ansatz auftretende Inkongruenz im Wertansatz der Immobilie und dem Wertansatz der finanziellen Verbindlichkeit zu eliminieren, sieht IFRS 1 vor, dass finanzielle Verbindlichkeiten im Zeitpunkt des Übergangs auf IFRS als aufwands- oder ertragswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet designiert werden können. Das Management der BUWOG Group hat die Ermessensentscheidung getroffen, die unterverzinslichen Darlehen im Zeitpunkt der Ersterfassung in die Bewertungskategorie als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet, einzustufen um die beschriebene Inkongruenz zu eliminieren.

### 1.2.3 Von der EU übernommene, aber noch nicht angewandte Standards und Interpretationen

Folgende Änderungen von Standards und Interpretationen sind zum Bilanzstichtag bereits von der EU übernommen, aber für das am 30. April 2014 endende Geschäftsjahr noch nicht verpflichtend anzuwenden und wurden von der BUWOG Group auch nicht vorzeitig angewandt:

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

| Standard  | Inhalt   | Veröffentlicht durch das IASB<br>(übernommen von der EU) | Pflicht zur<br>Anwendung für BUWOG |
|---|--|--|------------------------------------|
| <b>Neue Standards und Interpretationen</b>          |  |  |                                    |
| IFRS 10   | Konzernabschlüsse  | 12. Mai 2011<br>(11. Dezember 2012)                      | 1. Mai 2014                        |
| IFRS 11   | Gemeinschaftliche Vereinbarungen   | 12. Mai 2011<br>(11. Dezember 2012)                      | 1. Mai 2014                        |
| IFRS 12   | Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen                                  | 12. Mai 2011<br>(11. Dezember 2012)                      | 1. Mai 2014                        |
| <b>Änderungen zu Standards und Interpretationen</b> |  |  |                                    |
| IAS 27  | Einzelabschlüsse   | 12. Mai 2011<br>(11. Dezember 2012)                      | 1. Mai 2014                        |
| IAS 27, IFRS 10, 12                                 | Investmentgesellschaften   | 31. Oktober 2012<br>(20. November 2013)                  | 1. Mai 2014                        |
| IAS 28  | Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures                           | 12. Mai 2011<br>(11. Dezember 2013)                      | 1. Mai 2014                        |
| IAS 32  | Saldierungsvorschriften von finanziellen Vermögenswerten und Schulden            | 12. Mai 2011<br>(13. Dezember 2013)                      | 1. Mai 2014                        |
| IAS 36  | Angaben: Erzielbarer Betrag für nicht finanzielle Vermögenswerte                 | 29. Mai 2013<br>(19. Dezember 2013)                      | 1. Mai 2014                        |
| IAS 39  | Novation von Derivaten und Fortsetzung der Bilanzierung von Sicherungsgeschäften | 27. Juni 2013<br>(19. Dezember 2013)                     | 1. Mai 2014                        |
| IFRS 10,11,12                                       | Übergangleitlinien   | 28. Juni 2012<br>(11. Dezember 2012)                     | 1. Mai 2014                        |
| IFRIC 21  | Abgaben  | 20. Mai 2013<br>(13. Juni 2014)                          | 1. Mai 2015                        |

#### IFRS 10 Konzernabschlüsse

Durch IFRS 10 werden die Bilanzierungsvorschriften für Konzernabschlüsse in IAS 27 *Konzern- und Einzelabschlüsse* und jene in SIC 12 *Konsolidierung – Zweckgesellschaften* ersetzt; IAS 27 *Einzelabschlüsse* regelt in Zukunft nur mehr die Bilanzierung von (Beteiligungen an) Tochter-, Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen in Einzelabschlüssen nach IFRS. IFRS 10 definiert den Begriff der Beherrschung inhaltlich neu und einheitlich für alle Unternehmen, inklusive Zweckgesellschaften. Gemäß IFRS 10 beherrscht ein Mutterunternehmen ein Beteiligungsunternehmen dann, wenn es das Recht hat, variable Rückflüsse aus der Investition in die Beteiligung zu erhalten oder diesen ausgesetzt ist, und es die Möglichkeit hat, diese Rückflüsse zu bestimmen. Ferner enthält IFRS 10 Konkretisierungen zur Würdigung bzw. Beurteilung von potenziellen Stimmrechten, Mitentscheidungs- bzw. Schutzrechten Dritter sowie Konstellationen, die durch delegierte bzw. zurückbehaltene Entscheidungsrechte oder De-facto-Kontrolle charakterisiert sind. Ob Beherrschung gegeben ist, wird in Zukunft verstärkt eine gesamthafte (und damit ermessensabhängigere) Beurteilung der wirtschaftlichen Einflussnahme des Mutter- auf das Beteiligungsunternehmen erfordern. Der Kreis jener Konzernunternehmen, die bisher im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss der BUWOG Group einbezogen wurden, bleibt trotz der Anwendung des neuen Standards im Geschäftsjahr 2014/15 unverändert.

#### IFRS 11 Joint Arrangements (gemeinschaftliche Vereinbarungen)

IFRS 11 ersetzt IAS 31 *Anteile an Gemeinschaftsunternehmen* und SIC 13 *Gemeinschaftlich geführte Unternehmen – Nicht monetäre Einlagen durch Partnerunternehmen* und regelt die Bilanzierung von gemeinschaftlichen Vereinbarungen und knüpft dabei an die Art der sich aus der Vereinbarung ergebenden Rechte und Verpflichtungen anstelle ihrer rechtlichen Form an. Der Standard ist von allen Unternehmen anzuwenden, die Partei eines Joint Arrangements sind. IFRS 11 klassifiziert gemeinschaftliche Vereinbarungen in zwei Gruppen: gemeinschaftliche Tätigkeiten – Joint Operations und Gemeinschaftsunternehmen – Joint Ventures. Bei einer gemeinschaftlichen Tätigkeit handelt es sich um eine gemeinschaftliche Vereinbarung, die den gemeinschaftlich Kontrolle ausübenden Partnerunternehmen Rechte an den Vermögenswerten und Schulden aus der Vereinbarung überträgt. Bei einem Gemeinschaftsunternehmen handelt es sich um eine gemeinschaftliche Vereinbarung, die den gemeinschaftlich Kontrolle ausübenden Partnerunternehmen Rechte am Nettovermö-

gen aus der Vereinbarung überträgt. Gemäß IFRS 11 hat ein Partnerunternehmen einer gemeinschaftlichen Tätigkeit die seinem Anteil entsprechenden Vermögenswerte und Schulden (und entsprechende Erträge und Aufwendungen) zu bilanzieren. Ein Partnerunternehmen eines Gemeinschaftsunternehmens hat seine Beteiligung nach der Equity-Methode gemäß IAS 28 *Anteile an assoziierten Unternehmen und an Gemeinschaftsunternehmen* zu bilanzieren. In den Konzernabschluss der BUWOG Group werden derzeit nur vollkonsolidierte Unternehmen einbezogen, daher ergeben sich durch IFRS 11 keine Änderungen.

#### **IFRS 12 Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen**

Durch IFRS 12 werden die Anhangangaben zu Beteiligungen an Tochter-, Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen sowie zu strukturierten Unternehmen in einem umfassenden Standard zusammengefasst. Die derzeit erforderlichen Anhangangaben gemäß IAS 27, IAS 28 und IAS 31 werden insbesondere um Anhangangaben zu den wesentlichen Prämissen und Ermessensentscheidungen bei der Festlegung des Konsolidierungskreises erweitert. Auswirkungen auf den Konzernabschluss der BUWOG Group sind nicht zu erwarten.

#### **IAS 27 Einzelabschlüsse, IAS 28 Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures**

Im Zuge der Verabschiedung von IFRS 10 wurden die Regelungen für das Kontrollprinzip und die Anforderungen an die Erstellung von Konzernabschlüssen aus dem IAS 27 ausgelagert und nunmehr abschließend im IFRS 10 behandelt. Im Ergebnis enthält IAS 27 künftig nur die Regelungen zur Bilanzierung von Tochterunternehmen, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen in Einzelabschlüssen nach IFRS.

Im Zuge der Verabschiedung von IFRS 11 erfolgten auch Standardänderungen in IAS 28. IAS 28 regelt nunmehr – wie bislang auch – die Anwendung der Equity-Methode. Der Anwendungsbereich von IAS 28 wird jedoch durch die Verabschiedung des IFRS 11 erheblich erweitert, da zukünftig nicht nur Beteiligungen an assoziierten Unternehmen, sondern auch an Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode zu bilanzieren sein werden.

Eine weitere Standardänderung betrifft die Bilanzierung nach IFRS 5 *Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche*, sofern nur ein Teil eines Anteils an einem assoziierten Unternehmen oder an einem Joint Venture zum Verkauf bestimmt ist. Auf den zu veräußernden Anteil ist IFRS 5 anzuwenden, während der „zurückbehaltene“ Anteil bis zur Veräußerung des erstgenannten Anteils weiterhin nach der Equity-Methode zu bilanzieren ist.

Bei der erstmaligen Anwendung wird keine Auswirkung auf den Konzernabschluss der BUWOG Group erwartet.

#### **IFRS 10, IFRS 12 und IAS 27 Investmentgesellschaften**

Die Standardänderungen enthalten eine Begriffsdefinition für Investmentgesellschaften und nehmen derartige Unternehmen aus dem Anwendungsbereich des IFRS 10 *Konzernabschlüsse* heraus. Investmentgesellschaften konsolidieren demnach die von ihnen beherrschten Unternehmen nicht in ihrem Konzernabschluss nach IFRS; diese Ausnahme von den allgemeinen Grundsätzen ist allerdings nicht als Wahlrecht zu verstehen. Statt einer Vollkonsolidierung bewerten sie die zu Investitionszwecken gehaltenen Beteiligungen zum beizulegenden Zeitwert und erfassen periodische Wertschwankungen im Gewinn oder Verlust. Auswirkungen auf den Konzernabschluss der BUWOG Group sind bei der erstmaligen Anwendung des geänderten Standards nicht zu erwarten.

#### **IAS 32 Saldierungsvorschriften von finanziellen Vermögenswerten und Schulden/**

#### **IFRS 7 Angaben zu Saldierungsvorschriften von finanziellen Vermögenswerten und Schulden**

Durch die Standardänderungen zu IAS 32 werden die Voraussetzungen für die Saldierung von Finanzinstrumenten konkretisiert und ergänzt. Eine Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten wird weiterhin nur dann möglich sein, wenn gegenwärtig ein Rechtsanspruch darauf besteht, die erfassten Beträge miteinander zu verrechnen und es beabsichtigt ist, die Finanzinstrumente netto zu begleichen oder gleichzeitig mit der Realisierung des finanziellen Vermögenswerts die dazugehörige finanzielle Verbindlichkeit zu begleichen. Die Standardänderungen ergänzen und konkretisieren die Anwendungsleitlinien in puncto Gegenwärtigkeit und Gleichzeitigkeit. Damit im Zusammenhang steht auch die Änderung zu IFRS 7, die in Zukunft zusätzliche Anhangangaben für saldierte Finanzinstrumente und für Finanzinstrumente, die zwar nicht saldiert wurden, aber einer Globalaufrechnungs- oder ähnlichen Vereinbarung unterliegen, vorsieht. Wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss der BUWOG Group sind bei der erstmaligen Anwendung des geänderten Standards nicht zu erwarten.

#### **IAS 36 Erzielbarer Betrag für nicht finanzielle Vermögenswerte**

Im Zuge einer Folgeänderung aus IFRS 13 wurden Angabevorschriften in IAS 36 hinsichtlich der Bemessung des erzielbaren Betrages von wertgeminderten Vermögenswerten geändert. Diese Standardänderungen wer-

den im Konzernabschluss der BUWOG Group gegebenenfalls zu zusätzlichen bzw. geänderten Anhangangaben führen.

### **IAS 39 Novationen von Derivaten und Fortsetzung der Sicherungsbilanzierung**

Die Änderung legt die Bilanzierung von Derivaten als Sicherungsinstrumente nach einer Novation fest. Da die BUWOG Group derzeit kein Hedge Accounting anwendet, wird sich aus dieser Standardänderung keine Auswirkung auf den Konzernabschluss der BUWOG Group ergeben.

### **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. Gem. 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 zugrundeliegenden Norm. Die Formulierung der zugrundeliegenden Norm ist ausschlaggebend für die Bilanzierung. Die BUWOG Group ist derzeit dabei, die Auswirkungen dieser Interpretation insbesondere auf immobilienbezogene Abgaben und Steuern zu ermitteln. Es ist jedoch nicht zu erwarten, dass sich aus dieser Interpretation kurzfristig 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 |
|---|--|--|--|
| <b>Neue Standards und Interpretationen</b>          |  |  |  |
| IFRS 9  | Finanzinstrumente, Änderung IFRS 9 und IFRS 7, <i>Verpflichtender Anwendungszeitpunkt und Anhangangaben bei Übergang</i> , und Änderung IFRS 9, IFRS 7 und IAS 39, <i>Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen</i> | 12. November 2009<br>(16. Dezember 2011) | 1. Mai 2018                                      |
| IFRS 14   | Regulatorische Abgrenzungsposten   | 30. Jänner 2014                          | 1. Mai 2016                                      |
| IFRS 15   | Erlöse aus Verträgen mit Kunden  | 30. Jänner 2014                          | 1. Mai 2017                                      |
| <b>Änderungen zu Standards und Interpretationen</b> |  |  |  |
| IFRS 11   | Bilanzierung von Erwerben von Anteilen an einer gemeinsamen Geschäftstätigkeit   | 6. Mai 2014                              | 1. Mai 2016                                      |
| IAS 16, 38  | Klarstellung akzeptabler Abschreibungsmethoden   | 12. Mai 2014                             | 1. Mai 2016                                      |
| IAS 16, 41  | Landwirtschaft: Fruchttragende Pflanzen  | 21. November 2013                        | 1. Mai 2016                                      |
| IAS 19  | Arbeitnehmerbeiträge   | 21. November 2013                        | 1. Mai 2015                                      |
| Diverse   | Jährliche Verbesserungen an den IFRS-Zyklus 2010–2012  | 21. November 2013                        | 1. Mai 2015                                      |
| Diverse   | Jährliche Verbesserungen an den IFRS-Zyklus 2011–2013  | 21. November 2013                        | 1. Mai 2015                                      |

### **IFRS 9 Finanzinstrumente**

Die Bilanzierung und Bewertung von Finanzinstrumenten gem. 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 derzeit noch offen, ist aber nicht vor dem 1. Jänner 2018 zu erwarten.

#### **IFRS 14 Regulatorische Abgrenzungsposten**

IFRS 14 gestattet Erstanwendern der IFRS die in einem preisregulierten Umfeld tätig sind mit begrenzten Einschränkungen, regulatorische Abgrenzungsposten, die nach seinen vorher angewendeten Rechnungslegungsgrundsätzen in seinen Abschluss erfasst hat, weiterhin zu bilanzieren. Dieser Standard ist auf die BUWOG Group nicht anwendbar.

#### **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), der Übertragung von Waren bzw. Erbringung von Dienstleistungen Gegenleistungen zu erwarten sind.

Die BUWOG Group ist derzeit dabei, die Auswirkungen dieses Standards auf den Konzernabschluss zu ermitteln.

#### **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.

#### **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. Aus dieser Standardänderung werden sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der BUWOG Group ergeben.

#### **Jährliche Verbesserung 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 Änderungen sind – vorbehaltlich einer noch ausstehenden Übernahme in den Rechtsbestand der EU – erstmals in Geschäftsjahren anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2014 beginnen bzw. die Änderung zu IFRS 2 auf anteilsbasierte Vergütungen, die am oder nach dem 1. Juli 2014 gewährt werden.

#### **Jährliche Verbesserung 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 Änderungen sind – vorbehaltlich einer noch ausstehenden Übernahme in den Rechtsbestand der EU – erstmals in Geschäftsjahren anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2014 beginnen.

## 2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Der Konzernabschluss der BUWOG Group wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind aufgestellt.

### **2.1 GRUNDLAGEN DER AUFSTELLUNG DES ABSCHLUSSES**

Der Konzernabschluss wurde auf Basis von historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten aufgestellt (vgl. Kapitel 1.2.2). Davon ausgenommen sind bestimmte Immobilien und Finanzinstrumente, 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.

### **2.2 KONSOLIDIERUNGSMETHODEN**

#### **2.2.1 Konsolidierungsgrundsätze**

Die Abschlüsse aller wesentlichen in- und ausländischen in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen (siehe Kapitel 2.2.2 Vollkonsolidierte Unternehmen) wurden auf IFRS übergeleitet und im Falle von Unternehmenserwerben Neubewertet (siehe Kapitel 2.2.3 Unternehmenszusammenschlüsse (Erstkonsolidierungen)). Als IFRS 1 Erstanwender hat die BUWOG Group das Wahlrecht zur retrospektiven Anwendung der Regelungen des IFRS 3 auf Unternehmenserwerbe, die vor dem 1. Mai 2012 stattgefunden haben, nicht angewendet. Sämtliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen wurden vereinheitlicht und an die von der BUWOG Group ausgeübten Wahlrechte angepasst. Abschlussstichtag des Konzernabschlusses ist der 30. April, der Abschlussstichtag des Mutterunternehmens. 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 IAS 27 normierten Beherrschungskonzept. Unter Beherrschung (control) wird die Möglichkeit verstanden, die Finanz- und Geschäftspolitik eines Unternehmens zu bestimmen, um aus dessen Tätigkeiten Nutzen zu ziehen. Es genügt die Möglichkeit der Beherrschung; auf deren unmittelbare Ausübung kommt es nicht an. Als widerlegbare

Vermutung für das Vorliegen einer Beherrschung gilt die direkte oder indirekte Verfügungsmacht über mehr als 50% der Stimmrechte eines Unternehmens. Beherrschung kann darüber hinaus durch Stimmbindungsverträge, gesellschaftsvertragliche Vereinbarungen beispielsweise zur Bestimmung der Mehrheit der Mitglieder der Geschäftsführungs- bzw. Aufsichtsorgane und dergleichen vermittelt werden. 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 Erwerbsstichtag 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 stellen aus Sicht der BUWOG Group oftmals Geschäftsbetriebe dar. 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 gegenüber gestellt, 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 dabei lediglich mit dem anteiligen neubewerteten 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.

### **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 wahrende Beteiligungsauf- 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 gegenüber gestellt; daraus resultiert das Endkonsolidierungsergebnis, welches im Ergebnis aus Immobilienverkäufen dargestellt wird.

Jeder zurückbehaltene Anteil an dem ehemaligen Tochterunternehmen wird zum beizulegenden Zeitwert zum Zeitpunkt des Verlustes der Beherrschung bewertet.



## **2.3 WÄHRUNGSUMRECHNUNG**

### **2.3.1 Funktionale Währung**

Die Konzernberichts-währung ist der Euro. Da die BUWOG Group ausschließlich im Euro-Raum 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 dem 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 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 Parkplätzen resultieren. Weiterverrechnete Betriebskosten umfassen den Mietern direkt zurechenbare Kosten für zugekaufte Leistungen wie Abfallentsorgung, Stromkosten, Kosten für Versicherungen, Steuern, Gebühren sowie sonstige Kosten für Allgemeinflächen und Anlagenausstattung wie Liftservice oder Garten. 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 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.

Zur Finanzierung der Kosten von Erhaltungsarbeiten und nützlichen Verbesserungsarbeiten wird ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB) eingehoben. 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 Immobilienverkäufen**

Die Immobilienverkäufe umfassen den Verkauf von Einzelwohnungen und den Verkauf von kompletten Einzelimmobilien sowie von Immobilienportfolios an private sowie institutionelle Investoren. Die Verkaufserlöse aus Immobilienverkäufen repräsentieren den beizulegenden Zeitwert der Immobilien im Transaktionszeitpunkt, denen Buchwertabgänge in gleicher Höhe gegenüberstehen.

Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Einzelwohnungen und 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 Immobilienverkäufen 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 gehaltenen Immobilienvermögen im Ergebnis aus Immobilienverkäufen ausgewiesen.

### **Ergebnis aus der Immobilienentwicklung**

Im Ergebnis aus der Immobilienentwicklung 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 (siehe Kapitel 2.4.13 Immobilienvorräte). 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.

Die dem Ergebnis aus Immobilienentwicklung zugeordneten sonstigen Aufwendungen werden periodengerecht erfasst und beinhalten sämtliche Personal- und Sachaufwendungen, die in direktem Zusammenhang mit der Entwicklung einer Immobilie stehen.

Weiters werden Anpassungen auf den beizulegenden Zeitwert von im Geschäftsjahr in Bau befindlichen Immobilienvermögen sowie Abschreibungen von Immobilienvorräten im Ergebnis aus Immobilienentwicklung ausgewiesen.

### **2.4.2 Wertminderungen**

Gemäß IAS 36 werden 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 selbständig erwirtschaftete Mittelzuflüsse zugeordnet werden können. Eine zahlungsmittelgenerierende Einheit 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 Immobilienportfolien bzw. Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten, die aus Synergien des Zusammenschlusses Nutzen ziehen.

### **2.4.3 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien**

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sind Grundstücke, Gebäude oder Gebäudeteile, die zur Erzielung von Miet- oder Pachterträgen 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 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.

#### **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 2014 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.

In der BUWOG Group erfolgt eine gutachterliche Bewertung der Immobilien für Zwecke der Aufstellung des Konzernabschlusses zum 30. April und des Konzernzwischenabschlusses zum 31. Oktober.

#### **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 Bestandsobjekte 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 Marktwertes.

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 einem Terminal Value, der den 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 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (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 fremden 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 Baukonzept vorliegt, nach dem Residualwertverfahren ermittelt. Beim Residualwertverfahren umfasst der erste Teil der Berechnung die Schätzung des wahrscheinlichen Veräußerungserlöses (Entwicklungswert) des fertig gestellten Projektes 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 Bauträgergewinn 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 Baukonzept vorliegt. Im Fall des Vergleichswertverfahrens werden m<sup>2</sup>-Preise aus Markttransaktionen abgeleitet.

Wertänderungen der beizulegenden Zeitwerte von Immobilienvermögen, in Bau befindlichem Immobilienvermögen sowie von zur Veräußerung gehaltenem und verkauftem Immobilienvermögen werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung im Posten Anpassung auf den beizulegenden Zeitwert von Immobilienvermögen, von in Bau befindlichem Immobilienvermögen und von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem 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 nichtbeobachtbare Inputfaktoren und bezieht sich auf Bestandsimmobilien.

**INPUTPARAMETER BESTANDSIMMOBILIEN**

|   | Einheit                 | Wien       | Österreich<br>Sonstige | Berlin     | Deutschland<br>Sonstige |
|---|-------------------------|------------|------------------------|------------|-------------------------|
| IST-Miete   | EUR/p.a.                | 36.074.612 | 56.995.067             | 19.025.079 | 10.487.875              |
| Marktmiete <sup>1)</sup>                                    | EUR/p.a.                | 55.844.246 | 81.600.101             | 22.942.119 | 12.536.247              |
| Bestand öffentl. gefördert Anteil nach Fläche <sup>2)</sup> |                         | 74,90%     | 96,06%                 | 2,06%      | 0,00%                   |
| IST-Miete   | EUR/m <sup>2</sup>      | 5,05       | 3,68                   | 5,80       | 4,86                    |
| Marktmiete  | EUR/m <sup>2</sup>      | 7,53       | 4,88                   | 6,77       | 5,28                    |
| Marktmietsteigerung   | p.a.                    | -          | -                      | 0,97%      | 0,86%                   |
| IST-Leerstandsrate Wohnflächen <sup>3)</sup>                |                         | 3,00%      | 5,60%                  | 2,60%      | 5,40%                   |
| Struktureller Leerstand <sup>4)</sup>                       |                         | -          | -                      | 1,00%      | 1,84%                   |
| Instandhaltungskosten                                       | EUR/m <sup>2</sup> p.a. | 9,64       | 9,80                   | 10,40      | 9,95                    |
| Wiedervermietungskosten <sup>5)</sup>                       | EUR/m <sup>2</sup>      | -          | -                      | 140,00     | 93,00                   |
| Verwaltungskosten   | EUR/Einheit             | -          | -                      | 205,00     | 245,00                  |
| Diskontierungszinssatz                                      |                         | 5,22%      | 6,32%                  | 6,11%      | 6,19%                   |
| Kapitalisierungszinssatz                                    |                         | -          | -                      | 5,41%      | 5,37%                   |
| Einzelwohnungsverkaufsbestand Anteil nach Fläche            |                         | 77,76%     | 41,91%                 | -          | -                       |
| Verkaufspreispotenzial <sup>6)</sup>                        | EUR/m <sup>2</sup>      | 1.801      | 1.255                  | -          | -                       |

- 1) Bei den öffentlich geförderten Einheiten der Bestandsimmobilien (in Österreich ist davon der gesamte WGG-Bestand umfasst) wird eine hypothetische Marktmiete angesetzt  
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/m<sup>2</sup> bis 500 EUR/m<sup>2</sup> bei Umwandlung von kostendeckender Miete zu angemessenem Mietzins sowie mit 35 EUR/m<sup>2</sup> bei Wiedervermietung von Flächen mit angemessenem Mietzins und freiem Mietzins kalkuliert.  
6) Ansatz nur bei Einheiten des Einzelwohnungsverkaufsbestands

Eine Erhöhung der Mieten pro m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, der Wiedervermietungskosten pro m<sup>2</sup> 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 Immobilien (unbebaute Grundstücke und leerstehende Gebäude), die nach der Vergleichswertmethode bewertet wurden:

**INPUTPARAMETER UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE**

|             |       | Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> | Bodenwert/m <sup>2</sup> in EUR |
|-------------|-------|------------------------------------|---------------------------------|
| Österreich  | Summe | 338.906                            | 285,97                          |
|             | Min.  | 422                                | 21,33                           |
|             | Max.  | 20.564                             | 1.437,17                        |
| Deutschland | Summe | 72.037                             | 326,86                          |
|             | Min.  | 429                                | 158,51                          |
|             | Max.  | 62.702                             | 339,70                          |
| Gesamt      | Summe | 410.943                            | 293,14                          |
|             | Min.  | 422                                | 21,33                           |
|             | Max.  | 62.702                             | 339,70                          |

Werte basieren auf der jeweiligen Grundstücksgröße und dem zugehörigen Bodenwert pro m<sup>2</sup>.

Eine Erhöhung des Preises je m<sup>2</sup> würde zu einem Anstieg der beizulegenden Zeitwerte führen, wohingegen eine Verringerung zu einem Absinken der beizulegenden Zeitwerte führt.

#### 2.4.4 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.

#### 2.4.5 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 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 39.9 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. Der Barwert aus dem Zinsvorteil wird bei Zuzählung im sonstigen Bewertungsergebnis erfasst. Die Folgebewertung der finanziellen Verbindlichkeit wird im Finanzergebnis ausgewiesen.

Laufende Zinszuschüsse der öffentlichen Hand werden hingegen in jenem Geschäftsjahr, in dem die Zinsen aus der subventionierten Finanzierung anfallen, ergebniswirksam vereinnahmt.

#### 2.4.6 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. 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 Zeitwerts für die Folgebewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien gewählt hat, erfolgt für die gemäß IAS 40 bilanzierten Immobilien keine Aktivierung von Bauzinsen. Im Bereich der in Entwicklung befindlichen Immobilienvorräte erfolgt allerdings die Aktivierung von Bauzinsen auf Basis des tatsächlich angefallenen Zinsaufwands.

#### 2.4.7 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 entspricht.

**2.4.8 Sonstige immaterielle Vermögenswerte**

Immaterielle Vermögenswerte stellen identifizierbare, nicht monetäre Gegenstände ohne physische Substanz dar, von denen ein zukünftiger wirtschaftlicher Nutzenzufluss erwartet wird. Immaterielle Vermögenswerte werden gemäß IAS 38 mit den fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bilanziert.

Mit Ausnahme von Firmenwerten, weisen immaterielle Vermögenswerte der BUWOG Group eine bestimm- bare Nutzungsdauer auf und werden linear pro rata temporis über ihre Nutzungsdauer abgeschrieben.

Den linearen planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

|                                      | Nutzungsdauer in Jahren |
|--------------------------------------|-------------------------|
| Sonstige immaterielle Vermögenswerte | 3-5                     |

Sonstige immaterielle Vermögenswerte werden darüber hinaus bei Vorliegen eines Indikators auf Wertmin- derungen in Übereinstimmung mit IAS 36 überprüft.

Die BUWOG Group hat weder selbsterstellten immateriellen Vermögenswerte noch aktivierte Markenrechte.

**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 Finanzin- strumente-Definition in Kapitel 9.1 Angaben zu Finanzinstrumenten verwiesen.

**2.4.10 Sonstige finanzielle Vermögenswerte**

Die langfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerte umfassen im Wesentlichen Ausleihungen sowie positive Marktwerte von derivativen Finanzinstrumenten.

Ausleihungen werden gemäß IAS 39 als Kredite und Forderungen (loans and receivables, L&R) klassifiziert und werden grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

Derivate werden als freistehende Finanzinstrumente bilanziert und werden verwendet, um bestehende Risi- ken aus Zinssatzänderungen zu vermindern. Sämtliche Derivatgeschäfte wurden mit Kreditinstituten guter Bonität abgeschlossen. Derivate mit positivem Zeitwert sind der Kategorie zu Handelszwecken gehalten (held for trading, HFT) zugeordnet und werden ergebniswirksam zum aktuellen Marktwert am Bilanzstich- tag bewertet. Die Bilanzierungsvorschriften für Hedge Accounting werden derzeit von der BUWOG Group nicht angewendet.

Hinsichtlich der Konditionen und der Marktwerte der Derivate wird auf Kapitel 9.2.5 Zinsänderungsrisiko verwiesen.

**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 und latente Steuer ebenfalls im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst. Wenn tatsächliche oder latente Steuern aus der erstmaligen Bilanzierung eines Unternehmenszu- sammenschlusses resultieren, werden die Steuereffekte bei der Bilanzierung des Unternehmenszusammen- schlusses 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 5.4 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 werden nur insoweit erfasst, als es wahrscheinlich ist, dass steuerbare Gewinne zur Verfügung stehen, für welche die abzugsfähigen temporären Differenzen genutzt werden können. Solche latenten 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 Abschlussstichtag geprüft und im Wert gemindert, falls es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass genügend zu versteuerndes Einkommen zu 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 Abschlussstichtag 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 Abschlussstichtag ergeben.

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 Immobilienvermögen und Veräußerungsgruppen**

Gemäß IFRS 5 sind all jene langfristigen Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen 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. Sofern in Veräußerungsgruppen ein etwaiger Abwertungsbedarf bspw. aufgrund der Notwendigkeit, die erwarteten Veräußerungskosten vom beizulegenden Zeitwert abzuziehen, nicht auf Vermögenswerte, die von den Bewertungsvorschriften in IFRS 5 erfasst sind, zugeordnet werden können, erfolgt eine Reduktion der Ansätze des Immobilienvermögens.

#### **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 Vorrat gemäß IAS 2 zu behandeln.

Immobilienvorräte werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten inklusive Fremdkapitalzinsen aktiviert und zum Stichtag mit dem niedrigeren Wert aus Buchwert und Nettoveräußerungswert bewertet. In die Anschaffungs- oder Herstellungskosten von Vorräten sind alle Kosten des Erwerbes 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.

Die Erträge aus Verkäufen von Immobilienvorräten werden im Ergebnis aus der Immobilienentwicklung 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.

Die Herstellungskosten aller Immobilienvorräte werden den zum Teil gutachterlich ermittelten Nettoveräußerungswerten gegenübergestellt. Sofern die Nettoveräußerungswerte unter den Herstellungskosten liegen, sind Wertminderungen vorzunehmen.

#### **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.

#### **2.4.15 Zusammengesetzte Finanzinstrumente (Wandelschuldverschreibungen)**

Die Bestandteile eines von der Gesellschaft emittierten zusammengesetzten Instrumentes (Wandelschuldverschreibungen) werden entsprechend dem wirtschaftlichen Gehalt der Vereinbarung und den Definitionen getrennt als finanzielle Verbindlichkeit und als Eigenkapitalinstrument erfasst. Eine Waneloption, die nur durch Austausch eines festen Betrages an flüssigen Mitteln oder anderen finanziellen Vermögenswerten gegen eine feste Anzahl eigener Eigenkapitalinstrumente erfüllt wird, ist ein Eigenkapitalinstrument.

Die Fremdkapitalkomponente des zusammengesetzten Finanzinstruments wird beim erstmaligen Ansatz mit dem beizulegenden Zeitwert einer ähnlichen Verbindlichkeit, die keine Option zur Umwandlung in Eigenkapital enthält, erfasst. Die Eigenkapitalkomponente wird beim erstmaligen Ansatz als Differenz zwischen dem beizulegenden Zeitwert des zusammengesetzten Finanzinstruments und dem beizulegenden Zeitwert der Fremdkapitalkomponente erfasst. Direkt zurechenbare Transaktionskosten sind im Verhältnis der Buchwerte von Fremd- und Eigenkapitalkomponente des Finanzinstruments zum Zeitpunkt des erstmaligen Ansatzes zuzuordnen. Die Eigenkapitalkomponente wird abzüglich der Ertragssteuereffekte erfasst und unterliegt in der Folge keiner weiteren Bewertung. Im Fall von anderen eingebetteten derivativen Komponenten wird geprüft, ob diese mit dem Hauptvertrag eng verbunden bzw. gesondert zu bewerten und auszuweisen sind.

Im Rahmen der Folgebewertung wird die Fremdkapitalkomponente des zusammengesetzten Finanzinstruments zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode bewertet. Die Eigenkapitalkomponente des zusammengesetzten Finanzinstruments wird mit dem beim erstmaligen Ansatz erfassten Wert fortgeführt.

#### **2.4.16 Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten**

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.

Nichtfinanzielle Verbindlichkeiten werden ebenfalls zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

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.

Derivate mit negativem Zeitwert sind ebenso wie jene mit positivem Zeitwert der Kategorie zu Handelszwecken gehalten (held for trading, HFT) zugeordnet und werden ergebniswirksam mit dem aktuellen Marktwert zum Bilanzstichtag bewertet.

#### 2.4.17 Rückstellungen

Gemäß IAS 37.14 ist eine Verbindlichkeit mit unsicherem zeitlichen Eintritt oder unsicherer Höhe dann als Rückstellung zu passivieren, wenn es wahrscheinlich ist, dass es aufgrund der 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.

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.

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 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 umgegliedert. Die Dienstzeit- sowie die Nettozinsaufwendungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Die Berechnung der Abfertigungsrückstellungen erfolgte auf Basis von Annahmen und Schätzungen am Bilanzstichtag. Für die wesentlichen Einflussfaktoren wurden folgende versicherungsmathematische Annahmen zugrunde gelegt:

#### PERSONALRÜCKSTELLUNGEN, PARAMETER

30. April 2014

|                                       |                            |
|---------------------------------------|----------------------------|
| Abzinsungssatz                        | 3,00%                      |
| Gehaltssteigerungen                   | 2,00%                      |
| Fluktuation (Angestellte)             | 7,40%                      |
| Fluktuation (Arbeiter)                | 13,00%                     |
| Restlebenserwartung gemäß Sterbetafel | Pagler & Pagler AVÖ 2008-P |

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.

## **2.5 ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNSICHERHEITEN**

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 IFRS enthalten keine Regelung zur Abbildung von common control transactions. Unter Anwendung der Regelungen aus IAS 8.11 und 8.12 wurde vom Management der BUWOG Group die Ermessensentscheidung getroffen, das übernommene Nettovermögen der BUWOG GmbH sowie die direkt und indirekt von ihr gehaltenen Tochtergesellschaften (BUWOG GmbH Unternehmensbereich) zu Buchwerten, so wie diese davor im IFRS-Konzernabschluss der IMMOFINANZ AG angesetzt waren, fortzuführen insoweit im Rahmen der Möglichkeiten des IFRS 1 keine anderen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zur Anwendung gelangen. Die IFRS treffen auch bezüglich des Zeitpunkts des Einbezugs keine Aussage. Das Management der BUWOG Group hat in Ausübung einer Ermessensentscheidung den Einbezugszeitpunkt mit Wirksamwerden der Abspaltung mit Ende April 2014 festgelegt.
- 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, keine Steuerabgrenzungen anzusetzen (initial recognition exemption) und Firmenwerte entstehen nicht.
- 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 folgenden 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

Nettoveräußerungswert mancher Immobilienvorräte 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 angewendeten 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 Stichtag sorgfältig auf Basis der bestmöglichen Schätzung des Managements bzw. der Gutachter hinsichtlich der aktuell vorherrschenden Marktverhältnisse ermittelt. Diese Einschätzungen werden zu jedem Bewertungsstichtag aktualisiert, was zu erheblichen Wertschwankungen der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien führen kann.

- 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 Bewertungsstichtag aktualisiert, was zu erheblichen Wertschwankungen der Nettoveräußerungswerte der Immobilien führen kann.
- 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 2.4.3 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, 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 die Bewertung der bestehenden Abfertigungsverpflichtungen werden Annahmen für Zinssatz, Pensionsantrittsalter, Lebenserwartung, Fluktuation und künftige Bezugserhöhungen verwendet (siehe Kapitel 2.4.18 Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern).
- Dem Ansatz von latenten Steuererstattungsansprüchen 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).
- Die Bewertung der Rückstellungen erfolgt aufgrund von bestmöglicher Schätzungen, die zum Teil durch 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.
- 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 9.3.1 Eventualverbindlichkeiten und Haftungsverhältnisse).

- Bei der erstmaligen Bewertung von Wandelschuldverschreibungen basiert die Berechnung des beizulegenden Zeitwerts der Schuldkomponente gemäß IAS 32.32 auf zu diesem Zeitpunkt geltenden, fristenkonformen Swap-Sätzen sowie den durchschnittlichen Risikoaufschlägen für Finanzierungen der BUWOG Group.
- Die Bewertung von finanziellen Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit Put Optionen von nicht beherrschenden Anteilen zum beizulegenden Zeitwert beruht auf der bestmöglichen Einschätzung des Managements.

Die 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 werden entsprechend angepasst.

## 3. KONSOLIDIERUNGSKREIS

### 3.1 ENTWICKLUNG DES KONSOLIDIERUNGSKREISES

Der Konsolidierungskreis hat sich im Berichtszeitraum wie folgt entwickelt:

| Konsolidierungskreis              | Vollkonsolidierung |
|-----------------------------------|--------------------|
| <b>Stand zum 30. April 2013</b>   | <b>1</b>           |
| Zugang common control transaction | 88                 |
| <b>Stand zum 30. April 2014</b>   | <b>89</b>          |

Eine Übersicht über die Unternehmen der BUWOG Group ist am Ende des Anhangs des Konzernabschlusses beigefügt.

### 3.2 VOLLKONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN

Zum 30. April 2014 zählten neben der BUWOG AG 35 inländische und 53 ausländische Unternehmen zum Vollkonsolidierungskreis. Bei diesen verfügt die BUWOG Group unmittelbar oder mittelbar über die Mehrheit der Stimmrechte oder es liegt die Möglichkeit der rechtlichen und faktischen Beherrschung vor.

### 3.3 COMMON CONTROL TRANSACTION

Die Entstehung des BUWOG-Konzerns bestehend aus BUWOG AG und dem BUWOG GmbH Unternehmensbereich ist im Kapitel 1 beschrieben. Der gesamte BUWOG GmbH Unternehmensbereich bestehend aus der BUWOG GmbH und allen von ihr gehaltenen direkten und indirekten Tochtergesellschaften wurden im Wege von mehreren unter gemeinsamer Beherrschung durch die IMMOFINANZ AG durchgeführten konzerninternen Umstrukturierungen per Ende April 2014 unter der BUWOG AG gebündelt.

Im Rahmen dieser common control transaction wurde für die übernommenen Vermögenswerte und Schulden folgende Gegenleistung gewährt:

**COMMON CONTROL TRANSACTION**  
in TEUR

BUWOG GmbH Unternehmensbereich

|  |                    |
|--|--------------------|
| Ausgegebene Eigenkapitalinstrumente                                    | 99.543,5           |
| Agio für die ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente                      | 1.436.565,2        |
| <b>Gesamtbetrag der übertragenen Gegenleistung</b>                     | <b>1.536.108,7</b> |
| Immobilienvermögen   | 2.631.573,4        |
| In Bau befindliches Immobilienvermögen                                 | 10.926,0           |
| Sonstige Sachanlagen   | 7.846,8            |
| Immaterielle Vermögenswerte  | 1.699,3            |
| Immobilienvorräte  | 155.117,4          |
| Sonstige finanzielle Vermögenswerte                                    | 17.063,9           |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte | 122.011,5          |
| Latente Steueransprüche  | 1.456,4            |
| Liquide Mittel   | 132.445,7          |
| Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen                      | 15.036,0           |
| Finanzverbindlichkeiten  | -1.136.031,0       |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                       | -260.462,6         |
| Steuerschulden   | -14.260,1          |
| Rückstellungen   | -11.972,7          |
| Latente Steuerschulden   | -121.042,6         |
| Zur Veräußerung bestimmte Verbindlichkeiten                            | -7.360,4           |
| Nicht beherrschende Anteile  | -7.938,3           |
| <b>Übernommene Vermögenswerte und Schulden</b>                         | <b>1.536.108,7</b> |
| Gesamtbetrag der übertragenen Gegenleistung                            | 1.536.108,7        |
| Übernommene Vermögenswerte und Schulden                                | -1.536.108,7       |
| <b>Ergebnis aus der common control transaction</b>                     | <b>0,0</b>         |

## 4. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

### 4.1 INTERNE BERICHTERSTATTUNG

Die BUWOG Group wurde bis zum Wirksamwerden der Abspaltung des BUWOG GmbH Unternehmensbereichs von der IMMOFINANZ AG durch den Vorstand der IMMOFINANZ AG gesteuert. Seit dem Wirksamwerden der Abspaltung ist der Vorstand der BUWOG AG als Kollegialorgan 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 Segmentangaben folgt der bilanziellen Abbildung der Entstehung der BUWOG Group (siehe Kapitel 1.2.2). Demgemäß werden hinsichtlich der Ertragslage lediglich die Ergebnisse entsprechend der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung dargestellt. Weiters werden keine Segmentinvestitionen abgebildet. Hinsichtlich vergangenheitsbezogener Informationen des BUWOG GmbH Unternehmensbereichs wird auf Kapitel 8 Erläuterungen zu Pro-forma-Angaben der BUWOG Group (ungeprüft) verwiesen.

Die Konzernsteuerung des operativen Ergebnisses erfolgt ab der Übernahme anhand der Mieterlöse, Ergebnis aus Asset Management, Ergebnis aus Immobilienverkäufen, Ergebnis aus Immobilienentwicklung und dem Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT). Das Segmentvermögen umfasst in erster Linie Immobilienvermögen, in Bau befindliches Immobilienvermögen, und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen sowie Immobilienvorräte. Eine Zuordnung von Segmentschulden wird nicht durchgeführt.

Das Ergebnis aus Asset Management und das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) werden zu Beurteilung der Ertragskraft und zur Allokation von Ressourcen herangezogen. 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 beschriebenen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Die Zuordnung der langfristigen Vermögenswerte auf die Regionen erfolgt nach der Lage der Liegenschaft/Immobilie getrennt nach den Ländern Österreich und Deutschland.

Die BUWOG Group hatte im abgelaufenen Geschäftsjahr sowie in der Vorperiode keine Kunden, mit denen mindestens 5,00% der gesamten Umsatzerlöse des Konzerns erzielt wurden.

### 4.2 SEGMENTBERICHT

Die berichtspflichtigen Segmente der BUWOG Group sind nach regionalen Merkmalen nach dem jeweiligen Belegenheitsort der Liegenschaft gegliedert. Die in der Segmentberichterstattung dargestellte Ertragslage folgt im Geschäftsjahr 2013/14 der bilanziellen Abbildung der Entstehung der BUWOG Group und enthält daher nur die Aufwendungen und Erträge der BUWOG AG. Das nach regionalen Merkmalen aufgeteilte Segmentvermögen zum 30. April 2014 ist in nachstehender Tabelle dargestellt.

| SEGMENTE<br>in TEUR   | Summe<br>berichtspflichtige<br>Geschäftssegmente |                        | Überleitung auf den<br>Konzernabschluss | BUWOG<br>GROUP<br>2013/14 |
|---|--|------------------------|---|---------------------------|
|   | Österreich<br>2013/14                            | Deutschland<br>2013/14 |   |                           |
| Sonstige betriebliche Erträge   | 0,0  | 0,0                    | 7,2                                     | 7,2                       |
| Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen                                      | 0,0  | 0,0                    | -1.026,0                                | -1.026,0                  |
| <b>Operatives Ergebnis = Ergebnis aus der<br/>Geschäftstätigkeit (EBIT)</b> | <b>0,0</b>                                       | <b>0,0</b>             | <b>-1.018,8</b>                         | <b>-1.018,8</b>           |
| <b>Finanzergebnis</b>   |  |                        |   | <b>-28,8</b>              |
| <b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>                                     |  |                        |   | <b>-1.047,6</b>           |
| Steuerabgrenzungen  |  |                        |   | 7,0                       |
| <b>Konzernergebnis</b>  |  |                        |   | <b>-1.040,6</b>           |
|   | <b>30. April 2014</b>                            | <b>30. April 2014</b>  | <b>30. April 2014</b>                   | <b>30. April 2014</b>     |
| Immobilienvermögen  | 2.208.613,7                                      | 422.959,8              | 2.631.573,5                             | 2.631.573,5               |
| In Bau befindliches Immobilienvermögen                                      | 10.926,1   | 0,0                    | 10.926,1                                | 10.926,1                  |
| Zur Veräußerung gehaltenes<br>Immobilienvermögen                            | 15.036,0   | 0,0                    | 15.036,0                                | 15.036,0                  |
| Immobilienvorräte   | 100.423,8  | 54.693,5               | 155.117,3                               | 155.117,3                 |
| <b>Segmentvermögen</b>  | <b>2.334.999,5</b>                               | <b>477.653,4</b>       | <b>2.812.652,9</b>                      | <b>2.812.652,9</b>        |

Zum 30. April 2013 wurden keine langfristigen Vermögenswerte ausgewiesen.

## 5. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Das Management der BUWOG Group hat in Ausübung einer Ermessensentscheidung den Einbezugszeitpunkt des im Rahmen von common control transactions übertragenen BUWOG GmbH Unternehmensbereichs nach Wirksamwerden der Abspaltung mit Ende April 2014 festgelegt. In der laufenden Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sowie in der dargestellten Vergleichsperiode sind daher nur die Erträge und Aufwendungen der BUWOG AG dargestellt.

### 5.1 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 7,2 (2012/13: TEUR 0,0) betreffen zur Gänze übrige sonstige betriebliche Erträge.

### 5.2 NICHT DIREKT ZURECHENBARE AUFWENDUNGEN

Die nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

#### **NICHT DIREKT ZURECHENBARE AUFWENDUNGEN**

in TEUR

|  | 2013/14         | 2012/13     |
|--|-----------------|-------------|
| Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen | -696,3          | -3,0        |
| Werbung                                      | -69,1           | 0,0         |
| Personalaufwand                              | -118,5          | 0,0         |
| Abschreibungen von sonstigen Sachanlagen     | -6,5            | 0,0         |
| Übrige                                       | -135,7          | -0,2        |
| <b>Summe</b>                                 | <b>-1.026,1</b> | <b>-3,2</b> |

Die Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen betreffen im Wesentlichen Aufwendungen für die Erstellung und Prüfung des Konzern- und Einzelabschlusses der BUWOG AG sowie Notariats- und Rechtsberatungskosten.

Der in den nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen enthaltene Personalaufwand umfasst im Wesentlichen Vorstandsbezüge einschließlich Nebenkosten. Im Jahresdurchschnitt waren zwei Vorstandsmitglieder bestellt. Im Vorjahr hatte die Gesellschaft kein eigenes Personal. Mit dem BUWOG GmbH Unternehmensbereich wurden 68 Arbeiter und 336 Angestellte im Wege der common control transaction übernommen. Zum 30. April 2014 betrug der Mitarbeiterstand der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen 406 Vollzeitkräfte (FTE).

Die übrigen nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen betreffen im Wesentlichen Aufwendungen für Veröffentlichungen und sonstige Steuern und Gebühren.

### 5.3 FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis (2013/14: TEUR -28,8; 2012/13: TEUR 0,1) umfasst im laufenden Geschäftsjahr im Wesentlichen den aus der Effektivitätszinsmethode resultierenden Zinsaufwand aus der Wandelschuldverschreibung vermindert um den Zinsertrag aus der zur Wandelschuldverschreibung abgeschlossenen Stundungsvereinbarung gegenüber der IMMOFINANZ AG (siehe Kapitel 9.4.4).

### 5.4 ERTRAGSTEUERN

Als Ertragsteuern sind die gezahlten oder geschuldeten Steuern vom Einkommen sowie die latenten Steuerabgrenzungen ausgewiesen.



**STEUERN VOM EINKOMMEN**

in TEUR

|                          | 2013/14    | 2012/13     |
|--------------------------|------------|-------------|
| Ertragsteueraufwendungen | 0,0        | -0,4        |
| Steuerabgrenzungen       | 7,0        | 0,0         |
| <b>Summe</b>             | <b>7,0</b> | <b>-0,4</b> |

Die Überleitung der rechnerischen Ertragsteuerbelastung auf die tatsächliche Ertragsteuerbelastung gemäß Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung stellt sich wie folgt dar:

**STEUERÜBERLEITUNG**

in TEUR

|   | 2013/14         | %            | 2012/13     | %             |
|---|-----------------|--------------|-------------|---------------|
| <b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>                 | <b>-1.047,6</b> |              | <b>-3,1</b> |               |
| <b>Ertragsteueraufwand zum Steuersatz von 25%</b> | <b>261,9</b>    | <b>25,0%</b> | <b>0,8</b>  | <b>25,0%</b>  |
| Nicht aktivierte Verlustvorträge                  | -254,9          | -24,3%       | -1,2        | -38,7%        |
| <b>Effektivsteuerbelastung</b>                    | <b>7,0</b>      | <b>0,7%</b>  | <b>-0,4</b> | <b>-12,9%</b> |

Die in 2013/14 und 2012/13 nicht angesetzten latenten Steuern betreffen zur Gänze aktive latente Steuern auf Verlustvorträge, deren Verwertbarkeit nicht ausreichend wahrscheinlich ist.

**5.5 ERGEBNIS JE AKTIE**

Das Ergebnis je Aktie wird gemäß IAS 33 ermittelt, indem das Konzernergebnis durch die gewichtete Anzahl der im Geschäftsjahr 2013/14 in Umlauf gewesenen Aktien dividiert wird.

**ERGEBNIS JE AKTIE**

|  | 2013/14      |
|--|--------------|
| Gewichtete Anzahl der Aktien                             | 7.848.540    |
| Konzernergebnis exkl. nicht beherrschende Anteile in EUR | -1.040.600   |
| <b>Unverwässertes Ergebnis pro Aktie in EUR</b>          | <b>-0,13</b> |
| <b>Verwässertes Ergebnis pro Aktie in EUR</b>            | <b>-0,13</b> |

Verwässerungseffekte können sich durch potenzielle Stammaktien aus der Begebung der BUWOG-Wandelschuldverschreibung 2014-2019 ergeben. Gemäß IAS 33.41 ff sind derartige Verwässerungseffekte nur dann zu berücksichtigen, wenn diese zu einem geringeren Gewinn je Aktie oder einem höheren Verlust je Aktie führen.

# 6. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

## 6.1 IMMOBILIENVERMÖGEN

### 6.1.1 Beizulegender Zeitwert

Das gesamte Immobilienvermögen der BUWOG Group geht mit Ende April 2014 im Rahmen einer Transaktion unter gemeinsamer Beherrschung (common control transaction) zu und wird mit dem übernommenen Buchwert, der dem beizulegenden Zeitwert entspricht, bewertet. Hinsichtlich der für die Bewertung maßgebliche Eingangsparameter (Inputfaktoren) und der Fair-Value-Hierarchie nach IFRS 13 wird auf Kapitel 2.4.3 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien verwiesen.

Die Entwicklung der beizulegenden Zeitwerte des Immobilienvermögens stellt sich wie folgt dar:

### IMMOBILIENVERMÖGEN

in TEUR

Immobilienvermögen

|                                   |                    |
|-----------------------------------|--------------------|
| <b>Stand 1. Mai 2013</b>          | <b>0,0</b>         |
| Zugang common control transaction | 2.631.573,5        |
| <b>Stand 30. April 2014</b>       | <b>2.631.573,5</b> |

Der Buchwert der als Sicherstellung für langfristige Fremdfinanzierungen verpfändeten Immobilien beträgt TEUR 2.286.300,5. Die korrespondierenden besicherten Verbindlichkeiten betragen TEUR 1.014.336,4.

### 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 und Stellplätze. Die aus Leasingverhältnissen erzielten Erlöse sind unter Kapitel 2.4.1 dargestellt.

