

# BERICHT 1. QUARTAL 2017/18

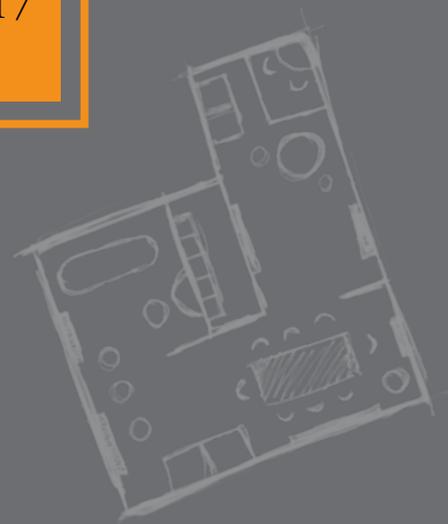
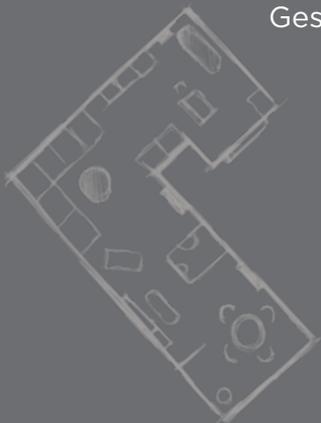
1. MAI 2017 BIS 31. JULI 2017

## **Erfolgreicher Geschäftsverlauf**

- Anstieg des Recurring FFO (drei Monate) gegenüber Vorjahresperiode um 63,6% auf EUR 44,2 Mio.
- Anstieg des EPRA NAV je Aktie auf EUR 24,15
- Ergebnisbeitrag aus Property Development von EUR 18,7 Mio. deutlich stärker als im Vergleichszeitraum des Vorjahres
- Prognose Recurring FFO für das Geschäftsjahr 2017/18 unverändert bei mindestens EUR 125 Mio.

## **Profitables Immobilienportfolio sowie starke Development-Pipeline**

- Steigerung der monatlichen Nettokaltmiete auf EUR 5,20 pro m<sup>2</sup>
- Development-Pipeline mit 10.096 Einheiten und einem Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 2,9 Mrd.



# INHALT

<b>VORWORT DES VORSTANDS</b>	<b>4</b>
<b>DIE BUWOG GROUP IM ÜBERBLICK</b>	<b>6</b>
<b>HIGHLIGHTS 1. QUARTAL 2017/18</b>	<b>8</b>
<b>ASSET MANAGEMENT</b>	<b>10</b>
<b>PROPERTY SALES</b>	<b>18</b>
<b>PROPERTY DEVELOPMENT</b>	<b>20</b>
<b>INVESTOR RELATIONS</b>	<b>29</b>
<b>KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT</b>	<b>33</b>
<b>KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS</b>	<b>50</b>
<b>ERKLÄRUNG DES VORSTANDS</b>	<b>77</b>

## KENNZAHLEN BUWOG GROUP

<b>ERGEBNISKENNZAHLEN</b>		Q1 2017/18	Q1 2016/17	Veränderung
Nettokaltmiete	in EUR Mio.	51,7	52,7	-1,9%
Ergebnis aus Asset Management	in EUR Mio.	38,5	38,5	-0,0%
Ergebnis aus Property Sales	in EUR Mio.	15,8	9,6	64,1%
Ergebnis aus Property Development	in EUR Mio.	18,7	-0,9	>100,0%
EBITDA <sup>1)</sup>	in EUR Mio.	64,1	39,2	63,3%
Neubewertungsergebnis Immobilienvermögen	in EUR Mio.	0,0	146,5	-100,0%
Finanzergebnis <sup>2)</sup>	in EUR Mio.	-25,8	-83,0	68,9%
EBT	in EUR Mio.	37,1	102,2	-63,7%
Konzernergebnis	in EUR Mio.	29,2	83,9	-65,1%
Konzernergebnis je Aktie <sup>3)</sup>	in EUR	0,27	0,84	-68,0%
FFO	in EUR Mio.	30,4	17,4	74,4%
Recurring FFO	in EUR Mio.	44,2	27,0	63,6%
Recurring FFO je Aktie <sup>3)</sup>	in EUR	0,41	0,27	51,5%
Total FFO	in EUR Mio.	46,3	27,1	71,2%
AFFO	in EUR Mio.	34,5	20,6	67,2%

<b>VERMÖGENS- UND FINANZKENNZAHLEN</b>		31. Juli 2017	30. April 2017	Veränderung
Bilanzsumme	in EUR Mio.	5.258,9	5.019,7	4,8%
Eigenkapitalquote	in %	44,2%	39,8%	4,4 PP
Liquide Mittel	in EUR Mio.	443,0	211,4	>100,0%
Netto-Finanzverbindlichkeiten	in EUR Mio.	1.768,0	2.040,2	-13,3%
Loan to Value (LTV)	in %	38,5%	44,1%	-5,5 PP
EPRA Net Asset Value	in EUR Mio.	2.710,9	2.384,8	13,7%
Ø Verzinsung Finanzverbindlichkeiten	in %	1,79%	1,78%	0,0 PP
Ø Laufzeit Finanzverbindlichkeiten	Jahre	11,7	11,8	-0,1

<b>AKTIENKENNZAHLEN</b>		31. Juli 2017	30. April 2017	Veränderung
Kurs der Aktie	in EUR	24,84	24,79	0,2%
Ausgegebene Aktien zum Stichtag (exkl. eigene Aktien)	Stück	112.245.164	99.773.479	12,5%
Marktkapitalisierung	in EUR Mio.	2.787,6	2.473,4	12,7%
Streubesitz <sup>4)</sup>	in %	96%	95%	0,8 PP
EPRA Net Asset Value je Aktie <sup>3)</sup>	in EUR	24,15	23,90	1,0%

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

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

2) Das Finanzergebnis ist geprägt durch das unbare Ergebnis aus der erfolgswirksamen Fair-Value-Bewertung der Finanzverbindlichkeiten (EUR -6,6 Mio.) und derivativen Finanzinstrumente (EUR -6,9 Mio.).

3) Basis Ergebniskennzahlen: 107.771.625 Aktien, (Vorjahr: 99.773.479 Aktien) jeweils gewichtet. Basis Vermögenskennzahl: 112.245.164 Aktien (Vorjahr: 99.773.479) jeweils Stichtag

4) Zu weiteren Einzelheiten verweisen wir auf das Kapitel *Investor Relations*.

# KENNZAHLEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

ASSET MANAGEMENT (BESTANDSIMMOBILIEN)		31. Juli 2017	30. April 2017	Veränderung
Anzahl der Bestandseinheiten	Stück	49.189	49.597	-0,8%
Deutschland	Stück	27.165	27.151	0,1%
Österreich	Stück	22.024	22.446	-1,9%
Gesamtnutzfläche <sup>1)</sup>	in m <sup>2</sup>	3.387.038	3.418.784	-0,9%
Deutschland	in m <sup>2</sup>	1.692.342	1.690.258	0,1%
Österreich	in m <sup>2</sup>	1.694.696	1.728.526	-2,0%
Annualisierte Nettokaltmiete <sup>2)</sup>	in EUR Mio.	204	205	-0,7%
Deutschland	in EUR Mio.	118	116	1,2%
Österreich	in EUR Mio.	86	89	-3,2%
Monatliche Nettokaltmiete <sup>2)</sup>	in EUR pro m <sup>2</sup>	5,20	5,18	0,4%
Deutschland	in EUR pro m <sup>2</sup>	5,92	5,85	1,3%
Österreich	in EUR pro m <sup>2</sup>	4,45	4,50	-1,0%
Entwicklung Nettokaltmiete - like for like <sup>3)</sup>	in %	1,7%	4,5%	-2,8 PP
Deutschland - like for like	in %	3,3%	3,2%	0,1 PP
Österreich - like for like	in %	-0,7%	6,3%	-7,0 PP
Leerstand <sup>4)</sup>	in %	3,6%	3,4%	0,2 PP
Deutschland	in %	2,2%	1,9%	0,3 PP
Österreich	in %	5,1%	4,9%	0,2 PP
Fair Value <sup>5)</sup>	in EUR Mio.	3.920	3.942	-0,6%
Deutschland	in EUR Mio.	2.009	1.997	0,6%
Österreich	in EUR Mio.	1.911	1.945	-1,7%
Fair Value <sup>5)</sup>	in EUR pro m <sup>2</sup>	1.157	1.153	0,4%
Deutschland	in EUR pro m <sup>2</sup>	1.187	1.182	0,4%
Österreich	in EUR pro m <sup>2</sup>	1.128	1.125	0,2%
Gross Rental Yield <sup>6)</sup>	in %	5,2%	5,2%	0,0 PP
Deutschland	in %	5,9%	5,8%	0,1 PP
Österreich	in %	4,5%	4,6%	-0,1 PP

		Q1 2017/18	Q1 2016/17	Veränderung
Instandhaltungsaufwand <sup>7)</sup>	in EUR pro m <sup>2</sup>	2,0	2,0	-1,0%
Aktivierung von Modernisierungen (CAPEX) <sup>7)</sup>	in EUR pro m <sup>2</sup>	2,9	1,8	57,5%

PROPERTY SALES		Q1 2017/18	Q1 2016/17	Veränderung
Verkaufte Bestandseinheiten	Stück	432	155	>100%
davon Einzelwohnungsverkäufe	Stück	196	154	27,3%
davon Blockverkäufe	Stück	236	1	>100%
Marge auf den Fair Value - Einzelwohnungsverkäufe	in %	63%	57%	6,3 PP
Marge auf den Fair Value - Blockverkäufe	in %	13%	6%	7,4 PP

PROPERTY DEVELOPMENT		31. Juli 2017	31. Juli 2016	Veränderung
Einheiten in Bau	Stück	1.680	1.369	22,7%
Gesamtinvestitionsvolumen	in EUR Mio.	2.926	2.541	15,1%
Fertiggestellte Einheiten	Stück	133	25	>100%
davon zum Verkauf an Dritte	Stück	133	25	>100%
davon zur Übernahme ins Bestandsportfolio	Stück	0	0	-

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

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

2) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

3) Jährliches Mietwachstum 31. Juli 2017 im Vergleich zu 31. Juli 2016 sowie 30. April 2017 im Vergleich zu 30. April 2016 auf Like-for-like-Basis (ohne Portfoliotransaktionen und inklusive Effekte aus Leerstandsveränderungen)

4) Basis m<sup>2</sup>: Leerstand beträgt, bereinigt um den Leerstand für den Einzelwohnungsverkauf, insgesamt nur 2,5%

5) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten von CBRE zum 30. April 2017 abzüglich Verkäufe zuzüglich CAPEX sowie Zugänge

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

7) Retrospektive Anpassung der Werte des Geschäftsjahres 2015/16 aufgrund der Umsetzung der veränderten Aktivierungspraxis ab Q1 2016/17 gemäß IAS 8 (siehe Kapitel 2.4. des Konzern-Zwischenabschlusses)

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

Die ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2017/18 verliefen für die BUWOG Group außerordentlich erfolgreich. So konnte die BUWOG den Recurring FFO im Vergleich zur Vorjahresperiode deutlich um 64% auf EUR 44,2 Mio. steigern. Dieser Anstieg ist geprägt durch das überproportional starke Property Development Ergebnis von EUR 18,7 Mio. in den ersten drei Monaten. Für das gesamte Geschäftsjahr 2017/18 bestätigen wir unsere Prognose für den Recurring FFO von mindestens EUR 125 Mio.

Der EPRA Net Asset Value, welcher insbesondere der Darstellung der nachhaltigen Vermögenspositionen dient, verbesserte sich gegenüber dem 30. April 2017 ebenfalls auf 24,15 EUR je Aktie. Darüber hinaus hat die BUWOG Group Anfang Juni die Eigenkapitalbasis durch die erfolgreiche Barkapitalerhöhung mit Bezugsrecht in Höhe von EUR 305,6 Mio. verbreitert. Die Eigenkapitalquote konnte somit um 4,4 Prozentpunkte auf 44,2% gesteigert werden. Die durchschnittliche Verzinsung der Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 1,79% sowie der Loan-to-Value von nur noch 38,5% liegen zum Stichtag 31. Juli 2017 weiterhin auf einem niedrigen Niveau.

Der Ergebnisbeitrag des Geschäftsbereichs Asset Management lag wie auch in der Vorjahresperiode bei rund EUR 38,5 Mio. Die monatliche Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> verbesserte sich in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2017/18 leicht auf EUR 5,20 pro m<sup>2</sup> (Q1 2016/17: EUR 5,18 pro m<sup>2</sup>) bei

einem Like-for-like-Mietwachstum von 1,7%. Die Gross Rental Yield liegt bei 5,2% und der Leerstand bei 3,6% (2,5% exklusive erforderlicher Leerstand für den Einzelwohnungsverkauf). Darüber hinaus hat die BUWOG Group die Investitionen in den Bestand zur Verbesserung der Portfolioqualität im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt um 28% pro m<sup>2</sup> gesteigert.

Der Geschäftsbereich Property Sales konnte in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2017/18 das Ergebnis im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 64% auf EUR 15,8 Mio. deutlich steigern. Geprägt ist dieses Ergebnis durch den gesteigerten Einzelwohnungsverkauf von 196 Einheiten mit einer hohen Marge auf den Fair Value von 63%.

Der Geschäftsbereich Property Development, der sich in den Bau für den Verkauf und Bau in den Bestand untergliedert, konnte weiter erfolgreich intensiviert werden und erzielte in den ersten drei Monaten 2017/18 ein starkes operatives Ergebnis von EUR 18,7 Mio. Geprägt ist dieses durch Übergaben aus dem exklusiven Projekt „Pfarrwiesengasse 23“, die vorzeitige Gesamtfertigstellung des Projekts „Southgate“ sowie den Verkauf von zwei Grundstücken in Österreich mit einem Ergebnisbeitrag von EUR 4,1 Mio. Insgesamt konnten im Berichtszeitraum 156 Einheiten erfolgswirksam übergeben werden. Zum Stichtag 31. Juli 2017 umfasst die Development-Pipeline 10.096 Einheiten mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 2,9 Mrd.



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

Für die Zukunft halten wir an unseren definierten strategischen Zielen fest: Für das Geschäftsjahr 2017/18 bestätigen wir unsere Prognose für den Recurring FFO von mindestens EUR 125 Mio. Im Geschäftsbereich Asset Management strebt die BUWOG Group weiterhin eine qualitative Steigerung ihres Portfolios durch die Umsetzung eines Modernisierungsprogramms mit regionalem Schwerpunkt auf Berlin, Lübeck und Kiel mit einem Volumen von rund EUR 55 Mio. an. Im Geschäftsbereich Property Sales sollen plangemäß rund 600 Bestandseinheiten pro Jahr im Rahmen von Einzelwohnungsverkäufen veräußert werden. Im Geschäftsbereich Property Development liegt der Fokus weiterhin auf einer kontinuierlichen Umsetzung der Projekt-Pipeline in Berlin, Hamburg und Wien.

Wir sehen darin eine Bestätigung unserer Strategie und gleichzeitig auch die Verpflichtung, weiterhin mit vollem Elan an der Fortsetzung der BUWOG-Erfolgsgeschichte zu arbeiten. Wir laden Sie ein, die BUWOG Group auf ihrem weiteren Weg zu begleiten, und versichern Ihnen, auch in Zukunft transparent und zeitnah über aktuelle Entwicklungen zu berichten. Bedanken wollen wir uns abschließend beim gesamten BUWOG-Team für den tatkräftigen und engagierten Einsatz, der die beschriebenen Erfolge erst möglich gemacht hat.

Mit freundlichen Grüßen,

Mag. Daniel Riedl  
 CEO

Andreas Segal  
 Stellvertretender CEO, CFO

DI Herwig Teufelsdorfer  
 COO

# **DIE BUWOG GROUP** **IM ÜBERBLICK**

Die BUWOG Group ist der führende deutsch-österreichische Komplettanbieter im Wohnimmobilienbereich und blickt auf mittlerweile 66 Jahre Erfahrung zurück. Das integrierte Geschäftsmodell der BUWOG Group zeichnet sich im Vergleich zu Unternehmen der Peer Group durch die Breite und Tiefe der Wertschöpfungskette sowie die optimale Verzahnung der drei Geschäftsbereiche aus.

- Wertorientierte, nachhaltige Bewirtschaftung des rund 49.189 Einheiten in Deutschland und Österreich umfassenden Bestandsportfolios (Asset Management)
- Entwicklung von Wohnimmobilien in den drei größten deutschsprachigen Städten Berlin, Hamburg und Wien für den sofortigen Verkauf sowie zur Übernahme in das BUWOG-Bestandsportfolio
- Margenstarker Einzelwohnungsverkauf in Österreich („Unit Sales“)

Durch die Vollintegration entlang der gesamten immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette mit klar definierten, standardisierten und industrialisierten Prozessen ist die BUWOG Group in der Lage, Marktzyklen optimal zu nutzen und nachhaltig eine hohe Profitabilität zu erwirtschaften.

So kombiniert das BUWOG-Geschäftsmodell im Vergleich zu reinen Immobilienbestands-Unternehmen das stetige Geschäft des Asset Managements mit der hohen Profitabilität aus dem Property Development. Dabei profitiert das Property Development von der Finanzierungsstärke des Asset Managements bei gleichzeitiger Minimierung des typischen Exit-Risikos eines reinen Projektentwicklers, da die fertiggestellten zum Verkauf bestimmten Objekte grundsätzlich auch jederzeit in den eigenen Bestand übernommen werden könnten.

