

19

BERICHT ZUM 1. QUARTAL 2014/15

VOM 1. MAI BIS 31. JULI 2014

ERFOLGREICHER GESCHÄFTSVERLAUF

- Monatliche Nettokaltmiete: EUR 4,69 pro m²
- Recurring FFO: EUR 21,9 Mio.
- Fair Value (Bestand): EUR 3,5 Mrd.

AUSBAU IMMOBILIENPORTFOLIO

durch erfolgswirksame Übernahme der DGAG- und Apollo-Portfolios auf rund 52.500 Bestandseinheiten bzw. 3,6 Mio. m² Gesamtnutzfläche

BUWOG-AKTIE

- Deutliches Kursplus seit Börseingang
- EUR 0,69 je Aktie Dividendenvorschlag an Hauptversammlung für Geschäftsjahr 2013/14

BUWOG
group

INHALT

VORWORT DES VORSTANDS	4
BUWOG GROUP IM ÜBERBLICK	6
HIGHLIGHTS 1. QUARTAL 2014/15	8
ASSET MANAGEMENT	10
PROPERTY SALES	16
PROPERTY DEVELOPMENT	18
INVESTOR RELATIONS	21
KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT	25
KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS	42

KENNZAHLEN BUWOG GROUP

ERGEBNISKENNZAHLEN

		Q1 2014/15	GJ 2013/14 ¹⁾
Nettokalmmiete	in EUR Mio.	36,2	116,5
Ergebnis aus Asset Management	in EUR Mio.	26,1	75,9
Ergebnis aus Property Sales	in EUR Mio.	8,4	34,0
Ergebnis aus Property Development	in EUR Mio.	6,8	4,9
EBITDA	in EUR Mio.	36,7	105,0
Neubewertungsergebnis Asset Management	in EUR Mio.	10,7	42,7
Finanzergebnis ²⁾	in EUR Mio.	-42,8	-11,7
EBT	in EUR Mio.	8,2	131,5
Konzernergebnis	in EUR Mio.	6,2	111,8
FFO	in EUR Mio.	14,0	40,7
Recurring FFO	in EUR Mio.	21,9	69,2
Total FFO	in EUR Mio.	22,3	81,8
AFFO	in EUR Mio.	20,6	75,5

VERMÖGENS- UND FINANZKENNZAHLEN

		31. Juli 2014	30. April 2014	Veränderung
Bilanzsumme	in EUR Mio.	4.063,7	3.355,3	21,1%
Eigenkapitalquote	%	38,3%	46,3%	-8,0 PP
Netto-Finanzverbindlichkeiten	in EUR Mio.	1.857,0	1.010,4	83,8%
Loan to Value (LTV)	%	49,1%	35,9%	13,2 PP
EPRA Net Asset Value	in EUR Mio.	1.758,1	1.714,3	2,6%
Ø Verzinsung Finanzverbindlichkeiten ^{2) 3)}	%	2,26%	2,45%	-0,19 PP
Ø Laufzeit Finanzverbindlichkeiten ^{2) 3)}	Jahre	15,0	14,6	4,6

AKTIENKENNZAHLEN

		31. Juli 2014	30. April 2014
Anzahl ausgegebener Aktien	Stück	99.613.479	99.613.479
Marktkapitalisierung	in EUR Mio.	1.439,40	1.314,90
Streubesitz	%	51%	51%
Konzernergebnis je Aktie ^{1) 4)}	in EUR	0,06	1,12
Recurring FFO je Aktie ^{1) 4)}	in EUR	0,22	0,69
EPRA Net Asset Value je Aktie ⁴⁾	in EUR	17,65	17,21
Enterprise Value/EBITDA	x	-	22,1

Da die BUWOG Group erst Ende April 2014 entstanden ist, enthalten die Kennzahlen keine Vergleichswerte für das Q1 2013/14.

Als Referenzwert wird Bezug auf das abgeschlossene Geschäftsjahr 2013/14 genommen.

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

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

2) Das Finanzergebnis ist geprägt durch das negative unbare Ergebnis aus der erfolgswirksamen FV-Bewertung der Derivate (EUR -9,4 Mio.) und Finanzverbindlichkeiten (EUR -23,8 Mio.).

3) Basis Restschuld. Das Zinssicherungsgeschäft des Hypothekendarlehens (DGAG-Ankauf) ist zum Stichtag noch nicht abgeschlossen.

4) Basis 99.613.479 Aktien

KENNZAHLEN ZUM IMMOBILIENVERMÖGEN

ASSET MANAGEMENT (BESTANDSIMMOBILIEN)		31. Juli 2014	30. April 2014	Veränderung
Anzahl der Bestandseinheiten	Stück	52.546	33.475	57,0%
Österreich	Stück	26.076	26.250	-0,7%
Deutschland	Stück	26.470	7.225	266,4%
Gesamtnutzfläche	in m ²	3.646.791	2.491.290	46,4%
Österreich	in m ²	1.998.836	2.012.137	-0,7%
Deutschland	in m ²	1.647.954	479.153	243,9%
Anteil Wohnnutzfläche an Gesamtnutzfläche	%	96,8%	97,1%	-0,3 PP
Annualisierte Nettokaltmiete ¹⁾	in EUR Mio.	197	123	60,4%
Österreich	in EUR Mio.	93	93	0,3%
Deutschland	in EUR Mio.	104	30	249,5%
Monatliche Nettokaltmiete ¹⁾	in EUR pro m ²	4,69	4,31	8,9%
Österreich	in EUR pro m ²	4,10	4,06	1,0%
Deutschland	in EUR pro m ²	5,39	5,34	0,9%
Entwicklung Nettokaltmiete - like for like ²⁾	%	3,6%	1,8%	-
Entwicklung Österreich - like for like	%	3,4%	1,9%	-
Entwicklung Deutschland - like for like	%	4,2%	1,6%	-
Leerstand ³⁾	%	4,2%	4,8%	-0,6 PP
Österreich	%	5,1%	5,0%	0,1 PP
Deutschland	%	3,0%	3,6%	-0,6 PP
Fair Value ⁴⁾	in EUR Mio.	3.504	2.526	38,7%
Österreich	in EUR Mio.	2.117	2.127	-0,5%
Deutschland	in EUR Mio.	1.387	399	247,1%
Fair Value ⁴⁾	in EUR pro m ²	961	1.014	-5,3%
Österreich	in EUR pro m ²	1.059	1.057	0,2%
Deutschland	in EUR pro m ²	841	834	0,9%
Net Rental Yield ⁵⁾	%	5,6%	4,9%	0,7 PP
Österreich	%	4,4%	4,4%	0,0 PP
Deutschland	%	7,5%	7,4%	0,1 PP

		Q1 2014/15	GJ 2013/14
Instandhaltungsaufwand	in EUR pro m ²	2,4	10,6
Capex	in EUR pro m ²	0,6	2,6

PROPERTY SALES		Q1 2014/15	GJ 2013/14
Verkaufte Bestandseinheiten	Stück	172	2.292
davon Einzelwohnungsverkäufe	Stück	124	553
davon Blockverkäufe	Stück	48	1.739
Marge auf den Fair Value - Einzelwohnungsverkäufe	%	62%	54%
Marge auf den Fair Value - Blockverkäufe	%	26%	11%

PROPERTY DEVELOPMENT		Q1 2014/15	GJ 2013/14
Fertiggestellte Gesamtnutzfläche	in m ²	11.214	30.663
davon Verkauf an Dritte	in m ²	11.214	30.663
davon Übernahme in Bestandsportfolio	in m ²	-	-
Investitionen in Bau befindliches Immobilienvermögen	in EUR Mio.	13	122

Bei der Summierung gerundeter Beträge können durch die Verwendung automatischer Rechenhilfen Rundungsdifferenzen auftreten, i.W. bei Veränderung

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

2) Vergleichsbasis 31. Juli 2013 zu 31. Juli 2014

3) Basis m²

4) Zum Stichtag wurde der Fair Value intern bewertet. Basis bildet das Bewertungsgutachten von CBRE zum 30. April 2014. Entwicklungen im ersten Quartal resultieren aus VPI-Erhöhungen. Zum 31. Oktober 2014 erfolgt turnusgemäß die Bewertung durch CBRE.

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

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

Nur wenige Wochen, nachdem wir mit dem Geschäftsbericht 2013/14 ausführlich über die Gründung der BUWOG AG in ihrer heutigen Form und den Börsengang Ende April 2014 sowie den erfolgreichen Geschäftsverlauf berichten konnten, setzen wir mit diesem Bericht zum ersten Quartal 2014/15 den aktiven Dialog mit Ihnen gerne und ausführlich fort.

Im Berichtszeitraum vom 1. Mai bis 31. Juli 2014 konnten die bereits angekündigten Akquisitionen des DGAG- und Apollo-Portfolios erfolgswirksam abgeschlossen werden. In Summe ist damit das Portfolio der BUWOG Group auf rund 52.500 Bestandseinheiten bzw. auf eine Gesamtnutzfläche von rund 3,6 Mio. m² angewachsen. Wir haben damit unser strategisches Versprechen zum Börsengang, den Anteil unserer Liegenschaften in renditestarken Regionen Deutschlands maßgeblich zu erhöhen, erfüllt - gemessen an der Anzahl der Bestandseinheiten verteilt sich das Portfolio nahezu gleichmäßig auf Österreich und Deutschland.

Diese strategische Verlagerung wird sich nachhaltig und substanzvoll auf die Profitabilität der BUWOG Group auswirken. Erste Anzeichen dafür lassen sich bereits im ersten Quartal ablesen, obwohl die Konsolidierung der Portfolios DGAG und Apollo erst mit Ergebniswirkung zum 1. Juli aufgenommen wurde. Damit erhöhte sich die annualisierte Nettokaltmiete von rund EUR 123 Mio. auf rund EUR 197 Mio. Für das erste Quartal 2014/15 weisen wir eine Nettokaltmiete in Höhe von EUR 36,2 Mio. aus.

Auf der Ergebnisseite konnte die BUWOG Group im Geschäftsbereich Asset Management EUR 26,1 Mio. generieren, aus Property Sales EUR 8,4 Mio. und aus dem Geschäftsbereich Property Development EUR 6,8 Mio. In Summe führten diese Entwicklungen zu einem EBITDA in Höhe von EUR 36,7 Mio. Das Finanzergebnis in Höhe von EUR -42,8 Mio. war neben Zinsaufwendungen geprägt von negativen unbaren Effekten aus der erfolgswirksamen Fair-Value-Bewertung der Derivate (EUR -9,4 Mio.) und

Finanzverbindlichkeiten (EUR -23,8 Mio.). Per saldo resultiert daraus ein Ergebnis vor Ertragsteuern in Höhe von EUR 8,2 Mio. bzw. ein Konzernergebnis von EUR 6,2 Mio.

Aufgrund der beschriebenen unbaren Effekte verwenden wir FFO-Kennzahlen als maßgebliche Kennzahlen zur Beurteilung des operativen Geschäftsverlaufs. Der Recurring FFO, der auch als Bezugsgröße für die Dividendenausschüttung dient, beträgt für das erste Quartal EUR 21,9 Mio. nach EUR 69,2 Mio. im Gesamtjahr 2013/14. Nicht inkludiert sind in Übereinstimmung mit dem Geschäftsmodell der BUWOG Group Erlöse aus dem Blockverkauf, die im Total FFO ausgewiesen werden. Der Total FFO beläuft sich für das erste Quartal 2014/15 in Summe auf EUR 22,3 Mio.

Lassen Sie uns kurz auf die wichtigsten Hintergründe dieser Entwicklungen eingehen. Der Geschäftsverlauf des Asset Managements im ersten Quartal war geprägt von den bereits erwähnten Akquisitionen sowie einer Verbesserung der Nettokaltmieten des Bestands auf Basis „like for like“ um 3,6% (im Jahresvergleich). Darauf aufbauend konnte auch die Net Rental Yield leicht auf 5,6% verbessert werden. Der Leerstand wurde von Ende April bis Ende Juli 2014 von 4,8% auf 4,2% gesenkt. Im weiteren Jahresverlauf gilt es diesen Trend fortzusetzen und die Zusammenführung der Bestandseinheiten in Deutschland auf eine gemeinsame Management-Plattform zu realisieren.

Der Geschäftsbereich Property Sales trug mit einem operativen Ergebnis von EUR 8,4 Mio. aus Einzelwohnungsverkäufen von 124 Bestandseinheiten und zwei Objekten mit 48 Bestandseinheiten in Form von Blockverkäufen zum EBITDA von rund EUR 36,7 Mio. bei.

Im Geschäftsbereich Property Development wurden im Berichtszeitraum 176 Einheiten fertiggestellt. Weitere rund 493 Einheiten sind aktuell in Bau. Das Gesamtinvestitionsvolumen der Development Pipe-



Ronald Roos, CFO,
Daniel Riedl, CEO

line beläuft sich auf rund EUR 1,5 Mrd. Der Geschäftsbereich Property Development trug EUR 6,8 Mio. zum operativen Konzernergebnis bei.

Wir weisen darauf hin, dass die BUWOG AG mit Ende April 2014 entstanden ist. Daher enthalten die Kennzahlen keine Vergleichswerte für das erste Quartal 2013/14. Als Referenzwert wird Bezug auf das abgeschlossene Geschäftsjahr 2013/14 genommen.

Unsere Zielsetzung für das Geschäftsjahr 2014/15 bleibt unverändert – wir streben bei im Vergleich zum Vorjahr erhöhten Aufwendungen für Investitionen und Instandhaltung in Höhe von EUR 16 pro m² einen Recurring FFO in Höhe von rund EUR 75 Mio. an. Im Geschäftsbereich Property Sales sollen rund 450 bis 500 Einheiten im Rahmen von Einzelwohnungsverkäufen veräußert werden, um bei entsprechenden Möglichkeiten die dadurch frei werdenden Mittel für die Fortsetzung der Expansion in Deutschland zu verwenden. Im Geschäftsbereich Property Development liegt der Fokus weiterhin auf der Umsetzung der Projekt-Pipeline in Wien und Berlin.

Die zuvor beschriebenen positiven operativen Entwicklungen spiegeln sich auch im Kursverlauf der BUWOG-Aktie wider; seit dem Börsengang bis Ende Juli 2014 wurde ein Anstieg um 9,5% auf EUR 14,45 verzeichnet. Wir möchten abschließend die Gelegenheit nutzen, Sie, geschätzte Aktionärinnen und

Aktionäre der BUWOG AG, zur Hauptversammlung am 14. Oktober einzuladen. Dort werden wir Sie unter anderem im Detail zu den strategischen Vorhaben der BUWOG Group informieren und Ihnen die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von EUR 0,69 je Aktie für das Geschäftsjahr 2013/14 vorschlagen.

Bis dahin verbleiben wir mit freundlichen Grüßen,

Mag. Daniel Riedl, FRICS
CEO

Dr. Ronald Roos
CFO

Kontakt

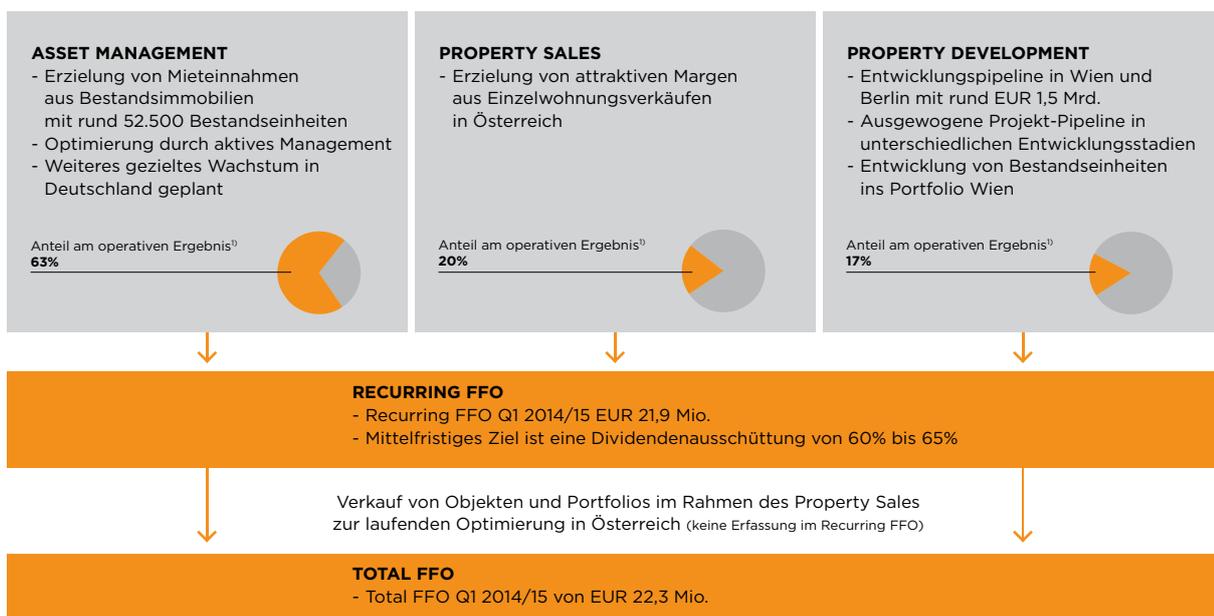
BUWOG AG
Hietzinger Kai 131, 1130 Wien, Austria
Tel.: +43 1 878 28-1203
E-Mail: office@buwog.com



DIE BUWOG GROUP IM ÜBERBLICK

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 52.500 Bestandseinheiten und verteilt sich je zur Hälfte auf Österreich und Deutschland. Neben dem Asset Management (nachhaltige Vermietungs- und Bestandsbewirtschaftung) wird mit den Geschäftsbereichen Property Sales (profitabler Verkauf von Einzelwohnungen sowie von Objekten und Portfolios) und Property Development (Planung und Errichtung von Neubauten) 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) Operatives Ergebnis vor den Geschäftsbereichen nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen (EUR 6,7 Mio.) und ohne sonstige betriebliche Erträge in Höhe von EUR 2,1 Mio.



ERTRAGSSTARKE WERTSCHÖPFUNGSKETTE

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

ASSET MANAGEMENT

Das Asset Management der BUWOG Group ist verantwortlich für die nachhaltige, optimierte Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien. Der Großteil der Einnahmen wird durch die Vermietung der Wohnungen generiert. Dabei liegt der Fokus auf der Steigerung der Mieteinnahmen und der Optimierung der Instandhaltungskosten. Das Portfolio der BUWOG Group umfasst nach der Übernahme der DGAG- und Apollo-Portfolios, die Ende Juni 2014 abgeschlossen werden konnte, rund 52.500 Bestandseinheiten in Österreich und Deutschland (je rund zur Hälfte). Die BUWOG Group ist mit lokalen Teams an ihren wichtigsten Immobilienstandorten in Deutschland und Österreich vertreten.

PROPERTY SALES

Das Geschäftsmodell des Geschäftsbereichs Property Sales ist unterteilt in den Einzelwohnungsverkauf und Blockverkauf (Objekt- und Portfolioverkäufe) und zielt darauf ab, durch margenstarke Einzelwohnungsverkäufe an Eigennutzer bzw. zyklusoptimierte Blockverkäufe an Investoren eine kontinuierliche, ertragsorientierte Optimierung des Bestandsportfolios der BUWOG Group zu erreichen. Im 1. Quartal 2014/15 wurden 124 Bestandseinheiten im Rahmen des Einzelwohnungsverkaufs und 48 Bestandseinheiten im Rahmen von Blockverkäufen veräußert.

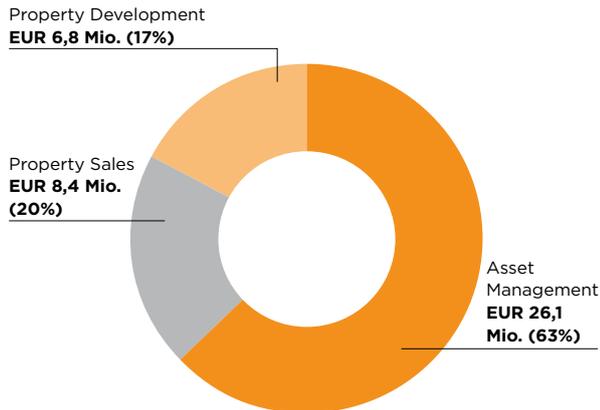
PROPERTY DEVELOPMENT

Im Geschäftsfeld Property Development bündelt die BUWOG Group die Projektentwicklung von Wohnimmobilien für den Eigenbestand oder zum direkten Verkauf nach Fertigstellung. Als Bauträger konnte die BUWOG Group seit ihrem Bestehen in Österreich rund 30.000 Wohnungen fertigstellen. Im Fokus des Geschäftsbereichs Property Development stehen die demografisch und wirtschaftlich starken Bundeshauptstädte Wien und Berlin. Die Entwicklungspipeline zum Stichtag umfasst rund 5.500 Einheiten (davon Grundstücksreserven für rund 700 Einheiten) mit rund EUR 1,5 Mrd. Gesamtinvestitionsvolumen.

HIGHLIGHTS

1. QUARTAL 2014/15

OPERATIVES ERGEBNIS¹⁾ NACH GESCHÄFTSBEREICHEN



ERFOLGREICHER GESCHÄFTSVERLAUF

- EBITDA in Höhe von EUR 36,7 Mio.
- Konzernergebnis in Höhe von EUR 6,2 Mio.
- Recurring FFO in Höhe von EUR 21,9 Mio.
- LTV mit 49,1% trotz Akquisitionsfinanzierungen am unteren Rand des angestrebten Zielkorridors von 50% bis 55%

¹⁾ Operatives Ergebnis vor den Geschäftsbereichen nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen (EUR 6,7 Mio.) und ohne sonstige betriebliche Erträge (EUR 2,1 Mio.)

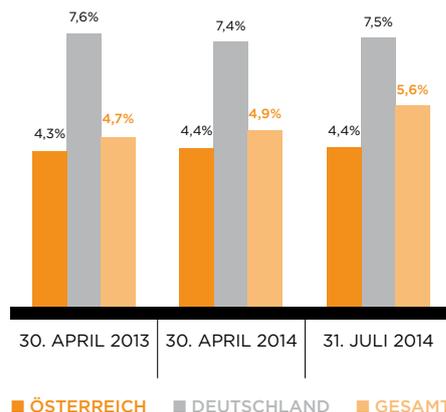
HIGHLIGHTS ASSET MANAGEMENT

- Ausbau des Immobilienportfolios durch ergebniswirksame Übernahme der DGAG- und Apollo-Portfolios auf rund 52.500 Bestandseinheiten bzw. rund 3,6 Mio. m² Gesamtnutzfläche
- Anstieg der annualisierten Nettokaltmiete um rund 60% auf rund EUR 197 Mio. sowie Verbesserung der Net Rental Yield von 4,9% auf 5,6% durch renditeorientiertes Wachstum in Deutschland
- Aktives Management des Bestandsportfolios ermöglicht unter anderem Anstieg der Nettokaltmieten auf Basis „like for like“ zum 31. Juli 2014 um 3,6% (im Jahresvergleich).