Da der Immobilienbestand im Wesentlichen aus Wohnbauten in Österreich und Deutschland besteht sind die Leasingvereinbarungen relativ homogen. Es bestehen 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, wobei unter Berücksichtigung von Lage- und Objekteigenschaften auch eine individuelle Obergrenze abweichend von der ortsüblichen Vergleichsmiete des Objekts festgelegt wurde. Zur Ableitung der Marktmiete für Neuvermietungen wurden Mietspiegel und Mietangebote von Vergleichsobjekten sowie aktuelle Vermietungen herangezogen. Ebenso wie die Mietentwicklung orientiert sich auch die Leerstandsentwicklung an den Durchschnittswerten der Ortsteile und wurde, sofern erforderlich unter Berücksichtigung der Lage- und Objekteigenschaften angepasst.

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), weil die BUWOG GmbH und die ESG bis zum 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.

Für bestimmte Mietverhältnisse sieht das WGG Bestandsmieten vor, die mit den gesetzlichen Richtwertmieten für das Land Burgenland abzüglich eines Abschlags von 30% begrenzt sind. Diese Bestandsmieten werden jährlich angepasst und beinhalten die Verrechnung von Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen. Verwaltungskosten sowie kalkulatorische Zinsen für von der Gesellschaft zur Finanzierung der Grundkosten eingesetzte Eigenmittel können zusätzlich verrechnet werden. Als Folge der Beschränkungen durch das WGG werden die Mieterlöse in Österreich in den kommenden Jahren nicht wesentlich steigen.

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 2014/15 wurden auf Grundlage der zum 30. April 2014 bestehenden Verträge EUR 29,8 Mio. an Mieterlösen erzielt.

## **6.2 IN BAU BEFINDLICHES IMMOBILIENVERMÖGEN**

Das gesamte in Bau befindliche Immobilienvermögen der BUWOG Group geht mit Ende April 2014 im Zuge einer Transaktion unter gemeinsamer Beherrschung durch die IMMOFINANZ AG (common control transaction) mit TEUR 10.926,1 zu.

## **6.3 SONSTIGE SACHANLAGEN**

Das sonstige Sachanlagevermögen der BUWOG Group entwickelte sich im Geschäftsjahr 2013/14 wie folgt:

### **ENTWICKLUNG SONSTIGE SACHANLAGEN**

in TEUR

|   | Sonstige Sachanlagen |
|---|----------------------|
| <b>Anschaffungskosten 1. Mai 2013</b>         | <b>0,0</b>           |
| Zugang common control transaction             | 18.896,0             |
| Zugänge                                       | 19,5                 |
| <b>Anschaffungskosten 30. April 2014</b>      | <b>18.915,5</b>      |
| <b>Kumulierte Abschreibung 1. Mai 2013</b>    | <b>0,0</b>           |
| Zugang common control transaction             | -11.049,1            |
| Laufende Abschreibung                         | -6,5                 |
| <b>Kumulierte Abschreibung 30. April 2014</b> | <b>-11.055,6</b>     |
| <b>Buchwerte 30. April 2014</b>               | <b>7.859,9</b>       |

Die sonstigen Sachanlagen bestehen im Wesentlichen aus dem selbstgenutzten Bürogebäude der BUWOG Group.

## **6.4 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE**

Die Immateriellen Vermögenswerte sind im Geschäftsjahr 2013/14 im Zuge der durchgeführten common control transaction zugegangen und setzten sich wie folgt zusammen:

### **IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE**

in TEUR

|                                      | 30. April 2014 |
|--------------------------------------|----------------|
| Firmenwerte                          | 239,7          |
| Sonstige immaterielle Vermögenswerte | 1.459,6        |
| <b>Summe</b>                         | <b>1.699,3</b> |

Hinsichtlich der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden von Firmenwerten wird auf die Kapitel 2.2.3 Unternehmenszusammenschlüsse (Erstkonsolidierungen) und 2.4.2 Wertminderungen verwiesen.

## 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 nicht finanziellen Forderungen:

### FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE FORDERUNGEN

in TEUR

|   | 30. April 2014   | davon<br>Restlaufzeit<br>unter 1 Jahr | davon Restlauf-<br>zeit zwischen<br>1 und 5 Jahren | davon<br>Restlaufzeit<br>über 5 Jahre |
|---|------------------|---------------------------------------|--|---------------------------------------|
| <b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>       |                  |                                       |  |                                       |
| Mietforderungen   | 4.582,0          | 4.582,0                               | 0,0  | 0,0                                   |
| Übrige  | 3.339,0          | 2.936,3                               | 402,7  | 0,0                                   |
| <b>Summe Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b> | <b>7.921,0</b>   | <b>7.518,3</b>                        | <b>402,7</b>                                       | <b>0,0</b>                            |
| <b>Sonstige finanzielle Forderungen</b>                 |                  |                                       |  |                                       |
| Liquide Mittel gesperrt                                 | 10.157,0         | 10.157,0                              | 0,0  | 0,0                                   |
| Offene Kaufpreisforderungen Immobilienverkauf           | 53.693,2         | 53.693,2                              | 0,0  | 0,0                                   |
| Forderung aus Wandelanleihe                             | 260.129,4        | 260.129,4                             | 0,0  | 0,0                                   |
| Deposit DGAG  | 20.000,0         | 20.000,0                              | 0,0  | 0,0                                   |
| Übrige  | 26.288,4         | 25.683,5                              | 282,8  | 322,1                                 |
| <b>Summe sonstige finanzielle Forderungen</b>           | <b>370.268,0</b> | <b>369.663,1</b>                      | <b>282,8</b>                                       | <b>322,1</b>                          |
| <b>Sonstige nichtfinanzielle Forderungen</b>            |                  |                                       |  |                                       |
| Finanzamt   | 1.963,2          | 1.963,2                               | 0,0  | 0,0                                   |
| <b>Summe sonstige nichtfinanzielle Forderungen</b>      | <b>1.963,2</b>   | <b>1.963,2</b>                        | <b>0,0</b>   | <b>0,0</b>                            |
| <b>Summe</b>  | <b>380.152,2</b> | <b>379.144,6</b>                      | <b>685,5</b>                                       | <b>322,1</b>                          |

In den dargestellten Vergleichsperioden bestanden keine Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen.

Forderungen gegenüber der IMMOFINANZ Group sind in Höhe von TEUR 180,6 in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen mit einer Restlaufzeit kleiner einem Jahr und in den sonstigen finanziellen Forderungen mit einer Restlaufzeit kleiner einem Jahr in der Höhe von TEUR 274.337,5 enthalten. Die sonstigen finanziellen Forderungen enthalten den von der IMMOFINANZ AG gemäß der abgeschlossenen Stundungsvereinbarung noch nicht bezahlten Betrag der Wandelschuldverschreibungen der BUWOG AG in Höhe von TEUR 260.129,4 (siehe Kapitel 9.4.4).

Die offenen Kaufpreisforderungen aus Immobilienverkäufen resultieren zum größten Teil aus dem Segment Österreich und sind vorwiegend auf lange Abwicklungszeiten hinsichtlich der grundbücherlichen Eintragung zurückzuführen.

Gemäß IFRS 7.37 stellt sich die Analyse der Altersstruktur der finanziellen Vermögenswerte, die zum Abschlussstichtag überfällig, aber noch nicht wertgemindert sind, sowie die Analyse der einzelnen finanziellen Vermögenswerte, die zum Abschlussstichtag einzeln wertgemindert sind, wie folgt dar:

**ALTERS- UND FÄLLIGKEITSSTRUKTUR**

in TEUR 2013/14

|                                       | Buchwert<br>30. April 2014 | davon<br>nicht fällig | davon fällig,<br>aber nicht<br>wertberichtigt | davon fällig und<br>wertberichtigt | Wert-<br>berichtigung |
|---------------------------------------|----------------------------|-----------------------|---|------------------------------------|-----------------------|
| Mietforderungen                       | 4.582,0                    | 2.956,7               | 1.601,3                                       | 2.410,9                            | -2.386,9              |
| Übrige                                | 3.339,0                    | 3.339,0               | 0,0   | 0,0                                | 0,0                   |
| Sonstige finanzielle Forderungen      | 370.268,0                  | 370.268,0             | 0,0   | 0,0                                | 0,0                   |
| Sonstige nichtfinanzielle Forderungen | 1.963,2                    | 1.963,2               | 0,0   | 0,0                                | 0,0                   |
| <b>Summe</b>                          | <b>380.152,2</b>           | <b>378.526,9</b>      | <b>1.601,3</b>                                | <b>2.410,9</b>                     | <b>-2.386,9</b>       |

**ALTERSANALYSE DER FÄLLIGEN, ABER NICHT WERTBERICHTIGTEN FINANZINSTRUMENTE**

in TEUR 2013/14

|                 | Buchwert<br>30. April 2014 | überfällig<br>bis 3 Monate <sup>1)</sup> | überfällig<br>zwischen 3 und<br>6 Monaten | überfällig<br>zwischen 6 und<br>12 Monaten | überfällig<br>über 12 Monate |
|-----------------|----------------------------|--|---|--|------------------------------|
| Mietforderungen | 1.601,3                    | 1.514,9                                  | 86,4                                      | 0,0  | 0,0                          |
| <b>Summe</b>    | <b>1.601,3</b>             | <b>1.514,9</b>                           | <b>86,4</b>                               | <b>0,0</b>                                 | <b>0,0</b>                   |

1) Die Spalte „überfällig bis 3 Monate“ beinhaltet auch sofort fällige Forderungen.

Das Risiko bei Forderungen gegenüber Mietern/Kunden ist gering, da die Bonität laufend überprüft wird und gegenüber keinem Vertragspartner mehr als 5,00% der gesamten Forderungen aushaften. 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 vor. Soweit bei den Forderungen ein Ausfallrisiko vorhanden ist, werden diese wertberichtigt. Folglich wurden alle uneinbringlichen und zweifelhaften 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 Abschlussstichtag keine Anzeichen darauf hin, dass die Schuldner ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen werden.

Im Geschäftsjahr 2013/14 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.

Bei den Wertberichtigungen handelt es sich ausschließlich um Einzelwertberichtigungen.

**6.6 SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE**

Die langfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerte wurden alle im Zuge der common control transactions übernommen und setzen sich wie folgt zusammen:

**SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE**

in TEUR

30. April 2014

|              |                 |
|--------------|-----------------|
| Wertpapiere  | 46,7            |
| Ausleihungen | 17.031,3        |
| <b>Summe</b> | <b>17.078,0</b> |

Die Ausleihungen bestehen im Wesentlichen gegenüber Käufern von Wohnungen der BUWOG GmbH. Die Ausleihungen sind zu 97% durch Hypotheken besichert. Der Zinssatz der Ausleihungen beträgt zwischen 1% und 6%. Die Annuitätzahlungen erfolgen halbjährlich.

**6.7 LATENTE STEUERANSPRÜCHE UND LATENTE STEUERSCHULDEN**

Die aktiven und passiven latenten Steuerabgrenzungen zum 30. April 2014 resultieren aus folgenden zeitlich begrenzten Bewertungs- und Bilanzierungsunterschieden zwischen den Buchwerten des IFRS-Konzernabschlusses und den korrespondierenden steuerlichen Bemessungsgrundlagen:

## LATENTE STEUERABGRENZUNG

in TEUR

|  | 30. April 2014<br>Aktiva | 30. April 2014<br>Passiva |
|--|--------------------------|---------------------------|
| Immobilienvermögen   | 2.576,3                  | 169.000,2                 |
| Andere Finanzanlagen und sonstige Vermögenswerte   | 38.713,6                 | 1.887,3                   |
| <b>Summe</b>   | <b>41.289,9</b>          | <b>170.887,5</b>          |
| Sonstige Verbindlichkeiten und Rückstellungen  | 1.657,7                  | 8.634,5                   |
| Finanzverbindlichkeiten  | 12.900,7                 | 10.285,4                  |
| <b>Summe</b>   | <b>14.558,4</b>          | <b>18.919,9</b>           |
| Steuerliche Verlustvorträge  | 11.373,1                 | 0,0                       |
| <b>Aktive/Passive Steuerabgrenzung</b>   | <b>67.221,4</b>          | <b>189.807,4</b>          |
| Saldierung von aktiven und passiven Steuerabgrenzungen gegenüber derselben Steuerbehörde | -65.765,0                | -65.765,0                 |
| <b>Saldierte aktive und passive Steuerabgrenzung</b>                                     | <b>1.456,4</b>           | <b>124.042,4</b>          |

Auf steuerliche Verlustvorträge 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 im gleichen Wirtschaftsjahr 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 1.329,1.

Für temporäre Differenzen, die aus Anteilen an Tochterunternehmen resultieren (outside-basis differences) wurden keine latenten Steuern erfasst, da die BUWOG Group den zeitlichen Verlauf der Auflösung der temporären Differenzen steuern kann und es wahrscheinlich ist, dass sich diese nicht in absehbarer Zeit auflösen werden.

Die zum 30. April 2014 direkt im Eigenkapital erfassten latenten Steuern in Höhe von TEUR 2.999,8 betreffen die Eigenkapitalkomponente der Wandelschuldverschreibungen. 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 124,6 erfolgsneutral erfasst.

Für Verlustvorträge in der Höhe von TEUR 23.343,2 (2012/13: TEUR 1,2) wurde in der Bilanz kein latenter Steueranspruch angesetzt. Die Verlustvorträge sind unverfallbar.

In einer Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung haben sich die 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.

Die Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung regelt 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 darauf folgenden 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 die ESG Wohnungsgesellschaft mbH Villach als Gruppenträger verpflichtet, an das Gruppenmitglied eine Ausgleichszahlung in Höhe der Barwerts der (fiktiven) künftigen Steuerentlastung zu leisten.

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**

in %

| Land                      | Anwendbarer Steuersatz 2013/14 | Anwendbarer Steuersatz 2012/13 |
|---------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Deutschland <sup>1)</sup> | 15,83%-31,925%                 | -                              |
| Luxemburg                 | 29,22%                         | -                              |
| Niederlande               | 25,00%                         | -                              |
| Österreich                | 25,00%                         | 25,00%                         |

1) Der Steuersatz in Deutschland kann je nach Sitz des Unternehmens und je nachdem, ob Gewerbesteuerpflicht gegeben ist oder nicht, variieren.

### **6.8 STEUERERSTATTUNGSANSPRÜCHE**

Die Steuererstattungsansprüche (30. April 2014: TEUR 1.446,0; 30. April 2013: TEUR 0,4) betreffen im laufenden Geschäftsjahr im Wesentlichen Rückforderungsansprüche für Kapitalertragssteuer.

### **6.9 ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENES LANGFRISTIGES VERMÖGEN UND LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN**

Es wird jenes Immobilienvermögen als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, für welches zum Bilanzstichtag eine hohe Wahrscheinlichkeit der Veräußerung gegeben ist, d.h. die Vertragsunterzeichnung wird zeitnahe nach dem Bilanzstichtag erwartet oder hat bereits stattgefunden.

Die als zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte betragen zum 30. April 2014 TEUR 15.036,0. Die als zur Veräußerung bestimmten Verbindlichkeiten betragen zum 30. April 2014 TEUR 7.360,4.

### **6.10 IMMOBILIENVORRÄTE**

Die gesamten Immobilienvorräte gehen zum Bilanzstichtag im Rahmen einer Transaktion unter gemeinsamer Beherrschung (common control transaction) zu. Der Buchwert der Immobilienvorräte zum Bilanzstichtag beträgt TEUR 155.117,3.

### **6.11 LIQUIDE MITTEL**

Zum 30. April 2014 sind liquide Mittel in der Höhe von TEUR 132.947,4 (30. April 2013: TEUR 2,3; 1. Mai 2012: TEUR 0,6) 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 2013/14 und 2012/13 ist in einer gesonderten Eigenkapitalentwicklung als Bestandteil des Konzernabschlusses zum 30. April 2014 abgebildet.

Mit Wirksamwerden der Umstrukturierungen Ende April 2014 und der im Gegenzug erfolgten Gewährung von Aktien der BUWOG AG sowie des Wirksamwerden des Entherrschungsvertrags sind die IMMOFINANZ Group mit ihren verbleibenden Aktivitäten und die BUWOG Group zwei eigenständige Konzerne im Sinne von IAS 27 Konzern- und Einzelabschlüsse.

Unter Anwendung der Regelungen aus IAS 8 wurde vom Management der BUWOG Group die Ermessensentscheidung getroffen, das übernommene Nettovermögen der BUWOG GmbH sowie die direkten und indirekt von ihr gehaltenen Tochtergesellschaften (BUWOG GmbH Unternehmensbereich) zu Buchwerten, so wie diese davor im IFRS-Konzernabschluss der IMMOFINANZ AG angesetzt waren, fortzuführen und den Einbezugszeitpunkt mit Wirksamwerden der Abspaltung mit Ende April 2014 festzulegen (siehe Kapitel 1.2.2). Die sich aus den Umgründungsmaßnahmen ergebende Erhöhung des Grundkapital beträgt TEUR 99.543,5; der Residualbetrag zwischen dem übernommenen Nettovermögen des BUWOG GmbH Unternehmensbereichs und der Erhöhung des Grundkapitals wird als Agio unter den Kapitalrücklagen in Höhe von TEUR 1.436.939,0 und im kumulierten übrigen Ergebnis (IAS 19r) mit TEUR -373,7 ausgewiesen.

Das Grundkapital der BUWOG AG beträgt zum 30. April 2014 EUR 99.613.479,00 und ist in 99.613.479 nennwertlose Stückaktien geteilt. Alle Aktien sind zur Gänze einbezahlt.

Alle 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, Abberufung 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 (vgl. Kapitel 9.5 Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen).

Bezüglich der Erläuterungen zum bedingten Kapital siehe Kapitel 6.13 und bezüglich des Kapitalmanagements siehe Kapitel 9.2.6.

Der Vorstand wird der Hauptversammlung am 14. Oktober 2014 vorschlagen, für das Geschäftsjahr 2013/14 eine Dividende in Höhe von EUR 0,69 je Aktie auszuschütten.

### **6.13 VERBINDLICHKEITEN AUS WANDELSCHULDVERSCHREIBUNGEN**

#### **WANDELSCHULDVERSCHREIBUNG**

in TEUR

|                                     | 30. April 2014 | davon<br>Restlaufzeit<br>unter 1 Jahr | davon Rest-<br>laufzeit zwischen<br>1 und 5 Jahren | davon<br>Restlaufzeit<br>über 5 Jahre |
|-------------------------------------|----------------|---------------------------------------|--|---------------------------------------|
| Wandelschuldverschreibung 2014-2019 | 247.949,0      | 124,7                                 | 247.824,3  | 0,0                                   |

Die BUWOG AG hat am 25. April 2014 auf Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 7. März 2014 Wandelschuldverschreibungen (ISIN AT0000A17CA5) im Gesamtnominale von EUR 260,0 Mio. mit einer Laufzeit bis zum 25. April 2019 emittiert. Zur Bedienung der Umtauschrechte aus den Wandelschuldverschreibungen 2019 besteht gemäß Hauptversammlungsbeschluss vom 7. März 2014 ein bedingtes Kapital (§159 AktG) von bis zu EUR 14.218.275,00. Die Wandelschuldverschreibungen wurden vollständig von der IMMOFINANZ AG gezeichnet. Auf Basis des derzeit gültigen Wandlungspreises von EUR 18,93 berechtigt die ausstehende Wandelschuldverschreibung zur Wandlung von insgesamt 13.734.812 Stück Aktien der BUWOG AG.

Die Wandelschuldverschreibung besteht aus einer Fremdkapitalkomponente und einer Eigenkapitalkomponente. Die Eigenkapitalkomponente ist im Eigenkapital unter dem Posten Kapitalrücklagen ausgewiesen. Der Effektivzins der Wandelschuldverschreibung beträgt 4,62%.



**WANDELSCHULDVERSCHREIBUNG**

in TEUR

30. April 2014

|  |                  |
|--|------------------|
| Ausgabebetrag aus Wandelschuldverschreibung 2014-2019  | 260.000,0        |
| Transaktionskosten   | -177,0           |
| <b>Nettobetrag</b>   | <b>259.823,0</b> |
| Als Eigenkapital klassifizierter Betrag (abzüglich Transaktionskosten von TEUR 8; zzgl. Steuereffekt von TEUR 2) | -12.027,1        |
| Zinszuwachs nach der Effektivzinsmethode   | 153,2            |
| <b>Buchwert am 30. April 2014</b>  | <b>247.949,0</b> |

Für die bestehenden Kündigungsrechte (Call-Optionen der BUWOG AG, Put-Option der Anleihehaber) wurden derivative Komponenten der Verbindlichkeit identifiziert. Da jedoch der Ausübungspreis für die der BUWOG AG zustehenden Call-Optionen nahezu den fortgeführten Anschaffungskosten der Wandelschuldverschreibung entspricht, sind diese mit dem Hauptvertrag eng verbunden und werden nicht gesondert bilanziert. Die Put-Option der Anleihehaber stellt auf extrem seltene, äußerst ungewöhnliche und sehr unwahrscheinliche Ereignisse ab und ist daher nicht gesondert zu bewerten.

**6.14 FINANZVERBINDLICHKEITEN**

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

**FINANZVERBINDLICHKEITEN**

in TEUR

|  | 30. April 2014     | davon<br>Restlaufzeit<br>unter 1 Jahr | davon Rest-<br>laufzeit zwischen<br>1 und 5 Jahren | davon<br>Restlaufzeit<br>über 5 Jahre |
|--|--------------------|---------------------------------------|--|---------------------------------------|
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 690.950,5          | 77.277,6                              | 180.144,3  | 433.528,6                             |
| davon besichert                              | 569.348,2          | 62.285,6                              | 160.746,2  | 346.316,4                             |
| davon nicht besichert                        | 121.602,3          | 14.992,0                              | 19.398,1   | 87.212,2                              |
| Verbindlichkeiten Gebietskörperschaften      | 444.988,2          | 21.806,7                              | 86.643,2   | 336.538,3                             |
| Sonstige Finanzverbindlichkeiten             | 92,1               | 92,1                                  | 0,0  | 0,0                                   |
| <b>Summe</b>                                 | <b>1.136.030,8</b> | <b>99.176,4</b>                       | <b>266.787,5</b>                                   | <b>770.066,9</b>                      |

Insgesamt werden von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten innerhalb des ersten Quartals 2014/15 EUR 24,2 Mio. fällig.

Die Konditionen der wesentlichen Finanzverbindlichkeiten im Wirtschaftsjahr 2013/14 stellen sich wie folgt dar:

**KONDITIONEN FINANZVERBINDLICHKEITEN 2013/14**

|   | Währung    | Verzinsung fix/<br>variabel | Durchschnitts-<br>zinssatz | Restschuld pro<br>Gesellschaft in<br>TEUR | Bilanz<br>in TEUR <sup>1)</sup> |
|---|------------|-----------------------------|----------------------------|---|---------------------------------|
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten              | EUR        | fix                         | 3,02%                      | 122.539,6                                 |                                 |
| (Kredite und Barvorlagen)                                 | EUR        | variabel                    | 1,45%                      | 594.269,3                                 |                                 |
| <b>Summe Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b> |            |                             |                            | <b>716.808,9</b>                          | <b>690.950,5</b>                |
| <b>Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften</b>  | <b>EUR</b> | <b>fix</b>                  | <b>1,37%</b>               | <b>527.350,4</b>                          | <b>444.988,2</b>                |
| <b>Andere</b>   |            |                             |                            |   | <b>92,1</b>                     |
| <b>Gesamtsumme</b>  |            |                             |                            |   | <b>1.136.030,8</b>              |

1) Kumulierte Amortisierung von Differenzen zwischen dem ursprünglichen Betrag und dem Betrag bei Endfälligkeit (Nebengebühren) berücksichtigt

Der Barwert der in der obigen Tabelle dargestellten Finanzverbindlichkeiten beträgt TEUR 1.140.929,5. Für die Barwertberechnung wurden die Diskontierungssätze gemäß der folgenden Aufstellung angenommen, welche sich aus den Marktzinssätzen zum 30. April 2014 ergeben.

## DISKONTIERUNGSSÄTZE

in %

|                      |        |
|----------------------|--------|
| bis 31. Oktober 2015 | 1,744% |
| bis 31. Oktober 2016 | 1,794% |
| bis 31. Oktober 2018 | 2,081% |
| bis 31. Oktober 2020 | 2,441% |
| bis 31. Oktober 2022 | 2,774% |
| bis 30. April 2025   | 3,052% |
| bis 31. Oktober 2031 | 3,740% |
| ab 1. November 2031  | 3,903% |

Im Berichtszeitraum kam es bei Bankfinanzierungen in der BUWOG Group zu keinem Bruch von Financial Covenants.

## 6.15 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

### VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

in TEUR

|   | 30. April 2014   | davon Restlaufzeit unter 1 Jahr | davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren | davon Restlaufzeit über 5 Jahre |
|---|------------------|---------------------------------|--|---------------------------------|
| <b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b> | <b>27.716,1</b>  | <b>27.678,5</b>                 | <b>37,6</b>                                | <b>0,0</b>                      |
| <b>Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten</b>           |                  |                                 |  |                                 |
| Zeitwert passiver derivativer Finanzinstrumente         | 27.867,6         | 91,6                            | 5.555,8                                    | 22.220,2                        |
| Hausverwaltung  | 2.341,1          | 2.341,1                         | 0,0  | 0,0                             |
| Kauttionen und erhaltene Garantien                      | 10.196,3         | 10.196,3                        | 0,0  | 0,0                             |
| Erhaltene Anzahlungen Wohnungsverkäufe                  | 28.276,5         | 28.276,5                        | 0,0  | 0,0                             |
| Vereinnahmte Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge      | 26.004,9         | 5.207,0                         | 15.022,4                                   | 5.775,5                         |
| Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Anteilskauf)       | 2.122,6          | 2.122,6                         | 0,0  | 0,0                             |
| Verbindlichkeiten aus Finanzierungsbeiträgen            | 110.970,1        | 110.970,1                       | 0,0  | 0,0                             |
| Übrige  | 19.083,4         | 15.496,0                        | 2.321,7                                    | 1.265,7                         |
| <b>Summe finanzielle Verbindlichkeiten</b>              | <b>226.862,5</b> | <b>174.701,2</b>                | <b>22.899,9</b>                            | <b>29.261,4</b>                 |
| <b>Sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten</b>      |                  |                                 |  |                                 |
| Finanzamt   | 5.320,1          | 5.320,1                         | 0,0  | 0,0                             |
| Erhaltene Miet- und Leasingvorauszahlungen              | 733,2            | 733,2                           | 0,0  | 0,0                             |
| <b>Summe nichtfinanzielle Verbindlichkeiten</b>         | <b>6.053,3</b>   | <b>6.053,3</b>                  | <b>0,0</b>                                 | <b>0,0</b>                      |
| <b>Summe</b>  | <b>260.631,9</b> | <b>208.433,0</b>                | <b>22.937,5</b>                            | <b>29.261,4</b>                 |

|   | 30. April 2013 | davon Restlaufzeit unter 1 Jahr | davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren | davon Restlaufzeit über 5 Jahre |
|---|----------------|---------------------------------|--|---------------------------------|
| <b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b> | <b>0,7</b>     | <b>0,7</b>                      | <b>0,0</b>                                 | <b>0,0</b>                      |
| <b>Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten</b>           |                |                                 |  |                                 |
| Übrige  | 4,0            | 0,0                             | 0,0  | 4,0                             |
| <b>Summe finanzielle Verbindlichkeiten</b>              | <b>4,0</b>     | <b>0,0</b>                      | <b>0,0</b>                                 | <b>4,0</b>                      |
| <b>Summe</b>  | <b>4,7</b>     | <b>0,7</b>                      | <b>0,0</b>                                 | <b>4,0</b>                      |

|  | 1. Mai 2012 | davon Restlaufzeit unter 1 Jahr | davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren | davon Restlaufzeit über 5 Jahre |
|--|-------------|---------------------------------|--|---------------------------------|
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 0,3         | 0,3                             | 0,0  | 0,0                             |
| <b>Summe</b>                                     | <b>0,3</b>  | <b>0,3</b>                      | <b>0,0</b>                                 | <b>0,0</b>                      |

Gegenüber der IMMOFINANZ Group bestehen zum 30. April 2014 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen mit einer Restlaufzeit unter einem Jahr in Höhe von TEUR 19,5 und sonstige übrige finanzielle Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit unter einem Jahr in Höhe von TEUR 3.330,4.

Von den Mietern vereinnahmte 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. 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.

## **6.16 RÜCKSTELLUNGEN**

Die Rückstellungen entwickelten sich im Geschäftsjahr wie folgt:

### **RÜCKSTELLUNGEN**

in TEUR

|                                   | Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern | Sonstige Rückstellungen kurzfristig |
|-----------------------------------|---|-------------------------------------|
| <b>Anfangsbestand 1. Mai 2013</b> | <b>0,0</b>                              | <b>2,3</b>                          |
| Zugang common control transaction | 2.170,0                                 | 9.781,7                             |
| Zugang                            | 0,0                                     | 962,6                               |
| Verbrauch                         | 0,0                                     | -2,3                                |
| <b>Endbestand 30. April 2014</b>  | <b>2.170,0</b>                          | <b>10.744,3</b>                     |

Die sonstigen Rückstellungen umfassen im Wesentlichen Rückstellungen für Garantieansprüche und Schadenersatz, Sonderzahlungen und Bonus, Rechtsstreitigkeiten und -beratung sowie Prüfungs- und Gutachterkosten. Die sonstigen Rückstellungen sind zur Gänze dem kurzfristigen Bereich zuzurechnen.

Der Barwert der Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern wurde im Zuge der common control transaction übernommen und beträgt zum 30. April 2014 EUR 2,2 Mio. Die versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste in Höhe von TEUR -498,3 werden abzüglich latenter Steuern TEUR 124,6 im sonstigen Ergebnis ausgewiesen.

Die versicherungsmathematischen Gutachten zur Ermittlung der Defined Benefit Obligation per 30. April 2014 wurden von der AKTUAR Versicherungsmathematik GmbH erstellt.

Zum 30. April 2014 beträgt die durchschnittliche Restlaufzeit der Abfertigungsverpflichtungen 6,5 Jahre. Die Höhe der Abfertigungsrückstellung 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 zu Ermittlung der tatsächlichen Verpflichtung nach Projected-Unit-Credit-Methode gemäß IAS 19. Bei einer Variation des Parameters Abzinsungssatz um +/-0,5%-Punkte ergibt sich eine Veränderung der Abfertigungsrückstellung in der Höhe von TEUR -66/TEUR 70. Bei einer Variation des Parameters Gehaltssteigerung um +/-0,5%-Punkte ergibt sich eine Veränderung der Abfertigungsrückstellung in der Höhe von TEUR 65/TEUR -62.

## **6.17 STEUERSCHULDEN**

Die Steuerschulden (30. April 2014: TEUR 14.260,1; 30. April 2013: TEUR 1,8) betreffen vor allem noch nicht entrichtete Körperschaftsteuer.

## **7. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN- GELDFLUSSRECHNUNG**

Die Konzern-Geldflussrechnung der BUWOG Group zeigt, wie sich die Zahlungsmittel der Gruppe im Laufe des Berichtsjahres durch Mittelzu- und abflüsse verändert haben. Innerhalb der Konzern-Geldflussrechnung wird zwischen Zahlungsströmen aus dem Ergebnis, aus laufender Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit unterschieden. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit wird gemäß IAS 7.18 (b) nach der indirekten Methode ermittelt. Sämtliche erforderliche Angaben nach IAS 7 werden in der Konzern-Geldflussrechnung dargestellt.

Der Zahlungsmittelfonds setzt sich aus liquiden Mitteln in der Höhe von TEUR 132.947,4 (2012/13: TEUR 2,3; 2011/12: TEUR 0,6) zusammen.

## 8. ERLÄUTERUNGEN ZU PRO-FORMA-ANGABEN DER BUWOG GROUP (UNGEPRÜFT)

### Einführung

Die folgenden Erläuterungen und Darstellungen beziehen sich auf die in diesem Konzernabschluss enthaltene Konzernbilanz zum 30. April 2014, die ungeprüfte Pro-forma-Konzernbilanz der BUWOG Group zum 30. April 2013, die ungeprüfte Pro-forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung der BUWOG Group für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2013 bis 30. April 2014 sowie ungeprüfte Angaben zur Pro-forma-Konzern-Geldflussrechnung der BUWOG Group für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2013 bis 30. April 2014 (nachfolgend Pro-forma-Finanzinformationen).

### Zugrunde liegende Annahmen

Die nachfolgenden Pro-forma-Finanzinformationen unterstellen fiktiv, dass die BUWOG Group in ihrer per Ende April 2014 bestehenden Form, also nach dem Spin-Off der BUWOG GmbH sowie der direkt und indirekt von ihr gehaltenen Tochtergesellschaften (BUWOG GmbH Unternehmensbereich) schon am 30. April 2013 und während des gesamten Geschäftsjahres vom 1. Mai 2013 bis 30. April 2014 bestanden hat.

Zur ausführlichen Darstellung des Spin-offs siehe Kapitel 1.1. Allgemeine Grundlagen des Konzernabschlusses.

Die Pro-forma-Finanzinformationen wurden auf Basis des IDW Rechnungslegungshinweises Erstellung von Pro-forma-Finanzinformationen (IDW RH HFA 1.004) erstellt. Sie umfassen die oben genannten Bestandteile. Die Erstellung einer Pro-forma-Konzernbilanz zum 30. April 2014 ist nicht erforderlich, da der Spin-off des BUWOG GmbH Unternehmensbereichs bereits in der Konzernbilanz der BUWOG Group zum 30. April 2014 abgebildet ist.

Die Erstellung der Pro-forma-Finanzinformationen erfolgte ausschließlich zu illustrativen Zwecken. Sie beschreiben aufgrund ihrer Wesensart eine lediglich hypothetische Situation und spiegelt daher nicht die historische Situation der BUWOG Group wider. Sie sind auch kein Indikator dafür, wie sich die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der BUWOG Group entwickeln wird.

Hinsichtlich der in den Pro-forma-Finanzinformationen angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wird auf die Erläuterungen im Kapitel 2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden dieses Konzernabschlusses verwiesen.

Die Pro-forma-Finanzinformationen wurden auf Basis der folgenden historischen Finanzinformationen erstellt:

- 1) Geprüfter Konzernabschluss der BUWOG Group für das zum 30. April 2014 endende Geschäftsjahr.
- 2) Die ungeprüfte Konzernbilanz zum 30. April 2013, die ungeprüfte Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2013 bis 30. April 2014 sowie ungeprüfte Angaben zur Pro-forma-Konzern-Geldflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2013 bis 30. April 2014 des BUWOG GmbH Unternehmensbereichs (ungeprüfte konsolidierte Finanzaufstellungen des BUWOG GmbH Unternehmensbereichs).

Die ungeprüften konsolidierten Finanzaufstellungen des BUWOG GmbH Unternehmensbereichs sind in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie gemäß der Verordnung Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates über die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, erstellt und den entsprechenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der BUWOG Group, erstellt.

### Pro-forma-Anpassungen

Pro-forma-Anpassungen ergaben sich ausschließlich in der Pro-forma-Konzern-Geldflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2013 bis 30. April 2014 der BUWOG Group: Dabei wurden die im BUWOG AG Konzernabschluss im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit dargestellten Effekte (Zugang liquide Mittel) aus dem Spin-off des BUWOG GmbH Unternehmensbereichs in Höhe von EUR 132,4 Mio. eliminiert.

## PRO-FORMA-KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR

|   | BUWOG Group<br>(konsolidiert,<br>geprüft)<br>1. Mai 2013-<br>30. April 2014 | BUWOG GmbH<br>(konsolidiert,<br>ungeprüft)<br>1. Mai 2013-<br>30. April 2014 | Pro-forma<br>BUWOG Group<br>(ungeprüft)<br>1. Mai 2013-<br>30. April 2014 |
|---|---|--|---|
| Mieterlöse Wohnimmobilien   | 0,0   | 110.083,2  | 110.083,2   |
| Sonstige Mieterträge  | 0,0   | 6.435,5  | 6.435,5   |
| <b>Mieterlöse</b>   | <b>0,0</b>  | <b>116.518,7</b>   | <b>116.518,7</b>  |
| Weiterverrechnete Betriebskosten  | 0,0   | 65.091,6   | 65.091,6  |
| Sonstige Umsatzerlöse   | 0,0   | 4.561,1  | 4.561,1   |
| <b>Umsatzerlöse</b>   | <b>0,0</b>  | <b>186.171,4</b>   | <b>186.171,4</b>  |
| Aufwendungen dem Immobilienvermögen direkt zurechenbar  | 0,0   | -43.374,5  | -43.374,5   |
| Betriebskostenaufwendungen  | 0,0   | -63.844,8  | -63.844,8   |
| Aufwendungen Hausverwaltung für Dritte  | 0,0   | -3.034,0   | -3.034,0  |
| <b>Ergebnis aus Asset Management</b>  | <b>0,0</b>  | <b>75.918,1</b>  | <b>75.918,1</b>   |
| Verkauf von Immobilien  | 0,0   | 121.455,2  | 121.455,2   |
| Buchwertabgang  | 0,0   | -121.455,2   | -121.455,2  |
| Ergebnis aus der Endkonsolidierung  | 0,0   | 1.961,5  | 1.961,5   |
| Sonstige Aufwendungen aus Immobilienverkäufen   | 0,0   | -2.921,0   | -2.921,0  |
| Anpassung auf den beizulegenden Zeitwert von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen | 0,0   | 34.957,7   | 34.957,7  |
| <b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>   | <b>0,0</b>  | <b>33.998,2</b>  | <b>33.998,2</b>   |
| Verkauf von Immobilienvorräten  | 0,0   | 96.444,7   | 96.444,7  |
| Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte   | 0,0   | -80.625,6  | -80.625,6   |
| Sonstige Aufwendungen aus Verkauf Immobilienvorräte   | 0,0   | -4.372,6   | -4.372,6  |
| Sonstige Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung   | 0,0   | -5.905,8   | -5.905,8  |
| Anpassung auf den beizulegenden Zeitwert von in Bau befindlichem Immobilienvermögen                       | 0,0   | -639,5   | -639,5  |
| <b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>   | <b>0,0</b>  | <b>4.901,2</b>   | <b>4.901,2</b>  |
| Sonstige betriebliche Erträge   | 7,2   | 4.136,6  | 4.143,8   |
| Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen  | -1.026,0  | -20.666,7  | -21.692,7   |
| <b>Operatives Ergebnis</b>  | <b>-1.018,8</b>   | <b>98.287,4</b>  | <b>97.268,6</b>   |
| Anpassung auf den beizulegenden Zeitwert von Immobilienvermögen   | 0,0   | 42.684,4   | 42.684,4  |
| Ergebniswirksam erfasste passive Unterschiedsbeträge  | 0,0   | 727,1  | 727,1   |
| <b>Sonstiges Bewertungsergebnis</b>   | <b>0,0</b>  | <b>43.411,5</b>  | <b>43.411,5</b>   |
| <b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>   | <b>-1.018,8</b>   | <b>141.698,9</b>   | <b>140.680,1</b>  |
| Finanzierungsaufwand  | -28,8   | -28.541,8  | -28.570,6   |
| Finanzierungsertrag   | 0,0   | 5.629,6  | 5.629,6   |
| Sonstiges Finanzergebnis  | 0,0   | 13.727,9   | 13.727,9  |
| <b>Finanzergebnis</b>   | <b>-28,8</b>  | <b>-9.184,3</b>  | <b>-9.213,1</b>   |
| <b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>   | <b>-1.047,6</b>   | <b>132.514,6</b>   | <b>131.467,0</b>  |
| Ertragsteueraufwendungen  | 0,0   | -736,2   | -736,2  |
| Steuerabgrenzungen  | 7,0   | -18.978,1  | -18.971,1   |
| <b>Konzernergebnis</b>  | <b>-1.040,6</b>   | <b>112.800,3</b>   | <b>111.759,7</b>  |
| <b>Anteil der Gesellschafter der Muttergesellschaft</b>   | <b>-1.040,6</b>   | <b>111.829,4</b>   | <b>110.797,8</b>  |
| <b>Anteil der nicht beherrschenden Anteile</b>  | <b>0,0</b>  | <b>970,9</b>   | <b>961,9</b>  |

**(PRO-FORMA-)KONZERNBILANZ**

in TEUR

|   | BUWOG Group<br>(konsolidiert,<br>geprüft)<br>30. April 2013 | BUWOG GmbH<br>(konsolidiert,<br>ungeprüft)<br>30. April 2013 | Pro-forma<br>BUWOG Group<br>(ungeprüft)<br>30. April 2013 | BUWOG Group<br>(konsolidiert,<br>geprüft)<br>30. April 2014 |
|---|---|--|---|---|
| <b>Immobilienvermögen</b>   | 0,0   | 2.527.946,6  | 2.527.946,6   | 2.631.573,5   |
| In Bau befindliches Immobilienvermögen  | 0,0   | 12.832,0   | 12.832,0  | 10.926,1  |
| Sonstige Sachanlagen  | 0,0   | 8.437,7  | 8.437,7   | 7.859,9   |
| Immaterielle Vermögenswerte   | 0,0   | 1.698,2  | 1.698,2   | 1.699,3   |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen             | 0,0   | 4.275,8  | 4.275,8   | 1.007,6   |
| Sonstige finanzielle Vermögenswerte   | 0,0   | 19.492,7   | 19.492,7  | 17.078,0  |
| Latente Steueransprüche   | 0,0   | 9.784,3  | 9.784,3   | 1.456,4   |
| <b>Langfristiges Vermögen</b>   | <b>0,0</b>  | <b>2.584.467,3</b>   | <b>2.584.467,3</b>  | <b>2.671.600,8</b>  |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen             | 0,0   | 160.691,6  | 160.691,6   | 379.144,6   |
| Steuererstattungsansprüche  | 0,4   | 51,5   | 51,9  | 1.446,0   |
| Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen                               | 0,0   | 63.682,7   | 63.682,7  | 15.036,0  |
| Immobilienvorräte   | 0,0   | 126.182,3  | 126.182,3   | 155.117,3   |
| Liquide Mittel  | 2,3   | 46.332,7   | 46.335,0  | 132.947,4   |
| <b>Kurzfristiges Vermögen</b>   | <b>2,7</b>  | <b>396.940,8</b>   | <b>396.943,5</b>  | <b>683.691,4</b>  |
| <b>AKTIVA</b>   | <b>2,7</b>  | <b>2.981.408,1</b>   | <b>2.981.410,8</b>  | <b>3.355.292,2</b>  |
| Eigenkapital vor nicht beherrschenden Anteilen                                  | -6,1  | 1.423.372,5  | 1.423.366,4   | 1.544.164,8   |
| Nicht beherrschende Anteile   | 0,0   | 3.500,0  | 3.500,0   | 7.938,5   |
| <b>Eigenkapital</b>   | <b>-6,1</b>   | <b>1.426.872,5</b>   | <b>1.426.866,4</b>  | <b>1.552.103,3</b>  |
| Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen                               | 0,0   | 0,0  | 0,0   | 247.824,3   |
| Finanzverbindlichkeiten   | 0,0   | 975.252,8  | 975.252,8   | 1.036.854,4   |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten | 4,0   | 62.284,7   | 62.288,7  | 52.198,9  |
| Rückstellungen  | 0,0   | 2.758,7  | 2.758,7   | 2.170,0   |
| Latente Steuerschulden  | 0,0   | 107.777,0  | 107.777,0   | 124.042,4   |
| <b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>   | <b>4,0</b>  | <b>1.148.073,2</b>   | <b>1.148.077,2</b>  | <b>1.463.090,0</b>  |
| Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen                               | 0,0   | 0,0  | 0,0   | 124,7   |
| Finanzverbindlichkeiten   | 0,0   | 98.505,9   | 98.505,9  | 99.176,4  |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten | 0,7   | 285.283,2  | 285.283,9   | 208.433,0   |
| Steuerschulden  | 1,8   | 1.784,3  | 1.786,1   | 14.260,1  |
| Rückstellungen  | 2,3   | 8.305,4  | 8.307,7   | 10.744,3  |
| Zur Veräußerung bestimmte Verbindlichkeiten                                     | 0,0   | 12.583,6   | 12.583,6  | 7.360,4   |
| <b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>   | <b>4,8</b>  | <b>406.462,4</b>   | <b>406.467,2</b>  | <b>340.098,9</b>  |
| <b>PASSIVA</b>  | <b>2,7</b>  | <b>2.981.408,1</b>   | <b>2.981.410,8</b>  | <b>3.355.292,2</b>  |

## PRO-FORMA-KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG

in TEUR

|   | BUWOG Group<br>(konsolidiert,<br>geprüft) | BUWOG GmbH<br>(konsolidiert,<br>ungeprüft) | Total                          | Pro-forma-<br>Anpassungen | Pro-forma<br>BUWOG Group<br>(ungeprüft) |
|---|---|--|--------------------------------|---------------------------|---|
|   | 1. Mai 2013-<br>30. April 2014            | 1. Mai 2013-<br>30. April 2014             | 1. Mai 2013-<br>30. April 2014 |                           | 1. Mai 2013-<br>30. April 2014          |
| Cashflow aus dem Ergebnis                   | -1.013,7                                  | 69.210,4                                   | 68.196,7                       | 0,0                       | 68.196,7                                |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit   | 674,5                                     | 56.840,6                                   | 57.515,1                       | 0,0                       | 57.515,1                                |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit          | -19,5                                     | 59.844,1                                   | 59.824,6                       | 0,0                       | 59.824,6                                |
| Cashflow aus Finanzierungstätigkeit         | 132.290,2                                 | -30.571,7                                  | 101.718,5                      | -132.445,7                | -30.727,2                               |
| <b>Veränderung des Finanzmittelbestands</b> | <b>132.945,3</b>                          | <b>86.113,0</b>                            | <b>219.058,3</b>               | <b>-132.445,7</b>         | <b>86.612,6</b>                         |
| Finanzmittelbestand am Anfang der Periode   | 2,3                                       | 46.332,7                                   | 46.335,0                       | 0,0                       | 46.335,0                                |
| Finanzmittelbestand am Ende der Periode     | 132.947,5                                 | 132.445,7                                  | 265.393,2                      | -132.445,7                | 132.947,5                               |
| <b>Veränderung des Finanzmittelbestands</b> | <b>132.945,2</b>                          | <b>86.113,0</b>                            | <b>219.058,2</b>               | <b>-132.445,7</b>         | <b>86.612,5</b>                         |



## 9. SONSTIGE ANGABEN

### 9.1 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.

#### 9.1.1 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 eine 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, Finanzierungsforderungen, sonstige Forderungen, sonstige finanzielle Vermögenswerte, übrige andere Finanzinstrumente und Liquide Mittel auf der Aktivseite sowie Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, übrige Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Derivate und übrige sonstige 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 nachfolgende Tabelle stellt 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 leitet 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                                |  |  |
|--|--|--|--|
|  | AFS<br>Fair Value<br>erfolgs-<br>neutral | Fair Value Option<br>Fair Value<br>erfolgs-<br>wirksam | HFT<br>Fair Value<br>erfolgs-<br>wirksam |
| <b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen</b> | <b>0,0</b>                               | <b>0,0</b>   | <b>0,0</b>                               |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen                                 | 0,0                                      | 0,0  | 0,0                                      |
| Sonstige Forderungen   | 0,0                                      | 0,0  | 0,0                                      |
| <b>Sonstige finanzielle Vermögenswerte</b>                                 | <b>46,7</b>                              | <b>0,0</b>   | <b>0,0</b>                               |
| Wertpapiere  | 46,7                                     | 0,0  | 0,0                                      |
| Ausleihungen   | 0,0                                      | 0,0  | 0,0                                      |
| <b>Liquide Mittel</b>  | <b>0,0</b>                               | <b>0,0</b>   | <b>0,0</b>                               |
| <b>SUMME AKTIVA</b>  | <b>46,7</b>                              | <b>0,0</b>   | <b>0,0</b>                               |

| PASSIVA  | FL@FV/P&L  |  |
|--|--|--|
|  | Fair Value Option<br>Fair Value<br>erfolgs-<br>wirksam | HFT<br>Fair Value<br>erfolgs-<br>wirksam |
| <b>Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen</b>                               | <b>0,0</b>   | <b>0,0</b>                               |
| <b>Finanzverbindlichkeiten</b>   | <b>524.411,2</b>                                       | <b>0,0</b>                               |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten   | 106.603,3  | 0,0                                      |
| Übrige Finanzverbindlichkeiten   | 417.807,9  | 0,0                                      |
| <b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten</b> | <b>0,0</b>   | <b>27.867,6</b>                          |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                                       | 0,0  | 0,0                                      |
| Derivate   | 0,0  | 27.867,6                                 |
| Übrige sonstige Verbindlichkeiten  | 0,0  | 0,0                                      |
| <b>SUMME PASSIVA</b>   | <b>524.411,2</b>                                       | <b>27.867,6</b>                          |

## AUFTEILUNG DER FINANZINSTRUMENTE AUF DIE KATEGORIEN DES IAS 39 - VORJAHR

in TEUR

| AKTIVA                | FA@FV/P&L                                |  |  |
|-----------------------|--|--|--|
|                       | AFS<br>Fair Value<br>erfolgs-<br>neutral | Fair Value Option<br>Fair Value<br>erfolgs-<br>wirksam | HFT<br>Fair Value<br>erfolgs-<br>wirksam |
| <b>Liquide Mittel</b> | <b>0,0</b>                               | <b>0,0</b>   | <b>0,0</b>                               |
| <b>SUMME AKTIVA</b>   | <b>0,0</b>                               | <b>0,0</b>   | <b>0,0</b>                               |

| PASSIVA  | FL@FV/P&L  |  |
|--|--|--|
|  | Fair Value Option<br>Fair Value<br>erfolgs-<br>wirksam | HFT<br>Fair Value<br>erfolgs-<br>wirksam |
| <b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten</b> | <b>0,0</b>   | <b>0,0</b>                               |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                                       | 0,0  | 0,0                                      |
| Übrige sonstige Verbindlichkeiten  | 0,0  | 0,0                                      |
| <b>SUMME PASSIVA</b>   | <b>0,0</b>   | <b>0,0</b>                               |

| L&R<br>Fortgeführte<br>Anschaffungs-<br>kosten | Non-FI<br>nicht unter<br>IFRS 7 fallend | Buchwert am<br>30. April 2014 | Fair Value am<br>30. April 2014 |
|--|---|-------------------------------|---------------------------------|
| <b>378.189,0</b>                               | <b>1.963,2</b>                          | <b>380.152,2</b>              | <b>380.152,2</b>                |
| 7.921,0  | 0,0                                     | 7.921,0                       | 7.921,0                         |
| 370.268,0                                      | 1.963,2                                 | 372.231,2                     | 372.231,2                       |
| <b>17.031,3</b>                                | <b>0,0</b>                              | <b>17.078,0</b>               | <b>23.171,2</b>                 |
| 0,0  | 0,0                                     | 46,7                          | 46,7                            |
| 17.031,3                                       | 0,0                                     | 17.031,3                      | 23.124,5                        |
| <b>132.947,4</b>                               | <b>0,0</b>                              | <b>132.947,4</b>              | <b>132.947,4</b>                |
| <b>528.167,7</b>                               | <b>1.963,2</b>                          | <b>530.177,6</b>              | <b>536.270,8</b>                |

| FLAC<br>Fortgeführte<br>Anschaffungs-<br>kosten | Non-FI<br>nicht unter<br>IFRS 7 fallend | Buchwert am<br>30. April 2014 | Fair Value am<br>30. April 2014 |
|---|---|-------------------------------|---------------------------------|
| <b>247.949,0</b>                                | <b>0,0</b>                              | <b>247.949,0</b>              | <b>247.974,5</b>                |
| <b>611.619,6</b>                                | <b>0,0</b>                              | <b>1.136.030,8</b>            | <b>1.140.929,5</b>              |
| 584.347,2                                       | 0,0                                     | 690.950,5                     | 696.828,8                       |
| 27.272,4  | 0,0                                     | 445.080,3                     | 444.100,7                       |
| <b>226.711,0</b>                                | <b>6.053,3</b>                          | <b>260.631,9</b>              | <b>260.631,9</b>                |
| 27.716,1  | 0,0                                     | 27.716,1                      | 27.716,1                        |
| 0,0   | 0,0                                     | 27.867,6                      | 27.867,6                        |
| 198.994,9                                       | 6.053,3                                 | 205.048,2                     | 205.048,2                       |
| <b>1.086.279,6</b>                              | <b>6.053,3</b>                          | <b>1.644.611,7</b>            | <b>1.649.535,9</b>              |

| L&R<br>Fortgeführte<br>Anschaffungs-<br>kosten | Non-FI<br>nicht unter<br>IFRS 7 fallend | Buchwert am<br>30. April 2014 | Fair Value am<br>30. April 2014 |
|--|---|-------------------------------|---------------------------------|
| <b>2,3</b>                                     | <b>0,0</b>                              | <b>2,3</b>                    | <b>2,3</b>                      |
| <b>2,3</b>                                     | <b>0,0</b>                              | <b>2,3</b>                    | <b>2,3</b>                      |

| FLAC<br>Fortgeführte<br>Anschaffungs-<br>kosten | Non-FI<br>nicht unter<br>IFRS 7 fallend | Buchwert am<br>30. April 2014 | Fair Value am<br>30. April 2014 |
|---|---|-------------------------------|---------------------------------|
| <b>4,7</b>                                      | <b>0,0</b>                              | <b>4,7</b>                    | <b>4,7</b>                      |
| 0,7   | 0,0                                     | 0,7                           | 0,7                             |
| 4,0   | 0,0                                     | 4,0                           | 4,0                             |
| <b>4,7</b>                                      | <b>0,0</b>                              | <b>4,7</b>                    | <b>4,7</b>                      |

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

Die in der Tabelle angeführten beizulegenden Zeitwerte (Fair Values) werden auf Grundlage anerkannter Bewertungsmethoden ermittelt (siehe Hierarchie der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten in Kapitel 9.1.3 Bemessungshierarchie der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten).