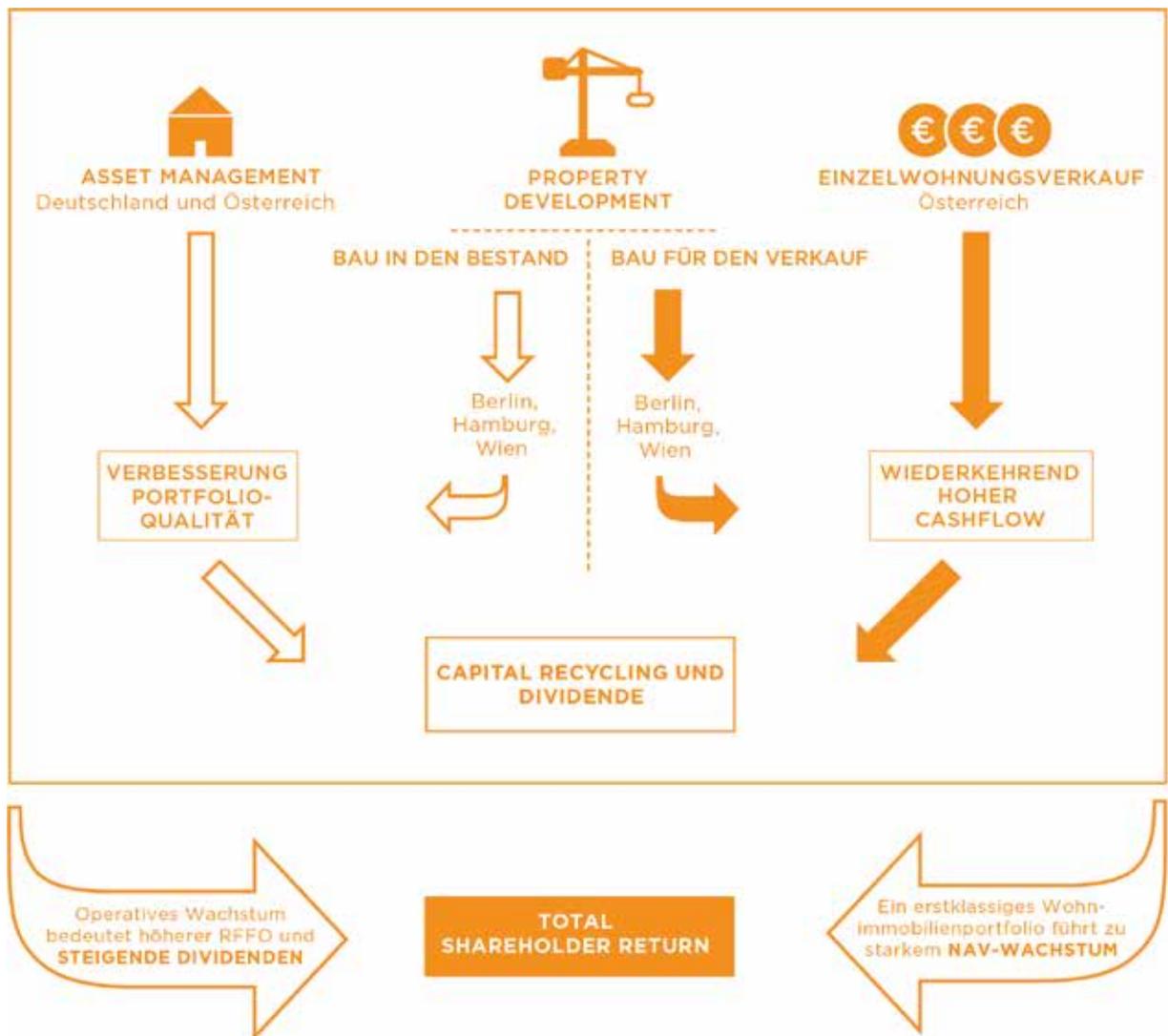
Das Property Development untergliedert sich in „Bau für den Verkauf“ und „Bau in den Bestand“ und ist regional auf die drei größten deutschsprachigen Städte Berlin, Hamburg und Wien fokussiert. Der margenstarke und durch hohe Cashflows gekennzeichnete Einzelwohnungsverkauf in Österreich rundet das BUWOG-Geschäftsmodell ab.

Die im Asset Management und Unit Sales generierten liquiden Mittel werden im Rahmen des Capital Recyclings unter anderem für Investitionen in den eigenen Immobilienbestand, für neue und bestehende Entwicklungsprojekte sowie den Zukauf von Immobilienportfolios in Deutschland verwendet. Somit wird die Selbstfinanzierungskraft des Unternehmens effizient genutzt, die Portfolioqualität stetig erhöht und Wert für die Aktionäre geschaffen, die gleichzeitig von einer hohen Dividendenrendite profitieren.

Übergeordnetes strategisches Ziel der BUWOG Group ist eine kontinuierliche Steigerung des Unternehmenswerts bei gleichzeitig hoher Gewinnausschüttungsfähigkeit durch einen hohen Cashflow. Zudem ist eine attraktive Finanzierungsstruktur mit niedriger Durchschnittsverzinsung und marktadäquatem Verschuldungsgrad essenzieller Bestandteil der Unternehmensstrategie. Neben einer hohen Dividendenausschüttungsquote von 60% bis 65% des Recurring FFO sind folgende wesentliche Steuerungskennzahlen definiert:

- Recurring FFO pro Aktie (nachhaltig wiederkehrendes liquiditätswirksames operatives Ergebnis)
- EPRA Net Asset Value pro Aktie (nach EPRA bereinigter Nettovermögenswert)
- Loan-to-Value (Verschuldungsgrad des Immobilienportfolios)

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.



Zu weiteren Details der BUWOG-Strategie wird auf den Geschäftsbericht 2016/17 ab Seite 33 verwiesen.

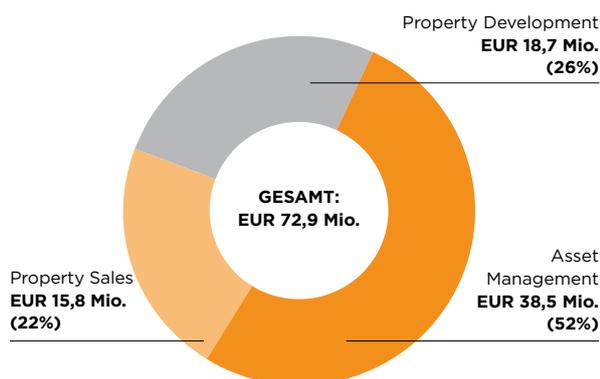
# HIGHLIGHTS

## 1. QUARTAL 2017/18

### ERFOLGREICHER GESCHÄFTSVERLAUF

- Intensivierung des Property Developments spiegelt sich im deutlichen Ergebnisanstieg von EUR 18,7 Mio. wider
- Anstieg des Recurring FFO gegenüber Vorjahresperiode um 63,6% auf EUR 44,2 Mio.
- Konzernergebnis in Höhe von EUR 29,2 Mio.
- Anstieg des EPRA NAV je Aktie um 1,0% auf 24,15 EUR
- LTV auf niedrigem Niveau von 38,5%
- Erfolgreiche Barkapitalerhöhung steigert die Eigenkapitalquote um 4,4 Prozentpunkte auf 44,2%

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



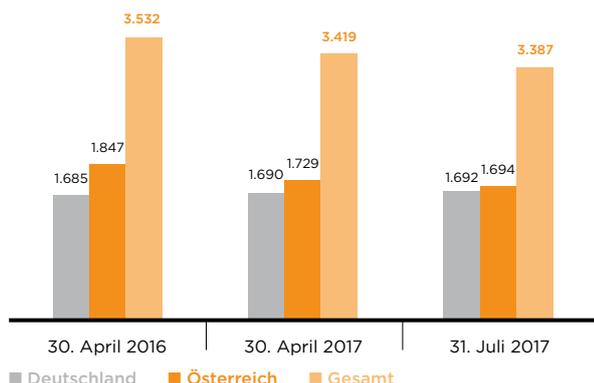
<sup>1)</sup> Operatives Ergebnis vor den Geschäftsbereichen nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen (EUR 10,7 Mio.) und sonstigen betrieblichen Erträgen (EUR 0,7 Mio.)

### HIGHLIGHTS ASSET MANAGEMENT

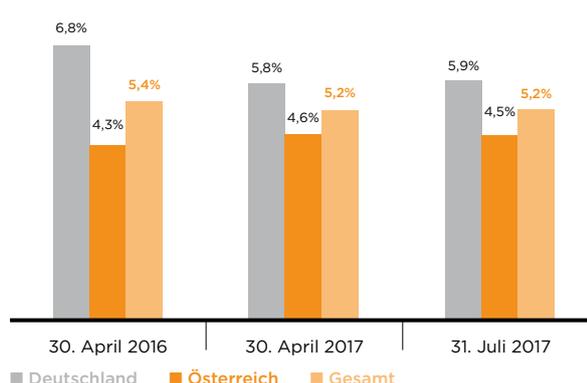
- Immobilienbestandsportfolio per 31. Juli 2017 umfasst 49.189 Bestandseinheiten mit rund 3,4 Mio. m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche
- Steigerung der monatlichen Nettokaltmiete auf EUR 5,20 pro m<sup>2</sup>
- Steigerung der Nettokaltmiete auf Like-for-like-Basis von 1,7%
- Leerstand weiterhin auf niedrigem Niveau bei 3,6%  
-> 2,5% exklusive erforderlicher Leerstand für den Einzelwohnungsverkauf
- Fair Value der Bestandsimmobilien in Höhe von rund EUR 3,9 Mrd.

### GESAMTNUZFLÄCHE

in 1.000 m<sup>2</sup>



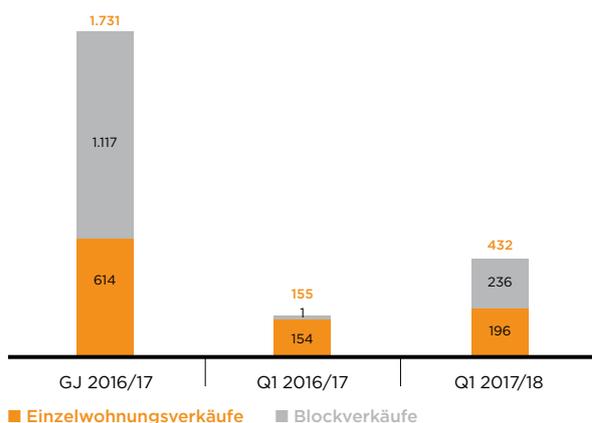
### GROSS RENTAL YIELD



## HIGHLIGHTS PROPERTY SALES

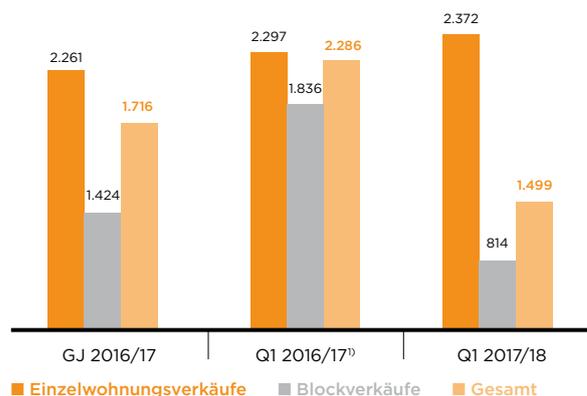
- Erfolgreicher Einzelwohnungsverkauf von 196 Bestandseinheiten mit einer Marge auf den Fair Value von rund 63%
- Hohes Potenzial an zukünftigen Einzelwohnungsverkäufen, strategischer Cluster Einzelwohnungsverkauf umfasst 11.428 Bestandseinheiten mit einem Fair Value von rund EUR 1,4 Mrd.
- Die Cluster Einzelwohnungs- und Blockverkauf umfassen insgesamt 13.935 Bestandseinheiten mit einem Fair Value von rund EUR 1,5 Mrd.

### VERKAUFTE BESTANDSEINHEITEN



### ERZIELTE DURCHSCHNITTSPREISE

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



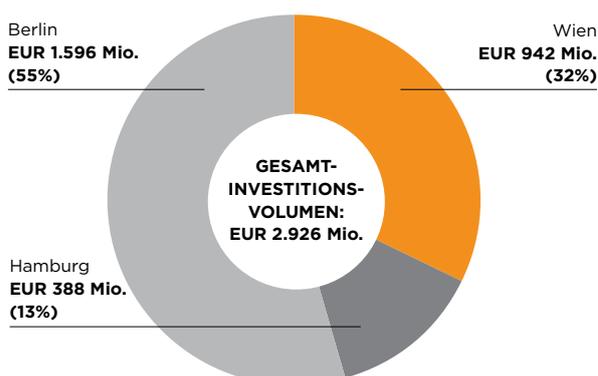
1) Im ersten Quartal 2016/17 wurde eine Gewerbeinheit in Wien mit einem hohen Durchschnittspreis verkauft.

## HIGHLIGHTS PROPERTY DEVELOPMENT

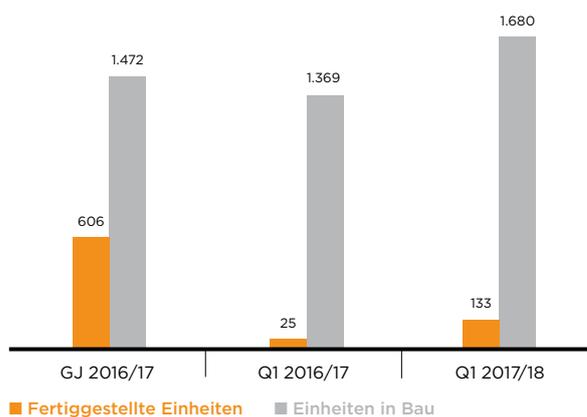
- Development-Pipeline mit insgesamt 10.096 Einheiten und einem Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 2,9 Mrd. durch den Kaufvertragsabschluss eines neuen Grundstücks innerhalb des Berichtszeitraums
- Aktuell 1.680 Einheiten und damit rund 23% mehr als im Vergleichszeitraum des Vorjahres in Bau
- Fertigstellung von 133 Einheiten im Q1 2017/18

### DEVELOPMENT-PIPELINE

in EUR Mio. nach Standorten zum 31. Juli 2017



### FERTIGGESTELLTE UND IN BAU BEFINDLICHE EINHEITEN

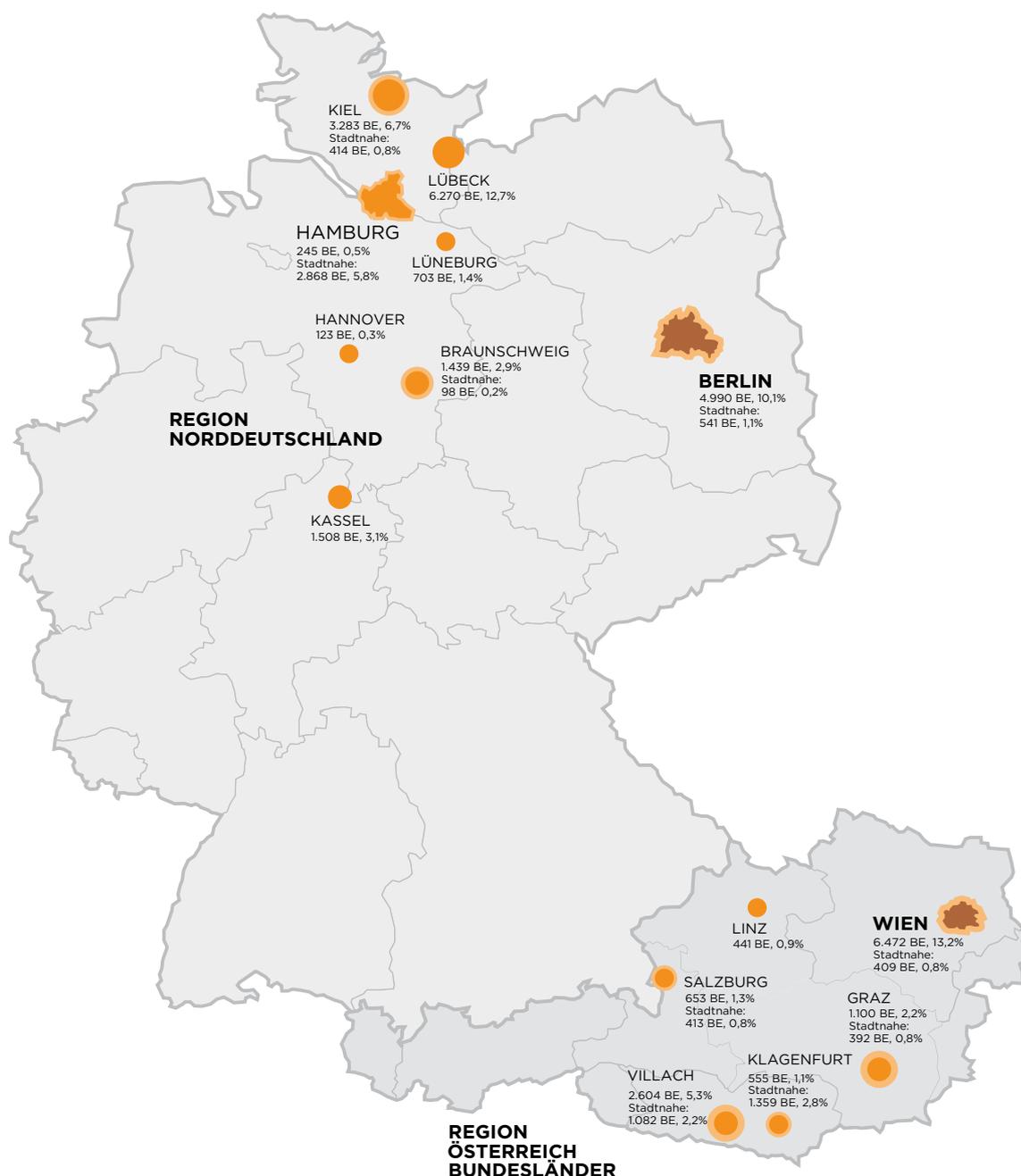


# ASSET MANAGEMENT

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

## BUWOG-BESTANDSPORTFOLIO NACH REGIONEN ZUM 31. JULI 2017

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



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

1) Mehr als 50.000 Einwohner und signifikanter Portfolioanteil

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

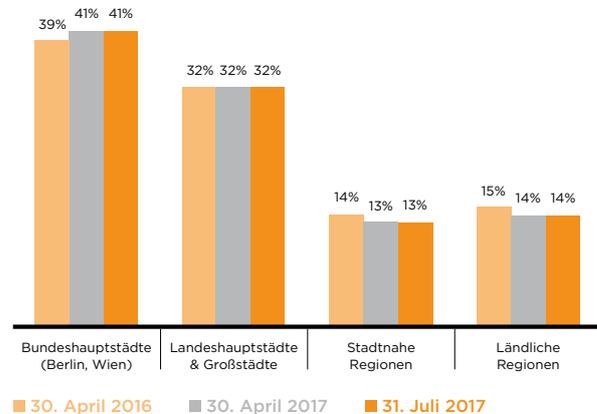
Das Asset Management als größter Geschäftsbereich der BUWOG Group erwirtschaftete im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2017/18 ein operatives Ergebnis (vor nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen und sonstigen betrieblichen Erträgen) in Höhe von EUR 38,5 Mio. (Q1 2016/17: EUR 38,5 Mio.).