GESAMTNUTZFLÄCHE in 1.000 m²



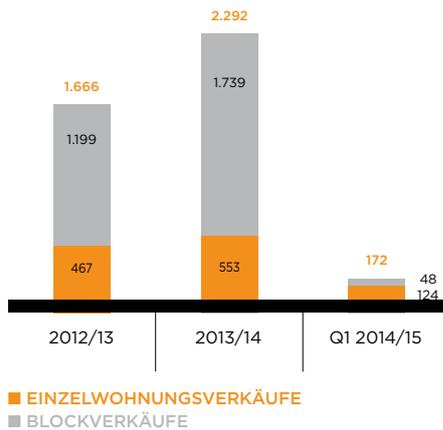
NET RENTAL YIELD



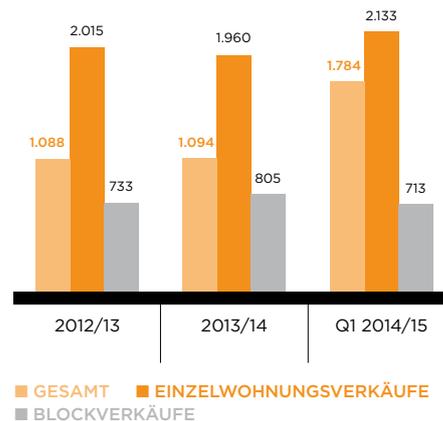
HIGHLIGHTS PROPERTY SALES

- Erfolgreicher Start des Einzelwohnungsverkaufs im 1. Quartal 2014/15 mit 124 verkauften Bestandseinheiten (Marge auf den Fair Value rund 62%)
- Verkauf von zwei Objekten mit 48 Bestandseinheiten im Rahmen der Portfoliooptimierung (Marge auf den Fair Value rund 26%)

ANZAHL DER VERKAUFEN BESTANDSEINHEITEN



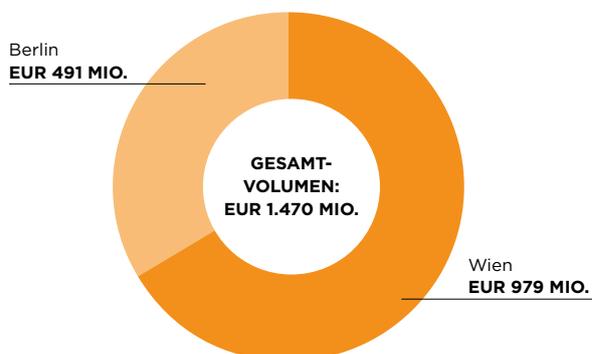
ERZIELTE DURCHSCHNITTSPREISE in EUR pro m²



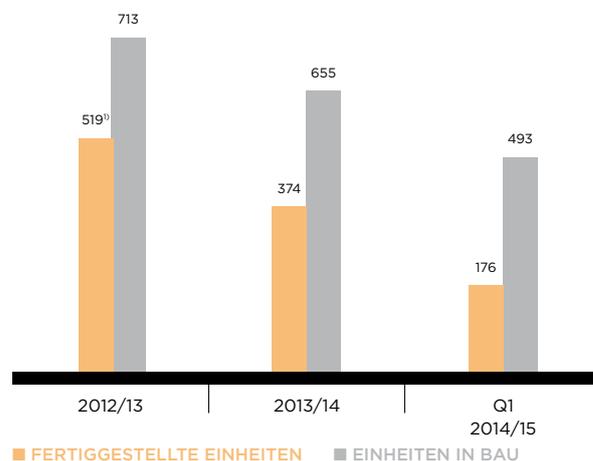
HIGHLIGHTS PROPERTY DEVELOPMENT

- Fertigstellung von 176 Einheiten im 1. Quartal 2014/15
- 493 Einheiten mit einem Investitionsvolumen von rund EUR 151 Mio. aktuell in Bau
- Gesamtinvestitionsvolumen der Pipeline zum Stichtag rund EUR 1,5 Mrd.

ENTWICKLUNGSPROJEKTE nach Standorten



PROPERTY DEVELOPMENT



1) Exkl. 222 Einheiten des Hellerpark Geriatriezentrums, Fertigstellung 2013

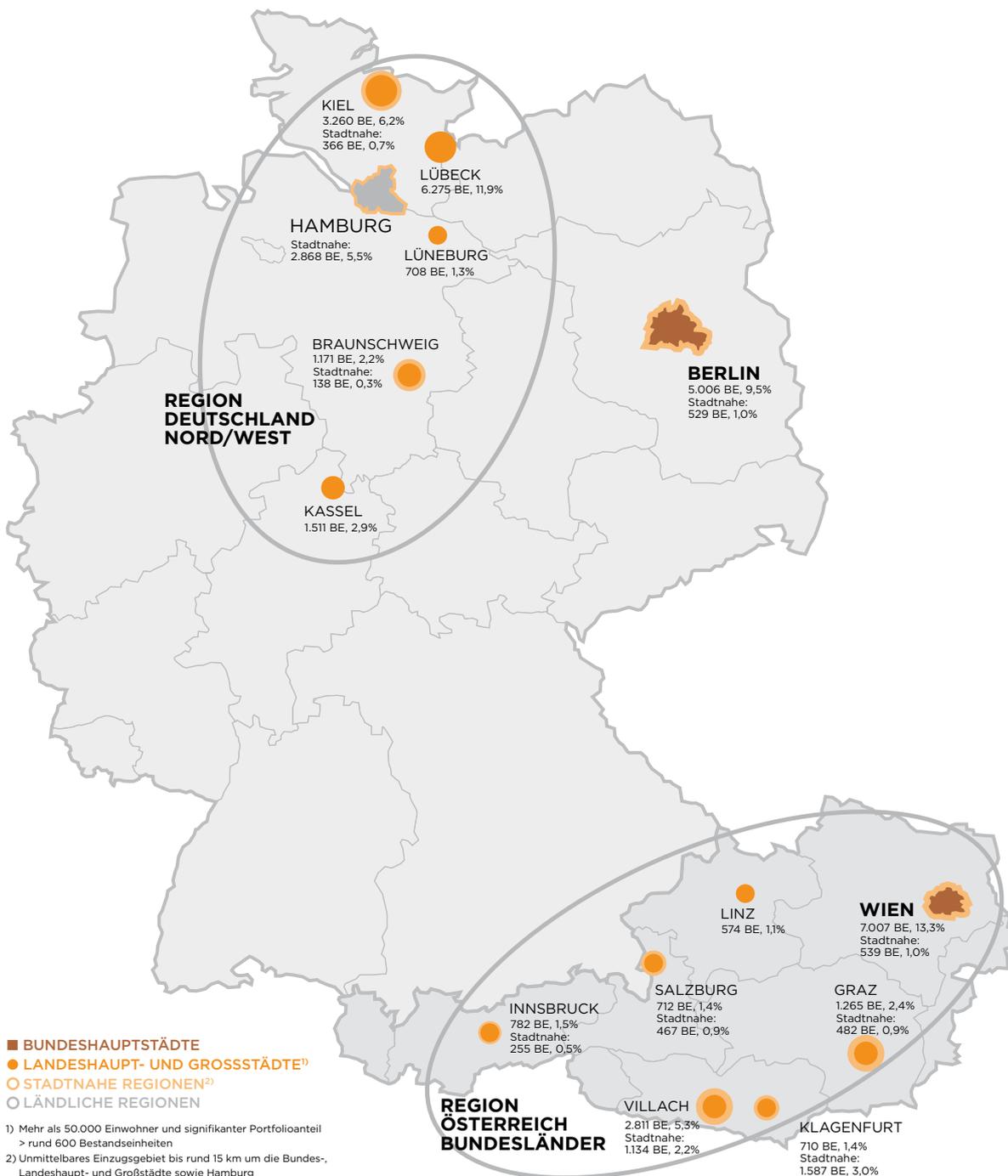
ASSET MANAGEMENT

Der Geschäftsbereich Asset Management der BUWOG Group umfasst die Vermietung und nachhaltige Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien in Österreich und Deutschland, ihre Optimierung und Wertsteigerung durch Instandhaltungs- und Investitionsmaßnahmen sowie die Koordination aller dafür notwendigen internen und externen Dienstleistungen im Sinne der Wahrnehmung der Eigentümerrolle.

Als größter Geschäftsbereich der BUWOG Group erwirtschaftete das Asset Management im ersten Quartal 2014/15 ein operatives Ergebnis (vor dem Geschäftsbereich nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen und sonstigen betrieblichen Erträgen) in Höhe von EUR 26,1 Mio.

BUWOG-BESTANDSPORTFOLIO NACH REGIONEN PER 31. JULI 2014

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



Das Bestandsportfolio der BUWOG Group verteilt sich nach der im ersten Quartal 2014/15 abgeschlossenen Übernahme der Immobilienportfolios DGAG und Apollo nahezu gleich auf Deutschland und Österreich. Den regionalen Fokus bilden dabei die Bundeshauptstädte Wien und Berlin, auf die mit rund EUR 1,3 Mrd. bzw. 38% mehr als ein Drittel des Wohnungsbestands der BUWOG Group nach Fair Value entfällt. Der Anteil der in den Landeshauptstädten bzw. Großstädten (Braunschweig, Graz, Hamburg, Innsbruck, Kassel, Kiel, Klagenfurt, Linz, Lübeck, Lüneburg, Salzburg und Villach) sowie in den stadtnahen Regionen inkl. des Hamburger Umlands gelegenen Bestandseinheiten beträgt zum Stichtag rund EUR 1,6 Mrd. bzw. 46% des Fair Values. Somit entfallen insgesamt rund EUR 2,9 Mrd. bzw. 83% des Fair Values des Immobilienbestandsportfolios der BUWOG Group auf die drei urbanen Regional-Cluster, die sich durch attraktive Charakteristika hinsichtlich der Entwicklung von Wirtschaft, Infrastruktur und Demografie auszeichnen.

PORTFOLIOÜBERSICHT BESTANDSIMMOBILIEN NACH REGIONALEM CLUSTER

per 31. Juli 2014

	Anzahl Bestands-einheiten	Gesamt-nutzfläche in m ²	Annualisierte Nettokalt-miete ¹⁾ in EUR Mio.	Nettokalt-miete ¹⁾ in EUR pro m ²	Fair Value ²⁾ in EUR Mio.	Fair Value ²⁾ in EUR pro m ²	Net Rental Yield ⁵⁾	Leerstand ⁴⁾
Bundeshauptstädte	12.013	945.401	59	5,39	1.315	1.391	4,5%	3,2%
Wien	7.007	613.219	36	5,14	1.000	1.631	3,6%	4,0%
Berlin	5.006	332.182	23	5,84	315	948	7,3%	1,9%
Landeshauptstädte/Großstädte ⁵⁾	19.779	1.285.082	69	4,62	1.070	833	6,5%	2,8%
Stadtnahe Regionen ⁶⁾	8.365	590.175	31	4,56	537	910	5,7%	4,5%
Ländliche Regionen	12.389	826.132	38	4,08	582	704	6,5%	7,0%
Gesamt BUWOG Group	52.546	3.646.791	197	4,69	3.504	961	5,6%	4,2%
davon Österreich	26.076	1.998.836	93	4,10	2.117	1.059	4,4%	5,1%
davon Deutschland	26.470	1.647.954	104	5,39	1.387	841	7,5%	3,0%

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

2) Basis Fair Value Bestandsimmobilien zum 31. Juli 2014

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

4) Basis m²

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

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

STRUKTUR DES BESTANDSPORTFOLIOS

Das Bestandsportfolio der BUWOG Group besteht zum Stichtag 31. Juli 2014 aus 52.546 Bestandseinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von rund 3,6 Mio. m² und umfasst sowohl geförderte als auch frei finanzierte Wohnungen. Im Vergleich zum Stichtag 30. April 2014 entspricht dies einer Nutzflächensteigerung um rund 46%, die im Wesentlichen auf dem im ersten Quartal erfolgten Closing für die bereits im Geschäftsjahr 2013/14 unterzeichnete Akquisition des DGAG-Portfolios mit rund 18.000 Bestandseinheiten sowie des Apollo-Portfolios mit rund 1.200 Bestandseinheiten beruht. Neben den Zukäufen in Deutschland erfolgte in Österreich der zyklusoptimierte Verkauf von Bestandseinheiten im Rahmen des Einzelwohnungsverkaufs

FAIR VALUE

in EUR Mio.



BESTANDSEINHEITEN



mit Fokus auf Wien sowie die Bundesländer Kärnten, Steiermark und Oberösterreich in Höhe von 124 Bestandseinheiten sowie der Blockverkäufe von zwei Objekten in der Steiermark in Höhe von 48 Bestandseinheiten.

In Österreich wurden per 31. Juli 2014 26.076 Bestandseinheiten (30. April 2014: 26.250 Bestandseinheiten) mit einer Gesamtnutzfläche von rund 2,0 Mio. m² (30. April 2014: rund 2,0 Mio. m²) und einem Fair Value von rund EUR 2.117 Mio. (30. April 2014: EUR 2.127 Mio.) gehalten. Das entspricht einem Fair Value pro m² von EUR 1.059 (30. April 2014: EUR 1.057 pro m²). Die monatliche Nettokaltmiete zum 31. Juli 2014 betrug EUR 4,10 pro m² (30. April 2014: EUR 4,06 pro m²) bei einem gleichzeitigen Leerstand (Basis: Fläche) von 5,1%, wovon 2,3 Prozentpunkte auf Bestandseinheiten entfallen, die mit der Absicht, sie im Rahmen von Einzelwohnungsverkäufen zu veräußern, bewusst nicht wieder vermietet wurden. Die Net Rental Yield des österreichischen Bestands beläuft sich zum Stichtag auf 4,4% (30. April 2014: 4,4%).

Der deutsche Bestand stieg durch die ergebniswirksame und bilanzielle Konsolidierung der Bestandsportfolios DGAG und Apollo um rund 19.000 Bestandseinheiten signifikant an und erreichte per 31. Juli 2014 ein Volumen von 26.470 Bestandseinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von rund 1,6 Mio. m² (30. April 2014: 0,5 Mio. m²) und einem Fair Value von rund EUR 1.387 Mio. (30. April 2014: EUR 399 Mio.). Die monatliche Nettokaltmiete betrug zum Quartalsende EUR 5,39 pro m² (30. April 2014: EUR 5,34 pro m²). Die Net Rental Yield des deutschen Bestands beläuft sich zum Stichtag auf 7,5% (30. April 2014: 7,4% exklusive DGAG- und Apollo-Portfolio). Die Fair Values der Portfolios DGAG und Apollo sind mit den Wertansätzen der Erstkonsolidierung aus der externen Bewertung durch CBRE sowie der zusätzlichen Wertentwicklung seit ihrem Erstkonsolidierungsstichtag bilanziert. Im Geschäftsbericht 2013/14 erfolgte der Wertansatz der Immobilienportfolios DGAG und Apollo auf Basis des Kaufpreises. Der durchschnittliche Fair Value der Bestandsimmobilien in Deutschland betrug zum 31. Juli 2014 EUR 841 pro m² (30. April 2014: EUR 834 pro m²). Der Leerstand des deutschen Portfolios per 31. Juli 2014 reduzierte sich durch die Akquisitionen der DGAG- und Apollo-Portfolios sowie das aktive Asset Management und die positive Markt- bzw. Nachfrageentwicklung auf 3,0% (30. April 2014: 3,6%).

		BUWOG Group zum Stichtag 30. April 2014	BUWOG Group zum Stichtag 31. Juli 2014	Österreich zum Stichtag 31. Juli 2014	Deutschland zum Stichtag 31. Juli 2014
Anzahl der Bestandseinheiten	Stück	33.475	52.546	26.076	26.470
Gesamtnutzfläche	in m ²	2.491.290	3.646.791	1.998.836	1.647.954
Annualisierte Nettokaltmiete ¹⁾	in EUR Mio.	123	197	93	104
Monatliche Nettokaltmiete ¹⁾	in EUR pro m ²	4,31	4,69	4,10	5,39
Fair Value ²⁾	in EUR Mio.	2.526	3.504	2.117	1.387
Fair Value ²⁾	in EUR pro m ²	1.014	961	1.059	841
Net Rental Yield ³⁾	%	4,9%	5,6%	4,4%	7,5%
Leerstand ⁴⁾	%	4,8%	4,2%	5,1%	3,0%

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

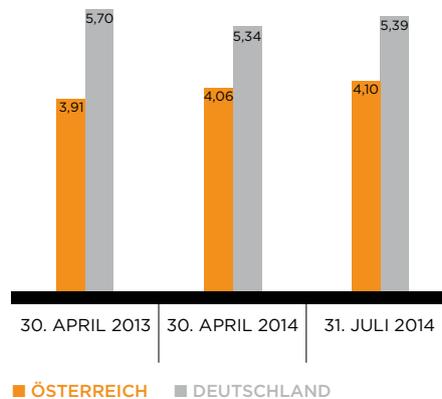
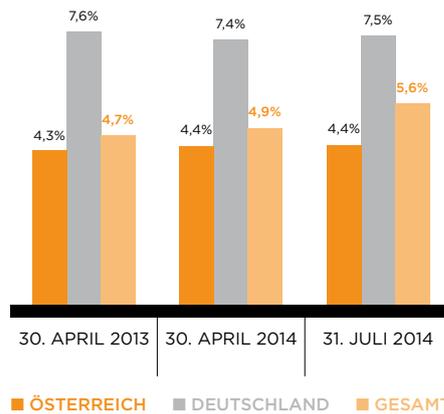
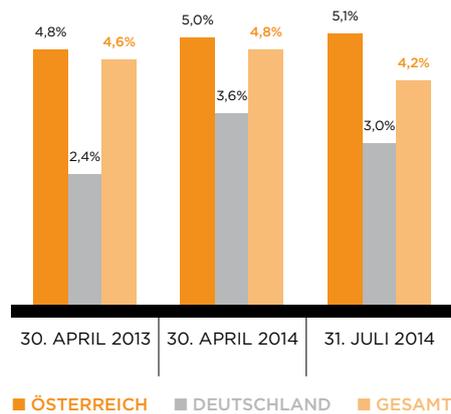
2) Basis Fair Value Bestandsimmobilien zum 31. Juli 2014

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

Die BUWOG Group verfolgt das Ziel, durch aktives Asset Management eine kontinuierliche Optimierung der Einzelimmobilien und des Immobilienportfolios zu erreichen, um so eine langfristige Absicherung bzw. weitere Verbesserung der Cashflow-Generierung und Ertragslage sicherzustellen. So konnten in den letzten Jahren und auch im Berichtszeitraum alle wesentlichen Erfolgskennziffern substantiell verbessert werden. Der Fair Value stieg seit dem letzten Bilanzstichtag 30. April 2014 bis zum Ende des ersten Quartals 2014/15 von rund EUR 2,5 Mrd. auf rund EUR 3,5 Mrd. Die annualisierte Nettokaltmiete verzeichnete einen Anstieg von rund EUR 123 Mio. auf EUR 197 Mio. bzw. die monatliche Nettokaltmiete pro m² von EUR 4,31 auf EUR 4,69. Die Net Rental Yield konnte von 4,9% auf 5,6% gesteigert werden und der Leerstand im Portfolio auf 4,2% im Vergleich zu 4,8% zum 30. April 2014 reduziert werden.

ANNUALISIERTE NETTOKALTMIETE

in EUR Mio.

**MONATLICHE NETTOKALTMIETE**pro m², in EUR**NET RENTAL YIELD****LEERSTAND****ERWEITERUNG DES PORTFOLIOS IM 1. QUARTAL 2014/15**

Für die bereits im Geschäftsbericht dargestellten Akquisitionen der Bestandsportfolios DGAG und Apollo konnten im ersten Quartal 2014/15 die Nutzen-Lasten-Wechsel (Closing) abgeschlossen und die Erwerbe damit ergebniswirksam und bilanziell erfasst werden. Nachstehend findet sich ein Überblick dieser beiden Akquisitionen mit den wichtigsten Kennzahlen:

DGAG-Portfolio, Nordwestdeutschland

- 18.039 Bestandseinheiten
- Gesamtnutzfläche: 1.089.266 m²
- Durchschnittliche Miete pro m²: EUR 5,40
- Net Rental Yield: 7,4%
- Leerstandsquote: 2,7%
- Hauptstandorte: Lübeck, Kiel, Großraum Hamburg, Braunschweig
- Übernahme: 27. Juni 2014 (Ergebniswirksam ab 1. Juli 2014)
- Übernahme der Management-Plattform mit rund 300 Mitarbeitern an den Hauptstandorten
- Tätigkeiten der Management-Plattform fokussiert auf dezentrales operatives Property Management

Die BUWOG Group hat den Erwerb des DGAG-Portfolios, der am 12. Februar 2014 unterzeichnet wurde, am 27. Juni 2014 (ergebniswirksam zum 1. Juli 2014) formal abgeschlossen. Die Transaktion erfolgte im Wege mehrerer Share Deals. Die Liegenschaften konzentrieren sich auf die Bundesländer Schleswig-Holstein (ca. 990.000 m²), Niedersachsen (ca. 85.000 m²) sowie das direkte Hamburger Umland 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 m²). Die BUWOG Group finanziert die Transaktion durch Hypothekendarlehen im Rahmen eines Konsortiums unter Führung der Berlin-Hyp AG in Höhe von rund EUR 399 Mio., die Übernahme von Förderdarlehen in Höhe von rund EUR 203 Mio. und die Erlöse aus der im April 2014 begebenen Wandelschuldverschreibung mit einem Volumen von EUR 260 Mio. (Basis jeweils Restschuld).

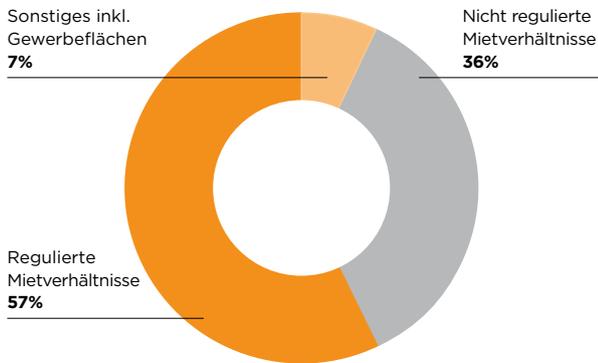
Apollo-Portfolio, Berlin und Umgebung

- 1.206 Bestandseinheiten
- Gesamtnutzfläche: 79.553 m²
- Durchschnittliche Miete pro m²: EUR 4,75
- Net Rental Yield: 7,5%
- Leerstandsquote: 4,0%
- Hauptstandorte: Berlin-Kaulsdorf und Strausberg
- Übernahme: 1. Juli 2014

Für weitere Details zur Erweiterung des Portfolios verweisen wir auf das Kapitel 3.2 Unternehmenszusammenschlüsse im Anhang auf Seite 53.

**PORTFOLIOSTRUKTUR
NACH ART DER MIETVERHÄLTNISS**

Basis Nettokaltmiete zum 31. Juli 2014

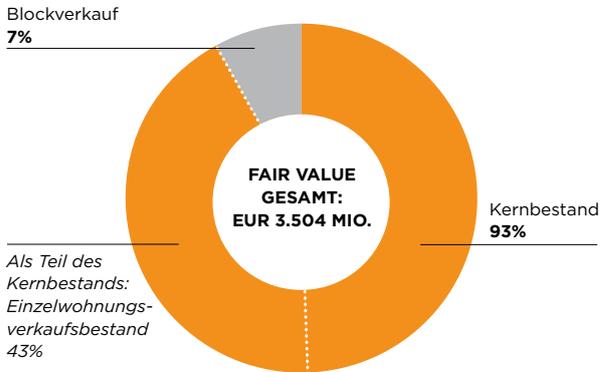


STRUKTUR DER MIETEINNAHMEN

Die Mieteinnahmen der BUWOG Group unterliegen zum Teil gesetzlichen Bestimmungen in Österreich (z.B. Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz WGG) und Deutschland (Wohnraumförderungsgesetz Schleswig-Holstein §16 SHWoFG). Die BUWOG Group unterscheidet somit in unregulierte und regulierte Mietverhältnisse sowie in Sonstiges (inkl. Gewerbeflächen). Die Aufteilung zum Stichtag 31. Juli 2014 ist der nebenstehenden Grafik zu entnehmen.

Zu weiteren Ausführungen der verschiedenen gesetzlichen Bestimmungen in Österreich und Deutschland verweisen wir auf das Kapitel „Mietmodelle der BUWOG“ im Geschäftsbericht 2013/14.