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind überwiegend als kurzfristig zu sehen bzw. sind unter Berücksichtigung etwaiger Wertberichtigungen angesetzt, weshalb der beizulegende Zeitwert dem Buchwert entspricht. Gleiches gilt für die Liquidien Mittel.

Der beizulegende Zeitwert von den sonstigen Forderungen entspricht ebenfalls annähernd dem Buchwert, da gegebenenfalls notwendige Wertberichtigungen bereits mindernd berücksichtigt werden.

Der Buchwert der in den sonstigen finanziellen Vermögenswerten enthaltenen Ausleihungen entspricht den fortgeführten Anschaffungskosten. Der beizulegende Zeitwert entspricht dem aktuellen Barwert.

Die Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen sind zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Der beizulegende Zeitwert der Wandelschuldverschreibungen wird als Barwert der zukünftigen Zinszahlungen und Tilgungen ermittelt.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet; Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit Annuitätenzuschüssen werden erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

Die übrigen Finanzverbindlichkeiten bestehen vorwiegend aus Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften. Diese werden zum beizulegenden Zeitwert (siehe Kapitel 2.4.5 Zuwendungen der öffentlichen Hand) bzw. im Falle von marktkonformer Finanzierung zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Der beizulegende Zeitwert der übrigen sonstigen Verbindlichkeiten sowie der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen entspricht im Wesentlichen dem Buchwert.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden werden in Kapitel 2 dargestellt.

### 9.1.2 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 wurden weder im Geschäftsjahr noch in der Vergleichsperiode entsprechende Nettogewinne und -verluste in der Gesamtergebnisrechnung ausgewiesen.

Zu Information hinsichtlich Zinsaufwand und Zinsertrag siehe Kapitel 5.3 Finanzergebnis.

### 9.1.3 Bemessungshierarchie der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten

Im Folgenden werden jene Finanzinstrumente, die in der Bilanz zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden, analysiert. Für diese Zwecke wurde eine hierarchische Einstufung vorgenommen, die den in die Bewertung einfließenden Inputfaktoren Rechnung trägt. Diese umfasst drei Stufen:

- Stufe 1: Preisnotierung für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten auf einem aktiven Markt (ohne Anpassung)
- Stufe 2: Inputs, die für Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten entweder direkt (z.B. als Preise) oder indirekt (z.B. abgeleitet von Preisen) beobachtbar sind und nicht unter Stufe 1 fallen
- Stufe 3: Inputs für Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten, die nicht auf am Markt beobachtbaren Daten basieren

## HIERARCHIE DER BEIZULEGENDEN ZEITWERTE VON FINANZINSTRUMENTEN

in TEUR

| 30. April 2014   | Stufe 1 | Stufe 2 | Stufe 3   | Gesamt    |
|--|---------|---------|-----------|-----------|
| <b>Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte</b>                             |         |         |           |           |
| Sonstige finanzielle Vermögenswerte  | 0,0     | 0,0     | 46,7      | 46,7      |
| <b>Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten</b> |         |         |           |           |
| Fair Value Option  |         |         |           |           |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten   | 0,0     | 0,0     | 106.603,3 | 106.603,3 |
| Übrige Finanzverbindlichkeiten   | 0,0     | 0,0     | 417.807,9 | 417.807,9 |
| Zu Handelszwecken gehalten   |         |         |           |           |
| Derivate   | 0,0     | 0,0     | 27.867,6  | 27.867,6  |

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

| in TEUR                           | Sonstige finanzielle Vermögenswerte | Derivate        | Finanzverbindlichkeiten |
|-----------------------------------|-------------------------------------|-----------------|-------------------------|
| <b>Stand 1. Mai 2013</b>          | <b>0,0</b>                          | <b>0,0</b>      | <b>0,0</b>              |
| Zugang common control transaction | 46,7                                | 27.867,6        | 524.411,2               |
| <b>Stand 30. April 2014</b>       | <b>46,7</b>                         | <b>27.867,6</b> | <b>524.411,2</b>        |

Bewertungsverfahren und Inputfaktoren bei der Ermittlung beizulegender Zeitwerte von Finanzinstrumenten:

## BEWERTUNGSVERFAHREN UND INPUTFAKTOREN

| Stufe | Finanzinstrumente         | Bewertungsverfahren                                   | Wesentliche Inputfaktoren  |
|-------|---------------------------|---|--|
| 3     | Derivate (Zinsswaps)      | kapitalwertorientierte Verfahren                      | am Markt beobachtbare Zinskurven, Ausfallswahrscheinlichkeiten, Ausfallsquoten, Aushaftung zum Ausfallszeitpunkt |
| 3     | Wandelschuldverschreibung | kapitalwertorientierte Verfahren, Options-Preismodell | risikofreier Zinssatz, Credit Spread, Wertbeitrag Call-Option  |
| 3     | Kredite und Darlehen @ FV | kapitalwertorientierte Verfahren                      | am Markt beobachtbare Zinskurven, Ausfallswahrscheinlichkeiten   |

Die BUWOG Group berechnet den beizulegenden Zeitwert der zinsgünstigen Darlehen der öffentlichen Hand sowie 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 jeweilig 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 die Bonität des Kreditnehmers unter Berücksichtigung einer möglichen Ausfallswahrscheinlichkeit (Debt Value Adjustment). Die verwendeten Credit Spreads wurden von aktuellen Finanzierungsangeboten der BUWOG Group abgeleitet. In der Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13 entsprechen diese Inputfaktoren der Stufe 3. Bezüglich der verwendeten Diskontierungszinssätze siehe Kapitel 6.14 Finanzverbindlichkeiten.

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

Die BUWOG Group berechnet den beizulegenden Zeitwert der Derivate durch die Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme auf Basis kapitalwertorientierter Bewertungsverfahren. Die Zinssätze für die Diskontierung der künftigen Zahlungsströme werden anhand einer am Markt beobachtbaren Zinskurve ermittelt. 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. Für eine große Anzahl der Finanzinstitute sind am Markt beobachtbare CDS-Spreads verfügbar. In den Ausnahmefällen der Nichtverfügbarkeit wurden durchschnittliche Branchenbenchmarks 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. In diesem Fall muss die eigene Ausfallswahrscheinlichkeit ermittelt werden. Die BUWOG Group schließt Derivate zum Großteil auf der Ebene der die Immobilien bewirtschaftenden Objektgesellschaften ab. Für diese gibt es weder am Markt beobachtbare CDS-Spreads, noch lassen sich für diese Benchmarks finden. Als Schätzer für CDS-Spreads werden daher Kreditmargen herangezogen; aus diesen wird die Ausfallswahrscheinlichkeit abgeleitet. Die Ermittlung der Kreditmargen für die

BUWOG Group erfolgt in zwei Schritten. Im ersten Schritt wird ein Durchschnitt der Margen aus bereits unterschriebenen Kreditverträgen und Term Sheets gebildet. Der Zeithorizont für die verwendeten Margen beträgt zwölf Monate. Im zweiten Schritt werden indikative Kreditmargenangebote von Banken eingeholt und diese Werte mit den Kreditvertrags- und Term-Sheet-Werten gemittelt. Diese Angebote werden nach Ländern gruppiert. In der Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13 entsprechen diese Inputfaktoren der Stufe 3. 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 eine Monte-Carlo-Simulation.

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

Bei der Bewertung von Derivaten fließen zur Bewertung des Ausfallsrisikos 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.

#### **9.1.4 Gegebene Sicherheiten**

IFRS 7.14 fordert die Angabe gestellter 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. Grundsätzlich gibt es keinerlei Rückgriffsrechte gegenüber einzelnen Gesellschaften der BUWOG Group. Zur Absicherung der Kreditverbindlichkeiten steht der Bank ein Paket an Sicherheiten zur Verfügung, welche diese im Falle einer Fälligestellung 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 Bankkonten

Die Konditionen, Art und Umfang der Sicherheiten werden einzeln (pro Gesellschaft und Objekt) vereinbart und sind vom Finanzierungsvolumen, Höhe und Laufzeit der Kreditverbindlichkeit abhängig. Weitere Angaben hinsichtlich gegebener Sicherheiten enthält auch Kapitel 9.2.3 Kapitalmarkt- und Finanzierungsrisiko.

Am Abschlussstichtag sind die gesamten Anteile an der BUWOG GmbH zugunsten der Raiffeisenlandesbank Oberösterreich zur Besicherung eines im Zuge des ursprünglichen Ankaufs der BUWOG GmbH an eine IMMOFINANZ Gesellschaft gewährten Kredites verpfändet. Zum 30. April 2014 haftet dieser Kredit mit rund EUR 201,0 Mio. aus. Die Kreditnehmerin verfügt per 30. April 2014 über ein unternehmensrechtliches Eigenkapital von rund EUR 840 Mio. Die Kreditnehmerin und Kreditgeberin stehen in Verhandlungen um die Verpfändung der Anteile der BUWOG GmbH durch andere Sicherheiten zu ersetzen. Für diese Gewährung von Sicherheiten durch Anteilsverpfändung verrechnet die BUWOG Group der IMMOFINANZ Group eine marktübliche Haftungsprovision. Ebenfalls aus dem Ankauf der BUWOG GmbH durch die IMMOFINANZ Group besteht eine Anteilsverpfändung der BUWOG GmbH Anteile im zweiten Rang zu Gunsten der Republik Österreich zur Besicherung von bis Juli 2014 befristeter, vertraglich vereinbarter und an bestimmte Bedingungen geknüpfte Kaufpreisnachbesserungen.

Gleichzeitig haben IMMOFINANZ AG und IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH, eine indirekte 100%-ige Tochtergesellschaft der IMMOFINANZ AG, für Verbindlichkeiten der BUWOG GmbH aus einer Kreditfazilität gegenüber Oberbank AG Patronatserklärungen abgegeben. Der zum 30. April 2014 unter dieser Kreditfazilität aushaftende Betrag beträgt rund EUR 67.3 Mio. Weiters besteht eine Garantie der IMMOFINANZ AG in Höhe von EUR 200 Mio. in Verbindung mit der Refinanzierung der DGAG-Akquisition zugunsten BerlinHyp AG. BUWOG Group und IMMOFINANZ Group verhandeln, die derzeit bestehenden wechselseitigen Verflechtungen aufzulösen.

## **9.2 FINANZIELLES RISIKOMANAGEMENT**

### **9.2.1 Allgemeines**

IFRS 7.31 verlangt Angaben, die es dem Bilanzleser ermöglichen, Art und Umfang der aus Finanzinstrumenten resultierenden Risiken, denen das Unternehmen zum Abschlussstichtag ausgesetzt ist, zu beurteilen.

Als Immobilienbestandshalter und -entwickler ist die BUWOG Group unterschiedlichen Risiken ausgesetzt. Mit permanentem Risikomanagement stellt das Unternehmen sicher, dass Entwicklungen, die strategische und operative Ziele gefährden könnten, rechtzeitig erkannt und in den jeweiligen Entscheidungsprozessen berücksichtigt werden.

Die BUWOG Group hat mit Unterstützung der vorhandenen Managementstruktur der BUWOG GmbH in den operativen Abläufen und Berichtswegen ein aktives Risikomanagementsystem im Laufe des Geschäftsjahres 2013/14 aufgebaut und implementiert.

Dieses ermöglicht bei Risiken ein frühzeitiges Gegensteuern und wirkt sich unmittelbar auf strategische Entscheidungen und operative Prozesse aus. Interne Richtlinien, Reporting-Systeme und Kontrollmechanismen, die eine Überwachung, Bewertung und Steuerung der Risiken des operativen Geschäfts ermöglichen, werden im gesamten Unternehmen etabliert. Das Risikomanagement wird in der BUWOG Group auf allen Ebenen wahrgenommen und vom Vorstand verantwortet, der in alle risikorelevanten Entscheidungen eingebunden ist. Zusätzlich hat die BUWOG Group zur Früherkennung und Überwachung von Risiken das Interne Kontrollsystem (IKS) weiter optimiert. Das IKS wird im Lagebericht beschrieben.

Innerhalb des Risikoprozesses werden die Risiken auf Unternehmensebene und in den operativen Einheiten laufend identifiziert und analysiert. Für jedes Risiko wird die Eintrittswahrscheinlichkeit, die Wahrscheinlichkeit der Entdeckung sowie der potenzielle Schaden erhoben und daraus folgend eine Risikoprioritätszahl errechnet. Gemeinsam mit dem Risikomanager und dem Risikoeigner des jeweiligen Bereiches werden Maßnahmen zur Gegensteuerung der Risiken bzw. zur Schadensminimierung getroffen.

Die bedeutendsten Risikofaktoren sind finanzielle sowie markt- und immobilienpezifische Risiken. Markt- und immobilienpezifischen Risiken werden im Lagebericht näher erläutert. Die wesentlichen finanziellen Risikofaktoren ergeben sich aus Änderungen von Zinssätzen sowie aus der Verschlechterung der Bonität und Zahlungsfähigkeit von Kunden und Geschäftspartnern.

Gemäß IAS 32 und IAS 39 wird zwischen originären und derivativen Finanzinstrumenten unterschieden (siehe Kapitel 6.14 Finanzverbindlichkeiten und 6.15 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten).

Die originären Finanzinstrumente umfassen auf der Aktivseite im Wesentlichen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Finanzierungsforderungen, Kredite und sonstige Forderungen, übrige andere Finanzinstrumente und Liquide Mittel. Die zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte sind mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt, die übrigen finanziellen Vermögenswerte mit den fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt. Die beizulegenden Zeitwerte werden auf der Grundlage anerkannter Bewertungsmethoden ermittelt. Auf der Passivseite enthalten die originären Finanzinstrumente im Wesentlichen die in den Bewertungskategorien zu fortgeführten Anschaffungskosten und als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value Option) bewerteten Finanzverbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Derivative Finanzinstrumente werden zur Absicherung von Finanzierungsrisiken eingesetzt (siehe Kapitel 9.2.5 Zinsänderungsrisiko).

### **9.2.2 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 in Zukunft – 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 aufgrund des Geschäftsmodells mit signifikanten Beträgen bei Banken veranlagt ist.

### **9.2.3 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.

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 über nicht ausgenutzte Kreditlinien in der Höhe von TEUR 21.661,5 zum Abschlussstichtag.

Um Risiken mangelnder Kapitalmarkt-Compliance zu vermeiden, hat die BUWOG Group nach erfolgtem Börsengang 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 werden eingerichtet und Sperrfristen bzw. Handelsverbote für die in diesen Vertraulichkeitsbereichen tätigen Personen festgelegt und mitgeteilt.

### **9.2.4 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, 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 Marktwerte (Loan-to-Value-Ratio) berücksichtigt werden (siehe Kapitel 9.2.6). 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 Kapitel 6.13 Verbindlichkeiten aus Wandschuldverschreibungen, 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 dem Finanzmanagement laufend überwacht.

Die nachfolgende Tabelle zeigt eine Fälligkeitsanalyse nicht derivativer und derivativer finanzieller Verbindlichkeiten auf Basis vertraglich vorgesehener nominaler (nicht abgezinster) Mittelabflüsse.

## MITTELABFLÜSSE

in TEUR

|   | Mittelabflüsse<br>unter 1 Jahr | Mittelabflüsse<br>zwischen 1 und<br>5 Jahren | Mittelabflüsse<br>über 5 Jahre |
|---|--------------------------------|--|--------------------------------|
| Wandelschuldverschreibungen 2014-2019                       | 9.100,0                        | 296.424,9                                    | 0,0                            |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                | 76.618,6                       | 186.072,0                                    | 454.118,2                      |
| davon besichert   | 62.881,2                       | 166.720,9                                    | 361.709,8                      |
| davon nicht besichert                                       | 13.737,4                       | 19.351,2                                     | 92.408,4                       |
| Verbindlichkeiten Gebietskörperschaften                     | 15.421,3                       | 65.281,3                                     | 446.647,8                      |
| Übrige  | 202.380,2                      | 17.381,7                                     | 7.041,2                        |
| <b>Summe nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b> | <b>303.520,1</b>               | <b>565.160,0</b>                             | <b>907.807,2</b>               |
| Passive derivative Finanzinstrumente                        | 8.671,2                        | 29.861,8                                     | 16.876,7                       |
| <b>Summe derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>       | <b>8.671,2</b>                 | <b>29.861,8</b>                              | <b>16.876,7</b>                |
| <b>Summe</b>  | <b>312.191,3</b>               | <b>595.021,8</b>                             | <b>924.683,9</b>               |

In den übrigen finanziellen Verbindlichkeiten sind Finanzierungsbeiträge in Höhe von EUR 111,0 Mio. 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.

### 9.2.5 Zinsänderungsrisiko

Die BUWOG Group ist den Zinsänderungsrisiken im deutschsprachigen Raum ausgesetzt. Zinserhöhungen können das Ergebnis des Konzerns 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 des Unternehmens. 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). Diese derivativen Finanzinstrumente werden als selbständige Geschäfte (und nicht als Sicherungsgeschäfte) zum Verkehrswert bilanziert, sodass Verkehrswertänderungen unmittelbar in das Finanzergebnis einfließen. Fair Value Hedge Accounting und Cashflow Hedge Accounting im Sinne von IAS 39.71 ff wird 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 der derivativen Finanzinstrumente erfolgt zu beizulegenden Zeitwerten. Derivative Finanzinstrumente mit einem positiven beizulegenden Zeitwert werden in der Konzernbilanz unter den sonstigen finanziellen Vermögenswerten ausgewiesen. 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 Derivate erfolgt ergebniswirksam im Finanzergebnis. Die Art der Verzinsung der finanziellen Verbindlichkeiten stellt sich wie folgt dar:

## FIX/VARIABLE VERZINST

in TEUR

30. April 2014

|  |                    |
|--|--------------------|
| Fix verzinste finanzielle Verbindlichkeiten          | 810.061,3          |
| Variabel verzinste finanzielle Verbindlichkeiten     | 573.826,4          |
| <b>Summe verzinste finanzielle Verbindlichkeiten</b> | <b>1.383.887,7</b> |

Am 30. April 2014 ist in den fix verzinsten finanziellen Verbindlichkeiten die begebene Wandelschuldverschreibung enthalten, deren Zahlung zum Bilanzstichtag noch nicht erfolgte (siehe Kapitel 6.13 Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen und Kapitel 9.4.4).

Folgende Tabelle zeigt Marktwerte und Konditionen sämtlicher zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos erworbener und zum Bilanzstichtag bestehender derivativer Finanzinstrumente:

## DERIVATE

|                                      | Variables Element | Marktwert inkl. Zinsen per 30. April 2014 in EUR | Referenzwert per 30. April 2014 in EUR | Fixierter Zinssatz | Laufzeitende |
|--------------------------------------|-------------------|--|--|--------------------|--------------|
| <b>Zinssatz von 0,5% bis 3%</b>      |                   |  |  |                    |              |
| Zinsswap (Deka Bank)                 | 3-M-Euribor       | -338.542   | 21.489.000                             | 1,39               | 31.12.2021   |
| Zinsswap (Deka Bank)                 | 3-M-Euribor       | -61.146  | 3.880.000                              | 1,39               | 31.12.2021   |
| Zinsswap (LBB)                       | 3-M-Euribor       | -1.361.964                                       | 59.312.500                             | 1,90               | 31.8.2015    |
| Zinsswap (HVB)                       | 3-M-Euribor       | -835.590   | 13.858.000                             | 2,13               | 29.9.2023    |
| Zinsswap (RLB NÖ-Wien)               | 6-M-Euribor       | -1.587.806                                       | 23.900.000                             | 2,41               | 30.11.2036   |
| Zinsswap (Hypo Steiermark)           | 6-M-Euribor       | -1.495.133                                       | 23.000.000                             | 2,50               | 31.12.2036   |
| Zinsswap (Bank Austria)              | 6-M-Euribor       | -1.922.164                                       | 28.680.000                             | 2,51               | 28.11.2036   |
| Zinsswap (RLB NÖ-Wien)               | 6-M-Euribor       | -2.022.944                                       | 28.680.000                             | 2,54               | 30.11.2036   |
| Zinsswap (BAWAG)                     | 6-M-Euribor       | -1.267.352                                       | 12.750.000                             | 2,85               | 31.12.2030   |
| Zinsswap (Hypo Steiermark)           | 6-M-Euribor       | -1.851.089                                       | 15.635.000                             | 2,99               | 30.9.2039    |
| <b>Anzahl der Derivate: 10</b>       |                   | <b>-12.743.729</b>                               | <b>231.184.500</b>                     |                    |              |
| <b>Zinssatz von 3% bis 4,5%</b>      |                   |  |  |                    |              |
| Zinsswap (Hypo Steiermark)           | 6-M-Euribor       | -982.813   | 8.159.000                              | 3,01               | 30.9.2039    |
| Zinsswap (Hypo Steiermark)           | 6-M-Euribor       | -3.110.454                                       | 25.993.000                             | 3,09               | 30.9.2031    |
| Zinsswap (RLB NÖ-Wien)               | 6-M-Euribor       | -6.007.790                                       | 49.534.000                             | 3,11               | 30.9.2031    |
| Zinsswap (RLB NÖ-Wien)               | 6-M-Euribor       | -3.304.304                                       | 27.244.000                             | 3,11               | 30.9.2031    |
| Zinsswap (Bank Austria)              | 6-M-Euribor       | -55.987  | 1.478.000                              | 3,22               | 30.9.2015    |
| Zinsswap (Bank Austria)              | 6-M-Euribor       | -139.679   | 4.980.000                              | 3,26               | 30.12.2014   |
| Zinsswap (Bank Austria)              | 6-M-Euribor       | -144.988   | 3.342.000                              | 3,37               | 30.9.2015    |
| <b>Anzahl der Derivate: 7</b>        |                   | <b>-13.746.015</b>                               | <b>120.730.000</b>                     |                    |              |
| <b>Zinssatz über 4,5%</b>            |                   |  |  |                    |              |
| Zinsswap (Hypotheckenbank Frankfurt) | 3-M-Euribor       | -4.239.945                                       | 25.900.000                             | 4,58               | 30.6.2018    |
| <b>Anzahl der Derivate: 1</b>        |                   | <b>-4.239.945</b>                                | <b>25.900.000</b>                      |                    |              |
| <b>Summe Derivate: 18</b>            |                   | <b>-30.729.690</b>                               | <b>377.814.500</b>                     | <b>2,67</b>        |              |

Der Referenzwert umfasst die Bezugsbasis der zum Bilanzstichtag offenen derivativen Werte. Der Marktwert entspricht jenem Wert, den die jeweilige Gesellschaft bei Auflösung des Geschäftes am Bilanzstichtag erhalten würde oder zahlen müsste.

Eine Änderung des Marktzinssatzes 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 Derivate und Finanzverbindlichkeiten Verwendung findet, erfolgt die Ermittlung des Marktwertes durch Abzinsung der zukünftigen Cashflows mit aktuellen Zinskurven. Steigende Zinsen führen zu einem höheren Diskontfaktor und somit zu einer Reduktion des Barwerts der Derivate oder Finanzverbindlichkeiten.

Zinsänderungsrisiken werden mittels Sensitivitätsanalysen dargestellt. Diese stellen die Effekte von Änderungen der Marktzinssätze auf Marktwerte, Zinszahlungen, Zinserträge und Zinsaufwendungen dar.

Die folgende Sensitivitätsanalyse zeigt die Auswirkung einer Veränderung des Zinsniveaus auf die Marktwerte der Zinsderivate (Zinsswaps). Es wird eine Veränderung des Zinsniveaus um 10, 25 bzw. 50 Basispunkte (BP) angenommen. Die Marktwerte sind inklusive Zinsabgrenzungen und exklusive eines Credit Risk Adjustments dargestellt.

### ZINSÄNDERUNGSRIKIDERIVATE

in TEUR

| Sensitivitätsanalyse 2013/14                          | Marktwert<br>30. April 2014 | Zinsszenarien |           |            |
|---|-----------------------------|---------------|-----------|------------|
|   |                             | +/- 10 BP     | +/- 25 BP | +/- 50 BP  |
| Veränderung des negativen Marktwerts bei Zinserhöhung | 30.729,7                    | + 3.916,7     | + 7.566,9 | + 14.880,4 |
| Veränderung des negativen Marktwerts bei Zinssenkung  | 30.729,7                    | -2.939,6      | -8.203,1  | -17.214,4  |

Eine weitere Sensitivitätsanalyse zeigt die Auswirkung einer Veränderung des Zinsniveaus auf die Marktwerte der erfolgswirksam zum Fair Value bewerteten Finanzverbindlichkeiten. Es wird eine Veränderung des Zinsniveaus um 50 bzw. 100 Basispunkte angenommen. Die Marktwerte sind inklusive Zinsabgrenzungen und inklusive eines Debt Value Adjustments dargestellt.

### ZINSÄNDERUNGSRIKIFINANZVERBINDLICHKEITEN

in TEUR

| Sensitivitätsanalyse 2013/14                          | Marktwert<br>30. April 2014 | Zinsszenarien |              |
|---|-----------------------------|---------------|--------------|
|   |                             | +/- 50 BP     | +/- 100 BP   |
| Veränderung des negativen Marktwerts bei Zinsänderung | 524.411,2                   | +/- 25.271,0  | +/- 48.342,3 |

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.

#### 9.2.6 Kapitalmanagement

Das Ziel des Vorstands der BUWOG 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 ausgeglichenes Eigen-/Fremdkapitalverhältnis respektive ein LTV (Loan-to-Value)-Verhältnis von 50%-55% angestrebt.

### KAPITALMANAGEMENT

in TEUR

30. April 2014

|                        |              |
|------------------------|--------------|
| Eigenkapital           | 1.552.103,3  |
| Fremdkapital           | 1.803.188,9  |
| <b>Kapitalstruktur</b> | <b>86,1%</b> |

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Berechnung des Loan-to-Value-Verhältnisses:

## LOAN-TO-VALUE

in TEUR

30. April 2014

|   |                    |
|---|--------------------|
| Langfristige Finanzverbindlichkeiten              | 1.036.854,4        |
| Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten              | 99.176,4           |
| Zur Veräußerung bestimmte Finanzierungen          | 7.360,4            |
| Abzüglich Liquide Mittel                          | -132.947,4         |
| <b>Summe Netto-Finanzverbindlichkeiten</b>        | <b>1.010.443,8</b> |
| Immobilienvermögen                                | 2.631.573,5        |
| In Bau befindliches Immobilienvermögen            | 10.926,1           |
| Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen | 15.036,0           |
| Immobilienvorräte                                 | 155.117,3          |
| <b>Summe Immobilienvermögen</b>                   | <b>2.812.652,9</b> |
| <b>Loan-to-Value</b>                              | <b>35,9%</b>       |

Die Gesellschaft unterliegt keinen externen Mindestkapitalanforderungen.

### 9.2.7 Immobilienbewertungsrisiko

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 2.4.3 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien) auf. Deswegen kann es bei einer Veränderung von den der Bewertung zugrunde liegenden Faktoren zu großen Wertschwankungen kommen. Sollten 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. immobilisenspezifischen 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 2014

in TEUR

|  | Österreich         | Deutschland      | Gesamt             |
|--|--------------------|------------------|--------------------|
| <b>Immobilienvermögen</b>  | <b>2.208.613,7</b> | <b>422.959,7</b> | <b>2.631.573,5</b> |
| Abzüglich unbebaute Grundstücke (Pipelineprojekte)                               | -96.917,0          | -23.546,0        | -120.463,0         |
| Zuzüglich Fair Value zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Immobilienvermögen | 15.036,0           | 0,0              | 15.036,0           |
| <b>Basis für Sensitivitätsanalyse</b>  | <b>2.126.732,7</b> | <b>399.413,7</b> | <b>2.526.146,5</b> |

Würden sich die Inputparameter für die unbebauten Grundstücke (siehe Kapitel 2.4.3 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien) ändern, würde dementsprechend der Bilanzansatz mit dieser Änderung einhergehen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die prozentuelle Änderung der Werte des Immobilienvermögens auf Basis der in die Sensitivitätsanalyse eingeflossenen Werte in Abhängigkeit zu den Parametern.

**SENSITIVITÄTSANALYSE: ÖSTERREICH**

| Parameter               | Ursprungswert | Änderung in<br>%-Punkten/in % | Wertänderung | Fair Value nach<br>Wertänderung |
|-------------------------|---------------|-------------------------------|--------------|---------------------------------|
| Diskontierungszinssatz  | 2.126.732,7   | +25                           | -3,3%        | 2.057.040,5                     |
|                         |               | -25                           | 3,5%         | 2.200.993,9                     |
| Verkaufspreispotenziale | 2.126.732,7   | +10%                          | 4,6%         | 2.224.202,6                     |
|                         |               | -10%                          | -4,5%        | 2.030.070,6                     |

**SENSITIVITÄTSANALYSE: DEUTSCHLAND**

| Parameter                            | Ursprungswert | Änderung in<br>%-Punkten/in % | Wertänderung | Fair Value nach<br>Wertänderung |
|--------------------------------------|---------------|-------------------------------|--------------|---------------------------------|
| Diskontierungszinssatz/Exit Cap Rate | 399.413,7     | +25                           | -4,7%        | 380.504,1                       |
|                                      |               | -25                           | 5,3%         | 420.456,1                       |
| Inflation                            | 399.413,7     | +25                           | -0,6%        | 396.915,5                       |
|                                      |               | -25                           | 0,6%         | 401.998,7                       |
| Marktmietansatz                      | 399.413,7     | +10%                          | 12,7%        | 450.191,5                       |
|                                      |               | -10%                          | -10,7%       | 356.615,3                       |
| Marktmietsteigerung                  | 399.413,7     | +25                           | 5,7%         | 422.368,0                       |
|                                      |               | -25                           | -5,2%        | 378.679,1                       |

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 lediglich drei Gründerzeithäuser in Berlin. Die Simulation der Verkaufspreispotenziale entfällt deshalb.

**Inflation:** Die Simulation der Inflationsrate im Portfolio Österreich wurde nicht vorgenommen. Die Gründe hierfür sind: 1) Im Bestand Österreich wird bei ca. 70% des Mieteinkommens die kostendeckende Miete angesetzt, bei der die Instandhaltungskosten (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag II) als wesentlichster Kostenfaktor ein Mietbestandteil und ein durchlaufender Posten sind. 2) Bei der kostendeckenden Miete wird nur der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag I (0,41 EUR pro m<sup>2</sup>) als Mietbestandteil mit der Inflation indexiert, d.h. eine Änderung der Inflationsrate um 25 BP bewirkt nur eine marginale Änderung des Werts.

Die Marktmiete für die Mietflächen mit angemessenem und freiem Mietzins sowie Gewerbeflächen werden mit 2,0% gesteigert. Dies betrifft ca. 10% des gesamten Mieteinkommens.

**Marktmietansatz:** Ca. 90% 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:** Ca. 90% 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:** Im Bestand Österreich wird bei ca. 70% des Mieteinkommens die Kostendeckende Miete angesetzt, bei der die Instandhaltungskosten (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag II) als wesentlicher Kostenfaktor ein Mietbestandteil und ein durchlaufender Posten sind. Die Simulation der Instand-

haltungskosten im DCF-Modell für das deutsche Portfolio ist generell wenig sensitiv. Eine Simulation der Instandhaltungskosten entfällt deshalb.

### 9.3 FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

#### 9.3.1 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 angesetzt 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.

#### 9.3.2 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

|              | Anzahl der Immobilien | Buchwert in TEUR | Buchwert in % | Offene Baukosten in TEUR | Geplante vermietbare/veräußerbare Fläche in m <sup>2</sup> | Voraussichtlicher Verkehrswert nach Fertigstellung in TEUR |
|--------------|-----------------------|------------------|---------------|--------------------------|--|--|
| Österreich   | 10                    | 73.761,9         | 72,9          | 12.612,0                 | 31.190   | 106.100,0  |
| Deutschland  | 3                     | 27.485,7         | 27,1          | 49.981,4                 | 23.798   | 97.303,0   |
| <b>Summe</b> | <b>13</b>             | <b>101.247,6</b> | <b>100,0</b>  | <b>62.593,4</b>          | <b>54.988</b>  | <b>203.403,0</b>   |

#### 9.3.3 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Künftige Mindestleasingzahlungen aus operativen Miet- und Leasingverträgen stellen sich wie folgt dar:

#### ZUKÜNFTIGE MINDESTLEASINGZAHLUNG

in TEUR

30. April 2014

|                                  |         |
|----------------------------------|---------|
| Verpflichtung bis 1 Jahr         | 1.227,1 |
| Verpflichtung von 1 bis 5 Jahren | 4.908,3 |

### 9.4 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

#### 9.4.1 Beteiligungserwerbe und Erwerbe von Immobilienportfolios

Die BUWOG Group konnte nach dem Bilanzstichtag 30. April 2014 mehrere Transaktionen erfolgreich abschließen, die sich wesentlich auf die Größe und ihre künftige Entwicklung auswirken werden. Nachfolgend werden diese Transaktionen dargestellt.

##### 9.4.1.1 Erwerb des DGAG-Portfolios und der DGAG-Management-Plattform (DGAG-Transaktion)

Die BUWOG Group hat den Erwerb des DGAG-Immobilienportfolios mit Closing am 27. Juni 2014 erfolgreich abgeschlossen. Der Erwerb der Wohn- und Gewerbeinheiten erfolgte im Wege mehrerer Share-Deals, wobei insgesamt 19 Gesellschaften, gehalten durch Prelios DGAG Deutsche Grundvermögen GmbH, Kiel, Solaia Real Estate B.V., Amsterdam, G.O.II - Luxembourg One S.à.r.L., Luxemburg und Prelios S.p.A., Mailand, erworben wurden.

Das übernommene Wohnungsportfolio umfasst rund 18.000 Bestandseinheiten mit einer Gesamtmietfläche von rund 1,09 Mio. m<sup>2</sup>. Die Liegenschaften konzentrieren sich auf die Bundesländer Schleswig-Holstein (ca. 990.000 m<sup>2</sup>) und Niedersachsen (ca. 85.000 m<sup>2</sup>) und befinden sich somit in dem von der BUWOG Group präferierten Wachstumsraum im Nordwesten Deutschlands. Rund 40% des Wohnungsbestands im Portfolio unterliegen der öffentlichen Förderung.

Im Zuge des Erwerbs des DGAG-Immobilienportfolios und wirtschaftlich mit diesem verbunden, schloss die BUWOG Group plangemäß den Erwerb der wohnwirtschaftlichen Managementstrukturen von Jamesmail B.V., Amsterdam mit rund 300 Mitarbeitern ab (sog. Management-Plattform). Damit stellt die BUWOG Group einen reibungslosen Übergang des DGAG-Portfolios sicher und gewinnt ein hochqualifiziertes und bestens eingespieltes Team von Immobilienexperten, welche mittelfristig das gesamte deutsche Bestandsportfolio der BUWOG Group bewirtschaften und verwalten und die bisher bestehenden Verwaltungsstrukturen der BUWOG Group unterstützen werden. Damit können Synergieeffekte realisiert und weiteres kosteneffizientes Wachstum in den präferierten Regionen in Deutschland sichergestellt werden. Die durch die erworbene Management-Plattform mandatierte Betreuung von rund 33.000 im Eigentum Dritter stehender deutscher Wohneinheiten, insbesondere in den Aufgabenbereichen Asset Management und Hausverwaltung, geht damit auf die BUWOG Group über.

Bei den Objektgesellschaften wurden jeweils 94,9% der Anteile übernommen. Die verbleibenden 5,1% der Anteile gingen auf die S-A-H-Holding GmbH über. Die S-A-H-Holding GmbH ist kein mit der BUWOG Gruppe verbundenes Unternehmen, sondern ein gegenüber dieser unabhängiger Dritter. Der den nicht beherrschenden Gesellschaftern zurechenbare 5,1%ige Kapitalanteil wird infolge der bestehenden gegenseitigen Kündigungsrechte beider Gesellschafter (puttable instrument) und einer fixen, jährlich an die nicht beherrschenden Gesellschafter zu leistenden Ausgleichszahlung künftig als Fremdkapital ausgewiesen. In unten stehender Darstellung werden daher keine Anteile nicht beherrschender Gesellschafter abgebildet. Der vorläufige Kaufpreis, den der Minderheitengesellschafter für die 5,1% der Anteile bezahlt hat, beträgt EUR 16,8 Mio.

Der Erwerb des Immobilienportfolios bei gleichzeitiger Übernahme der wohnwirtschaftlichen Managementstrukturen wird bei Erstkonsolidierung als Unternehmenserwerb (business combination) gemäß IFRS 3 im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2014/15 abgebildet. Da zurzeit noch nicht sämtliche notwendigen Informationen für eine abschließende Abbildung der Transaktion vorliegen, wurden vorläufige Werte in der purchase price allocation verarbeitet.

Im Rahmen der DGAG-Transaktion wurden – nach vorläufiger Ermittlung – zum Erwerbsstichtag nachfolgend dargestellte Vermögenswerte und Schulden übernommen. In Höhe der Differenz zwischen dem – der Höhe nach vorläufig bestimmten – Kaufpreis und dem beizulegenden Zeitwert des erworbenen Nettovermögens wird ein (vorläufig ermittelter) Geschäfts- oder Firmenwert (goodwill) erfasst. Dieser resultiert maßgeblich (als technische Rechengröße) aus dem verpflichtenden Ansatz latenter Steuerabgrenzungen auf Grund der Differenz zwischen dem beizulegenden Zeitwert und dem Steuerwert des erworbenen Immobilienvermögens.

Folgende Tabelle stellt die vorläufige Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte der DGAG-Transaktion dar:

| <b>DGAG</b>   |                  |
|---|------------------|
| in TEUR   |                  |
| Immobilienvermögen  | 922.677,1        |
| Sonstige Sachanlagen  | 498,4            |
| Aktive latente Steuern                                      | 627,3            |
| Liquide Mittel  | 29.049,4         |
| Forderungen   | 156.502,0        |
| Verbindlichkeiten   | -747.523,1       |
| Rückstellungen  | -6.568,3         |
| Passive latente Steuern                                     | -29.913,7        |
| <b>Beizulegender Zeitwert des erworbenen Nettovermögens</b> | <b>325.349,1</b> |
| Firmenwert  | 5.450,2          |
| <b>Kaufpreis</b>  | <b>330.799,3</b> |
| Abzüglich liquider Mittel                                   | -29.049,4        |
| <b>Nettoabfluss von liquiden Mitteln</b>                    | <b>301.749,9</b> |

Die Bewertung des Immobilienvermögens erfolgte durch einen unabhängigen Immobiliengutachter (CBRE). Der beizulegende Zeitwert der liquiden Mittel entspricht zum Erwerbsstichtag dem Buchwert. Im Bereich des kurzfristigen Vermögens und der kurzfristigen Verbindlichkeiten besteht ebenfalls keine Differenz zwischen dem Buchwert und dem beizulegenden Zeitwert. Übernommene Forderungen sind materiell werthaltig. Der beizulegende Zeitwert der nicht marktkonform verzinsten Verbindlichkeiten wurde unter Berücksichtigung von aktuellen Marktgegebenheiten über eine Barwertberechnung bestimmt. Für die Berechnung der latenten Steuern wurde ein Steuersatz von 15,8% zugrunde gelegt. Für Eventualverbindlichkeiten in Höhe von EUR 4,5 Mio. wurden Rückstellungen angesetzt. Die Netto-Mieterlöse für das übernommene Immobilienportfolio der Monate April 2013 bis März 2014 betragen rund EUR 67,6 Mio. Das Ergebnis aus Asset Management für diesen Zeitraum betrug rund EUR 42,6 Mio.

#### **9.4.1.2 Erwerb Apollo-Portfolio**

Der Erwerb des Apollo-Portfolios wurde am 13. November 2013 vereinbart und am 1. Juli 2014 abgeschlossen, der vorläufige Kaufpreis beträgt rund EUR 50 Mio. Das Portfolio umfasst 1.206 Bestandseinheiten mit einer Gesamtmietfläche von 79.553 m<sup>2</sup> und befindet sich mit 614 Bestandseinheiten überwiegend in Berlin-Kaulsdorf und mit 529 Bestandseinheiten in der rund 15 Kilometer östlich von Berlin gelegenen Stadt Strausberg.

#### **9.4.2 Veräußerung BUWOG Facility Management GmbH**

Mit dem Verkauf der Hausverwaltungstochter BUWOG Facility Management GmbH (BUWOG FM) an den österreichischen Immobiliendienstleister EHL Immobilien hat die BUWOG einen weiteren Schritt zur Konzentration auf das strategische Kerngeschäft Wohnen gesetzt. Diese Transaktion wurde am 26. Juni 2014 abgeschlossen und erfolgt im Rahmen eines Share Deals. Im Zuge dieser Transaktion wurden keine langfristigen Finanzverbindlichkeiten und langfristige Vermögenswerte (insbesondere Immobilien) übertragen.

#### **9.4.3 Außerordentliche Hauptversammlung**

Die BUWOG AG hat am 15. Mai 2014 eine außerordentliche Hauptversammlung abgehalten. Neben Wahlen in den Aufsichtsrat hat die Tagesordnung die Beschlussfassung über die Ermächtigung zur Durchführung eines Aktienrückkaufprogramms vorgesehen.

Ferner wurde der Vorstand in der am 15. Mai 2014 abgehaltenen außerordentlichen Hauptversammlung gemäß § 65 Abs 1 Z 8 sowie Abs 1a und Abs 1b AktG für die Dauer von 30 Monaten 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.

#### **9.4.4 Wandelschuldverschreibung**

Die BUWOG AG hat am 25. April 2014 eine Wandelschuldverschreibung über Nominale EUR 260,0 Mio. zu 3,5% Nominalzins mit Fälligkeit 2019 emittiert. Die Schuldverschreibung wurde zur Gänze von IMMOFINANZ Group gezeichnet. Der Emissionserlös dient der BUWOG Group zum Erwerb des norddeutschen DGAG-Immobilienportfolios mit rund 18.000 Einheiten und einer Gesamtmietfläche von ca. 1,09 Mio. m<sup>2</sup>. Der Emissionserlös wurde der IMMOFINANZ Group bis zum Closing des Erwerbs des DGAG-Portfolios gestundet. Die Zahlung an die BUWOG AG erfolgte am 6. Juni 2014; das Closing erfolgte am 30. Juni 2014.

#### **9.4.5 Ausgelaufene Anteilsverpfändung**

Hinsichtlich der bis Juli 2014 befristeten, vertraglich vereinbarten und an bestimmte Bedingungen geknüpften Kaufpreinsnachbesserungen aus dem Ankauf der BUWOG GmbH durch die IMMOFINANZ Group, für welche der Anteil an der BUWOG GmbH im zweiten Rang als Besicherung verpfändet war (siehe Kapitel 9.1.4), wurden seitens der Republik Österreich keine Ansprüche geltend gemacht.

#### **9.4.6 Sonstiges**

Die Aktien der BUWOG AG wurden per 14. Mai 2014 in den FTSE EPRA/NAREIT Development Europe Index aufgenommen.



## **9.5 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. Die BUWOG Group wurde bis zur Abspaltung von der IMMOFINANZ am 26. April 2014 durch den Vorstand der IMMOFINANZ AG gesteuert. Somit zählen für dieses Geschäftsjahr auch der Vorstand und Aufsichtsrat der IMMOFINANZ AG sowie deren nahe Familienangehörigen zu den nahestehenden Personen.

### **Die Organe der IMMOFINANZ AG sind:**

#### **Vorstand**

- Dr. Eduard Zehetner – Vorsitzender
- Mag. Birgit Nogglner – Mitglied
- Mag. Daniel Riedl – Mitglied (bis 25. April 2014)
- Mag. Dietmar Reindl – Mitglied (seit 1. Mai 2014)

#### **Aufsichtsrat**

- Dr. Michael Knap – Vorsitzender (seit 2. Oktober 2013), Stellvertreter des Vorsitzenden bis 2. Oktober 2013
- Dr. Rudolf Fries – Stellvertreter des Vorsitzenden (seit 2. Oktober 2013), Mitglied bis 2. Oktober 2013
- Mag. Christian Böhm – Mitglied
- MBA Nick J.M. van Ommen – Mitglied
- Univ. Prof. Mag. Dr. Herbert Kofler – Vorsitzender (bis 2. Oktober 2013), Mitglied (bis 30. Jänner 2014)
- Mag. Vitus Eckert – Mitglied (bis 25. April 2014)
- Mag. Klaus Hübner – Mitglied (bis 25. April 2014)

#### **Vom Betriebsrat entsendete Mitglieder des Aufsichtsrats**

Der Betriebsrat der IMMOFINANZ AG hat sich am 9. September 2013 konstituiert und nachfolgende Betriebsratsmitglieder in den Aufsichtsrat entsandt:

- Nikolaus Obermair Akad.BO (vom Betriebsrat delegiert seit 9. Oktober 2013)
- Mag. Mark Anthony Held (vom Betriebsrat delegiert seit 9. Oktober 2013)
- Mag. (FH) Philipp Obermair (vom Betriebsrat delegiert seit 9. Oktober 2013 bis 30. Jänner 2014)
- Dip.-Ing. Siegfried Burger-Schattauer (vom Betriebsrat delegiert seit 9. Oktober 2013 bis 25. April 2014)

### **9.5.1 Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen**

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen fanden im Geschäftsjahr ausschließlich zu marktüblichen Konditionen statt. Zum Zwecke der besseren Transparenz werden die Werte für das Geschäftsjahr 2013/14 sowie im Vorjahr einschließlich BUWOG GmbH Unternehmensbereich angegeben, obwohl die Übernahme der BUWOG GmbH sowie deren unmittelbaren oder mittelbaren Tochtergesellschaften erst mit Ende April 2014 erfolgte.

Von einer, nach dem Abschlussstichtag verkauften, Tochtergesellschaft der BUWOG GmbH (BUWOG Facility Management) werden Immobilien der Arsenal Immobilien Development GmbH verwaltet. Dr. Rudolf Fries (Stellvertreter des Aufsichtsratsvorsitzenden der IMMOFINANZ AG) ist Geschäftsführer dieser Gesellschaft und die Dr. Rudolf FRIES Familienprivatstiftung ist (mittelbare) Gesellschafterin dieser Gesellschaft. Für die Immobilienverwaltung ist ein marktübliches Entgelt vereinbart. Im Geschäftsjahr 2013/14 ist hierfür insgesamt ein Entgelt von EUR 418.601,80 angefallen.

Das Aufsichtsratsmitglied Mag. Vitus Eckert sowie Dr. Rudolf Fries (Stellvertreter des Aufsichtsratsvorsitzenden der IMMOFINANZ AG) sind Gesellschafter der Rechtsanwaltskanzlei Eckert Fries Prokopp Rechtsanwälte GmbH, Baden bei Wien. Die Rechtsanwaltskanzlei hat für Rechtsberatung von Gesellschaften der BUWOG Group im Geschäftsjahr 2013/14 in Summe EUR 46.885,00 verrechnet. Die mit der Kanzlei vereinbarten Honorarkonditionen, insbesondere Stundensätze, sind marktüblich.

Ein Vorstandsmitglied der IMMOFINANZ AG und ehemaliges Mitglied des Aufsichtsrats der BUWOG AG hat eine Wohnung der BUWOG Group zu marktüblichen Konditionen gemietet sowie im vergangenen Geschäftsjahr eine Wohnung der BUWOG GmbH zu marktüblichen Konditionen gekauft.

Für ein Vorstandsmitglied der BUWOG AG wurden im Geschäftsjahr 2013/14 als Entgeltbestandteile Zahlungen an die APK Pensionskasse AG geleistet. Es handelt sich dabei um eine Betriebspension des Vorstandsmitglieds zu marktüblichen Bedingungen. Diese Zahlungen erfolgten durch die IMMOFINANZ AG. Das Aufsichtsratsmitglied der IMMOFINANZ AG Mag. Christian Böhm ist Vorstand der APK Pensionskasse AG.

### **9.5.2 Entherrschungsvertrag und sonstige Angaben**

Um die Selbständigkeit 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 fünf Mitgliedern; seitens der IMMOFINANZ AG wurde das Stimmrecht betreffend der Aufsichtsratsmitglieder Dr. Eduard Zehetner 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. 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.

Die IMMOFINANZ AG hält seit der Abspaltung der BUWOG eine Beteiligung von 49%.

Die BUWOG AG hat im Vorfeld des Spin-offs am 25. April 2014 auf Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 7. März 2014 die 3,5% Wandelschuldverschreibung im Gesamtnominale von EUR 260,0 Mio. mit einer Laufzeit bis zum 25. April 2019 emittiert. Die Wandelschuldverschreibung wurde auf der Basis des Übernahmevertrags vom 25. April 2014 zur Gänze von der IMMOFINANZ AG gezeichnet. Gemäß den Emissionsbedingungen wurde der anfängliche Wandlungspreis mit EUR 18,93 festgesetzt; entsprechend einer Prämie von 40% auf den arithmetischen Durchschnitt der XETRA-Schlusskurse der Aktie der BUWOG AG an den ersten fünf Handelstagen (28. April 2014 bis 5. Mai 2014). Das Wandlungsrecht kann im Wandlungszeitraum vom 28. Jänner 2015 bis zum 25. April 2019 ausgeübt werden. Zur Bedienung der Wandlungsrechte besteht bedingtes Kapital gemäß § 159 Abs. 2 Z 1 AktG gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 7. März 2014. Die BUWOG AG ist im Zeitraum bis zum 27. Jänner 2015 berechtigt, die gesamte Wandelanleihe mit Kündigungsfrist von mindestens 30 Tagen zu kündigen und zu 101% des Nominalwerts zuzüglich aufgelaufener Zinsen zurückzuzahlen. Der Emissionserlös dient der BUWOG Group zum Erwerb eines norddeutschen Wohnungsportfolios mit rund 18.000 Einheiten und einer Gesamtmietfläche von rund 1,09 Mio. m<sup>2</sup>. Der Emissionserlös wurde der IMMOFINANZ Group bis zum Closing des Erwerbs des DGAG-Portfolios gestundet. Die Zinsvereinbarung ist marktüblich. Die Stundungsvereinbarung endete im Juni 2014 (siehe Kapitel 9.4.4 Wandelschuldverschreibung und Kapitel 6.13 Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen).

Zwischen der BUWOG Group und der IMMOFINANZ Group bestehen zum Bilanzstichtag noch wechselseitige Haftungsverhältnisse aus diversen Ankaufsfinanzierungen für Immobiliengesellschaften in der Vergangenheit bzw. aus einer Platzierungsgarantie in Zusammenhang mit dem Erwerb des DGAG-Portfolios durch die BUWOG Group. Die verrechneten Haftungsprovisionen sind marktüblich.

Seit dem Wirksamwerden des Spin-offs am 26. April 2014 unterstützt die IMMOFINANZ AG die BUWOG Group in Bezug auf die Erbringung typischer administrativer Funktionen wie bspw. Informationstechnologie, Steuern, Konzernrechnungswesen und Konsolidierung. Diese Unterstützungsleistung ist insbesondere der physischen Datenverfügbarkeit bei der IMMOFINANZ AG geschuldet. Die organisationalen Strukturen, die technischen Komponenten und die Systemvoraussetzungen für die vollumfängliche selbständige Übernahme dieser Konzernfunktionen sind bei der BUWOG AG derzeit noch im Aufbau begriffen. Die IMMOFINANZ AG übernimmt hier vorübergehend die Rolle eines reinen Dienstleisters, der dem Manage-

ment der BUWOG AG weisungsgebunden ist. Hierzu bestehen Dienstleistungsverträge, die den Leistungsumfang der IMMOFINANZ AG genau definieren und marktübliche Preise für die erbrachten Leistungen vorsehen.

Hinsichtlich der Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen der IMMOFINANZ Group wird auf Kapitel 6.5 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen, 6.13 Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen, 6.14 Finanzverbindlichkeiten und 6.15 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten verwiesen.

Transaktionen zwischen den in den Konzerngesellschaften einbezogenen Tochtergesellschaften werden im Zuge der Konsolidierung eliminiert und werden nicht näher erläutert.

### 9.5.3 Angaben zu Organen und Organbezügen

Die IMMOFINANZ AG hat vor der Abspaltung Aufsichtsräte für eine Funktionsperiode, die bis zur Beendigung der ersten nach der Abspaltung stattfindenden außerordentlichen Hauptversammlung der BUWOG AG gilt, in den Aufsichtsrat der BUWOG AG gewählt.