Das Bestandsportfolio der BUWOG Group umfasst per 31. Juli 2017 insgesamt 49.189 Bestandseinheiten, davon 27.165 Bestandseinheiten in Deutschland und 22.024 Bestandseinheiten in Österreich. Die Gliederung des Bestandsportfolios erfolgt innerhalb der beiden Länder in vier geografische Cluster: „Bundeshauptstädte“, „Landeshauptstädte & Großstädte“, „Stadtnahe Regionen“ sowie „Ländliche Regionen“. Die Bundeshauptstädte Wien und Berlin bilden dabei den regionalen Fokus mit einem Fair Value zum Stichtag 31. Juli 2017 von in Summe rund EUR 1,6 Mrd. bzw.

41% des Bestandsportfolios der BUWOG nach Fair Value. Der Anteil der in den Landeshauptstädten bzw. Großstädten sowie deren stadtnahen Regionen gehaltenen Immobilien beträgt rund EUR 1,8 Mrd. bzw. 45% des Bestands nach Fair Value. Somit entfallen insgesamt rund EUR 3,4 Mrd. bzw. 86% des Bestands nach Fair Value des BUWOG-Immobilienbestandsportfolios auf urbane Regionen, die sich insbesondere durch attraktive Charakteristika hinsichtlich der Entwicklung von Wirtschaft, Infrastruktur und Demografie auszeichnen.

## FAIR VALUE

nach geografischem Cluster (gesamt: rund EUR 3,9 Mrd.)



## PORTFOLIOÜBERSICHT BESTANDSIMMOBILIEN NACH REGIONALEM CLUSTER

zum 31. Juli 2017	Anzahl Bestandseinheiten	Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>	Annualisierte Nettokaltmiete <sup>1)</sup> in EUR Mio.	Monatliche Nettokaltmiete <sup>1)</sup> in EUR pro m <sup>2</sup>	Fair Value <sup>2)</sup> in EUR Mio.	Fair Value <sup>2)</sup> in EUR pro m <sup>2</sup>	Gross Rental Yield <sup>3)</sup>	Leerstand <sup>4)</sup>
<b>Bundeshauptstädte</b>	<b>11.462</b>	<b>898.792</b>	<b>60</b>	<b>5,71</b>	<b>1.608</b>	<b>1.789</b>	<b>3,7%</b>	<b>2,8%</b>
Wien	6.472	567.090	35	5,29	1.032	1.820	3,4%	3,6%
Berlin	4.990	331.703	25	6,42	576	1.737	4,4%	1,5%
<b>Landeshauptstädte/Großstädte<sup>5)</sup></b>	<b>18.924</b>	<b>1.213.456</b>	<b>75</b>	<b>5,30</b>	<b>1.250</b>	<b>1.030</b>	<b>6,0%</b>	<b>2,5%</b>
<b>Stadtnahe Regionen<sup>6)</sup></b>	<b>7.576</b>	<b>526.420</b>	<b>31</b>	<b>5,05</b>	<b>521</b>	<b>989</b>	<b>5,9%</b>	<b>3,5%</b>
<b>Ländliche Regionen</b>	<b>11.227</b>	<b>748.369</b>	<b>38</b>	<b>4,50</b>	<b>541</b>	<b>723</b>	<b>7,0%</b>	<b>6,6%</b>
<b>Gesamt BUWOG Group</b>	<b>49.189</b>	<b>3.387.038</b>	<b>204</b>	<b>5,20</b>	<b>3.920</b>	<b>1.157</b>	<b>5,2%</b>	<b>3,6%</b>
davon Deutschland	27.165	1.692.342	118	5,92	2.009	1.187	5,9%	2,2%
davon Österreich	22.024	1.694.696	86	4,45	1.911	1.128	4,5%	5,1%

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

2) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten von CBRE zum 30. April 2017 abzüglich Verkäufe zuzüglich CAPEX sowie Zugänge

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

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

5) Mehr als 50.000 Einwohner und signifikanter Portfolioanteil

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

## KENNZAHLEN DES BESTANDSPORTFOLIOS ZUM STICHTAG 31. JULI 2017

Das Bestandsportfolio der BUWOG Group umfasst insgesamt 49.189 Bestandseinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von rund 3,4 Mio. m<sup>2</sup> und einem Fair Value von rund EUR 3,9 Mrd. bzw. EUR 1.157 pro m<sup>2</sup>. Die monatliche Nettokaltmiete beläuft sich auf EUR 5,20 pro m<sup>2</sup> bei einem Leerstand (Basis: Fläche in m<sup>2</sup>) von 3,6% und einer Gross Rental Yield des Immobilienbestandsportfolios in Höhe von 5,2%.

Das Immobilienbestandsportfolio umfasst in Deutschland 27.165 Bestandseinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von rund 1,7 Mio. m<sup>2</sup> und einem Fair Value von EUR 2,0 Mrd. bzw. EUR 1.187 pro m<sup>2</sup>. Die monatliche Nettokaltmiete beläuft sich auf EUR 5,92 pro m<sup>2</sup> bei einem Leerstand (Basis: Fläche in m<sup>2</sup>) von 2,2% und einer Gross Rental Yield des deutschen Immobilienbestandsportfolios in Höhe von 5,9%.

Das österreichische Bestandsportfolio umfasst insgesamt 22.024 Bestandseinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von rund 1,7 Mio. m<sup>2</sup> und einem Fair Value von rund EUR 1,9 Mrd. bzw. EUR 1.128 pro m<sup>2</sup>. Die monatliche Nettokaltmiete beläuft sich auf EUR 4,45 pro m<sup>2</sup> bei einem Leerstand (Basis: Fläche in m<sup>2</sup>) von 5,1%, wovon 2,3% der Leerstandsfläche auf Bestandseinheiten entfallen, die dem strategischen Cluster Einzelwohnungsverkäufe zuzuordnen sind. Die Gross Rental Yield des österreichischen Immobilienbestandsportfolios beträgt 4,5%.

## PORTFOLIOÜBERSICHT BESTANDSIMMOBILIEN NACH SEGMENTEN

		BUWOG Group zum 30. April 2017	BUWOG Group zum 31. Juli 2017	Österreich zum 31. Juli 2017	Deutschland zum 31. Juli 2017
Anzahl der Bestandseinheiten	Stück	49.597	49.189	22.024	27.165
Gesamtnutzfläche	in m <sup>2</sup>	3.418.784	3.387.038	1.694.696	1.692.342
Annualisierte Nettokaltmiete <sup>1)</sup>	in EUR Mio.	205	204	86	118
Monatliche Nettokaltmiete <sup>1)</sup>	in EUR pro m <sup>2</sup>	5,18	5,20	4,45	5,92
Fair Value <sup>2)</sup>	in EUR Mio.	3.942	3.920	1.911	2.009
Fair Value <sup>2)</sup>	in EUR pro m <sup>2</sup>	1.153	1.157	1.128	1.187
Gross Rental Yield <sup>3)</sup>	in %	5,2%	5,2%	4,5%	5,9%
Leerstand	nach m <sup>2</sup>	3,4%	3,6%	5,1%	2,2%

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

2) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten von CBRE zum 30. April 2017 abzüglich Verkäufe zuzüglich CAPEX sowie Zugänge

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

Im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2017/18 hat die BUWOG Group zum weiteren Ausbau des Bestandsportfolios in Deutschland einen Kaufvertrag für ein Objekt in Hannover mit insgesamt 23 Bestandseinheiten unterzeichnet. Nach Berichtsstichtag zum 31. Juli 2017 wurden zusätzlich 14 Einheiten in Berlin erworben.

## BESTANDSPORTFOLIOANKÄUFE

Portfolio	Regionales Cluster	Anzahl der Bestands- einheiten	Gesamt- nutzfläche in m <sup>2</sup>	Annualisierte Netto- kaltmiete <sup>1)</sup> in TEUR	Monatliche Netto- kaltmiete <sup>1)</sup> in EUR pro m <sup>2</sup>	Fair Value <sup>2)</sup> in EUR pro m <sup>2</sup>	Gross Rental Yield <sup>3)</sup>	Leerstand <sup>4)</sup>
Hannover	Landeshauptstädte/ Großstädte	23	2.151	179	6,94	1.664	5,0%	0,0%
<b>Summe I (Erwerb zum Stichtag 31. Juli 2017)</b>		<b>23</b>	<b>2.151</b>	<b>179</b>	<b>6,94</b>	<b>1.664</b>	<b>5,0%</b>	<b>0,0%</b>
Berlin	Bundeshauptstädte	14	1.100	53	8,49	2.727	1,8%	52,5%
<b>Summe II (inklusive Erwerb nach Stichtag 31. Juli 2017)</b>		<b>37</b>	<b>3.251</b>	<b>232</b>	<b>6,25</b>	<b>2.024</b>	<b>3,5%</b>	<b>17,7%</b>

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

2) Basis Kaufpreis Bestandsimmobilien für die unterzeichneten Ankäufe

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

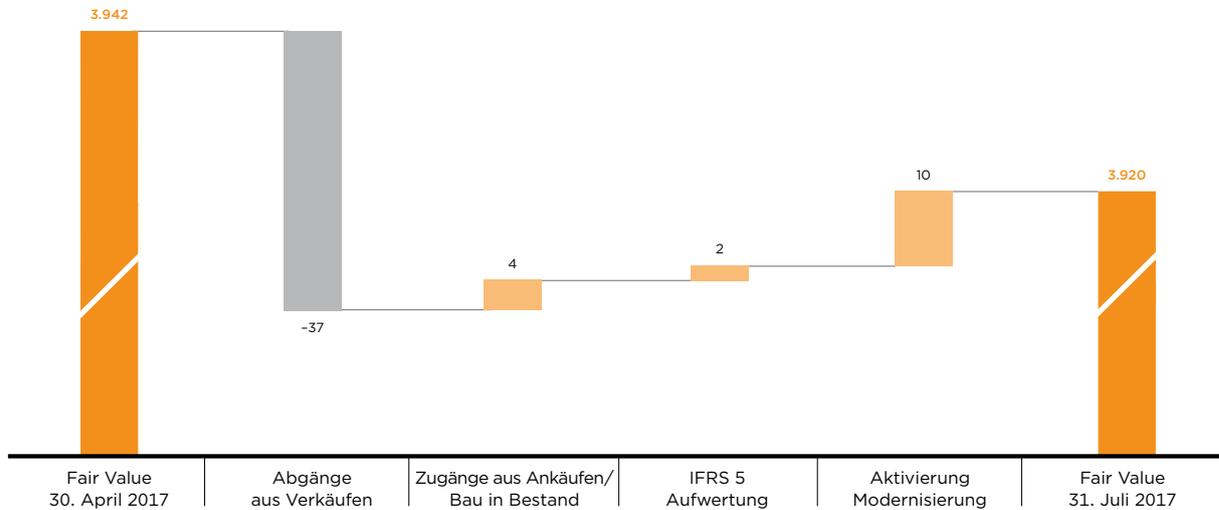
4) Basis m<sup>2</sup>

## FAIR-VALUE-ENTWICKLUNG DES BESTANDSPORTFOLIOS

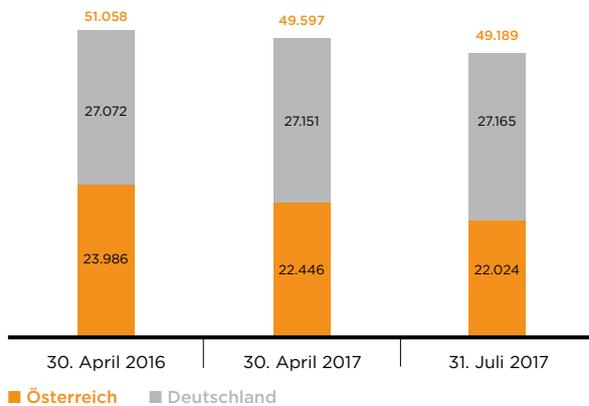
Das Geschäftsjahr 2016/17 war gekennzeichnet durch deutliche Anpassungen der Fair Values im Bestandsportfolio in Deutschland aufgrund der externen Bewertung durch CBRE. Zum Berichtsstichtag 31. Juli 2017 erfolgte im Vergleich zum Vorjahr keine außerordentliche Bewertung des Immobilienbestands. Die Entwicklung der Fair Values ergibt sich aus dem Fair Value per 30. April 2017 von insgesamt EUR 3.942,1 Mio. abzüglich von Abgängen aus Property Sales zuzüglich von Ankäufen sowie der CAPEX-Zuführungen aus aktivierten Modernisierungen des ersten Quartals 2017/18. Der Fair Value des Bestandsportfolios der BUWOG Group beträgt damit per 31. Juli 2017 insgesamt EUR 3.920,1 Mio. Die nachfolgende Grafik zeigt die Fair-Value-Entwicklung im Vergleich zum Stichtag 30. April 2017.

**FAIR-VALUE-ENTWICKLUNG DES BESTANDSPORTFOLIOS**

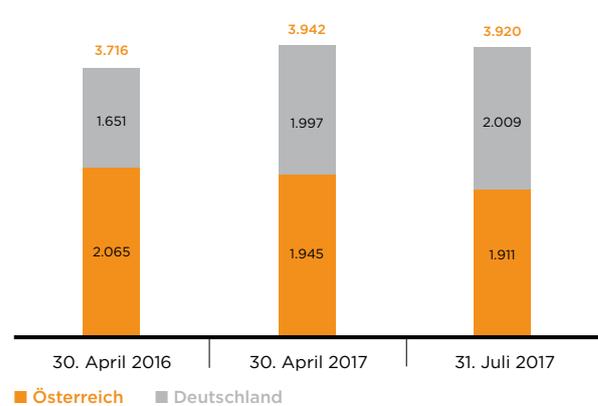
in EUR Mio.



Die in der Abbildung dargestellten Werte entsprechen nicht der mathematischen Skalierung. Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

**ANZAHL DER BESTANDEINHEITEN**

**FAIR VALUE BESTANDEINHEITEN**

in EUR Mio.

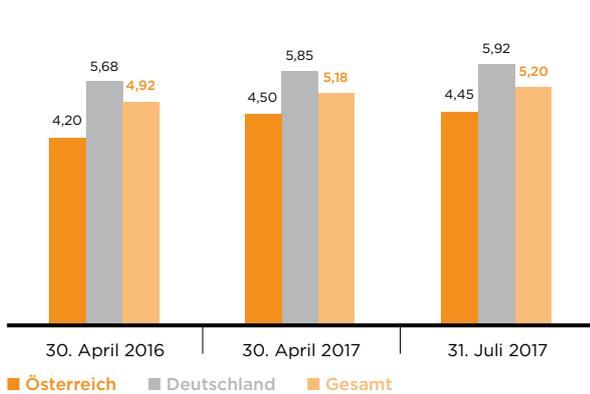

**ANNUALISIERTE NETTOKALTMIETE LEICHT RÜCKLÄUFIG**

Die annualisierte Nettokaltmiete reduzierte sich im Vergleich zum 30. April 2017 von EUR 205,1 Mio. auf EUR 203,6 Mio. Der Rückgang in Österreich von EUR 2,8 Mio. resultiert im Wesentlichen aus dem Einzelwohnungs- und Blockveräufen sowie aus einem gesetzlich vorgeschriebenen Mietmodellwechsel eines großen Bestandsobjekts in Wien infolge der Tilgung aller Fremdmittel. In Deutschland erhöhte sich dagegen die annualisierte Nettokaltmiete im Vergleich zum 30. April 2017 um EUR 1,4 Mio. auf EUR 117,7 Mio. Die positive Mietentwicklung im deutschen Bestand spiegelt sich auch im Anstieg der monatlichen Nettokaltmiete von EUR 5,85 auf EUR 5,92 pro m<sup>2</sup> wider. Im österreichischen Bestand reduzierte sich dagegen die monatliche Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> durch die zuvor beschriebenen Effekte von EUR 4,50 auf EUR 4,45 pro m<sup>2</sup>.

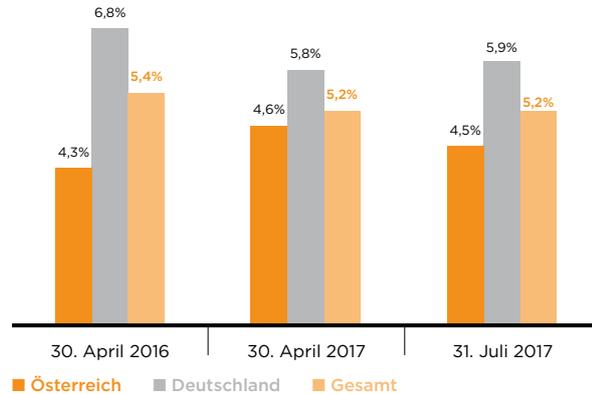
Die Gross Rental Yield der BUWOG Group beträgt 5,2% (30. April 2017: 5,2%), wobei die unterschiedliche Entwicklung der Renditen in Deutschland mit 5,9% (30. April 2016: 5,8%) und Österreich mit 4,5% (30. April 2016: 4,6%) im direkten Zusammenhang mit den dargestellten Effekten der Fair-Value-Erhöhung in Deutschland sowie der Mietsteigerungen in Österreich steht.