STRATEGISCHER PORTFOLIO-CLUSTER-SPLIT NACH FAIR VALUE



MITTELFRISTIGE STRATEGIE DES BESTANDSPORTFOLIOS

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

STRATEGIE UND AUSBLICK

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



PROPERTY SALES

Das Geschäftsmodell des Geschäftsbereichs Property Sales ist unterteilt in Einzelwohnungsverkauf und Blockverkauf (Objekt- und Portfolioverkäufe) und zielt darauf ab, durch Einzelwohnungsverkäufe an Eigentümer bzw. Blockverkäufe an Investoren eine kontinuierliche, ertragsorientierte Optimierung des Bestandsportfolios der BUWOG Group zu erreichen. Die BUWOG Group verfolgt dabei eine klar definierte Strategie: Aus dem mittel- und langfristigen strategischen Portfolio-Cluster Einzelwohnungsverkauf werden leer stehende, im Wesentlichen geförderte Bestandseinheiten, deren volles Wertpotenzial aus Sicht der BUWOG Group bereits erreicht wurde, zu attraktiven Margen in zentralen Lagen in Österreich veräußert. Im Rahmen der Blockverkäufe werden Immobilienobjekte oder Portfolios in ländlichen Gebieten unabhängig von ihrem Leerstand zyklusoptimiert an Investoren veräußert, wenn das mit Blick auf die regionale Ausrichtung im Rahmen der aktuellen Unternehmensstrategie der Portfoliooptimierung dient.

Im ersten Quartal 2014/15 erwirtschaftete der Geschäftsbereich Property Sales ein operatives Ergebnis (vor dem Geschäftsbereich nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen und sonstigen betrieblichen Erträgen der BUWOG Group) von rund EUR 8,4 Mio. Der Ergebnisbeitrag aus Einzelwohnungsverkäufen, der aufgrund der nachhaltig zyklusübergreifenden Wiederkehr dem sogenannten Recurring FFO der BUWOG Group zugerechnet wird, beläuft sich auf EUR 7,9 Mio. Der Beitrag aus Blockverkäufen zum Total FFO beläuft sich für das 1. Quartal 2014/15 auf rund EUR 0,5 Mio.

Cluster	Einzelwohnungsverkauf	Blockverkauf
Beispiele aus dem Bestand	 <p>Wien, Zeillergasse Wien, Apostelgasse Salzburg, Rudolf-Biebl-Straße</p>	 <p>Leoben, Max-Tendler-Straße Leibnitz, Schulweg</p>
Key Facts	<ul style="list-style-type: none"> Verkauf in ausgewählten Regionen aus der Fluktuation an Eigennutzer, Mieter und Kapitalanleger Optimaler Mix aus internen und externen Verkaufskanälen Track Record mit hoher Profitabilität -> Margen auf den Fair Value von über 50% und nachhaltiger Beitrag zum Recurring FFO 	<ul style="list-style-type: none"> Verkauf von Objekten oder Portfolios Zyklusoptimierte Blockverkäufe in ländlichen Lagen zur Portfoliooptimierung Optimaler Mix aus internen und externen Verkaufskanälen
Beitrag zum Recurring FFO	 Nachhaltige Umsatzerlöse aus Einzelwohnungsverkäufen	 Opportunistische Blockverkäufe mit adäquaten Margen

EINZELWOHNUNGSVERKAUF

Im ersten Quartal 2014/15 wurden 124 Bestandseinheiten im Rahmen des Einzelwohnungsverkaufs veräußert. Es wurde dabei ein Ergebnisbeitrag zum Recurring FFO in Höhe von EUR 7,9 Mio. und eine Marge auf den Fair Value in Höhe von rund 62% erzielt.

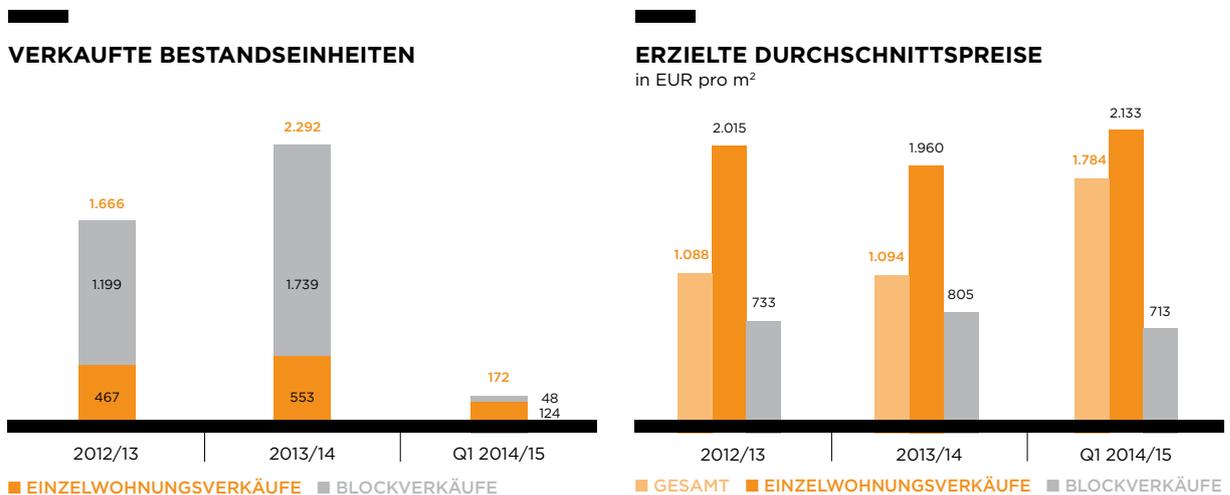
Der strategische Portfolio-Cluster Einzelwohnungsverkauf weist zum Stichtag 5.585 Bestandseinheiten in Wien, 7.835 Bestandseinheiten in den restlichen österreichischen Bundesländern sowie 63 Bestandseinheiten in Deutschland aus, die aus mittel- und langfristiger Sicht für den Einzelwohnungsverkauf identifiziert wurden.

BLOCKVERKÄUFE (OBJEKT- UND PORTFOLIOVERKÄUFE)

Objekte, deren Bestandseinheiten unter Profitabilitäts Gesichtspunkten langfristig nicht für den Kernbestand oder Einzelwohnungsverkauf geeignet sind, werden, sofern diese nicht mehr strategisch relevant sind, dem Bereich Blockverkäufe zugeordnet. In Wien umfasst dieser Cluster 539 Bestandseinheiten, in Kärnten 1.667, im restlichen Österreich 1.692 Bestandseinheiten und in Deutschland 120 Bestandseinheiten. Für diese Objekte ist ein mittelfristiger Verkauf an lokale private Investoren, deren Fokus auf einer nachhaltigen Rendite und einem stabilen Cashflow liegt, zielführender als ein Einzelwohnungsverkauf. Der Verkauf dient der Portfoliooptimierung des Gesamtbestands der BUWOG Group.

Im ersten Quartal 2014/15 wurden 48 Bestandseinheiten in Form von zwei Blockverkäufen veräußert. Die dadurch erzielte Verkaufsmarge im Verhältnis zum korrespondierenden Fair Value lag bei rund 26%.

Der Blockverkauf des Vorjahres war geprägt durch den Sondereffekt des Verkaufs eines Portfolios mit 1.135 Bestandseinheiten in Oberösterreich. Im Geschäftsjahr 2012/13 wurde ein Portfolio mit rund 760 Einheiten in Kärnten und der Steiermark veräußert. Die Portfolioverkäufe erfolgten im Rahmen der strategischen Expansion nach Deutschland.



STRATEGIE UND AUSBLICK

Die BUWOG Group wird an ihrer Strategie des aktiven Verkaufs von definierten Bestandseinheiten weiterhin festhalten. Die zentralen Eckpfeiler dieser Strategie werden in der nachstehenden Grafik veranschaulicht:



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. 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 Marktkenntnisse zu den führenden Projektentwicklern im Wohnungsbau.

Die Strategie der BUWOG Group im Geschäftsbereich Property Development zielt auf eine marktorientierte und kontinuierliche Realisierung der vorbereiteten Neubauprojekte 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. Die wesentlichen Auswahlkriterien für die Entwicklungsprojekte bilden die Lage, die Projektgröße, die Vermarktungsfähigkeit und die Profitabilität.

Der Geschäftsbereich Property Development erzielte im 1. Quartal 2014/15 ein operatives Ergebnis (vor nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen und sonstigen betrieblichen Erträgen) in Höhe von EUR 6,8 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, diese in der Regel aber nicht selbst entwickeln.

UNTERSCHIEDLICHE MARKTORIENTIERTE ENTWICKLUNGSMODELLE

Abhängig von der jeweiligen Markt- und Nachfragesituation (siehe Angaben ab Seite 27 im Konzern-Zwischenlagebericht), 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 sieben bis zehn Jahre in den Eigenbestand der BUWOG Group übernommen, um danach gegebenenfalls in Einzel- oder Blocktransaktionen verkauft zu werden (siehe Geschäftsbereich Property Sales ab Seite 16).

In der nachfolgenden Übersicht wird die Produkt-Development-Matrix unterteilt nach den Fokusregionen Wien und Berlin dargestellt.

Produkt-Development-Matrix

<p>Wien (3.928 Einheiten)</p>	<p>Geförderte Mietwohnungen</p> <p>Bestandsportfolio</p> <ul style="list-style-type: none"> Einheiten: 1.183 Nutzfläche: 88.978 m²  <p>Breitenfurter Straße, 134 Einheiten</p>	<p>Geförderte Eigentumswohnungen</p> <p>Regionale Kunden</p> <ul style="list-style-type: none"> Einheiten: 161 Nutzfläche: 12.787 m²  <p>Wiener Straße, Schwechat 44 Einheiten</p>	<p>Eigentumswohnungen</p> <p>Regionale Kunden</p> <ul style="list-style-type: none"> Einheiten: 1.823 Nutzfläche: 153.425 m²  <p>Pfarrwiesengasse, 131 Einheiten</p>	<p>Vorsorgewohnungen</p> <p>Nationale Kunden</p> <ul style="list-style-type: none"> Einheiten: 713 Nutzfläche: 44.944 m²  <p>Universumstraße, 50 Einheiten, Fertigstellung 6/2014 erfolgt</p>	<p>Global-Exit</p> <p>Institutionelle Investoren und Stiftungen</p> <ul style="list-style-type: none"> Einheiten: 48 Nutzfläche: 35.054 m²  <p>Boschstraße, 41 Einheiten, Fertigstellung 5/2014 erfolgt</p>	
	<p>Berlin (1.592 Einheiten)</p>			<p>Eigentumswohnungen</p> <p>Regionale Kunden</p> <ul style="list-style-type: none"> Einheiten: 1.540 Nutzfläche: 141.094 m²  <p>Westendpark, 124 Einheiten</p>		<p>Global-Exit</p> <p>Institutionelle Investoren und Stiftungen</p> <ul style="list-style-type: none"> Einheiten: 52 Nutzfläche: 3.810 m²  <p>Scharnhorststraße, 52 Einheiten</p>
		<p>Summe 5.500 Einheiten</p>				

Die Produkt-Development-Matrix umfasst rund 700 Einheiten, die den Grundstücksreserven zuzurechnen sind.

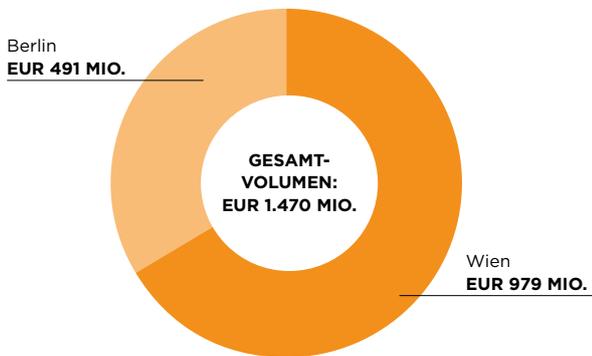
Wien. In Wien wurden im ersten Quartal 2014/15 drei Neubauprojekte mit insgesamt 176 Einheiten (102 Vorsorgewohnungen und 74 frei finanzierte Eigentumswohnungen) und 11.214 m² Gesamtnutzfläche fertiggestellt. Die Neubauprojekte Gombrichgasse in der Nähe des Hauptbahnhofs (10. Bezirk) mit 85 Einheiten und Boschstraße mit 41 Einheiten im 19. Bezirk wurden im Mai 2014 fertiggestellt. Die Errichtung des Neubauprojekts Universumstraße mit insgesamt 50 Einheiten im 20. Bezirk wurde im Juni 2014 abgeschlossen. Trotz herausfordernder Bedingungen auf dem Wiener Immobilienmarkt konnte sich die BUWOG Group im ersten Quartal des Geschäftsjahres mehrere Grundstücke für die Realisierung weiterer Wohnbauprojekte sichern.

Die Development-Pipeline in Wien umfasst zum Stichtag 3.928 Einheiten mit einem Investmentvolumen von rund EUR 979 Mio. Davon sind aktuell fünf Projekte im 3., 7., 11. und 14. Bezirk in Wien sowie ein Projekt in Schwechat mit insgesamt 237 Einheiten und einem Investmentvolumen von rund EUR 62 Mio. im Bau.

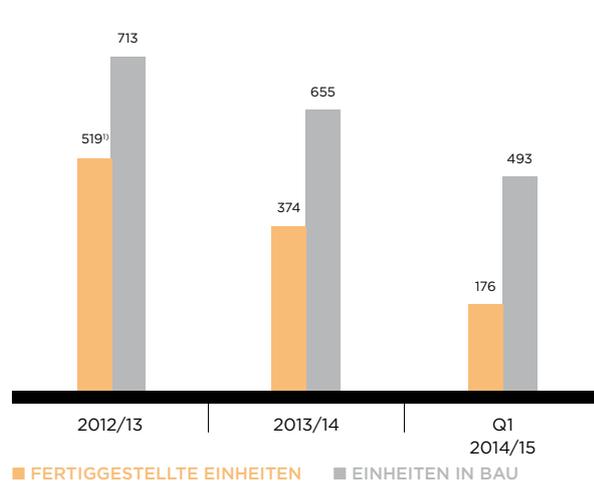
Berlin. In Berlin realisiert die BUWOG Group mehrere Projekte in den aufstrebenden Bezirken im Osten der Hauptstadt sowie in den etablierten westlichen Regionen. Die Development-Pipeline in Berlin umfasst zum Stichtag 1.592 Einheiten mit einem Investmentvolumen von rund EUR 491 Mio. Davon sind aktuell drei Projekte (zwei im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, eins in Berlin-Mitte) in Berlin mit 256 Einheiten und einem Investmentvolumen von rund EUR 89 Mio. im Bau. Das Großprojekt Regattastraße wird in mehreren Abschnitten mit unterschiedlichen Baustarts realisiert; mit dem ersten Bauabschnitt wird im Geschäftsjahr 2014/15 begonnen, weitere sollen ab dem Geschäftsjahr 2015/16 folgen.

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

ENTWICKLUNGSPROJEKTE nach Standorten



PROPERTY DEVELOPMENT



1) Exkl. 222 Einheiten des Hellerpark Geriatriezentrums, Fertigstellung 2013

STRATEGIE UND AUSBLICK

Die Strategie der BUWOG Group im Geschäftsbereich Property Development zielt auf eine marktorientierte und kontinuierliche Realisierung der vorbereiteten und in Planung befindlichen Neubauprojekte in Wien und Berlin ab. Die wichtigsten Eckpfeiler dieser Strategie sind nachstehender Grafik zu entnehmen.



INVESTOR RELATIONS

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. Die positive Geschäftsentwicklung der BUWOG AG wurde im ersten Quartal 2014/15 auch im Aktienkurs reflektiert. Dieser steigerte sich an der Börse Wien um 9,7% auf EUR 14,45 am Stichtag 31. Juli 2014.

KAPITALMARKTUMFELD

Das Geschehen an den internationalen und vor allem europäischen Kapitalmärkten war im Berichtszeitraum von der Zuspitzung der politischen Situation in der Ukraine geprägt. Parallel dazu intensivierte die Europäische Zentralbank (EZB) ihre expansive Geldpolitik mit weiteren Zinsanpassungen (Details siehe ab Seite 26).

Nach einer soliden Entwicklung in den ersten Monaten 2014 war auch bei den wichtigsten Aktienindices im Sommer 2014 eine Eintrübung festzustellen. Der DAX lag Anfang Mai bei 9.612 Punkten und schloss Ende Juli 2014 nach einem Minus von über 2% bei rund 9.408 Punkten. Deutlicher fiel der Rückgang beim ATX, dem Leitindex der Wiener Börse, aus. Er verlor in den Monaten Mai bis Juli 2014 rund 8,5% und schloss Ende Juli 2014 bei 2.310 Punkten. Besser behaupten konnte sich der EURO STOXX 50 Index, der von Mai bis Ende Juli 2014 lediglich 0,8% einbüßte. Der für die BUWOG AG maßgebliche FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index verbesserte sich im Berichtszeitraum um etwas mehr als 4% auf 18,9 Punkte.

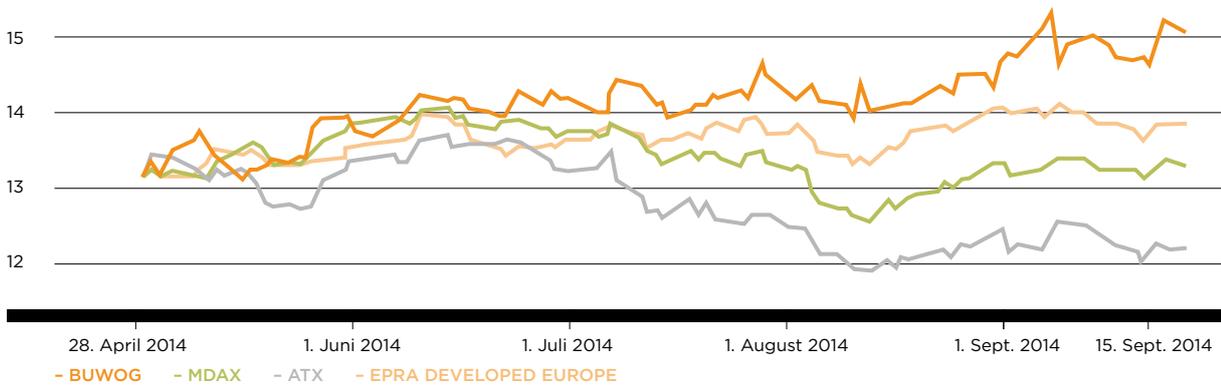
ENTWICKLUNG DER BUWOG-AKTIE

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 31. Juli 2014 lag bei EUR 14,45. Seit der Erstnotiz bis zu diesem Stichtag 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 11,3%, in Wien auf 9,7% und in Warschau auf 5,3%.

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. Zum Stichtag 22. September 2014 erfolgte die Aufnahme der BUWOG-Aktie in den ATX, den Leitindex der Wiener Börse, wo sie eine Gewichtung von 2,4% einnimmt.

ENTWICKLUNG DER BUWOG-AKTIE IM VERGLEICH

(indiziert zum Eröffnungskurs der BUWOG-Aktie am 28. April 2014, in EUR)



STAMMDATEN ZUR BUWOG-AKTIE

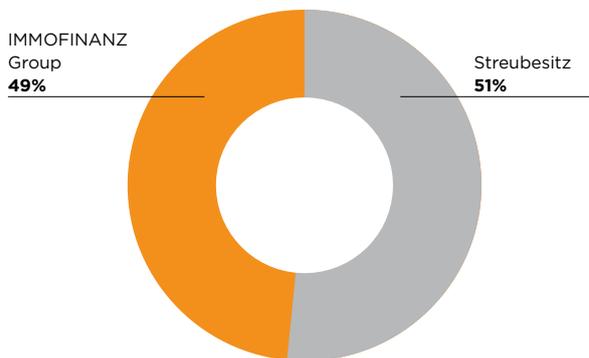
ISIN	AT00BUWOG001
WKN	A1XDYU
Bloomberg Ticker	BWO GR
	BWO AV
	BWO PW
Amtlicher Markt	Frankfurter Wertpapierbörse (Prime Standard)
	Wiener Börse (Prime Market)
	Warschauer Börse (Main Market)

AKTIONÄRSSTRUKTUR

Im Rahmen der Abspaltung von der IMMOFINANZ AG und der von dieser angestrebten bilanziellen Endkonsolidierung der BUWOG AG reduzierte sich deren Anteil an der BUWOG AG auf 49% der derzeit 99.613.479 ausgegebenen Aktien. Stimmrechtsmitteilungen weiterer Aktionäre lagen der BUWOG AG zum Stichtag 31. Juli 2014 nicht vor, sodass 51% der Aktien der BUWOG AG als im Streubesitz klassifiziert werden können. 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 und die BUWOG AG eine Refinanzierung der Wandelschuldverschreibung anstrebt, ist eine derartige Veränderung der Aktionärsstruktur aus heutiger Sicht unwahrscheinlich.

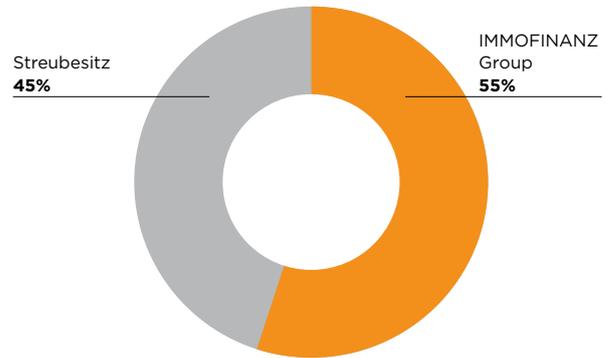
AKTIONÄRSSTRUKTUR DER BUWOG AG

per 31. Juli 2014



PRO-FORMA-AKTIONÄRSSTRUKTUR BUWOG AG

nach potenzieller Ausübung von Wandlungsrechten aus der Wandelschuldverschreibung



Die IMMOFINANZ AG hat nach dem Berichtszeitraum eine Umtauschanleihe (XS1108672988) auf Aktien der BUWOG AG platziert. Das Volumen beläuft sich auf EUR 375,0 Mio. bei einem Kupon von 1,5% p.a. und einem Umtauschpreis von EUR 17,03. Der Umtauschpreis repräsentiert eine Prämie von 15% auf den Referenzpreis von EUR 14,81 (basierend auf dem volumengewichteten Durchschnittspreis der Aktie der BUWOG AG an der Wiener Börse zwischen Handelseröffnung und Handelsschluss am 4. September 2014). Die Umtauschanleihe wird zu 100% des Nominales emittiert und getilgt. Laufzeitende der Umtauschanleihe ist der 11. September 2019 mit einer Put-Option am 11. September 2017. Durch die von der IMMOFINANZ AG zur Verfügung gestellte Aktienleihe erwartet die BUWOG AG eine positive Beeinflussung der Liquidität in der BUWOG-Aktie.

DIVIDENDENPOLITIK

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 am Stichtag 31. Juli 2014 von EUR 14,45 in Höhe von 4,8% ist die BUWOG-Aktie eine der renditestärksten Immobilienaktien Europas. Zudem verfügt sie in Anbetracht des stichtagsbezogenen Kursabschlags im Vergleich zum aktuellen durchschnittlichen Kursziel der Analystenempfehlungen in Höhe von EUR 16,67 von rund 13,3% über ein deutliches Steigerungspotenzial.

FINANZKALENDER

23.9.2014 – 25.9.2014	Goldman Sachs/Berenberg-Konferenz München
23.9.2014 – 25.9.2014	Baader-Bank-Konferenz München
24.9.2014 – 25.9.2014	EPRA Annual Conference London
29.9.2014	Veröffentlichung Quartalsbericht für den Zeitraum 1.5. bis 31.7.2014
7.10.2014 – 8.10.2014	Erste-Bank-Konferenz Stegersbach
14.10.2014	1. ordentliche Hauptversammlung
15.10.2014	Ex-Dividenden-Tag
23.10.2014	Dividenden-Zahltag
22.12.2014	Veröffentlichung Halbjahresbericht für den Zeitraum 1.8. bis 31.10.2014
31.3.2015	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 in den letzten Monaten die Aktie der BUWOG AG:

Institution	Datum	Kursziel	Empfehlung
Kepler Cheuvreux	19.9.2014	EUR 17,50	Kauf
Erste Bank	16.9.2014	EUR 17,80	Kauf
Raiffeisen Centrobank	11.6.2014	EUR 15,00	Halten
Baader Bank	2.9.2014	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

KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT

GESAMTWIRTSCHAFTLICHES UMFELD & ENTWICKLUNG DER FINANZMÄRKTE

MITTELFRISTIGE KONJUNKTUR IM SCHATTEN POLITISCHER UNRUHEN

Bedingt durch den ungewissen Ausgang der politischen Unruhen in der Ukraine und der unbekanntem Tragweite der verhängten Sanktionen, rechnet die Weltbank kurzfristig mit einer Eintrübung der globalen Konjunktur. An ihren mittelfristigen Einschätzungen vom Juni 2014 hält sie jedoch im Wesentlichen fest. 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. Die konjunkturelle Entwicklung in Europa steht aktuell im Schatten der genannten politischen Unsicherheiten, deren gesamtwirtschaftliche Auswirkungen derzeit nicht fundiert kalkulierbar sind.