#### Die Organe der BUWOG AG (vormals Artemis Immobilien GmbH) im Geschäftsjahr 2013/14:

##### Vorstand/Geschäftsführung

- Mag. Daniel Riedl (seit 27. November 2013; Vorsitzender seit 15. April 2014)
- Dr. Ronald Roos (seit 17. Februar 2014)
- Josef Mayer (bis 17. Februar 2014)
- Dr. Eduard Zehetner (bis 27. November 2013)
- Mag. Gerold Hellmich (bis 27. November 2013)

Die Artemis Immobilien GmbH wurde mit Firmenbucheintragung am 17. November 2013 in eine Aktiengesellschaft umgewandelt und in BUWOG AG umfirmiert.

##### Aufsichtsrat

- Mag. Vitus Eckert - Vorsitzender (seit 27. November 2013)
- Dr. Eduard Zehetner - Stellvertreter des Vorsitzenden (seit 27. November 2013)
- Mag. Klaus Hübner - Mitglied (seit 7. März 2014)
- Dr. Jutta Dönges - Mitglied (seit 15. Mai 2014)
- Dr. Volker Riebel - Mitglied (seit 15. Mai 2014)
- Birgit Noggler - Mitglied (seit 27. November 2013 bis 26. April 2014)

Am 2. Juni 2014 wurden darüber hinaus drei Betriebsratsmitglieder, Elisabeth Bulis (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.

##### Vorstandsbezüge der BUWOG AG

Die Gesamtbezüge des Vorstands (fix/variabel) stellen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr wie folgt dar (aus Gründen der besseren Transparenz werden ergänzend Jahresbezüge angegeben):

#### VORSTANDSBEZÜGE

in TEUR

|                                 | Fix <sup>1)</sup> | Variabel     | Gesamt         |
|---------------------------------|-------------------|--------------|----------------|
| Mag. Daniel Riedl <sup>2)</sup> | 5,2               | 2,0          | 7,3            |
|                                 | (720)             | (270)        | (990)          |
| Dr. Ronald Roos <sup>3)</sup>   | 49,7              | 50,7         | 100,3          |
|                                 | (250)             | (250)        | (500)          |
| Mag. Josef Mayer <sup>4)</sup>  | 0,0               | 0,0          | 0,0            |
| <b>Gesamt</b>                   | <b>54,9</b>       | <b>52,7</b>  | <b>107,6</b>   |
|                                 | <b>(970)</b>      | <b>(520)</b> | <b>(1.490)</b> |

1) Inkl. Sachbezüge

2) Seit 28. April 2014; davor Gehaltszahlung durch IMMOFINANZ AG

3) Seit 17. Februar 2014

4) Bis 17. Februar 2014, keine gesonderten Bezüge für die Vorstandstätigkeit in der BUWOG AG

Herr Mag. Daniel Riedl hat als Vorstand der IMMOFINANZ AG im Geschäftsjahr 2013/14 einen fixen Jahresbezug in Höhe von TEUR 841,0 und einen variablen Bezug in Höhe von TEUR 230,0 erhalten.

#### **Incentive-Programm für die Vorstände der BUWOG AG**

Ein Long-Term-Incentive-Programm für die Vorstandsmitglieder ist derzeit in Vorbereitung. Dieses Long-Term-Incentive-Programm soll der nächsten ordentlichen Hauptversammlung vorgestellt werden.

#### **Aufsichtsratsvergütungen der BUWOG AG**

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhielten für das Geschäftsjahr 2013/14 bisher keine Vergütung. Es wurde in keiner Hauptversammlung im Berichtsjahr über die Vergütung des Aufsichtsrats beschlossen, da im relevanten Vorjahr 2012/13 kein Aufsichtsrat eingerichtet war. Über die Vergütung für die betreffenden Aufsichtsratsmitglieder für das Geschäftsjahr 2013/14 wird die ordentliche Hauptversammlung am 14. Oktober 2014 entscheiden.

### **9.6 AUFWENDUNGEN FÜR LEISTUNGEN DES KONZERNABSCHLUSSPRÜFERS**

Zum Zwecke der besseren Transparenz werden die Werte für das Geschäftsjahr 2013/14 sowie im Vorjahr einschließlich BUWOG GmbH Unternehmensbereich angegeben, obwohl die Übernahme der BUWOG GmbH sowie deren unmittelbaren und mittelbaren Tochtergesellschaften erst mit Ende April 2014 erfolgte. Die auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für durch Deloitte Österreich erbrachte Leistungen entfallen mit TEUR 351,0 (2012/13: TEUR 0,0) auf die Prüfung des Einzel- und Konzernabschlusses mit TEUR 119,8 (2012/13: TEUR 119,0) auf sonstige Bestätigungsleistungen und mit TEUR 15,0 (2012/13: TEUR 0,0) auf sonstige Beratungsleistungen.

### **9.7 FREIGABE DES KONZERNABSCHLUSSES**

Der vorliegende Konzernabschluss wurde vom Vorstand der BUWOG AG am 29. August 2014 fertiggestellt, unterzeichnet und zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen, sich gegenüber dem Vorstand zu erklären, ob es Anlass zu wesentlichen Beanstandungen gibt und darüber einen Bericht an die Hauptversammlung zu erstatten.

## 10. KONZERNUNTERNEHMEN DER BUWOG AG

Die nachfolgende, gemäß § 245a (1) UGB in Verbindung mit § 265 (2) UGB erstellte Liste der Konzernunternehmen umfasst die Tochterunternehmen der BUWOG AG.

### KONZERNUNTERNEHMEN DER BUWOG AG

| Gesellschaft   | Land | Sitz             | Nennkapital | Währung | Anteil am Kapital | Konsolidierungsart |
|--|------|------------------|-------------|---------|-------------------|--------------------|
| BUWOG AG   | AT   | Wien             | 99.613.479  | EUR     |                   | V                  |
| Baslergasse 65 Errichtungsges.m.b.H.                 | AT   | Wien             | 17.500      | EUR     | 99,98%            | V                  |
| BUWOG - Seefeld GmbH & Co. KG                        | DE   | Berlin           | 500         | EUR     | 90,00%            | V                  |
| BUWOG - Seefeld Verwaltungs GmbH                     | DE   | Berlin           | 25.000      | EUR     | 90,00%            | V                  |
| BUWOG - Berlin GmbH                                  | AT   | Wien             | 17.500      | EUR     | 100,00%           | V                  |
| BUWOG - Breitenfurter Straße 239 GmbH                | AT   | Wien             | 17.500      | EUR     | 99,98%            | V                  |
| BUWOG - Brunnenstraße GmbH & Co. KG                  | DE   | Berlin           | 500         | EUR     | 90,00%            | V                  |
| BUWOG - Brunnenstraße Verwaltungs GmbH               | DE   | Berlin           | 25.000      | EUR     | 90,00%            | V                  |
| BUWOG - Chausseestraße 88 GmbH & Co. KG              | DE   | Berlin           | 1.000       | EUR     | 90,00%            | V                  |
| BUWOG - Chausseestraße 88 Verwaltungs GmbH           | DE   | Berlin           | 25.000      | EUR     | 90,00%            | V                  |
| BUWOG - Deutschland GmbH                             | AT   | Wien             | 35.000      | EUR     | 100,00%           | V                  |
| BUWOG - Gerhard Bronner Straße GmbH                  | AT   | Wien             | 17.500      | EUR     | 99,98%            | V                  |
| BUWOG - Gervinusstraße GmbH & Co. KG                 | DE   | Berlin           | 500         | EUR     | 90,00%            | V                  |
| BUWOG - Gervinusstraße Verwaltungs GmbH              | DE   | Berlin           | 25.000      | EUR     | 90,00%            | V                  |
| BUWOG - Gombrichgasse GmbH                           | AT   | Wien             | 17.500      | EUR     | 99,98%            | V                  |
| BUWOG - Humboldt Palais GmbH & Co. KG                | DE   | Berlin           | 1.000       | EUR     | 90,00%            | V                  |
| BUWOG - Lindengasse 62 GmbH                          | AT   | Wien             | 17.500      | EUR     | 99,98%            | V                  |
| BUWOG - Lindenstraße GmbH & Co. KG                   | DE   | Berlin           | 500         | EUR     | 90,00%            | V                  |
| BUWOG - Lindenstraße Verwaltungs GmbH                | DE   | Berlin           | 25.000      | EUR     | 90,00%            | V                  |
| BUWOG - Meermann GmbH                                | DE   | Berlin           | 250.000     | EUR     | 90,00%            | V                  |
| BUWOG - Palais/Scharnhorststraße Verwaltungs GmbH    | DE   | Berlin           | 25.000      | EUR     | 90,00%            | V                  |
| BUWOG - Penzinger Straße 76 GmbH                     | AT   | Wien             | 17.500      | EUR     | 99,98%            | V                  |
| BUWOG - Projektholding GmbH                          | AT   | Wien             | 17.500      | EUR     | 99,98%            | V                  |
| BUWOG - PSD Holding GmbH                             | AT   | Wien             | 73.000      | EUR     | 99,98%            | V                  |
| BUWOG - Regattastraße GmbH & Co. KG                  | DE   | Berlin           | 1.000       | EUR     | 90,00%            | V                  |
| BUWOG - Regattastraße Verwaltungs GmbH               | DE   | Berlin           | 25.000      | EUR     | 90,00%            | V                  |
| BUWOG - Scharnhorststraße 26-27 GmbH & Co. KG        | DE   | Berlin           | 1.000       | EUR     | 90,00%            | V                  |
| BUWOG - Scharnhorststraße 26-27 Verwaltungs GmbH     | DE   | Berlin           | 25.000      | EUR     | 90,00%            | V                  |
| BUWOG - Scharnhorststraße 4 Townhouse GmbH & Co. KG  | DE   | Berlin           | 1.000       | EUR     | 90,00%            | V                  |
| BUWOG - Scharnhorststraße 4 Verwaltungs GmbH         | DE   | Berlin           | 25.000      | EUR     | 90,00%            | V                  |
| BUWOG - Scharnhorststraße 4 Wohnbauten GmbH & Co. KG | DE   | Berlin           | 1.000       | EUR     | 90,00%            | V                  |
| BUWOG - Universumstraße GmbH                         | AT   | Wien             | 17.500      | EUR     | 99,98%            | V                  |
| BUWOG Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH              | AT   | Wien             | 18.894.937  | EUR     | 100,00%           | V                  |
| Rakete Beteiligungsverwaltungs GmbH in Liqu.         | AT   | Wien             | 70.000      | EUR     | 100,00%           | V                  |
| BUWOG Immobilien Beteiligungs GmbH & Co KG           | AT   | Wien             | 10.000      | EUR     | 94,00%            | V                  |
| BUWOG - High-Deck GmbH                               | DE   | Berlin           | 25.000      | EUR     | 90,06%            | V                  |
| BUWOG - High-Deck Residential GmbH & Co. KG          | DE   | Berlin           | 104         | EUR     | 94,65%            | V                  |
| ESG Wohnungsgesellschaft mbH Villach                 | AT   | Villach          | 5.087.098   | EUR     | 99,98%            | V                  |
| BUWOG Holding Niederlande B.V.                       | NL   | Amsterdam        | 18.000      | EUR     | 94,90%            | V                  |
| G2 Beta Errichtungs- und Verwertungs GmbH            | AT   | Wien             | 17.500      | EUR     | 99,98%            | V                  |
| G2 Beta Errichtungs- und Verwertungs GmbH & Co KG    | AT   | Wien             | 176.400     | EUR     | 99,98%            | V                  |
| Heller Beteiligungsverwaltung GmbH                   | AT   | Wien             | 17.500      | EUR     | 99,98%            | V                  |
| Heller Fabrik Liegenschaftsverwertungs GmbH          | AT   | Wien             | 72.000      | EUR     | 99,98%            | V                  |
| Heller Geriatrie GmbH                                | AT   | Wien             | 17.500      | EUR     | 99,98%            | V                  |
| BUWOG Demophon Immobilienvermietungs GmbH            | AT   | Wien             | 35.000      | EUR     | 99,98%            | V                  |
| Immowest Lux I S.à.r.l.                              | LU   | Esch-sur-Alzette | 12.500      | EUR     | 94,00%            | V                  |
| Immowest Spandau 1 GmbH & Co. KG                     | DE   | Frankfurt        | 0           | EUR     | 94,00%            | V                  |
| Immowest Spandau 2 GmbH & Co. KG                     | DE   | Frankfurt        | 100         | EUR     | 94,00%            | V                  |
| Immowest Spandau 3 GmbH & Co. KG                     | DE   | Frankfurt        | 0           | EUR     | 94,00%            | V                  |
| Immowest Spandau Primus GmbH                         | DE   | Frankfurt        | 25.000      | EUR     | 94,00%            | V                  |

## KONZERNUNTERNEHMEN DER BUWOG AG

| Gesellschaft  | Land | Sitz   | Nennkapital | Währung | Anteil am Kapital | Konsolidierungsart |
|---|------|--------|-------------|---------|-------------------|--------------------|
| REVIVA Immobilien GmbH  | AT   | Wien   | 8.760.000   | EUR     | 99,98%            | V                  |
| Rosasgasse 17 Projektentwicklungs GmbH  | AT   | Wien   | 200.000     | EUR     | 99,98%            | V                  |
| Tempelhofer Feld GmbH für Grundstücksverwertung   | DE   | Berlin | 1.280.000   | EUR     | 94,54%            | V                  |
| Zieglergasse 69 Immobilienprojekt GmbH  | AT   | Wien   | 35.000      | EUR     | 99,98%            | V                  |
| C-I-D RealEstate GmbH   | AT   | Wien   | 35.000      | EUR     | 99,98%            | V                  |
| P&U Büro- und Wohnparkerrichtungsges.m.b.H.   | AT   | Wien   | 726.800     | EUR     | 99,98%            | V                  |
| BUWOG - Facility Management GmbH  | AT   | Wien   | 35.000      | EUR     | 100,00%           | V                  |
| AEDIFICIO Liegenschaftsvermietungs- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H & Co Kaiserstraße 57-59 KG | AT   | Wien   | 1.000       | EUR     | 99,98%            | V                  |
| Quinta Immobilienanlagen GmbH   | AT   | Wien   | 17.500      | EUR     | 100,00%           | V                  |
| BUWOG Missindorfstr. 5 GmbH   | AT   | Wien   | 17.500      | EUR     | 99,98%            | V                  |
| Parthica Immobilien GmbH  | AT   | Wien   | 17.500      | EUR     | 100,00%           | V                  |
| GENA ZWEI Immobilienholding GmbH  | AT   | Wien   | 17.500      | EUR     | 100,00%           | V                  |
| GENA SECHS Immobilienholding GmbH   | AT   | Wien   | 35.000      | EUR     | 100,00%           | V                  |
| BUWOG - Syke GmbH   | DE   | Berlin | 25.000      | EUR     | 94,90%            | V                  |
| BUWOG - Lüneburg GmbH   | DE   | Berlin | 25.000      | EUR     | 94,90%            | V                  |
| BUWOG Betriebs GmbH   | AT   | Wien   | 5.000       | EUR     | 100,00%           | V                  |
| BUWOG - Kassel I GmbH & Co. KG  | DE   | Berlin | 500         | EUR     | 94,90%            | V                  |
| BUWOG - Kassel II GmbH & Co. KG   | DE   | Berlin | 500         | EUR     | 94,90%            | V                  |
| BUWOG - Kassel Verwaltungs GmbH   | DE   | Berlin | 25.000      | EUR     | 100,00%           | V                  |
| BUWOG - Management GmbH   | DE   | Berlin | 25.000      | EUR     | 100,00%           | V                  |
| BUWOG - Kiel I GmbH & Co. KG  | DE   | Berlin | 500         | EUR     | 94,90%            | V                  |
| BUWOG - Berlin I GmbH & Co KG   | DE   | Berlin | 500         | EUR     | 94,90%            | V                  |
| BUWOG - Bremen I GmbH & Co KG   | DE   | Berlin | 500         | EUR     | 94,90%            | V                  |
| BUWOG - Bremen II GmbH & Co KG  | DE   | Berlin | 500         | EUR     | 94,90%            | V                  |
| BUWOG - Westendpark GmbH & Co KG  | DE   | Berlin | 12.500      | EUR     | 90,00%            | V                  |
| BUWOG - Norddeutschland GmbH  | AT   | Wien   | 12.500      | EUR     | 100,00%           | V                  |
| BUWOG - ND I GmbH   | DE   | Berlin | 12.500      | EUR     | 100,00%           | V                  |
| BUWOG - ND II GmbH  | DE   | Berlin | 12.500      | EUR     | 100,00%           | V                  |
| BUWOG - ND III GmbH   | DE   | Berlin | 12.500      | EUR     | 100,00%           | V                  |
| BUWOG - ND IV GmbH  | DE   | Berlin | 12.500      | EUR     | 100,00%           | V                  |
| BUWOG - ND V GmbH   | DE   | Berlin | 12.500      | EUR     | 100,00%           | V                  |
| BUWOG - ND VI GmbH  | DE   | Berlin | 12.500      | EUR     | 100,00%           | V                  |
| BUWOG - ND VII GmbH   | DE   | Berlin | 12.500      | EUR     | 100,00%           | V                  |
| BUWOG - ND VIII GmbH  | DE   | Berlin | 12.500      | EUR     | 100,00%           | V                  |
| BUWOG - ND IX GmbH  | DE   | Berlin | 12.500      | EUR     | 100,00%           | V                  |
| BUWOG - ND X GmbH   | DE   | Berlin | 12.500      | EUR     | 100,00%           | V                  |
| BUWOG - ND XI GmbH  | DE   | Berlin | 12.500      | EUR     | 100,00%           | V                  |
| BUWOG - ND XII GmbH   | DE   | Berlin | 12.500      | EUR     | 100,00%           | V                  |
| BUWOG - ND XIII GmbH  | DE   | Berlin | 12.500      | EUR     | 100,00%           | V                  |

V = Vollkonsolidierung

# 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 Konzernlagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen der Konzern ausgesetzt ist.

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Jahresabschluss des Mutterunternehmens ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens vermittelt, dass der Lagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Unternehmens so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage entsteht, und dass der Lagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen das Unternehmen ausgesetzt ist.

Der vorliegende Konzernabschluss wurde vom Vorstand der BUWOG AG am 29. August 2014 fertiggestellt, unterzeichnet und zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen, sich gegenüber dem Vorstand zu erklären, ob es Anlass zu wesentlichen Beanstandungen gibt und darüber einen Bericht an die Hauptversammlung zu erstatten.

Wien, am 29. August 2014

Der Vorstand der BUWOG AG



Mag. Daniel Riedl



Dr. Ronald Roos

# **BESTÄTIGUNGSVERMERK**

## **BERICHT ZUM KONZERNABSCHLUSS**

Wir haben den beigefügten Konzernabschluss der BUWOG AG (vormals Artemis Immobilien GmbH), Wien, für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2013 bis zum 30. April 2014 geprüft. Dieser Konzernabschluss umfasst die Konzernbilanz zum 30. April 2014, die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, die Konzern-Gesamtergebnisrechnung, die Konzern-Geldflussrechnung und die Konzern-Eigenkapitalentwicklung für das am 30. April 2014 endende Geschäftsjahr sowie den Konzernanhang, mit Ausnahme des Kapitels 8. Erläuterungen zu Pro-forma-Angaben der BUWOG Group (ungeprüft).

### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Konzernabschluss und für die Buchführung**

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind für die Konzernbuchführung sowie für die Aufstellung eines Konzernabschlusses verantwortlich, der ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRSs), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB vermittelt. Diese Verantwortung beinhaltet: Gestaltung, Umsetzung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, soweit dieses für die Aufstellung des Konzernabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von Bedeutung ist, damit dieser frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern; die Auswahl und Anwendung geeigneter Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden; die Vornahme von Schätzungen, die unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen angemessen erscheinen.

### **Verantwortung des Abschlussprüfers und Beschreibung von Art und Umfang der gesetzlichen Abschlussprüfung**

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Konzernabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung. Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und der vom International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB) der International Federation of Accountants (IFAC) herausgegebenen International Standards on Auditing (ISAs) durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, dass wir die Standesregeln einhalten und die Prüfung so planen und durchführen, dass wir uns mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber bilden können, ob der Konzernabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen hinsichtlich der Beträge und sonstigen Angaben im Konzernabschluss. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers unter Berücksichtigung seiner Einschätzung des Risikos eines Auftretens wesentlicher Fehldarstellungen, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern. Bei der Vornahme dieser Risikoeinschätzung berücksichtigt der Abschlussprüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung des Konzernabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von Bedeutung ist, um unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen geeignete Prüfungshandlungen festzulegen, nicht jedoch um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns abzugeben. Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und der von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Konzernabschlusses.

Wir sind der Auffassung, dass wir ausreichende und geeignete Prüfungsnachweise erlangt haben, sodass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil darstellt.



**Prüfungsurteil**

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss der BUWOG AG (vormals Artemis Immobilien GmbH), Wien, nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 30. April 2014 sowie der Ertragslage des Konzerns und der Zahlungsströme des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2013 bis zum 30. April 2014 in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRSs), wie sie in der EU anzuwenden sind.

Ohne unseren Bestätigungsvermerk einzuschränken, verweisen wir hinsichtlich der Verpfändung der gesamten Anteile an der BUWOG GmbH auf die Erläuterungen in Kapitel 9.1.4 des Konzernanhangs.

**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 gemäß § 243a UGB sind zutreffend.

Wien, am 29. August 2014

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH

Mag. Marieluse Krimmel e.h.  
Wirtschaftsprüfer

ppa Mag. Eveline Schramm 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.



# **EINZELABSCHLUSS**

## **2013/14**

### **BUWOG AG**

|   |     |
|---|-----|
| Bilanz zum 30. April 2014               | 236 |
| Gewinn- und Verlustrechnung 2013/14     | 238 |
| Entwicklung des Anlagevermögens 2013/14 | 238 |
| Anhang                                  | 240 |
| Lagebericht 2013/14                     | 248 |
| Bestätigungsvermerk                     | 304 |



in EUR

PASSIVA

30. April 2014

30. April 2013

**A. EIGENKAPITAL/NEGATIVES EIGENKAPITAL**

|  |                         |                  |
|--|-------------------------|------------------|
| I. Grundkapital/Stammkapital   | 99.613.479,00           | 17.500,00        |
| II. Kapitalrücklagen   |                         |                  |
| 1. Gebundene   | 872.003.312,44          | 0,00             |
| 2. Nicht gebundene   | 306.076.233,23          | 0,00             |
|  | <b>1.178.079.545,67</b> | <b>0,00</b>      |
| III. Bilanzgewinn/-verlust   |                         |                  |
| (davon Verlustvortrag: EUR 23.585,79; Vorjahr: EUR 3.432,23)             | 78.780.189,79           | -23.585,79       |
|  | <b>1.356.473.214,46</b> | <b>-6.085,79</b> |
| <b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>   |                         |                  |
| 1. Steuerrückstellungen  | 0,00                    | 1.750,00         |
| 2. Sonstige Rückstellungen   | 941.628,00              | 2.310,76         |
|  | <b>941.628,00</b>       | <b>4.060,76</b>  |
| <b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>  |                         |                  |
| 1. Anleihen  | 260.149.589,04          | 0,00             |
| 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                      | 144.176,77              | 653,94           |
| 3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen                   | 542.266,77              | 4.049,43         |
| 4. Sonstige Verbindlichkeiten  | 25.158,53               | 0,00             |
| davon aus Steuern: EUR 19.381,88; Vorjahr: EUR 0,00                      |                         |                  |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 1.963,30; Vorjahr: EUR 0,00 |                         |                  |
|  | <b>260.861.191,11</b>   | <b>4.703,37</b>  |
|  | <b>1.618.276.033,57</b> | <b>2.678,34</b>  |

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013/14

in EUR

|  | 2013/14              | 2012/13           |
|--|----------------------|-------------------|
| <b>1. Sonstige betriebliche Erträge</b>  |                      |                   |
| a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen  | 19,00                | 80,00             |
| b) Übrige  | 7.140,90             | 0,00              |
|  | <b>7.159,90</b>      | <b>80,00</b>      |
| <b>2. Personalaufwand</b>  |                      |                   |
| a) Gehälter  | -102.207,10          | 0,00              |
| b) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen                           | -806,70              | 0,00              |
| c) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge | -9.682,07            | 0,00              |
| d) Sonstige Sozialaufwendungen   | -5.775,10            | 0,00              |
|  | <b>-118.470,97</b>   | <b>0,00</b>       |
| <b>3. Abschreibungen auf</b>   |                      |                   |
| a) Sachanlagen   | -6.499,60            | 0,00              |
|  | <b>-6.499,60</b>     | <b>0,00</b>       |
| <b>4. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>   |                      |                   |
| a) Steuern soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen und vom Ertrag fallen  | -3.675,00            | -130,00           |
| b) Übrige  | -897.385,38          | -3.085,76         |
|  | <b>-901.060,38</b>   | <b>-3.215,76</b>  |
| <b>5. Zwischensumme aus 1.-4. Betriebserfolg</b>   | <b>-1.018.871,05</b> | <b>-3.135,76</b>  |
| 6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge  | 33,86                | 1,57              |
| 7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen  | -177.387,23          | -49,43            |
| <b>8. Zwischensumme 6.-7. Finanzergebnis</b>   | <b>-177.353,37</b>   | <b>-47,86</b>     |
| <b>9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>   | <b>-1.196.224,42</b> | <b>-3.183,62</b>  |
| 10. Steuern von Einkommen und Ertrag   | 0,00                 | -438,00           |
| <b>11. Jahresfehlbetrag=Jahresverlust</b>  | <b>-1.196.224,42</b> | <b>-3.621,62</b>  |
| 12. Auflösung von Kapitalrücklagen   | 80.000.000,00        | 0,00              |
| 13. Verlustvortrag   | -23.585,79           | -19.964,05        |
| <b>14. Bilanzgewinn/Bilanzverlust</b>  | <b>78.780.189,79</b> | <b>-23.585,79</b> |

## ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. MAI 2013 BIS 30. APRIL 2014

in EUR

Anschaffungs- und Herstellungskosten

|   | Stand am<br>30. April 2013 | Zugänge                 | Abgänge     | Umbuchungen |
|---|----------------------------|-------------------------|-------------|-------------|
| <b>I. Sachanlagen</b>                                 |                            |                         |             |             |
| 1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 0,00                       | 19.498,81               | 0,00        | 0,00        |
|   | <b>0,00</b>                | <b>19.498,81</b>        | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> |
| <b>II. Finanzanlagen</b>                              |                            |                         |             |             |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen                 | 0,00                       | 1.357.607.125,48        | 0,00        | 0,00        |
|   | <b>0,00</b>                | <b>1.357.607.125,48</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> |
|   | <b>0,00</b>                | <b>1.357.626.624,29</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> |

| Umbuchungen<br>Umlaufvermögen | Stand am<br>30. April 2014 | Kumulierte<br>Abschreibungen | Buchwerte                  |                            | Zu-/Abschreibungen<br>im Geschäftsjahr<br>2013/14 |
|-------------------------------|----------------------------|------------------------------|----------------------------|----------------------------|---|
|                               |                            |                              | Stand am<br>30. April 2014 | Stand am<br>30. April 2013 |   |
| 0,00                          | 19.498,81                  | 6.499,60                     | 12.999,21                  | 0,00                       | 6.499,60  |
| <b>0,00</b>                   | <b>19.498,81</b>           | <b>6.499,60</b>              | <b>12.999,21</b>           | <b>0,00</b>                | <b>6.499,60</b>                                   |
| 0,00                          | 1.357.607.125,48           | 0,00                         | 1.357.607.125,48           | 0,00                       | 0,00  |
| <b>0,00</b>                   | <b>1.357.607.125,48</b>    | <b>0,00</b>                  | <b>1.357.607.125,48</b>    | <b>0,00</b>                | <b>0,00</b>                                       |
| <b>0,00</b>                   | <b>1.357.626.624,29</b>    | <b>6.499,60</b>              | <b>1.357.620.124,69</b>    | <b>0,00</b>                | <b>6.499,60</b>                                   |

# ANHANG

## 1. ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE

Der Jahresabschluss der BUWOG AG zum 30. April 2014 wurde gemäß den Bestimmungen des Unternehmensgesetzbuches (UGB) in der geltenden Fassung erstellt. Die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie die Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu vermitteln, wurden beachtet.

Das vorliegende Geschäftsjahr der BUWOG AG umfasst den Zeitraum vom 1. Mai 2013 bis 30. April 2014.

Die Angabe der Vorjahreszahlen erfolgte gemäß § 223 (2) UGB in 1.000 EUR.

Von der Ermächtigung des § 223 (4) UGB, zusätzliche Posten hinzuzufügen, wenn ihr Inhalt nicht von einem vorgeschriebenen Posten gedeckt wird, wurde Gebrauch gemacht.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Die Bewertung erfolgte unter der Prämisse des Going Concern.

## 2. BILANZIERUNGS UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Das **Sachanlagevermögen** ist zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibung, bewertet.

Die **Abschreibung** der Zugänge und Abgänge des laufenden Geschäftsjahres erfolgt linear.

Das **Finanzanlagevermögen** ist zu Anschaffungskosten, vermindert um außerplanmäßige Abschreibungen zur Berücksichtigung von Wertminderungen, bewertet. Die Wertminderungen werden durch den Vergleich der Buchwerte mit dem Eigenkapital der Beteiligung zuzüglich eventuell vorhandener stiller Reserven ermittelt.

Die **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** sind zu Nennwerten angesetzt. Für erkennbare Ausfallrisiken werden Einzelwertberichtigungen gebildet.

Die **Rückstellungen** wurden unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der kaufmännischen Vorsicht in Höhe des voraussichtlichen Anfalls gebildet.

**Verbindlichkeiten** sind mit dem Rückzahlungsbetrag unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht angesetzt.

Es wurden keine **latenten Steuern** berechnet, da es keine wesentlichen zeitlichen Bewertungsunterschiede zu den Ansätzen in den Steuerbilanzen gab.



### 3. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

#### AKTIVA

#### Anlagevermögen

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** ist im beigefügten Anlagenspiegel ersichtlich.

Beim abnutzbaren Anlagevermögen liegen den linearen planmäßigen Abschreibungen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

#### **NUTZUNGSDAUER**

Nutzungsdauer in Jahren

| Andere Anlagen:                    |     |
|------------------------------------|-----|
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 2-3 |

#### **Finanzanlagen**

Die Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen stellen sich wie folgt dar:

#### **VERBUNDENE UNTERNEHMEN UND BETEILIGUNGEN**

in EUR

| Gesellschaft                            | Buchwert         | Kapitalanteil | Eigenkapital zum Stichtag | Jahresüberschuss/-fehlbetrag |
|---|------------------|---------------|---------------------------|------------------------------|
| Parthica Immobilien GmbH, Wien          | 80.248.500,00    | 100%          | 80.277.694,29             | -14.304,98                   |
| GENA SECHS Immobilienholding GmbH, Wien | 1.277.358.625,40 | 100%          | 958.186.780,14            | -11.897,09                   |

Die Zugänge des Geschäftsjahres 2013/14 bei den **Anteilen an verbundenen Unternehmen** sind auf folgende Umgründungsmaßnahmen zurückzuführen:

- Mit Sacheinlage- und Einbringungsvertrag vom 30. Jänner 2014 wurden 100% der Anteile an der Parthica Immobilien GmbH von IMMOFINANZ AG als Sacheinlage in die BUWOG AG in Höhe von EUR 80.248.500,00 eingebracht. Gemäß § 202 UGB wird das Wahlrecht zur Buchwertfortführung ausgeübt. Als Gegenleistung für diese Sacheinlage erfolgte vor Wirksamwerden der Abspaltung eine Kapitalerhöhung der BUWOG AG um EUR 43.095.844,00.
- Zur Entflechtung der BUWOG GmbH aus der IMMOFINANZ Group wurde mit Spaltungs- und Übernahmevertrag vom 22. Jänner 2014 eine rund 94,9%ige Beteiligung an der BUWOG GmbH side-stream zur Aufnahme auf die GENA SECHS Immobilienholding GmbH abgespalten. Gemäß §202 Abs 2 UGB wurde das Wahlrecht zur Buchwertfortführung ausgeübt und der bisherige Beteiligungsansatz in Höhe von 40,29% von EUR 14.100,81 um EUR 386.046.233,23 (i.e. anteilige Buchwert des übertragenen 94,9%igen Anteils an der BUWOG GmbH) erhöht.
- Im nächsten Schritt hat die IMMOFINANZ AG ihren 59,71%igen Anteil an der GENA SECHS Immobilienholding GmbH nach Maßgabe des Spaltungs- und Übernahmevertrag vom 14. März 2014 im Wege einer Abspaltung zur Aufnahme von der IMMOFINANZ AG als übertragende Gesellschaft auf die BUWOG AG als übernehmende Gesellschaft übertragen. Das Spaltungsvermögen wurde von IMMOFINANZ AG im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf BUWOG AG übertragen und zwar gegen Gewährung von Aktien an der BUWOG AG an die Aktionäre der IMMOFINANZ AG. Die BUWOG AG hat unter Ausübung des Wahlrechtes zur Buchwertfortführung gemäß § 202 UGB den für den 59,71%igen Anteil übertragenen Beteiligungsbuchwert an der GENA SECHS Immobilienholding GmbH in Höhe von EUR 891.298.291,44 als Zugang aktiviert. Der Spaltungs- und Übernahmevertrag wurde mit Eintragung im Firmenbuch am 26. April 2014 wirksam.

Damit hält die BUWOG AG mit Wirksamwerden der Abspaltung mittelbar sämtliche Geschäftsanteile an der BUWOG-Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH und zwar in Höhe von rund 94,9% über ihre Beteiligung an der GENA SECHS Immobilienholding GmbH und die restlichen 5,1% mittelbar über ihre 100%-Beteiligung an der Parthica Immobilien GmbH.

Am Abschlussstichtag sind die gesamten (mittelbar gehaltenen) Anteile der BUWOG AG an der BUWOG GmbH zugunsten der Raiffeisenlandesbank Oberösterreich zur Besicherung eines im Zuge des ursprünglichen Ankaufs der BUWOG GmbH an eine IMMOFINANZ-Gesellschaft gewährten Kredites verpfändet. Zum 30. April 2014 haftet dieser Kredit mit rund EUR 201,0 Mio. aus, die Kreditnehmerin verfügt per 30. April 2014 über ein handelsrechtliches Eigenkapital von rund EUR 840 Mio. Kreditnehmerin und Kreditgeberin stehen in Verhandlungen, um die Verpfändung der Anteile der BUWOG GmbH durch andere Sicherheiten zu ersetzen. Für diese Gewährung von Sicherheiten durch Anteilsverpfändung verrechnet die BUWOG Group der IMMOFINANZ Group eine marktübliche Haftungsprovision.

Ebenfalls aus dem Ankauf der BUWOG GmbH durch die IMMOFINANZ Group besteht eine Anteilsverpfändung der BUWOG-GmbH-Anteile im zweiten Rang zugunsten der Republik Österreich zur Besicherung von bis Juli 2014 befristeter, vertraglich vereinbarter und an bestimmte Bedingungen geknüpfter Kaufpreisnachbesserungen.

Gleichzeitig haben IMMOFINANZ AG und IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH, eine indirekte 100%-ige Tochtergesellschaft der IMMOFINANZ AG, für Verbindlichkeiten der BUWOG GmbH aus einer Kreditfazilität gegenüber Oberbank AG Patronatserklärungen abgegeben. Der zum 30. April 2014 unter dieser Kreditfazilität aushaftende Betrag beträgt rund EUR 67,3 Mio. Weiters besteht eine Garantie der IMMOFINANZ AG in Höhe von EUR 200 Mio. in Verbindung mit der Refinanzierung der DGAG Akquisition zugunsten BerlinHyp AG. BUWOG Group und IMMOFINANZ Group verhandeln, die derzeit bestehenden wechselseitigen Verflechtungen aufzulösen.

## Umlaufvermögen

### Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände

Die Zusammensetzung der Forderungen nach Restlaufzeit ergibt sich aus folgendem Forderungsspiegel:

#### SONSTIGE FORDERUNGEN UND VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

in EUR

|   | 30. April 2014        | davon Restlaufzeit unter 1 Jahr | davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren | davon Restlaufzeit über 5 Jahre |
|---|-----------------------|---------------------------------|--|---------------------------------|
| Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände | 260.154.342,16        | 260.154.342,16                  | 0,00                                       | 0,00                            |
| <b>Summe</b>                                  | <b>260.154.342,16</b> | <b>260.154.342,16</b>           | <b>0,00</b>                                | <b>0,00</b>                     |
|   | 30. April 2013        | davon Restlaufzeit unter 1 Jahr | davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren | davon Restlaufzeit über 5 Jahre |
| Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände | 437,00                | 437,00                          | 0,00                                       | 0,00                            |
| <b>Summe</b>                                  | <b>437,00</b>         | <b>437,00</b>                   | <b>0,00</b>                                | <b>0,00</b>                     |

Die sonstigen Forderungen enthalten im Wesentlichen eine Forderung gegenüber der IMMOFINANZ AG in Höhe von EUR 260.149.589,04 (Vorjahr: TEUR 0), aus der Stundung des Emissionserlöses aus der Wandelanleihe 2014–2019 (siehe auch Erläuterungen zu Wandelanleihe 2014–2019, AT0000A17CA5 unter Kapitel „Verbindlichkeiten“). Die Zahlung erfolgte im Juni 2014.

### Guthaben bei Kreditinstituten

Dieser Posten betrifft das Guthaben bei der ERSTE GROUP BANK AG, Wien.

**PASSIVA****Eigenkapital/Negatives Eigenkapital**

Das Eigenkapital zum 30. April 2014 stellt sich wie folgt dar:

**EIGENKAPITAL/NEGATIVES EIGENKAPITAL**

in EUR

|  | 30. April 2014          | 30. April 2013   |
|--|-------------------------|------------------|
| Grundkapital/Stammkapital                    | 99.613.479,00           | 35.000,00        |
| Noch nicht eingeforderte ausstehende Einlage | 0,00                    | -17.500,00       |
| <b>Kapitalrücklagen</b>                      |                         |                  |
| 1) Gebundene                                 | 872.003.312,44          | 0,00             |
| 2) Nicht gebundene                           | 306.076.233,23          | 0,00             |
| Bilanzgewinn/-verlust                        | 78.780.189,79           | -23.585,79       |
| <b>Eigenkapital</b>                          | <b>1.356.473.214,46</b> | <b>-6.085,79</b> |

Das Stammkapital der BUWOG AG beträgt zum 30. April 2014 EUR 99.613.479,00 (30. April 2013: EUR 35.000,00). Dieses Grundkapital ist in 99.613.479 stimmberechtigte, nennbetragslose auf Inhaber lautende Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 unterteilt (30. April 2013: Geschäftsanteil von EUR 35.000,00). 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 (geregelt Märkte im Sinne des § 1 Abs 2 BörseG).

Im Geschäftsjahr 2013/14 erfolgte die rechtsformwechselnde Umwandlung der Artemis Immobilien GmbH in eine Aktiengesellschaft (§§ 245 ff AktG) verbunden mit der Änderung der Firma der Gesellschaft auf BUWOG AG und einer Kapitalerhöhung von EUR 35.000,00 auf EUR 70.000,00.

Weiters erfolgte im Rahmen der von der IMMOFINANZ AG vorgenommenen Sacheinlage des 100%-Anteils an der Parthica Immobilien GmbH in die BUWOG AG als aufnehmende Gesellschaft eine Erhöhung des Grundkapitals um EUR 43.095.844,00 zum Zwecke der Gewährung einer Gegenleistung an die IMMOFINANZ AG. Der darüber hinausgehende Betrag der Sacheinlage wurde in Höhe von EUR 37.152.656,00 in die gebundenen Kapitalrücklagen eingestellt.

Aufgrund der Side-Stream-Abspaltung des 94,9%igen Anteils an der BUWOG GmbH von Gesellschaften der IMMOFINANZ Group in die GENA SECHS Immobilienholding GmbH als aufnehmende Gesellschaft wurde zum einen der von der BUWOG AG an der GENA SECHS Immobilienholding GmbH gehaltene 40,29%ige Anteil um EUR 386.046.233,33 erhöht und gegengleich in die ungebundenen Kapitalrücklagen eingestellt.

Im Zuge der Abspaltung zur Aufnahme des von IMMOFINANZ AG gehaltenen rund 59,71%igen Geschäftsanteils an GENA SECHS Immobilienholding GmbH - samt einer Beteiligung an BUWOG-Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH - von IMMOFINANZ AG als übertragende Gesellschaft auf BUWOG AG als übernehmende Gesellschaft erfolgte eine Kapitalerhöhung zur Durchführung der Abspaltung und Ausgabe von neuen BUWOG-AG-Aktien an die Aktionäre der IMMOFINANZ AG in Höhe von EUR 56.447.635,00 auf EUR 99.613.479,00. Der darüber hinausgehende Betrag des übertragenen Vermögens wurde in Höhe von EUR 834.850.657,00 in die gebundenen Kapitalrücklagen eingestellt. Die Abspaltung und Kapitalerhöhung wurde mit Eintragung in das Firmenbuch am 26. April 2014 wirksam.

Im Geschäftsjahr 2013/14 wurden nicht gebundene Kapitalrücklagen in Höhe von EUR 80.000.000,00 aufgelöst.

**Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Prüfungskosten, Aufwendungen für die Erstellung des Konzernabschlusses und Rechtsberatungsaufwendungen im Zuge der Begebung der Wandelschuldverschreibung.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten Personalrückstellungen für Prämien in Höhe von EUR 16.900,00.

## Verbindlichkeiten

### **Wandelanleihe 2014–2019, AT0000A17CA5**

Die BUWOG AG hat im Vorfeld der Abspaltung von der IMMOFINANZ AG am 25. April 2014 auf Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 7. März 2014 die 3,5%-Wandelanleihe im Gesamtnominale von EUR 260,0 Mio. mit einer Laufzeit bis zum 25. April 2019 emittiert (ISINAT0000A17CA5). Die WA 2019 wurde zur Gänze von der IMMOFINANZ AG gezeichnet. Gemäß den Emissionsbedingungen wurde der anfängliche Wandlungspreis mit EUR 18,93 festgesetzt – entsprechend einer Prämie von 40% auf den arithmetischen Durchschnitt der XETRA-Schlusskurse der BUWOG-Aktie an den ersten fünf Handelstagen (28. April 2014 bis 5. Mai 2014). Für den Fall der Dividendenausschüttung durch die Gesellschaft wird der Wandlungspreis gemäß den Bedingungen der WA 2019 angepasst. Gemäß dem anfänglichen Wandlungspreis ist die WA 2019 derzeit mit Wandlungsrechten auf rund 13.734.812 Stück Aktien der BUWOG AG verbunden. Das Wandlungsrecht aus der WA 2019 kann im Wandlungszeitraum vom 28. Jänner 2015 bis zum 25. April 2019 (beide Tage einschließlich) ausgeübt werden.

Zur Bedienung der Wandlungsrechte aus der WA 2019 besteht bedingtes Kapital gemäß § 159 Abs. 2 Z 1 AktG, das von der Hauptversammlung vom 7. März 2014 beschlossen wurde in Höhe von EUR 14.218.275,00.

Die BUWOG AG ist im Zeitraum bis zum 27. Jänner 2015 (neun Monate ab Notierungsaufnahme ihrer Aktien) berechtigt, die gesamte WA 2019 mit einer Frist von mindestens 30 Tagen zu kündigen und zu 101% des Nominalwerts zuzüglich aufgelaufener Zinsen zurückzuzahlen. Eine Rückzahlung der WA 2019 und Aufnahme einer alternativen Finanzierung durch die BUWOG wird aktiv geprüft.

Alternativ ist die BUWOG auch nach drei Jahren ab Notierungsaufnahme ihrer Aktien berechtigt, die gesamte WA 2019 mit einer Frist von mindestens 30 Tagen, aber nicht mehr als 90 Tagen zu kündigen und zum Nominale zuzüglich aufgelaufener Zinsen zurückzuzahlen, sofern die Gläubiger der WA 2019 in diesem Fall nicht ihr Wandlungsrecht ausüben. Die Voraussetzung dafür ist, dass der volumengewichtete durchschnittliche tägliche Aktienkurs an mindestens 20 Handelstagen innerhalb eines Zeitraums von mindestens 30 aufeinanderfolgenden Handelstagen mindestens 130% des jeweils geltenden Wandlungspreises beträgt.

Der Emissionserlös dient der BUWOG AG zum Erwerb eines norddeutschen Wohnungsportfolios (DGAG, siehe auch Erläuterungen im Lagebericht). Der Emissionserlös wurde der IMMOFINANZ AG bis zum Closing des Erwerbs des DGAG-Portfolios gestundet. Die Zinsvereinbarung ist marktüblich. Die Stundungsvereinbarung endete im Juni 2014.

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeit ergibt sich aus folgendem Verbindlichkeitspiegel:

### **VERBINDLICHKEITEN NACH RESTLAUFZEIT**

in EUR

|   | 30. April 2014        | davon Restlaufzeit unter 1 Jahr | davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren | davon Restlaufzeit über 5 Jahre |
|---|-----------------------|---------------------------------|--|---------------------------------|
| Anleihen  | 260.149.589,04        | 149.589,04                      | 260.000.000,00                             | 0,00                            |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen    | 144.176,77            | 144.176,77                      | 0,00                                       | 0,00                            |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 542.266,77            | 542.266,77                      | 0,00                                       | 0,00                            |
| Sonstige Verbindlichkeiten                          | 25.158,53             | 25.158,53                       | 0,00                                       | 0,00                            |
| <b>Summe</b>  | <b>260.861.191,11</b> | <b>861.191,11</b>               | <b>260.000.000,00</b>                      | <b>0,00</b>                     |

|  | 30. April 2013  | davon Restlaufzeit unter 1 Jahr | davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren | davon Restlaufzeit über 5 Jahre |
|--|-----------------|---------------------------------|--|---------------------------------|
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 653,94          | 653,94                          | 0,00                                       | 0,00                            |
| Sonstige Verbindlichkeiten                       | 4.049,43        | 4.049,43                        | 0,00                                       | 0,00                            |
| <b>Summe</b>                                     | <b>4.703,37</b> | <b>4.703,37</b>                 | <b>0,00</b>                                | <b>0,00</b>                     |

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen, für die keine Fristigkeit vereinbart wurde, werden als kurzfristig ausgewiesen.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** beinhalten ausschließlich sonstige Verbindlichkeiten und betreffen im Wesentlichen sonstige Verrechnungen.

## 4. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für die Erstellung und Prüfung des Konzernabschlusses, Roadshowkosten und Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veröffentlichung des aktuellen Abschlusses.

Gemäß § 237 Z 14 letzter Satz UGB nimmt die Gesellschaft die Befreiung der Angaben zu Aufwendungen für den Abschlussprüfer in Anspruch.

Der Posten Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen betrifft mit EUR 806,70 ausschließlich Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen.

## 5. SONSTIGE ANGABEN

### Angaben zu den Größenmerkmalen gem. § 221 UGB

Die Gesellschaft ist eine große Kapitalgesellschaft gemäß § 221 Abs. 1 UGB.

### Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen im Sinne des § 237 Z 8b UGB

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen fanden im Geschäftsjahr nur zu fremdüblichen Konditionen statt.

Um die Selbständigkeit 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 fünf Mitgliedern; seitens der IMMOFINANZ AG wurde das Stimmrecht betreffend der Aufsichtsratsmitglieder Dr. Eduard Zehetner 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. 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.

### DURCHSCHNITTLICHE ZAHL DER ARBEITNEHMER

|               | Stand 30. April 2014 | Stand 30. April 2013 |
|---------------|----------------------|----------------------|
| Angestellte   | 2                    | 0                    |
| <b>Gesamt</b> | <b>2</b>             | <b>0</b>             |

### Angaben über Organe

Die IMMOFINANZ AG hat vor der Abspaltung Aufsichtsräte für eine Funktionsperiode, die bis zur Beendigung der ersten nach der Abspaltung stattfindenden außerordentlichen Hauptversammlung der BUWOG AG gilt, in den Aufsichtsrat der BUWOG AG entsendet.

Die Organe der BUWOG AG (vormals Artemis Immobilien GmbH) im Geschäftsjahr 2013/14:

#### **Vorstand/Geschäftsführung**

- Mag. Daniel Riedl (seit 27. November 2013, Vorsitzender seit 15. April 2014)
- Dr. Ronald Roos (seit 17. Februar 2014)
- Josef Mayer (bis 17. Februar 2014)
- Dr. Eduard Zehetner (bis 27. November 2013)
- Mag. Gerold Hellmich (bis 27. November 2013)

Die Artemis Immobilien GmbH wurde mit Firmenbucheintragung am 17. November 2013 in eine Aktiengesellschaft umgewandelt und in BUWOG AG umfirmiert.

#### **Aufsichtsrat**

- Mag. Vitus Eckert – Vorsitzender (seit 27. November 2013)
- Dr. Eduard Zehetner – Stellvertreter des Vorsitzenden (seit 27. November 2013)
- Mag. Klaus Hübner – Mitglied (seit 7. März 2014)
- Dr. Jutta Dönges – Mitglied (seit 15. Mai 2014)
- Dr. Volker Riebel – Mitglied (seit 15. Mai 2014)
- Birgit Noggler – Mitglied (seit 27. November 2013 bis 26. April 2014)

Am 2. Juni 2014 wurden darüber hinaus drei Betriebsratsmitglieder, Elisabeth Bulis (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.

#### **Vorstandsbezüge der BUWOG AG**

Die Gesamtbezüge des Vorstands (fix/variabel) stellen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr wie folgt dar (aus Gründen der besseren Transparenz werden ergänzend Jahresbezüge angegeben):

#### **VORSTANDSBEZÜGE DER BUWOG AG**

in TEUR

|                                 | Fix <sup>1)</sup> | Variabel     | Gesamt         |
|---------------------------------|-------------------|--------------|----------------|
| Mag. Daniel Riedl <sup>2)</sup> | 5,2               | 2,0          | 7,3            |
|                                 | (720)             | (270)        | (990)          |
| Dr. Ronald Roos <sup>3)</sup>   | 49,7              | 50,7         | 100,3          |
|                                 | (250)             | (250)        | (500)          |
| Mag. Josef Mayer <sup>4)</sup>  | 0,0               | 0,0          | 0,0            |
| <b>Gesamt</b>                   | <b>54,9</b>       | <b>52,7</b>  | <b>107,6</b>   |
|                                 | <b>(970)</b>      | <b>(520)</b> | <b>(1.490)</b> |

1) Inkl. Sachbezüge

2) Seit 28. April 2014; davor Gehaltszahlung durch IMMOFINANZ AG

3) Seit 17. Februar 2014

4) Bis 17. Februar 2014, keine gesonderten Bezüge für die Vorstandstätigkeit in der BUWOG AG

Herr Mag. Daniel Riedl hat als Vorstand der IMMOFINANZ AG im Geschäftsjahr 2013/14 einen fixen Jahresbezug in Höhe von TEUR 841,0 und einen variablen Bezug in Höhe von TEUR 230,0 erhalten.

#### **Incentive-Programm für die Vorstände der BUWOG AG**

Ein Long-Term-Incentive-Programm für die Vorstandsmitglieder ist derzeit in Vorbereitung. Dieses Long-Term-Incentive-Programm soll der nächsten ordentlichen Hauptversammlung vorgestellt werden.

**Aufsichtsratsvergütungen der BUWOG AG**

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhielten für das Geschäftsjahr 2013/14 bisher keine Vergütung. Es wurde in keiner Hauptversammlung im Berichtsjahr über die Vergütung des Aufsichtsrats beschlossen, da im relevanten Vorjahr 2012/13 kein Aufsichtsrat eingerichtet war. Über die Vergütung für die betreffenden Aufsichtsratsmitglieder für das Geschäftsjahr 2013/14 wird die ordentliche Hauptversammlung am 14. Oktober 2014 entscheiden.

Wien, 29. August 2014

Der Vorstand



Mag. Daniel Riedl e.h.



Dr. Ronald Roos e.h.

# LAGEBERICHT

## HINWEIS

Die BUWOG Group in ihrer heutigen Struktur besteht erst per Ende April 2014. In Zusammenhang mit dem Spin-off von der IMMOFINANZ Group wurde die BUWOG Group neu aufgestellt - mit der BUWOG AG als Dachgesellschaft der BUWOG Group.

Aufgrund ihrer Holding-Funktion haben die Konzern-Bilanz sowie die Pro-forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und Pro-forma-Konzern-Geldflussrechnung sowohl für die wirtschaftliche Lage der BUWOG Group als auch für die BUWOG AG volle Aussagekraft. Die im Folgenden angeführten Werte und Aussagen beziehen sich im Regelfall daher überwiegend auf die Konzern-Bilanz sowie die Pro-forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und Pro-forma-Konzern-Geldflussrechnung der BUWOG Group.

Die hier dargestellten Vermögenskennzahlen per 30. April 2014 wurden dem geprüften Konzernabschluss entnommen.