## MONATLICHE NETTOKALTMIETE

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



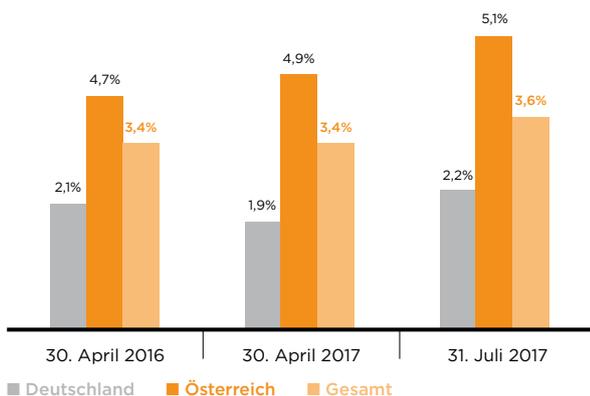
## GROSS RENTAL YIELD



## LEERSTANDENTWICKLUNG

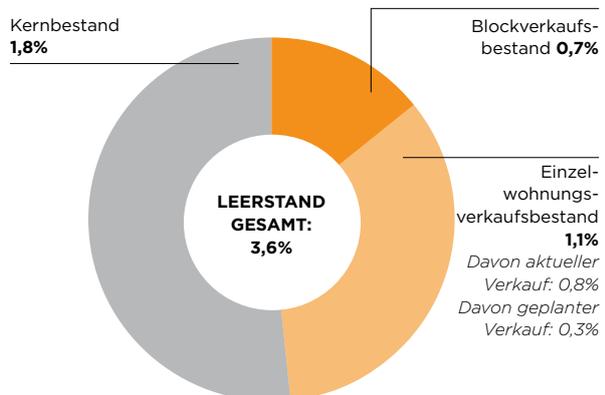
Die Leerstandsrate (auf Basis Fläche) der BUWOG Group erhöhte sich im Vergleich zum 30. April 2017 auf 3,6%. Unter Berücksichtigung des notwendigen Leerstands des strategischen Portfolioclusters Einzelwohnungsverkauf in Höhe von 1,1% (30. April 2017: 1,2%) beträgt die bereinigte Leerstandsrate (exkl. Leerstand für den Einzelwohnungsverkauf) der BUWOG Group nur 2,5% (30. April 2017: 2,2%). In Deutschland erhöhte sich die Leerstandsrate saisonal bedingt auf 2,2% (30. April 2017: 1,9%). Die geringe Leerstandsrate resultiert insbesondere aus der aktiven Neuvermietung von sanierten Leerstandswohnungen in den Kernregionen Lübeck, Kiel und Kassel sowie Berlin. Darüber hinaus profitierte die BUWOG Group weiterhin von der anhaltend großen Nachfrage nach Mietwohnungen in Berlin. Die Leerstandsrate im österreichischen Bestand erhöhte sich auf 5,1% (30. April 2017: 4,9%). In Wien beträgt die Leerstandsrate im Vergleich zum 30. April 2017 unverändert 3,6%, wovon eine Leerstandsrate von 3,4% aus gezielt leer gehaltenen Bestands-einheiten für den strategischen Einzelwohnungsverkauf resultieren, sodass die bereinigte Leerstandsrate für den Kernbestand in Wien, unverändert gegenüber 30. April 2017, 0,2% beträgt. Im Bundesland Kärnten liegt die Leerstandsrate nahezu stabil im Vergleich zum 30. April 2017 bei rund 6,0%, wovon rund 1,6% aus dem strategischen Portfoliocluster Einzelwohnungsverkauf stammen.

## ENTWICKLUNG LEERSTAND



## LEERSTAND NACH STRATEGIE-CLUSTER

Basis Fläche, zum 31. Juli 2017



## LIKE-FOR-LIKE-MIETWACHSTUM

Das Mietwachstum des Gesamtbestandsportfolios der BUWOG Group beträgt per 31. Juli 2017 in der Like-for-like-Betrachtung – d.h. unter Berücksichtigung der Eliminierung von Effekten aus der Veränderung des Portfoliobestands (somit ohne Portfoliotransaktionen) sowie inklusive der Effekte aus Leerstandsveränderungen – insgesamt 1,7% (per 30. April 2017: 4,5%). In die Berechnung des Mietwachstums sind 99,2% aller Bestandseinheiten des Gesamtbestands der BUWOG Group einbezogen worden.

Das Mietwachstum im deutschen Wohnungsbestand beträgt 3,3% (per 30. April 2017: 3,2%) und resultiert im Wesentlichen aus hohen Neuvermietungsabschlüssen und Bestandsmieterhöhungen in Lübeck, Kassel, Berlin und Lüneburg. Im österreichischen Wohnungsbestand ergibt sich ein Mieterückgang im Vergleich 31. Juli 2017 zu 31. Juli 2016 in Höhe von 0,7% (Like-for-like-Mietwachstum per 30. April 2017: 6,3%). Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus einem gesetzlich vorgeschriebenen Mietmodellwechsel eines großen Bestandsobjekts in Wien infolge der Tilgung aller Fremdmittel. Die BUWOG Group wird auch zukünftig und nachhaltig – in Abhängigkeit von der jeweiligen Durchsetzbarkeit am regionalen Mietmarkt und unter Berücksichtigung gesetzlicher Beschränkungen aus den Mietmodellen – die Mieterhöhungspotenziale in den einzelnen Objekten des Bestandsportfolios in Deutschland und Österreich ausschöpfen.

## LIKE-FOR-LIKE-MIETWACHSTUM NACH MIETVERHÄLTNISSEN

zum 31. Juli 2017	Anzahl Bestands-einheiten	Vermietete Nutzfläche in m <sup>2</sup> 31. Juli 2016	Nettokaltmiete pro Monat in EUR Mio. <sup>3)</sup> 31. Juli 2016	Vermietete Nutzfläche in m <sup>2</sup> 31. Juli 2017	Nettokaltmiete pro Monat in EUR Mio. <sup>3)</sup> 31. Juli 2017	Like-for-like-Mietwachstum
Unregulierte Mietverhältnisse Deutschland	17.519	995.231	5,7	998.216	5,9	3,3%
Regulierte Mietverhältnisse Deutschland	9.211	592.632	3,2	595.552	3,3	3,3%
<b>Summe Deutschland</b>	<b>26.730</b>	<b>1.587.863</b>	<b>8,9</b>	<b>1.593.767</b>	<b>9,2</b>	<b>3,3%</b>
Unregulierte Mietverhältnisse Österreich (inkl. angemessener Miete nach WGG und MRG) <sup>1)</sup>	1.549	119.795	0,6	119.920	0,7	2,1%
Regulierte Mietverhältnisse Österreich (inkl. übrige Bestimmungen nach WGG) <sup>2)</sup>	20.011	1.444.404	6,0	1.424.049	5,8	-1,0%
<b>Summe Österreich</b>	<b>21.560</b>	<b>1.564.199</b>	<b>6,6</b>	<b>1.543.970</b>	<b>6,5</b>	<b>-0,7%</b>
Sonstiges (inklusive Gewerbeflächen)	518	96.820	0,7	97.625	0,7	0,6%
<b>Summe BUWOG Group</b>	<b>48.808</b>	<b>3.248.882</b>	<b>16,2</b>	<b>3.235.362</b>	<b>16,4</b>	<b>1,7%</b>

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

2) Kostendeckende Miete und Wiedervermietungsentsgelt (vormals Burgenländischer Richtwert -30%)

3) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

## STRUKTUR DER MIETEINNAHMEN

Die BUWOG Group unterliegt bei der Mietpreisgestaltung für das Bestandsportfolio in Deutschland bei den geförderten Bestandseinheiten insbesondere dem Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetz (§16 SHWoFG) und in Österreich bei einem Großteil des Bestands den gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG). Das Bestandsportfolio der BUWOG Group wird daher in regulierte (54%) und nicht regulierte (39%) Mietverhältnisse sowie Sonstiges – inklusive Gewerbeflächen – (7%) unterteilt. Zudem unterliegt der deutsche Immobilienbestand bei der Preisgestaltung von Neuvermietungen an bestimmten Standorten den Einschränkungen der Mietpreisbremse. Zu weiteren Details der verschiedenen gesetzlichen Bestimmungen in Deutschland und Österreich verweisen wir auf das Kapitel *Asset Management – Mietmodelle des Bestandsportfolios* im Geschäftsbericht 2016/17 auf den Seiten 55 ff.

## STRUKTUR DER MIETVERHÄLTNISSSE

zum 31. Juli 2017	Vermietete Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Annualisierte Nettokaltmiete in EUR Mio.	Anteil an der annualisierten Nettokaltmiete	Monatliche Nettokaltmiete pro m <sup>2</sup> in EUR <sup>3)</sup>
Unregulierte Mietverhältnisse Deutschland	1.007.918	71,2	35%	5,89
Regulierte Mietverhältnisse Deutschland	595.613	40,0	20%	5,60
Unregulierte Mietverhältnisse Österreich (inkl. angemessener Miete nach WGG und MRG) <sup>1)</sup>	133.091	8,7	4%	5,46
Regulierte Mietverhältnisse Österreich (inkl. übrige Bestimmungen nach WGG) <sup>2)</sup>	1.424.548	70,0	34%	4,10
Sonstiges (inklusive Gewerbeflächen)	102.572	13,6	7%	11,03
<b>Summe BUWOG Group</b>	<b>3.263.742</b>	<b>203,6</b>	<b>100%</b>	<b>5,20</b>

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

2) Kostendeckende Miete und Wiedervermietungsentsgelt (vormals Burgenländischer Richtwert -30%)

3) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

## **INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG**

Die BUWOG Group hat im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2017/18 für reaktive Instandhaltungen (Brauchbarmachungen von Wohnungen zwecks Neuvermietung) Einzahlungen in die Instandhaltungsrücklagen bei Privatisierungsobjekten sowie für Großinstandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen inklusive des CAPEX-Sonderprogramms insgesamt EUR 16,8 Mio. (Q1 2016/17: EUR 13,5 Mio.) in die Immobilienbestände in Deutschland und Österreich investiert. Das entspricht einem Gesamtbetrag für Instandhaltung und Modernisierung von EUR 4,9 pro m<sup>2</sup> (Q1 2016/17: EUR 3,8 pro m<sup>2</sup>). Der nicht aktivierungsfähige Instandhaltungsaufwand beträgt EUR 7,1 Mio. (Q1 2016/17: EUR 7,1 Mio.) bzw. EUR 2,0 pro m<sup>2</sup> (Q1 2016/17: EUR 2,0 pro m<sup>2</sup>). Die aktivierten Modernisierungsmaßnahmen (CAPEX) betragen EUR 9,8 Mio. (Q1 2016/17: EUR 6,4 Mio.) bzw. EUR 2,9 pro m<sup>2</sup> (Q1 2016/17: EUR 1,8 pro m<sup>2</sup>). Die Aktivierungsquote beträgt somit 57,9% (Q1 2016/17: 47,4%) der Gesamtaufwendungen. Das CAPEX-Sonderprogramm in Deutschland in Höhe von insgesamt EUR 55 Mio. wurde im Geschäftsjahr 2016/17 gestartet und umfasst bereits zum Ende des ersten Quartals 2017/18 insgesamt EUR 13,7 Mio. (Geschäftsjahr 2016/17: rund EUR 8,3 Mio.). Zu Details zu dem CAPEX-Sonderprogramm in Deutschland verweisen wir auf das Kapitel *Asset Management – CAPEX-Sonderprogramm in Deutschland* im Geschäftsbericht 2016/17 auf der Seite 65.

## **INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG**

	Q1 2017/18	Q1 2016/17	Veränderung
<b>Instandhaltungsaufwand und Modernisierung gesamt in EUR Mio.</b>	<b>16,8</b>	<b>13,5</b>	<b>24,4%</b>
Instandhaltungsaufwand in EUR Mio.	7,1	7,1	-0,4%
Aktivierung von Modernisierungen (CAPEX) in EUR Mio.	9,8	6,4	51,9%
<b>Aktivierungsquote in %</b>	<b>57,9%</b>	<b>47,4%</b>	<b>10,5 PP</b>
Durchschnittliche Gesamtnutzfläche in 1.000 m <sup>2</sup> <sup>1)</sup>	3.401	3.551	-4,2%
<b>Instandhaltungsaufwand und Modernisierung gesamt in EUR pro m<sup>2</sup></b>	<b>4,9</b>	<b>3,8</b>	<b>27,6%</b>
Instandhaltungsaufwand in EUR pro m <sup>2</sup>	2,0	2,0	-0,3%
Aktivierung von Modernisierungen (CAPEX) in EUR pro m <sup>2</sup>	2,9	1,8	58,6%

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

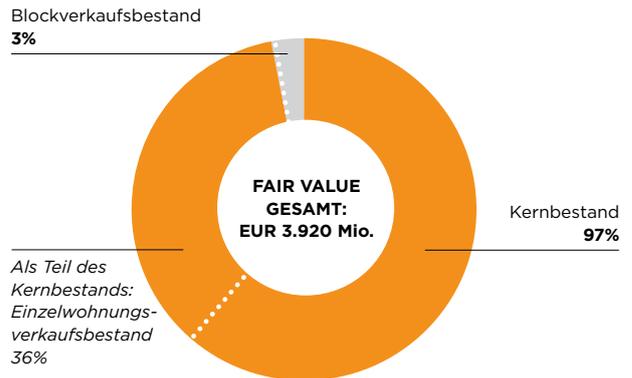
1) Durchschnittlich gewichtete Gesamtnutzfläche unter Berücksichtigung von Zu- und Abnahmen aus An- und Verkäufen

**KLARE PORTFOLIOSTRATEGIE UND -SEGMENTIERUNG**

Das Bestandsportfolio der BUWOG Group ist gegliedert in geografische Portfolio-Cluster sowie strategische Portfolio-Cluster. Nach strategischem Cluster unterteilt sich das Portfolio mit einem Anteil von 97% am Fair Value des Gesamtportfolios in den „Kernbestand“ inklusive „Einzelwohnungsverkaufsbestand“ sowie mit 3% in den „Blockverkaufsbestand“. Dem Cluster Einzelwohnungsverkaufsbestand sind diejenigen Objekte zugeordnet, die aus dem Kernbestand mittel- und langfristig als zum Einzelwohnungsverkauf geeignet identifiziert wurden. Sie weisen einen aufgrund der Berücksichtigung möglicher Verkaufspreise höheren Fair Value je m<sup>2</sup> auf. Dem Cluster Blockverkaufsbestand werden diejenigen Objekte zugeordnet, bei denen die wesentlichen Steuerungskennzahlen wie Leerstand, monatliche Nettokaltmiete oder Fair Value je m<sup>2</sup> vergleichsweise unattraktiv sind und die auch künftig wenig Verbesserungspotenzial aufweisen. Dies betrifft großteils nichturbane Regionen in Österreich.

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

zum 31. Juli 2017



Der Geschäftsbereich Asset Management wird sich weiterhin im Rahmen einer klaren Portfoliostrategie sowohl in Deutschland als auch in Österreich zielorientiert auf Immobilien in interessanten Kernregionen von Bundes- und Landeshauptstädten mit hohem Vermietungsgrad fokussieren, die ein geringes Asset-Risiko, gute Objektzustände und attraktive Wertschöpfungsbeiträge aufweisen. Im Rahmen der Wachstumsstrategie wird darüber hinaus verstärkt der Bau von Neubauwohnungen für das eigene Bestandsportfolio in Berlin und Hamburg forciert. Das Ziel ist die wertorientierte, nachhaltige Bestandsbewirtschaftung zur Generierung stabiler Miet-Cashflows und hoher Ergebnisbeiträge zum Recurring FFO. Zudem soll mit stetiger Verbesserung der Objektzustände im Bestandsportfolio über die Steigerung der Fair Values die Erhöhung des Net Asset Values erzielt werden.



# PROPERTY SALES

Das Geschäftsmodell des Bereichs Property Sales ist unterteilt in Einzelwohnungsverkauf und Blockverkauf (Objekt- und Portfolioverkäufe). Das übergeordnete Ziel des Geschäftsbereichs ist die nachhaltige Umsetzung der ertragsorientierten Optimierung des Bestandsportfolios der BUWOG Group durch margenstarke Einzelwohnungsverkäufe sowie Blockverkäufe zur Bestandsportfoliooptimierung und -verdichtung. Durch den margenstarken Verkauf von Einzelwohnungen aus dem österreichischen Bestand liefert der Geschäftsbereich Property Sales einen fortwährenden, hohen Ergebnisbeitrag zum Recurring FFO sowie signifikante Liquiditätszuflüsse. Für das weitere Wachstum werden diese liquiden Mittel in Zukäufe von Beständen im Asset Management sowie von Grundstücken für die Errichtung von Neubauten im Property Development investiert.

Im ersten Quartal 2017/18 erwirtschaftete der Geschäftsbereich Property Sales ein operatives Ergebnis NOI (vor nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen und sonstigen betrieblichen Erträgen) in Höhe von EUR 15,8 Mio. (Q1 2016/17: EUR 9,6 Mio.) und einen Ergebnisbeitrag zum Recurring FFO in Höhe von EUR 13,8 Mio. (Q1 2016/17: EUR 9,6 Mio.).