WIRTSCHAFTSINDIKATOREN IM ÜBERBLICK

	BIP-Wachstum 2013	Prognose BIP-Wachstum 2014	Prognose BIP-Wachstum 2015	Arbeitslosen- quote Juli 2014	Jährliche Inflationsrate Juli 2014 ¹⁾	Öffentlicher Brutto- schuldenstand 2013 in % des BIP	Defizit/ Überschuss 2013 in % des BIP
EU-28	0,1%	1,5%	2,0%	10,2%	0,6%	87,1%	-3,3%
Euroraum (18 Mitgliedsländer)	-0,4%	1,2%	1,8%	11,5%	0,4%	92,6%	-3,0%
Österreich	0,4%	1,5%	1,8%	4,9%	1,7%	74,5%	-1,5%
Deutschland	0,4%	1,8%	2,0%	4,9%	0,8%	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 (EU-28) die Rezession des Vorjahres überwunden. Die Europäische Kommission geht für 2014 und 2015 von einer weiteren Stabilisierung bzw. Belebung der Konjunktur aus. Die Prognosen für 2014 wurden vor allem bedingt durch die Krise in der Ukraine leicht von 1,6% auf 1,5% gesenkt, für 2015 jedoch auf der ursprünglichen Annahme von 2,0% belassen. Zwischen den 28 Mitgliedsländern bestehen jedoch nach wie vor große Unterschiede. Österreich und vor allem Deutschland konnten sich während und nach der Finanzmarktkrise 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. 1,8%. Dabei ist schwer einzuschätzen, inwieweit bzw. wie lange der politische Konflikt zwischen der Ukraine und Russland die wirtschaftliche Entwicklung Europas beeinflussen wird. Die von der EU und Russland ausgesprochenen gegenseitigen Sanktionen werden vor allem die Export- und Energiewirtschaft in Mitleidenschaft ziehen.

ÖSTERREICH UND DEUTSCHLAND

Die Einschätzungen zur Entwicklung der Konjunktur in Österreich sind derzeit uneinheitlich. Während die Europäische Kommission in ihren jüngsten Prognosen vom Herbst 2014 die Wachstumserwartungen für 2014 leicht von 1,5% auf 1,6% an hob, revidierte das Österreichische Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO)

zuletzt seine bisherigen Einschätzungen leicht nach unten. Als Hauptgründe dafür wurden die Belastungen der Exportwirtschaft im Zusammenhang mit den Sanktionen zwischen der EU und Russland, aber auch eine Abschwächung des privaten Konsums genannt. Auch in Deutschland verdichten sich die Anzeichen für eine konjunkturelle Eintrübung – vor allem für die gewerbliche Wirtschaft. Dennoch kam es bislang zu keiner offiziellen Revidierung der bisherigen Wachstumserwartungen für Deutschland durch die Europäische Kommission, die für 2014 von einem BIP-Anstieg um 1,8% und für 2015 von 2,0% ausgeht.

ENTWICKLUNG DER FINANZMÄRKTE

Während die politischen Unruhen in der Ukraine und die anhaltenden Konflikte in den arabischen Staaten zu Verunsicherungen auf den internationalen Kapitalmärkten führten, löste der neuerliche Zahlungsausfall des argentinischen Staates keine bemerkenswerten Reaktionen aus.

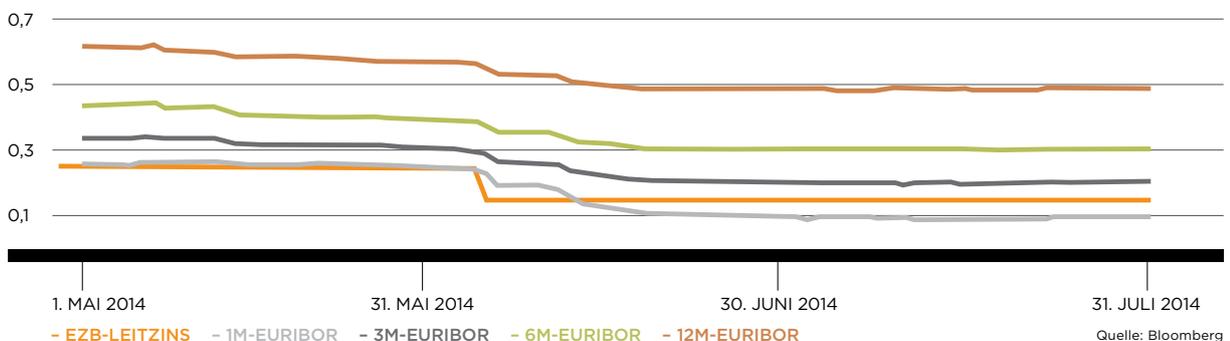
Darüber hinaus wurde das Geschehen auf den europäischen Kapitalmärkten von geldpolitischen Entscheidungen der Europäischen Zentralbank (EZB) geprägt. Im Juni 2014 wurde der Zinssatz für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte des Eurosystems um 10 Basispunkte auf 0,15% gesenkt. Eine weitere Senkung auf 0,05% wurde nach dem Berichtszeitraum Anfang September 2014 beschlossen. Der Zinssatz für Spitzenrefinanzierungsfazilität wurde im Juni 2014 um 35 Basispunkte auf 0,40% und im September 2014 um weitere 10 Basispunkte auf 0,30% gesenkt. Parallel dazu wurde der Zinssatz für Einlagefazilität im Juni 2014 um 10 Basispunkte auf -0,10% und im September 2014 um weitere 10 Basispunkte auf -0,20% reduziert. Mit diesen Zinsanpassungen verfolgt die EZB in Anbetracht einer niedrigen Inflationsrate eine Belebung der Kreditvergabe zur Stimulierung der Wirtschaft. Von besonderer Bedeutung ist dabei die erstmalige Einführung von negativen Zinssätzen für die Einlagefazilität, die Banken dazu veranlassen soll, die Kreditvergabe an Unternehmen und Haushalte zu forcieren. Ob dieser Schritt die gewünschten Wirkungen erzielt, ist jedoch fraglich, da derzeit von den Banken nur noch EUR 30 Mrd. bei der EZB veranlagt sind, während sich der Vergleichswert gegen Jahresmitte 2012 auf rund EUR 800 Mrd. belief. Die Banken nutzten zwischenzeitlich vermehrt andere Anlageformen wie Staatsanleihen, um ihre Finanzmittel gewinnbringender zu veranlagen.

ENTWICKLUNG BEDEUTENDER ZINSSÄTZE

Die Referenzzinssätze (1-, 3-, 6- und 12-Monats-EURIBOR) reagierten auf den historischen Zinsschritt und sanken im Berichtszeitraum deutlich. So ging beispielsweise der 3-Monats-EURIBOR innerhalb von sechs Bankarbeitstagen um 20% von 0,301% auf 0,242% zurück und pendelte sich ab Ende Juni bei 0,208% ein, was einem Minus von 30% gegenüber dem Vergleichswert vor der Zinssenkung am 5. Juni 2014 entspricht. Auch der 6-Monats-EURIBOR ging ausgehend von 0,386% per 4. Juni 2014 bis Mitte Juni um 20% zurück. Danach war bei beiden EURIBOR-Zinssätzen bis zum Ende des Berichtszeitraums eine leichte Seitwärtsbewegung festzustellen. Eine weitere Reduktion war mit den geldpolitischen Maßnahmen Anfang September 2014 zu verzeichnen.

ENTWICKLUNG EURIBOR-REFERENZZINSSÄTZE

1. Mai bis 31. Juli 2014, in %

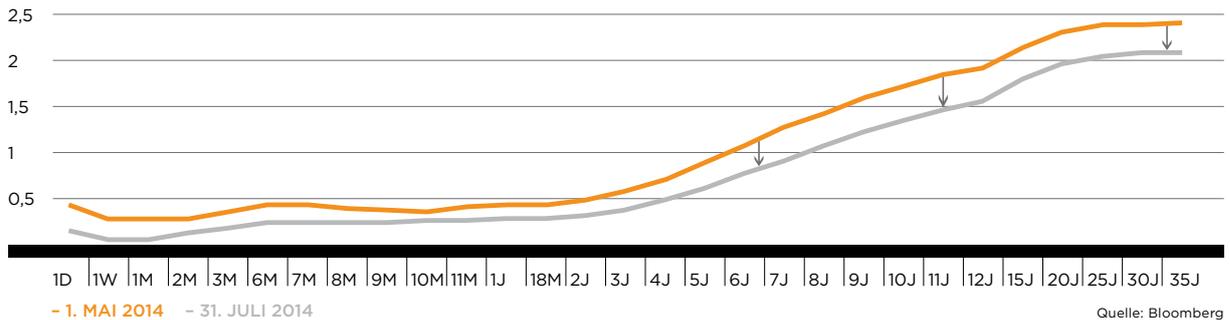


Auch im langfristigen Bereich wurde in der Berichtsperiode ein neuer Tiefstand erreicht. Die SWAP-Kurve verzeichnete vom 1. Mai bis 31. Juli 2014 eine neuerliche Abflachung, wodurch die Absicherung von langfristigen Finanzierungen deutlich günstiger wurde. So ist der SWAP-Satz für zehn Jahre innerhalb von drei Monaten um 20% und für fünf Jahre um 30% gefallen.

Mit diesen Zinsentwicklungen gehen für Unternehmen zwei Effekte einher: Konservative Veranlagungen verlieren aufgrund des historischen Zinstiefs weiter an Attraktivität. Dem stehen bei entsprechender Bonität überaus günstige Fremdfinanzierungsformen gegenüber. Darüber hinaus werden die Bewertungsergebnisse von Derivaten, aber auch die erfolgswirksame Bewertung von Finanzinstrumenten at Fair Value erheblich durch die abgeflachte Zinskurve beeinflusst. Zu den Auswirkungen auf das Ergebnis der BUWOG Group verweisen wir auf das Kapitel Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auf Seite 35.

ENTWICKLUNG EUR-SWAP-KURVE

1. Mai bis 31. Juli 2014, in %



ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENMÄRKTE

WOHNUNGSMARKT ÖSTERREICH

Österreich verzeichnete 2013 im Vergleich zum Vorjahr ein Bevölkerungswachstum von 0,6% auf 8,5 Mio. Einwohner, die in rund 3,7 Mio. Privathaushalten leben (Statistik Austria). 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.

Im ersten Quartal des Jahres 2014 wurden laut Statistik Austria in ganz Österreich Baugenehmigungen für rund 12.300 Wohnungen erteilt. In Wien werden An-, Auf- und Umbauarbeiten an bestehenden Gebäuden nicht erfasst. Der Vergleichswert für das Gesamtjahr 2013 beläuft sich auf rund 59.000 Einheiten.

Laut Mietpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich vom Frühjahr 2014 bewegt sich das Niveau für nicht sozial geförderte Mietpreise in Österreich derzeit von rund EUR 5,8 pro m² in Kärnten bis EUR 9,1 pro m² 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 m² im Burgenland bis EUR 3.750 pro m² in Wien, wobei abhängig von der jeweiligen Lage starke Differenzen bestehen können. Im Jahr 2013 waren bei Neubauwohnungen die größten Preisanstiege in Vorarlberg und der Steiermark zu verzeichnen.

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 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 eines kontinuierlichen Anstiegs 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. Im ersten

Quartal 2014 wurden laut Statistik Austria in Wien Baugenehmigungen für knapp 2.400 Einheiten erteilt, wobei Effekte aus An-, Um- und Ausbaurbeiten an bestehenden Gebäuden nicht inkludiert sind. Der Vergleichswert für das Gesamtjahr 2013 beläuft sich auf rund 12.200 Einheiten.

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. Nach Angaben der Statistik Austria hielt dieser Trend im ersten Halbjahr 2014 an, wiewohl in einzelnen Bundesländern gegenläufige Entwicklungen zu verzeichnen waren. 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 m² bis EUR 26.000 pro m² bewegten, begann in den Randbezirken das Niveau bereits bei EUR 2.000 pro m².

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%. Der moderate Anstieg der Nettokaltmieten setzte sich 2013 in Deutschland fort. In Westdeutschland war für eine Referenzwohnung (Neubau, 60–80 m², höherwertige Ausstattung) eine Erhöhung um nominal 3,3% oder EUR 0,26 pro m² 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.

Laut LBS Research werden im Jahr 2014 in Deutschland rund 12% mehr Wohnungen als im Vorjahr fertiggestellt. Das entspricht rund 2,8 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner, womit vor allem die hohe Nachfrage in Großstädten wie etwa Berlin nicht befriedigt werden kann.

Einigung zur Mietpreisbremse in Deutschland. Wie im Regierungsabkommen vorgesehen, konnte der Bundesminister für Justiz und Verbraucherschutz nach dem Berichtszeitraum, am 23. September 2014, eine Einigung zur sogenannten Mietpreisbremse mit den Spitzen der beiden Koalitionsparteien erzielen. Die wesentlichen Regelungen werden nachfolgend kurz dargestellt und sollen voraussichtlich in der ersten Jahreshälfte 2015 in Kraft treten. In den von den Bundesländern zu definierenden Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt soll bei einer Wiedervermietung in Zukunft die Miete höchstens um 10% über dem ortsüblichen Niveau liegen dürfen. Davon ausgenommen sind Neubauten sowie die erste Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung. Als umfassend gilt eine Modernisierung dann, wenn sie einen solchen Umfang aufweist, dass eine Gleichstellung mit Neubauten gerechtfertigt erscheint. Das kann in der Regel dann angenommen werden, wenn die Investition etwa ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwands erreicht. Es ist zudem vorgesehen, dass eine zulässig vereinbarte Miete auch bei Wiedervermietung weiterhin verlangt werden darf. Vermieter werden demnach nicht gezwungen, eine frei gewordene Wohnung unter der bisherigen Miete anzubieten. Qualifizierte Mietspiegel, die für die Mehrheit der Großstädte nach wissenschaftlichen Kriterien regelmäßig erstellt werden, sollen Auskunft über die ortsübliche Höhe der Mieten erteilen. Liegt kein örtlicher Mietspiegel vor, können gegebenenfalls Vergleichsmietdatenbanken von Vermieter- und Mieterverbänden sowie vergleichbare statistische Erhebungen zur ortsüblichen Miete herangezogen werden. Die Länder erhalten ab Inkrafttreten, voraussichtlich im Jahr 2015, für fünf Jahre die Möglichkeit, die Gebiete per Rechtsverordnung festzulegen, in denen die Mietpreisbremse gelten soll. Diese Rechtsverordnungen sollen dann über das Jahr 2020 hinaus bis zum Ablauf der in der Rechtsverordnung festgelegten Frist, also für maximal fünf Jahre, wirksam sein. Neben diesen Bestimmungen soll ab 2015 auch eine Regelung betreffend Immobilienmakler in Kraft treten. Jene Partei, die einen Makler beauftragt und in dessen Interesse er tätig geworden ist, soll auch die Kosten dafür tragen. Eine Weiterverrechnung dieser Kosten vom Vermieter an den Mieter soll nicht gestattet sein.

Berlin. Der Berliner Wohnungsmarkt war auch im Jahr 2013 vom Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum geprägt. Die jährliche Nettozuwanderung belief sich zuletzt auf rund 41.000 Personen 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. Der Wohnungsbestand entwickelt sich im Vergleich zum Haushaltswachstum dennoch unterdurchschnittlich und wird in den Folgejahren zu einer weiteren Verknappung des Angebots führen.

Bei Neuverträgen ist das Mietpreisniveau 2013 im Vergleich zum Vorjahr im Durchschnitt um knapp 8% auf EUR 8,20 pro m² angestiegen. Für Neubauwohnungen liegen die Durchschnittsmieten mit rund EUR 10,5 pro m² um etwa ein Drittel höher als für Wohnungen aus dem Bestand.

Die Preise für Eigentumswohnungen sind 2013 laut Einschätzung von Jones Lang LaSalle im Durchschnitt um 8,7% auf EUR 2.570 pro m² gestiegen. Der Preis für Neubauwohnungen belief sich 2013 im Durchschnitt auf rund EUR 3.500 pro m² und lag damit um etwa 3,6% über dem Vorjahresniveau.

Region Nordwest. Städte der Region Nordwest wie Kassel, Kiel und Lübeck entwickeln sich aktuell stabil, der Zuwachs durch Neubauten ist gering.

Für nicht geförderte Neubauwohnungen wird im aktuellen Mietpreisspiegel der Stadtverwaltung Kassel ein Preisband von EUR 6,8 pro m² bis EUR 8,3 pro m² ausgewiesen. Für neu vermietete Bestandswohnungen bewegt sich das Niveau zwischen EUR 6,0 pro m² und EUR 8,0 pro m². In Lübeck beläuft sich das Preisniveau laut aktuellem Mietpreisspiegel für durchschnittlich gelegene und ausgestattete Wohnungen, abhängig vom Gebäudealter, in einer Bandbreite von EUR 5,73 pro m² für Anlagen aus den 1980er-Jahren bis EUR 8,50 pro m² für Anlagen, die während der letzten 20 Jahre errichtet wurden. In Kiel weist der aktuelle Mietpreisspiegel für eine durchschnittliche Wohnung, die während der letzten 20 Jahre errichtet und während der letzten vier Jahre neu vermietet wurde, eine Nettokaltmiete von rund EUR 7,0 pro m² aus.

In Hamburg wird für 2014 mit einer deutlichen Marktbelebung gerechnet. Aktuell beläuft sich die Leerstandsrate auf rund 1%, weshalb trotz zunehmender Bautätigkeit das Wohnungsangebot weiterhin knapp bleiben wird. Nach einem kontinuierlichen Anstieg seit dem Jahr 2007 verzeichneten die Mietpreise in Hamburg 2013 im Durchschnitt eine Stagnation bei EUR 10,7 pro m². Während sich in den gefragten Lagen nördlich der Elbe eine Preisspanne von EUR 12 bis EUR 14 pro m² durchsetzt, bewegt sich das Niveau in den Bezirken Harburg und Bergedorf bei etwa EUR 8 pro m². Spitzenmieten von über EUR 17 pro m² werden für Neubauwohnungen in der Hafen-City erzielt. Die Durchschnittsmiete für Neubauwohnungen beläuft sich hingegen auf rund EUR 13,1 pro m².

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 m² zu verzeichnen. In gefragten innerstädtischen Lagen bewegt sich die Preisspanne zwischen EUR 3.000 pro m² und EUR 5.000 pro m², in Randlagen hingegen liegt die Untergrenze bei lediglich EUR 2.000 pro m².

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 beziehen sich auf Portfoliowerte zum Stichtag des ersten Quartals, dem 31. Juli 2014. Der Ausweis von Vergleichswerten in Klammern referenziert, wenn nicht anders angegeben, auf Werte zum Stichtag 30. April 2014. Zu den Bilanzansätzen wird auf das Kapitel 2 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden in den Anhangangaben des BUWOG-Konzernabschlusses zum 30. April 2014 verwiesen.

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. Zum Stichtag 31. Juli 2014 wurde der Fair Value der Bestandsimmobilien intern bewertet. Durchgeführte Anpassungen resultieren im Wesentlichen aus der Erhöhung des Verbraucherpreisindexes.

IMMOBILIENPORTFOLIO BUWOG GROUP

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

Der Buchwert (Fair Value) des Gesamtportfolios der BUWOG Group beträgt zum 31. Juli 2014 insgesamt EUR 3.790,3 Mio. (EUR 2.820,5 Mio.). Davon entfällt mit EUR 3.503,5 Mio. (EUR 2.526,1 Mio.) oder 92,4% (89,5%) der Großteil auf Bestandsimmobilien und zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Immobilienvermögen. Die aktiven Neubau-Entwicklungsprojekte (Immobilienvorräte) weisen einen Buchwert von EUR 138,8 Mio. (EUR 155,1 Mio.) bzw. einen Anteil von 3,7% (5,5%) des Gesamtportfolios aus.

Das Immobilienportfolio der BUWOG Group ist in der Bilanz in langfristiges und kurzfristiges Vermögen unterteilt. Es lässt sich gemäß bilanziellem Ausweis zum Stichtag 31. Juli 2014 wie folgt auf die Darstellung im Portfoliobericht überleiten:

IMMOBILIENPORTFOLIO

per 31. Juli 2014 in EUR Mio.

		Immobilienvermögen		Bestandsimmobilien	
Langfristiges Vermögen	3.636,6		3.616,5		3.488,5
				Pipelineprojekte	128,0
		Sonstige Sachanlagen	8,3	Selbst genutzte Immobilien ¹⁾	8,3
		In Bau befindliches Immobilienvermögen	11,8	Bau in Bestand	11,8
Kurzfristiges Vermögen	153,8	Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Immobilienvermögen	15,0	Bestandsimmobilien	15,0
		Immobilienvorräte	138,8	Entwicklungsprojekte	138,8
Gesamtportfolio BUWOG Group	3.790,3		3.790,3		3.790,3

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

IMMOBILIENPORTFOLIO NACH BILANZWERTEN

	Anzahl Bestands-einheiten	Bestands-immobilien in EUR Mio.	Pipeline-projekte in EUR Mio.	Selbst genutzte Immobilien ¹⁾ in EUR Mio.	Bau in Bestand in EUR Mio.	Entwick-lungs-projekte in EUR Mio.	Immobilien-portfolio in EUR Mio.	Anteil
Österreich	26.076	2.117,0	103,7	7,2	11,8	78,5	2.318,2	61%
Deutschland	26.470	1.386,5	24,3	1,1	0,0	60,3	1.472,1	39%
BUWOG Group	52.546	3.503,5	128,0	8,3	11,8	138,8	3.790,3	100%

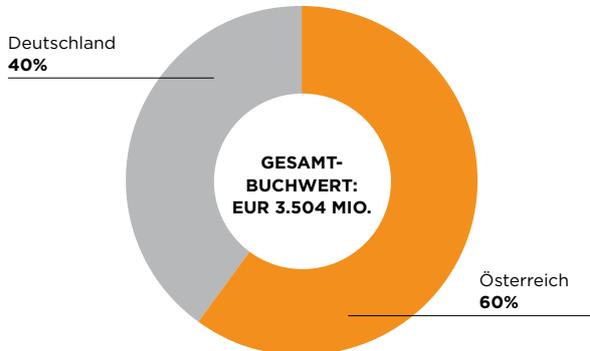
Angaben erfolgen mit Rundungsdifferenzen 1) Inkl. Betriebs- und Geschäftsausstattung

IMMOBILIENVERMÖGEN – BESTANDSIMMOBILIEN (GESCHÄFTSBEREICH ASSET MANAGEMENT)

Das Bestandsimmobilienportfolio der BUWOG Group in Österreich und Deutschland umfasst zum Stichtag 31. Juli 2014 52.546 Bestandseinheiten (33.475 Bestandseinheiten), die einen Fair Value in Höhe von EUR 3.504 Mio. (EUR 2.526 Mio.) repräsentieren und somit rund 92% (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. Die regionale Verteilung des Fair Values der Bestandsimmobilien ist der folgenden Grafik zu entnehmen:

REGIONALE STRUKTUR DES IMMOBILIENPORTFOLIOS NACH FAIR VALUE

per 31. Juli 2014



Im 1. Quartal des Geschäftsjahres 2014/15 wurden die Portfolios DGAG und Apollo mit insgesamt rund 19.000 Bestandseinheiten zu einem Gesamtkaufpreis von rund EUR 942 Mio. erworben und übernommen. Die ergebnis- und bilanzwirksame Erstkonsolidierung der DGAG- und Apollo-Portfolios in den Konzernabschluss der BUWOG Group erfolgte zum Stichtag 1. Juli 2014. Die Fair Values beider Portfolios wurden aus den Wertansätzen der Erstkonsolidierung entsprechend der externen Bewertung durch CBRE sowie der zusätzlichen Wertentwicklung seit den jeweiligen Erstkonsolidierungsstichtagen errechnet und bilanziert. Im Geschäftsbericht 2013/14 erfolgten die lediglich informativen, aber noch nicht bilanziell relevanten Wertansätze für diese Portfolios zum Kaufpreis.