## GESAMTWIRTSCHAFTLICHES UMFELD

### BELEBUNG DER WELTWIRTSCHAFT

Nach mehreren schwachen Vorjahren geht die Weltbank in ihren jüngsten Einschätzungen vom Frühjahr 2014 von einer höheren Dynamik der Weltwirtschaft aus. Während die globale Wirtschaftsleistung, gemessen am realen BIP im Jahr 2013, um 2,4% zulegen, wird für 2014 bzw. 2015 mit einem Anstieg um 3,2% bzw. 3,4% gerechnet. Starke Wachstumsimpulse werden aus den aufstrebenden Märkten in Ostasien, dem Pazifik und Lateinamerika erwartet. Aber auch die wirtschaftliche Erholung in den USA und Europa wird sich voraussichtlich weiter festigen.

### WIRTSCHAFTSINDIKATOREN IM ÜBERBLICK

|                               | BIP-Wachstum<br>2013 | Prognose<br>BIP-Wachstum<br>2014 | Prognose<br>BIP-Wachstum<br>2015 | Arbeitslosen-<br>quote<br>April 2014 | Jährliche<br>Inflationsrate<br>April 2014 <sup>1)</sup> | Öffentlicher<br>Brutto-<br>schuldenstand<br>2013<br>am BIP | Defizit/<br>Überschuss<br>2013<br>am BIP |
|-------------------------------|----------------------|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|---|--|--|
| EU-28                         | 0,1%                 | 1,6%                             | 2,0%                             | 10,4%                                | 1,0%  | 87,1%  | -3,3%                                    |
| Euroraum (18 Mitgliedsländer) | -0,4%                | 1,2%                             | 1,7%                             | 11,7%                                | 1,1%  | 92,6%  | -3,0%                                    |
| Österreich                    | 0,4%                 | 1,6%                             | 1,8%                             | 4,9%                                 | 1,8%  | 74,5%  | -1,5%                                    |
| Deutschland                   | 0,4%                 | 1,8%                             | 2,0%                             | 5,2%                                 | 1,4%  | 78,4%  | -  |

1) vorläufig

Quelle: Europäische Kommission

### UNEINHEITLICHE KONJUNKTURENTWICKLUNG IN EUROPA

Mit einem leichten BIP-Anstieg von 0,1% im Jahr 2013 hat die Europäische Union die Rezession des Vorjahres überwunden. Die Europäische Kommission geht für 2014 und 2015 von einer weiteren Stabilisierung bzw. Belebung der Konjunktur aus und rechnet mit Wachstumsraten von 1,6% bzw. 2,0%. Zwischen den 28 Mitgliedsländern bestehen jedoch nach wie vor große Unterschiede; Österreich und vor allem Deutschland konnten sich während und nach der Krise als Stabilitätsanker etablieren. Im Euroraum erholt sich die Konjunktur nur schleppend. Die Finanzmarktkrise gilt als nicht vollständig überwunden, und die Fiskalpolitik erfordert in den meisten Mitgliedsländern strikte Einsparungen. Der Schuldenstand der öffentlichen Haushalte im Euroraum beläuft sich auf 92,6% des Bruttoinlandsprodukts und verdeutlicht die Notwendigkeit von Maßnahmen zur Budgetsanierung. Nach einem Rückgang um 0,4% im Jahr 2013 rechnet die Europäische Kommission für 2014 bzw. 2015 mit einem Anstieg der Wirtschaftsleistung im Euroraum um 1,2% bzw. 1,7%.



## VERHALTENER WIRTSCHAFTSAUFSCWUNG IN ÖSTERREICH

Die österreichische Wirtschaft verzeichnete im zweiten Quartal 2013 noch eine Stagnation, konnte im weiteren Jahresverlauf jedoch an Dynamik gewinnen. Mit einem Anstieg des BIP um 0,4% wird der Vorjahreswert von 0,9% jedoch deutlich unterschritten, für 2014 sind die Prognosen der Europäischen Kommission wieder positiver. Es wird ein kräftiges Wirtschaftswachstum von 1,6% erwartet. Wichtige Impulse lieferte die Exportwirtschaft, die laut Statistik Austria einen Anstieg um 1,8% verzeichnen konnte. Die privaten Konsumausgaben waren 2013 hingegen leicht rückläufig. Ein Grund dafür wird in einem Anstieg der Arbeitslosenquote von 4,3% im Jahr 2012 auf 4,9% im April 2014 gesehen. Parallel zu dieser Entwicklung stieg die Anzahl der unselbstständig Beschäftigten aufgrund geringerer Frühpensionierungen und Zuwanderung um 0,6%.

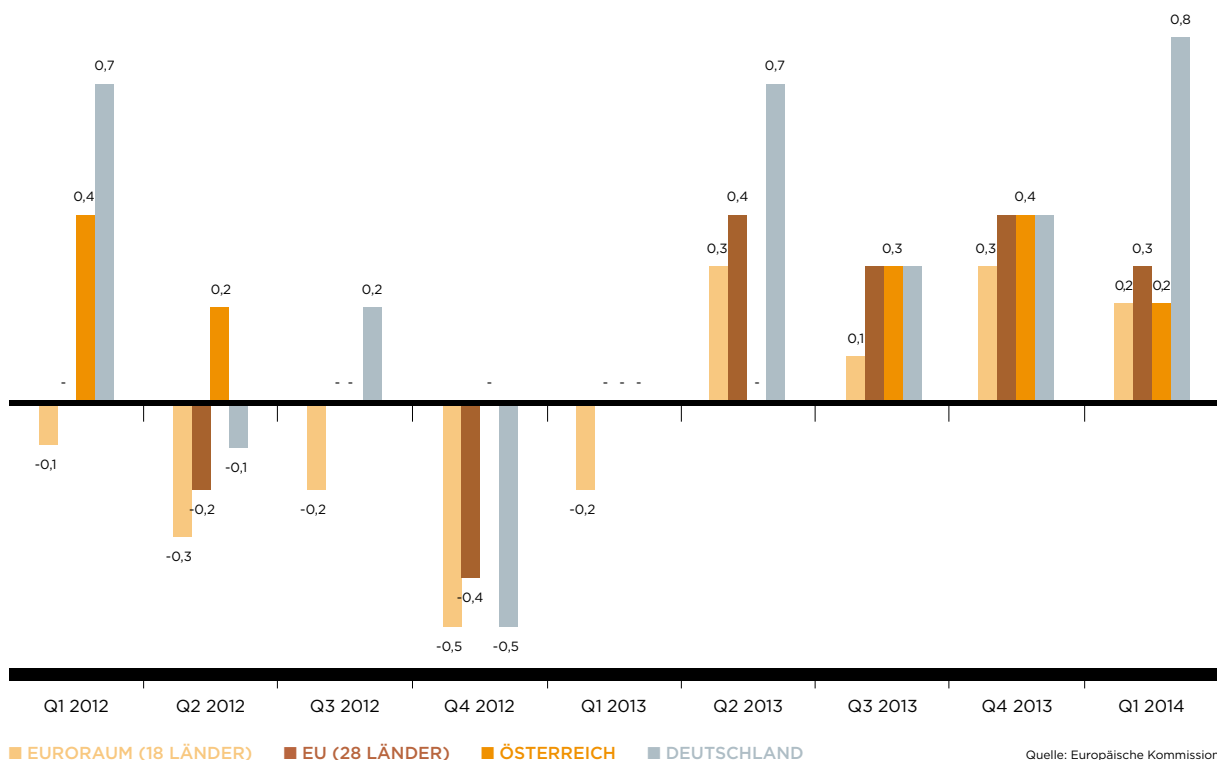
Bedingt durch den Rückgang des durchschnittlichen Haushaltseinkommens ging die Sparquote von 7,4% im Jahr 2012 auf 6,5% zurück. Die Investitionsbereitschaft der Unternehmen war verhaltener als in den Vorperioden und führte zu einem Rückgang der realen Bruttoanlageinvestitionen um 0,9%. Vorwiegend aufgrund des Preisrückgangs für Treibstoffe ging die Inflation in Österreich von 2,4% im Jahr 2012 auf 1,8% im April 2014 – berechnet auf Jahresbasis – zurück. Für 2014 und 2015 rechnet die Europäische Kommission trotz der notwendigen Konsolidierung der öffentlichen Haushalte mit einer deutlichen Konjunkturbelebung.

## WIRTSCHAFTLICHE STABILISIERUNG IN DEUTSCHLAND

Deutschland wurde auch im Jahr 2013 seiner Rolle als wichtiger Impulsgeber für die gesamteuropäische Wirtschaft gerecht, konnte jedoch beim BIP lediglich einen Anstieg von 0,4% nach 0,9% im Jahr 2012 verzeichnen. Die Prognosen für 2014 und 2015 sind mit 1,8% bzw. 2,0% wiederum deutlich optimistischer. Eine wichtige Stütze der deutschen Volkswirtschaft bleibt die Binnennachfrage, die dank einer niedrigen Arbeitslosenquote und einer positiven Entwicklung der privaten Konsumausgaben stabilisierend wirkt. Die Exportwirtschaft verzeichnete zuletzt hingegen einen Rückgang, sollte jedoch 2014 und 2015 an Dynamik gewinnen. Mit einem ausgeglichenen Haushaltsbudget im Jahr 2013 blieb die deutsche Regierung ihrem Konsolidierungspfad treu, um den Schuldenstand auf 78,4% des BIP einzudämmen.

## **REALE BIP-ENTWICKLUNG**

im Verhältnis zum Vorquartal



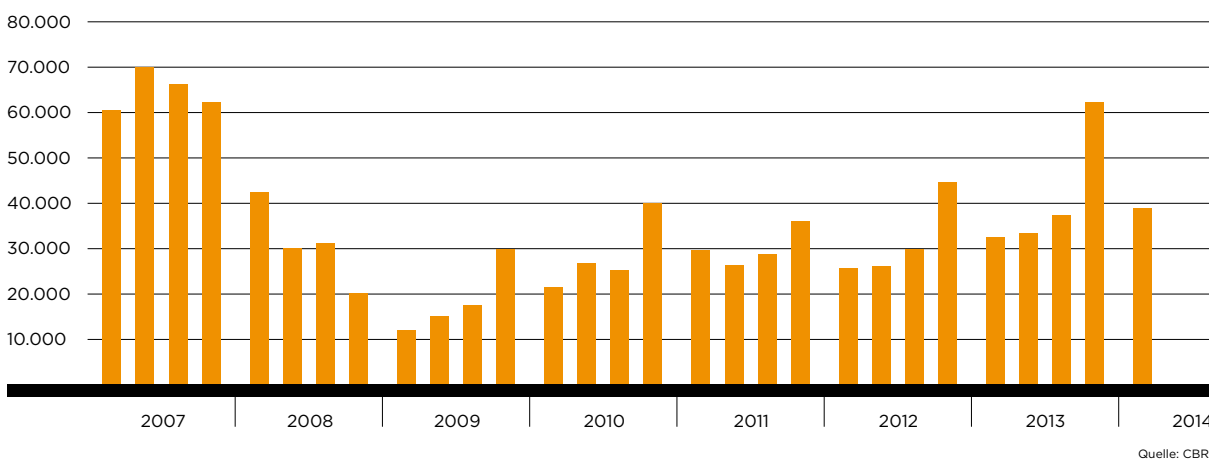
# ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENMÄRKTE

## HÖHERE DYNAMIK AM EUROPÄISCHEN IMMOBILIEN-INVESTMENTMARKT

Die gewerblichen Transaktionen mit Immobilien verzeichneten 2013 in Europa eine deutliche Belebung. Das Gesamtvolumen belief sich laut CBRE Global Research and Consulting auf über EUR 150 Mrd., womit das Niveau des Jahres 2012 um rund 21% überschritten wurde. Neben Großbritannien kamen die stärksten Impulse aus Spanien, Italien und Portugal. Ausgehend von einem niedrigen Niveau als Resultat der Finanz- und Wirtschaftskrise wurde in diesen Märkten das Transaktionsvolumen 2013 mehr als verdoppelt. Im ersten Quartal 2014 setzte sich die positive Entwicklung fort und führte im Vergleich zum ersten Quartal 2013 zu einem Anstieg der Volumina um 18%. Dabei zeigten sich Spanien, Finnland, Österreich, Deutschland und Polen überdurchschnittlich stark.

## EUROPÄISCHE IMMOBILIENTRANSAKTIONEN

nach Quartalen, in EUR Mio.



## EUROPÄISCHE BAUWIRTSCHAFT 2013 IN DER REZESSION

Bedingt durch die angespannte gesamtwirtschaftliche Situation und die in vielen Ländern eingeleitete Konsolidierung der Staatshaushalte, verzeichnete die europäische Bauwirtschaft während der letzten Jahre Einbußen. Nach Einschätzungen des Bauforschungsnetzwerks Euroconstruct ging die Bauproduktion im Jahr 2013 um 3% zurück. Für 2014 wird mit einer Trendwende in allen Sparten – Wohnbau, sonstiger Hochbau und auch Tiefbau – gerechnet, wobei regional weiterhin starke Unterschiede bestehen werden.

In Österreich hingegen legte die Bauproduktion 2013 um 0,5% zu, und für die Folgejahre wird mit einer Verdoppelung dieses Anstiegs gerechnet. Gegenläufig zum europäischen Trend entwickelte sich auch Deutschland, wo die Unternehmen des Bauhauptgewerbes ihre Umsatzerlöse im Jahr 2013 um 3,0% auf über EUR 96 Mrd. steigern konnten.

Begünstigt durch einen milden Winter, wurde dieser positive Trend im ersten Quartal 2014 fortgesetzt. So sind beispielsweise im März 2014 die Auftragseingänge im Vergleich zum März 2013 preisbereinigt um 5,6% gestiegen, wobei der Hochbau mit einem Plus von 9,2% den Tiefbau mit 1,9% deutlich übertraf.

Aufgrund der strategischen Fokussierung der BUWOG Group auf den Wohnungssektor in Österreich und Deutschland werden diese zwei Märkte im Anschluss näher erörtert. Der Schwerpunkt liegt dabei auf jenen Städten bzw. Regionen, die im Portfolio der BUWOG Group von besonderer Bedeutung sind.

**WOHNUNGSMARKT ÖSTERREICH**

Laut Statistik Austria verzeichnete Österreich 2013 im Vergleich zum Vorjahr ein Bevölkerungswachstum von 0,6% auf 8,5 Mio. Einwohner, die in rund 3,7 Mio. Privathaushalten leben. Mehr als ein Drittel davon entfällt auf Einpersonenhaushalte – mit stark steigender Tendenz. Über 40% aller Hauptwohnsitze sind Mietwohnungen, wobei starke regionale Unterschiede bestehen. Während in Wien 2013 knapp 80% des Gesamtmarkts auf Mietwohnungen entfallen, bewegt sich der Vergleichswert in den übrigen Bundesländern in einer Bandbreite von 17% bis knapp 40%. Der hohe Mieteranteil ist vor allem durch die Dominanz von sozial geförderten Wohnungen am gesamten Mietenmarkt begründet. Bei der letzten Erhebung im Jahr 2012 waren 60% aller Mietwohnungen diesem Marktsegment zuzuschreiben – 19% Gemeindewohnungen und 41% Wohnungen, die dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) unterliegen.

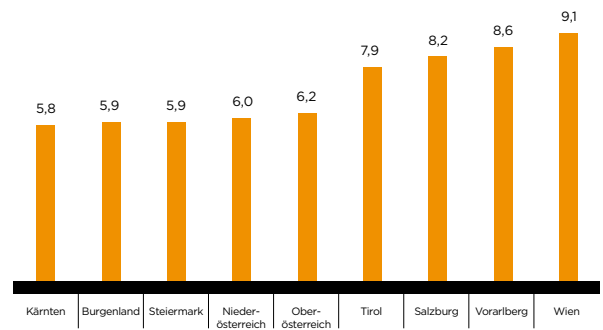
Laut aktuellem Mietpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich vom Frühjahr 2014 bewegt sich das Niveau für nicht gebundene Mietpreise in Österreich derzeit von rund EUR 5,8 pro m<sup>2</sup> in Kärnten bis EUR 9,1 pro m<sup>2</sup> in Wien. Im Vergleich zum Vorjahr war mit 5,2% der stärkste Anstieg in Vorarlberg zu verzeichnen, gefolgt von Tirol mit 4,5% und der Steiermark mit 4,1%.

Gemäß Erhebungen der Wirtschaftskammer Österreich reicht aktuell das Preisband für neu errichtete Eigentumswohnungen in Österreich von durchschnittlich EUR 1.580 pro m<sup>2</sup> im Burgenland bis zu EUR 3.750 pro m<sup>2</sup> in Wien, wobei abhängig von der jeweiligen Lage starke Differenzen bestehen können (Details zu Wien siehe Seite 252). Im Jahr 2013 waren bei Neubauwohnungen die größten Preisanstiege in Vorarlberg und der Steiermark zu verzeichnen.

Österreichweit wurde 2013 der Bau von knapp 60.000 neuen Wohnungen bzw. rund 18.000 neuen Gebäuden bewilligt. Der Anteil der Wohnungen, die durch An-, Auf- bzw. Umbautätigkeiten entstanden sind, ist während der letzten Jahre kontinuierlich gestiegen und beläuft sich für 2013 auf 21,7% nach 18,7% im Vorjahr. Mehr als die Hälfte aller im Jahr 2013 bewilligten Wohnungen entfallen auf Gebäude mit drei oder mehr Einheiten. In Wien, wo die BUWOG Group ihre österreichischen Neubautwicklungsprojekte konzentriert, wurden über 12.000 Wohnungseinheiten neu bewilligt, die Vergleichswerte für 2012 bzw. 2011 belaufen sich auf 6.900 bzw. 8.700 Einheiten. Parallel dazu stieg jedoch die Einwohnerzahl in Wien im Jahr 2013 um rund 25.000 auf rund 1,8 Mio. Menschen an.

**DURCHSCHNITTLICHE MONATSMIETEN IN ÖSTERREICHS BUNDESLÄNDERN**

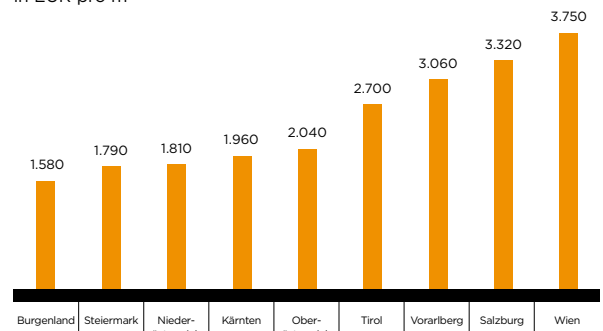
in EUR pro m<sup>2</sup>, Durchschnittswerte für Neubauprojekte und Wiedervermietung



Quelle: Wirtschaftskammer Österreich

**DURCHSCHNITTSPREISE FÜR NEU ERRICHTETE EIGENTUMSWOHNUNGEN IN ÖSTERREICHS BUNDESLÄNDERN**

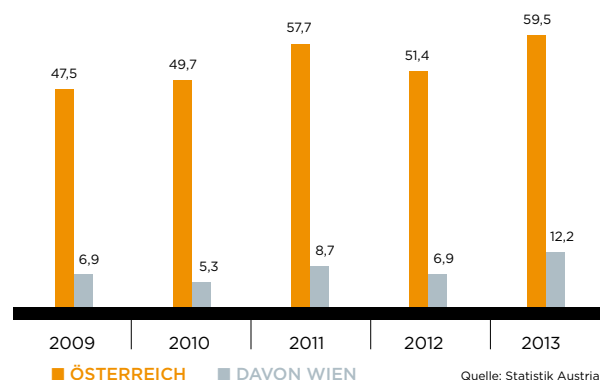
in EUR pro m<sup>2</sup>



Quelle: Wirtschaftskammer Österreich

**NEU BEWILLIGTE WOHNUNGEN**

in Österreich bzw. Wien, in 1.000

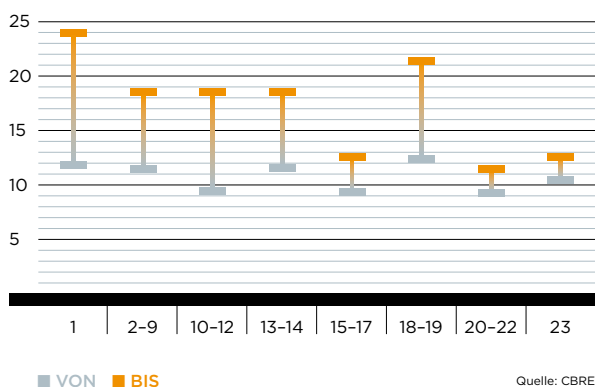


Quelle: Statistik Austria

**Wien:** Während der letzten Jahre konnte auf dem Wiener Wohnungsmarkt ein deutlicher Anstieg der Miet- und Eigentumspreise verzeichnet werden. In den bereits dicht verbauten und stark nachgefragten inneren Bezirken (vor allem 1., 4., 7., 8. und 9. Bezirk) können nur vereinzelt Neubauprojekte realisiert werden. Bedingt durch die starke Nachfrage werden selbst Großprojekte mit mehreren tausend Wohneinheiten, wie sie während der nächsten Jahre in der Nähe des neuen Hauptbahnhofs (10. Bezirk) oder am Flugfeld Aspern (22. Bezirk) realisiert werden, somit in Anbetracht der zuvor dargestellten Entwicklung der Bevölkerung und Haushalte zu keiner wesentlichen Entspannung der Situation auf dem Neubaumarkt führen. Die Aufwertung von Bestandswohnungen sowie die Verwendung von Flächenreserven werden in diesem Umfeld weiter an Bedeutung gewinnen.

### MIETPREISNIVEAU WIEN

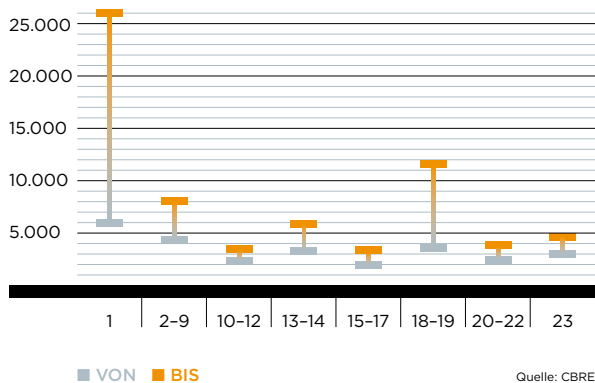
nach Bezirken in EUR pro m<sup>2</sup>



Im Mietbereich war 2013 ein weiterer Anstieg der Nachfrage zu verzeichnen, womit aufgrund der nach wie vor geringen Neubauleistung auch eine Verteuerung des Angebots einherging. Zu den begehrtesten Mietobjekten zählen zum einen Wohnungen mit einer Größe von 50 bis 80 m<sup>2</sup> und einer Höchstmiete von EUR 1.500 und zum anderen Wohnungen mit mehr als 140 m<sup>2</sup> und Maximalmieten bis EUR 2.500 pro Monat. Als wichtige Entscheidungskriterien gelten der Anschluss an die Verkehrsinfrastruktur sowie die Lage und Ausstattung des Objekts. Die nebenstehende Grafik weist das Mietpreisniveau untergliedert nach Bezirken aus, wobei der jeweils untere Abschnitt grundsätzlich ältere Bestandswohnungen und der obere neu errichtete bzw. sanierte Wohnungen repräsentiert.

### KAUFPREISNIVEAU WIEN

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



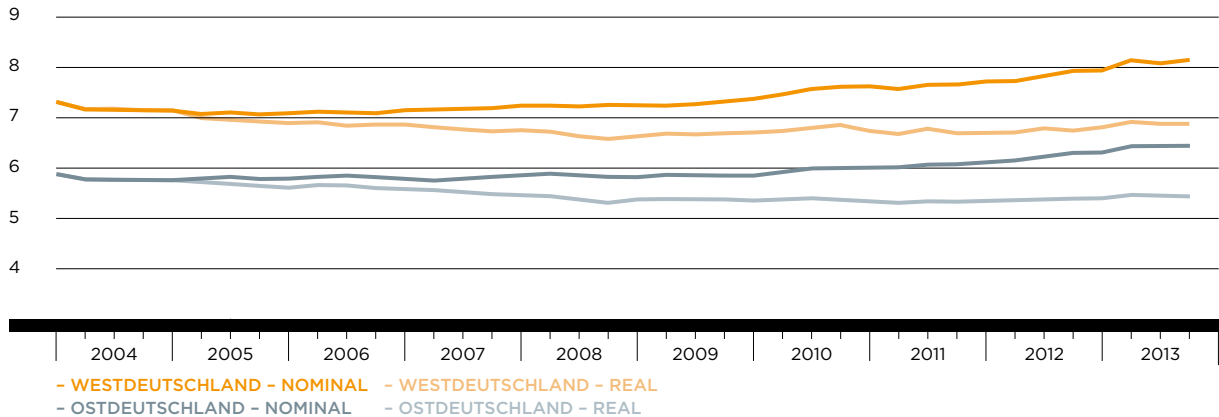
Im Segment der Eigentumswohnungen bestehen in Wien abhängig von der Lage starke Preisunterschiede. Während sich im 1. Bezirk die erzielbaren Preise laut Marktbericht 2013 von Colliers International in einer Bandbreite von EUR 6.000 pro m<sup>2</sup> bis EUR 26.000 pro m<sup>2</sup> bewegten, begann in den Randbezirken das Niveau bereits bei 2.000 pro m<sup>2</sup>. Die nebenstehende Grafik weist das Preisniveau untergliedert nach Bezirken aus, wobei der jeweils untere Abschnitt in der Regel ältere Bestandswohnungen und der obere neu errichtete Wohnungen abbildet. Der Kreis der Investoren hat sich während der letzten Jahre stark um internationale Käufer erweitert. Besonders begehrt sind klassische Zinshäuser in innerstädtischer Lage. Laut Einschätzung von Colliers International bestehen in Wien rund 15.000 Zinshäuser aus der Gründerzeit, für die aufgrund der Nachfragesituation nach wie vor Spitzenpreise erzielt werden. Das Transaktionsvolumen für Zinshäuser wird für 2013 in Summe auf rund EUR 1 Mrd. geschätzt, womit das Niveau des Vorjahres gehalten werden konnte.

### WOHNUNGSMARKT DEUTSCHLAND

Laut Erhebungen des Statistischen Bundesamtes aus dem Jahr 2012 wurden in Deutschland rund 40,7 Mio. Haushalte und 80,5 Mio. Einwohner gezählt. In knapp 41% aller Haushalte lebt nur eine Person – mit weiterhin steigender Tendenz. Rund 43% aller Haushalte leben in Wohnungen bzw. Einfamilienhäusern, die in ihrem Eigentum stehen. Während in den neuen Bundesländern und Berlin etwa 31% aller Haushalte über selbst genutztes Eigentum verfügen, beläuft sich der Vergleichswert für die westdeutschen Haushalte auf 46%.

### ENTWICKLUNG NETTOKALTMieten

in EUR pro m<sup>2</sup> vom 1. Quartal 2004 bis 3. Quartal 2013<sup>1)</sup>



1) Für Neubauwohnungen mit 60-80 m<sup>2</sup> mit höherwertiger Ausstattung, ohne Berlin

Quelle: empirica-Preisdatenbank

Der moderate Anstieg der Nettokaltmieten setzte sich 2013 in Deutschland fort. In Westdeutschland war für eine Referenzwohnung (Neubau, 60-80 m<sup>2</sup>, höherwertige Ausstattung) eine Erhöhung um nominal 3,3% oder EUR 0,26 pro m<sup>2</sup> zu verzeichnen. Etwas schwächer fiel der Anstieg in den östlichen Bundesländern mit 2,7% aus. Das Mietniveau ist damit abermals stärker als der Verbraucherpreisindex gestiegen. Inflationsbereinigt stiegen die Mieten in West- bzw. Ostdeutschland um 1,7% bzw. 1,1%.

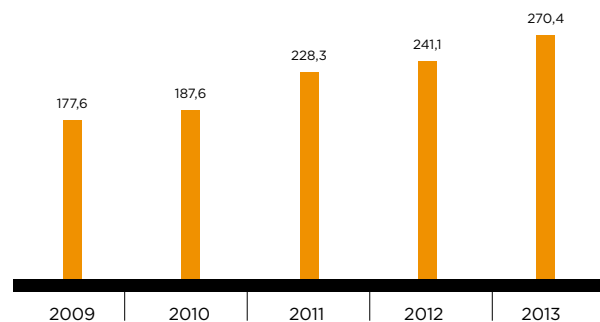
Nach Einschätzung des Rats der Immobilienweisen in seinem Frühjahrsgutachten 2014 entwickelt sich der Kaufpreis für Eigentumswohnungen im Vergleich zum Mietpreisanstieg zeitlich etwas verzögert. In diesem Segment ist seit 2010 ein Preisanstieg zu beobachten, der sich seither kontinuierlich fortsetzt. Der Preis für eine Referenzwohnung stieg 2013 im Vergleich zum Vorjahr um 3,3% in den westlichen Bundesländern und um 4,4% im östlichen Bundesgebiet, wobei hier ein niedrigeres Ausgangsniveau zu beachten ist. Beide Indikatoren liegen damit selbst unter Berücksichtigung der Inflation unter dem Preisniveau der Jahre 2005 bzw. 2006.

Auf dem deutschen Gesamtmarkt konnte 2013 ein deutlicher Anstieg der neu bewilligten Wohnungen verzeichnet werden. In Summe wurden über 270.000 Einheiten bewilligt, womit das Vorjahresniveau um knapp 12% überschritten wurde. Die daraus resultierende Wohnfläche beläuft sich auf 29,5 Mio. m<sup>2</sup>. Mehr als 88% dieser Bewilligungen entfallen auf neu zu errichtende Gebäude. Das damit verbundene Investitionsvolumen wird vom Statistischen Bundesamt auf über EUR 62 Mrd. geschätzt.

Das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Wohnungsmarkt belief sich laut Berechnungen von Jones Lang LaSalle im Jahr 2013 auf rund 236.000 Einheiten, womit das Vorjahresniveau um mehr als 40% übertroffen wurde. Hauptverantwortlich für diesen überdurchschnittlichen Anstieg waren mehrere Großtransaktionen. Das Gesamtvolumen belief sich auf rund EUR 16 Mrd., wovon alleine auf Berlin EUR 6,8 Mrd. entfielen, auf Frankfurt am Main

### NEU BEWILLIGTE WOHNUNGEN

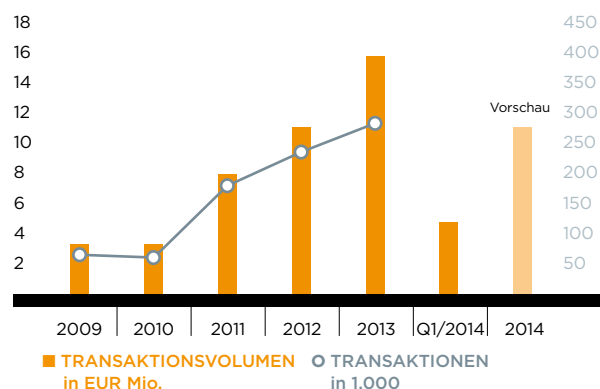
in Deutschland (in 1.000)



Quelle: Statistisches Bundesamt, Deutschland

### INVESTITIONEN IN WOHNIMMOBILIEN

in Deutschland



Quelle: Jones Lang LaSalle

EUR 520 Mio. und auf Hamburg rund EUR 430 Mio. Im ersten Quartal 2014 verdoppelte sich das Transaktionsvolumen im Vergleich zum ersten Quartal 2013 auf rund EUR 4,7 Mrd. bzw. knapp 90.000 Wohnungseinheiten, wofür zwei Großtransaktionen – darunter der Kauf des DGAG-Portfolios durch die BUWOG Group – hauptverantwortlich waren.

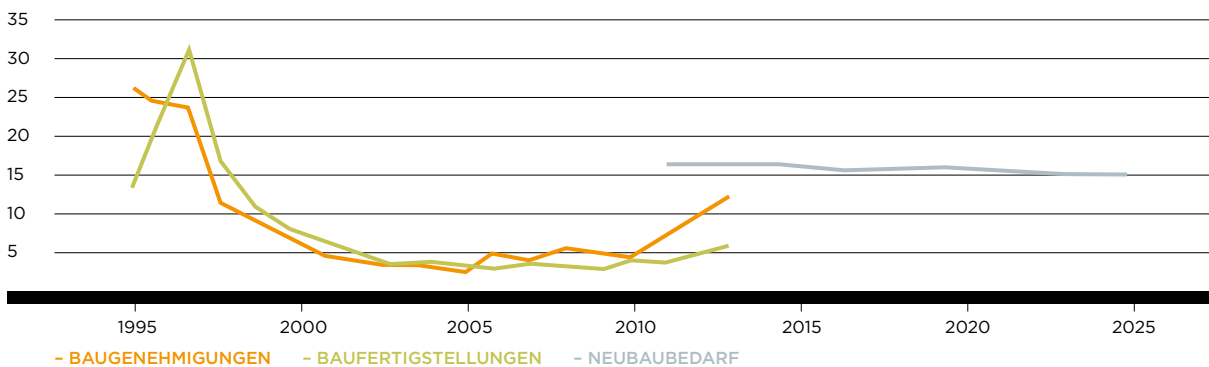
**Berlin:** Der Berliner Wohnungsmarkt war auch im Jahr 2013 vom Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum geprägt. Die jährliche Nettozuwanderung belief sich zuletzt auf rund 41.000 Menschen und ließ die Einwohnerzahl während der letzten Jahre auf über 3,4 Mio. anwachsen. Am stärksten ist der Zuzug im Stadtzentrum und den daran angrenzenden Bezirken. In Summe werden rund 2 Mio. Haushalte gezählt, wovon in 54% nur eine Person lebt.

Mit rund 12.000 Genehmigungen liegt die Anzahl der im Jahr 2013 erteilten Baugenehmigungen um rund ein Viertel über dem Vorjahreswert. Der Wohnungsbestand entwickelt sich im Vergleich zum Haushaltswachstum dennoch unterdurchschnittlich und wird in den Folgejahren zu einer weiteren Verknappung des Angebots führen. Laut Einschätzung von Jones Lang LaSalle beläuft sich der marktaktive Leerstand derzeit auf lediglich 2%.

Bei Neuverträgen ist das Mietpreisniveau 2013 im Vergleich zum Vorjahr im Durchschnitt um knapp 8% auf EUR 8,20 pro m<sup>2</sup> angestiegen. Die Preisspanne zwischen den Bezirken ist jedoch groß und reicht von EUR 5,9 pro m<sup>2</sup> im günstigsten Bezirk Marzahn-Hellersdorf bis EUR 10,0 pro m<sup>2</sup> in Friedrichshain-Kreuzberg. Für Neubauwohnungen liegen die Durchschnittsmieten mit rund EUR 10,5 pro m<sup>2</sup> um etwa ein Drittel höher als für Wohnungen aus dem Bestand.

## WOHNUNGSBAUTÄTIGKEIT UND NEUBAUBEDARF BERLIN

in 1.000



Die Preise für Eigentumswohnungen sind 2013 laut Einschätzung von Jones Lang LaSalle im Durchschnitt um 8,7% auf EUR 2.570 pro m<sup>2</sup> gestiegen. Während die innerstädtischen Bezirke wie Berlin-Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg nur noch einen moderaten Aufwärtstrend verzeichnen konnten, stiegen die Preise in Neukölln und auch in Reinickendorf deutlich kräftiger. Innerstädtisch werden in Trendlagen kaum noch Wohnungen unter EUR 3.000 pro m<sup>2</sup> angeboten. Generell ist bei Eigentumswohnungen die Preisspanne mehr als dreimal so groß wie im Mietsegment. So kostet eine Wohnung in Berlin-Mitte rund 2,6-mal so viel wie in Marzahn-Hellersdorf. Der Preis für Neubauwohnungen belief sich 2013 im Durchschnitt auf rund EUR 3.500 pro m<sup>2</sup> und lag damit um etwa 3,6% über dem Vorjahresniveau.

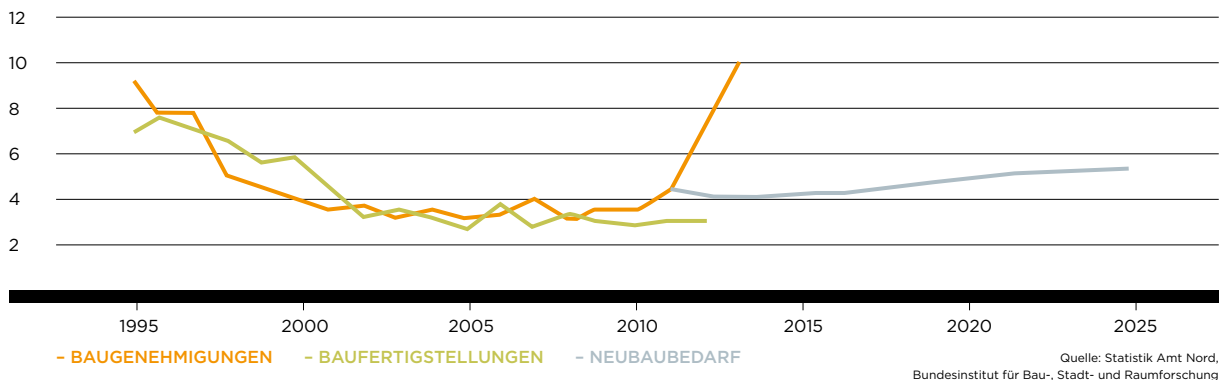
Treptow-Köpenick zählt als flächenmäßig größter Bezirk Berlins rund 245.000 Einwohner mit steigender Tendenz. Der Bezirk, in dem das aktuell größte Neubauprojekt der BUWOG Group realisiert werden soll, besticht durch seinen hohen Anteil an Wasser- und Waldflächen – rund 70% seiner Gesamtfläche entfallen auf Wasser- und Grünflächen sowie Natur- oder Landschaftsschutzgebiete. Nach Einschätzungen der Bezirksverwaltung verfügt Treptow-Köpenick über ein Bevölkerungswachstum von über 13.000 Personen bis zum Jahr 2020, was entsprechend hohe Wohnbaunachfrage impliziert. Alleine in den ersten drei Monaten des Jahres 2014 wurden in Summe über 1.000 Wohnungen neu genehmigt, wobei das Spektrum von kleineren Stadt- villen mit wenigen Einheiten bis hin zu größeren Vorhaben mit bis zu 100 Wohneinheiten reicht.

**Hamburg:** Hamburg wächst jährlich im Durchschnitt um rund 15.000 und zählte per Ende 2013 rund 1,7 Mio. Einwohner. Etwa 54% aller 990.000 Haushalte sind Einpersonenhaushalte.

Die Anzahl der Baubewilligungen stieg 2013 nach Einschätzungen von Jones Lang LaSalle um rund 20% an. Mit jährlich rund 3.300 Wohneinheiten, wovon etwa zwei Drittel auf Mehrwohnungsobjekte entfallen, blieb das Neuangebot dennoch verhalten. Für 2014 wird jedoch mit einer deutlichen Marktbelebung gerechnet. Aktuell beläuft sich die Leerstandsrate auf rund 1%, weshalb trotz zunehmender Bautätigkeit das Wohnungsangebot weiterhin knapp bleiben wird.

### WOHNUNGSBAUTÄTIGKEIT UND NEUBAUBEDARF HAMBURG

in 1.000



Nach einem kontinuierlichen Anstieg seit dem Jahr 2007 verzeichneten die Mietpreise in Hamburg 2013 im Durchschnitt eine Stagnation bei EUR 10,7 pro m<sup>2</sup>. Während sich in den gefragten Lagen nördlich der Elbe eine Preisspanne von EUR 12 bis 14 pro m<sup>2</sup> durchsetzt, bewegt sich das Niveau in den Bezirken Harburg und Bergedorf bei etwa EUR 8 pro m<sup>2</sup>. Spitzenmieten von über EUR 17 pro m<sup>2</sup> werden für Neubauwohnungen in der Hafen-City erzielt. Die Durchschnittsmiete für Neubauwohnungen beläuft sich hingegen auf rund EUR 13,1 pro m<sup>2</sup>.

Im Gegensatz zum Mietmarkt hielt 2013 die dynamische Preisentwicklung für Eigentumswohnungen an. Im Durchschnitt war ein Preisanstieg von 6,0% auf EUR 3.420 pro m<sup>2</sup> zu verzeichnen. In gefragten innerstädtischen Lagen bewegt sich die Preisspanne zwischen EUR 3.000 pro m<sup>2</sup> und EUR 5.000 pro m<sup>2</sup>, Spitzenpreise von rund EUR 12.000 pro m<sup>2</sup> werden in Alsternähe und in der Hafen-City erzielt. In Randlagen hingegen liegt die Untergrenze bei lediglich EUR 2.000 pro m<sup>2</sup>.

**Hamburger Umland:** Die beschriebene Gesamtentwicklung des Hamburger Wohnmarkts strahlt positiv auf die Gemeinden im Umland ab. Forciert wird der damit verbundene Preisanstieg durch den kontinuierlichen Anstieg der Einwohnerzahlen bzw. eine Zunahme der Haushaltsanzahl. Die jüngste Raumordnungsprognose geht bis zum Jahr 2030 von einem Anstieg der Einwohnerzahl in den Hamburger Umlandkreisen von 3% bis 6% aus, die Zahl der Haushalte sollte hingegen um 18% bis 23% anwachsen.

Die Angebotsmieten für Neubau- und Bestandsobjekte im Hamburger Umland sind zwischen 2009 und 2013 kontinuierlich angestiegen. Die höchsten Nettokaltmieten werden laut den aktuellen Einschätzungen des Beratungsunternehmens Analyse & Konzepte im Kreis Stormarn mit durchschnittlich EUR 9,8 pro m<sup>2</sup> für Neubauwohnungen und EUR 7,8 pro m<sup>2</sup> für Bestandswohnungen erzielt. Zu den wichtigsten Ballungszentren dieses Landkreises zählen neben Ahrensburg auch die Städte Reinbek und Glinde, in denen die BUWOG Group Bestandsimmobilien besitzt.

Im Landkreis Segeberg lagen im Jahr 2013 die Durchschnittsmieten für Neubauobjekte bei EUR 10,5 pro m<sup>2</sup> und für Bestandswohnungen bei EUR 8,6 pro m<sup>2</sup> und damit jeweils um rund 10% über dem Niveau von 2009. 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:** Etwa 240.000 Einwohner leben in Kiel, wobei während der letzten Jahre eine steigende Tendenz zu verzeichnen war. Zuletzt wurden rund 400 Wohnungen pro Jahr neu genehmigt, der Gesamtbestand beläuft sich auf rund 132.000 Wohnungen. Der aktuelle Mietpreisspiegel weist für eine durchschnittliche Wohnung, die in den letzten 20 Jahren errichtet und während der letzten vier Jahre neu vermietet wurde, eine Nettokaltmiete von rund EUR 7,0 pro m<sup>2</sup> aus.

**Lübeck:** Die Einwohnerzahl in Lübeck zeigte sich während der letzten Jahre nahezu konstant und beläuft sich auf rund 213.000 Menschen. In rund der Hälfte der 118.000 Haushalte lebt lediglich eine Person. Im Jahr 2012 wurden Bewilligungen für etwa 340 Wohnungen erteilt, wovon die Hälfte auf Mehrwohnungsanlagen entfiel. Während der letzten 13 Jahre hat sich das Preisniveau für baureifes Land auf EUR 137 pro m<sup>2</sup> verdoppelt. Laut aktuellem Mietpreisspiegel beläuft sich das Preisniveau für durchschnittlich gelegene und ausgestattete Wohnungen abhängig vom Gebäudealter in einer Bandbreite von EUR 5,73 pro m<sup>2</sup> für Anlagen aus den 1980er-Jahren bis EUR 8,50 pro m<sup>2</sup> für Anlagen, die während der letzten 20 Jahre errichtet wurden.

**Kassel:** Die nordhessische Stadt Kassel zählte per Jahresende 2013 rund 197.000 Einwohner und damit um knapp 4.000 Menschen mehr als zum Stichtag des Vorjahres. Inklusive der Umlandgemeinden verdoppelt sich die Einwohnerzahl. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei rund 1,9 Personen. Für nicht geförderte Neubauwohnungen wird im aktuellen Mietpreisspiegel der Stadtverwaltung ein Preisband von EUR 6,8 bis EUR 8,3 pro m<sup>2</sup> ausgewiesen. Für neuvermietete Bestandswohnungen liegt das Niveau bei EUR 6,0 bis EUR 8,0 pro m<sup>2</sup>.

## ENTWICKLUNG DER FINANZMÄRKTE

### ZINSENTWICKLUNG UND REFINANZIERUNG IN ÖSTERREICH UND DEUTSCHLAND

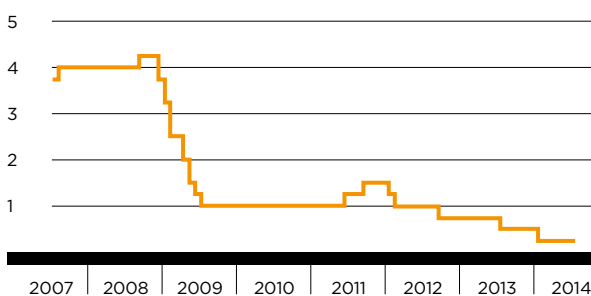
Die Entwicklung der europäischen Finanzmärkte ist vor allem seit Beginn der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise im Jahr 2008 von Herausforderungen und Turbulenzen geprägt. Eine bedeutende Rolle in dieser Entwicklung nimmt die Europäische Zentralbank (EZB) ein – ihr Einfluss auf die europäische Haushaltspolitik war seit ihrer Gründung im Jahr 1998 noch nie so groß wie in den letzten Jahren.

Als vorrangiges Ziel verfolgt die EZB die Gewährleistung der Preisstabilität im Euroraum mit einer angestrebten Inflationsrate von unter aber nahe bei 2%. Dieses Ziel versucht die EZB seitdem durch geldpolitische Maßnahmen wie Liquiditätszufuhren, Wertpapierankäufe sowie Zinssenkungen zu halten bzw. zu erreichen. Diese Maßnahmen zielen primär darauf ab, Unternehmen und Haushalte über die Banken mit ausreichend Liquidität zu versorgen, um die Wirtschaft durch die Förderung von günstigen Investitionen zu stimulieren.

Der EZB stehen für die Umsetzung dieser Strategie unterschiedliche Instrumente zur Verfügung. Dazu zählen unter anderem Offenmarktgeschäfte zur Steuerung der Zinssätze und der Liquidität am Markt. Als wichtigster Bestandteil dieser Offenmarktgeschäfte gelten die Hauptrefinanzierungsgeschäfte, mit denen befristete liquiditätszuführende Geschäfte im wöchentlichen Rhythmus für eine Laufzeit von zwei Wochen vereinbart werden. Über diese Geschäfte wird den Banken der Großteil ihrer Liquidität zur Verfügung gestellt. Der Mindestbietungssatz gehört zu den Leitzinsen der EZB und liegt zwischen den Sätzen der Einlagefazilität und der Spitzenrefinanzierungsfazilität, die als sogenannte ständige Fazilitäten ein weiteres Instrument der europäischen Geldpolitik darstellen. Diese Fazilitäten stellen Übernachtliquidität zur Verfügung oder schöpfen diese ab.

#### ENTWICKLUNG EZB-LEITZINS

1. Mai 2007 bis 30. April 2014, in %



Quelle: Bloomberg

Zusammen signalisieren diese drei Zinssätze die Ausrichtung der Geldpolitik im Euro-Währungsraum, wobei die Entwicklung des EZB-Leitzinses als wichtigstes Signal am Finanzmarkt zu sehen ist. Während dieser Mitte 2008 noch bei einem Höchststand von 4,25% lag, sank er bis Mai 2009 kontinuierlich auf 1%. Dieses Niveau wurde zwei Jahre lang gehalten, bis die EZB unter der Annahme eines wirtschaftlichen Aufschwungs den Leitzins in zwei Etappen



bis auf 1,5% erhöhte. Nach weniger als einem Jahr wurde die Erhöhung wieder schrittweise zurückgenommen, bis der Leitzins im November 2013 bei 0,25% fixiert wurde. Dieser Tiefpunkt wurde bis zum Ende des Geschäftsjahres 2013/14 gehalten, erst nach dem Berichtszeitraum im Juni 2014 wurde mit einer neuerlichen Senkung auf 0,15% ein historischer Tiefstand erreicht.

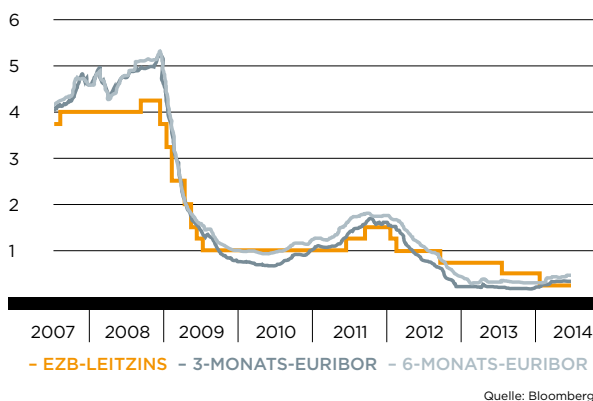
## ENTWICKLUNG BEDEUTENDER ZINSSÄTZE

Für variable Finanzierungen werden in Österreich und Deutschland vorwiegend die beiden Referenzsätze 3-Monats- und 6-Monats-EURIBOR herangezogen, die eine ähnliche Entwicklung wie der EZB-Leitzins ausweisen. Nach einem Hoch im Oktober 2008 mit 5,39% fielen die Referenzsätze erstmals im Juli 2009 auf 1%. Der 3-Monats-EURIBOR sank deutlich unter 1% und pendelte sich erstmals unter dem EZB-Leitzins ein, während sich der 6-Monats-EURIBOR am Niveau des EZB-Leitzins hielt. Mit Ende 2010 war wieder ein Anstieg der Referenzzinssätze über das Niveau des Leitzinses zu beobachten. Dieser Aufwärtstrend sorgte

für eine vorübergehende Normalisierung der Märkte, die jedoch nicht lange anhält. Schon im Oktober 2011 wiederholte sich die Abwärtsbewegung der EURIBOR-Referenzsätze bis zu einem neuen Tiefstand von unter 0,5%. Zu diesem Zeitpunkt öffnete sich die Schere zwischen den EZB-Leitzinsen und den Referenzzinsen. Der 3-Monats-EURIBOR lag im Dezember 2012 um 0,567% unter dem Wert des Leitzinses von 0,75%, der 6-Monats-EURIBOR um 0,434%. Erst mit der Zinssenkung durch die EZB auf 0,25% im November 2013 näherten sich die EURIBOR-Referenzsätze und der Leitzins wieder an. Seit der Senkung außerhalb des Berichtszeitraums auf 0,15% liegen die Referenzsätze wieder leicht über dem Leitzins.

### EZB-LEITZINS VS. EURIBOR

1. Mai 2007 bis 30. April 2014, in %



### EUR-SWAP-SÄTZE

1. Mai 2007 bis 30. April 2014, in %



Bei den mittel- und langfristigen Zinsen war noch zu Beginn des Geschäftsjahres 2013/14 ein Aufwärtstrend zu beobachten, der im Mai kurzfristig unterbrochen wurde, um im August 2013 den Höchststand des Berichtsjahres zu erreichen. Bis zum Ende des Berichtszeitraums ist tendenziell eine leichte Abwärtsbewegung auf unter 2% im 10-Jahres-Bereich zu beobachten, wobei der Dezember 2013 eine Ausnahme darstellte. Ab Jahresbeginn 2014 sanken die mittel- und langfristigen Zinsen kontinuierlich. Dieser Trend war auch zu Beginn des Geschäftsjahres 2014/15 zu beobachten.

## AUSSERORDENTLICHE GELDPOLITISCHE MASSNAHMEN DER EZB

Als Ergänzung zu den zinspolitischen Maßnahmen versucht die EZB seit der Wirtschafts- und Finanzkrise auch mittels außerordentlicher Instrumente das Wirtschaftswachstum zu stimulieren. Eines dieser Instrumente war die Senkung der Mindestreserve von 2% auf 1% im Dezember 2011. Ab diesem Zeitpunkt mussten Einlagen, die keine oder nur eine kurzfristige Kündigungsfrist hatten, nur mehr mit 1% bei der EZB hinterlegt werden. Dieser Schritt sorgte für zusätzliche freie Liquidität auf den Finanzmärkten.

Weitere außerordentliche Maßnahmen wie Zukäufe von Staatsanleihen sowie Liquiditätsoffensiven mittels sogenannter Geldspritzen wurden getätigt. Diese großvolumigen Geldspritzen wurden Ende 2011 (EUR 489 Mrd.) und Anfang 2012 (EUR 530 Mrd.) mit einer Laufzeit von drei Jahren und zu einem Niedrigzins zur Verfügung gestellt, um eine Kreditklemme im Euroraum zu verhindern. Ein großer Teil dieser Finanzmittel floss jedoch wieder zurück in die EZB. Die Übernachteinlagen erreichten im Mai 2012 einen Rekordstand von über EUR 800 Mrd. Erst durch die Senkung des Einlagezinssatzes von 0,25% auf 0,00% wurde das Geld zu einem Großteil von den Banken wieder abgezogen und nicht mehr bei der EZB deponiert. Bereits Anfang 2013 wurden einige dieser langfristigen Kredite von den Banken zurückgezahlt. Mit der Senkung des Einlagesatzes auf -0,10% im Juni 2014 verstärkte die EZB das Signal, dass die zur Verfügung stehende Liquidität nicht angelegt werden, sondern in Form von Krediten an die Unternehmen und Haushalte fließen soll.