	Einzelwohnungsverkauf	Blockverkauf
Beispiele aus dem Bestand	 <p>Villach, Völkendorfer Straße 87 Wien, Hetzendorfer Straße 93 Wien, Forsthausgasse 15</p>	 <p>St. Veit an der Glan, Friesacher Straße 17 Spittal an der Drau, Gottscheer Straße Völs, Aflinger Straße 15</p>
Key Facts	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verkauf in ausgewählten Regionen, vorwiegend aus dem Leerstand an Dritte zur Eigennutzung</li> <li>Hohe Profitabilität               <ul style="list-style-type: none"> <li>Margen auf den Fair Value &gt;50%</li> <li>Nachhaltiger Beitrag zum Recurring FFO</li> <li>Hoher Liquiditätszufluss</li> </ul> </li> <li>Optimaler Mix aus internen und externen Verkaufskanälen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verkauf von Portfolios oder Objekten in strategisch wenig relevanten zumeist ländlichen Regionen</li> <li>Portfolioverdichtung und -optimierung durch profitable und zyklusoptimierte Verkäufe</li> <li>Optimaler Mix aus internen und externen Verkaufskanälen</li> </ul>
Beitrag zum Recurring FFO	 <b>Nachhaltiger Ergebnisbeitrag aus laufenden Einzelwohnungsverkäufen</b>	 <b>Opportunistische Blockverkäufe mit adäquaten Margen</b>

## EINZELWONNUNGSVERKAUF

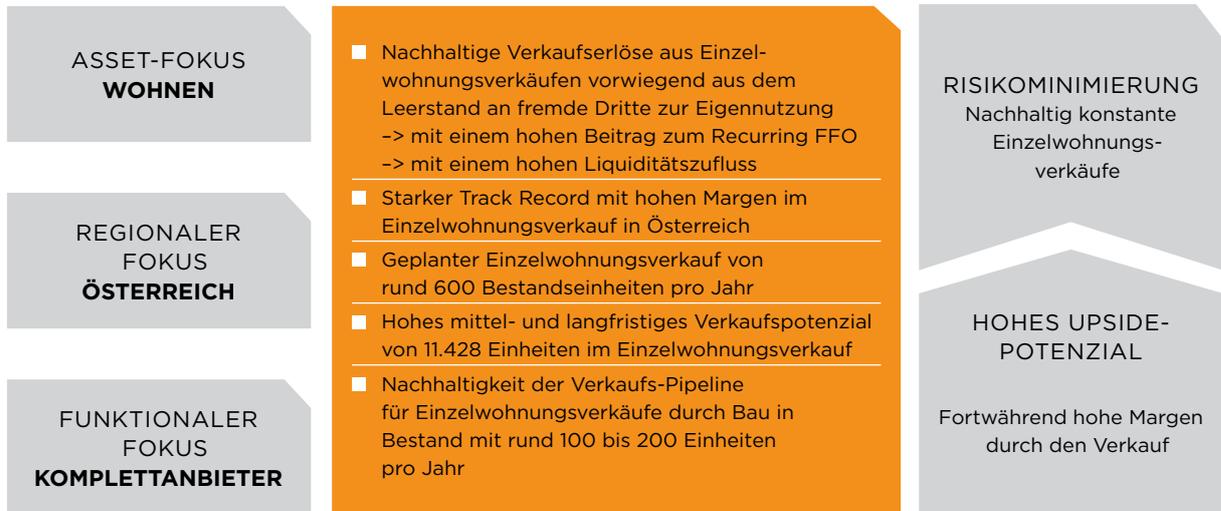
Im Einzelwohnungsverkauf wurden im ersten Quartal 2017/18 insgesamt 196 Bestandseinheiten (Q1 2016/17: 154 Einheiten) mit einer Marge auf den Fair Value in Höhe von rund 63% (Q1 2016/17: 57%) veräußert. Die Marge auf den Fair Value ermittelt sich aus dem NOI des Einzelwohnungsverkaufs unter Berücksichtigung aller externen Kosten für den Verkauf und der direkt zurechenbaren Personal- und Sachkosten in Relation zum Buchwertabgang („Buchwertabgang“ gemäß Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung vermindert um „Neubewertung von veräußertem Immobilienvermögen“) der verkauften Einheiten. Der Verkaufsschwerpunkt lag mit 194 Bestandseinheiten im österreichischen Bestand in den Regionen Wien (82 Einheiten), Kärnten (51 Einheiten) und Steiermark (25 Einheiten). Aus dem deutschen Bestand wurden zwei Einheiten verkauft. Die Durchschnittspreise im ersten Quartal 2017/18 konnten mit EUR 2.372 pro m<sup>2</sup> im Vergleich zum Vorjahresquartal mit EUR 2.297 pro m<sup>2</sup> deutlich gesteigert werden. Der Ergebnisbeitrag des Einzelwohnungsverkaufs zum Recurring FFO beträgt für das erste Quartal 2017/18 EUR 13,8 Mio. (Q1 2016/17: EUR 9,6 Mio.).

Der strategische Portfoliocluster Einzelwohnungsverkauf weist zum Stichtag 31. Juli 2017 insgesamt 11.428 Bestandseinheiten (31. Juli 2016: 12.512 Bestandseinheiten) auf, die zur Gänze in Österreich liegen und aus mittel- und langfristiger Sicht als zum Einzelwohnungsverkauf geeignet identifiziert wurden. Davon befinden sich 6.272 Bestandseinheiten in Wien und 1.997 Bestandseinheiten in Kärnten; die verbleibenden 3.159

**BUWOG-Fokus**

**Unit Sales**

**BUWOG-Strategie**



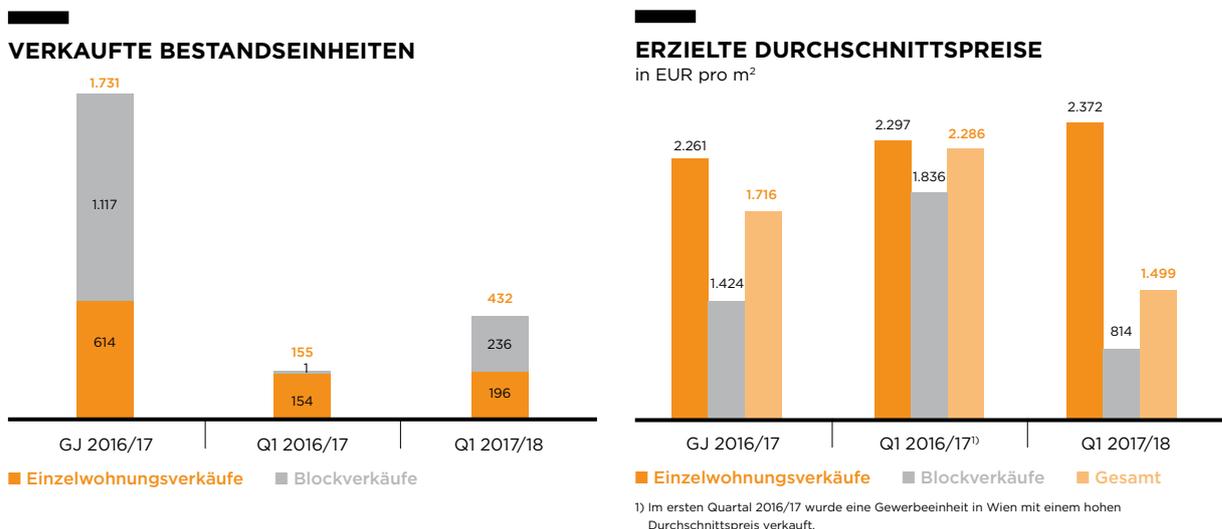
Bestandseinheiten verteilen sich auf die übrigen österreichischen Bundesländer. Der Fair Value des strategischen Portfolioclusters Einzelwohnungsverkauf beträgt per 31. Juli 2017 insgesamt rund EUR 1,4 Mrd. (31. Juli 2016: EUR 1,5 Mrd.) mit einer Gross Rental Yield von 3,6% (31. Juli 2016: 3,6%).

Der Geschäftsbereich Property Sales fokussiert sich im Rahmen der langfristigen Umsetzung der ertragsorientierten Optimierung des Bestandsportfolios auf margenstarke Einzelwohnungsverkäufe in Österreich. Dies sichert nachhaltige signifikante Ergebnisbeiträge zum Recurring FFO und die Erzielung von freien liquiden Mitteln zur Selbstfinanzierung des weiteren Wachstums.

**BLOCKVERKAUF**

Die BUWOG Group fokussiert ihr Immobilienbestandsportfolio auf die urbanen Lagen der Bundeshauptstädte Berlin und Wien sowie auf weitere Landeshaupt- und Großstädte in Norddeutschland. Im Rahmen der Umsetzung der strategischen Zielsetzung des „Capital Recyclings“ erfolgen zielgerichtete, zyklusoptimierte Blockverkäufe. Die dadurch generierten liquiden Mittel werden in ausgewählten deutschen Kernregionen mit höheren Renditen investiert. Im ersten Quartal 2017/18 wurden insgesamt 236 Bestandseinheiten mit einer Marge auf den Fair Value von rund 13% (Q1 2016/17: 6%) veräußert. Der Ergebnisbeitrag der Blockverkäufe zum Total FFO beträgt im ersten Quartal 2017/18 EUR 2,1 Mio. (Q1 2016/17: EUR 0,0 Mio.). Zu weiteren Details verweisen wir auf den Unterabschnitt *Verkauf von Bestandsimmobilien* auf Seite 38 im Konzern-Zwischenlagebericht.

Der strategische Cluster Blockverkauf umfasst per 31. Juli 2017 insgesamt 2.507 Bestandseinheiten (31. Juli 2016: 3.236 Einheiten), wovon 1.530 Bestandseinheiten in Kärnten, 888 Bestandseinheiten im restlichen Österreich sowie 89 Bestandseinheiten in Wien liegen.



# PROPERTY DEVELOPMENT

Der Geschäftsbereich Property Development bündelt die Entwicklung attraktiver Projekte für den eigenen Bestand sowie Wohnimmobilien für den direkten Verkauf nach Fertigstellung. Die BUWOG Group fokussiert die Property-Development-Aktivitäten aufgrund der demografisch und wirtschaftlich starken Rahmenparameter, der langjährigen Erfahrungen in der Entwicklung von Wohnimmobilien sowie der ausgezeichneten Marktkenntnisse aktuell auf die Bundeshauptstädte Wien, Berlin sowie seit Ende April 2016 auch auf Hamburg. Damit ist die BUWOG Group in den drei größten deutschsprachigen Städten sowohl als Bauträger als auch im Bereich Asset Management vertreten.

Im Juli 2017 veröffentlichte die bulwiengesa AG das Ranking der acht aktivsten Bauträger in Wien. Sowohl in der Kategorie der Bauträger nach Projektanzahl als auch in der Kategorie Bauträger nach Wohnungsanzahl ist die BUWOG Group Nummer eins. Im Ranking der Neubauprojekte Eigentumswohnung/Vorsorge belegt die BUWOG Group wie bereits in den Vorjahren ebenfalls den ersten Platz. Laut der im Mai 2017 publizierten Studie der bulwiengesa „Der Markt für Projektentwicklungen in den deutschen A-Städten 2017“ zählt die BUWOG Group, gemessen an der Wohnnutzfläche, zu den größten Projektentwicklern in Berlin.

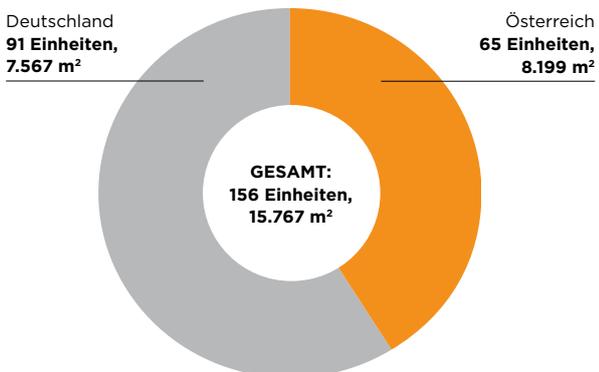
## ÜBERBLICK ÜBER DIE ERSTEN DREI MONATE DES GESCHÄFTSJAHRES 2017/18

Der Geschäftsbereich Property Development erwirtschaftete in den ersten drei Monaten 2017/18 einen sehr starken Ergebnisbeitrag von EUR 18,7 Mio. (Q1 2016/17: EUR -0,9 Mio.). Insbesondere Übergaben aus dem exklusiven Projekt „Pfarrwiesengasse 23“ sowie die vorzeitige Fertigstellung des Projekts „Southgate“ mit Übergaben aller verkauften Einheiten an die Bewohner trugen zu dem starken Ergebnis bei. Zudem wurden zwei Grundstücke in Österreich planmäßig veräußert. Für das Geschäftsjahr 2017/18 wird aus dem Geschäftsbereich Property Development ein Ergebnisbeitrag zum Recurring FFO von mindestens EUR 23 Mio. erwartet.

In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2017/18 wurden insgesamt 156 Einheiten (Vorjahr: 58 Einheiten) erfolgswirksam an Käufer übergeben. Hiervon entfallen 91 Einheiten auf Berlin (7.567 m<sup>2</sup>) und 65 Einheiten auf Wien (8.199 m<sup>2</sup>). Von den 65 in Wien übergebenen Einheiten wurden 36 Einheiten vor dem 30. April 2017 fertiggestellt. Die erlöswirksame Erfassung in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt jedoch erst zum Zeitpunkt der Übergabe der Einheiten an die Käufer.

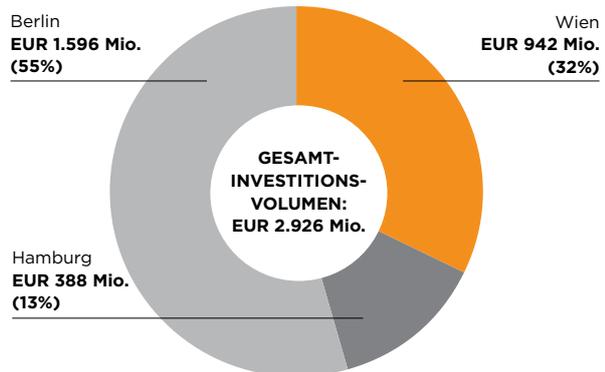
### AN KÄUFER ÜBERGEBENE EINHEITEN Q1 2017/18

Anzahl Einheiten sowie in m<sup>2</sup>



### DEVELOPMENT-PIPELINE

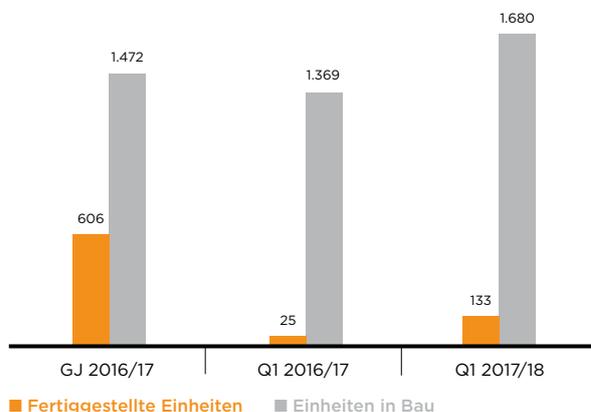
in EUR Mio. nach Standorten zum 31. Juli 2017



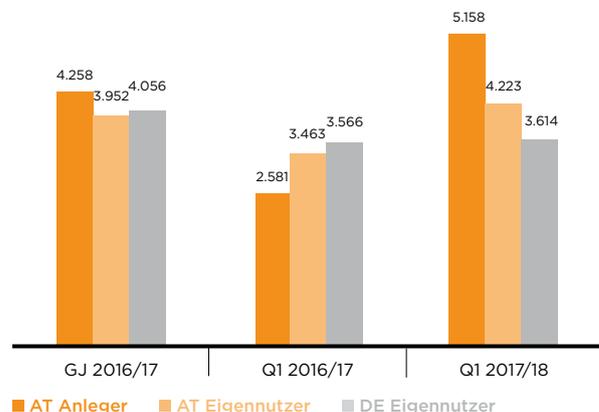
Der Geschäftsbereich Property Development, der die BUWOG Group maßgeblich von ihren Mitbewerbern unterscheidet, konnte weiter erfolgreich forciert werden. Veränderungen in der Development-Projektpipeline ergeben sich zum einen durch 133 in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2017/18 fertiggestellte Einheiten (91 Einheiten in Berlin, 42 Einheiten in Wien). Erweitert wurde die Projektpipeline wiederum durch einen Grundstückszukauf in Berlin um insgesamt 36 geplante Einheiten mit einem kalkulierten Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 15 Mio. sowie durch Fortschritte in der Projektentwicklung um 44 Einheiten. Damit umfasst die Gesamtpipeline der BUWOG 1.199 Einheiten mehr als im Vergleichszeitraum des letzten Geschäftsjahres.

Zum Stichtag 31. Juli 2017 umfasst die Development-Pipeline insgesamt 10.096 geplante Einheiten mit einem kalkulierten Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 2,9 Mrd. Der Ausweis des Gesamtinvestitionsvolumens erfolgt seit Beginn des Geschäftsjahres 2016/17 mit Hinblick auf eine verbesserte Transparenz exklusive kalkulatorischer Eigenkapitalzinsen. In internen Projektkalkulationen bringt die BUWOG Group zur Sicherstellung der Profitabilität ihrer Projekte und zur Intensivierung einer zügigen Projektentwicklung nicht liquiditätswirksame Eigenkapitalzinsen in Höhe von 8% zum Ansatz.

**FERTIGGESTELLTE UND IN BAU BEFINDLICHE EINHEITEN**



**DURCHSCHNITTLICHER VERKAUFSPREIS**  
in EUR pro m<sup>2</sup>



Im Vergleich zum Stichtag 30. April 2017 konnte die BUWOG Group die Anzahl der in Bau befindlichen Einheiten erneut um rund 14% steigern. Zum Stichtag 31. Juli 2017 befanden sich insgesamt 20 Projekte mit 1.680 Einheiten in Bau. Davon werden zwölf Projekte mit 790 Einheiten in Berlin sowie acht Projekte mit 890 Einheiten in Wien realisiert.

Die durchschnittlich erzielten Verkaufspreise in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2017/18 basieren auf 156 (91 in Berlin, 65 in Wien) an Käufer übergebenen Einheiten. In Österreich erfolgt eine zusätzliche Unterscheidung der Käufer in Anleger und Eigennutzer. Der Verkaufspreis einer Vorsorgewohnung, die der Anleger erwirbt, enthält keine Umsatzsteuer. Von den insgesamt 65 an Käufer übergebenen Einheiten in Österreich entfallen auf Eigennutzer 59 Einheiten und auf Anleger sechs Einheiten.

## GRUNDSTÜCKSANKÄUFE IN DEN ERSTEN DREI MONATEN DES GESCHÄFTSJAHRES 2017/18

Die BUWOG Group hat in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2017/18 ein Grundstück in Berlin-Kreuzberg angekauft. Auf dieser Fläche ist die Realisierung von rund 36 Eigentumswohnungen mit einem kalkulierten Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 15 Mio. geplant. Des Weiteren können durch eine Objektsanierung weitere 14 Einheiten für den Bestand geschaffen werden.

Die Eckdaten zum Grundstücksankauf sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Standorte	Kaufvertragsabschluss	Nutzen-Lasten-Wechsel	Geplante Einheiten	Geplante Gesamt-nutzfläche in m <sup>2</sup>	Gesamtinvestitionsvolumen in EUR Mio. <sup>1)</sup>	Fair Value per 30. April 2017 in EUR Mio. <sup>2)</sup>	Strategie
„Jahnstraße“, Jahnstraße 15, 10967 Berlin-Kreuzberg, Deutschland	07/2017	08/2017	36	2.829	15,1	-	für Verkauf
<b>Summe (zum Stichtag 31. Juli 2017)</b>			<b>36</b>	<b>2.829</b>	<b>15,1</b>	<b>0,0</b>	

1) Gesamtinvestitionsvolumen exklusive kalkulatorischer Eigenkapitalzinsen

2) Die Bewertung der Pipelineprojekte durch CBRE erfolgt halbjährlich zum 31. Oktober und 30. April. Aufgrund von abgeschlossenen Verschwiegenheitserklärungen, insbesondere zu Kaufpreisen, werden zum 30. April teilweise keine IFRS-Buchwerte dargestellt.