Das Bestandsportfolio der BUWOG Group umfasst zum 31. Juli 2014 insgesamt 52.546 Bestandseinheiten (33.475 Bestandseinheiten) und ist mit über 83% der Fair-Value-Werte sowie mit über 76% der Bestandseinheiten in Regionen der Bundeshauptstädte Wien und Berlin, den Landeshaupt- und Großstädten sowie deren stadtnahen Regionen zzgl. Hamburg gelegen.

Die durchschnittliche Bestandseinheit hat eine Nutzfläche von knapp 70 m². Die annualisierte vertragliche Nettokaltmiete des Bestands der BUWOG Group zum Stichtag 31. Juli 2014 beträgt inklusive Kfz-Stellplätze EUR 197 Mio. (EUR 123 Mio.). Dies entspricht einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von EUR 4,69 pro m² (EUR 4,31 pro m²) und einer Net Rental Yield (annualisierte Nettokaltmiete in Relation zum Fair Value jeweils zum Stichtag) von rund 5,6% (rund 4,9%). Der Leerstand wird auf Basis der Nutzfläche ermittelt und beträgt zum Stichtag des ersten Quartals 2014/15 4,2% (4,8%). Das Mietwachstum des Gesamtbestands der BUWOG Group betrug im ersten Quartal des Geschäftsjahres in der Like-for-like-Betrachtung (d.h. unter Berücksichtigung der Eliminierung von Effekten aus der Veränderung des Portfoliobestands sowie der Neuvermietung von Leerstandsflächen) im Vergleich zum 31. Juli 2013 rund 3,6% (Mietwachstum like for like Gesamtjahr 2013/14: 1,8%).

Die BUWOG Group hat im ersten Quartal 2014/15 für laufende Instandhaltungen und Brauchbarmachungen zum Zwecke der Neuvermietung (Maintenance) sowie für wertsteigernde, Fair Value erhöhende Investitionsmaßnahmen (CAPEX) insgesamt rund EUR 8,3 Mio. (Gesamtjahr 2013/14: EUR 32,3 Mio.) investiert. Dies entspricht im Durchschnitt rund EUR 3,0 pro m² (Gesamtjahr 2013/14: EUR 13,2 pro m²). Die Investitionen in Instandhaltung betragen EUR 6,6 Mio. (Gesamtjahr 2013/14: EUR 26,0 Mio.) und damit rund EUR 2,4 pro m² (Gesamtjahr 2013/14: EUR 10,6 pro m²). Für CAPEX-Maßnahmen wurden EUR 1,7 Mio. (Gesamtjahr 2013/14: EUR 6,3 Mio.) bzw. EUR 0,6 pro m² (Gesamtjahr 2013/14: EUR 2,6 pro m²) verwendet. Die BUWOG Group strebt auch weiterhin im Rahmen eines aktiven Asset Managements eine nachhaltige renditeorientierte Steuerung der Instandhaltungsaufwendungen sowie CAPEX-Maßnahmen an, um Wertsteigerungspotenziale in den Immobilien zu realisieren.

VERKAUF VON BESTANDSIMMOBILIEN (GESCHÄFTSBEREICH PROPERTY SALES)

Innerhalb des Geschäftsbereichs Property Sales bildet der Einzelwohnungsverkauf den wesentlichen Faktor bei der Generierung von nachhaltigen Umsätzen für die BUWOG Group. Im ersten Quartal 2014/15 wurden aus den österreichischen Beständen 124 Bestandseinheiten (Gesamtjahr 2013/14: 553 Bestandseinheiten) mit Verkaufsumsätzen von rund EUR 21 Mio. (Gesamtjahr 2013/14: rund EUR 83 Mio.) und einer Marge auf den Fair Value von 62% (Gesamtjahr 2013/14: 54%) verkauft. Im Rahmen der zyklusoptimierten Portfoliobereinigung wurden im Berichtszeitraum zwei Objekte mit 48 Bestandseinheiten (Gesamtjahr 2013/14: 74 Objekte mit ca. 1.700 Einheiten) in der Steiermark im Rahmen von Blockverkäufen veräußert. Der Verkaufsumsatz beträgt rund EUR 2 Mio. (Gesamtjahr 2013/14: EUR 38 Mio.), womit sich eine Marge auf den Fair Value von 26% (Gesamtjahr 2013/14: 11%) errechnet.

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. Die zum Stichtag 31. Juli 2014 bilanzierten Pipelineprojekte der BUWOG Group weisen einen Buchwert in Höhe von EUR 128,0 Mio. (EUR 120,5 Mio.) aus.

SONSTIGE SACHANLAGEN

Der Buchwert der Sonstigen Sachanlagen in Höhe von EUR 8,3 Mio. (EUR 7,9 Mio.) spiegelt im Wesentlichen die selbst genutzten eigenen Büroimmobilien der BUWOG Group in Wien, Hietzinger Kai 131, sowie in Villedach, Tiroler Straße 17, mit einem Buchwert in Höhe von in Summe EUR 6,3 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-Bestandspportfolio aktuell in Bau sind oder deren Baustart noch im Laufe des Geschäftsjahres 2014/15 erfolgen soll. Der Buchwert dieser Entwicklungsprojekte beträgt zum Stichtag EUR 11,8 Mio. (EUR 10,9 Mio.).

ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENES LANGFRISTIGES IMMOBILIENVERMÖGEN - BESTANDSIMMOBILIEN (GESCHÄFTSBEREICH ASSET MANAGEMENT)

Für die als „Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Immobilienvermögen“ klassifizierten und nach IFRS 5 bilanzierten Objekte bestehen zum 31. Juli 2014 konkrete Verkaufspläne, die eine zeitnahe Veräußerung dieser Objekte erwarten lassen. Der Buchwert dieser Bestandsimmobilien beträgt EUR 15,0 Mio. (EUR 15,0 Mio.).

IMMOBILIENVORRÄTE - ENTWICKLUNGSPROJEKTE (GESCHÄFTSBEREICH PROPERTY DEVELOPMENT)

Die Entwicklung von geförderten oder frei finanzierten Eigentumswohnungen sowie von Vorsorgewohnungen für lokale Kunden und institutionelle Investoren und Stiftungen bildet einen wesentlichen Schwerpunkt der Geschäftsaktivität der BUWOG Group. Sie bilden die Produktmatrix innerhalb des Geschäftsbereichs Property Development. Die regionale Fokussierung liegt auf die durch hohe Nachfrage nach Eigentumswohnungen geprägten Märkte in Wien und in Berlin.

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 31. Juli 2014 in Summe EUR 138,8 Mio. (EUR 155,1 Mio.). Auf die fertiggestellten und noch im Verkauf befindlichen Entwicklungsprojekte sowie die in Bau befindlichen Entwicklungsprojekte mit einer geplanten Übergabe innerhalb der nächsten zwölf Monate entfällt ein Buchwert in Höhe von rund EUR 54,0 Mio. (EUR 76,2 Mio.) bzw. rund 39% (rund 49%) aller Immobilienvorräte.

FINANZIERUNGEN

Im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2014/15 erfolgten plangemäß diverse Refinanzierungen bzw. erforderliche Prolongationen sowohl für Bestandsimmobilien als auch für Development-Projekte. Darüber hinaus war der Berichtszeitraum insbesondere durch die Akquisition der Immobilienportfolios DGAG und Apollo sowie die Übernahme der Management-Plattform in Deutschland geprägt. In Summe konnte die BUWOG Group ihre Finanzierungen zu nachhaltig vorteilhaften Konditionen fortsetzen und somit den für Dividendenausschüttungen und Investitionen zur Verfügung stehenden Recurring FFO weiter verbessern.

AKQUISITIONEN IM 1. QUARTAL 2014/15

Die Finanzierung des Erwerbs des Immobilienportfolios DGAG erfolgte durch die Aufnahme von Hypothekendarlehen im Rahmen eines Konsortiums unter Führung der BerlinHyp AG in Höhe von rund EUR 399 Mio., die Übernahme von Förderdarlehen in Höhe von rund EUR 203 Mio. und den Mittelzufluss aus der im April 2014 begebenen Wandelschuldverschreibung mit einem Volumen von EUR 260 Mio. (Basis jeweils Restschuld). Bis zum Stichtag 31. Juli 2014 wurden Hypothekendarlehen in Höhe von rund EUR 359 Mio. ausbezahlt; die Auszahlung des Restbetrags erfolgt im zweiten Quartal 2014/15.

Parallel zur Akquisition des DGAG-Portfolios wurde der Erwerb der wohnwirtschaftlichen Management-Plattform Deutschland inklusive der Übernahme von Finanzverbindlichkeiten in Höhe von rund EUR 37 Mio. abgeschlossen.

Im Zuge der Akquisition des Apollo-Portfolios wurden Finanzverbindlichkeiten in Höhe von rund EUR 35,5 Mio. aufgenommen.

Die nachfolgende Tabelle fasst die wesentlichen Finanzierungsparameter zum 31. Juli 2014 zusammen:

FINANZIERUNGSPARAMETER

	Restschuld in EUR Mio.	Anteil	Ø Zinssatz	Ø Laufzeit in Jahren
Bankverbindlichkeiten¹⁾	1.149	54%	2,56%	12,2
davon Österreich	533	25%	2,69%	15,0
davon Deutschland ¹⁾	615	29%	2,45%	9,9
Gebietskörperschaften / Förderdarlehen	725	34%	1,35%	22,9
davon Österreich	513	24%	1,37%	20,9
davon Deutschland	212	10%	1,31%	27,8
Wandelschuldverschreibung	260	12%	3,50%	5,0
Gesamt zum 31. Juli 2014¹⁾	2.134	100%	2,26%	15,0

1) Zum Stichtag 31. Juli 2014 sind das Zinsabsicherungsgeschäft des Hypothekendarlehens, welches im Rahmen des Ankaufs des DGAG-Portfolios aufgenommen wurde, sowie die Auszahlung des Gesamtbetrags noch nicht abgeschlossen. Es ist zu erwarten, dass nach Abschluss des Zinsabsicherungsgeschäfts sowie Auszahlung des noch offenen Teilbetrags in Höhe von EUR 40 Mio. die Restschuld rund EUR 2.174 Mio. sowie der gewichtete durchschnittliche Nominalzinssatz rund 2,6% bis 2,7% betragen wird.

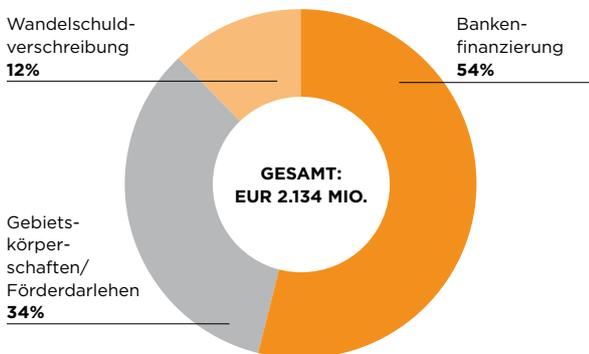
FINANZIERUNGSSTRUKTUR

Die Finanzverbindlichkeiten der BUWOG Group bestehen aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften bzw. Förderdarlehen sowie Verbindlichkeiten aus einer Wandelschuldverschreibung. Die ausschließlich in Euro notierende Restschuld der Finanzverbindlichkeiten der BUWOG Group beträgt zum 31. Juli 2014 rund EUR 2.134 Mio. Daraus errechnet sich im Verhältnis zum Buchwert des Gesamtportfolios ein LTV in Höhe von 49,1% (IFRS). Weitere Einzelheiten zur LTV-Ermittlung sind dem Abschnitt „Loan to Value“ auf Seite 39 zu entnehmen.

Zum Stichtag 31. Juli 2014 sind 44% (Basis Restschuld) der Finanzverbindlichkeiten zinsbegünstigte Förderdarlehen sowie Bankverbindlichkeiten mit Annuitätenzuschüssen, die erfolgswirksam zum Fair Value bewertet werden. Zu weiteren Details wird auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (Seite 38) bzw. auf den Abschnitt 1.2.2 im Konzernabschluss zum 30. April 2014 verwiesen.

STRUKTUR DER RESTSCHULD DER FINANZVERBINDLICHKEITEN

per 31. Juli 2014

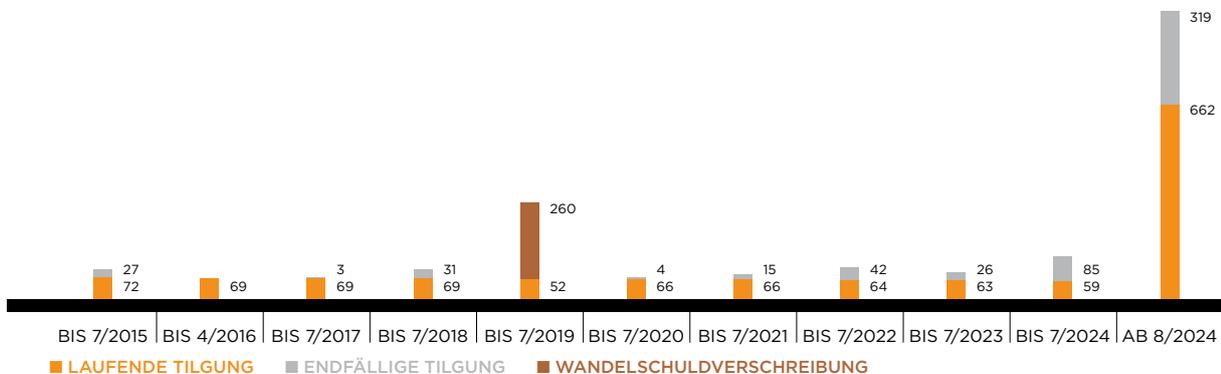


TILGUNGSSTRUKTUR

Die BUWOG Group setzt entsprechend dem langfristigen Charakter des Grundgeschäfts bei der Absicherung des defensiven Risikoprofils auf eine langfristige und ausgewogene Finanzierungsstruktur. Der Großteil der abgeschlossenen Finanzierungsverträge entspricht dieser Prämisse. Die durchschnittliche Laufzeit beträgt rund 15 Jahre. Die Tilgungsstruktur verteilt sich wie folgt:

TILGUNG NACH FÄLLIGKEIT

p.a., Basis Restschuld in EUR Mio.



VERZINSUNGSSTRUKTUR

Entsprechend der langfristig ausgerichteten Finanzierungsstruktur sind die abgeschlossenen Finanzierungsverträge zum Stichtag 31. Juli 2014 zu rund 73% über Festzinsvereinbarungen bzw. mit Zinsswaps gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert. Der gewichtete durchschnittliche Nominalzinssatz zu diesem Stichtag beträgt 2,26%.

Zum Stichtag 31. Juli 2014 erfolgt der Ausweis der Akquisitionsfinanzierung des Immobilienportfolios der DGAG mit dem Status variable Finanzierung. Das Zinsabsicherungsgeschäft für dieses Hypothekendarlehen erfolgt im 2. Quartal des aktuellen Geschäftsjahres. Es ist zu erwarten, dass nach Abschluss des Zinsabsicherungsgeschäfts sowie Auszahlung des noch offenen Teilbetrags in Höhe von rund EUR 40 Mio. die Zinsänderungsrisiken der BUWOG Group zu 90% abgesichert sein werden und der gewichtete durchschnittliche Nominalzinssatz rund 2,6 bis 2,7% betragen wird.

ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Da die BUWOG Group in ihrer heutigen Form erst mit Ende April 2014 entstanden ist, erfolgt die nachfolgende Erläuterung zur Finanz- und Ertragslage ohne Angaben für die Vergleichsperiode des Vorjahres. Für weitere Details dazu wird auf die Angaben im IFRS-Konzernabschluss zum 30. April 2014 verwiesen.

ERTRAGSLAGE

VERKÜRZTE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in EUR Mio.

Q1 2014/15

Ergebnis aus Asset Management	26,1
Ergebnis aus Immobilienverkäufen (Property Sales)	8,4
Ergebnis aus Immobilienentwicklung (Property Development)	6,8
Sonstige betriebliche Erträge	2,1
Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-6,7
Operatives Ergebnis	36,7
Sonstiges Bewertungsergebnis	14,3
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	51,0
Finanzergebnis	-42,8
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	8,2
Konzernergebnis	6,2
Konzernergebnis je Aktie¹⁾	0,06

1) Basis 99.613.479 Aktien

Die BUWOG Group konnte den Erwerb des DGAG-Immobilienportfolios mit Closing am 27. Juni 2014 (Ergebniswirkung ab 1. Juli) und der Management-Plattform mit Closing am 1. Juli 2014 abschließen. Der Beitrag zum Ergebnis aus Asset Management im 1. Quartal 2014/15 betrug seit dem Erwerbszeitpunkt EUR 4,3 Mio.

Das Apollo-Immobilienportfolio mit Closing 1. Juli 2014 lieferte im Berichtszeitraum noch keinen wesentlichen Ergebnisbeitrag.

Die gesamten Erträge aus dem Geschäftsfeld Asset Management resultieren aus Mieterlösen für Bestandsimmobiliien in Höhe von rund EUR 34,4 Mio., sonstigen Mieterträgen von EUR 1,8 Mio. sowie aus an Mieter weiterverrechneten Betriebskosten (EUR 22,9 Mio.) und sonstigen Umsatzerlösen (EUR 0,2 Mio.). Diesen stehen Aufwendungen aus Betriebskosten (EUR 22,9 Mio.) sowie dem Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen in Höhe von EUR 10,2 Mio. (davon Instandhaltungsaufwendungen: EUR 6,6 Mio.) gegenüber.

INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG DES ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIENBESTANDS

Q1 2014/15

Instandhaltungsaufwand in EUR Mio.	6,6
Modernisierung (CAPEX) in EUR Mio.	1,7
Durchschnittliche Gesamtnutzfläche ¹⁾ in 1.000 m ²	2.823,0
Instandhaltungsaufwand in EUR pro m²	2,4
Modernisierung (CAPEX) in EUR pro m²	0,6

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

Im 1. Quartal 2014/15 konnte im Geschäftsbereich Property Sales ein Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilienvermögen sowie der Anpassung auf den beizulegenden Zeitwert von zur Veräußerung gehaltenen Immobilienvermögen in Höhe von EUR 8,4 Mio. erzielt werden.

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

ÜBERSICHT IMMOBILIENVERKÄUFE

Q1 2014/15

Verkauf von Bestandseinheiten	172
davon Einzelwohnungsverkauf	124
davon Blockverkauf	48
Ergebnis aus Property Sales in EUR Mio.	8,4
davon Einzelwohnungsverkauf in EUR Mio.	7,9
davon Blockverkauf in EUR Mio.	0,5
Marge auf den Fair Value	58%
Marge auf den Fair Value - Einzelwohnungsverkauf	62%
Marge auf den Fair Value - Blockverkauf	26%

Das Ergebnis aus dem Geschäftsbereich Property Development in Höhe von EUR 6,8 Mio. entwickelt sich durch die Fertigstellung von 176 Einheiten im ersten Quartal 2014/15 deutlich positiv.

Den Geschäftsbereichen nicht direkt zurechenbare Aufwendungen in Höhe von EUR 6,7 Mio. beinhalten im Wesentlichen Personalaufwand (EUR 1,9 Mio.) sowie Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen (EUR 1,8 Mio.).

Das sonstige Bewertungsergebnis bestimmt sich im Wesentlichen aus Anpassungen auf den beizulegenden Zeitwert (EUR 10,7 Mio.) derjenigen Immobilien, die in der Bilanz im Immobilienvermögen dargestellt sind. Dazu sei auch auf die Angaben im Kapitel 5.4 Neubewertung von Immobilienvermögen im Anhang des Konzernzwischenabschlusses verwiesen.

Das Finanzergebnis (EUR -42,8 Mio.) beinhaltet neben den Zinsaufwendungen (EUR -12,1 Mio.) im Wesentlichen das negative unbare Ergebnis aus der erfolgswirksamen Fair-Value-Bewertung der Derivate (EUR -9,4 Mio.) sowie der Finanzverbindlichkeiten (EUR -23,8 Mio.).

Bei den zu Fair Value bewerteten Finanzverbindlichkeiten handelt es sich um zinsgünstige Förderdarlehen sowie Bankverbindlichkeiten mit Annuitätenzuschüssen, welche im Zusammenhang mit der Förderung von Immobilienobjekten stehen und an bestimmter Förderbedingungen (Mietpreisbindungen) gebunden sind. Um eine Inkongruenz zwischen dem Ansatz und der Bewertung des Immobilienvermögen („gedeckelte“ Mieteinnahmen aufgrund der Förderung) und der Finanzverbindlichkeit zu vermeiden, wurde die Ermessensentscheidung getroffen, diese zinsgünstigen Darlehen erfolgswirksam zum Fair Value zu bewerten.

Aufgrund des hohen Anteils der zu Fair Value bewerteten Darlehen (44% der Restschuld der Finanzverbindlichkeiten) und des Abflachen des Referenzzinssatzes im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2014/15, führt die Bewertung zum 31. Juli 2014 zu einem negativen unbaren Ergebnis von EUR 23,8 Mio. Das Fair-Value-Bewertungsergebnis der Derivate, welche variable verzinste Finanzverbindlichkeiten mit einer Nominale von rund EUR 424,7 Mio. gegen Zinsänderungsrisiken absichern, beträgt EUR -9,4 Mio.

Hinsichtlich der Zinsentwicklung wird auf das Unterkapitel „Gesamtwirtschaftliches Umfeld und Entwicklung der Finanzmärkte“ auf Seite 26 verwiesen.

Überleitung zum FFO. Eine essenzielle Steuerungskennzahl für die BUWOG Group ist der Funds From Operations (FFO). Hinsichtlich der Berechnungsmethodik wird auf die Angaben im BUWOG-IFRS-Konzernabschluss zum 30. April 2014 verwiesen.

FFO

in EUR Mio.

Q1 2014/15

Konzernergebnis	6,2
Ergebnis aus Property Sales	-8,4
Sonstiges Finanzergebnis ¹⁾	33,2
Finanzaufwand aus Bewertung Darlehensverbindlichkeiten	-1,2
Neubewertung von Immobilienvermögen	-10,7
Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0,0
Zu-/Abschreibung	-3,0
Latente Steuern	-2,1
Sonstiges	0,0
FFO	14,0
Ergebnis Einzelwohnungsverkauf	7,9
Recurring FFO	21,9
Ergebnis Blockverkauf	0,5
Total FFO	22,3
CAPEX	-1,7
AFFO	20,6
Recurring FFO je Aktie in EUR unverwässert ²⁾	0,22
Total FFO je Aktie in EUR unverwässert ²⁾	0,22

1) Bewertung von Derivaten und Finanzverbindlichkeiten sowie Abschreibung von Finanzforderungen

2) Basis 99.613.479 Aktien

VERMÖGENSLAGE

Bei der Analyse der Vermögenslage zum Stichtag 31. Juli 2014 ist zu beachten, dass der Erwerb des DGAG-Portfolios und der Management-Plattform sowie der Erwerb des Apollo-Portfolios im ersten Quartal 2014/15 abgeschlossen werden konnte und die übertragenen Vermögenswerte und Schulden in der Bilanz zum 31. Juli 2014 enthalten sind. Hinsichtlich des Erwerbs des DGAG-Portfolios und der DGAG-Management-Plattform wird auf die Angaben im Kapitel 3.2 Unternehmenszusammenschlüsse des Anhangs verwiesen.