Mit den zuvor beschriebenen Maßnahmen verfolgt die EZB das Ziel, die Preisstabilität zu halten. Durch die Versorgung der Märkte mit günstiger Liquidität sollen Investitionen gefördert werden, die wiederum die Wirtschaft beleben und die Arbeitslosigkeit eindämmen. Durch einen schwachen Euro werden zusätzlich Exporte gefördert, die vor allem in den Wirtschaftstreibern der EU einen wichtigen Beitrag zum Wachstum leisten.

### **ENTWICKLUNG DER FINANZIERUNGSPARAMETER**

Finanzierungen sind für den Immobilienbereich sowohl in Österreich als auch in Deutschland aufgrund der hohen Nachfrage nach Kapitalanlagen in diesem Sektor nach Erfahrungen der BUWOG Group 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 Eigenkapital-Erfordernissen bei Immobilien-Investments.

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. Durch das erhöhte Risiko liegen jedoch auch die Kosten für Projektfinanzierung grundsätzlich deutlich über jenen von Bestandsfinanzierungen. Wesentliche Bestimmungsfaktoren im Entscheidungsprozess sind Standort, Kostensicherheit durch Generalunternehmervergabe mit Fixpreis- und Fertigstellungsgarantien sowie eine nachweisbare Vorverwertung.

In Summe stehen demnach ausreichende Finanzierungsvolumina zur Verfügung. Diese werden aber verstärkt durch Bedingungen und Auflagen der Banken geprägt.

Nachfolgende Erläuterungen in den Abschnitten Portfoliobericht, Immobilienbewertung und Finanzierungen beziehen sich auf konsolidierte Zahlen der BUWOG Group.

## PORTFOLIOBERICHT

Das Kerngeschäft der BUWOG Group bilden die Vermietung eines diversifizierten, risikooptimierten und nachhaltigen Bestandsimmobilienportfolios, der Einzelwohnungsverkauf aus dem Immobilienbestand zu attraktiven Margen sowie die Entwicklung und der Bau von attraktiven und gut vermarktbareren Neubauprojekten mit Fokus auf Wien und Berlin. 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 konsolidierte Werte zum Abschlussstichtag des Geschäftsjahres 2013/14. Portfolioakquisitionen, die nach dem 30. April 2014 abgeschlossen wurden – DGAG-Portfolio und Apollo-Portfolio –, finden daher keine Berücksichtigung. Der Ausweis der Vorjahreswerte erfolgt zum Stichtag 30. April 2013 auf Basis der Pro-forma-Bilanz.

### IMMOBILIENPORTFOLIO BUWOG GROUP

Die Gliederung des Portfolioberichts erfolgt entsprechend der Bilanzlogik in Immobilienvermögen unterteilt in Mieteinnahmen generierende Bestandsimmobilien sowie Pipelineprojekte (Neubauprojekte und Grundstücksreserven), in Bau befindliches Immobilienvermögen für das Kernbestandsportfolio, zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Immobilienvermögen (Bestandsimmobilien) sowie Immobilienvorräte unterteilt in Vorratsentwicklung und Vorratsverwertung.

Der Buchwert des Gesamtportfolios der BUWOG Group beträgt zum 30. April 2014 insgesamt EUR 2.820,5 Mio. (Vorjahr: EUR 2.739,0 Mio.). Davon entfällt der überwiegende Teil mit EUR 2.526,1 Mio. (Vorjahr: EUR 2.484,7 Mio.) oder 89,5% (Vorjahr: 90,7%) auf Bestandsimmobilien und zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Immobilienvermögen. Die aktiven Neubau-Entwicklungsprojekte (Immobilienvorräte) weisen einen Buchwert von EUR 155,1 Mio. (Vorjahr: EUR 126,2 Mio.) oder 5,5% (Vorjahr: 4,6%) des Buchwertes des Gesamtportfolios aus. Ein Buchwert in Höhe von EUR 120,5 Mio. (Vorjahr: EUR 106,9 Mio.) oder 4,3% (Vorjahr: 3,9%) entfällt auf die Pipelineprojekte. Der Buchwert der Neubauten, die unter in Bau befindliches Immobilienvermögen ausgewiesen und für den BUWOG-Bestand erstellt werden, betragen EUR 10,9 Mio. (Vorjahr: EUR 12,8 Mio.) oder 0,4% (Vorjahr: 0,5%). Die sonstigen Sachanlagen mit den selbstgenutzten Immobilien betragen EUR 7,9 Mio. (Vorjahr: EUR 8,4 Mio.) oder 0,3% (Vorjahr: 0,3%).

Das Immobilienportfolio der BUWOG Group ist in der Bilanz in langfristiges und kurzfristiges Vermögen unterteilt. Es lässt sich gemäß bilanziellem Ausweis zum 30. April 2014 wie folgt auf die Darstellung im Portfoliobericht überleiten:

### IMMOBILIENPORTFOLIO

30. April 2014 in EUR Mio.

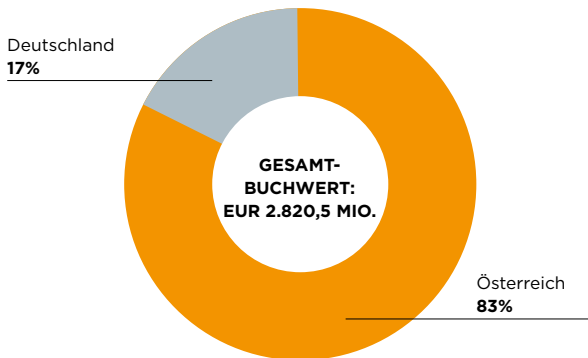
|                                    |                |   |                |   |                |
|------------------------------------|----------------|---|----------------|---|----------------|
| <b>Langfristiges Vermögen</b>      | 2.650,3        | Immobilienvermögen  | 2.631,6        | <b>Bestandsimmobilien</b>               | <b>2.511,1</b> |
|                                    |                |   |                | Pipelineprojekte                        | 120,5          |
|                                    |                | Sonstige Sachanlagen  | 7,9            | Selbstgenutzte Immobilien <sup>1)</sup> | 7,9            |
|                                    |                | In Bau befindliches Immobilienvermögen                      | 10,9           | Bau in Bestand                          | 10,9           |
| <b>Kurzfristiges Vermögen</b>      | 170,2          | Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Immobilienvermögen | 15,0           | <b>Bestandsimmobilien</b>               | <b>15,0</b>    |
|                                    |                | Immobilienvorräte   | 155,1          | Entwicklungsprojekte                    | 155,1          |
| <b>Gesamtportfolio BUWOG Group</b> | <b>2.820,5</b> |   | <b>2.820,5</b> |   | <b>2.820,5</b> |

1) Inkl. Betriebs- und Geschäftsausstattung

Die regionale Verteilung des gesamten Immobilienportfolios ist der folgenden Grafik zu entnehmen:

### REGIONALE STRUKTUR DES IMMOBILIENPORTFOLIOS NACH FAIR VALUE

per 30. April 2014



### IMMOBILIENPORTFOLIO NACH BILANZWERTEN

|                    | Anzahl Bestands-einheiten | Bestands-immobilien in EUR Mio. | Pipeline-projekte in EUR Mio. | Selbst-genutzte Immobilien <sup>1)</sup> in EUR Mio. | Bau in Bestand in EUR Mio. | Entwick-lungs-projekte in EUR Mio. | Immobilien-portfolio in EUR Mio. | Anteil      |
|--------------------|---------------------------|---------------------------------|-------------------------------|--|----------------------------|------------------------------------|----------------------------------|-------------|
| Österreich         | 26.250                    | 2.126,7                         | 96,9                          | 7,5  | 10,9                       | 100,4                              | 2.342,4                          | 83%         |
| Deutschland        | 7.225                     | 399,4                           | 23,6                          | 0,4  | 0,0                        | 54,7                               | 478,1                            | 17%         |
| <b>BUWOG Group</b> | <b>33.475</b>             | <b>2.526,1</b>                  | <b>120,5</b>                  | <b>7,9</b>   | <b>10,9</b>                | <b>155,1</b>                       | <b>2.820,5</b>                   | <b>100%</b> |

1) Inkl. Betriebs- und Geschäftsausstattung

### IMMOBILIENVERMÖGEN - BESTANDSIMMOBILIEN (GESCHÄFTSBEREICH ASSET MANAGEMENT)

Die BUWOG Group hält Bestandsimmobilien zum Zweck der Erzielung von regelmäßigen Mieteinnahmen. Das Bestandsimmobilienportfolio in Österreich und Deutschland besteht zum Stichtag 30. April 2014 aus 33.475 Bestandseinheiten, die einen Fair Value in Höhe von EUR 2.526,1 Mio. (Vorjahr: EUR 2.484,7 Mio.) repräsentieren und somit rund 90% des gesamten Immobilienportfolios (inkl. Entwicklungsprojekte) entsprechen. Die Bilanzierung des Bestandsimmobilienportfolios erfolgt nach IAS 40 zum aktuellen Fair Value und enthält das in IFRS 5 umgegliederte zur Veräußerung gehaltene Immobilienvermögen.

Im Geschäftsjahr 2013/14 hat die BUWOG Group ihre Portfoliostrategie der Expansion nach Deutschland durch gezielte Portfolioankäufe erfolgreich umgesetzt. Den regionalen Investitionsfokus in Deutschland bilden die Regionen Berlin sowie Nordwestdeutschland mit den Zielstädten Kiel, Lübeck, Hannover, Braunschweig, Bremen und Kassel sowie den Großraum Hamburg. Wesentliche Investitionskriterien der BUWOG Group sind Immobilien mit Wertsteigerungs- und Einzelprivatisierungspotenzial in wirtschaftlich stabilen Wachstumsregionen sowie homogene Wohnanlagen vorzugsweise der Baujahre 1960-1979.

Im abgeschlossenen Geschäftsjahr wurden insgesamt vier Portfolios mit 2.982 Bestandseinheiten für insgesamt rund EUR 118 Mio. in Deutschland erworben und übernommen. Zusätzlich wurden für zwei weitere Portfolios (DGAG und Apollo) im abgeschlossenen Geschäftsjahr Kaufverträge unterzeichnet: die wirtschaftlichen Übergänge erfolgten im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2014/15 und waren damit im Berichtsjahr nicht ergebnis- bzw. bilanzwirksam.

Das Kernbestandsportfolio der BUWOG Group umfasst zum 30. April 2014 insgesamt 33.475 Einheiten und ist mit über 85% der Fair-Value-Werte sowie mit über 77% der Bestandseinheiten in Regionen der Bundeshauptstädte Wien und Berlin, den Landeshaupt- und Großstädten sowie den stadtnahen Regionen gelegen.

Die durchschnittliche Bestandseinheit hat eine Größe von ca. 74 m<sup>2</sup>. Die annualisierte vertragliche Nettokaltmiete des Bestands zum Stichtag 30. April 2014 beträgt inklusive Stellplätze EUR 122,7 Mio. (Vorjahr: EUR 115,8 Mio.). Dies entspricht einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von EUR 4,31 pro m<sup>2</sup> (Vorjahr: EUR 4,12 pro m<sup>2</sup>) und einer Net Rental Yield (annualisierte Nettokaltmiete zum Stichtag in Relation zum Fair Value) von rund 4,9% (Vorjahr: rund 4,7%). Der Leerstand wird auf Basis der Fläche ermittelt und beträgt zum Stichtag 30. April 2014 insgesamt 4,8% (Vorjahr: 4,6%). Das Mietwachstum des Gesamtbestands der BUWOG Group betrug im Geschäftsjahr 2013/14 in der Like-for-like-Betrachtung unter Berücksichtigung der Eliminierung von Effekten aus der Veränderung des Portfoliobestands sowie der Neuvermietung von Leerstandsflächen insgesamt rund 1,8% (Vorjahreszeitraum: rund 4,8%).

| ERWERBE                        | ÜBERNAHME      |
|--------------------------------|----------------|
| 884 Einheiten in Lüneburg/Syke | September 2013 |
| 1.194 Einheiten in Kassel      | November 2013  |
| 317 Einheiten in Kassel        | Jänner 2014    |
| 587 Einheiten in Kiel          | Februar 2014   |
| <b>Gesamt: 2.982 Einheiten</b> |                |

Die proportional höhere Veränderung im Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus Einmaleffekten bei der Anpassung von Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen (EVBs) aufgrund des Überschreitens gesetzlicher Schwellenwerte. Im vorangegangenen Geschäftsjahr profitierte die BUWOG Group einerseits von einer Anhebung der EVBs auf den gesetzlich möglichen Maximalsatz von EUR 1,62 pro m<sup>2</sup> in einem Teil des Portfolios und andererseits von der Anpassung des Maximalsatzes von EUR 1,54 pro m<sup>2</sup> auf EUR 1,62 pro m<sup>2</sup>. Grundsätzlich steht die Einhebung von erhöhten EVBs (EVB II) in Abhängigkeit zum Zeitpunkt der Errichtung eines Bauwerks: Eine Einhebung über den Basissatz (EVB I) ist erstmalig jeweils im zehnten Jahr nach der Errichtung möglich, die Anhebung auf den maximal möglichen Satz erst ab dem 20. Jahr nach der Errichtung. Die BUWOG Group plant, in Abhängigkeit von der jeweiligen Marktverträglichkeit, auch zukünftig die entsprechenden Mieterhöhungspotenziale für die entsprechenden Teile des Portfolios voll auszunutzen.

## PORTFOLIOÜBERSICHT BESTANDSIMMOBILIEN NACH LAGE

per 30. April 2014

|   | Anzahl Bestandseinheiten | Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup> | Annualisierte Nettokaltmiete <sup>1)</sup> in EUR Mio. | Nettokaltmiete <sup>1)</sup> in EUR pro m <sup>2</sup> | Fair Value <sup>2)</sup> in EUR Mio. | Fair Value <sup>2)</sup> in EUR pro m <sup>2</sup> | Net Rental Yield <sup>3)</sup> | Leerstand <sup>4)</sup> |
|---|--------------------------|------------------------------------|--|--|--------------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------|
| <b>Bundeshauptstädte</b>                              | <b>11.303</b>            | <b>898.991</b>                     | <b>55</b>  | <b>5,29</b>  | <b>1.267</b>                         | <b>1.410</b>                                       | <b>4,4%</b>                    | <b>3,3%</b>             |
| Wien  | 7.060                    | 617.569                            | 36   | 5,05   | 1.002                                | 1.623  | 3,6%                           | 3,7%                    |
| Berlin  | 4.243                    | 281.422                            | 19   | 5,80   | 265                                  | 942  | 7,2%                           | 2,4%                    |
| <b>Landeshauptstädte/<br/>Großstädte<sup>5)</sup></b> | <b>9.696</b>             | <b>685.682</b>                     | <b>31</b>  | <b>3,86</b>  | <b>563</b>                           | <b>821</b>   | <b>5,4%</b>                    | <b>3,4%</b>             |
| <b>Stadtnahe Regionen<sup>6)</sup></b>                | <b>4.485</b>             | <b>344.683</b>                     | <b>15</b>  | <b>3,95</b>  | <b>318</b>                           | <b>923</b>   | <b>4,8%</b>                    | <b>6,0%</b>             |
| <b>Ländliche Regionen</b>                             | <b>7.991</b>             | <b>561.935</b>                     | <b>22</b>  | <b>3,47</b>  | <b>378</b>                           | <b>672</b>   | <b>5,7%</b>                    | <b>8,0%</b>             |
| <b>Gesamt BUWOG Group</b>                             | <b>33.475</b>            | <b>2.491.290</b>                   | <b>123</b>   | <b>4,31</b>  | <b>2.526</b>                         | <b>1.014</b>                                       | <b>4,9%</b>                    | <b>4,8%</b>             |
| davon Österreich                                      | 26.250                   | 2.012.137                          | 93   | 4,06   | 2.127                                | 1.057  | 4,4%                           | 5,0%                    |
| davon Deutschland                                     | 7.225                    | 479.153                            | 30   | 5,34   | 399                                  | 834  | 7,4%                           | 3,6%                    |

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

2) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten CBRE vom 30. April 2014

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

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

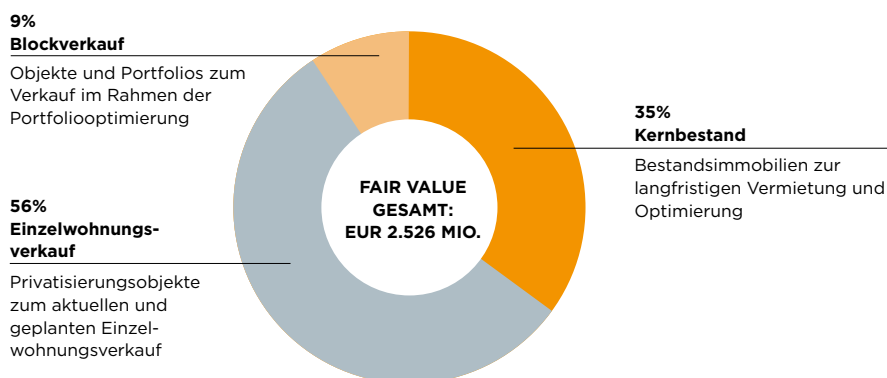
5) Mehr als 50.000 Einwohner und signifikanter Portfolioanteil (>600 Bestandseinheiten)

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

Die BUWOG Group hat im Geschäftsjahr 2013/14 für laufende Instandhaltungen und Brauchbarmachungen für Neuvermietung (Maintenance) sowie für wertsteigernde, Fair Value erhöhende Investitionsmaßnahmen (CAPEX) insgesamt EUR 32,3 Mio. (Vorjahr: EUR 30,7 Mio.) investiert. Dies entspricht insgesamt EUR 13,2 pro m<sup>2</sup> (Vorjahr: EUR 12,9 pro m<sup>2</sup>). Die Investitionen in Instandhaltungen betragen EUR 26,0 Mio. (Vorjahr: EUR 20,1 Mio.), dies entspricht EUR 10,6 pro m<sup>2</sup> (Vorjahr: EUR 8,4 pro m<sup>2</sup>). Für CAPEX-Maßnahmen wurden EUR 6,3 Mio. (Vorjahr: EUR 10,6 Mio.) bzw. EUR 2,6 pro m<sup>2</sup> (Vorjahr: EUR 4,5 pro m<sup>2</sup>) investiert. Die BUWOG Group strebt auch weiterhin im Rahmen eines aktiven Asset Managements eine nachhaltige renditeorientierte Instandhaltungssteuerung an, um Wertsteigerungspotenziale in den Portfolios zu realisieren.

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. Einzelwohnungsverkauf (aktueller und geplanter Verkaufsbestand) sowie (c) Block-Sales-Portfolio bzw. Objekt- und Portfolioverkaufsbestand, der im Rahmen eines opportunistischen Ansatz zur Portfoliooptimierung mittelfristig verkauft werden soll. In der nachfolgenden Tabelle ist die Cluster-Zuordnung dargestellt:

## STRATEGISCHER PORTFOLIO-CLUSTER-SPLIT



## PORTFOLIO-SPLIT NACH STRATEGIE-CLUSTER

|                                |                           | Kernbestand | Einzelwohnungsverkaufsbestand | Blockverkaufsbestand | Gesamtbestand |
|--------------------------------|---------------------------|-------------|-------------------------------|----------------------|---------------|
| Bestandseinheiten              | Stück                     | 15.983      | 13.546                        | 3.946                | 33.475        |
| Gesamtnutzfläche               | in m <sup>2</sup>         | 1.136.140   | 1.064.014                     | 291.137              | 2.491.290     |
| Nettokaltmiete <sup>1)</sup>   | in EUR pro m <sup>2</sup> | 4,58        | 4,15                          | 3,85                 | 4,31          |
| Fair Value <sup>2)</sup>       | in EUR Mio.               | 887         | 1.408                         | 231                  | 2.526         |
| Fair Value <sup>2)</sup>       | in EUR pro m <sup>2</sup> | 781         | 1.323                         | 795                  | 1.014         |
| Net Rental Yield <sup>3)</sup> | in %                      | 6,7%        | 3,6%                          | 5,5%                 | 4,9%          |
| Leerstand nach Cluster         | nach m <sup>2</sup>       | 5,1%        | 4,0%                          | 6,1%                 | 4,8%          |

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

2) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten CBRE vom 30. April 2014

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

## VERKAUF VON BESTANDSIMMOBILIEN (GESCHÄFTSBEREICH PROPERTY SALES)

Der Cluster Einzelwohnungsverkauf innerhalb des Geschäftsbereichs Property Sales ist für die BUWOG Group wesentlicher Bestandteil der Generierung von nachhaltigen Umsätzen. Dabei werden grundsätzlich aus parifizierten Objekten leerstehende Einzelwohnungen an Eigennutzer oder Kapitalanleger bzw. vermietete Bestandseinheiten an die Mieter veräußert.

Im aktuellen Geschäftsjahr wurden aus den österreichischen Beständen ca. 550 Einheiten (Vorjahr: ca. 470 Einheiten) mit Verkaufsumsätzen von rund EUR 83 Mio. (Vorjahr: ca. EUR 72 Mio.) und einer Marge auf den Fair Value von rund 54% (Vorjahr: rund 55%) verkauft.

Im Rahmen der Portfoliooptimierung wurden im Geschäftsjahr 2013/14 insgesamt 74 Objekte mit ca. 1.700 Einheiten in vorwiegend „Ländlichen Regionen“ im Rahmen des Objekt- und Portfolioverkaufs veräußert. Der Verkaufsumsatz beträgt rund EUR 38 Mio. zuzüglich der Umsätze aus einer Portfoliotransaktion (rund EUR 65 Mio.), die im Endkonsolidierungsergebnis erfasst wurde. Die dadurch erzielte Marge auf den Fair Value beläuft sich auf rund 11% (Vorjahr: rund 15%).

## IMMOBILIENVERMÖGEN - PIPELINEPROJEKTE (GESCHÄFTSBEREICH PROPERTY DEVELOPMENT)

Die Bilanzposition Immobilienvermögen erfasst neben den Bestandsimmobilien auch Pipelineprojekte gemäß IAS 40 zum Fair Value. Pipelineprojekte (zur Wertsteigerung gehalten) sind definiert als unbebaute Grundstücksreserven sowie in Planung befindliche Neubauprojekte mit einem Baubeginn später als zwölf Monate nach Abschlussstichtag und werden regelmäßig auf Entwicklungs- und Umsetzungsmöglichkeiten BUWOG intern geprüft. 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 projektspezifische Faktoren und nicht zuletzt das makroökonomische Umfeld.

Die zum Stichtag bilanzierten Pipelineprojekte der BUWOG Group umfassen per 30. April 2014 einen Buchwert in Höhe von EUR 120,5 Mio. (Vorjahr: EUR 106,9 Mio.).

### **PIPELINEPROJEKTE FAIR VALUE**

|                    | Development<br>Neubauprojekte mit<br>Baubeginn > 12<br>Monate, in EUR Mio. | Development<br>Grundstücksreserven<br>in EUR Mio. | Asset<br>Management<br>Grundstücksreserven<br>in EUR Mio. | Gesamt<br>Pipelineprojekte<br>in EUR Mio. | Anteil an<br>gesamter Pipeline |
|--------------------|--|---|---|---|--------------------------------|
| Österreich         | 79,7   | 14,8  | 2,4   | 96,9                                      | 80,4%                          |
| Deutschland        | 23,5   | 0,0   | 0,1   | 23,6                                      | 19,6%                          |
| <b>BUWOG Group</b> | <b>103,2</b>   | <b>14,8</b>                                       | <b>2,5</b>  | <b>120,5</b>                              | <b>100,0%</b>                  |

### SONSTIGE SACHANLAGEN

Der Buchwert der Sonstigen Sachanlagen von EUR 7,9 Mio. (Vorjahr: EUR 8,4 Mio.) spiegelt im Wesentlichen die selbstgenutzten eigenen Büroimmobilien der BUWOG Group in Wien, Hietzinger Kai 131, sowie in Villach, Tiroler Straße 17, mit einem Buchwert in Höhe von EUR 6,5 Mio. wider.

## **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 den Baustart innerhalb der nächsten zwölf Monate haben. 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 EUR 10,9 Mio. (Vorjahr: EUR 12,8 Mio.).

## **ZUR VERÄUßERUNG GEHALTENES LANGFRISTIGES IMMOBILIENVERMÖGEN -** **BESTANDSIMMOBILIEN (GESCHÄFTSBEREICH ASSET MANAGEMENT)**

Für die unter „Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Immobilienvermögen“ klassifizierten und nach IFRS 5 bilanzierten Objekte bestehen zum 30. April 2014 konkrete Verkaufspläne, die eine zeitnahe Veräußerung dieser Objekte erwarten lassen. Innerhalb des Portfolioberichts sind diese Objekte mit einem Buchwert von EUR 15,0 Mio. (Vorjahr: EUR 63,7 Mio.) im Cluster Bestandsimmobilien enthalten.

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

Neben der Errichtung von geförderten Mietwohnungen (Ausweis unter „In Bau befindliches Immobilienvermögen“) ist die Entwicklung von geförderten oder frei finanzierten Eigentumswohnungen sowie von Vorsorgewohnungen für lokale Kunden und institutionelle Investoren und Stiftungen ein wesentlicher Schwerpunkt der Geschäftsaktivität der BUWOG Group. Sie bilden die Produktmatrix innerhalb des Geschäftsbereichs Property Development. Grundsätzlich liegt die regionale Fokussierung auf den durch hohe Nachfrage nach Eigentumswohnungen geprägten Märkte in Wien und in Berlin. Die wesentlichen Auswahlkriterien für die Entwicklungsprojekte bilden die Lage, die Projektgröße, die Vermarktungsfähigkeit und die Profitabilität.

In der Bilanz werden diese Entwicklungsprojekte, die aktuell in Bau bzw. bereits fertiggestellt sind, als kurzfristiges Vermögen in dem Bilanzposten „Immobilienvorräte“ ausgewiesen und mit den Herstellkosten nach IAS 2 bilanziert. Der Bilanzwert aller Immobilienvorräte beträgt zum Stichtag 30. April 2014 insgesamt EUR 155,1 Mio. (Vorjahr: EUR 126,2 Mio.).

Auf die fertiggestellten und noch im Verkauf befindlichen Entwicklungsprojekte sowie die in Bau befindlichen Entwicklungsprojekte mit einer Übergabe innerhalb der nächsten zwölf Monate entfällt ein Buchwert in Höhe von rund EUR 76,2 Mio. bzw. rund 49% aller Immobilienvorräte.



## IMMOBILIENBEWERTUNG

Die BUWOG Group erstellt ihren Konzernabschluss zum 30. April 2014 entsprechend den Grundsätzen der International Financial Reporting Standards (IFRS) unter Anwendung der Methode des beizulegenden Zeitwerts. Zur Feststellung dieses Zeitwerts 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 Wohnimmobilienbestände 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.

CBRE gilt als einer der Marktführer für die Bewertung von Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich. Im Jahr 2013 wurden rund 940.000 Wohneinheiten mit einem Volumen von etwa EUR 54 Mrd. bewertet. Mit rund 44.000 Mitarbeitern in rund 350 Büros weltweit (exklusive Beteiligungsgesellschaften und Verbundunternehmen) ist CBRE als Immobiliendienstleister für Eigentümer wie auch für Investoren unterschiedlicher Art tätig.

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

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

CBRE hat zum Stichtag 30. April 2014 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 2013/14**

Der Fair Value des Immobilienbestands der BUWOG Group zum 30. April 2014 konnte gemäß Gutachten von CBRE gesteigert werden.

Der Verkehrswert der nach IAS 40 zum Fair Value erfassten Bestandsimmobilien (EUR 2.511,1 Mio.) sowie der Pipelineprojekte (EUR 120,5 Mio.) der BUWOG Group betrug zum 30. April 2014 rund EUR 2.631,6 Mio. (Vorjahr: ca. EUR 2.527,9 Mio.). Für das Geschäftsjahr 2013/14 resultiert daraus ein Neubewertungsergebnis des Immobilienvermögens in Höhe von EUR 42,7 Mio. Die Entwicklung des Fair Values im deutschen Immobilienbestand ist geprägt durch negative gesetzliche Effekte aus der Anhebung der Grunderwerbsteuer und erhöhten Instandhaltungs- und Verwaltungskostensätze (gemäß 2. Bewertungsverordnung), die von der sehr positiven Entwicklung des Mietmarkts und den verbesserten Neuvermietungsabschlüssen überkompensiert wurden. Im österreichischen Immobilienbestand resultiert die Steigerung des Fair Values überwiegend aus der positiven Entwicklung der Eigentumspreise in dem für Einzelwohnungsverkauf definierten Portfolio.

# FINANZIERUNGEN

Im Wirtschaftsjahr 2013/14 wurden diverse Finanzierungen von Bestandsimmobilien planmäßig zinsoptimiert refinanziert oder prolongiert. Darüber hinaus war der Berichtszeitraum insbesondere geprägt durch die Akquisition von vier Immobilienportfolios mit langfristigen Fremdfinanzierungsvolumina von insgesamt rund EUR 79 Mio. In Summe konnte die BUWOG Group ihre Finanzierungen zu nachhaltig vorteilhaften Konditionen weiter fortsetzen und somit den für Dividenden und Investitionen zur Verfügung stehenden Recurring FFO weiter verbessern.

## FINANZIERUNGSSTRUKTUR

Die Finanzverbindlichkeiten der BUWOG Group bestehen aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften sowie Verbindlichkeiten aus einer Wandelschuldverschreibung. Die ausschließlich in Euro notierende Restschuld der Finanzverbindlichkeiten der BUWOG Group beträgt zum 30. April 2014 rund EUR 1.504,2 Mio. Die nebenstehende Grafik stellt eine Übersicht der Finanzierungsstruktur der BUWOG Group per 30. April 2014 dar.

## WOHNBAUFÖRDERUNGEN ÖSTERREICH

Eine Besonderheit in der Finanzierung der BUWOG Group stellen die Förderdarlehen in Österreich mit einem Anteil von rund 35% an der Restschuld aller Finanzverbindlichkeiten dar. Der Großteil der Bauprojekte der BUWOG Group wurde durch die öffentliche Hand im Rahmen von Wohnbauförderung – mit Laufzeiten über viele Jahrzehnte – gefördert. 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

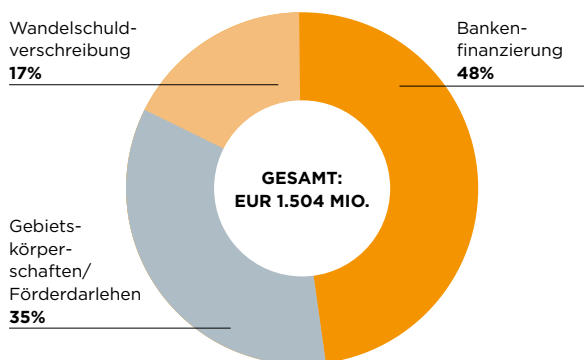
Die Förderungen sind in den jeweiligen Landeswohnbaugesetzen definiert. Trotz der Vielfalt der gesetzlichen Regelungen im Detail sind die Wohnbauförderungsgesetze nach einigen Grundprinzipien geregelt:

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

Sämtliche Förderdarlehen der BUWOG Group sind durch die oben erläuterten Kriterien geprägt und weisen eine durchschnittliche Verzinsung von rund 1,37% per 30. April 2014 auf. Die Förderdarlehen sind fix verzinst und beinhalten teilweise Annuitätensprünge. Die Annuitätensprünge sind bei Vertragsabschluss bekannt und werden grundsätzlich mittels Mietzinssteigerungen weitergegeben.

### STRUKTUR DER RESTSCHULD DER FINANZVERBINDLICHKEITEN

per 30. April 2014

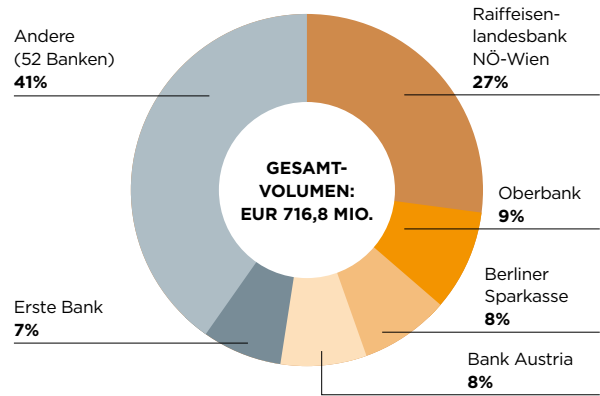


**FINANZIERUNGSPARTNER  
UND TILGUNGSSTRUKTUR**

Die BUWOG Group profitiert von ihren historisch gewachsenen langjährigen Geschäftsbeziehungen zu über 50 Banken bzw. Finanzinstituten in Österreich und Deutschland. Zu den wichtigsten Vertragspartnern zählen die Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien, die Oberbank, die Berliner Sparkasse, die Bank Austria und die Erste Bank. 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 2014

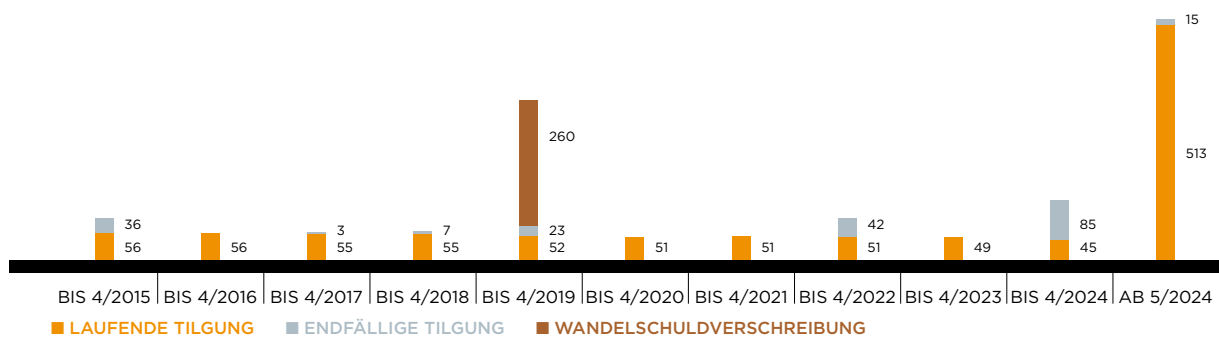


Die BUWOG Group setzt entsprechend dem langfristigen Charakter des Grundgeschäfts zur Absicherung des defensiven Risikoprofils auf eine langfristig gesicherte und ausgewogene Finanzierungsstruktur. Der Großteil der abgeschlossenen Finanzierungsverträge basiert auf langfristigen Vereinbarungen. Die durchschnittliche Restlaufzeit beträgt rund 14,6 Jahre.

Die Tilgungsstruktur nach Fälligkeit stellt sich wie folgt dar:

**TILGUNG NACH FÄLLIGKEIT**

(p.a., Basis Restschuld in EUR Mio.)



Die nachfolgende Tabelle stellt die wesentlichen Finanzierungsparameter zum 30. April 2014 zusammengefasst dar:

## FINANZVERBINDLICHKEITEN

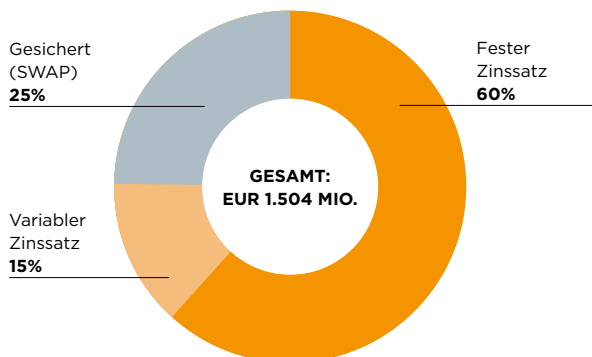
|                                      | Restschuld<br>in EUR Mio. | Anteil      | Ø Zinssatz   | Ø Laufzeit<br>in Jahren |
|--------------------------------------|---------------------------|-------------|--------------|-------------------------|
| Bankverbindlichkeiten                | 716,8                     | 48%         | 2,87%        | 13,4                    |
| Gebietskörperschaften/Förderdarlehen | 527,4                     | 35%         | 1,37%        | 21,1                    |
| Wandelschuldverschreibung            | 260,0                     | 17%         | 3,50%        | 5,0                     |
| <b>BUWOG Group</b>                   | <b>1.504,2</b>            | <b>100%</b> | <b>2,45%</b> | <b>14,6</b>             |

Der LTV der BUWOG Group zum Stichtag beträgt 35,9%. Weitere Einzelheiten der LTV-Ermittlung sind dem 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 2,45% (auf Basis der gewichteten IFRS-Buchwerte 2,58%).

## VERZINSUNGSSTRUKTUR



## 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 2014 hält die BUWOG Group Derivate mit einem Referenzbetrag in Höhe von EUR 377,8 Mio. In Summe sind somit rund 25% der Finanzverbindlichkeiten durch SWAPS gegen das Zinsänderungsrisiko abgesichert. (Zu weiteren Angaben und Sensibilitätsanalysen siehe Kapitel Risikoberichterstattung – Finanzielles Risikomanagement dieses Lageberichts.)

**WANDELSCHULDVERSCHREIBUNG**

Die Wandelschuldverschreibung der BUWOG AG haftet mit einem Nominale von EUR 260 Mio. aus. Zum 30. April 2014 stellen sich die Kernparameter der Wandelschuldverschreibung wie folgt dar:

|                                     | ISIN         | Fälligkeit | Wandlungspreis<br>in EUR | Verzinsung | Nominale per<br>30. April 2013<br>in EUR Mio. | Wandlungen<br>2013/14<br>in TEUR | Rückkäufe/<br>Tilgungen/<br>Neuemissionen<br>2013/14<br>in TEUR | Nominale<br>per<br>30. April<br>2014<br>in EUR Mio. |
|-------------------------------------|--------------|------------|--------------------------|------------|---|----------------------------------|---|---|
| Wandelschuldverschreibung 2014-2019 | AT0000A17CA5 | 25.4.2019  | 18,93                    | 3,50%      | -   | -                                | 260,00  | 260,00  |

Weitere Details zur Wandelschuldverschreibung sind dem Anhang zum Jahresabschluss zu entnehmen.

## ANGABEN ZUR VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

### BUWOG AG - KONZERNBERGEGESellschaft DER BUWOG GROUP

Bis zum Entstehen der BUWOG Group per Ende April 2014 war die BUWOG AG nicht operativ tätig und hatte auch keinen substantziellen Anteilsbesitz.

Die Gewinn- und Verlustrechnung beinhaltet lediglich Erträge und Aufwendungen der BUWOG AG vor ihrer Funktion als Konzern-Obergesellschaft der nun bestehenden BUWOG Group. Aussagen und Erläuterungen zur Finanz- und Ertragslage des abgelaufenen Geschäftsjahres sind daher nur in eingeschränktem Umfang möglich.

Der in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesene Betriebserfolg in Höhe von EUR -1,0 Mio. ist maßgeblich auf Aufwendungen für die Erstellung und Prüfung des Konzernabschlusses, Roadshowkosten und Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veröffentlichung des aktuellen Abschlusses sowie auf Aufwendungen für Vorstandsbezüge zurückzuführen.

Die Vermögens- und Kapitalstruktur zum 30. April 2014 ist aufgrund der im Jahresabschluss beschriebenen Umgründungsvorgänge nicht mit den Vorjahreswerten vergleichbar (vgl. Punkt 3. „Erläuterungen zur Bilanz“ unter „AKTIVA Finanzanlagen“ und „PASSIVA Eigenkapital/negatives Eigenkapital“ im Anhang zum Jahresabschluss).

Der Anstieg der sonstigen Forderungen resultiert aus der Stundung der begebenen Wandelschuldverschreibung, die unter dem Posten „Anleihen“ ausgewiesen wird und im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2014/15 zahlungswirksam wurde (vgl. Punkt 3. „Erläuterungen zur Bilanz“ im Anhang zum Jahresabschluss unter „AKTIVA Umlaufvermögen - Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände“ sowie unter „PASSIVA - Verbindlichkeiten - Wandelanleihe 2014-2019, AT0000A17CA5“).

Eine detaillierte Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der nunmehr bestehenden BUWOG Group ist in den nachfolgenden Abschnitten dieses Lageberichts beinhaltet. Aufgrund ihrer Holding-Funktion haben die Konzern-Bilanz sowie die Pro-forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und Pro-forma-Konzern-Geldflussrechnung sowohl für die wirtschaftliche Lage der BUWOG Group als auch der BUWOG AG volle Aussagekraft. Die im Folgenden angeführten Werte und Aussagen beziehen sich im Regelfall daher ausschließlich auf die Konzern-Bilanz sowie die Pro-forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und Pro-forma-Konzern-Geldflussrechnung der BUWOG Group.

# **BUWOG GROUP**

## **ANWENDUNG DES IFRS 1 UND DARSTELLUNG DER TRANSAKTION**

### **UNTER GEMEINSAMER BEHERRSCHUNG („COMMON CONTROL TRANSACTION“)**

Mit Wirksamwerden der Umstrukturierungen Ende April 2014 und der im Gegenzug erfolgten Gewährung von Aktien der BUWOG AG und dem Wirksamwerden des Entherrschungsvertrags sind die IMMOFINANZ Group mit ihren verbleibenden Aktivitäten und die BUWOG Group zwei eigenständige Konzerne im Sinne von IAS 27 Konzern- und Einzelabschlüsse. Da die BUWOG AG in der Vergangenheit noch keinen Konzernabschluss erstellt hat, fällt der vorliegende IFRS-Konzernabschluss der BUWOG AG in den Anwendungsbe- reich des IFRS 1 „Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards“. Der Zeitpunkt des Übergangs auf IFRS ist der 1. Mai 2012.

Da die durchgeführten Umstrukturierungen die in IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“ enthaltene Definition eines „Zusammenschlusses unter gemeinsamer Beherrschung“ („common control transaction“) erfüllen, wurde darauf IFRS 3 auch nicht angewendet.

Die derzeit in Geltung befindlichen IFRS enthalten keine Regelung zur Abbildung von common control tran- sactions. Unter Anwendung der Regelungen aus IAS 8 „Rechnungslegungsmethoden, Änderungen von rech- nungslegungsbezogenen Schätzungen und Fehler“ wurde vom Management der BUWOG Group die Ermes- sensentscheidung getroffen, das ausgegliederte Nettovermögen der BUWOG GmbH sowie die direkt und indirekt von ihr gehaltenen Tochtergesellschaften (BUWOG GmbH Unternehmensbereich) zu Buchwerten, so wie diese davor im IFRS-Konzernabschluss der IMMOFINANZ AG angesetzt waren, fortzuführen inso- weit im Rahmen der Möglichkeiten des IFRS 1 keine anderen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zur Anwendung gelangen. Die IFRS treffen auch bezüglich des Zeitpunkts des Einbezugs keine Aussage. Das Management der BUWOG Group hat in Ausübung einer Ermessensentscheidung den Einbezugszeitpunkt mit Wirksamwerden der Abspaltung Ende April 2014 festgelegt.

In der laufenden Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, in der Konzern-Geldflussrechnung sowie in den dargestellten Vergleichsperioden sind daher nur die Erträge und Aufwendungen bzw. Zahlungsströme der BUWOG AG dargestellt und sind daher nur in sehr eingeschränktem Umfang aussagekräftig. Auf die nachfol- genden Angaben zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wird verwiesen.

Das in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesene laufende Konzernergebnis in Höhe von EUR -1,0 Mio. ist maßgeblich auf nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen (im Wesentlichen Aufwen- dungen für die Erstellung und Prüfung des Konzernabschlusses, Roadshowkosten und Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veröffentlichung des aktuellen Abschlusses sowie in untergeordnetem Umfang Vorstandsbezüge) zurückzuführen. Der Anstieg des Finanzmittelbestands resultiert fast ausschließlich aus dem Zugang liquider Mittel im Zuge der Übernahme des BUWOG GmbH Unternehmensbereichs in Höhe von EUR 132,4 Mio.

Die (historische) Vermögenslage der neu formierten BUWOG Group per 30. April 2013 ist nicht mit der Vermögenslage zum 30. April 2014 vergleichbar. Zu weitergehenden Informationen wird auf die in diesem Lagebericht beinhalteten Angaben und Erläuterungen verwiesen.

Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der BUWOG Group (basierend auf der Konzern-Bilanz per 30. April 2014 sowie auf Pro-forma-Finanzkennzahlen für den Zeitraum vom 1. Mai 2013 bis 30. April 2014 bzw. zum 30. April 2013 sind in den nachfolgenden Abschnitten dieses Konzern-Lageberichts enthalten. Zwecks besserer Vergleichbarkeit beinhaltet dieser Lagebericht auch teilweise Kennzahlen und Erläuterungen für den Zeitraum vom 1. Mai 2012 bis 30. April 2013 bzw. zum 30. April 2012 unter Einbezug des gesamten BUWOG GmbH Unternehmensbereichs.

Das Geschäftsjahr 2013/14 war von größeren Akquisitionen von Immobilienbeständen in Deutschland geprägt, die sich jedoch nur teilweise im operativen Ergebnis des Berichtsjahres auswirken. Portfolioakquisitionen, die nach dem 30. April 2014 abgeschlossen wurden – DGAG-Portfolio und Apollo-Portfolio (Berlin) – finden im Abschluss noch keine Berücksichtigung.

Der Geschäftsbereich Asset Management entwickelte sich im Geschäftsjahr ausgesprochen dynamisch. Anzahl und Gesamtnutzfläche der gehaltenen Bestandseinheiten erhöhten sich auf 33.475 bzw. rund 2,5 Mio. m<sup>2</sup> – im Wesentlichen getrieben von Zukäufen von ca. 200.000 m<sup>2</sup> in Deutschland bei gleichzeitigem strategischen Portfolioabbau in den österreichischen Bundesländern Kärnten sowie Oberösterreich und Salzburg. Mit einem operativen Ergebnis von EUR 75,9 Mio. stellte das Asset Management so im Berichtsjahr den größten Geschäftsbereich der BUWOG Group dar.

Im Geschäftsbereich Property Sales konnten die Ziele betreffend den Verkauf von Immobilienbeständen übertroffen werden. So wurde im Berichtsjahr mit veräußerten rund 550 Einzelwohnungen das entsprechende Vorjahresergebnis um ca. 17% übertroffen, während die zugrundeliegende Marge gegenüber dem Fair Value mit rund 54% das Geschäftsmodell der BUWOG Group in diesem Bereich bestätigt. Hervorzuheben sind darüber hinaus die strategischen Blockverkäufe von rund 1.700 Bestandseinheiten mit einer Marge auf den Fair Value von rund 11%. Die daraus freigesetzten Eigenmittel konnten nicht unwesentlich dazu beitragen, die Expansion in Deutschland voranzutreiben. Das operative Ergebnis aus diesem Geschäftsbereich in Höhe von EUR 34 Mio. unterstreicht die positive Geschäftsentwicklung.

Die Entwicklung des Geschäftsbereichs Property Development war geprägt von Akquisitionen von Grundstücken und Projektentwicklungsmaßnahmen mit entsprechend hohen Investitionskosten, aus denen starke zukünftige Ertragssteigerungen zu erwarten sind. Gleichwohl trug auch der Geschäftsbereich Property Development mit einem operativen Ergebnis in Höhe von EUR 4,9 Mio. positiv zum Konzernergebnis bei.

## **ERTRAGSLAGE**

Die Ausführungen zur Ertragslage des Geschäftsjahres 2013/14 erfolgen auf einer ungeprüften Pro-forma-Basis. Die Pro-forma-Angaben zur Ertragslage zeigen den BUWOG GmbH Unternehmensbereich und reflektieren die BUWOG Group, als hätte sie für die Geschäftsjahresperiode vom 1. Mai 2013 bis 30. April 2014 Bestand gehabt.

## **VERKÜRZTE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (PRO FORMA)**

in EUR Mio.

|   | 2013/14      |
|---|--------------|
| Ergebnis aus Asset Management                             | 75,9         |
| Ergebnis aus Immobilienverkäufen (Property Sales)         | 34,0         |
| Ergebnis aus Immobilienentwicklung (Property Development) | 4,9          |
| Sonstige betriebliche Erträge                             | 4,1          |
| Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen                    | -21,7        |
| <b>Operatives Ergebnis</b>                                | <b>97,3</b>  |
| Sonstiges Bewertungsergebnis                              | 43,4         |
| <b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>         | <b>140,7</b> |
| Finanzergebnis  | -9,2         |
| <b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>                   | <b>131,5</b> |
| <b>Konzernergebnis</b>                                    | <b>111,8</b> |
| <b>Konzernergebnis je Aktie<sup>1)</sup></b>              | <b>1,12</b>  |

<sup>1)</sup> Basis 99.613.479 Aktien

Die Erträge aus dem Geschäftsbereich Asset Management resultieren aus Nettokaltmieten für Wohnimmobilien in Höhe von rund EUR 110,1 Mio., sonstigen Mieterträgen von EUR 6,4 Mio. sowie aus an Mieter weiterverrechneten Betriebskosten (EUR 65,1 Mio.) und sonstigen Umsatzerlösen (EUR 4,6 Mio.). Diesen stehen wesentliche Aufwendungen aus Betriebskosten (EUR 63,8 Mio.), Aufwendungen für die Hausverwaltung von Dritten (EUR 3,0 Mio.) sowie Aufwendungen dem Immobilienvermögen direkt zurechenbar in Höhe von EUR 43,4 Mio. (davon Instandhaltungsaufwendungen EUR 26,0 Mio.) gegenüber.

Die nachfolgende Darstellung zeigt die Aufteilung zwischen Instandhaltungsaufwendungen und Modernisierungen (CAPEX).

## INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG DES ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIENBESTANDS (PRO FORMA)

2013/14

|  |             |
|--|-------------|
| Instandhaltungsaufwand in EUR Mio.                                       | 26,0        |
| Modernisierung (CAPEX) in EUR Mio.                                       | 6,3         |
| Durchschnittliche Gesamtnutzfläche in 1.000 m <sup>2</sup> <sup>1)</sup> | 2.453,4     |
| <b>Instandhaltungsaufwand in EUR pro m<sup>2</sup></b>                   | <b>10,6</b> |
| <b>Modernisierungen (CAPEX) in EUR pro m<sup>2</sup></b>                 | <b>2,6</b>  |

<sup>1)</sup> Durchschnittlich gewichtete Gesamtnutzfläche unter Berücksichtigung von Zu- und Abnahmen aus An- und Verkäufen

Im Geschäftsjahr 2013/14 konnte im Geschäftsbereich Property Sales ein Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilienvermögen sowie der Anpassung auf den beizulegenden Zeitwert von zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen in Höhe von EUR 34,0 Mio. erzielt werden.

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

## ÜBERSICHT IMMOBILIENVERKÄUFE (PRO FORMA)

2013/14

|  |              |
|--|--------------|
| <b>Verkauf von Bestandseinheiten</b>                                   | <b>2.292</b> |
| davon Einzelwohnungsverkauf  | 553          |
| davon Blockverkauf   | 1.739        |
| <b>Ergebnis laut Pro-forma-Gewinn- und Verlustrechnung in EUR Mio.</b> | <b>34,0</b>  |
| davon Einzelwohnungsverkauf in EUR Mio.                                | 28,5         |
| davon Blockverkauf in EUR Mio. <sup>1)</sup>                           | 5,5          |
| <b>Marge auf den Fair Value</b>  | <b>38%</b>   |
| Marge auf den Fair Value – Einzelwohnungsverkauf                       | 54%          |
| Marge auf den Fair Value – Blockverkauf                                | 11%          |

<sup>1)</sup> Enthält Ergebnisbeitrag aus einem Portfolioverkauf und einem Objektverkauf in Höhe von rund EUR 1,9 Mio., der im Endkonsolidierungsergebnis erfasst und deshalb bei der Margenberechnung nicht berücksichtigt wurde.

Das Ergebnis aus dem Geschäftsbereich Property Development beinhaltet den Gesamtgewinn aus dem Verkauf von Immobilienvorräten sowie einer negativen Anpassung auf den beizulegenden Zeitwert von in Bau befindlichem Immobilienvermögen in Höhe von EUR 0,6 Mio.



Aufwendungen, die den Geschäftsbereichen nicht direkt zuordenbar sind, umfassen im Wesentlichen Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen (EUR 6,3 Mio.), Personalaufwand (EUR 4,5 Mio.), Verwaltungsaufwendungen (EUR 3,1 Mio.) sowie Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen (EUR 2,0 Mio.) .

Das sonstige Bewertungsergebnis beinhaltet im Wesentlichen die Anpassungen auf den beizulegenden Zeitwert (EUR 42,7 Mio.) jener Immobilien, die in der Bilanz im Immobilienvermögen dargestellt sind.