Darüber hinaus wurde für ein weiteres Grundstück, welches im Geschäftsjahr 2016/17 angekauft wurde, der Nutzen-Lasten-Wechsel nach dem Stichtag 31. Juli 2017 vollzogen.

Standorte	Kaufvertragsabschluss	Nutzen-Lasten-Wechsel	Geplante Einheiten	Geplante Gesamt-nutzfläche in m <sup>2</sup>	Gesamtinvestitionsvolumen in EUR Mio. <sup>1)</sup>	Fair Value per 30. April 2017 in EUR Mio. <sup>2)</sup>	Strategie
„MGC-Plaza“, Döblerhofstraße, 1030 Wien, Österreich <sup>3)</sup>	07/2016	-	378	28.205	90,5	-	für Bestand - und Verkauf
„Spree 12“, Spreestraße 12, Berlin-Niederschöneweide, Deutschland	01/2017	09/2017	67	4.482	15,8	-	für Bestand
<b>Summe (zum Stichtag 31. Juli 2017)</b>			<b>445</b>	<b>32.687</b>	<b>106,3</b>	<b>0,0</b>	

1) Gesamtinvestitionsvolumen exklusive kalkulatorischer Eigenkapitalzinsen

2) Die Bewertung der Pipelineprojekte durch CBRE erfolgt halbjährlich zum 31. Oktober und 30. April. Aufgrund von abgeschlossenen Verschwiegenheitserklärungen, insbesondere zu Kaufpreisen, werden zum 30. April teilweise keine IFRS-Buchwerte dargestellt.

3) Der Nutzen-Lasten-Wechsel wird 2017 erwartet.

**PRODUKT-DEVELOPMENT-MATRIX**

Zum Stichtag 31. Juli 2017 umfasst die Projektentwicklungs-Pipeline insgesamt 10.096 Einheiten. Davon werden 3.693 Einheiten (37%) als Bau in den Bestand und 6.403 Einheiten (63%) als Bau für den Verkauf errichtet.

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

**PRODUKT-DEVELOPMENT-MATRIX** zum 31. Juli 2017

Property Development	Bau in den Bestand	Bau für den Verkauf	
		Frei finanzierte Eigentumswohnungen	Global Exit
<b>Wien</b> 4.068 Einheiten	Regulierte und frei finanzierte Mietwohnungen  <b>Bestandsportfolio</b> ■ Einheiten: 1.591 ■ Nutzfläche: 117.076 m <sup>2</sup>	■ Einheiten: 2.463 ■ Nutzfläche: 174.531 m <sup>2</sup>  <b>Regionale Kunden</b>	■ Einheiten: 14 ■ Nutzfläche: 27.894 m <sup>2</sup>  <b>Institutionelle Investoren und Stiftungen</b>
			
	„Rivus Quartus“, 100 Einheiten	„freiraum 21“, 140 Einheiten	Breitenfurter Straße 223-237 BPL2, zwei Einheiten
<b>Berlin</b> 4.917 Einheiten	<b>Bestandsportfolio</b> ■ Einheiten: 1.831 ■ Nutzfläche: 146.309 m <sup>2</sup>	■ Einheiten: 3.011 ■ Nutzfläche: 246.291 m <sup>2</sup>  <b>Regionale Kunden</b>	■ Einheiten: 75 ■ Nutzfläche: 10.963 m <sup>2</sup>  <b>Institutionelle Investoren und Stiftungen</b>
			
	„52 Grad Nord“ – Teilprojekt Ankerviertel, 86 Einheiten	„The One“, 240 Einheiten	„Geyer-Medienhöfe“, 75 Einheiten
<b>Hamburg</b> 1.111 Einheiten	<b>Bestandsportfolio</b> ■ Einheiten: 271 ■ Nutzfläche: 16.258 m <sup>2</sup>	■ Einheiten: 807 ■ Nutzfläche: 64.552 m <sup>2</sup>  <b>Regionale Kunden</b>	■ Einheiten: 33 ■ Nutzfläche: 8.820 m <sup>2</sup>  <b>Institutionelle Investoren und Stiftungen</b>
<b>Summe</b> 10.096 Einheiten			

# BAU IN DEN BESTAND

## STRATEGIE BAU IN DEN EIGENEN BESTAND

Am deutschen und österreichischen Immobilienmarkt ist weiterhin eine hohe Wettbewerbsintensität zu verzeichnen, was renditeorientierte Bestandszukäufe zunehmend schwieriger macht. Gleichzeitig besteht insbesondere in den Ballungsräumen eine anhaltend starke Nachfrage nach Wohnraum.

Mit einer über 60-jährigen Erfahrung in der Entwicklung von Wohnimmobilien sowie der lokalen Marktpräsenz als zwei starken Säulen hat sich die BUWOG Group zum Ziel gesetzt, die bestehende Pipeline von rund 3.700 Einheiten für den Bau in den Bestand durch weitere Grundstücksakquisitionen auf 5.500 Einheiten auszubauen und diese innerhalb der nächsten fünf Jahre fertigzustellen.

## BAU IN DEN BESTAND IN DER BUWOG

Seit ihrer Gründung im Jahr 1951 baut die BUWOG Group Mietwohnungen, die im eigenen Bestand des Unternehmens bewirtschaftet werden. In Wien entstanden in den letzten Jahren vorwiegend Einheiten im Rahmen der sogenannten Wiener Wohnbauinitiative (WBI).

In Deutschland werden überwiegend frei finanzierte Bestandseinheiten geplant. Der Vorteil liegt dabei insbesondere in den geringeren Vorgaben im Vergleich zu Projektentwicklungen innerhalb eines Förderregimes.

Die große Pipeline des Property Developments in Berlin und Hamburg in Verbindung mit den vergleichsweise moderaten Ankaufspreisen der Grundstücke in Berlin-Grünau („52 Grad Nord“), Niederschöneweide und Neukölln erlaubt es der BUWOG Group, nicht nur Eigentumswohnungen für den Verkauf, sondern auch Mietwohnungen für den eigenen Bestand zu entwickeln. Die besondere Attraktivität liegt dabei in der Umwandlung des kurzfristigen Development-Ertrags in langfristige Renditen aus der Vermietung.

Die Wiener Wohnbauinitiative als Variante des frei finanzierten Wohnbaus bietet durch günstige Darlehen der Stadt Wien sehr vorteilhafte Konditionen. Die Stadt verknüpft die Vergabe der Darlehen sowohl an verpflichtende Eigenmittel- und Mietzinsobergrenzen als auch an Qualitätskriterien. Bauen nach dem WBI-Modell verjüngt regelmäßig den BUWOG-Bestand in Österreich und liefert neue, qualitativ hochwertige Mietwohnungen für das Asset Management.

## ÜBERBLICK ÜBER DIE ERSTEN DREI MONATE DES GESCHÄFTSJAHRES 2017/18

Im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2017/18 erfolgte der Baubeginn von 27 Bestandseinheiten mit einem Investitionsvolumen von rund EUR 7 Mio. in Berlin.

Insgesamt umfasst die Pipeline Bau in den Bestand zum Berichtsstichtag 3.693 Einheiten (davon 1.831 in Berlin, 271 in Hamburg und 1.591 in Wien) und damit ca. 23% mehr als zum 31. Juli 2016. Das Gesamtinvestitionsvolumen der Pipeline Bau in den Bestand beträgt EUR 848 Mio.

**AUSBLICK**

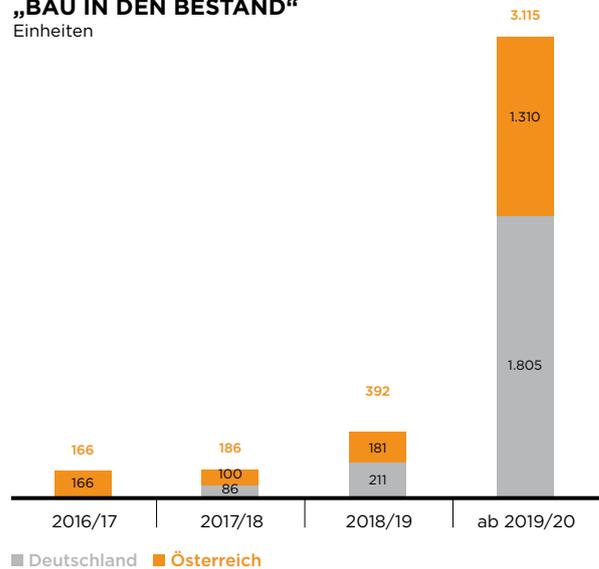
Im Geschäftsjahr 2017/18 plant die BUWOG Group die Fertigstellung von 186 Einheiten, davon 100 Einheiten in Wien und 86 in Berlin. Mit der Fertigstellung von 86 Einheiten im „Ankerviertel“ finalisiert die BUWOG Group erstmals Wohnungen in den Bestand in Berlin.

Die Grafik der geplanten Fertigstellungszeitpunkte der „Bau in den Bestand“-Pipeline nach den Segmenten Deutschland und Österreich spiegelt deutlich das Wachstum des Geschäftsbereichs Property Development und die Intensivierung des Baus in den Bestand in Deutschland wider.

In Berlin sind 113 Einheiten in Bau, bei 445 Einheiten soll der Baustart im Geschäftsjahr 2017/18 erfolgen. Zudem sind 1.544 (1.273 in Berlin, 271 in Hamburg) weitere Einheiten aktuell im Planungsprozess. Damit umfasst die Pipeline „Bau in den Bestand“ in Deutschland insgesamt 2.102 Einheiten. Dies entspricht einem Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 585 Mio.

In Österreich umfasst die Pipeline 1.591 Einheiten mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 262 Mio., wobei 281 Einheiten derzeit errichtet werden. Bei 328 Einheiten startet der geplante Baubeginn im Geschäftsjahr 2017/18. Weitere 982 Einheiten sind aktuell im Planungsprozess mit Baubeginn ab 2018/19.

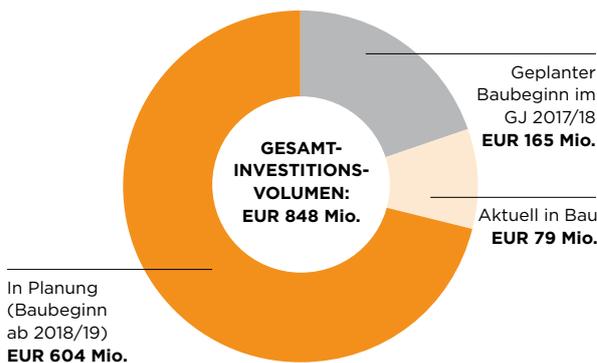
**FERTIGSTELLUNGEN „BAU IN DEN BESTAND“**  
Einheiten



Im Rahmen der Projektentwicklung kann es infolge von unvorhersehbaren Einflussfaktoren (bspw. verlängerten Genehmigungsprozessen infolge der Bürokratie) zu Verzögerungen kommen. Daher können sich die Zeitpunkte von Fertigstellungen verschieben.

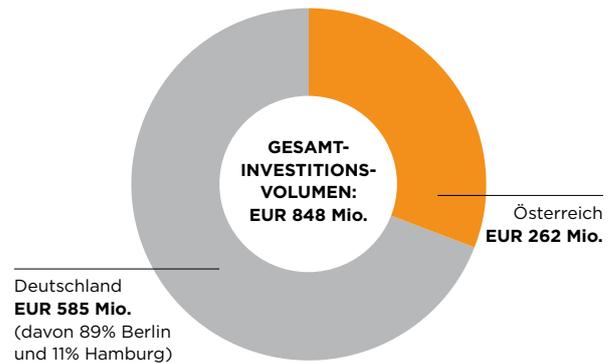
**ENTWICKLUNGSPROJEKTE „BAU IN DEN BESTAND“**

nach Umsetzungsphasen zum 31. Juli 2017



**ENTWICKLUNGSPROJEKTE „BAU IN DEN BESTAND“**

nach Segmenten zum 31. Juli 2017



Zum Stichtag 31. Juli 2017 umfasst die Entwicklungspipeline „Bau in den Bestand“ der BUWOG Group ein Investitionsvolumen von EUR 848 Mio. Dieser Betrag unterteilt sich in eine Pipeline von rund EUR 585 Mio. in Deutschland (davon 89% in Berlin) und rund EUR 262 Mio. in Österreich. Es befinden sich aktuell EUR 79 Mio. in Bau, und für weitere EUR 165 Mio. ist der Baubeginn im Geschäftsjahr 2017/18 geplant. Die weiteren Projekte befinden sich aktuell noch in Planung, mit einem aus heutiger Sicht geplanten Baubeginn ab dem Geschäftsjahr 2018/19.

# BAU FÜR DEN VERKAUF

## STRATEGIE BAU FÜR DEN VERKAUF

Zum Stichtag 31. Juli 2017 befinden sich 6.403 Einheiten mit einem Volumen von rund EUR 2,1 Mrd. in der Pipeline für den späteren Verkauf.

In Wien, Berlin und Hamburg sollen in den kommenden Perioden jährlich zwischen 500 und 600 Wohneinheiten fertiggestellt werden.

Im Zuge der Entwicklung von Wohneinheiten für den Verkauf werden ausschließlich frei finanzierte Eigentumswohnungen errichtet. Dabei erfolgt der Ankauf von Grundstücken nach klar definierten Kriterien: Zum einen werden qualitative Ziele verfolgt, wie der fokussierte Zukauf von großflächigen Grundstücken für die Entwicklung von mehrgeschossigen Objekten in interessanten Lagen (z.B. mit guter Nahverkehrsanbindung und/oder Nähe zu Gewässern in Deutschland), zum anderen werden auch quantitative Ziele wie das Erreichen einer GIK\*-Spanne (exkl. Eigenkapitalzinsen) zwischen 18% und 20% berücksichtigt. Ziel der BUWOG Group im Bereich Property Development ist es, einen Großteil der bestehenden Development-Pipeline innerhalb der kommenden fünf bis sechs Jahre fertigzustellen und auf gleichem Niveau zu erneuern. Mittelfristig plant die BUWOG Group, die Einheiten zu durchschnittlichen Verkaufspreisen von EUR 4.000 bis 5.500 pro m<sup>2</sup> zu veräußern.

## BAU FÜR DEN VERKAUF IN DER BUWOG

In Berlin hat die BUWOG Group die Realisierung mehrerer Projekte in aufstrebenden Bezirken im Osten der Stadt, aber auch in etablierten westlichen Regionen geplant. Laut dem 2017 veröffentlichten bulwiengesa-Ranking der Berliner Wohnungsbau-Projektentwickler zählt die BUWOG Group zu den größten Wohnungsbau-Entwicklern in Berlin. Die Verkaufspipeline der BUWOG in Berlin umfasst aktuell 3.086 Wohneinheiten mit einem Investitionsvolumen von EUR 1,1 Mrd.

Neben Berlin wird in Zukunft auch Hamburg ein wesentlicher Entwicklungsstandort der BUWOG Group in Deutschland werden. Aufgrund der bisherigen Aktivitäten im Bereich Asset Management und der Vernetzung der BUWOG-Teams verfügt die BUWOG über hervorragende Marktkenntnisse und Kontakte in der Hansestadt. Das erste Hamburger Wohnprojekt umfasst ein Quartier mit – nach aktuellem Planungsstand – über 1.100 Wohneinheiten, davon sind rund 840 Einheiten für den Verkauf bestimmt. Die geschätzten Gesamtinvestitionskosten für die Eigentumswohnungen belaufen sich auf rund EUR 0,3 Mrd.

Ungeachtet der für die Immobilienbranche herausfordernden Bedingungen auf dem Wiener Wohnungsmarkt konnte sich die BUWOG Group auch in Wien ein umfassendes Volumen an Grundstücken für zukünftige Entwicklungsprojekte sichern. Derzeit werden in Wien 2.477 Einheiten mit einem Investitionsvolumen von EUR 0,7 Mrd. entwickelt, die für den Verkauf vorgesehen sind.

## ÜBERBLICK ÜBER DIE ERSTEN DREI MONATE DES GESCHÄFTSJAHRES 2017/18

Im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2017/18 wurden insgesamt 133 (91 in Berlin, 42 in Wien) zum Verkauf an Dritte bestimmte Einheiten mit 11.196 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche fertiggestellt. Damit konnten in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2017/18 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum 108 Einheiten mehr fertiggestellt werden. Ergebniswirksam an Käufer übergeben wurden 156 Einheiten, wovon 91 auf Deutschland und 65 Einheiten auf Österreich entfallen.

Die Entwicklungspipeline der BUWOG Group für den Verkauf weist 6.403 Einheiten zum Stichtag 31. Juli 2017 aus. Dies entspricht im Vergleich zum Berichtsstichtag 31. Juli 2016 einer Steigerung von rund 9% bzw. bezogen auf das kalkulierte Gesamtinvestitionsvolumen einem Anstieg um rund 8% auf in etwa EUR 2,1 Mrd. Von diesen 6.403 Einheiten werden 3.926 in Deutschland und 2.477 in Österreich geplant.

\* Gesamtinvestitionskosten

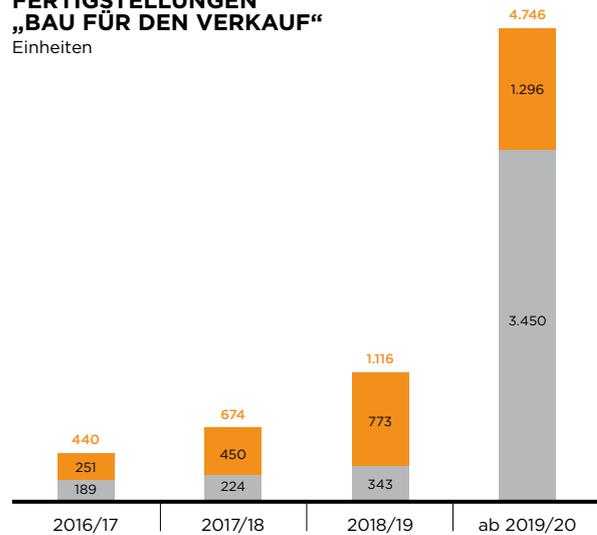
**AUSBLICK**

Die nebenstehende Grafik veranschaulicht die Fertigstellungszeitpunkte der „Bau für den Verkauf“-Pipeline in den Regionen Deutschland und Österreich. Im Rahmen einer Projektentwicklung kann es infolge von unvorhersehbaren Einflussfaktoren wie beispielsweise verlängerten Genehmigungsprozessen zu Verzögerungen kommen. Daher können die Zeitpunkte der Fertigstellungen abweichen.