VERKÜRZTE BILANZ

in EUR Mio.

	31. Juli 2014	30. April 2014	Veränderung
Immobilienvermögen	3.616,5	2.631,6	37,4%
In Bau befindliches Immobilienvermögen	11,8	10,9	7,7%
Immobilienvorräte	138,8	155,1	-10,5%
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	15,0	15,0	0,0%
Immaterielle Vermögenswerte	6,8	1,7	>100,0%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	114,3	380,2	-69,9%
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	17,3	17,1	1,4%
Latente Steueransprüche	3,7	1,5	>100,0%
Steuererstattungsansprüche	1,4	1,4	0,1%
Liquide Mittel	129,8	132,9	-2,4%
Sonstige Sachanlagen	8,3	7,9	5,0%
AKTIVA	4.063,7	3.355,3	21,1%
Eigenkapital	1.558,2	1.552,1	0,4%
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibung	250,8	247,9	1,1%
Finanzverbindlichkeiten	1.728,6	1.136,0	52,2%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	320,5	260,6	23,0%
Rückstellungen	18,9	12,9	46,7%
Latente Steuerschulden	154,4	124,0	24,5%
Steuerschulden	24,9	14,3	74,6%
Zur Veräußerung bestimmte Verbindlichkeiten	7,3	7,4	-0,9%
PASSIVA	4.063,7	3.355,3	21,1%

Bezüglich des Immobilienvermögens, in Bau befindlichen Immobilienvermögens, der Immobilienvorräte sowie des zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögens wird auf die Ausführungen im Portfoliobereich sowie auf die entsprechenden Angaben und Erläuterungen im Anhang des Konzernabschlusses zum 30. April 2014 bzw. des Anhangs des Konzernzwischenabschlusses zum 31. Juli 2014 verwiesen. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus dem Erwerb der DGAG- und Apollo-Portfolios.

Der Anstieg der immateriellen Vermögenswerte resultiert maßgeblich aus der Entstehung eines auf Basis einer vorläufigen Kaufpreisallokation ermittelten Firmenwerts.

Der Posten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen beinhaltet zum 30. April 2014 eine Forderung aus Wandelschuldverschreibungen (EUR 260,0 Mio.), deren Zahlungseingang im 1. Quartal 2014/15 erfolgte. Zu näheren Angaben verweisen wir auf die Erläuterungen in den Kapiteln 6.2 *Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen* und 6.3 *Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen* des Anhangs zum Konzernzwischenabschluss.

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

Der Anstieg der Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten resultiert im Wesentlichen aus dem Erwerb und der Refinanzierung des erworbenen DGAG-Portfolios und der Management-Plattform.

Der Anstieg der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten ist im Wesentlichen auf den Erwerb des DGAG-Portfolios und der Management-Plattform sowie auf den Anstieg der negativen Marktwerte von Derivaten zurückzuführen. Dem stehen geringere erhaltene Anzahlungen aus Wohnungsverkäufen (EUR 17,7 Mio.) gegenüber.

Der Anstieg der Rückstellungen sowie der Steuerschulden ist ebenfalls auf den Erwerb des DGAG-Portfolios zurückzuführen.

EPRA NAV. Der EPRA NAV wird entsprechend den Recommendations der European Public Real Estate Association (EPRA) ermittelt. Hinsichtlich der Berechnungsmethodik verweisen wir auf die Angaben im BUWOG-IFRS-Konzernabschluss zum 30. April 2014.

EPRA NAV

in EUR Mio.

	31. Juli 2014	30. April 2014	Veränderung
Eigenkapital vor nicht beherrschenden Anteilen	1.550,3	1.544,2	0,4%
Firmenwerte	-5,6	-0,2	>-100,0%
Immobilienvorräte (Buchwert)	-138,8	-155,1	10,5%
Immobilienvorräte (Zeitwert)	148,0	167,6	-11,7%
Selbst genutzte Gebäude (Buchwert)	-6,4	-6,5	2,1%
Selbst genutzte Gebäude (Zeitwert)	9,5	9,5	-
Positiver Marktwert derivativer Finanzinstrumente	0,0	0,0	-
Negativer Marktwert derivativer Finanzinstrumente	37,2	27,9	33,6%
Aktive latente Steuern auf Immobilienvermögen	-2,4	-2,6	8,5%
Passive latente Steuern auf Immobilienvermögen bereinigt ¹⁾	177,6	139,8	27,0%
Latente Steuern Immobilienvorräte	-2,5	-3,3	24,8%
Latente Steuern derivative Finanzinstrumente	-9,1	-6,9	-31,6%
EPRA NAV unverwässert (Stichtag)	1.758,1	1.714,3	2,6%
Gesamtnutzfläche	3.544.362	2.491.290	42,3%
EPRA NAV in EUR je m²	496,0	688,1	-27,9%
EPRA NAV unverwässert (Stichtag)	1.758,1	1.714,3	2,6%
Ausgegebene Aktien zum Stichtag (exkl. eigene Aktien)	99.613.479	99.613.479	0,0%
EPRA NAV je Aktie in EUR unverwässert (Stichtag)	17,65	17,21	2,6%

1) Anpassung um passive Steuerlatenz aus potenziellen Immobilienverkäufen über EUR 29,5 Mio. (Vorjahr EUR 29,2 Mio.)

Loan to Value (LTV). Die Nettoverbindlichkeiten in Relation zum Fair Value (Buchwert) des Gesamtportfolios der BUWOG Group (LTV) haben sich im Vergleich zum 30. April 2014 von 35,9% auf rund 49,1% erhöht.

LOAN TO VALUE RATIO

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

	31. Juli 2014	30. April 2014	Veränderung
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	1.622,3	1.036,9	56,5%
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	106,3	99,2	7,2%
Zur Veräußerung bestimmte Finanzierungen	7,3	7,4	-0,9%
Langfristige Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen	248,4	0,0	n.a.
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen	2,4	0,0	n.a.
Finanzverbindlichkeiten	1.986,7	1.143,4	73,8%
Liquide Mittel	-129,8	-132,9	2,4%
Netto-Finanzverbindlichkeiten	1.857,0	1.010,4	83,8%
Immobilienvermögen	3.616,5	2.631,6	37,4%
In Bau befindliches Immobilienvermögen	11,8	10,9	7,7%
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	15,0	15,0	0,0%
Immobilienvorräte	138,8	155,1	-10,5%
Buchwert Gesamtportfolio	3.782,1	2.812,7	34,5%
Loan to Value Ratio	49,1%	35,9%	36,7%

In der Berechnung der Loan to Value Ratio zum 30. April 2014 wurde die Wandelschuldverschreibung über eine Nominale von EUR 260 Mio. in den langfristigen Finanzverbindlichkeiten nicht berücksichtigt, da deren Auszahlung erst im 1. Quartal 2014/15 erfolgte.

FINANZLAGE

VERKÜRZTE GELDFLUSSRECHNUNG

in EUR Mio.

	Q1 2014/15
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	36,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-318,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	278,8
Cashflow	-3,2

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

Der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist vorwiegend auf die Akquisition des DGAG-Portfolios, der DGAG-Management-Plattform sowie des Apollo-Portfolios zurückzuführen.

Der positive Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit steht zum Großteil im Zusammenhang mit dem Zahlungseingang aus der Wandelschuldverschreibung (EUR 260 Mio.), die zur Finanzierung der oben genannten Akquisitionen verwendet wurde.

EXKURS: DAS SEGMENT „BUWOG“ DER IMMOFINANZ AG (Q1 2013/14)

Die nachfolgende Tabelle reflektiert die BUWOG Group, als hätte sie für die Geschäftsperiode vom 1. Mai bis 31. Juli 2013 bereits Bestand gehabt. Es wird ausdrücklich auf Folgendes hingewiesen: Die nachfolgend dargestellten Finanzzahlen für das erste Quartal 2013/14 sind dem Segment „BUWOG“ der Segmentberichterstattung des veröffentlichten Zwischenabschlusses zum 31. Juli 2013 (Q1 2013/14) der IMMOFINANZ AG entnommen. Sie beinhalten die Ergebnisse des BUWOG Unternehmensbereichs der IMMOFINANZ AG, der erst Ende April 2014 im Rahmen einer Transaktion unter gemeinsamer Beherrschung durch die IMMOFINANZ AG (common control transaction) von der BUWOG AG übernommen wurde. Die dem IMMOFINANZ-Quartalsabschluss per 31. Juli 2013 entnommenen „BUWOG“-Segmentzahlen wurden nicht von der BUWOG Group erstellt. Die nachstehende Darstellung erfolgt ausschließlich zu illustrativen Zwecken. Sie stellt aufgrund ihrer Wesensart eine lediglich hypothetische Situation dar und spiegelt daher nicht die historische Situation der BUWOG Group wider. Sie ist auch kein Indikator dafür, wie sich die Ertragslage der BUWOG Group in Zukunft entwickeln wird.

VERKÜRZTE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in EUR Mio.

	Q1 2014/15	Q1 2013/14 Segment „BUWOG“	Veränderung
Ergebnis aus Asset Management	26,1	20,5	27,3%
Ergebnis aus Immobilienverkäufen (Property Sales)	8,4	6,5	28,1%
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung (Property Development)	6,8	4,2	63,2%
Sonstige betriebliche Erträge	2,1	0,8	>100%
Operatives Ergebnis vor nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen	43,4	32,0	35,5%
Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-6,7	-4,7	44,0%
Operatives Ergebnis	36,7	27,3	34,1%

Der Anstieg des Ergebnisses aus Asset Management im ersten Quartal 2014/15 ist im Wesentlichen auf die Ankäufe deutscher Immobiliengesellschaften im Geschäftsjahr 2013/14 sowie auf die DGAG- und Apollo-Akquisitionen im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2014/15 zurückzuführen. Gegenläufig wirken sich der Einzelwohnungs- und Objektverkauf im Geschäftsjahr 2013/14 sowie die Kosten für die Integration der deutschen Gesellschaften auf das Ergebnis aus Asset Management im ersten Quartal 2014/15 aus.

Das Ergebnis aus Property Sales konnte gegenüber dem Vorjahr durch einen höheren Anteil an Einzelwohnungsverkäufen (Anstieg von 93 Einheiten im ersten Quartal 2013/14 auf 124 Wohneinheiten im ersten Quartal 2014/15) sowie durch eine von 65,7% auf 66,2% leicht verbesserte Marge gesteigert werden.

Das Ergebnis aus Property Development konnte durch eine höhere Anzahl von Projektverkäufen bei steigenden Margen verbessert werden. Im ersten Quartal 2014/15 wurden 176 Einheiten fertiggestellt (Vorperiode: 140 Einheiten).

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im ersten Quartal 2014/15 eine an die IMMOFINANZ AG verrechnete Haftungsprovision in Höhe von EUR 1,2 Mio.

Der Anstieg der nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen ist im Wesentlichen auf Kosten für den Auf- und Ausbau einer eigenen Konzernstruktur (inklusive eines eigenständigen Finanzbereichs) sowie auf Rechts- und Beratungskosten im Zusammenhang mit den obengenannten Akquisitionen zurückzuführen.

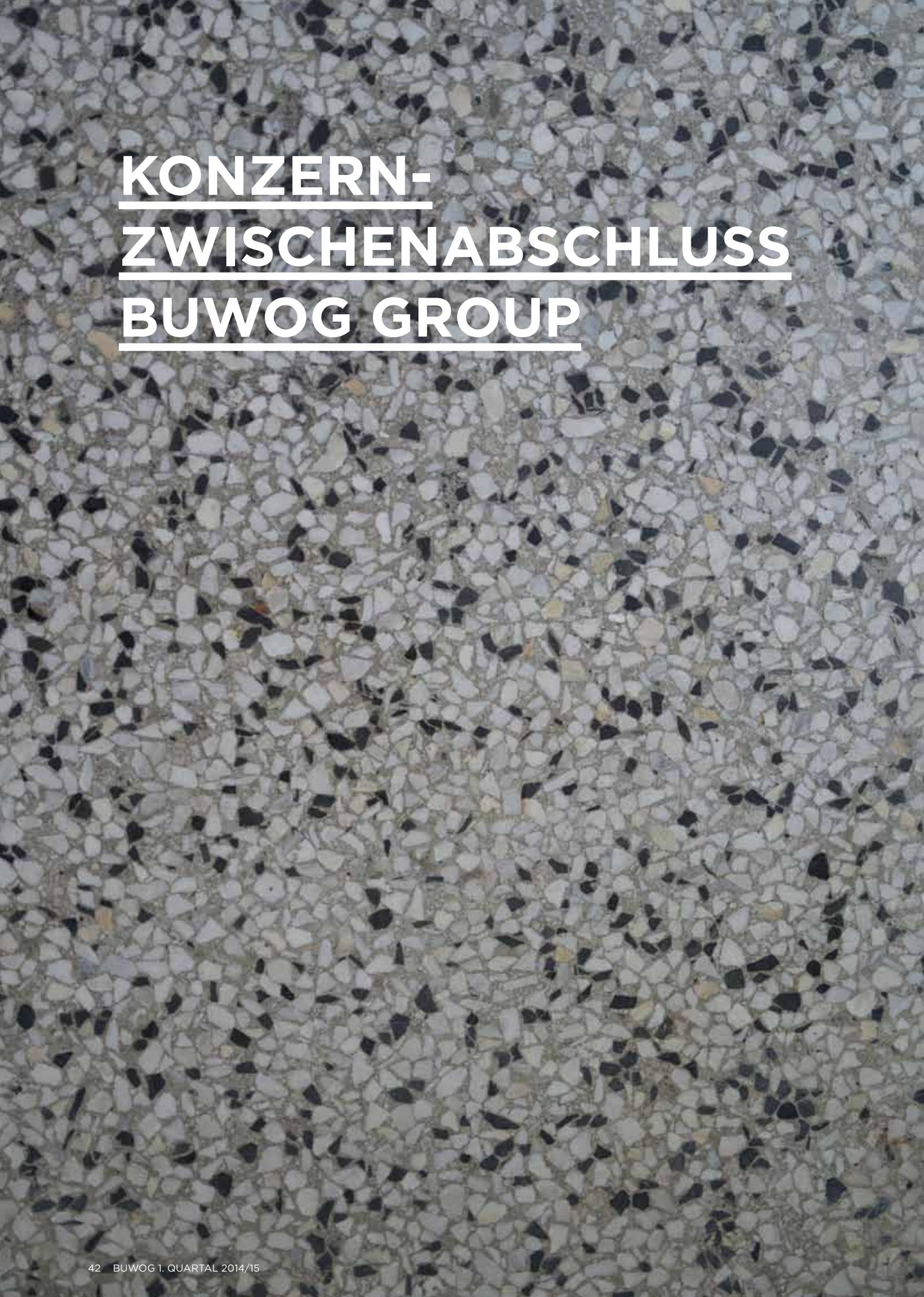
PROGNOSEBERICHT

Die BUWOG AG ist operativ erfolgreich in das Geschäftsjahr 2014/15 gestartet.

Vor diesem Hintergrund bestätigt der Vorstand der Gesellschaft unter Berücksichtigung von im Vergleich zum Vorjahr erhöhten Aufwendungen für Instandhaltung und Investitionen in Höhe von rund EUR 16,0 pro m² die Prognose für die Erreichung eines Recurring FFO für das Gesamtjahr 2014/15 in Höhe von EUR 75,0 Mio.

NACHTRAGSBERICHT

Betreffend relevante Ereignisse nach dem Bilanzstichtag 31. Juli 2014 wird auf die Ausführungen im Konzernzwischenabschluss im Kapitel 8. Ereignisse nach dem Stichtag verwiesen.



KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS BUWOG GROUP

INHALT

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	44
KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG	45
KONZERNBILANZ	46
KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG	47
KONZERN-EIGENKAPITALENTWICKLUNG	48
1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN	50
2. GRUNDLAGEN DER RECHNUNGSLEGUNG	50
2.1 Erstmalig angewandte Standards und Interpretationen	51
2.2 Bereits von der EU übernommene, aber noch nicht angewandte Standards und Interpretationen	51
2.3 Bereits veröffentlichte, aber noch nicht von der EU übernommene Standards und Interpretationen	52
3. KONSOLIDIERUNGSKREIS	53
3.1 Veränderungen des Konsolidierungskreises	53
3.2 Unternehmenszusammenschlüsse (Erstkonsolidierungen)	53
3.3 Endkonsolidierungen	55
4. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG	55
5. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	58
5.1 Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	58
5.2 Sonstige betriebliche Erträge	58
5.3 Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	58
5.4 Neubewertung von Immobilienvermögen	58
5.5 Finanzergebnis	59
5.6 Ertragsteuern	59
5.7 Ergebnis je Aktie	59
6. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ	60
6.1 Immobilienvermögen und in Bau befindliches Immobilienvermögen	60
6.2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	60
6.3 Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen	60
6.4 Finanzverbindlichkeiten	61
6.5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	61
6.6 Angaben zu Finanzinstrumenten	62
6.6.1 Aufteilung der Finanzinstrumente auf die Kategorien des IAS 39	62
6.6.2 Hierarchie der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten	64
7. BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN	66
8. EREIGNISSE NACH DEM STICHTAG 31. JULI 2014	66
ERKLÄRUNG DES VORSTANDS	66

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR

	Anhang	Q1 2014/15	Q1 2013/14
Wohnen		34.405,4	0,0
Sonstige Mieterträge		1.779,5	0,0
Mieterlöse		36.184,9	0,0
Weiterverrechnete Betriebskosten		22.882,1	0,0
Sonstige Umsatzerlöse		220,8	0,0
Umsatzerlöse		59.287,8	0,0
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	5.1	-10.238,7	0,0
Betriebskostenaufwendungen		-22.927,8	0,0
Ergebnis aus Asset Management		26.121,3	0,0
Erlöse aus Immobilienverkäufen		23.523,0	0,0
Buchwertabgänge		-23.523,0	0,0
Aufwendungen aus Immobilienverkäufen		-657,4	0,0
Neubewertung von veräußertem Immobilienvermögen	5.4	9.017,7	0,0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen		8.360,3	0,0
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten		37.198,9	0,0
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte		-27.984,4	0,0
Aufwendungen aus Immobilienvorräten		-988,6	0,0
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung		-1.404,7	0,0
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung		6.821,2	0,0
Sonstige betriebliche Erträge	5.2	2.066,6	0,0
Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	5.3	-6.711,9	-0,2
Operatives Ergebnis		36.657,5	-0,2
Neubewertung von Immobilienvermögen	5.4	10.698,5	0,0
Gewinn aus einem Erwerb zu einem Preis unter Marktwert	3.2	3.615,9	0,0
Sonstiges Bewertungsergebnis		14.314,4	0,0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)		50.971,9	-0,2
Finanzierungsaufwand		-12.090,5	0,0
Finanzierungsertrag		2.490,1	0,0
Sonstiges Finanzergebnis		-33.172,8	0,0
Finanzergebnis	5.5	-42.773,2	0,0
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		8.198,7	-0,2
Laufende Ertragsteueraufwendungen	5.6	-4.114,8	0,0
Latente Steuerabgrenzungen	5.6	2.108,2	0,0
Konzernergebnis		6.192,1	-0,2
Anteil der Gesellschafter der Muttergesellschaft		6.282,3	-0,2
Anteil der nicht beherrschenden Anteile		-90,2	0,0
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	5.7	0,06	0,00
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	5.7	0,06	0,00

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in TEUR

	Q1 2014/15	Q1 2013/14
Konzernergebnis	6.192,1	-0,2
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden	0,0	0,0
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste von leistungsorientierten Verpflichtungen	0,0	0,0
Ertragssteuern, die auf Posten entfallen, die nicht nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden	0,0	0,0
Summe der Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden	0,0	0,0
Gesamtkonzernergebnis	6.192,1	-0,2
Anteil der Gesellschafter der Muttergesellschaft	6.282,3	-0,2
Anteil der nicht beherrschenden Anteile	-90,2	0,0

KONZERNBILANZ

in TEUR

	Anhang	31. Juli 2014	30. April 2014
Immobilienvermögen	6.1	3.616.471,5	2.631.573,5
In Bau befindliches Immobilienvermögen	6.1	11.769,5	10.926,1
Sonstige Sachanlagen		8.256,5	7.859,9
Immaterielle Vermögenswerte		6.844,0	1.699,3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	6.2	1.088,2	1.007,6
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		17.311,3	17.078,0
Latente Steueransprüche		3.720,9	1.456,4
Langfristiges Vermögen		3.665.461,9	2.671.600,8
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	6.2	113.199,9	379.144,6
Steuererstattungsansprüche		1.446,9	1.446,0
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen		15.036,0	15.036,0
Immobilienvorräte		138.803,0	155.117,3
Liquide Mittel		129.758,0	132.947,4
Kurzfristiges Vermögen		398.243,8	683.691,4
AKTIVA		4.063.705,7	3.355.292,2
Grundkapital		99.613,5	99.613,5
Kapitalrücklagen		1.365.989,3	1.445.989,3
Kumuliertes übriges Eigenkapital		-373,7	-373,7
Erwirtschaftete Ergebnisse		85.111,7	-1.064,3
		1.550.340,8	1.544.164,8
Nicht beherrschende Anteile		7.848,2	7.938,5
Eigenkapital		1.558.189,0	1.552.103,3
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen	6.3	248.364,5	247.824,3
Finanzverbindlichkeiten	6.4	1.622.341,5	1.036.854,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	6.5	115.248,8	52.198,9
Steuerschulden		1.432,5	0,0
Rückstellungen		6.218,1	2.170,0
Latente Steuerschulden		154.440,7	124.042,4
Langfristige Verbindlichkeiten		2.148.046,1	1.463.090,0
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen	6.3	2.418,4	124,7
Finanzverbindlichkeiten	6.4	106.298,4	99.176,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	6.5	205.260,2	208.433,0
Steuerschulden		23.471,1	14.260,1
Rückstellungen		12.726,4	10.744,3
Zur Veräußerung bestimmte Verbindlichkeiten		7.296,1	7.360,4
Kurzfristige Verbindlichkeiten		357.470,6	340.098,9
PASSIVA		4.063.705,7	3.355.292,2

KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG

in TEUR

	Anhang	Q1 2014/15	Q1 2013/14
Konzernergebnis vor Steuern		8.198,7	-0,2
Neubewertung/Abschreibungen/ Gewinn aus einem Erwerb zu einem Preis unter Marktwert		-22.892,2	0,0
Gewinne/Verluste aus Veräußerung von langfristigem Vermögen		-170,6	0,0
Temporäre Marktwertschwankungen von Finanzinstrumenten		33.211,6	0,0
Gezahlte Ertragsteuern		-472,1	0,0
Zinsensaldo		9.304,6	0,0
Ergebnis aus Endkonsolidierung	3.3	-292,2	0,0
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge/Aufwendungen		158,5	0,0
Cashflow aus dem Ergebnis		27.046,3	-0,2
Forderungen und sonstige Vermögenswerte		27.590,8	0,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		-11.950,8	0,0
Rückstellungen		485,1	0,0
Sonstige Verbindlichkeiten		-7.189,1	-0,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		35.982,4	-0,3
Erwerb von/Investitionen in Immobilienvermögen		-8.001,8	0,0
Erwerb von/Investitionen in in Bau befindlichem Immobilienvermögen		-843,4	0,0
Nettoabfluss von Zahlungsmitteln durch Unternehmenszusammenschlüsse	3.2	-328.309,0	0,0
Erwerb von sonstigen Sachanlagen		-151,7	0,0
Erwerb von Finanzanlagen		-1.189,8	0,0
Veräußerung von Tochtergesellschaften abzüglich liquide Mittel	3.3	-1.173,4	0,0
Veräußerung von langfristigem Vermögen		20.237,7	0,0
Tilgung von sonstigen finanziellen Vermögenswerten		1.260,4	0,0
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen		184,2	0,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit		-317.986,8	0,0
Geldzufluss aus langfristigen Finanzierungen		550.562,3	0,0
Geldzufluss aus kurzfristigen Finanzierungen		1.874,9	0,0
Tilgung langfristiger Finanzierungen		-526.740,6	0,0
Geldabfluss aus derivativen Finanzinstrumenten		-2.317,4	0,0
Gezahlte Zinsen		-4.564,1	0,0
Geldzufluss aus Wandelanleihe		260.000,0	0,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		278.815,1	0,0
Veränderung des Finanzmittelbestands		-3.189,4	-0,3
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode		132.947,4	2,2
Finanzmittelbestand am Ende der Periode		129.758,0	1,9
Veränderung des Finanzmittelbestands		-3.189,4	-0,3

KONZERN-EIGENKAPITALENTWICKLUNG

in TEUR

	Nennkapital	Kapitalrücklagen
Stand zum 30. April 2013	17,5	0,0
Periodenergebnis	0,0	0,0
Gesamtergebnis	0,0	0,0
Stand zum 31. Juli 2013	17,5	0,0

in TEUR

	Grundkapital	Kapitalrücklagen
Stand zum 30. April 2014	99.613,5	1.445.989,3
Veränderung von Rücklagen	0,0	-80.000,0
Ergebnis nicht beherrschender Gesellschafter mit Put Option	0,0	0,0
Transaktionen mit Eigentümern	0,0	-80.000,0
Periodenergebnis	0,0	0,0
Gesamtergebnis	0,0	0,0
Stand zum 31. Juli 2014	99.613,5	1.365.989,3

Kumuliertes übriges Eigenkapital IAS 19r	Erwirtschaftete Ergebnisse	Summe	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
0,0	-23,6	-6,1	0,0	-6,1
0,0	-0,2	-0,2	0,0	-0,2
0,0	-0,2	-0,2	0,0	-0,2
0,0	-23,8	-6,3	0,0	-6,3

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

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

Die BUWOG AG ist ein österreichischer Wohnimmobilieninvestor und -entwickler mit den Kernmärkten Österreich und Deutschland mit Sitz in A-1130 Wien, Hietzinger Kai 131. Die BUWOG AG ist das oberste Mutterunternehmen des BUWOG Konzerns (kurz BUWOG Group), der mit Ende April 2014 entstanden ist. Bezüglich der Entstehung der BUWOG Group wird auf den BUWOG Konzernabschluss zum 30. April 2014 verwiesen.