Im Finanzergebnis sind Finanzierungsaufwendungen (EUR 28,6 Mio., vorwiegend aus Zinsaufwendungen) und Finanzerträge (EUR 5,6 Mio., vorwiegend aus Zinserträgen) enthalten. Diesen stehen Erträge aus Marktwertänderungen von Derivaten (EUR 10,2 Mio.), Forderungsabschreibungen (EUR 2,1 Mio.) und im Zuge der Fair-Value-Option erfolgswirksam bewerteten Finanzinstrumenten (EUR 5,6 Mio.) gegenüber.

### Überleitung zum FFO

Eine essenzielle Steuerungskennzahl für die BUWOG 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.

### FFO (PRO FORMA)

in EUR Mio.

|  | 2013/14     |
|--|-------------|
| Konzernergebnis  | 111,8       |
| Ergebnis aus Property Sales                                    | -34,0       |
| Sonstiges Finanzergebnis <sup>1)</sup>                         | -13,7       |
| Finanzaufwand aus Bewertung Darlehensverbindlichkeiten         | 0,4         |
| Neubewertung von Immobilienvermögen                            | -42,7       |
| Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen        | 0,6         |
| Abschreibung   | 1,3         |
| Latente Steuern  | 19,0        |
| Sonstiges  | -1,9        |
| <b>FFO</b>   | <b>40,7</b> |
| Ergebnis Einzelwohnungsverkauf                                 | 28,5        |
| <b>Recurring FFO</b>   | <b>69,2</b> |
| Ergebnis Blockverkauf <sup>2)</sup>                            | 12,6        |
| <b>Total FFO</b>   | <b>81,8</b> |
| CAPEX  | -6,3        |
| <b>AFFO</b>  | <b>75,5</b> |
| <b>Recurring FFO je Aktie in EUR unverwässert<sup>3)</sup></b> | <b>0,69</b> |
| <b>Total FFO je Aktie in EUR unverwässert<sup>3)</sup></b>     | <b>0,82</b> |

1) Bewertung von Derivaten und Finanzverbindlichkeiten sowie Abschreibung von Finanzforderungen

2) + EUR 1,5 Mio. Bewertungseffekt von zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen und + EUR 5,6 Mio. Portfolieverkauf aus 2012/13, zahlungswirksam in 2013/14

3) Basis 99.613.479 Aktien

Die Position Sonstiges enthält vor allem außerordentliche Ausbuchungen von Verbindlichkeiten.

## VERMÖGENSLAGE

Die Ausführungen zur Vermögenslage der BUWOG Group zum 30. April 2014 erfolgen auf Basis der vom Wirtschaftsprüfer testierten Zahlen – jene zum 30. April 2013 erfolgen auf der ungeprüften Pro-forma-Basis.

## VERKÜRZTE BILANZ

in EUR Mio.

|   | 30. April 2014 | 30. April 2013<br>pro forma | Veränderung  |
|---|----------------|-----------------------------|--------------|
| Immobilienvermögen  | 2.631,6        | 2.527,9                     | 4,1%         |
| In Bau befindliches Immobilienvermögen  | 10,9           | 12,8                        | -14,9%       |
| Immobilienvorräte   | 155,1          | 126,2                       | 22,9%        |
| Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen                               | 15,0           | 63,7                        | -76,4%       |
| Immaterielle Vermögenswerte   | 1,7            | 1,7                         | 0,1%         |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen             | 380,2          | 165,0                       | >100,0%      |
| Sonstige finanzielle Vermögenswerte   | 17,1           | 19,5                        | -12,4%       |
| Latente Steueransprüche   | 1,5            | 9,8                         | -85,1%       |
| Steuererstattungsansprüche  | 1,4            | 0,1                         | >100,0%      |
| Liquide Mittel  | 132,9          | 46,3                        | >100,0%      |
| Sonstige Sachanlagen  | 7,9            | 8,4                         | -6,8%        |
| <b>Aktiva</b>   | <b>3.355,3</b> | <b>2.981,4</b>              | <b>12,5%</b> |
| Eigenkapital  | 1.552,1        | 1.426,9                     | 8,8%         |
| Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibung                                 | 247,9          | 0,0                         | -            |
| Finanzverbindlichkeiten   | 1.136,0        | 1.073,8                     | 5,8%         |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten | 260,6          | 347,6                       | -25,0%       |
| Rückstellungen  | 12,9           | 11,1                        | 16,7%        |
| Latente Steuerschulden  | 124,0          | 107,8                       | 15,0%        |
| Steuerschulden  | 14,3           | 1,8                         | >100,0%      |
| Zur Veräußerung bestimmte Verbindlichkeiten                                     | 7,4            | 12,6                        | -41,5%       |
| <b>Passiva</b>  | <b>3.355,3</b> | <b>2.981,4</b>              | <b>12,5%</b> |

Bezüglich des Immobilienvermögens, in Bau befindlichen Immobilienvermögens, Immobilienvorräte sowie zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögens verweisen wir auf die Ausführungen im Portfoliobericht.

Die liquiden Mittel stiegen im Jahresvergleich von EUR 46,3 Mio. auf EUR 132,9 Mio. trotz hoher Investitionstätigkeit, insbesondere in den Ankauf von Wohnimmobilien in Deutschland und bei gleichzeitiger Reduktion der Loan to Value Ratio. Dies ist vor allem im Cashflow aus der Geschäftstätigkeit und dem Einzelwohnungsverkauf begründet sowie darin, dass Kaufpreisforderungen aus Objektverkäufen des Vorjahres im Geschäftsjahr zahlungswirksam wurden und Kaufpreisverbindlichkeiten aus Portfolioankäufen teilweise erst nach dem Stichtag fällig wurden.

Der Anstieg der Position Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen resultiert maßgeblich aus der zum Abschlussstichtag bestehenden Forderung aus der Wandelschuldverschreibung (EUR 260,0 Mio.), deren Auszahlung im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2014/15 erfolgte. Dem steht ein korrespondierender Posten Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibung unter Berücksichtigung einer Eigenkapitalkomponente gegenüber (siehe Kapitel Finanzierungen). Dagegen verminderten sich offene Kaufpreisforderungen aus Immobilienverkäufen um rund EUR 53,8 Mio. Dies betrifft vor allem den Verkauf eines größeren Immobilienportfolios, dessen Kaufpreiszahlung erst im Wirtschaftsjahr 2013/14 geflossen ist.

Die Finanzverbindlichkeiten beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von EUR 691,0 Mio. (Vorjahr: EUR 596,0 Mio.) sowie Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften in Höhe von EUR 445,0 Mio. (Vorjahr: EUR 477,6 Mio.). Der Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten resultiert im Wesentlichen aus dem Erwerb von Immobiliengesellschaften in Deutschland.

Der Rückgang von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten resultiert im Wesentlichen aus geringeren Kaufpreisverbindlichkeiten aus Anteilskäufen. Diese verminderten sich um EUR 81,1 Mio. und resultiert im Wesentlichen aus dem Erwerb der ESG zum 30. April 2013. Der Posten Zur Veräußerung bestimmte Verbindlichkeiten beinhaltet die im Zuge von geplanten Veräußerungen auf den Käufer zu übertragende Finanzverbindlichkeiten.

### EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)

Der Net Asset Value wird entsprechend den Best Practices 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, um Investoren derart einen Eindruck von der nachhaltigen Vermögensposition des Unternehmens zu vermitteln. Für die Berechnung des EPRA NAV werden die stillen Reserven in Immobilienvorräten und selbstgenutzten Immobilien ebenso dazu gezählt, 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 hinzugerechnet, wobei aufgrund des Geschäftsmodells der BUWOG Group, laufend Einzelwohnungen und Objekte zu veräußern, eine Bereinigung der Hinzurechnung der latenten Steuern bei potenziellen Immobilienverkäufen innerhalb eines bestimmten Zeitraums erfolgt. Firmenwerte, die als technische Rechengröße aufgrund des Ansatzes von Steuerabgrenzungen bei Unternehmenszusammenschlüssen entstehen, sind in Abzug zu bringen.

### EPRA NAV

in EUR Mio.

|  | 30. April 2014 | 30. April 2013<br>pro forma | Veränderung |
|--|----------------|-----------------------------|-------------|
| Eigenkapital vor nicht beherrschenden Anteilen                         | 1.544,2        | 1.423,4                     | 8,5%        |
| Firmenwerte  | -0,2           | -0,2                        | -51,1%      |
| Immobilienvorräte (Buchwert)   | -155,1         | -126,2                      | -22,9%      |
| Immobilienvorräte (Zeitwert)   | 167,6          | 137,9                       | 21,5%       |
| Selbstgenutztes Gebäude (Buchwert)                                     | -6,5           | -7,1                        | 7,7%        |
| Selbstgenutztes Gebäude (Zeitwert)                                     | 9,5            | 9,5                         | 0,3%        |
| Positiver Marktwert derivativer Finanzinstrumente                      | 0,0            | 0,0                         | -           |
| Negativer Marktwert derivativer Finanzinstrumente                      | 27,9           | 38,1                        | -26,8%      |
| Aktive latente Steuern auf Immobilienvermögen                          | -2,6           | -4,4                        | 41,3%       |
| Passive latente Steuern auf Immobilienvermögen bereinigt <sup>1)</sup> | 139,8          | 144,5                       | -3,2%       |
| Latente Steuern Immobilienvorräte                                      | -3,3           | -3,2                        | -0,4%       |
| Latente Steuern derivative Finanzinstrumente                           | -6,9           | -9,5                        | 27,4%       |
| <b>EPRA NAV unverwässert (Stichtag)</b>                                | <b>1.714,3</b> | <b>1.602,7</b>              | <b>7,0%</b> |
| Gesamtnutzfläche   | 2.491.290      | 2.452.826                   | 1,6%        |
| <b>EPRA NAV in EUR je m<sup>2</sup></b>                                | <b>688,1</b>   | <b>653,4</b>                | <b>5,3%</b> |
| <b>EPRA NAV unverwässert (Stichtag)</b>                                | <b>1.714,3</b> | <b>1.602,7</b>              | <b>7,0%</b> |
| Ausgegebene Aktien zum Stichtag (exkl. eigene Aktien)                  | 99.613.479     |                             |             |
| <b>EPRA NAV je Aktie in EUR unverwässert (Stichtag)</b>                | <b>17,21</b>   |                             |             |

1) Anpassung um passive Steuerlatenz aus potenziellen Immobilienverkäufen über EUR 29,2 Mio. (Vorjahr: EUR 26,4 Mio.)

## Loan to Value (LTV)

Die Nettoverbindlichkeiten in Relation zum Fair Value des Gesamtportfolios der BUWOG Group haben sich im Vergleich zum Vorjahr geringfügig auf rund 35,9% reduziert.

## LOAN TO VALUE RATIO

(inkl. zur Veräußerung bestimmter Finanzierungen, Finanzwerte in EUR Mio.)

|   | 30. April 2014 | 30. April 2013<br>pro forma | Veränderung  |
|---|----------------|-----------------------------|--------------|
| Langfristige Finanzverbindlichkeiten              | 1.036,9        | 975,3                       | 6,3%         |
| Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten              | 99,2           | 98,5                        | 0,7%         |
| Zur Veräußerung bestimmte Finanzierungen          | 7,4            | 12,6                        | -41,5%       |
| <b>Finanzverbindlichkeiten</b>                    | <b>1.143,4</b> | <b>1.086,3</b>              | <b>5,3%</b>  |
| Liquide Mittel                                    | -132,9         | -46,3                       | -186,9%      |
| <b>Netto-Finanzverbindlichkeiten</b>              | <b>1.010,4</b> | <b>1.040,0</b>              | <b>-2,8%</b> |
| Immobilienvermögen                                | 2.631,6        | 2.527,9                     | 4,1%         |
| In Bau befindliches Immobilienvermögen            | 10,9           | 12,8                        | -14,9%       |
| Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen | 15,0           | 63,7                        | -76,4%       |
| Immobilienvorräte                                 | 155,1          | 126,2                       | 22,9%        |
| <b>Buchwert Gesamtportfolio</b>                   | <b>2.812,7</b> | <b>2.730,6</b>              | <b>3,0%</b>  |
| <b>Loan to Value Ratio</b>                        | <b>35,9%</b>   | <b>38,1%</b>                | <b>-5,7%</b> |

In den langfristigen Finanzverbindlichkeiten ist die Wandelschuldverschreibung über eine Nominale von EUR 260 Mio. nicht beinhaltet, da deren Auszahlung noch nicht zum Bilanzstichtag 30. April 2014 erfolgte.

## FINANZLAGE

### Geldflussrechnung

Die verkürzte Geldflussrechnung des Geschäftsjahres 2013/14 wird auf ungeprüfter Pro-forma-Basis ausgewiesen.

## GELDFLUSSRECHNUNG (PRO FORMA)

in EUR Mio.

|   | 2013/14     |
|---|-------------|
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | 57,5        |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit        | 59,8        |
| Cashflow aus Finanzierungstätigkeit       | -30,7       |
| <b>Cashflow</b>                           | <b>86,6</b> |

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

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit ist trotz hoher Investitionen in Neubau und vor allem Ankauf von Bestandseinheiten aufgrund der Mittelzuflüsse aus Block- und vor allem Einzelwohnungsverkäufen mit EUR 59,8 Mio. deutlich positiv.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beträgt EUR -30,7 Mio. und resultiert maßgeblich aus Tilgungen und Zinszahlungen.

# NACHHALTIGE UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Für die BUWOG Group sind die Aspekte der Nachhaltigkeit ein fixer Bestandteil der Unternehmensphilosophie. Der Bau- und Wohnbereich berührt menschliche Grundbedürfnisse in vielfältiger Art und Weise. Die BUWOG Group ist sich der damit verbundenen weitreichenden Verantwortung bewusst. Neben dieser Grundhaltung sind es Gewissenhaftigkeit und Respekt vor Mensch und Umwelt, die sowohl die Unternehmenskultur als auch die konkrete Umsetzung von Projekten in allen Geschäftszweigen prägen.

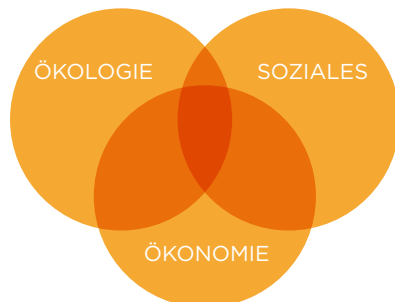
Basierend auf den relevanten Vorschriften und Regulierungen, können im Bau- und Wohnbereich sinnvolle Maßnahmen gesetzt werden, um einen wesentlichen Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz zu leisten: durch den verantwortungsvollen Umgang mit Ressourcen, den Einsatz von klimafreundlichen Technologien, eine konsequente Energieeinsparungsstrategie, das Sanieren erhaltenswerter Bausubstanz sowie die Errichtung von Neubauobjekten mit hoher Energieeffizienz.

## NACHHALTIGKEIT - FEST IM LEITBILD VERANKERT

Ökonomie, Ökologie und soziale Verantwortung – alle drei Ebenen der Nachhaltigkeit sind in der BUWOG Group seit jeher von großer Wichtigkeit. Nur wenn sie zueinander in Balance gebracht werden und die Interessen aller Stakeholder gleichberechtigt Berücksichtigung finden, kann der Unternehmenserfolg langfristig abgesichert werden. Aus dieser Überzeugung heraus fokussiert die BUWOG Group den Erhalt und die Schonung der Umwelt und Klimaschutz ebenso wie die optimalen Entfaltungsmöglichkeiten für Menschen und eine verantwortungsvolle, wirtschaftlich erfolgreiche Unternehmensführung. Diesen Balanceakt meistert die BUWOG Group in ihrem Kerngeschäft, dem Errichten und Bewirtschaften von Gebäuden, tagtäglich: Bei

der Planung von Immobilien und der Materialauswahl wird auf Qualität, Haltbarkeit und Umweltverträglichkeit geachtet. Gleichzeitig wird das Wohlbefinden der Bewohner der von der BUWOG Group errichteten und verwalteten Wohnungen, unter dem Motto „Glücklich wohnen“, in den Vordergrund gestellt. Zudem ist das Engagement für soziale und kulturelle Projekte ein fixer Bestandteil der Unternehmensphilosophie. Und nicht zuletzt sind es die Mitarbeiter der BUWOG Group, deren Bedürfnisse im Mittelpunkt stehen und denen durch Förderung, Weiterbildung und freiwillige Sozialleistungen großer Respekt entgegengebracht wird. Kurz: Nachhaltigkeit wird in der BUWOG Group in all ihren Facetten gelebt – sie ist das Fundament der Unternehmenskultur.

### ASPEKTE DER NACHHALTIGKEIT



## KLIMASCHUTZ UND ENERGIEMANAGEMENT

Die BUWOG Group (Österreich) ist seit dem Jahr 2007 klima:aktiv-Programmpartner und nimmt als Vorreiter des betrieblichen Klimaschutzes seit 2011 am klima:aktiv pakt2020 teil. Die BUWOG Group ist damit eines von zwölf österreichischen Großunternehmen und das einzige Immobilienunternehmen, das sich freiwillig, aber verbindlich verpflichtet hat, die österreichischen Klimaziele bis zum Jahr 2020 zu erreichen (Basis 2005).

Unter professioneller Begleitung des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft (Ministerium für ein lebenswertes Österreich – BMLFUW) gehört die BUWOG Group zu den Vorbildern und Wegbereitern für klimaverträgliches Wirtschaften, das über Förderungen und Vorschriften hinausreicht.

Sowohl bei Sanierung und Neubau von Objekten als auch beim Betrieb der von der BUWOG Group verwalteten Gebäude wird durch gezielte Maßnahmen alles darangesetzt, maximale Effekte und dauerhafte Erfolge im Sinne der Nachhaltigkeit zu generieren. 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

Im Rahmen einer exakt definierten Energiepolitik erfolgte 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 des klima:aktiv pakt2020 sowie die Auditierung des Energiemanagementsystems durch Externe ermöglichen eine regelmäßige Aktualisierung und Überprüfung der Zielerreichung hinsichtlich geplanter Maßnahmen im Rahmen der Energiepolitik.

Um eine effiziente Erfüllung gewährleisten zu können, bemüht sich die BUWOG Group, geeignete und effektive technologische, organisatorische und verhaltensändernde Vorkehrungen gemäß dem Maßnahmenplan zu ergreifen. Darüber hinaus werden unterschiedliche Energieverbrauchszahlen regelmäßig gemessen, aufgezeichnet und analysiert, und die Mitarbeiter werden aktiv in die Umsetzung der Energiepolitik miteinbezogen. Für die Koordination und Umsetzung der Energiepolitik wurde ein Energiemanager innerhalb der BUWOG Group bestellt.

Übergeordnetes Ziel ist es, durch die Vereinbarung für den klima:aktiv pakt2020 mit dem Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft die österreichischen Energie- und Klimaziele je nach Potenzial so weit wie möglich zu unterstützen. Auf Basis der Werte von 2005 gelten

- eine 16%ige Reduktion der Treibhausgas-Emissionen,
  - eine 20%ige Steigerung der Energieeffizienz und
  - die Deckung von 34% des Gesamtenergiebedarfs durch erneuerbare Energieträger
- als Minimalziele und Perspektiven zur Optimierung des Energieverbrauchs.

Die Ziele, die sich die BUWOG Group vorgenommen hat, gehen darüber hinaus:

### **EINSPARUNGSZIELE DER BUWOG GROUP** (bis 2020)

REDUKTION  
TREIBHAUSGASE  
**-27,9%**



Mindestziel: -16%

REDUKTION  
TREIBHAUSGASE  
**-13.300 T CO<sub>2</sub> PRO JAHR**

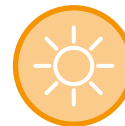


STEIGERUNG  
ENERGIEEFFIZIENZ  
**+22,9%**



Mindestziel: +20%

ANTEIL ERNEUERBARE  
ENERGIE GESAMT  
**34,0%**



ANTEIL ERNEUERBARE  
ENERGIE/VERKEHR  
**10,2%**



Zur Schadstoffminimierung dürfen bei Bauprojekten der BUWOG Group ausschließlich Produkte sowie Kühlmittel verwendet werden, bei denen weder FCKW, HFCKW oder HFKW bei der Produktion und der Verarbeitung freigesetzt werden. Abdichtungen, Sanitär- und Elektroinstallationen dürfen nur aus halogenfreien Materialien hergestellt werden. Zudem dürfen Holzschutzmittel, die Lösungsmittel und halogenorganische Wirkstoffe enthalten, in Wand- und Dachaufbauten nicht eingesetzt werden. Neubauten werden ausschließlich zumindest im Niedrigenergiestandard errichtet. Die BUWOG Group engagiert sich aber auch für die Verbreitung und Anwendung von innovativen und praxistauglichen Gebäudestandards. Bei einer Reihe von Neubau- und Sanierungsprojekten übertraf die BUWOG Group deutlich die aktuell üblichen Standards.

Die Reduktion der Treibhausgase (CO<sub>2</sub>) ist eine Notwendigkeit, zu der die BUWOG Group – schon auf der Grundlage ihres Leitbilds – den bestmöglichen Beitrag leisten will. Gerade bei der Raumwärme sind die Einsparungsmöglichkeiten sehr groß. Insgesamt soll im Rahmen des Programms der jährliche CO<sub>2</sub>-Ausstoß um 13.300 Tonnen verringert werden.

Zur Erreichung ihrer Effizienzziele hat sich die BUWOG Group freiwillig dazu verpflichtet, die geförderten Sanierungen auf Niedrigenergiestandard (im Durchschnitt jährlicher Heizwärmebedarf [HWB] von rund 40 kWh pro m<sup>2</sup>) durchzuführen. Damit werden auch die Anforderungen der zum Zeitpunkt der freiwilligen Verpflichtung gültigen OIB-RL 6 für größere Renovierungen von Wohngebäuden (50 kWh pro m<sup>2</sup> pro Jahr bei einer charakteristischen Länge l<sub>c</sub> von 2,5 m) deutlich unterschritten.

## **KONKRETE PROJEKTE**

Im niederösterreichischen Kierling nahe dem Klosterneuburger Stadtkern wurde ein Objekt aus den 1970er-Jahren mit 24 bestehenden Wohnungen im Passivhausstandard saniert und um 13 Wohnungen sowie einen Dachgeschossausbau mit sechs Wohneinheiten im Passivhausstandard erweitert. Das Objekt übertrifft strengste Neubaustandards, beheizt wird es mit erneuerbaren Energieträgern (Pellets) und mit kontrollierter Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung. Die Warmwasserbereitung erfolgt über eine thermische Solaranlage.

Darüber hinaus plant die BUWOG Group für die Heizsaison 2014/15 in zwei Pilotobjekten in Wien, das sogenannte „Building Energy Management System“ zu implementieren. Ziel dieses Systems ist die effektive Kontrolle und Steuerung von Heiz-, Belüftungs- und Klimaanlagewerten. Vergleichsmessungen des Fraunhofer-Instituts für Bauphysik IBP bestätigen signifikante Einsparungen beim Heizenergieverbrauch durch das System von 13% bis 20%. Anhand der ausgewählten Referenzprojekte werden die Funktionsweise und die Einsparpotenziale für einen gegebenenfalls großflächigeren Einsatz des Systems getestet. Sofern sich das System zur Optimierung der Heizungsanlage als erfolgreich im Sinne der erzielbaren Einsparung erweist, wird der Einsatz in weiteren Bestandsobjekten angestrebt.

Zur Steigerung der Nutzung erneuerbarer Energiequellen und der Ressourceneffizienz setzt die BUWOG Group vermehrt auf Photovoltaikanlagen. Bei Bestandsobjekten und im Zuge von Neubauten werden Photovoltaikanlagen errichtet und/oder mittels Contracting betrieben. Geplant sind Anlagen, die über eine installierte Leistung verfügen, die den Großteil des Allgemeinstromverbrauchs abdecken kann. Im Rahmen des Contracting-Modells wurde im Geschäftsjahr 2013/14 von der BUWOG Group bei Objekten in der Emil-Fucik-Gasse und der Moselgasse die Errichtung der Photovoltaikanlagen abgeschlossen (Leistung: ca. 100 bzw. 60 kW peak).

Die BUWOG Group bezieht darüber hinaus für die Abdeckung des Strombedarfs in den allgemeinen Teilen der österreichischen Wohngebäude und der Wiener BUWOG-Zentrale seit 2014 ein fixiertes Kontingent von rund 4.800 MWh Grünstrom (Ökostrom UZ46).

In der BUWOG-Zentrale in Wien wurden zudem 2014 zwei Ladestationen (E-TANKE) für E-Autos installiert. 2013 wurde für die BUWOG-Mitarbeiter ein E-Poolauto angeschafft und bis 2020 wird angestrebt, die Umstellung des BUWOG-Fuhrparks auf alternative Antriebsarten weiter auszubauen. Ebenso investiert die BUWOG Group in die E-Mobilität der Bewohner ihrer Objekte. So wurden beispielsweise E-Ladestationen für E-Fahrräder und E-Pkws 2013 in den Neubauprojekten Aßmayergasse und am Nordbahnhof errichtet.

## **FORSCHUNGSPROJEKTE**

Die BUWOG Group unterstützt bzw. beteiligt sich an einer Reihe von Forschungsprojekten. Dies ermöglicht einerseits Lernerfahrungen aus umgesetzten innovativen Projekten in weiterführende Forschung und Entwicklung einzubringen und andererseits die Ergebnisse aus Forschungsprojekten unmittelbar in die wohnungswirtschaftliche Praxis zu übernehmen und zu verbreiten.

An folgenden F&E-Projekten war die BUWOG Group im Geschäftsjahr 2013/14 beteiligt:

- GrünStadtKlima - Optimierung des Wasser- und Lufthaushalts urbaner Räume durch versickerungsfähige und begrünte Oberflächen
- Low Energy Apartment Futures - LEAF (vormals LER-MUH)
- Innovative Systemkonzepte für den Strom erzeugenden Dachgarten der Zukunft

## **KUNDENKOMMUNIKATION**

### **Kundenbefragungen**

Die externe Kommunikation im Allgemeinen und der Dialog mit den Kunden im Speziellen nehmen in der BUWOG Group einen hohen Stellenwert ein. Die Verantwortung den Kunden gegenüber kann am besten wahrgenommen werden, wenn das Unternehmen mit deren Wünschen und Anforderungen besonders gut vertraut ist. Die BUWOG Group führt deshalb regelmäßige Kundenbefragungen durch. Die daraus gewonnenen Angaben zur Kundenzufriedenheit sind ein zuverlässiges Barometer für die Effizienz der Dienstleistungen und daher Grundlage für deren beständige Evaluation.

Die Kundenbefragungen für das Geschäftsjahr 2013/14 fokussieren sich auf den Verwaltungsbestand der BUWOG Group in Österreich, wobei insgesamt 50 Objekte mit 2.783 Haushalten befragt wurden. Die durchschnittliche Rücklaufquote ist seit Jahren konstant hoch und liegt im Geschäftsjahr bei 44%.

## AUSGEWÄHLTE ERGEBNISSE DER KUNDENBEFRAGUNG

in %

|  |    |    |    |
|--|----|----|----|
| Wohnzufriedenheit insgesamt                        | 82 | 12 | 6  |
| Zufriedenheit mit der Wohnung                      | 90 | 7  | 3  |
| Zufriedenheit mit der Anlage                       | 84 | 11 | 5  |
| Würden Sie diese Wohnung nochmals wählen?          | 73 | 17 | 10 |
| Würden Sie die BUWOG Group als Anbieter empfehlen? | 68 | 22 | 10 |

■ zufrieden/ja ■ neutral ■ unzufrieden/nein

Eine wichtige Ergänzung dazu bildet das flächendeckend etablierte Qualitäts- und Beschwerdemanagement.

### Soziales Engagement im Wohnbereich und Förderung von Kunstprojekten

Seniorenrechtliches Wohnen wird von der BUWOG Group aktuell in zwei Wohnhausanlagen angeboten: In der Saileräckergasse 47 in Wien-Döbling können betagte Bewohner von der Belegschaft der benachbarten Seniorenresidenz „Fortuna“ gepflegt und betreut werden. Die gesamte Anlage ist nach senioren- und behindertengerechten Maßstäben gestaltet. Dazu gibt es ein BUWOG-Service-Center, das eine auf die Bedürfnisse betagter Menschen zugeschnittene Vor-Ort-Betreuung mit haushaltsnahen Dienstleistungen bietet und als Schnittstelle zur Hausverwaltung dient. In der Anlage Hoffmannpark in Purkersdorf wurde ebenfalls ein Teil der Wohnungen senioren- und behindertengerecht errichtet, und ein entsprechendes Betreuungspaket wird durch einen externen Betreiber organisiert.



Weitere Betätigungsfelder im Wohnbereich, in denen die BUWOG Group ihr soziales Engagement einfließen lässt, sind der Bau und die Verwaltung von Studentenheimen, die Förderung und Unterstützung von Fahrgemeinschaften im Rahmen von Carsharing-Projekten – etwa in der Maurer Lange Gasse (1230 Wien) – und zahlreiche Initiativen für „Kunst am Bau“. Vom wertvollen Beitrag der ästhetischen Dimension zu einem umfassend guten Wohngefühl und einer verbesserten Kommunikation unter den Bewohnern durch künstlerisch aufgewertete Gemeinschaftsflächen reicht der Mehrwert dieser Kunst-am-Bau-Projekte.



Als Beispiele für die gelungene Integration künstlerischer Arbeiten in Wohnprojekte dienen die Wohnhausanlagen in der Hertha-Firnberg-Straße (Wien-Favoriten), „Look“ in der Kaiserebersdorfer Straße (Wien-Simmering), Saileräckergasse (Wien-Döbling) und nicht zuletzt das Bürohaus der BUWOG Group am Hietzinger Kai (Wien-Hietzing).

BUWOG-Zentrale, Skulptur von Brigitte Kowanz

„Look“ von Gerwald Rockenschau



Lichtinstallation „Passer“ von Martin Kaar im Objekt Saileräckergasse 47



### Oase 22: Caritas

In dem mit dem Bauherrenpreis 2014 ausgezeichneten Objekt Oase 22 wurde in Zusammenarbeit mit der Caritas, entsprechend dem Leitgedanken „Freiraum für das ganze Leben – Gemeinschaftliches Wohnen in Neu Stadlau“, eine Wohnhausanlage in der Adelheid-Popp-Gasse, 1220 Wien, errichtet, in der gelebte Nachbarschaft im Fokus steht. Die Entwicklung und Herausbildung von Nachbarschaft und Gemeinschaft wird von einem Quartiersmanagement der Caritas Wien begleitet.

Die Bewohnerinnen und Bewohner der Oase 22 werden eingeladen, sich aktiv an dem Prozess zu beteiligen. Oberstes Ziel ist es, gemeinsam ein nachbarschaftliches Miteinander aufzubauen, wo respektvoller Umgang und gegenseitige Wertschätzung gelebt werden. Die Mitarbeiter der Caritas organisieren den kontinuierlichen Dialog mit und zwischen den unterschiedlichen Interessengruppen in der neuen Wohnumgebung, damit sich mit deren Ideen und Engagement sozial nachhaltige Lösungen etablieren können.

### Frauenhäuser

Die BUWOG Group stellt den Wiener Frauenhäusern im Rahmen einer Kooperation kostenlos zwei Wohnungen und in Villach den dort ansässigen Kooperationspartnern eine Wohnung als „Notfallwohnungen“ zur Verfügung. Genutzt werden sollen diese von Klientinnen der Frauenhäuser, die über längere Zeit eine Wohnmöglichkeit benötigen. Vor allem für Frauen mit Kindern stellen Notfallwohnungen eine wertvolle Ergänzung des Hilfsangebots der Frauenhäuser dar. Die drei von der BUWOG Group zur Verfügung gestellten Wohnungen haben jeweils drei Zimmer und sind möbliert.



### AUFNAHME IN DEN VÖNIX NACHHALTIGKEITSINDEX

Die langjährigen Aktivitäten der BUWOG Group in allen Bereichen der Nachhaltigkeit und im Besonderen die gesetzten Aktionen im Geschäftsjahr 2013/14 wurden im Juni 2014 mit der Aufnahme in den VÖNIX Nachhaltigkeitsindex honoriert. Der VBV-Österreichischer Nachhaltigkeitsindex (VÖNIX) ist ein kapitalisierungsgewichteter Preisindex, bestehend aus jenen börsennotierten österreichischen Unternehmen, die hinsichtlich sozialer und ökologischer Leistung führend sind.

### MITARBEITER UND SOZIALE VERANTWORTUNG

#### Starkes Team als zentraler Erfolgsfaktor

Die BUWOG Group sieht in der Qualifikation und Motivation ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einen essenziellen Faktor des Unternehmenserfolgs und der Unternehmenswerte. Aus diesem Bewusstsein resultiert die aufrichtige Wertschätzung, die den Mitarbeitern der BUWOG Group entgegengebracht wird und die sich in optimalen Arbeitsbedingungen widerspiegelt. Die dafür notwendigen Rückmeldungen aus der Belegschaft werden durch regelmäßige Befragungen gewonnen.

Um in weiterer Folge motivierte und kompetente Arbeitnehmer zu gewinnen und zu halten, sie in den richtigen Positionen einzusetzen, sie zu fördern – dafür sorgt die Personalabteilung in enger Zusammenarbeit mit den Führungskräften: Wesentliche Aufgabe dieser Abteilung ist neben Personalmanagement und Recruiting vor allem die Personal- und Organisationsentwicklung.

Im Geschäftsjahr 2013/14 lag das Hauptaugenmerk der Personalabteilung einerseits auf der Optimierung von Prozessen im Personalwesen. Andererseits wird der Fokus auch auf die elektronische Erfassung und Unterstützung des Mitarbeiterentwicklungsgesprächs gelegt. Im Bereich Human Resources unterstützt dieses System die Dokumentation der Ziele/Zielerreichung des Mitarbeitergesprächs und der Schulungswünsche.

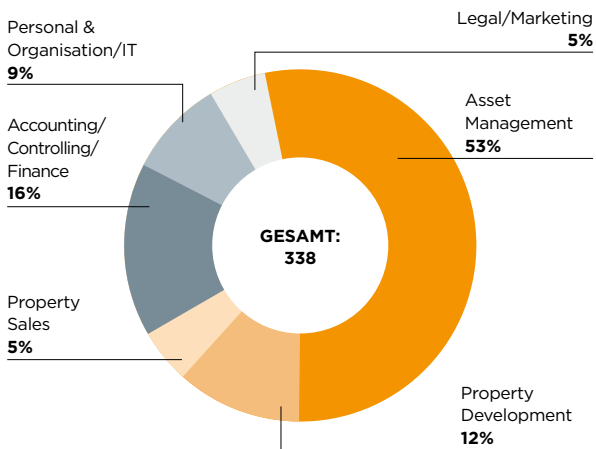
#### Zahlen und Fakten

Zum 30. April 2014 waren 406 Vollzeitäquivalente in den vollkonsolidierten Gesellschaften der BUWOG Group tätig, davon 338 Angestellte und 68 Arbeiter. Im Vorjahr betrug die Anzahl der Vollzeitäquivalente zum Stichtag 388 (davon 287 Angestellte). Die Erhöhung der Mitarbeiterzahl begründet sich vor allem durch die Bestandsportfoliozukäufe in Deutschland sowie den Aufbau von Zentralbereichen, die vor der Abspaltung durch die IMMOFINANZ AG als Konzernmuttergesellschaft wahrgenommen wurden.

Der Altersdurchschnitt der BUWOG-Mitarbeiter beträgt rund 37 Jahre. Damit bietet die BUWOG Group einen attraktiven Mix aus Erfahrung – rund 16% 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 70% der Vollzeitäquivalente beschäftigt. Die nachfolgenden Grafiken zeigen die Aufteilung der Angestellten nach ihrer regionalen Zuordnung sowie nach ihren operativen Einsatzgebieten.

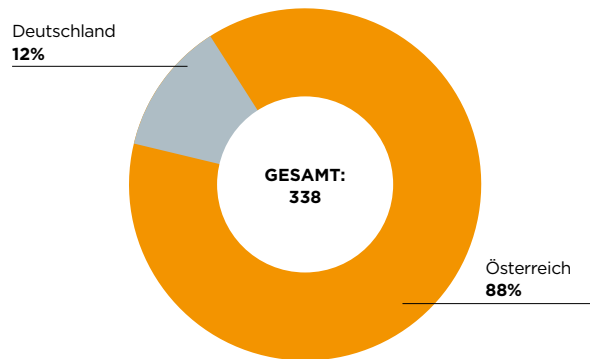
## ANGESTELLTE (FTE)<sup>1)</sup>

per 30. April 2014 nach Tätigkeitsbereichen



## ANGESTELLTE (FTE)<sup>1)</sup>

per 30. April 2014 nach Regionen



1) FTE = Full Time Equivalent, Vollzeitäquivalent

## 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 weiterzuentwickeln, werden in jährlichen Mitarbeitergesprächen klare Ziele vereinbart. 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®.

Im Rahmen von Workshops werden Instrumente und Methoden zu Führungsthemen wie „Mitarbeitergespräch“, „Change-Prozesse“, „Coaching“, „Praxisbezogene Techniken für Führung und Teamarbeit“ oder „Management Skills“ erarbeitet. So soll ein wesentlicher Beitrag zur Vereinheitlichung der Führungskultur im Unternehmen geleistet werden.



Die BUWOG-Mitarbeiter beim „Kurs Zukunft“ in Loipersdorf, April 2014

Das größte Mitarbeiterereignis im Geschäftsjahr 2013/14 stellte die zweitägige Veranstaltung „Kurs Zukunft“ in Loipersdorf dar, bei dem Mitarbeiter aller österreichischen und deutschen BUWOG-Standorte zusammenkamen, um voneinander zu lernen. Im Mittelpunkt standen der Informationsaustausch und Strategien, um für die neuen Herausforderungen, die auf die BUWOG Group durch Spin-off, Börsengang und die Integration der ca. 300 Mitarbeiter von Prelios Deutschland im Zuge der Akquisition des DGAG-Portfolios zukommen, gemeinsame Lösungswege zu erarbeiten.

#### **BUWOG Group: Der Beweis für gelebte Vielfalt und Chancengleichheit**

Ein zentrales Anliegen des Unternehmens ist auch die Chancengleichheit zwischen Frauen und Männern: Mit einem Frauenanteil von 63% an der Gesamtbelegschaft und 21% in Führungspositionen (Basis jeweils Vollzeitäquivalente) übernimmt das Unternehmen eine klare Vorreiterrolle.

#### **Wohlfühlfaktor und Kommunikation**

Die BUWOG-Mitarbeiter zeichnen sich durch hohes Engagement und überdurchschnittliche Leistungsbereitschaft aus. Der Unternehmensführung ist es deshalb ein wichtiges Anliegen, den Wohlfühlfaktor am Arbeitsplatz zu erhöhen. Gemeinschaftsaktivitäten wie der jährliche Firmenlauf und Veranstaltungen stärken das Zusammengehörigkeitsgefühl. Zu aktuellen internen Themen wird die Belegschaft über das Intranet und das In-House-TV informiert. Im hauseigenen Café können die Beschäftigten bei kostenlosem Kaffee, Mineralwasser oder Obst nicht nur kurze Erholungspausen einlegen, sondern auch Arbeitsbesprechungen abhalten. 2014 wurde zudem ein regelmäßiges „HR-Frühstück“ initiiert, zu dem der Vorstand bzw. die Personalabteilung einlädt. Dabei werden die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter über Neuigkeiten, Veränderungen und gemeinsame Erfolge informiert, und in lockerer Atmosphäre können aktuelle Themen und Probleme diskutiert werden.

Darüber hinaus sind betriebliche Gesundheitsförderung, ein konsequent verfolgter Gleichbehandlungsgrundsatz, Gleitzeit und Teleworkingmöglichkeiten in der BUWOG Group tragende Säulen der Work-Life-Balance der Mitarbeiter. Zudem werden attraktive Sozialleistungen, ein Pensionskassensystem, Altersvorsorge und diverse Mitarbeitervorteile angeboten.

# RISIKOBERICHTERSTATTUNG

Als Immobilienbestandshalter und -entwickler ist die BUWOG Group unterschiedlichen Risiken ausgesetzt. Mit permanentem Risikomanagement stellt das Unternehmen sicher, dass Entwicklungen, die strategische und operative Ziele gefährden könnten, rechtzeitig erkannt und in den jeweiligen Entscheidungsprozessen berücksichtigt werden.

Die BUWOG Group hat mit Unterstützung der vorhandenen Managementstruktur der BUWOG GmbH in den operativen Abläufen und Berichtswegen ein aktives Risikomanagementsystem im Laufe des Geschäftsjahres 2013/14 aufgebaut und implementiert. Dieses ermöglicht bei Risiken ein frühzeitiges Gegensteuern und wirkt sich unmittelbar auf strategische Entscheidungen und operative Prozesse aus. Interne Richtlinien, Reporting-Systeme und Kontrollmechanismen, die eine Überwachung, Bewertung und Steuerung der Risiken des operativen Geschäfts ermöglichen, werden im gesamten Unternehmen etabliert. Das Risikomanagement wird in der BUWOG Group auf allen Ebenen wahrgenommen und vom Vorstand verantwortet, der in alle risikorelevanten Entscheidungen eingebunden ist. Zusätzlich hat die BUWOG Group zur Früherkennung und Überwachung von Risiken das Interne Kontrollsystem (IKS) weiter optimiert. Zu weiteren Ausführungen zum IKS wird auf den Unterpunkt IKS verwiesen.

Innerhalb des Risikoprozesses werden die Risiken auf Unternehmensebene und in den operativen Einheiten laufend identifiziert und analysiert. Für jedes Risiko wird die Eintrittswahrscheinlichkeit, die Wahrscheinlichkeit der Entdeckung sowie der potenzielle Schaden erhoben und daraus folgend eine Risikoprioritätszahl errechnet. Gemeinsam mit dem Risikomanager und dem Risikoeigner des jeweiligen Bereiches werden Maßnahmen zur Gegensteuerung der Risiken bzw. zur Schadensminimierung getroffen.

Die bedeutendsten Risikofaktoren sind finanzielle sowie markt- und immobilienpezifische Risiken. Die wesentlichen finanziellen Risikofaktoren ergeben sich aus Änderungen von Zinssätzen sowie aus der Verschlechterung der Bonität und Zahlungsfähigkeit von Kunden und Geschäftspartnern.

Markt- und immobilienpezifische Risiken ergeben sich aus der mikro- bzw. makroökonomischen Entwicklung bzw. aus Entwicklungen auf Immobilienebene. Dazu zählen das Marktpreisrisiko und die Wettbewerbssituation sowie das Transaktionsrisiko.

Aufgabe des Risikomanagements ist es, Risiken frühzeitig zu erkennen, um rechtzeitig adäquate Maßnahmen zur Gegensteuerung einleiten zu können.

## **FINANZIELLES RISIKOMANAGEMENT**

### **Allgemeines**

IFRS 7.31 verlangt Angaben, die es dem Bilanzleser ermöglichen, Art und Umfang der aus Finanzinstrumenten resultierenden Risiken, denen das Unternehmen zum Abschlussstichtag ausgesetzt ist, zu beurteilen.

Gemäß IAS 32 und IAS 39 wird zwischen originären und derivativen Finanzinstrumenten unterschieden.

Die originären Finanzinstrumente umfassen auf der Aktivseite im Wesentlichen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Finanzierungsforderungen, Kredite und sonstige Forderungen, übrige andere Finanzinstrumente und Liquide Mittel. Die zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte sind mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt, die übrigen finanziellen Vermögenswerte mit den fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt. Die beizulegenden Zeitwerte werden auf der Grundlage anerkannter Bewertungsmethoden ermittelt. Auf der Passivseite enthalten die originären Finanzinstrumente im Wesentlichen die in den Bewertungskategorien zu fortgeführten Anschaffungskosten und als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value Option) bewerteten Finanzverbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Derivative Finanzinstrumente werden zur Absicherung von Finanzierungsrisiken eingesetzt.

### **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 in Zukunft – 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 aufgrund des Geschäftsmodells mit signifikanten Beträgen bei Banken veranlagt ist.

### **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.

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 über nicht ausgenutzte Kreditlinien in der Höhe von TEUR 21.661,5 zum Abschlussstichtag.

Um Risiken mangelnder Kapitalmarkt-Compliance zu vermeiden, hat die BUWOG Group nach erfolgtem Börsengang 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 werden eingerichtet und Sperrfristen bzw. Handelsverbote für die in diesen Vertraulichkeitsbereichen tätigen Personen festgelegt und mitgeteilt.

### 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, 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 Marktwerte (Loan-to Value Ratio) berücksichtigt werden. Um Kostenüberschreitungen und einen damit verbundenen überhöhten Liquiditätsabfluss zu vermeiden, führt die BUWOG Group bei Entwicklungsprojekten und Instandhaltungsmaßnahmen kontinuierliche Budget- bzw. Baufortschrittsüberwachungen durch.

Drohende Mittelabflüsse aus rechtlichen Risiken werden durch die Rechtsabteilung in Abstimmung mit den operativen Einheiten und dem Finanzmanagement laufend überwacht.

Die nachfolgende Tabelle zeigt eine Fälligkeitsanalyse nicht derivativer und derivativer finanzieller Verbindlichkeiten auf Basis vertraglich vorgesehener nominaler (nicht abgezinster) Mittelabflüsse.

### MITTELABFLÜSSE

in TEUR

|   | Mittelabflüsse<br>unter 1 Jahr | Mittelabflüsse<br>zwischen 1 und<br>5 Jahren | Mittelabflüsse<br>über 5 Jahre |
|---|--------------------------------|--|--------------------------------|
| Wandelschuldverschreibungen 2014-2019                       | 9.100,0                        | 296.424,9                                    | 0,0                            |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                | 76.618,6                       | 186.072,0                                    | 454.118,2                      |
| davon besichert   | 62.881,2                       | 166.720,9                                    | 361.709,8                      |
| davon nicht besichert                                       | 13.737,4                       | 19.351,2                                     | 92.408,4                       |
| Verbindlichkeiten Gebietskörperschaften                     | 15.421,3                       | 65.281,3                                     | 446.647,8                      |
| Übrige  | 202.380,2                      | 17.381,7                                     | 7.041,2                        |
| <b>Summe nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b> | <b>303.520,1</b>               | <b>565.160,0</b>                             | <b>907.807,2</b>               |
| Passive derivative Finanzinstrumente                        | 8.671,2                        | 29.861,8                                     | 16.876,7                       |
| <b>Summe derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>       | <b>8.671,2</b>                 | <b>29.861,8</b>                              | <b>16.876,7</b>                |
| <b>Summe</b>  | <b>312.191,3</b>               | <b>595.021,8</b>                             | <b>924.683,9</b>               |

In den übrigen finanziellen Verbindlichkeiten sind Finanzierungsbeiträge in Höhe von EUR 111,0 Mio. 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.

### Zinsänderungsrisiko

Die BUWOG Group ist den Zinsänderungsrisiken im deutschsprachigen Raum ausgesetzt. Zinserhöhungen können das Ergebnis des Konzerns 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 des Unternehmens. 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). Diese derivativen Finanzinstrumente werden als selbständige Geschäfte (und nicht als Sicherungsgeschäfte) zum Verkehrswert bilanziert, sodass Verkehrswertänderungen unmittelbar in das Finanzergebnis einfließen. Fair Value Hedge Accounting und Cashflow Hedge Accounting im Sinne von IAS 39.71 ff wird 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 der derivativen Finanzinstrumente erfolgt zu beizulegenden Zeitwerten. Derivative Finanzinstrumente mit einem positiven beizulegenden Zeitwert werden in der Konzernbilanz unter den sonstigen finanziellen Vermögenswerten ausgewiesen. Derivative Finanzinstrumente mit einem negativen beizulegenden Zeitwert werden in der Konzernbilanz unter den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Die Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der Derivate erfolgt ergebniswirksam im Finanzergebnis.

Die Art der Verzinsung der finanziellen Verbindlichkeiten stellt sich wie folgt dar:

### FIX/VARIABLE VERZINST

in TEUR

30. April 2014

|   |                    |
|---|--------------------|
| Fix verzinste finanzielle Verbindlichkeiten           | 810.061,3          |
| Variabel verzinste finanzielle Verbindlichkeiten      | 573.826,4          |
| <b>Summe verzinsten finanzielle Verbindlichkeiten</b> | <b>1.383.887,7</b> |

Am 30. April 2014 ist in den fix verzinsten finanziellen Verbindlichkeiten die begebene Wandelschuldverschreibung enthalten, deren Zahlung zum Bilanzstichtag noch nicht erfolgte.

Folgende Tabelle zeigt Marktwerte und Konditionen sämtlicher zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos erworbener und zum Bilanzstichtag bestehender derivativer Finanzinstrumente:

## DERIVATE

|                                     | Variables Element | Marktwert inkl. Zinsen per 30. April 2014 in EUR | Referenzwert per 30. April 2014 in EUR | Fixierter Zinssatz | Laufzeitende |
|-------------------------------------|-------------------|--|--|--------------------|--------------|
| <b>Zinssatz von 0,5% bis 3%</b>     |                   |  |  |                    |              |
| Zinsswap (Deka Bank)                | 3-M-Euribor       | -338.542   | 21.489.000                             | 1,39               | 31.12.2021   |
| Zinsswap (Deka Bank)                | 3-M-Euribor       | -61.146  | 3.880.000                              | 1,39               | 31.12.2021   |
| Zinsswap (LBB)                      | 3-M-Euribor       | -1.361.964                                       | 59.312.500                             | 1,90               | 31.8.2015    |
| Zinsswap (HVB)                      | 3-M-Euribor       | -835.590   | 13.858.000                             | 2,13               | 29.9.2023    |
| Zinsswap (RLB NÖ-Wien)              | 6-M-Euribor       | -1.587.806                                       | 23.900.000                             | 2,41               | 30.11.2036   |
| Zinsswap (Hypo Steiermark)          | 6-M-Euribor       | -1.495.133                                       | 23.000.000                             | 2,50               | 31.12.2036   |
| Zinsswap (Bank Austria)             | 6-M-Euribor       | -1.922.164                                       | 28.680.000                             | 2,51               | 28.11.2036   |
| Zinsswap (RLB NÖ-Wien)              | 6-M-Euribor       | -2.022.944                                       | 28.680.000                             | 2,54               | 30.11.2036   |
| Zinsswap (BAWAG)                    | 6-M-Euribor       | -1.267.352                                       | 12.750.000                             | 2,85               | 31.12.2030   |
| Zinsswap (Hypo Steiermark)          | 6-M-Euribor       | -1.851.089                                       | 15.635.000                             | 2,99               | 30.9.2039    |
| <b>Anzahl der Derivate: 10</b>      |                   | <b>-12.743.729</b>                               | <b>231.184.500</b>                     |                    |              |
| <b>Zinssatz von 3% bis 4,5%</b>     |                   |  |  |                    |              |
| Zinsswap (Hypo Steiermark)          | 6-M-Euribor       | -982.813   | 8.159.000                              | 3,01               | 30.9.2039    |
| Zinsswap (Hypo Steiermark)          | 6-M-Euribor       | -3.110.454                                       | 25.993.000                             | 3,09               | 30.9.2031    |
| Zinsswap (RLB NÖ-Wien)              | 6-M-Euribor       | -6.007.790                                       | 49.534.000                             | 3,11               | 30.9.2031    |
| Zinsswap (RLB NÖ-Wien)              | 6-M-Euribor       | -3.304.304                                       | 27.244.000                             | 3,11               | 30.9.2031    |
| Zinsswap (Bank Austria)             | 6-M-Euribor       | -55.987  | 1.478.000                              | 3,22               | 30.9.2015    |
| Zinsswap (Bank Austria)             | 6-M-Euribor       | -139.679   | 4.980.000                              | 3,26               | 30.12.2014   |
| Zinsswap (Bank Austria)             | 6-M-Euribor       | -144.988   | 3.342.000                              | 3,37               | 30.9.2015    |
| <b>Anzahl der Derivate: 7</b>       |                   | <b>-13.746.015</b>                               | <b>120.730.000</b>                     |                    |              |
| <b>Zinssatz über 4,5%</b>           |                   |  |  |                    |              |
| Zinsswap (Hypothesenbank Frankfurt) | 3-M-Euribor       | -4.239.945                                       | 25.900.000                             | 4,58               | 30.6.2018    |
| <b>Anzahl der Derivate: 1</b>       |                   | <b>-4.239.945</b>                                | <b>25.900.000</b>                      |                    |              |
| <b>Summe Derivate: 18</b>           |                   | <b>-30.729.690</b>                               | <b>377.814.500</b>                     | <b>2,67</b>        |              |

Der Referenzwert umfasst die Bezugsbasis der zum Bilanzstichtag offenen derivativen Werte. Der Marktwert entspricht jenem Wert, den die jeweilige Gesellschaft bei Auflösung des Geschäftes am Bilanzstichtag erhalten würde oder zahlen müsste.

Eine Änderung des Marktzinssatzes 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 Derivate und Finanzverbindlichkeiten Verwendung findet, erfolgt die Ermittlung des Marktwertes durch Abzinsung der zukünftigen Cashflows mit aktuellen Zinskurven. Steigende Zinsen führen zu einem höheren Diskontfaktor und somit zu einer Reduktion des Barwerts der Derivate oder Finanzverbindlichkeiten.