Für das Geschäftsjahr 2017/18 plant die BUWOG die Fertigstellung von insgesamt 674 Einheiten aus der „Bau für den Verkauf“-Pipeline. Davon werden 224 Einheiten in Berlin, mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 83 Mio., und 450 Einheiten, mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 100 Mio., in Wien errichtet.

**FERTIGSTELLUNGEN „BAU FÜR DEN VERKAUF“**

Einheiten

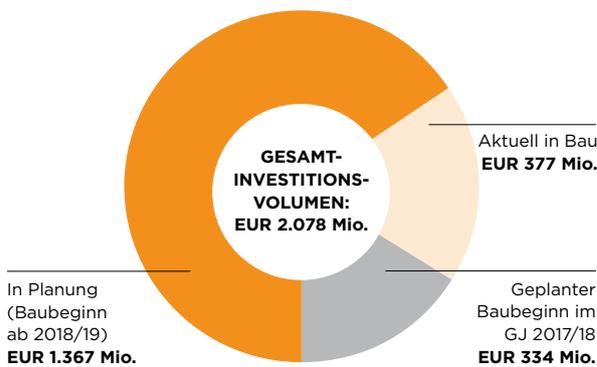


■ Deutschland ■ Österreich

Im Rahmen der Projektentwicklung kann es infolge von unvorhersehbaren Einflussfaktoren (bspw. verlängerten Genehmigungsprozessen infolge der Bürokratie) zu Verzögerungen kommen. Daher können sich die Zeitpunkte von Fertigstellungen verschieben.

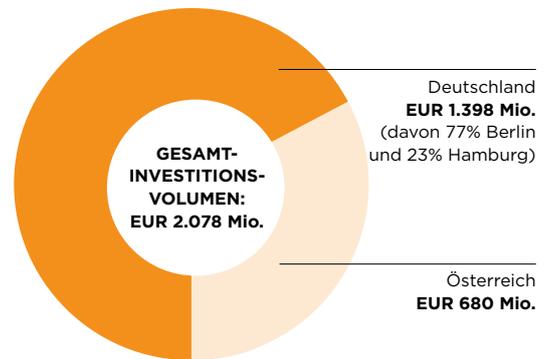
**ENTWICKLUNGSPROJEKTE „BAU FÜR DEN VERKAUF“**

nach Umsetzungsphasen zum 31. Juli 2017



**ENTWICKLUNGSPROJEKTE „BAU FÜR DEN VERKAUF“**

nach Segmenten zum 31. Juli 2017



Die gesamte Pipeline „Bau für den Verkauf“ zum Stichtag 31. Juli 2017 umfasst 6.403 Einheiten und damit 9% mehr als zum 31. Juli 2016. In Deutschland befinden sich von den 3.926 Einheiten in der Pipeline 677 Einheiten in Bau, 234 Einheiten haben einen geplanten Baustart im Geschäftsjahr 2017/18, und 3.015 Einheiten (2.175 in Berlin, 840 in Hamburg) stehen in der Planungsphase. Dies entspricht einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 1.398 Mio. In Österreich umfasst die Pipeline 2.477 Einheiten mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 680 Mio., wobei 609 Einheiten derzeit errichtet werden. Bei 703 Einheiten findet der geplante Baubeginn im Geschäftsjahr 2017/18 statt, und weitere 1.165 Einheiten sind aktuell im Planungsprozess mit Baubeginn ab 2018/19.

## BUWOG-Fokus

ASSET-FOKUS  
**WOHNEN**

REGIONALER FOKUS  
**BERLIN/HAMBURG/  
WIEN**

FUNKTIONALER  
FOKUS  
**KOMPLETTANBIETER**

## Property Development

- Differenzierungsstrategie zur Peer Group und Mehrwertschaffung durch Projektentwicklung
- Absicherung hoher Rentabilität und Risikominimierung im Vordergrund
- Entwicklungspipeline in Berlin, Hamburg und Wien mit rund EUR 2,9 Mrd. Gesamtinvestmentvolumen
- Ausgewogene Projektpipeline in unterschiedlichen Umsetzungsphasen
- Starke interne Verkaufsstrukturen in Wien und Berlin zum Verkauf von Eigentumswohnungen
- Profitabler Geschäftsbereich zur Generierung eines Recurring FFO sowie zur Stärkung des eigenen Portfolios

## BUWOG-Strategie

**RISIKOMINIMIERUNG**  
Rund 65 Jahre  
Development-Erfahrung

**HOHES UPSIDE-  
POTENZIAL**  
Hohe Margen aus dem  
Property Development

# INVESTOR RELATIONS

Die internationalen Aktienmärkte wurden im Berichtszeitraum weiterhin durch Unsicherheiten aus der US-Wirtschaftspolitik, globalen Konflikten und europäischen Wahlausgängen belastet. Andererseits hatten die konjunkturelle Entwicklung relevanter Industriestaaten, der starke US-Arbeitsmarkt, gute Unternehmensergebnisse sowie der Ausgang der niederländischen und französischen Wahlen einen positiven Effekt auf den Kapitalmarkt. Der ATX, der Leitindex der Wiener Börse, stieg im Berichtszeitraum um rund 7% und schloss per Ende Jänner 2017 mit 3.218 Punkten. Der MDAX fiel im Berichtszeitraum geringfügig um rund 1% von 24.555 Punkten auf 24.822 Punkte. Der Immobilien ATX (IATX), der neben den Aktien der BUWOG AG auch jene von fünf weiteren österreichischen Immobiliengesellschaften umfasst, stieg um rund 4% auf 288 Punkte. Auf europäischer Ebene weist der Branchenindex EPRA Developed Europe einen Rückgang um rund 1% von 2.127 Punkten auf 2.099 Punkte aus.

Im IATX, der als Basiswert für an der Wiener Börse gehandelte Options- und Future-Kontrakte herangezogen wird und alle im Wiener Prime Market notierten Immobilienaktien abbildet, ist die BUWOG-Aktie aktuell mit knapp 23% gewichtet. Ebenso ist die BUWOG-Aktie Teil des branchenspezifischen FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index, der eine weltweit anerkannte Benchmark und der am häufigsten genutzte Index für börsennotierte Immobilienunternehmen ist. Darüber hinaus ist die BUWOG-Aktie im VÖNIX-Nachhaltigkeitsindex enthalten, der jene börsennotierten Unternehmen umfasst, die hinsichtlich ihrer sozialen und ökologischen Leistungen führend sind, und auch Bestandteil des GPR 250 Index.

Die BUWOG AG wurde am 31. August 2017 bei den internationalen „ARC Awards“, dem weltweit größten Geschäftsberichte-Wettbewerb, mit dem „Grand Award“ in der Kategorie „Best of Financial Data“ ausgezeichnet.

## ENTWICKLUNG DER BUWOG-AKTIE

Mit einem Schlusskurs von EUR 24,84 zum 31. Juli 2017 verzeichnete die BUWOG-Aktie im Berichtszeitraum, unterstützt von der allgemein positiven Entwicklung ihres Sektors, eine bessere Entwicklung als die relevanten Branchen-Indizes.

Zum Stichtag 31. Juli 2017 notierte die Aktie der BUWOG AG über dem Niveau des EPRA NAV/Aktie in Höhe von EUR 24,15. Der Aktienkurs der BUWOG AG entwickelte sich nach dem Stichtag 31. Juli 2017 weiterhin positiv.

### 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)

## ENTWICKLUNG DER BUWOG-AKTIE IM VERGLEICH

(in EUR indiziert mit Eröffnungskursen 29. Jänner 2016)

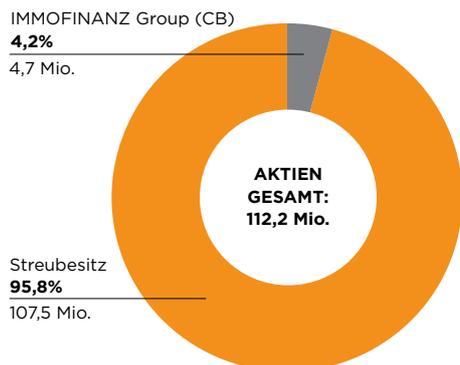


## AKTIONÄRSSTRUKTUR

Zum Stichtag 31. Juli 2017 befanden sich rund 96% der BUWOG-Aktien im Streubesitz. Die verbliebenen von der IMMOFINANZ AG gehaltenen ca. 4,7 Mio. Aktien entsprachen zum Berichtsstichtag einem Anteil von ca. 4,2% und dienen der Bedienung von durch die IMMOFINANZ AG begebenen Wandelanleihen. Zum Stichtag befindet sich die Mehrzahl der im Streubesitz befindlichen rund 107,5 Mio. Aktien im Besitz von breit diversifizierten internationalen und nationalen institutionellen Investoren, Fonds sowie europäischen Privatanlegern. Zum aktuellen Zeitpunkt sind neben der IMMOFINANZ AG drei Einzelaktionäre mit meldeschwellenpflichtigem Anteilsbesitz an der BUWOG AG beteiligt: BlackRock Inc. mit 5,4%, FMR LLC mit 5,3% und JP Morgan Chase & Co mit 4,4% der Aktien.

Die IMMOFINANZ AG hat zwei Wandelanleihen aushaften, die im Falle der Ausübung eines Wandlungsrechts durch die Anleihegläubiger eine Pflicht der IMMOFINANZ AG zur Lieferung von bereits existierenden und von der IMMOFINANZ AG gehaltenen BUWOG-Aktien begründen, da diese Wandelanleihen vor dem Spin-off der BUWOG AG im Jahr 2014 begeben wurden. Unter Berücksichtigung des aktuellen Umtauschverhältnisses würden im Fall der Anleihe mit Fälligkeit im November 2017 rund 0,2 Mio. bereits existierende, von der IMMOFINANZ gehaltene BUWOG-Aktien auf die Anleihegläubiger übergehen. Eine Wandlung der WA 2017 (XS0332046043) erscheint allerdings angesichts der aktuellen Aktienkurse der IMMOFINANZ AG und der BUWOG AG derzeit als sehr unwahrscheinlich. Im Fall einer vollständigen Wandlung der Wandelanleihe mit Fälligkeit im März 2018 (XS0592528870) würden unter Berücksichtigung des aktuellen Wandlungsverhältnisses rund 4,6 Mio. BUWOG-Aktien auf die Anleihegläubiger übergehen, wodurch sich der Streubesitz der BUWOG-Aktie von aktuell rund 95% auf 100% erhöhen würde. Eine Verwässerung bestehender BUWOG-Aktionäre aus diesen Anleihen droht nicht.

### AKTIONÄRSSTRUKTUR ZUM 31. JULI 2017



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

## **BUWOG WANDELANLEIHE 2016 (ISIN AT0000A1NQH2)**

Am 6. September 2016 gab die BUWOG AG die Emission einer nicht nachrangigen, unbesicherten fünfjährigen Wandelschuldverschreibung mit einem Gesamtnennbetrag von EUR 300 Mio. bei einer Stückelung von EUR 100.000 bekannt. Die Bezugsrechte der bestehenden Aktionäre wurden im Rahmen der bestehenden Ermächtigung und unter Berücksichtigung rechtlicher Berichtspflichten ausgeschlossen. Die Wandelschuldverschreibung war anfänglich in 9.554.140 nennwertlose Inhaberaktien bzw. rund 8,51% des ausstehenden Aktienkapitals der BUWOG wandelbar. Reges Investoreninteresse im Rahmen des Bookbuilding-Verfahrens bestimmte die Wandlungsprämie bei 35% über dem Referenzkurs von EUR 23,25 bzw. rund 55% über dem zum Begebungszeitpunkt letzten bekannt gegebenen EPRA NAV pro Aktie. Der anfängliche Wandlungspreis betrug damit EUR 31,40. Aufgrund der erzielten Nullkups erfolgen keine Zinszahlungen. Die Wandelschuldverschreibung wurde zu 100% ihres Nennbetrags begeben. Sie ist die erste Wandelschuldverschreibung mit Nullkupon eines börsennotierten Immobilienunternehmens im deutschsprachigen Raum. Mit den Erlösen der Wandelschuldverschreibung wurde vornehmlich das Wachstum im Property Development in Deutschland, insbesondere im Rahmen der verfolgten „Bau in den Bestand“-Strategie, finanziert. Des Weiteren wurden Mittel aus der Emission der Wandelanleihe im Rahmen eines CAPEX-Programms und im Sinne der am 27. Oktober 2016 bekannt gegebenen Refinanzierungsmaßnahmen verwendet.

Nach dem Berichtszeitraum wurde der Wandlungspreis aufgrund der am 2. Juni 2017 erfolgten Kapitalerhöhung mit Wirkung gemäß § 11 (b) der Wandelanleihe-Bedingungen zum 16. Mai 2017 wie folgt angepasst:

ISIN Wandelschuldverschreibung	AT0000A1NQH2
Wandelschuldverschreibung ohne Zinsen fällig	2021
Angepasster Wandlungspreis ab 16. Mai 2017 (EUR)	31,22

## **KAPITALERHÖHUNG JUNI 2017**

Am 2. Juni 2017 konnten durch eine Barkapitalerhöhung mit Bezugsrecht 12.471.685 neue Aktien mit einem im Rahmen eines Bookbuilding-Verfahrens ermittelten Bezugspreis von EUR 24,50 pro Aktie erfolgreich platziert werden. Der Erlös der Kapitalerhöhung betrug EUR 305,6 Mio., die Gesamtzahl der Aktien hat sich damit auf 112.245.164 erhöht. Die Transaktion konnte zu einer Prämie von 7,2% auf den zum Zeitpunkt der Kapitalmaßnahme zuletzt berichteten EPRA NAV abgeschlossen werden. Die Erlöse werden primär für den Ankauf weiterer Grundstücke investiert und finden dadurch Verwendung in den stark wachsenden Bereichen „Bau in den Bestand“ und „Bau für den Verkauf“ an den bereits etablierten Standorten Berlin, Hamburg und Wien.

# **AKTUELLE DIVIDENDENPOLITIK**

Der Vorstand der BUWOG AG sieht sich den Interessen der Aktionäre in besonderer Weise verpflichtet. Dazu zählt auch eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals. Der Vorstand plant langfristig, der Hauptversammlung der BUWOG AG die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von jeweils rund 60% bis 65% des Recurring FFO vorzuschlagen. Bis zur Erreichung der entsprechenden Ausschüttungsquote soll eine Dividende in Höhe des bisherigen jährlichen Betrags von EUR 0,69 pro Aktie zur Ausschüttung kommen. Weiteres Dividendenwachstum soll dann in Abhängigkeit vom weiteren Wachstum des Recurring FFO der Gesellschaft dargestellt werden. Eine Dividende in Höhe von EUR 0,69 je Aktie entspricht zum Stichtag 31. Juli 2017 einer Rendite in Höhe von 2,8% des EPRA Net Asset Values der Gesellschaft und einer Rendite in Höhe von 2,9% auf den Schlusskurs von EUR 24,84. Dies entspricht 2,8% des volumengewichteten Durchschnittspreises (VWAP) des Geschäftsjahres.

Weiteres Wachstumspotenzial ergibt sich durch mögliche Wertsteigerungen im Portfolio und erwartete zunehmende Erträge insbesondere aus dem Geschäftsbereich Property Development.

## FINANZKALENDER

28. September 2017	Veröffentlichung Ergebnisse Q1 2017/18
29. September 2017	Société Générale – Pan European Real Estate Conference, London
7. Oktober 2017	Nachweisstichtag Hauptversammlung
10. Oktober 2017	Erste Group Investor Conference, Stegersbach
17. Oktober 2017	Hauptversammlung, Stadthalle Vienna
19. Oktober 2017	Ex-Dividenden-Tag
20. Oktober 2017	Nachweisstichtag Dividende
23. Oktober 2017	Dividenden-Zahltag
20. November 2017	Austrian & CEE Investorenkonferenz, New York
21. November 2017	Austrian Day, Chicago
4.-7. Dezember 2017	Berenberg European Conference, Surrey (UK)
11.-12. Dezember 2017	HSBC Global Real Estate Conference, Kapstadt
21. Dezember 2017	Veröffentlichung Ergebnisse H1 2017/18
29. März 2018	Veröffentlichung Ergebnisse 9M 2017/18

## ANALYSTEN-COVERAGE

Analysen renommierter Finanzinstitute und Research-Spezialisten sind wichtige Informationsquellen und dienen als Entscheidungsgrundlage, insbesondere für institutionelle Investoren. Die BUWOG AG steht in regelmäßigem Austausch mit diesen Experten. Folgende Häuser analysieren die Geschäftsentwicklung der BUWOG AG und veröffentlichen Informationen über die BUWOG-Aktie:

## ANALYSTENEMPFEHLUNGEN

Institution	Datum	Kursziel	Empfehlung
Baader Bank	8. August 2017	EUR 26,00	Halten
Bank of America Merrill Lynch	19. September 2016	EUR 26,00	Kauf
Barclays	27. September 2016	EUR 27,20	Übergewichten
Berenberg	29. September 2017	EUR 29,70	Kauf
Commerzbank	20. September 2017	EUR 31,00	Kauf
Deutsche Bank	26. Juni 2017	EUR 29,50	Kauf
Erste Bank	9. März 2017	EUR 26,50	Akkumulieren
HSBC	5. Juli 2017	EUR 34,00	Kauf
Kepler Cheuvreux	31. Mai 2017	EUR 26,50	Halten
M.M. Warburg Bank	5. Mai 2017	EUR 28,30	Kauf
Raiffeisen Centrobank	13. Februar 2017	EUR 26,70	Halten
Société Générale	20. September 2017	EUR 30,00	Kauf
Victoria Partners	7. Juli 2017	EUR 24,50-26,50	n.a.