Die Geschäftsaktivitäten der BUWOG Group umfassen die Bereiche

- Asset Management (Bestandsbewirtschaftung und -verwaltung)
- Property Sales (Verkauf von Einzelwohnungen und Portfolios) und
- Property Development (Planung und Errichtung von Neubauten mit Fokus Wien und Berlin).

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

2. GRUNDLAGEN DER RECHNUNGSLEGUNG

Der von der BUWOG AG aufgestellte Konzernzwischenabschluss zum 31. Juli 2014 entspricht den International Financial Reporting Standards (IFRS) wie sie gemäß der Verordnung (EG) Nr 1606/2002 über die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind. Dieser Konzernzwischenabschluss wurde nach den Regelungen des IAS 34 erstellt.

Da die BUWOG Group erst mit Ende April 2014 entstanden ist, sind im vorliegenden Zwischenabschluss in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung und in der Konzern-Geldflussrechnung in der dargestellten Vergleichsperiode nur die Erträge, Aufwendungen und Cashflows der BUWOG AG beinhaltet. Die Zahlen des BUWOG Unternehmensbereichs (BUWOG Bauen und Wohnen GmbH einschließlich der direkt und indirekt gehaltenen Tochtergesellschaften) sind in der Vergleichsperiode nicht enthalten, da der BUWOG Unternehmensbereich erst Ende April im Zuge einer Transaktion unter gemeinsamer Beherrschung durch die IMMOFINANZ AG (common control transaction) von der BUWOG AG übernommen wurde. Hinsichtlich weiterer Details über die Entstehung der BUWOG Group wird auf den Konzernabschluss zum 30. April 2014 verwiesen.

Hinsichtlich der von der BUWOG AG zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzernzwischenabschlusses angewendeten IFRS sowie der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wird auf den bereits veröffentlichten Konzernabschluss der BUWOG AG zum 30. April 2014 verwiesen.

Der vorliegende Zwischenabschluss der BUWOG AG wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht durch den Abschlussprüfer unterzogen.

Der Zwischenabschluss ist in tausend Euro (TEUR kaufmännisch gerundet) aufgestellt. Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen Rundungsdifferenzen auftreten.

2.1 ERSTMALIG ANGEWANDTE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

Folgende neue bzw. geänderte Standards und Interpretationen sind im Geschäftsjahr 2014/2015 erstmals verpflichtend anzuwenden:

ERSTMALIG ANGEWANDTE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

Standard	Inhalt	Veröffentlicht durch das IASB (übernommen von der EU)	Pflicht zur Anwendung für BUWOG
Neue Standards und Interpretationen			
IFRS 10	Konzernabschlüsse	12. Mai 2011 (11. Dezember 2012)	1. Mai 2014
IFRS 11	Gemeinschaftliche Vereinbarungen	12. Mai 2011 (11. Dezember 2012)	1. Mai 2014
IFRS 12	Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen	12. Mai 2011 (11. Dezember 2012)	1. Mai 2014
Änderungen zu Standards und Interpretationen			
IAS 27	Einzelabschlüsse	12. Mai 2011 (11. Dezember 2012)	1. Mai 2014
IAS 27, IFRS 10, 12	Investmentgesellschaften	31. Oktober 2012 (20. November 2013)	1. Mai 2014
IAS 28	Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures	12. Mai 2011 (11. Dezember 2012)	1. Mai 2014
IAS 32	Saldierungsvorschriften von finanziellen Vermögenswerten und Schulden	12. Mai 2011 (13. Dezember 2012)	1. Mai 2014
IAS 36	Angaben: Erzielbarer Betrag für nicht finanzielle Vermögenswerte	29. Mai 2013 (19. Dezember 2013)	1. Mai 2014
IAS 39	Novation von Derivaten und Fortsetzung der Bilanzierung von Sicherungsgeschäften	27. Juni 2013 (19. Dezember 2013)	1. Mai 2014
IFRS 10,11,12	Übergangslleitlinien	28. Juni 2012 (11. Dezember 2012)	1. Mai 2014

Die erstmalige Anwendung sowie die Änderungen zu bestehenden Standards und Interpretationen haben keine Auswirkung auf die Abschlüsse der BUWOG Group.

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

Der *IFRIC 21 Abgaben* wurde am 13. Juni 2014 von der EU übernommen und ist daher für das Geschäftsjahr 2014/15 von der BUWOG Group noch nicht verpflichtend anzuwenden. Es ist nicht zu erwarten, dass sich aus dieser Interpretation kurzfristige wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss der BUWOG Group ergeben werden.

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

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

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

Standard	Inhalt	Veröffentlicht durch das IASB	Pflicht zur voraussichtlichen Anwendung für BUWOG
Neue Standards und Interpretationen			
IFRS 9	Finanzinstrumente, Änderung IFRS 9 und IFRS 7, Verpflichtender Anwendungszeitpunkt und Anhangangaben bei Übergang, und Änderung IFRS 9, IFRS 7 und IAS 39, Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen	24. Juli 2014	1. Mai 2018
IFRS 14	Regulatorische Abgrenzungsposten	30. Jänner 2014	1. Mai 2016
IFRS 15	Erlöse aus Verträgen mit Kunden	28. Mai 2014	1. Mai 2017
Änderungen zu Standards und Interpretationen			
IFRS 10, IAS 28	Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture	11. September 2014	1. Mai 2016
IFRS 11	Bilanzierung von Erwerben von Anteilen an einer gemeinsamen Geschäftstätigkeit	6. Mai 2014	1. Mai 2016
IAS 16, 38	Klarstellung akzeptabler Abschreibungsmethoden	12. Mai 2014	1. Mai 2016
IAS 16, 41	Landwirtschaft: Fruchttragende Pflanzen	30. Juni 2014	1. Mai 2016
IAS 19	Arbeitnehmerbeiträge	21. November 2013	1. Mai 2015
IAS 27	Equity-Methode im Einzelabschluss	12. August 2014	1. Mai 2016
Diverse	Jährliche Verbesserungen an den IFRS-Zyklus 2010-2012	12. Dezember 2013	1. Mai 2015
Diverse	Jährliche Verbesserungen an den IFRS-Zyklus 2011-2013	12. Dezember 2013	1. Mai 2015
Diverse	Jährliche Verbesserungen an den IFRS-Zyklus 2012-2014	25. September 2014	1. Mai 2016

3. KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den Konzernzwischenabschluss sind neben der BUWOG AG 34 inländische und 72 ausländische Unternehmen, bei denen die BUWOG Group unmittelbar oder mittelbar über die Mehrheit der Stimmrechte verfügt oder die Möglichkeit zur rechtlichen oder faktischen Beherrschung hat, einbezogen.

3.1 VERÄNDERUNGEN DES KONSOLIDIERUNGSKREISES

Im ersten Quartal des Geschäftsjahrs 2014/15 haben folgende Änderungen im Konsolidierungskreis in der BUWOG Group stattgefunden:

Konsolidierungskreis	Vollkonsolidierung
Stand zum 30. April 2014	89
Erstmals einbezogene Gesellschaften	19
Endkonsolidierungen	-1
Stand zum 31. Juli 2014	107

3.2 UNTERNEHMENSZUSAMMENSCHLÜSSE (ERSTKONSOLIDIERUNGEN)

Im ersten Quartal des Geschäftsjahrs 2014/15 fanden folgende Unternehmenszusammenschlüsse statt:

in TEUR	DGAG-Transaktion	Apollo-Portfolio	Gesamt
Übertragene Zahlungsmittel	313.954,3	53.439,2	367.393,5
Zahlungsverpflichtung aufgrund von Kündigungsrechten der nicht beherrschenden Gesellschafter	16.845,0	194,3	17.039,3
Übertragene Gegenleistung	330.799,3	53.633,5	384.432,8
Immobilienvermögen	922.652,7	57.965,7	980.618,4
Sonstige Sachanlagen	498,4	0,0	498,4
Forderungen	157.197,6	0,0	157.197,6
Latente Steueransprüche	527,4	0,0	527,4
Liquide Mittel	29.084,4	0,0	29.084,4
Verbindlichkeiten	-747.703,2	0,0	-747.703,2
Rückstellungen	-6.720,2	0,0	-6.720,2
Latente Steuerschulden	-30.053,2	-716,3	-30.769,5
Beizulegender Zeitwert des identifizierbaren Nettovermögens	325.483,9	57.249,4	382.733,3
Übertragene Gegenleistung (für 100%)	-330.799,3	-53.633,5	-384.432,8
Beizulegender Zeitwert des identifizierbaren Nettovermögens	325.483,9	57.249,4	382.733,3
Firmenwert (-) / Gewinn aus einem Erwerb zu einem Preis unter Marktwert (+)	-5.315,4	3.615,9	-1.699,5
Übertragene Zahlungsmittel	313.954,3 ¹⁾	53.439,2	367.393,5
Abzüglich erworbene liquide Mittel	-29.084,4	0,0	-29.084,4
Nettoabfluss von Zahlungsmitteln aus dem Erwerb	284.869,9	53.439,2	338.309,0

1) Davon wurden TEUR 10.000 bereits vor dem 30. April 2014 bei einem Treuhänder hinterlegt

Erwerb des DGAG-Portfolios und der Management-Plattform („DGAG-Transaktion“)

Die BUWOG Group hat den Erwerb des DGAG-Immobilienportfolios mit Closing am 27. Juni 2014 und der Management-Plattform mit Closing am 1. Juli 2014 abgeschlossen. Der Erwerb der Wohn- und Gewerbeimmobilien erfolgte im Wege mehrerer Share-Deals. Insgesamt wurden 19 Gesellschaften, gehalten durch Prelios DGAG Deutsche Grundvermögen GmbH, Kiel, Solasia Real Estate B.V., Amsterdam, G.O.II – Luxembourg One S.à.r.L., Luxemburg und Prelios S.p.A., Mailand, erworben.

Das übernommene Wohnungsportfolio umfasst rund 18.000 Bestandseinheiten mit einer Gesamtmietfläche von rund 1,09 Mio. m². Die Liegenschaften konzentrieren sich auf die Bundesländer Schleswig-Holstein (ca. 990.000 m²) und Niedersachsen (ca. 85.000 m²) 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 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 Property und Facility Management, Neu- und Wiedervermietung sowie Hausmeisterleistungen, geht damit auf die BUWOG Group über.

Gesellschaftsrechtlich hat die BUWOG Group 94,9% der Anteile an den Gesellschaften des DGAG-Immobilienportfolios erworben. Aufgrund der in den Verträgen der erworbenen Gesellschaften enthaltenen Kündigungsrechte hat die BUWOG Group den von den nicht beherrschenden Gesellschaftern an die Verkäufer bezahlten vorläufigen Kaufpreis (TEUR 16.845), der im Erwerbszeitpunkt dem Fair Value der Anteile entspricht, gemäß IAS 32 als langfristige sonstige Verbindlichkeit erfasst. Das Kündigungsrecht kann frühestens zum Ablauf des 30. April 2021 ausgeübt werden.

Der Erwerb des Immobilienportfolios bei gleichzeitiger Übernahme der wohnungswirtschaftlichen Managementstrukturen wird als Unternehmenserwerb („business combination“) gemäß IFRS 3 abgebildet. Da derzeit noch nicht sämtliche notwendigen Informationen insbesondere zum Immobilienvermögen, zu Steuern und Rückstellungen für eine abschließende Abbildung der Transaktion vorliegen, wurden derzeit nur vorläufige Werte ermittelt und in der „purchase price allocation“ verarbeitet.

Der vorläufige Kaufpreis für die Anteile an den im Zuge der DGAG-Transaktion erworbenen Gesellschaften beträgt für 100% TEUR 330.799,3. Der finale Kaufpreis wird nach Vorliegen von geprüften und zwischen den Parteien endabgestimmten Vertragsbilanzen voraussichtlich bis Ende 2014 feststehen. Neben dem Erwerb von Gesellschaftsanteilen hat die BUWOG Group die vor dem Erwerb bereits bestehenden Gesellschafterdarlehen (TEUR 64.296,9), die von den Verkäufern an die Objektgesellschaften gewährt wurden, im Zuge des Closings abgelöst und Darlehen in Höhe von TEUR 138.262,1 die von den Objektgesellschaften an die Verkäufer gewährt wurden, übernommen. Die bis zum Erwerb durch die BUWOG Group bestehende Finanzierung durch die Deutsche Pfandbriefbank AG wurde im Zuge des Closings in Höhe von TEUR 431.923,6 abgelöst und durch eine von Berlin Hyp AG gewährte Finanzierung in Höhe von TEUR 359.158,6 refinanziert, welche voraussichtlich bis Ende September 2014 auf rund EUR 400 Mio. aufgestockt wird.

Bei der vorläufigen Kaufpreisallokation erfolgte die Bewertung des Immobilienvermögens 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 Finanzverbindlichkeiten wurde unter Berücksichtigung von aktuellen Marktgegebenheiten über eine Barwertberechnung bestimmt. Für die Bestimmung der passiven latenten Steuern wurde ein Steuersatz von 15,825% zugrunde gelegt.

Seit dem Erwerbszeitpunkt des DGAG-Portfolios hat dieses einen Beitrag zu den Mieterlösen in Höhe von TEUR 6.002,1 und zum Ergebnis aus Asset Management in Höhe von TEUR 4.278,1 geleistet. Hätte der Unternehmenszusammenschluss zum Geschäftsjahresbeginn (1. Mai 2014) stattgefunden, hätte sich der Beitrag zu den Mieterlösen auf rund TEUR 18.006,3 und zum Ergebnis aus Asset Management auf rund TEUR 12.834,3 belaufen.

Der sich auf Basis der vorläufigen Zahlen aus der DGAG-Transaktion ergebende Firmenwert resultiert maßgeblich (als technische Rechengröße) aus dem verpflichtenden Ansatz latenter Steuerabgrenzungen zum Nominale auf Grund der Differenz zwischen dem beizulegenden Zeitwert und dem Steuerwert des erworbenen Immobilienvermögens sowie aus erwarteten Synergien der erworbenen „Management Plattform“.

Erwerb Apollo-Portfolio

Das Closing des Apollo-Portfolios erfolgte am 1. Juli 2014. Das Portfolio umfasst 1.206 Bestandseinheiten mit einer Gesamtmietfläche von rund 79.600 m² 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.

Die berücksichtigte Kaufpreisallokation ist vorläufig und wird im Laufe des Geschäftsjahres fertiggestellt werden. Bei der vorläufigen Kaufpreisallokation erfolgte die Bewertung des Immobilienvermögens durch einen unabhängigen Immobiliengutachter (CBRE). Für die Bestimmung der passiven latenten Steuern wurde ein Steuersatz von 15,825% zugrunde gelegt.

Seit dem Erwerbszeitpunkt des Apollo-Portfolios hat dieses einen Beitrag zu den Mieterlösen in Höhe von TEUR 360,7 geleistet. Hätte der Unternehmenszusammenschluss zum Geschäftsjahresbeginn (1. Mai 2014) stattgefunden, würde sich der Beitrag zu den Mieterlösen auf rund TEUR 1.082,0 belaufen.

Auf Basis der vorläufigen Zahlen resultiert aus dem Erwerb des Apollo-Portfolios ein passivischer Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 3.515,9. Dieser ist darauf zurückzuführen, dass infolge des beim Verkäufer eingeleiteten Insolvenzverfahrens die Apollo-Transaktion zu einem günstigen Kaufpreis abgeschlossen werden konnte. Der Gewinn aus dem Erwerb zu einem Preis unter dem Marktwert (passivischer Unterschiedsbetrag) wurde erfolgswirksam im „Sonstigen Bewertungsergebnis“ erfasst.

3.3 ENDKONSOLIDIERUNGEN

Im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2014/15 wurde die BUWOG Facility Management GmbH veräußert. Die abgegangenen Vermögensgegenstände und Schulden wurden wie folgt im Rahmen der Endkonsolidierung berücksichtigt:

in TEUR

Erhaltene Gegenleistung	327,2
Sonstige Sachanlagen	0,2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	508,2
Liquide Mittel	1.500,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	-956,0
Rückstellungen	-1.018,0
Abgegangene Vermögenswerte und Schulden	35,0
Erhaltene Gegenleistung	327,2
Abgegangene Vermögenswerte und Schulden	-35,0
Ergebnis aus Endkonsolidierung	292,2
Erhaltene Zahlungsmittel	327,2
Abzüglich mit dem Verkauf abgegebene Zahlungsmittel	-1.500,6
Nettoabfluss von liquiden Mitteln	-1.173,4

4. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die berichtspflichtigen Segmente der BUWOG Group sind unverändert nach regionalen Merkmalen nach dem jeweiligen Belegenheitsort der Liegenschaft gegliedert. Da die BUWOG Group erst mit Ende April 2014 entstanden ist, enthält die Ertragslage in der dargestellten Vergleichsperiode (1. Mai 2013 – 31. Juli 2013) nur die Aufwendungen und Erträge der BUWOG AG und nicht auch des BUWOG Unternehmensbereichs, der erst mit Ende April 2014 im Rahmen einer Transaktion unter gemeinsamer Beherrschung durch die IMMOFINANZ AG (common control transaction) von der BUWOG AG übernommen wurde. Hinsichtlich detaillierter Informationen über die Entstehung der BUWOG Group wird auf den Konzernabschluss zum 30. April 2014 verwiesen.

SEGMENTE

in TEUR

	Österreich		Deutschland	
	Q1 2014/15	Q1 2013/14	Q1 2014/15	Q1 2013/14
Wohnen	20.633,8	0,0	13.771,6	0,0
Sonstige Mieterträge	1.535,4	0,0	244,1	0,0
Mieterlöse	22.169,2	0,0	14.015,7	0,0
Weiterverrechnete Betriebskosten	12.973,7	0,0	9.908,4	0,0
Sonstige Umsatzerlöse	87,4	0,0	133,4	0,0
Umsatzerlöse	35.230,3	0,0	24.057,5	0,0
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-5.617,9	0,0	-4.620,8	0,0
Betriebskostenaufwendungen	-12.882,4	0,0	-10.045,4	0,0
Ergebnis aus Asset Management	16.730,0	0,0	9.391,3	0,0
Erlöse aus Immobilienverkäufen	23.523,0	0,0	0,0	0,0
Buchwertabgänge	-23.523,0	0,0	0,0	0,0
Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-649,4	0,0	-8,0	0,0
Neubewertung von veräußertem Immobilienvermögen	9.017,7	0,0	0,0	0,0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	8.368,3	0,0	-8,0	0,0
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	37.001,7	0,0	197,2	0,0
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-27.973,4	0,0	-11,0	0,0
Aufwendungen aus Immobilienvorräten	-359,8	0,0	-628,8	0,0
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-829,3	0,0	-575,4	0,0
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	7.839,2	0,0	-1.018,0	0,0
Sonstige betriebliche Erträge	624,3	0,0	162,4	0,0
Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-4.079,5	0,0	-1.808,2	0,0
Operatives Ergebnis	29.482,2	0,0	6.719,5	0,0
Neubewertung von Immobilienvermögen	3.416,2	0,0	7.282,3	0,0
Gewinn aus einem Erwerb zu einem Preis unter Marktwert	0,0	0,0	3.615,9	0,0
Sonstiges Bewertungsergebnis	3.416,2	0,0	10.898,2	0,0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	32.898,5	0,0	17.617,7	0,0
Finanzergebnis				
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)				
Ertragsteuern				
Konzernergebnis				
Segmentinvestitionen	8.065,9	0,0	779,3	0,0
	31. Juli 2014	30. April 2014	31. Juli 2014	30. April 2014
Immobilienvermögen	2.205.731,0	2.208.613,7	1.410.740,5	422.959,8
In Bau befindliches Immobilienvermögen	11.769,4	10.926,1	0,0	0,0
Sonstige Sachanlagen	7.202,0	7.370,2	1.054,5	476,6
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	15.036,0	15.036,0	0,0	0,0
Immobilienvorräte	78.548,5	100.423,8	60.254,6	54.693,5
Segmentvermögen	2.318.286,9	2.342.369,8	1.472.049,6	478.130,0

Summe berichtspflichtige Geschäftssegmente		Holding/Überleitung auf den Konzernabschluss		BUWOG GROUP	
Q1 2014/15	Q1 2013/14	Q1 2014/15	Q1 2013/14	Q1 2014/15	Q1 2013/14
34.405,4	0,0	0,0	0,0	34.405,4	0,0
1.779,5	0,0	0,0	0,0	1.779,5	0,0
36.184,9	0,0	0,0	0,0	36.184,9	0,0
22.882,1	0,0	0,0	0,0	22.882,1	0,0
220,8	0,0	0,0	0,0	220,8	0,0
59.287,8	0,0	0,0	0,0	59.287,8	0,0
-10.238,7	0,0	0,0	0,0	-10.238,7	0,0
-22.927,8	0,0	0,0	0,0	-22.927,8	0,0
26.121,3	0,0	0,0	0,0	26.121,3	0,0
23.523,0	0,0	0,0	0,0	23.523,0	0,0
-23.523,0	0,0	0,0	0,0	-23.523,0	0,0
-657,4	0,0	0,0	0,0	-657,4	0,0
9.017,7	0,0	0,0	0,0	9.017,7	0,0
8.360,3	0,0	0,0	0,0	8.360,3	0,0
37.198,9	0,0	0,0	0,0	37.198,9	0,0
-27.984,4	0,0	0,0	0,0	-27.984,4	0,0
-988,6	0,0	0,0	0,0	-988,6	0,0
-1.404,7	0,0	0,0	0,0	-1.404,7	0,0
6.821,2	0,0	0,0	0,0	6.821,2	0,0
786,7	0,0	1.279,9	0,0	2.066,6	0,0
-5.887,7	0,0	-824,2	-0,2	-6.711,9	-0,2
36.201,8	0,0	455,7	-0,2	36.657,5	-0,2
10.698,5	0,0	0,0	0,0	10.698,5	0,0
3.615,9	0,0	0,0	0,0	3.615,9	0,0
14.314,4	0,0	0,0	0,0	14.314,4	0,0
50.516,2	0,0	455,7	-0,2	50.971,9	-0,2
				-42.773,2	0,0
				8.198,7	-0,2
				-2.006,6	0,0
				6.192,1	-0,2
8.845,2	0,0	0,0	0,0	8.845,2	0,0
31. Juli 2014	30. April 2014	31. Juli 2014	30. April 2014	31. Juli 2014	30. April 2014
3.616.471,5	2.631.573,5	0,0	0,0	3.616.471,5	2.631.573,5
11.769,4	10.926,1	0,0	0,0	11.769,5	10.926,1
8.256,5	7.846,9	0,0	13,0	8.256,5	7.859,9
15.036,0	15.036,0	0,0	0,0	15.036,0	15.036,0
138.803,1	155.117,3	0,0	0,0	138.803,0	155.117,3
3.790.336,5	2.820.499,8	0,0	13,0	3.790.336,5	2.820.512,8

5. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Da die BUWOG Group erst mit Ende April 2014 entstanden ist, enthält die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung in der dargestellten Vergleichsperiode (1. Mai 2013 – 31. Juli 2013) nur die Aufwendungen und Erträge der BUWOG AG und nicht auch des BUWOG Unternehmensbereichs, der erst mit Ende April 2014 im Rahmen einer Transaktion unter gemeinsamer Beherrschung durch die IMMOFINANZ (common control transaction) durch die BUWOG AG übernommen wurde. Insoweit bei den zum Zwischenabschluss gegebenen Erläuterungen keine Zahlen für die Vergleichsperiode angegeben werden, gab es in der BUWOG AG keine korrespondierenden Vergleichszahlen.