Zinsänderungsrisiken werden mittels Sensitivitätsanalysen dargestellt. Diese stellen die Effekte von Änderungen der Marktzinssätze auf Marktwerte, Zinszahlungen, Zinserträge und Zinsaufwendungen dar.



Die folgende Sensitivitätsanalyse zeigt die Auswirkung einer Veränderung des Zinsniveaus auf die Marktwerte der Zinsderivate (Zinsswaps). Es wird eine Veränderung des Zinsniveaus um 10, 25 bzw. 50 Basispunkte (BP) angenommen. Die Marktwerte sind inklusive Zinsabgrenzungen und exklusive eines Credit Risk Adjustments dargestellt.

### ZINSÄNDERUNGSRISSIKO DERIVATE

in TEUR

| Sensitivitätsanalyse 2013/14                          | Marktwert 30. April 2014 | Zinsszenarien |           |           |
|---|--------------------------|---------------|-----------|-----------|
|   |                          | +/- 10 BP     | +/- 25 BP | +/- 50 BP |
| Veränderung des negativen Marktwerts bei Zinserhöhung | 30.729,7                 | +3.916,7      | +7.566,9  | +14.880,4 |
| Veränderung des negativen Marktwerts bei Zinssenkung  | 30.729,7                 | -2.939,6      | -8.203,1  | -17.214,4 |

Eine weitere Sensitivitätsanalyse zeigt die Auswirkung einer Veränderung des Zinsniveaus auf die Marktwerte der erfolgswirksam zum Fair Value bewerteten Finanzverbindlichkeiten. Es wird eine Veränderung des Zinsniveaus um 50 bzw. 100 Basispunkte angenommen. Die Marktwerte sind inklusive Zinsabgrenzungen und inklusive eines Debt Value Adjustments dargestellt.

### ZINSÄNDERUNGSRISSIKO FINANZVERBINDLICHKEITEN

in TEUR

| Sensitivitätsanalyse 2013/14                          | Marktwert 30. April 2014 | Zinsszenarien |              |
|---|--------------------------|---------------|--------------|
|   |                          | +/- 50 BP     | +/- 100 BP   |
| Veränderung des negativen Marktwerts bei Zinsänderung | 524.411,2                | +/- 25.271,0  | +/- 48.342,3 |

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.

### Kapitalmanagement

Das Ziel des Vorstands der BUWOG 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 ausgeglichenes Eigen-/Fremdkapitalverhältnis respektive ein LTV (Loan to Value)-Verhältnis von 50%-55% angestrebt.

### KAPITALMANAGEMENT

in TEUR

|                        | 30. April 2014 |
|------------------------|----------------|
| Eigenkapital           | 1.552.103,3    |
| Fremdkapital           | 1.803.188,9    |
| <b>Kapitalstruktur</b> | <b>86,1%</b>   |

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Berechnung des Loan-to-Value-Verhältnisses:

**LOAN TO VALUE**  
in TEUR

30. April 2014

|   |                    |
|---|--------------------|
| Langfristige Finanzverbindlichkeiten              | 1.036.854,4        |
| Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten              | 99.176,4           |
| Zur Veräußerung bestimmte Finanzierungen          | 7.360,4            |
| Abzüglich Liquide Mittel                          | -132.947,4         |
| <b>Summe Netto-Finanzverbindlichkeiten</b>        | <b>1.010.443,8</b> |
| Immobilienvermögen                                | 2.631.573,5        |
| In Bau befindliches Immobilienvermögen            | 10.926,1           |
| Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen | 15.036,0           |
| Immobilienvorräte                                 | 155.117,3          |
| <b>Summe Immobilienvermögen</b>                   | <b>2.812.652,9</b> |
| <b>Loan to Value</b>                              | <b>35,9%</b>       |

Die Gesellschaft unterliegt keinen externen Mindestkapitalanforderungen.

**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, existieren darüber hinaus immobilienpezifische Risiken. Diese beziehen sich vor allem auf die Lage der Immobilien, die Architektur und den baulichen Zustand des Gebäudes sowie auf die unmittelbare Wettbewerbssituation sowie 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 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, Geschäftsführung als auch Vorstand besprochen und analysiert. Die detaillierte Budgetplanung auf Objektebene als auch die Mittelfristplanung sowie Plan-Ist-Vergleiche unterstützen das Management zudem bei der Steuerung der Geschäftsergebnisse. Die Immobilien, die den Anforderungen der Portfolioanalyse hinsichtlich Standort, Qualität und Wettbewerbsfähigkeit nicht entsprechen, werden mittelfristig verkauft.

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.

Bei Immobilienentwicklungsprojekten bestehen erhöhte Risiken, die einerseits zu Termin- und Baukostenüberschreitungen führen können und andererseits das Verwertungs- und Vermietungsrisiko betreffen.

Weitere Risiken können aus Altlasten und Kontamination im Baugrund sowie aus der Widmung des Grundstücks entstehen. Die BUWOG Group minimiert diese Risiken, indem sie Projekte erst nach intensiven Prüfungen und Wirtschaftlichkeitsanalysen startet und diese während der gesamten Projektdauer mit regelmäßigen Kosten- und Terminkontrollen sowie darauf aufbauenden Abweichungsanalysen begleitet.

Um frühzeitig auf Veränderungen in den Märkten reagieren zu können, werden regelmäßig fundierte Marktstudien erstellt und in Verbindung mit Berichten anerkannter Immobilienexperten analysiert. Sämtliche Marktänderungen 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 Akquisitionprozess der BUWOG Group vorgesehen.

Für den Erfolg des Development-Geschäfts in Berlin ist insbesondere das Projekt in der „Regattastraße“ in Grünau wesentlich, da es zirka 50% der Wohneinheiten der aktuellen Projektpipeline in Berlin umfasst. Es handelt sich um eine Konversionsfläche eines ehemaligen Chemiestandorts. Das Altlastenrisiko des Grundstücks ist durch Sanierungsanordnung, Überwachung und Finanzierung der Altlastenbeseitigung (zu 90% von Bund und Land) minimiert. Des Weiteren wurde im Rahmen von Markt- und Umfeldbefragungen die Akzeptanz der Projekthistorie und der Sanierung überprüft, um Risiken zu minimieren.

### Immobilienbewertungsrisiko

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 auf. Deswegen kann es bei einer Veränderung von den der Bewertung zugrunde liegenden Faktoren zu großen Wertschwankungen kommen. Sollten 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. immobiliespezifischen 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 2014

in TEUR

|  | Österreich         | Deutschland      | Gesamt             |
|--|--------------------|------------------|--------------------|
| <b>Immobilienvermögen</b>  | <b>2.208.613,7</b> | <b>422.959,7</b> | <b>2.631.573,5</b> |
| Abzüglich unbebaute Grundstücke (Pipelineprojekte)                               | -96.917,0          | -23.546,0        | -120.463,0         |
| Zuzüglich Fair Value zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Immobilienvermögen | 15.036,0           | 0,0              | 15.036,0           |
| <b>Basis für Sensitivitätsanalyse</b>  | <b>2.126.732,7</b> | <b>399.413,7</b> | <b>2.526.146,5</b> |

Würden sich die Inputparameter für die unbebauten Grundstücke ändern, würde dementsprechend der Bilanzansatz mit dieser Änderung einhergehen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die prozentuelle Änderung der Werte des Immobilienvermögens auf Basis der in die Sensitivitätsanalyse eingeflossenen Werte in Abhängigkeit zu den Parametern.

### SENSITIVITÄTSANALYSE: ÖSTERREICH

| Parameter               | Ursprungswert | Änderung in<br>%-Punkten/in % | Wertänderung | Fair Value nach<br>Wertänderung |
|-------------------------|---------------|-------------------------------|--------------|---------------------------------|
| Diskontierungszinssatz  | 2.126.732,7   | +25                           | -3,3%        | 2.057.040,5                     |
|                         |               | -25                           | 3,5%         | 2.200.993,9                     |
| Verkaufspreispotenziale | 2.126.732,7   | +10%                          | 4,6%         | 2.224.202,6                     |
|                         |               | -10%                          | -4,5%        | 2.030.070,6                     |

### SENSITIVITÄTSANALYSE: DEUTSCHLAND

| Parameter                            | Ursprungswert | Änderung in<br>%-Punkten/in % | Wertänderung | Fair Value nach<br>Wertänderung |
|--------------------------------------|---------------|-------------------------------|--------------|---------------------------------|
| Diskontierungszinssatz/Exit Cap Rate | 399.413,7     | +25                           | -4,7%        | 380.504,1                       |
|                                      |               | -25                           | 5,3%         | 420.456,1                       |
| Inflation                            | 399.413,7     | +25                           | -0,6%        | 396.915,5                       |
|                                      |               | -25                           | 0,6%         | 401.998,7                       |
| Marktmietansatz                      | 399.413,7     | +10%                          | 12,7%        | 450.191,5                       |
|                                      |               | -10%                          | -10,7%       | 356.615,3                       |
| Marktmietsteigerung                  | 399.413,7     | +25                           | 5,7%         | 422.368,0                       |
|                                      |               | -25                           | -5,2%        | 378.679,1                       |

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 lediglich drei Gründerzeithäuser in Berlin. Die Simulation der Verkaufspreispotenziale entfällt deshalb.

**Inflation:** Die Simulation der Inflationsrate im Portfolio Österreich wurde nicht vorgenommen. Die Gründe hierfür sind: 1) Im Bestand Österreich wird bei ca. 70% des Mieteinkommens die kostendeckende Miete angesetzt, bei der die Instandhaltungskosten (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag II) als wesentlichster Kostenfaktor ein Mietbestandteil und ein durchlaufender Posten sind. 2) Bei der kostendeckenden Miete wird nur der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag I (0,41 EUR pro m<sup>2</sup>) als Mietbestandteil mit der Inflation indexiert, d.h. eine Änderung der Inflationsrate um 25 BP bewirkt nur eine marginale Änderung des Werts.

Die Marktmiete für die Mietflächen mit angemessenem und freiem Mietzins sowie Gewerbeflächen werden mit 2,0% gesteigert. Dies betrifft ca. 10% des gesamten Mieteinkommens.

**Marktmietansatz:** Ca. 90% 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:** Ca. 90% 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:** Im Bestand Österreich wird bei ca. 70% des Mieteinkommens die Kostendeckende Miete angesetzt, bei der die Instandhaltungskosten (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag II) als wesentlicher Kostenfaktor ein Mietbestandteil und ein durchlaufender Posten sind. Die Simulation der Instandhaltungskosten im DCF-Modell für das deutsche Portfolio ist generell wenig sensitiv. Eine Simulation der Instandhaltungskosten entfällt deshalb.

## **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 Joint-Venture- bzw. 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 senkt Risiken bei gesellschaftseigenen Gebäuden und unbebauten Liegenschaften mittels Gebäudeversicherungen und Grundstückshaftpflichtversicherungen.

### **Steuerrisiken**

Die beiden ehemals gemeinnützigen österreichischen Konzerngesellschaften BUWOG Bauen und Wohnen GmbH und ESG Wohnungsgesellschaft mbH Villach haben gegen die im Zuge der Betriebsprüfung neu erlassenen Körperschaftsteuerbescheide der Jahre 2001-2004 (BUWOG) und 2001-2003 (ESG) berufen, 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 Verlusts des Gemeinnützigkeitsstatus.

### **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 zumeist nicht kurzfristig und überraschend auftreten, besteht in aller Regel ausreichend Reaktionszeit, um auf Veränderung 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 bewusst, da sie auf ein mehrere Geschäftsbereiche basierendes Businessmodell setzt und auf eine regionale Diversifikation des Portfolios achtet.

### **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 Risiken, rechtliche Risiken, die Integration in die BUWOG Group sowie die wirtschaftliche Entwicklung der Portfolios. Die wirtschaftliche Entwicklung der Portfolios kann somit von Marktrisiken und immobilienpezifischen 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 dass letztendlich ein zu hoher Kaufpreis bezahlt wird. Diesen Risiken begegnet die BUWOG Group dadurch, dass Due Diligence Projekte

von internen als auch externen Experten aus sämtlichen relevanten Fachbereichen durchgeführt werden und dass auf Basis der Ergebnisse der Due Diligence detaillierte Businesspläne erstellt werden.

Bei der Integration von bestehenden Organisationsstrukturen besteht das Risiko, dass Erträge nicht im geplanten Ausmaß realisiert werden können, dass geplante Synergien nicht eintreten, dass durch einen erhöhten Integrationsaufwand nicht geplante Mehrkosten entstehen bzw. dass die Integration den dafür geplanten Zeitraum überschreitet und zusätzliche Kosten auslöst. Diesen Risiken begegnet die BUWOG Group wiederum durch die Einbindung interner als auch externer Experten aus sämtlichen relevanten Fachbereichen in die Due Diligence und durch die Erstellung von darauf aufbauenden Businessplänen. Zudem bedient sich die BUWOG Group zur weiteren Reduktion dieser Risiken erfahrener Integrationsmanager, die zeitgerecht detaillierte Integrationsplanungen erstellen und den Integrationsprozess koordinieren.

#### **Akquisition- und Entwicklungsrisiko**

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 zu identifizieren und zu bewerten, 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.

Das Risiko, erst nach Abschluss der Ankaufstätigkeiten in Kenntnis von Informationen zu gelangen, die die wirtschaftlichen Annahmen negativ beeinflussen (z.B. unvollständige Angaben in den Due-Diligence-Berichten) sowie zwischenzeitliche Marktänderungen, sind dabei nicht vollständig ausschließbar.

Die strategische Zielsetzung, Immobilien mit geringerer Fungibilität zu identifizieren und gegebenenfalls zu veräußern und durch solche in „liquideren“ Märkten zu ersetzen, wurde auch im Berichtsjahr fortgesetzt.

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 Vermeidung von Akquisitions-, Entwicklungs- und Investitionsrisiken ist ferner innerhalb der BUWOG Group eine interne Investitionsrichtlinie implementiert. Diese regelt die Rahmenbedingungen und Freigabegrenzen der zu tätigenen Investitionen (Immobilienankäufe, Immobilienentwicklungsprojekte und laufende Investitionsmaßnahmen). Dadurch können wesentliche strategische und immobiliespezifische Risiken minimiert oder ausgeschlossen werden. Die Freigabegrenzen sind in der umfassenden, konzernweit gültigen Kompetenzordnung definiert, die die Pouvoirs einzelner Mitarbeiter bis hin zum Vorstand regelt. Darüber hinaus ist in bestimmten Fällen die Genehmigung durch den Aufsichtsrat erforderlich.

# EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG/ NACHTRAGSBERICHT

## **BETEILIGUNGSERWERBE UND ERWERBE VON IMMOBILIENPORTFOLIOS**

Die BUWOG Group konnte nach dem Bilanzstichtag 30. April 2014 mehrere Transaktionen erfolgreich abschließen, die sich wesentlich auf die Größe und ihre künftige Entwicklung auswirken werden. Nachfolgend werden diese Transaktionen dargestellt.

### **ERWERB DES DGAG-PORTFOLIOS UND DER DGAG-MANAGEMENT-PLATTFORM (DGAG-TRANSAKTION)**

Die BUWOG Group hat den Erwerb des DGAG-Immobilienportfolios mit Closing am 27. Juni 2014 erfolgreich abgeschlossen. Der Erwerb der Wohn- und Gewerbeeinheiten erfolgte im Wege mehrerer Share-Deals, wobei insgesamt 19 Gesellschaften, gehalten durch Prelios DGAG Deutsche Grundvermögen GmbH, Kiel, Solaia Real Estate B.V., Amsterdam, G.O.II - Luxembourg One S.à.r.L., Luxemburg und Prelios S.p.A., Mailand, erworben wurden.

Das übernommene Wohnungsportfolio umfasst rund 18.000 Bestandseinheiten mit einer Gesamtmietfläche von rund 1,09 Mio. m<sup>2</sup>. Die Liegenschaften konzentrieren sich auf die Bundesländer Schleswig-Holstein (ca. 990.000 m<sup>2</sup>) und Niedersachsen (ca. 85.000 m<sup>2</sup>) und befinden sich somit in dem von der BUWOG Group präferierten Wachstumsraum im Nordwesten Deutschlands. Rund 40% des Wohnungsbestands im Portfolio unterliegen der öffentlichen Förderung.

Im Zuge des Erwerbs des DGAG-Immobilienportfolios und wirtschaftlich mit diesem verbunden, schloss die BUWOG Group plangemäß den Erwerb der wohnwirtschaftlichen Managementstrukturen von Jamesmail B.V., Amsterdam mit rund 300 Mitarbeitern ab (sog. Management-Plattform). Damit stellt die BUWOG Group einen reibungslosen Übergang des DGAG-Portfolios sicher und gewinnt ein hochqualifiziertes und bestens eingespieltes Team von Immobilienexperten, welche mittelfristig das gesamte deutsche Bestandsportfolio der BUWOG Group bewirtschaften und verwalten und die bisher bestehenden Verwaltungsstrukturen der BUWOG Group unterstützen werden. Damit können Synergieeffekte realisiert und weiteres kosteneffizientes Wachstum in den präferierten Regionen in Deutschland sichergestellt werden. Die durch die erworbene Management-Plattform mandatierte Betreuung von rund 33.000 im Eigentum Dritter stehender deutscher Wohneinheiten, insbesondere in den Aufgabenbereichen Asset Management und Hausverwaltung, geht damit auf die BUWOG Group über.

Bei den Objektgesellschaften wurden jeweils 94,9% der Anteile übernommen. Die verbleibenden 5,1% der Anteile gingen auf die S-A-H-Holding GmbH über. Die S-A-H-Holding GmbH ist kein mit der BUWOG Gruppe verbundenes Unternehmen, sondern ein gegenüber dieser unabhängiger Dritter. Der den nicht beherrschenden Gesellschaftern zurechenbare 5,1%ige Kapitalanteil wird infolge der bestehenden gegenseitigen Kündigungsrechte beider Gesellschafter (puttable instrument) und einer fixen, jährlich an die nicht beherrschenden Gesellschafter zu leistenden Ausgleichszahlung künftig als Fremdkapital ausgewiesen. In unten stehender Darstellung werden daher keine Anteile nicht beherrschender Gesellschafter abgebildet. Der vorläufige Kaufpreis, den der Minderheitengesellschafter für die 5,1% der Anteile bezahlt hat, beträgt EUR 16,8 Mio.

### **ERWERB APOLLO-PORTFOLIO**

Der Erwerb des Apollo-Portfolios wurde am 13. November 2013 vereinbart und am 1. Juli 2014 abgeschlossen, der vorläufige Kaufpreis beträgt rund EUR 50 Mio. Das Portfolio umfasst 1.206 Bestandseinheiten mit einer Gesamtmietfläche von rund 79.600 m<sup>2</sup> und befindet sich mit 614 Bestandseinheiten überwiegend in Berlin-Kaulsdorf und mit 529 Bestandseinheiten in der rund 15 Kilometer östlich von Berlin gelegenen Stadt Strausberg.

## **VERÄUSSERUNG BUWOG FACILITY MANAGEMENT GMBH**

Mit dem Verkauf der Hausverwaltungstochter BUWOG Facility Management GmbH (BUWOG FM) an den österreichischen Immobiliendienstleister EHL Immobilien hat die BUWOG einen weiteren Schritt zur Konzentration auf das strategische Kerngeschäft Wohnen gesetzt. Diese Transaktion wurde am 26. Juni 2014 abgeschlossen und erfolgt im Rahmen eines Share Deals. Im Zuge dieser Transaktion wurden keine langfristigen Finanzverbindlichkeiten und langfristige Vermögenswerte (insbesondere Immobilien) übertragen.

## **AUSSERORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG**

Die BUWOG AG hat am 15. Mai 2014 eine außerordentliche Hauptversammlung abgehalten. Neben Wahlen in den Aufsichtsrat hat die Tagesordnung die Beschlussfassung über die Ermächtigung zur Durchführung eines Aktienrückkaufprogramms vorgesehen.

Ferner wurde der Vorstand in der am 15. Mai 2014 abgehaltenen außerordentlichen Hauptversammlung gemäß § 65 Abs 1 Z 8 sowie Abs 1a und Abs 1b AktG für die Dauer von 30 Monaten 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.

## **WANDELSCHULDVERSCHREIBUNG**

Die BUWOG AG hat am 25. April 2014 eine Wandelschuldverschreibung über Nominale EUR 260,0 Mio. zu 3,5% Nominalzins mit Fälligkeit 2019 emittiert. Die Schuldverschreibung wurde zur Gänze von IMMOFINANZ Group gezeichnet. Der Emissionserlös dient der BUWOG Group zum Erwerb des norddeutschen DGAG-Immobilienportfolios mit rund 18.000 Einheiten und einer Gesamtmietfläche von ca. 1,09 Mio. m<sup>2</sup>. Der Emissionserlös wurde der IMMOFINANZ Group bis zum Closing des Erwerbs des DGAG-Portfolios gestundet. Die Zahlung an die BUWOG AG erfolgte am 6. Juni 2014; das Closing erfolgte am 30. Juni 2014.

## **AUSGELAUFENE ANTEILSVERPFÄNDUNG**

Hinsichtlich der bis Juli 2014 befristeten, vertraglich vereinbarten und an bestimmte Bedingungen geknüpften Kaufpreisnachbesserungen aus dem Ankauf der BUWOG GmbH durch die IMMOFINANZ Group, für welche der Anteil an der BUWOG GmbH im zweiten Rang als Besicherung verpfändet war, wurden seitens der Republik Österreich keine Ansprüche geltend gemacht.

## **SONSTIGES**

Die Aktien der BUWOG AG wurden per 14. Mai 2014 in den FTSE EPRA/NAREIT Development Europe Index aufgenommen.



# 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. Im Geschäftsjahr 2013/14 hat die Abteilung Prozess-/Risikomanagement/PMO die konsequente Weiterentwicklung und Optimierung des IKS in der BUWOG Group vorangetrieben.

## GRUNDLAGEN DES IKS

Im IKS sind sämtliche aufeinander abgestimmte Methoden und Maßnahmen zusammengefasst, die der Vermögenssicherung und der Gewährleistung von Genauigkeit und Zuverlässigkeit von Abrechnungsdaten bei Rechnungslegung und Finanzberichterstattung dienen. Zudem unterstützt das IKS die Einhaltung der vom Vorstand definierten Geschäftspolitik. Bei der Gestaltung und Evaluierung der Kontrollen wurde im Geschäftsjahr 2013/14 auf IKS-Benchmarks der IMMOFINANZ Group zurückgegriffen. Die Zielsetzung war es, interne und externe regulatorische Anforderungen zu erfüllen und gleichzeitig Unternehmensprozesse und Kontrollen effizient zu halten.

## KONTROLLUMFELD

Das Kontrollumfeld auf Unternehmensebene umfasste die Rahmenbedingungen, unter denen die internen Kontrollmaßnahmen ausgestaltet und umgesetzt wurden. Wesentliche Bestandteile waren gesetzliche Bestimmungen, unternehmensindividuelle Vorgaben und Richtlinien der BUWOG Group – wie z. B. die Kompetenzordnung – sowie die klare Führungs- und Unternehmensstruktur und die Kommunikation der Grundwerte durch das Management.

Die Prozesslandschaft stellte die Ausgangsbasis für die Evaluierung des IKS auf Prozessebene dar. Die Kontrollaktivitäten der BUWOG Group wurden mit einer speziellen Prozessmanagement- und IKS-Software im Rahmen einer Risiko-Kontroll-Matrix unter Berücksichtigung der Schlüsselrisiken in die Prozessabläufe integriert.

Das IKS sorgt in der Rechnungslegung und in der Finanzberichterstattung dafür, dass die 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 Vieraugenprinzips 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 Navision.

Mit der Abspaltung von der IMMOFINANZ Group wurde von der BUWOG Group nicht nur die Verantwortung für die Berichterstattung, sondern auch für die Einrichtung und Aufrechterhaltung eines angemessenen rechnungslegungsbezogenen IKS übernommen.

Die Implementierung von neuen Prozessen, Richtlinien 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 2013/14 erfolgte die Überwachung der Einhaltung und Wirksamkeit des IKS im Rahmen des Revisionsauftrags durch die Interne Revision der IMMOFINANZ Group. Die Interne Revision der IMMOFINANZ Group unterstützte den Vorstand und Aufsichtsrat der IMMOFINANZ Group bei der Erfüllung ihrer Kontroll- und Überwachungspflichten und war konzernweit – und somit bis zur Abspaltung auch für die BUWOG Group – für die Erbringung der Revisionstätigkeit zuständig.

Sämtliche Gesellschaften, Geschäftsbereiche und Abläufe unterlagen ohne Einschränkung dem Prüfumfang der Internen Revision. Die damit verbundenen Rechte und Pflichten sowie die Regelungen der Revisionstätigkeiten waren in einer konzernweit gültigen Organisationsrichtlinie („Revisionsordnung“) festgehalten.

Auf Grundlage eines nach Risikokriterien erstellten und von Vorstand und Aufsichtsrat der IMMOFINANZ Group genehmigten Jahresrevisionsplans führte die Interne Revision unabhängige und objektive Prüfungen durch. Geprüft wurden dabei vor allem die Ordnungsmäßigkeit, die Wirksamkeit des IKS und Möglichkeiten der Effizienzverbesserung.

Die Ergebnisse der Prüfungen wurden im Berichtszeitraum, in dem die BUWOG Group im Wesentlichen Teil des IMMOFINANZ Konzerns war, regelmäßig an den Vorstand der IMMOFINANZ Group, an die Geschäftsführung der BUWOG – Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH und mindestens einmal jährlich an den Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats der IMMOFINANZ Group berichtet. Die Revisionsberichte umfassten Empfehlungen bzw. Maßnahmen. Eine periodische Nachverfolgung stellte die Umsetzung vereinbarter Verbesserungen sicher.

Im Zuge der Abspaltung der BUWOG Group von der IMMOFINANZ hat der Vorstand der BUWOG AG eine Interne Revision eingerichtet, die direkt dem Gesamtvorstand der BUWOG AG und disziplinarisch ihrem CEO unterstellt ist. Die Interne Revision der BUWOG AG hat mit Wirkung 26. April 2014 die Tätigkeiten der Internen Revision der IMMOFINANZ Group übernommen und führt diese Aufgabe entsprechend den Anforderungen der BUWOG Group weiter.

## **ANGABEN ZUM KAPITAL**

Das Grundkapital der BUWOG AG beträgt zum 30. April 2014 EUR 99.613.479,00 (30. April 2013: EUR 35.000,00) und besteht aus 99.613.479 stimmberechtigten, nennbetragslosen Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 (30. April 2013: Geschäftsanteil von EUR 35.000,00). 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.

Die BUWOG AG wurde mit Erklärung über die Errichtung der Gesellschaft vom 7. Juli 2010 in der Rechtsform einer GmbH unter der Firma „Artemis Immobilien GmbH“ gegründet. Mit Beschluss der außerordentlichen Generalversammlung vom 27. November 2013 erfolgte die rechtsformwechselnde Umwandlung der Artemis Immobilien GmbH in eine Aktiengesellschaft (§§ 245 ff AktG) verbunden mit der Änderung der Firma der Gesellschaft auf BUWOG AG (wirksam am 17. Dezember 2013 mit Eintragung in das Firmenbuch).

Zum Spin-off der BUWOG Group hat die IMMOFINANZ AG im Geschäftsjahr 2013/14 ihre mittelbare Beteiligung an der BUWOG – Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH („BUWOG GmbH“) in drei Schritten auf die BUWOG AG als neue Holdinggesellschaft übertragen: Im ersten Schritt durch Sacheinlage einer mittelbaren 5,1%igen Beteiligung an der BUWOG GmbH. Im nächsten Schritt erfolgte die Abspaltung der verbleibenden mittelbaren 94,9%igen Beteiligung an der BUWOG GmbH auf die GENA SECHS Immobilienholding GmbH („GENA SECHS“) als gemeinsame Holdinggesellschaft der IMMOFINANZ AG (rund 59,71%-Anteil) und der BUWOG AG (rund 40,29%-Anteil). Im letzten Schritt – dem eigentlichen Spin-off – spaltete die IMMOFINANZ AG ihren rund 59,71%igen Anteil an GENA SECHS (mittelbar rund 56,67% an BUWOG GmbH) auf die BUWOG AG ab. Damit verbunden war die Ausgabe von neuen BUWOG-Aktien an die Aktionäre der IMMOFINANZ AG. Durch die Abspaltung, die mit Firmenbucheintragung am 26. April 2014 wirksam wurde, hat die BUWOG AG mittelbar die 100%ige Beteiligung an der BUWOG GmbH erworben.

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 (geregelt Märkte im Sinne des § 1 Abs 2 BörseG).

### **WANDELSCHULDVERSCHREIBUNG 2019 (WA 2019)**

Die BUWOG AG hat im Vorfeld der Abspaltung von IMMOFINANZ AG am 25. April 2014 auf Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 7. März 2014 die 3,5%-Wandelschuldverschreibung im Gesamtnominale von EUR 260,0 Mio. mit einer Laufzeit bis zum 25. April 2019 emittiert (ISIN AT0000A17CA5). Die WA 2019 wurden zur Gänze von IMMOFINANZ AG gezeichnet. Gemäß den Emissionsbedingungen wurde der anfängliche Wandlungspreis mit EUR 18,93 festgesetzt – entsprechend einer Prämie von 40% auf den arithmetischen Durchschnitt der XETRA-Schlusskurse der BUWOG-Aktie an den ersten fünf Handelstagen (28. April 2014 bis 5. Mai 2014). Für den Fall der Dividendenausschüttung durch die Gesellschaft wird der

Wandlungspreis gemäß den Bedingungen der WA 2019 angepasst. Gemäß dem anfänglichen Wandlungspreis ist die WA 2019 derzeit mit Wandlungsrechten auf rund 13.734.812 Stück Aktien der BUWOG AG verbunden. Das Wandlungsrecht aus der WA 2019 kann im Wandlungszeitraum vom 28. Jänner 2015 bis zum 25. April 2019 (beide Tage einschließlich) ausgeübt werden.

Zur Bedienung der Wandlungsrechte aus den WA 2019 besteht bedingtes Kapital gemäß § 159 Abs. 2 Z 1 AktG, das von der Hauptversammlung vom 7. März 2014 beschlossen wurde, in Höhe von EUR 14.218.275,00.

Die BUWOG AG ist im Zeitraum bis zum 27. Jänner 2015 (neun Monate ab Notierungsaufnahme ihrer Aktien) berechtigt, die gesamte WA 2019 mit einer Frist von mindestens 30 Tagen zu kündigen und zu 101% des Nominalwerts zuzüglich aufgelaufener Zinsen zurückzuzahlen. Eine Rückzahlung der WA 2019 und Aufnahme einer alternativen Finanzierung durch die BUWOG wird aktiv geprüft.

Alternativ ist die BUWOG AG auch nach drei Jahren ab Notierungsaufnahme ihrer Aktien berechtigt, die gesamte WA 2019 mit einer Frist von mindestens 30 Tagen, aber nicht mehr als 90 Tagen zu kündigen und zum Nominale zuzüglich aufgelaufener Zinsen zurückzuzahlen. Die Voraussetzung dafür ist, dass die Gläubiger der WA 2019 in diesem Fall nicht ihr Wandlungsrecht ausüben und der volumengewichtete durchschnittliche tägliche Aktienkurs an mindestens 20 Handelstagen innerhalb eines Zeitraums von mindestens 30 aufeinanderfolgenden Handelstagen mindestens 130% des jeweils geltenden Wandlungspreises beträgt.

Ein Überblick über die Wandelschuldverschreibung sowie deren Emissionsbedingungen ist der Unternehmenswebseite [www.buwog.com](http://www.buwog.com) zu entnehmen.

### **EIGENTÜMERSTRUKTUR**

Die IMMOFINANZ AG hält gemeinsam mit verbundenen Unternehmen zum Stichtag 30. April 2014 43.730.320 Stück BUWOG-Aktien, die einem Anteil von rund 43,9% am Grundkapital der BUWOG AG entsprechen. Weiters hat die IMMOFINANZ AG gemäß Stimmrechtsmeldung vom 6. Mai 2014 das Recht bzw. die Verpflichtung zum Erwerb von 5.080.287 Stück BUWOG-Aktien, die rund 5,1% des Grundkapitals entsprechen, bei Rückführung von Finanzierungsgeschäften der IMMOFINANZ AG. Daraus resultiert insgesamt ein Anteil der IMMOFINANZ AG am derzeitigen Grundkapital der BUWOG AG von 49%. Der Streubesitz zum 30. April 2014 beträgt somit 51%.

Darüber hinaus sind der IMMOFINANZ AG für Zwecke der börsenrechtlichen Beteiligungspublizität (§§ 91 ff BörseG) potenzielle Stimmrechte bei Ausübung von Wandlungsrechten aus der WA 2019 aus noch auszubehaltenden Aktien der BUWOG AG zuzurechnen. Auf Grundlage des gemäß § 91 Abs 1a BörseG zur Ermittlung des Stimmrechtsanteils heranzuziehenden derzeitigen Grundkapitals der BUWOG AG entspricht dieser Stimmrechtsanteil 13,79% der gesamten Stimmrechte (Details zur WA 2019 siehe weiter oben).

Gemäß Entherrschungsvertrag zwischen IMMOFINANZ AG und BUWOG AG hat sich IMMOFINANZ AG zu bestimmten Beschränkungen bei der Ausübung der Stimmrechte aus Aktien der Gesellschaft verpflichtet, die nachstehend erörtert werden.

### **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 AG 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 der die IMMOFINANZ AG stimmberechtigt war, herbeigeführt werden können.

Derzeit besteht der Aufsichtsrat der BUWOG AG aus fünf Mitgliedern; seitens der IMMOFINANZ AG wurde das Stimmrecht betreffend die Aufsichtsratsmitglieder Dr. Eduard Zehetner 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. 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.

Der Entherrschungsvertrag ist auf der Unternehmenswebseite [www.buwog.com](http://www.buwog.com) abrufbar.

#### **Keine sonstigen Stimmrechtsbeschränkungen oder Aktien mit Kontrollrechten**

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 der 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 gemäß § 243a Abs. 1 Z 6 UGB (zu den vertraglichen Stimmrechtsbeschränkungen der IMMOFINANZ AG gemäß Entherrschungsvertrag siehe voranstehend).

### **EIGENE AKTIEN**

#### **Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb eigener Aktien**

Mit Beschluss der Hauptversammlung der BUWOG AG vom 15. Mai 2014 wurde der Vorstand gemäß § 65 Abs. 1 Z 8 und 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 15. Mai 2014 wurde der Vorstand für die Dauer von fünf Jahren ab Beschlussfassung gemäß § 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 2014 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, gemäß § 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, wenn

- (i) 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.

**KONTROLLWECHSELBESTIMMUNGEN („CHANGE OF CONTROL“)****Wandelschuldverschreibung**

Die Emissionsbedingungen der WA 2019 berechtigen jeden Inhaber dieser Schuldverschreibungen, im Fall eines Kontrollwechsels alle oder einzelne seiner Schuldverschreibungen, die noch nicht gewandelt oder zurückgezahlt wurden, zu kündigen. In diesem Fall hat die BUWOG AG die betreffenden Schuldverschreibungen zum Nennbetrag zuzüglich bis zu diesem Stichtag aufgelaufener Zinsen zurückzuzahlen. Details zu diesen Bestimmungen finden sich in den Emissionsbedingungen der WA 2019.

**Entherrschungsvertrag**

Der Entherrschungsvertrag zwischen IMMOFINANZ AG und BUWOG AG betreffend Stimmrechtsbeschränkungen aus den von IMMOFINANZ AG gehaltenen BUWOG-AG-Aktien regelt Kündigungsgründe in Fällen von Kontrollwechsel (siehe zum Entherrschungsvertrag und den Kündigungsgründen voranstehend).

**Vorstand und Aufsichtsrat**

In allen Vorstandsverträgen sind „Change of Control“-Klauseln enthalten. Diese können zu einer Vertragsbeendigung führen.

Für den Fall eines öffentlichen Übernahmeangebots bestehen zwischen der Gesellschaft und ihrem Vorstand Entschädigungsvereinbarungen. Je nach Restlaufzeit des Vorstandsmandats bleiben die Ansprüche der Vorstandsmitglieder aus den jeweiligen Dienstverträgen maximal ein bzw. zwei Jahre aufrecht. Für die Mitglieder des Aufsichtsrats oder Arbeitnehmer gibt es keine entsprechenden Vereinbarungen.

Darüber hinaus gibt es keine bedeutenden Vereinbarungen, die im Falle eines Kontrollwechsels in der Gesellschaft infolge eines Übernahmeangebots wirksam werden, sich ändern oder enden. Einige der bestehenden Finanzierungsverträge sehen vor, dass im Falle eines Kontrollwechsels eine einvernehmliche Einigung über die Fortsetzung des jeweiligen Kreditverhältnisses zu erzielen ist.

**ÄNDERUNGEN DER SATZUNG DER GESELLSCHAFT, ORGANBESTELLUNGEN UND -ABBERUFUNGEN**

Nach § 21 der Satzung der BUWOG AG beschließt die Hauptversammlung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen, und in Fällen, in denen eine Kapitalmehrheit erforderlich ist, mit einfacher Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals, sofern das Gesetz nicht zwingend eine andere Mehrheit vorschreibt. Dies gilt auch für Satzungsänderungen und die vorzeitige Abberufung von Mitgliedern des Aufsichtsrats.

Bei Stimmgleichheit 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

Im Geschäftsjahr 2013/14 konnte die BUWOG Group ihre gesteckten strategischen, operativen und finanziellen Ziele vollständig erreichen.

Mit dem „Signing“ der Akquisition des DGAG-Portfolios mit insgesamt rund 18.000 Bestandseinheiten nebst dessen operativer Plattform mit rund 300 Mitarbeitern in Deutschland wurde der Grundstein für die Transformation der BUWOG Group zum führenden deutsch-österreichischen Wohnungsunternehmen gelegt. Zudem wurde der Spin-off von der IMMOFINANZ Group vollzogen und mit einem erfolgreichen Börsenstart an den Wertpapierbörsen von Frankfurt, Wien und Warschau ein unabhängiges Unternehmen geschaffen.

Der im Berichtszeitraum erwirtschaftete Recurring FFO in Höhe von EUR 69,2 Mio. stellt eine stabile und – mit der Integration der zuletzt in Deutschland erworbenen Portfolios – ausbaufähige Basis für zukünftiges Wachstum des Unternehmens bei gleichzeitiger Ausschüttung einer attraktiven Dividende an seine Aktionäre sicher.

Im Geschäftsbereich Asset Management konnte zum Bilanzstichtag ein Anstieg der monatlichen Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> auf einer Like-for-like-Basis mit einem Plus von 1,8% gegenüber dem Vorjahresstichtag verzeichnet werden. Die Entwicklung eines steigenden Mietniveaus lässt sich somit auch im Mehrjahresvergleich belegen.

Im Geschäftsbereich Property Sales erreichte der Einzelwohnungsverkauf mit rund 550 verkauften Einheiten einen neuen Höchststand, wobei eine Marge in Höhe von 54% auf den Fair Value erzielt wurde. Darüber hinaus ergab sich die Möglichkeit, rund 1.700 Einheiten im Rahmen von Blockverkäufen zur Optimierung der Portfoliostruktur zu veräußern.

Im Geschäftsbereich Property Development wurde in Wien durch 227 fertiggestellte Einheiten die führende Stellung der BUWOG Group im Markt bestätigt, während in Berlin die bestehende Projektpipeline weiter ausgebaut wurde und 147 Einheiten fertiggestellt werden konnten.

Per 30. April 2014 weist die Bilanz der BUWOG AG einen LTV in Höhe von 35,9%, eine Eigenkapitalquote von 46,3% und liquide Mittel in Höhe von EUR 132,9 Mio. aus. Flankiert von einem starken operativen Cashflow ist damit eine solide Basis für weiteres profitables Wachstum im Sinne einer kontinuierlichen Unternehmenswertsteigerung bei gleichzeitiger Ausschüttung einer attraktiven Dividende gelegt.

## AUSBLICK AUF DAS GESCHÄFTSJAHR 2014/15

### **Rahmenbedingungen**

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen werden für Deutschland und Österreich weithin als insgesamt positiv eingeschätzt. Basierend auf einem deutlichen Rückgang der Inflation von 2,4% im Jahr 2012 auf 1,8% im April 2014 und trotz einer notwendigen Konsolidierung der öffentlichen Haushalte wird in Österreich mit einer deutlichen Konjunkturbelebung gerechnet. Risiken für die Konjunktur in Österreich könnten allenfalls durch die Entwicklung der Krise in der Ukraine entstehen. In Deutschland führte die Haushaltsdisziplin der Bundesregierung bereits im Jahr 2013 zu einem ausgeglichenen Haushaltsbudget; die dadurch ermöglichten Konjunkturimpulse sollten in den Jahren 2014 und 2015 zu einer fortgesetzten Belebung der wirtschaftlichen Dynamik führen.

Die Immobilienmärkte in Deutschland und Österreich sind im Gleichklang mit der gesamtwirtschaftlichen Lage als robust einzuschätzen. Insbesondere in den Ballungszentren ist mit einem weiteren Preisanstieg von Mieten und Kaufpreisen vor allem aufgrund der verhältnismäßig geringen Neubautätigkeit im Wohnungssektor zu rechnen.

Auf den Finanzmärkten zeichnet sich aktuell keine Änderung der von der EZB verfolgten Niedrigzinspolitik ab, sodass die BUWOG Group davon ausgeht, auslaufende Kreditverträge weiterhin zu günstigen Konditionen refinanzieren zu können.

Für das Geschäftsjahr 2014/15 geht der Vorstand der BUWOG Group von einem stabilen regulativen Umfeld hinsichtlich der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen aus.

#### **Integration der DGAG-Plattform**

Mit der Akquisition des DGAG-Portfolios nebst der zugehörigen Managementplattform hat die BUWOG Group einen maßgeblichen Schritt zur geografischen Diversifizierung ihres Portfolios gesetzt. Im Geschäftsjahr 2014/15 nimmt die Integration dieses und weiterer im Geschäftsjahr 2013/14 erworbener Portfolios sowie der neuen Mitarbeiter in Deutschland höchste Priorität ein. Gleichzeitig steht die Optimierung des deutschen Bestandsportfolios durch den Abbau des bestehenden Instandhaltungsrückstands und gezielte Investitionen zur weiteren Reduktion des ohnedies schon geringen Leerstands in Höhe von 3,6% im Vordergrund.

#### **Recurring FFO und Entwicklung der einzelnen Geschäftsbereiche**

Für das Geschäftsjahr 2014/15 erwartet der Vorstand der BUWOG Group einen Recurring FFO in Höhe von mindestens EUR 75 Mio.

Im Geschäftsbereich Asset Management erwartet die BUWOG Group ein Mietwachstum pro m<sup>2</sup> in Höhe von ca. 1,5% bis 2,0%. Die BUWOG Group verfolgt eine Philosophie der Wertsteigerung ihres Portfolios bei gleichzeitig hohem operativem Cashflow. Zur Wertsteigerung erforderliche Investitionen sind wesentlicher Bestandteil dieser Strategie. Für das Geschäftsjahr 2014/15 ist geplant, rund EUR 16 pro m<sup>2</sup> für Instandhaltungen und Investitionen (Vorjahr: EUR 13 pro m<sup>2</sup>) zu verwenden.

Im Geschäftsbereich Property Sales wird der Verkauf von Einzelwohnungen in Österreich weiterhin im Vordergrund stehen. Es ist angestrebt, im Geschäftsjahr 2014/15 ca. 450 bis 500 Wohnungen im Einzelwohnungsverkauf zu veräußern, wobei nach Einschätzung des Vorstands mit einer fortgesetzt stabilen Entwicklung der Verkaufspreise bzw. -margen zu rechnen ist. Strategische Verkäufe in den österreichischen Regionen werden von Fall zu Fall geprüft, um bei entsprechenden Möglichkeiten am Markt dadurch frei werdende Mittel für das in Deutschland angestrebte Wachstum von rund 2.000 bis 4.000 Bestandseinheiten pro Geschäftsjahr einzusetzen.

Im Geschäftsbereich Property Development liegt der Fokus auf einer kontinuierlichen Umsetzung der Projektpipeline in Wien, während gleichzeitig der Anteil der Berliner Entwicklungsvorhaben steigen wird.

Wien, am 29. August 2014

Der Vorstand der BUWOG AG



Mag. Daniel Riedl



Dr. Ronald Roos

# **BESTÄTIGUNGSVERMERK**

---

## **BERICHT ZUM JAHRESABSCHLUSS**

Wir haben den beigefügten Jahresabschluss der BUWOG AG (vormals Artemis Immobilien GmbH) Wien, für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2013 bis zum 30. April 2014 unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Dieser Jahresabschluss umfasst die Bilanz zum 30. April 2014, die Gewinn- und Verlustrechnung für das am 30. April 2014 endende Geschäftsjahr sowie den Anhang.

### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und für die Buchführung**

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind für die Buchführung sowie für die Aufstellung und den Inhalt eines Jahresabschlusses verantwortlich, der ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften vermittelt. Diese Verantwortung beinhaltet: Gestaltung, Umsetzung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, soweit dieses für die Aufstellung des Jahresabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von Bedeutung ist, damit dieser frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern; die Auswahl und Anwendung geeigneter Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden; die Vornahme von Schätzungen, die unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen angemessen erscheinen.

### **Verantwortung des Abschlussprüfers**

#### **und Beschreibung von Art und Umfang der gesetzlichen Abschlussprüfung**

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Jahresabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung. Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, dass wir die Standesregeln einhalten und die Prüfung so planen und durchführen, dass wir uns mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber bilden können, ob der Jahresabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen hinsichtlich der Beträge und sonstigen Angaben im Jahresabschluss. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers unter Berücksichtigung seiner Einschätzung des Risikos eines Auftretens wesentlicher Fehldarstellungen, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern. Bei der Vornahme dieser Risikoeinschätzung berücksichtigt der Abschlussprüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung des Jahresabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von Bedeutung ist, um unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen geeignete Prüfungshandlungen festzulegen, nicht jedoch um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft abzugeben. Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und der von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Jahresabschlusses.

Wir sind der Auffassung, dass wir ausreichende und geeignete Prüfungsnachweise erlangt haben, sodass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil darstellt.



**Prüfungsurteil**

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage der BUWOG AG (vormals Artemis Immobilien GmbH) zum 30. April 2014 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2013 bis zum 30. April 2014 in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung.

Ohne unseren Bestätigungsvermerk einzuschränken, verweisen wir hinsichtlich der Verpfändung der mittelbar gehaltenen Anteile an der BUWOG GmbH auf die Erläuterungen in Abschnitt 3 des Anhangs.

**Aussagen zum Lagebericht**

Der Lagebericht ist auf Grund der gesetzlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob die sonstigen Angaben im Lagebericht nicht eine falsche Vorstellung von der Lage der Gesellschaft erwecken. Der Bestätigungsvermerk hat auch eine Aussage darüber zu enthalten, ob der Lagebericht mit dem Jahresabschluss in Einklang steht.

Der Lagebericht steht nach unserer Beurteilung in Einklang mit dem Jahresabschluss.

Wien, am 29. August 2014

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH

Mag. Marieluse Krimmel e.h.  
Wirtschaftsprüfer

ppa Mag. Eveline Schramm e.h.  
Wirtschaftsprüfer

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Jahresabschluss samt Lagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten.

# GLOSSAR

**Ad-hoc Meldung.** Unternehmensmeldungen, die den Kurs beeinflussen können. Diese Unternehmensmeldungen werden von Aktiengesellschaften im Rahmen von Ad-hoc-Meldungen gemäß § 48d des Börsegesetzes publiziert und sollen eine gleichmäßige Informationsversorgung aller Marktteilnehmer gewährleisten.

**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

**Benchmark.** Unter einer Benchmark versteht man eine Referenz, beispielsweise von Unternehmen oder Aktien.

**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.

**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.** Die 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 auf Seite 179

**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

**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)

## BEREINIGTES EBITDA

in EUR Mio.

2013/14

|   |              |
|---|--------------|
| Operatives Ergebnis   | 97,3         |
| Anpassung auf den beizulegenden Zeitwert von in Bau befindlichem Immobilienvermögen   | 0,6          |
| Anpassung IFRS 5 2012/13  | 5,6          |
| Anpassung IFRS 5 2013/14  | 1,5          |
| Anpassung auf den beizulegenden Zeitwert von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen, davon Ergebnis Held for Sale | 7,1          |
| <b>Berechnetes EBITDA (als Cash EBITDA) = bereinigtes EBITDA</b>  | <b>105,0</b> |

**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

#### ENTERPRISE VALUE / EBITDA BEREINIGT

30. April 2014

|   |             |
|---|-------------|
| Kurs je Aktie   | 13,20       |
| Ausgegebene Aktien zum Stichtag (exkl. eigene Aktien)                   | 99.613.479  |
| Marktkapitalisierung zum Stichtag in EUR Mio.                           | 1.314,9     |
| Nettofinanzverbindlichkeiten in EUR Mio.                                | 1.010,4     |
| Marktkapitalisierung zuzüglich Nettofinanzverbindlichkeiten in EUR Mio. | 2.325,3     |
| EBITDA bereinigt in EUR Mio.  | 105,0       |
| <b>Enterprise Value / EBITDA bereinigt</b>                              | <b>22,1</b> |

**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 der BUWOG Group bereinigt um den Wert von Minderheiten, Derivaten und Steuerlatenzen, vergleiche zur Berechnung Seite 141

**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, vgl. zur Berechnung Seite 139

**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

**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 Seite 125

**Immobilienvermögen.** Siehe Erläuterung im Konzernabschluss unter 6.1

**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

**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 auf Seite 141

**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

**ÖGNI.** Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige 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.

**Recurring FFO.** Nachhaltig wiederkehrender FFO (siehe dort) mit Beiträgen aus den Geschäftsbereichen Asset Management, dem Einzelwohnungsverkauf und dem Property Development; vgl. Berechnung Seite 139

**Rendite (Yield).** Das Verhältnis zwischen dem Ertrag eines Investments und der Höhe eines Investments

**Risikomanagement.** Aktive Maßnahmen, um sich gegen auftretende Risiken abzusichern

**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

**Streitwert.** Ausdruck bei Rechtsstreitigkeiten, der den monetären Wert des Streitgegenstands definiert

**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

**Wandelanleihe (Wandelschuldverschreibung).** Finanzinstrument, das eine finanzielle Verbindlichkeit des Unternehmens begründet und dem Inhaber die Wandlung in eine feste Anzahl von Stammaktien des Unternehmens garantiert

**Finanzkalender**

|                              |   |
|------------------------------|---|
| <b>29.8.2014</b>             | Veröffentlichung Geschäftsbericht 2013/14                                 |
| <b>23.9.2014 - 25.9.2014</b> | Goldman Sachs/Berenberg-Konferenz München                                 |
| <b>23.9.2014 - 25.9.2014</b> | Baader-Bank-Konferenz München   |
| <b>24.9.2014 - 25.9.2014</b> | EPRA Annual Conference London   |
| <b>29.9.2014</b>             | Veröffentlichung Quartalsbericht für den Zeitraum 1.5. bis 31.7.2014      |
| <b>7.10.2014 - 8.10.2014</b> | Erste-Bank-Konferenz Stegersbach  |
| <b>14.10.2014</b>            | 1. ordentliche Hauptversammlung   |
| <b>15.10.2014</b>            | Ex-Dividenden-Tag   |
| <b>23.10.2014</b>            | Dividenden-Zahltag  |
| <b>22.12.2014</b>            | Veröffentlichung Halbjahresbericht für den Zeitraum 1.8. bis 31.10.2014   |
| <b>31.3.2015</b>             | Veröffentlichung Quartalsbericht für den Zeitraum 1.11.2014 bis 31.1.2015 |

**IMPRESSUM**

BUWOG AG  
Hietzinger Kai 131  
A-1130 Wien

Tel.: +43 (0)1/878 28-1130  
Fax: +43 (0)1/878 28-5299  
www.buwog.com  
E-Mail: office@buwog.com

**Beratung, Konzept und Gestaltung**

Mensalia Unternehmensberatungs GmbH, www.mensalia.at

**Fotos**

BUWOG Group, Martin Stöbich, Stephan Huger, Tomek Kwiatosz, Martina Draper

**Disclaimer**

Wir haben diesen Bericht mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und die Daten überprüft. Rundungs-, Übermittlungs-, Satz- oder Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Der Bericht enthält Annahmen und Prognosen, die auf Basis aller zum Zeitpunkt der Erstellung zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sollten die den Prognosen zugrunde liegenden Einschätzungen nicht eintreffen, können die tatsächlichen Ergebnisse von den derzeit erwarteten abweichen. Durch die Computerrechenautomatik bedingt sind scheinbare Rechenfehler im Bereich der kaufmännischen Rundungen möglich. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit bzw. des Leseflusses wurden genderspezifische Bezeichnungen nicht berücksichtigt. Der Bericht erscheint in deutscher und englischer Sprache und kann von unserer Website [www.buwog.com](http://www.buwog.com) im Bereich Investor Relations heruntergeladen werden. Maßgeblich ist in Zweifelsfällen die deutsche Version. Mit diesem Bericht ist keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Aktien der BUWOG AG verbunden.