5.1 AUFWENDUNGEN AUS DEM IMMOBILIENVERMÖGEN

in TEUR	Q1 2014/15
Leerstand	-549,4
Instandhaltungsaufwendungen	-6.637,6
Hauseigentümergebühren	-397,6
Aufwendungen aus Asset Management	-1.148,5
Forderungsabschreibung aus Asset Management	-236,6
Sonstiger Aufwand	-1.269,0
Summe	-10.238,7

5.2 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

in TEUR	Q1 2014/15
Versicherungsvergütungen	89,2
Erträge aus ausgebuchten Verbindlichkeiten	13,2
Ergebnis aus Endkonsolidierungen	292,2
Haftungsprovision	1.206,3
Übrige	465,7
Summe	2.066,6

5.3 SONSTIGE NICHT DIREKT ZURECHENBARE AUFWENDUNGEN

in TEUR	Q1 2014/15	Q1 2013/14
Verwaltungsaufwendungen	-32,7	0,0
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	-1.801,3	-0,2
Werbung	-182,7	0,0
Abschreibungen	-417,1	0,0
EDV und Kommunikationsaufwand	-341,9	0,0
Personalaufwand	-1.948,6	0,0
Haftungsprovisionen im Zusammenhang mit Grundstücksankäufen und Krediten	-585,8	0,0
Aufwendungen für Bewertungsgutachten	-400,0	0,0
Übrige	-1.001,8	0,0
Summe	-6.711,9	-0,2

5.4 NEUBEWERTUNG VON IMMOBILIENVERMÖGEN

Die Neubewertungsgewinne/-verluste im Zeitraum 1. Mai bis 31. Juli 2014 (Q1 2014/15) gliedern sich wie folgt:

in TEUR	Immobilienvermögen	Veräußertes Immobilienvermögen
Aufwertung	11.246,1	9.017,7
Abwertung	-547,6	0,0
Summe	10.698,5	9.017,7

Die Neubewertungsgewinne im Zeitraum 1. Mai bis 31. Juli 2014 (Q1 2014/15) stellten sich getrennt nach Ländern wie folgt dar:

in TEUR	Immobilienvermögen	Veräußertes Immobilienvermögen
Österreich	3.416,2	9.017,7
Deutschland	7.829,9	0,0
Summe	11.246,1	9.017,7

Der in Q1 2014/15 entstandene Neubewertungsverlust in Höhe von TEUR 547,6 betraf ausschließlich Immobilienvermögen in Deutschland.

Zum Stichtag 31. Juli 2014 wurde der Fair Value der Bestandsimmobilien intern ermittelt. Die Veränderungen gegenüber dem 30. April 2014 resultieren im Wesentlichen aus der Anpassung des Verbraucherpreisindex (VPI-Erhöhung).

5.5 FINANZERGEBNIS

in TEUR	Q1 2014/15
Finanzierungsaufwand	-12.090,5
Finanzierungsertrag	2.490,1
Bewertungsergebnis derivative Finanzinstrumente	-9.365,2
Bewertungsergebnis von Finanzinstrumenten der Bewertungskategorie erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value Option)	-23.846,4
Übrige	38,8
Sonstiges Finanzergebnis	-33.172,8
Finanzergebnis	-42.773,2

Sowohl das unbare Ergebnis aus der Bewertung von Derivaten als auch das unbare Bewertungsergebnis von Finanzinstrumenten, die in die Bewertungskategorie erfolgswirksam zu beizulegenden Zeitwert designiert wurden (Fair-Value-Option), ist auf das Abflachen der zugrundeliegenden Zinskurve im ersten Quartal 2014/15 zurückzuführen.

5.6 ERTRAGSTEUERN

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

in TEUR	Q1 2014/15
Laufende Ertragsteueraufwendungen	-4.114,8
Latente Steuerabgrenzungen	2.108,2
Summe	-2.006,6

5.7 ERGEBNIS JE AKTIE

	Q1 2014/15
Gewichtete Anzahl der Aktien	99.613.479
Konzernergebnis exkl. nicht beherrschende Anteile in EUR	6.282.300
Unverwässertes Ergebnis pro Aktie in EUR	0,06
Verwässertes Ergebnis pro Aktie in EUR	0,06

6. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

6.1 IMMOBILIENVERMÖGEN UND IN BAU BEFINDLICHES IMMOBILIENVERMÖGEN

Die Entwicklung der Verkehrswerte des Immobilienvermögens und des in Bau befindlichen Immobilienvermögens stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	Immobilienvermögen	in Bau befindliches Immobilienvermögen
Stand 1. Mai 2014	2.631.573,5	10.926,1
Zugang aus Unternehmenszusammenschlüssen	980.618,4	0,0
Zugänge	8.001,8	843,4
Abgänge	-23.523,0	0,0
Neubewertung	19.716,2	0,0
Umbuchungen	84,6	0,0
Stand 31. Juli 2014	3.616.471,5	11.769,5

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

6.2 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE FORDERUNGEN

in TEUR	31. Juli 2014	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	30. April 2014
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen					
Mietforderungen	6.651,2	6.651,2	0,0	0,0	4.582,0
Übrige	5.161,1	5.161,1	0,0	0,0	3.339,0
Summe Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	11.812,3	11.812,3	0,0	0,0	7.921,0
Sonstige finanzielle Forderungen					
Liquide Mittel gesperrt	23.563,4	23.563,4	0,0	0,0	10.157,0
Forderung aus Wandelschuldverschreibungen	1.022,2	1.022,2	0,0	0,0	260.129,4
Offene Kaufpreisforderungen Immobilienverkauf	56.981,5	56.981,5	0,0	0,0	53.693,2
Deposit DGAG	0,0	0,0	0,0	0,0	20.000,0
Übrige	19.926,9	18.838,7	785,4	302,8	26.288,4
Summe sonstige finanzielle Forderungen	101.494,0	100.405,8	785,4	302,8	370.268,0
Sonstige nichtfinanzielle Forderungen					
Finanzamt	981,8	981,8	0,0	0,0	1.963,2
Summe sonstige nichtfinanzielle Forderungen	981,8	981,8	0,0	0,0	1.963,2
Summe	114.288,1	113.199,9	785,4	302,8	380.152,4

Die sonstigen finanziellen Forderungen betreffen mit TEUR 13.646,2 (30. April 2014: TEUR 274.357,5; davon TEUR 260.129,4 Forderungen aus Wandelschuldverschreibungen) übrige Forderungen gegenüber der IMMOFINANZ Group. Der Nominalwert der Forderung aus Wandelschuldverschreibungen (TEUR 260.000,0) wurde von der IMMOFINANZ AG in Q1 2014/15 zur Gänze bezahlt. Die Stundungszinsen (30. April 2014: TEUR 1.022,2) aus der Wandelschuldverschreibung werden mit den am 25. Oktober 2014 fälligen Zinszahlungen aus der Wandelschuldverschreibung aufgerechnet.

6.3 VERBINDLICHKEITEN AUS WANDELSCHULDVERSCHREIBUNGEN

in TEUR	31. Juli 2014	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	30. April 2014
Wandelschuldverschreibung 2014-2019	250.782,9	2.418,4	248.364,5	0,0	247.949,0
Summe	250.782,9	2.418,4	248.364,5	0,0	247.949,0

Hinsichtlich detaillierter Informationen zu den Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen wird auf den Konzernabschluss zum 30. April 2014 verwiesen.

6.4 FINANZVERBINDLICHKEITEN

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

in TEUR	31. Juli 2014	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	30. April 2014
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.090.806,8	79.314,9	212.288,5	799.203,4	690.950,5
davon besichert	994.875,3	69.604,2	194.838,2	730.432,9	569.348,2
davon nicht besichert	95.931,5	9.710,7	17.450,3	68.770,5	121.602,3
Verbindlichkeiten Gebietskörperschaften	637.716,6	26.886,4	107.109,6	503.720,6	444.988,2
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	116,5	97,1	19,4	0,0	92,1
Summe	1.728.639,9	106.298,4	319.417,5	1.302.924,0	1.136.030,8

Die wesentlichen Konditionen der Finanzverbindlichkeiten zum 31. Juli 2014 stellen sich wie folgt dar:

KONDITIONEN FINANZVERBINDLICHKEITEN

	Währung	Verzinsung fix/ variabel	Durchschnitts- zinssatz	Restschuld Nominalwert in TEUR	Bilanz in TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Kredite und Barvorlagen)	EUR	fix	3,24%	150.351,4	
	EUR	variabel	2,47%	998.296,6	
Summe Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				1.148.648,0	1.090.806,8
Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften	EUR	fix	1,35%	724.910,9	637.716,6
Andere					116,5
Gesamtsumme					1.728.639,9

6.5 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

in TEUR	31. Juli 2014	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	30. April 2014
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	24.416,6	24.377,8	38,8	0,0	27.716,1
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten					
Zeitwert passiver derivativer Finanzinstrumente	37.237,7	58,9	5.326,9	31.851,9	27.867,6
Hausverwaltung	3.194,9	3.194,9	0,0	0,0	2.341,1
Kautionen	23.595,8	23.595,8	0,0	0,0	10.196,3
Erhaltene Anzahlungen Wohnungsverkäufe	10.543,0	10.543,0	0,0	0,0	28.276,5
Vereinnahmte Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge	27.338,5	5.470,1	15.795,5	6.072,9	26.004,9
Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Anteilskauf)	2.159,8	2.159,8	0,0	0,0	2.122,6
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsbeiträgen	109.847,6	109.847,6	0,0	0,0	110.970,1
Verbindlichkeit gegenüber Versicherungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL)	35.049,3	0,0	0,0	35.049,3	0,0
Übrige	36.879,8	15.766,3	2.318,8	18.794,7	19.083,4
Summe finanzielle Verbindlichkeiten	285.846,4	170.636,4	23.441,2	91.768,8	226.862,5
Sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten					
Finanzamt	8.031,5	8.031,5	0,0	0,0	5.320,1
Erhaltene Miet- und Leasingvorauszahlungen	2.214,5	2.214,5	0,0	0,0	733,2
Summe nichtfinanzielle Verbindlichkeiten	10.246,0	10.246,0	0,0	0,0	6.053,3
Summe	320.509,0	205.260,2	23.480,0	91.768,8	260.631,9

Gegenüber der IMMOFINANZ Group bestehen zum 31. Juli 2014 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen mit einer Restlaufzeit unter einem Jahr in Höhe von TEUR 0,0 (30. April 2014: TEUR 19,5) und sonstige übrige finanzielle Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit unter einem Jahr in Höhe von TEUR 198,5 (30. April 2014: TEUR 3.330,4).

6.6 ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

6.6.1 Aufteilung der Finanzinstrumente auf die Kategorien des IAS 39

in TEUR	AFS		L&R	Non-FI	
	Fair Value erfolgsneutral	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	nicht unter IFRS 7 fallend	Buchwert am 31. Juli 2014	Fair Value am 31. Juli 2014
AKTIVA					
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	0,0	113.306,3	981,8	114.288,1	114.288,1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,0	11.812,3	0,0	11.812,3	11.812,3
Sonstige Forderungen	0,0	101.494,0	981,8	102.475,8	102.475,8
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	46,7	17.264,6	0,0	17.311,3	20.789,2
Wertpapiere	46,7	0,0	0,0	46,7	46,7
Ausleihungen	0,0	17.264,6	0,0	17.264,6	20.742,5
Liquide Mittel	0,0	129.758,0	0,0	129.758,0	129.758,0
SUMME AKTIVA	46,7	260.328,9	981,8	261.357,4	264.835,3

in TEUR	FL@FV/P&L				Buchwert am 31. Juli 2014	Fair Value am 31. Juli 2014
	Fair Value Option	HFT	FLAC	Non-FI		
	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value erfolgs- wirksam	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	nicht unter IFRS 7 fallend		
PASSIVA						
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen	0,0	0,0	250.782,9	0,0	250.782,9	250.546,7
Finanzverbindlichkeiten	715.793,7	0,0	1.012.846,2	0,0	1.728.639,9	1.741.228,8
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	104.438,0	0,0	986.368,8	0,0	1.090.806,8	1.103.701,3
Übrige Finanzverbindlichkeiten	611.355,7	0,0	26.477,4	0,0	637.833,1	637.527,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	0,0	37.237,7	273.025,3	10.246,0	320.509,0	320.509,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	24.416,6	0,0	24.416,6	24.416,6
Derivate	0,0	37.237,7	0,0	0,0	37.237,7	37.237,7
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	0,0	0,0	248.608,7	10.246,0	258.854,7	258.854,7
SUMME PASSIVA	715.793,7	37.237,7	1.536.654,4	10.246,0	2.299.931,8	2.312.284,5

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

Aufteilung der Finanzinstrumente auf die Kategorien des IAS 39 Vorjahr

in TEUR	AFS		L&R	Non-FI		
	Fair Value erfolgsneutral		Fortgeführte Anschaffungs- kosten	nicht unter IFRS 7 fallend	Buchwert am 30. April 2014	Fair Value am 30. April 2014
AKTIVA						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	0,0		378.189,0	1.963,2	380.152,2	380.152,2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,0		7.921,0	0,0	7.921,0	7.921,0
Sonstige Forderungen	0,0		370.268,0	1.963,2	372.231,2	372.231,2
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	46,7		17.031,3	0,0	17.078,0	23.171,2
Wertpapiere	46,7		0,0	0,0	46,7	46,7
Ausleihungen	0,0		17.031,3	0,0	17.031,3	23.124,5
Liquide Mittel	0,0		132.947,4	0,0	132.947,4	132.947,4
SUMME AKTIVA	46,7		528.167,7	1.963,2	530.177,6	536.270,8

in TEUR	FL@FV/P&L				Buchwert am 30. April 2014	Fair Value am 30. April 2014
	Fair Value Option	HFT	FLAC	Non-FI		
	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value erfolgs- wirksam	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	nicht unter IFRS 7 fallend		
PASSIVA						
Verbindlichkeiten aus Wandschuldverschreibungen	0,0	0,0	247.949,0	0,0	247.949,0	247.974,5
Finanzverbindlichkeiten	524.411,2	0,0	611.619,6	0,0	1.136.030,8	1.140.929,5
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	106.603,3	0,0	584.347,2	0,0	690.950,5	696.828,8
Übrige Finanzverbindlichkeiten	417.807,9	0,0	27.272,4	0,0	445.080,3	444.100,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	0,0	27.867,6	226.711,0	6.053,3	260.631,9	260.631,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	27.716,1	0,0	27.716,1	27.716,1
Derivate	0,0	27.867,6	0,0	0,0	27.867,6	27.867,6
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	0,0	0,0	198.994,9	6.053,3	205.048,2	205.048,2
SUMME PASSIVA	524.411,2	27.867,6	1.086.279,6	6.053,3	1.644.611,7	1.649.535,9

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 beizulegenden Zeitwerte (Fair Values) werden auf Grundlage anerkannter Bewertungsmethoden ermittelt. Wir verweisen auf die im Konzernabschluss zum 30. April 2014 beinhalteten Angaben.

6.6.2 Hierarchie der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten

in TEUR

31. Juli 2014	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Gesamt
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte				
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0,0	0,0	46,7	46,7
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten				
Fair Value Option				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,0	0,0	104.438,0	104.438,0
Übrige Finanzverbindlichkeiten	0,0	0,0	611.355,7	611.355,7
Zu Handelszwecken gehaltene derivative Finanzinstrumente	0,0	0,0	37.237,7	37.237,7

Hierarchie der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten Vorjahr

in TEUR

30. April 2014	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Gesamt
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte				
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0,0	0,0	46,7	46,7
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten				
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 gehaltene derivative Finanzinstrumente	0,0	0,0	27.867,6	27.867,6

Eine Überleitungsrechnung von den Eröffnungs- zu den Schlusswerten zum 31. Juli 2014 von Finanzinstrumenten, die nach Stufe 3 bewertet werden, stellt sich wie folgt dar:

ÜBERLEITUNGSRECHNUNG FINANZINSTRUMENTE

in TEUR

	Sonstige finanzielle Vermögenswerte	Derivative Finanzinstrumente	Finanzverbindlichkeiten
1. Mai 2014	46,7	-27.867,6	-524.411,2
Erfolgswirksame Bewertung von Finanzinstrumenten	0,0	-9.365,2	-23.846,4
Zugänge aus Unternehmenszusammenschlüssen	0,0	0,0	-176.416,4
Zu-/Abgänge	0,0	-4,9	8.880,3
31. Juli 2014	46,7	-37.237,7	-715.793,7

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 negativen Barwerts der Derivate oder Finanzverbindlichkeiten. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen im Konzernabschluss zum 30. April 2014 verwiesen.

Folgende Tabelle zeigt Marktwerte und Konditionen sämtlicher zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos erworbener und zum 31. Juli 2014 bestehender derivativer Finanzinstrumente:

DERIVATE

	Variables Element	Marktwert per 31. Juli 2014 in EUR	Referenzwert per 31. Juli 2014 in EUR	Fixierter Zinssatz in %	Laufzeitende
Zinssatz von 0,5% bis 3%					
Zinsswap (HVB)	3-M-Euribor	-285.182	17.213.500	1,03	30.04.2021
Zinsswap (HVB)	3-M-Euribor	-459.193	31.571.350	1,17	31.01.2023
Zinsswap (Deka Bank)	3-M-Euribor	-775.116	21.378.000	1,39	31.12.2021
Zinsswap (Deka Bank)	3-M-Euribor	-139.966	3.860.000	1,39	31.12.2021
Zinsswap (LBB)	3-M-Euribor	-1.083.238	58.906.250	1,90	31.08.2015
Zinsswap (HVB)	3-M-Euribor	-1.156.878	13.787.000	2,13	29.09.2023
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-1.980.742	22.500.000	2,50	31.12.2036
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-2.209.758	23.550.000	2,51	30.11.2036
Zinsswap (Bank Austria)	6-M-Euribor	-2.614.365	28.260.000	2,51	30.11.2036
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-2.756.964	28.260.000	2,54	30.11.2036
Zinsswap (BAWAG)	6-M-Euribor	-1.420.638	12.375.000	2,85	31.12.2030
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-2.335.471	15.635.000	2,99	30.03.2039
Anzahl Derivate: 12		-17.217.511	277.296.100		
Zinssatz von 3% bis 4,5%					
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-1.207.486	8.159.000	3,01	30.09.2039
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-3.617.871	25.993.000	3,09	30.09.2031
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-3.865.003	27.244.000	3,11	30.09.2031
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-7.027.242	49.534.000	3,11	30.09.2031
Zinsswap (Bank Austria)	6-M-Euribor	-43.029	1.478.000	3,22	30.09.2015
Zinsswap (Bank Austria)	6-M-Euribor	-58.905	4.823.000	3,26	30.12.2014
Zinsswap (Bank Austria)	6-M-Euribor	-114.269	3.342.000	3,37	30.09.2015
Anzahl Derivate: 7		-15.933.805	120.573.000		
Zinssatz über 4,5%					
Zinsswap (Hypotheekbank Frankfurt)	3-M-Euribor	-4.086.384	25.795.000	4,58	30.06.2018
Anzahl Derivate: 1		-4.086.384	25.795.000		
Summe Derivate: 20		-37.237.700	423.664.100	2,51	

Zur Bewertung der Finanzverbindlichkeiten wurden folgende Diskontierungssätze verwendet:

DISKONTIERUNGSSÄTZE

in %

	31. Juli 2014
bis 31. Jänner 2016	1,636%
bis 31. Jänner 2017	1,683%
bis 31. Jänner 2019	1,861%
bis 31. Jänner 2021	2,141%
bis 31. Jänner 2023	2,449%
bis 31. Juli 2025	2,720%
bis 31. Jänner 2032	3,398%
ab 1. Februar 2032	3,580%
	30. April 2014
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%

7. BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

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 ersten Quartal des Geschäftsjahrs 2014/15 in Summe EUR 16.137,81 verrechnet. Die mit der Kanzlei vereinbarten Honorarkonditionen, insbesondere Stundensätze, sind marktüblich.

Bezüglich des Entherrschungsvertrages und den sonstigen Leistungsbeziehungen mit der IMMOFINANZ AG verweisen wir auf den Konzernabschluss zum 30. April 2014. Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen der IMMOFINANZ Group sind im Kapitel 6.2 *Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen* und 6.5 *Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten* angegeben.

8. EREIGNISSE NACH DEM STICHTAG 31. JULI 2014

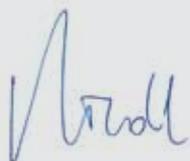
Die seitens der IMMOFINANZ AG gewährte Garantie in Höhe von EUR 200 Mio. in Verbindung mit der Refinanzierung der DGAG-Akquisition zugunsten der BerlinHyp AG konnten mit Ende August 2014 rückgeführt werden.

ERKLÄRUNG DES VORSTANDS

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den Regelungen für Zwischenberichte in den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellte Konzernzwischenabschluss zum 31. Juli 2014 ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzern-Zwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich der Geschäftsergebnisse und die Lage der BUWOG Group während der ersten drei Monate des Geschäftsjahres so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der BUWOG Group im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

Wien, am 29. September 2014

Der Vorstand der BUWOG AG



Mag. Daniel Riedl
CEO



Dr. Ronald Roos
CFO

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

Disclaimer

Wir haben diesen Bericht mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und die Daten überprüft. Rundungs-, Übermittlungs-, Satz- oder Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Der Bericht enthält Annahmen und Prognosen, die auf Basis aller zum Zeitpunkt der Erstellung zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sollten die den Prognosen zugrunde liegenden Einschätzungen nicht eintreffen, können die tatsächlichen Ergebnisse von den derzeit erwarteten abweichen. Durch die Computerrechenautomatik bedingt sind scheinbare Rechenfehler im Bereich der kaufmännischen Rundungen möglich. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit bzw. des Leseflusses wurden genderspezifische Bezeichnungen nicht berücksichtigt. Der Bericht erscheint in deutscher und englischer Sprache und kann von unserer Website www.buwog.com im Bereich Investor Relations heruntergeladen werden. Maßgeblich ist in Zweifelsfällen die deutsche Version. Mit diesem Bericht ist keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Aktien der BUWOG AG verbunden.