Das durchschnittliche Kursziel der veröffentlichten Research Reports liegt bei EUR 28,22 und damit rund 9% über dem Aktienkurs vom 15. September 2017 (EUR 25,91). Als Mitglied des führenden europäischen Verbands börsennotierter Immobilienunternehmen, der EPRA, ist die BUWOG deren Standards zur Transparenz der Rechnungslegung verpflichtet und unterstreicht ihre Glaubwürdigkeit im verfolgten Anspruch auf Professionalität und Exzellenz.

## KONTAKT

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

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

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



# KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT

## MARKTUMFELD

### MODERATE EXPANSION DER WELTWIRTSCHAFT

Die Weltbank rechnet für 2017 mit einer Belebung der weltweiten Konjunktur, wobei die politischen Ungewissheiten bestehen bleiben und sich negativ auf die wirtschaftliche Entwicklung auswirken könnten. Nach einem Wirtschaftswachstum von 2,4% im Jahr 2016 prognostiziert die Weltbank für 2017 ein globales Wirtschaftswachstum von 2,7% und für 2018 von 2,9%. Für die USA wird mit einer leichten Belebung der Konjunktur und einem Anstieg des BIP um 2,1% in 2017 und 2,2% in 2018 gerechnet (2016: +1,6%). Den Entwicklungs- und Schwellenländern steht aufgrund langsam steigender Rohstoffpreise eine deutlich günstigere Zukunft bevor (2017: +4,2%). Wirtschaftspolitische Risiken, die mit dem Regierungswechsel in den USA erwartet wurden, sind angesichts der Probleme in der Umsetzung der Wahlversprechen in den Hintergrund getreten. Risiken für die Prognose ergeben sich derzeit vor allem aus der Umsetzung einer Normalisierung der Geldpolitik. Im Vereinigten Königreich zeichnet sich eine verminderte konjunkturelle Dynamik ab, was als negative Auswirkung der Entscheidung für einen EU-Austritt zu werten ist.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihre Wachstumsprognose im Euroraum für 2017 und 2018 leicht angehoben (+1,8%), prognostiziert jedoch gleichzeitig eine ansteigende Inflation von 1,3% in 2017 bzw. 1,6% in 2018. Im Rahmen der ersten Sitzung nach der Sommerpause am 7. September 2017 kündigte EZB-Präsident Mario Draghi keine Veränderungen des geldpolitischen Kurses an. Die monatlichen Wertpapierankäufe werden mit unverändertem Volumen von EUR 60 Mrd. bis Jahresende fortgeführt. Falls erforderlich, wird der Kreis der zulässigen Papiere abermals ausgeweitet. Der Euro-Kurs stieg im Vergleich zum britischen Pfund um 7,9% (Jahresvergleich Ende August) und zum USD um 6,0% merklich, was als Folge der günstigen Konjunktorentwicklung zu sehen ist.

### STETIGES WIRTSCHAFTSWACHSTUM IN EUROPA

In der Frühjahrsprognose 2017 geht die Europäische Kommission für 2017 bzw. 2018 von BIP-Steigerungsraten der 28 EU-Mitgliedsländer in Höhe von jeweils 1,9% (2016: 1,9%) aus, wobei der Privatkonsum weiterhin die treibende Kraft bleibt. Jedoch wird die steigende Inflation im EU-Schnitt in Höhe von 1,8% im Jahr 2017 bzw. 1,7% im Jahr 2018 (2016: 0,3%) das Wachstum der Kaufkraft der privaten Haushalte im laufenden sowie im kommenden Jahr in allen EU-Mitgliedsstaaten etwas abschwächen. Die positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt dürfte weiterhin von der günstigeren Konjunkturlage, der steigenden Binnennachfrage, Strukturreformen sowie staatlichen Maßnahmen profitieren. Die in einigen Mitgliedsstaaten durchgeführten Arbeitsmarkt- und Fiskalpolitikreformen tragen maßgeblich zur Schaffung von Arbeitsplätzen bei, weshalb in den 28 EU-Mitgliedsländern mit einem kontinuierlichen Rückgang der Arbeitslosigkeit auf 8,0% im Jahr 2017 bzw. 7,7% im Jahr 2018 gerechnet wird (2016: 8,5%). Die weiterhin steigenden Beschäftigungszahlen, der Anstieg des Nominallohnwachstums und die niedrigen Fremdfinanzierungskosten – gestützt durch verbesserte Wachstumsaussichten für fortgeschrittene Volkswirtschaften außerhalb der EU – wirken sich auch in Zukunft positiv auf das Wirtschaftswachstum aus.

Im Euroraum wird für 2017 eine weitere positive Dynamik mit starken Wirtschaftsdaten nicht zuletzt durch den Sieg von Emmanuel Macron bei den Parlamentswahlen in Frankreich erwartet. Für 2017 und 2018 rechnet die Europäische Kommission im Rahmen ihrer Frühjahrsprognose 2017 mit einem weiterhin stabilen Wachstum von 1,7% bzw. 1,8% (2016: 1,8%). Die Inflationsrate im Euroraum prognostiziert die Europäische Kommission mit 1,6% für 2017 bzw. mit 1,3% für 2018 (2016: 0,2%). Ein weiterer Rückgang der Arbeitslosigkeit auf 9,4% im Jahr 2017 bzw. 8,9% im Jahr 2018 wird erwartet (2016: 10,0%). Die Auswirkungen des „Brexit“ hinsichtlich dieser volkswirtschaftlichen Indikatoren sind derzeit noch nicht abschätzbar, wobei die verminderte konjunkturelle Dynamik im Vereinigten Königreich negative Effekte vorzeichnet.

## **DEUTSCHLAND**

Die deutsche Wirtschaft konnte ihren stabilen Wachstumskurs im Berichtszeitraum weiter fortsetzen. Triebfedern des Aufschwungs sind vor allem der kräftige Konsum der Privathaushalte, gute Finanzierungsbedingungen, der stabile Arbeitsmarkt, Bauinvestitionen sowie andere öffentliche Ausgaben. Hinsichtlich der Komponenten wird das Wachstum verstärkt von den Investitionen getragen. Für 2017 wird eine Zuwachsrate der Ausrüstungsinvestitionen von 2% erwartet, womit die Ausrüstungsinvestitionen erstmals wieder das Niveau von vor der Finanzkrise erreichen würden. Das Baugewerbe verzeichnet einen unvermindert starken Anstieg. Erwartet werden im laufenden wie im kommenden Jahr jährliche Zuwachsraten von mehr als 4% aufgrund der weiterhin angespannten Kapazitäten und des hohen Bedarfs. Die Bauinvestitionen in Deutschland befinden sich derzeit auf ihrem höchsten Niveau seit der Wiedervereinigung 1990.

Die Europäische Kommission rechnet in ihrer Frühjahrsprognose 2017 mit einem Wirtschaftswachstum (reales BIP) von 1,6% im Jahr 2017 bzw. 1,9% im Jahr 2018 (2016: 1,9%). Die Inflationsrate wird sich laut Prognose im Jahr 2017 auf 1,7% vervierfachen, bevor sie 2018 auf 1,4% sinkt. Die Arbeitslosenquote sank zum Berichtstichtag weiter auf 3,7%. Für die Jahre 2017 und 2018 erwartet die Europäische Kommission eine Arbeitslosenquote von 4,0% bzw. 3,9%.

Der Aufwärtstrend am deutschen Wohnimmobilienmarkt setzte sich im 1. Halbjahr 2017 weiter fort. Eine unverändert hohe Nachfrage nach Wohnungen zur Miete und zum Kauf sorgt für eine anhaltende Rendite. Gleichzeitig findet aufgrund der regen Bautätigkeit eine sukzessive Angebotsausweitung statt. Die Wohnraumnachfrage übersteigt dennoch auf langfristige Sicht die Angebotslage deutlich. CBRE erwartet für 2017 ein Transaktionsvolumen am deutschen Markt für Wohnimmobilien von über 13 Mrd. Euro. Sowohl für Kaufpreise von Eigentumswohnungen als auch Wohnungsmieten wird weiterhin eine aufwärtsgerichtete Entwicklung erwartet.

## **ÖSTERREICH**

Insbesondere der öffentliche und private Konsum beeinflussten 2016 maßgeblich die positive Entwicklung der österreichischen Konjunktur. Die österreichische Wirtschaft befindet sich in einem Aufschwung, der sowohl von inländischer als auch ausländischer Nachfrage getragen wird. Der österreichische Investitionszyklus wird vornehmlich von den Ausrüstungsinvestitionen getragen. Insgesamt wird die Investitionstätigkeit der Unternehmen angesichts der guten Industrie- und Baukonjunktur in den kommenden Monaten kräftig bleiben. Ersatzinvestitionen werden hierbei vermehrt von Erweiterungsinvestitionen abgelöst. Für die Investitionsquote wird eine leichte Steigerung von 22,9% im Jahr 2016 auf 23,2% im Jahr 2017 erwartet. Die Bauinvestitionen dürften sich weiter beschleunigen. Das Vertrauen im Bausektor erreichte im Juli den höchsten jemals gemessenen Wert. Die Anzahl der Baubewilligungen pro Einwohner ist in Österreich so hoch wie in keinem anderen Land der Europäischen Union. Das Wachstum der Wohnbauinvestitionen im zweiten Quartal ist mit +1,0% (real, im Vergleich zum Vorquartal) demgegenüber verhalten, was eine stärkere Ausweitung der Bautätigkeit in den kommenden Quartalen erwarten lässt.

Aufgrund des beschleunigten Weltwirtschaftswachstums und der verbesserten Rahmenbedingungen erwartet die Europäische Kommission im Rahmen ihrer Frühjahrsprognose für Österreichs Wirtschaft nach einem Anstieg von 1,5% in 2016 für die Jahre 2017 und 2018 ein robustes Wachstum von jeweils 1,7%. Gemessen am Verbraucherpreisindex, wird die jährliche Inflationsrate im Jahr 2017 auf 1,8% ansteigen, bevor sie sich 2018 geringfügig auf 1,6% reduzieren wird. Die nach internationalen Standards berechnete Arbeitslosenquote reduzierte sich per Ende Juli 2017 erneut von 5,5% Ende April 2016 auf 5,4%. Für 2017 und 2018 prognostiziert die Europäische Kommission eine Stabilisierung der Arbeitslosigkeit bei 5,9%.

Die Preisentwicklung am österreichischen Wohnimmobilienmarkt hat sich im 1. Halbjahr weiter beschleunigt. Neue Eigentumswohnungen in Wien verzeichnen dabei den signifikantesten Preisanstieg. Die höchste Dynamik zeigt sich im mittleren Preissegment. Der unverändert hohen Nachfrage steht eine zum Vorjahresvergleichszeitraum deutlich gesteigerte Neubautätigkeit gegenüber. Die höchsten Steigerungsraten finden sich dabei im Mietwohnungssegment, welches zu mehr als einem Drittel frei finanzierte Objekte umfasst. Für 2017 ist laut einer Marktstudie von CBRE mit rund 8.500 neuen Wohnungen zu rechnen, für 2018 werden weitere 12.700 Neubauwohnungen prognostiziert.

**ENTWICKLUNG BEDEUTENDER ZINSSÄTZE**

Der EZB-Leitzins lag während des Berichtszeitraums konstant auf dem niedrigen Niveau von 0,00%. Die Zinssätze für Hauptrefinanzierungen sowie die Spitzenfinanzierungsfazilität stehen unverändert bei 0,00%, 0,25% bzw. -0,40%. Der Zinskorridor (Zielband) des Federal Reserve Board erstreckte sich während des Berichtszeitraumes ebenfalls unverändert von 0,5% bis 0,75%.

Die Entwicklungen an den internationalen Aktien-, Devisen- und Finanzmärkten in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2017/18 waren vor allem durch die „Brexit“-Verhandlungen geprägt, etwaige Auswirkungen der geplanten Kapitalmarktmaßnahmen des neuen Präsidenten der USA auf die Aktien-, Devisen- und Finanzmärkte noch unsicher. Die wichtigsten Referenzzinssätze (1-, 3-, 6- und 12-Monats-EURIBOR) entwickelten sich im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2017/18 weiter rückläufig. So verminderte sich beispielsweise der 6-Monats-EURIBOR bei den kurzfristigen Laufzeiten im Vergleich zum 31. Juli 2017 von -0,249% auf -0,271%.

**ENTWICKLUNG DER EUR-SWAP-KURVE**

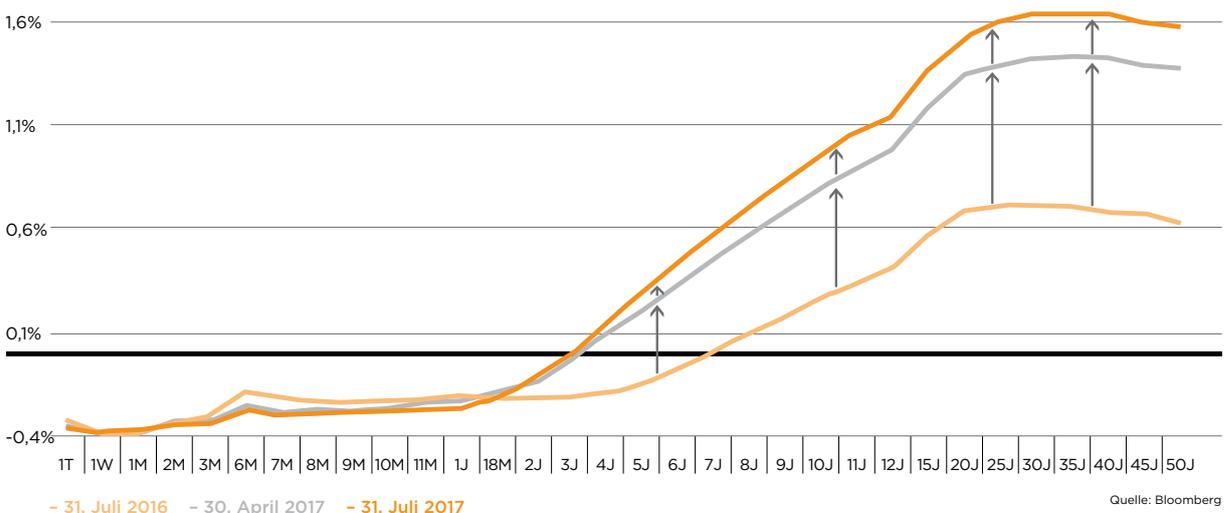
Die Entwicklung der EUR-Swap-Kurve spiegelt sich für die BUWOG Group in den baren Zinsaufwendungen und im unbaren Finanzergebnis wider. Eine niedrige EUR-Swap-Kurve hat u.a. günstigere Absicherungen von langfristigen Finanzierungen und variabel verzinslichen Darlehen zur Folge, belastet aber gleichzeitig das unbare Finanzergebnis infolge der erfolgswirksamen Bewertung von Finanzinstrumenten und Derivaten „at Fair Value“, solange die entsprechende Verzinsung oberhalb der zum Stichtag gültigen Swap-Sätze liegt.

In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2017/18 ist eine deutliche Veränderung in der Entwicklung der EUR-Swap-Kurve zu beobachten. Insgesamt ist die Entwicklung im langfristigen Bereich in der Berichtsperiode durch einen Anstieg gegenüber dem 30. April 2017 gekennzeichnet.

Angesichts des defensiven Risikoprofils mit einer langfristigen, ausgewogenen Finanzierungsstruktur und einer durchschnittlichen Laufzeit der Finanzverbindlichkeiten von zwölf Jahren hat der Anstieg der EUR-Swap-Kurve einen positiven Effekt auf das unbare Finanzergebnis. Zu weiteren Details wird auf das Kapitel *Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage* auf Seite 42 verwiesen.

**ENTWICKLUNG EUR-SWAP-KURVE**

Vergleich 31. Juli 2016 zu 30. April 2017 und 31. Juli 2017



# PORTFOLIOBERICHT

Das Kerngeschäft der BUWOG Group bilden die Vermietung und Verwaltung eines diversifizierten, risiko-optimierten und nachhaltig ausgerichteten Immobilienbestandsportfolios (Asset Management), die Entwicklung von gut vermarktbaren Neubauprojekten für den eigenen Immobilienbestand und für den Verkauf mit Fokus auf Berlin, Hamburg und Wien (Property Development) sowie der Einzelwohnungsverkauf aus dem Immobilienbestand zu hohen Margen auf den Fair Value (Unit Sales). Übergeordnetes strategisches Ziel der BUWOG Group ist eine kontinuierliche Steigerung des Unternehmenswerts bei gleichzeitig hoher Gewinnausschüttungsfähigkeit durch einen hohen Cashflow.

Die nachfolgenden Ausführungen nehmen Bezug auf Portfoliowerte zum Stichtag 31. Juli 2017. Vergleichswerte in Klammern referenzieren, wenn nicht anders angegeben, auf Werte zum Stichtag 30. April 2017. Zu den Bilanzansätzen wird auf das Kapitel 2 *Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden* im Anhang des Konzernabschlusses zum 30. April 2017 verwiesen.

Die Bewertung der Bestandsimmobilien sowie der jeweiligen Neubauprojekte und unbebauten Liegenschaften der BUWOG Group erfolgt durch den externen, unabhängigen Gutachter CBRE Deutschland/Österreich und wird regelmäßig zu den Stichtagen 30. April und 31. Oktober durchgeführt. Zum Stichtag 31. Juli 2017 erfolgte im Vergleich zum Vorjahr keine außerordentliche Bewertung des Immobilienbestands. Die nächste Bewertung durch einen externen, unabhängigen Gutachter ist für den 31. Oktober 2017 geplant.

## IMMOBILIENPORTFOLIO BUWOG GROUP

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

Der Buchwert des Gesamtportfolios der BUWOG Group beträgt zum 31. Juli 2017 insgesamt EUR 4.605,9 Mio. (EUR 4.646,4 Mio.). Davon entfällt der überwiegende Teil mit EUR 3.920,1 Mio. (EUR 3.942,1 Mio.) oder 85,1% (84,8%) auf Bestandsimmobilien und zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen. Die aktiven Neubauentwicklungsprojekte (Immobilienvorräte) weisen einen Buchwert von EUR 326,9 Mio. (EUR 355,5 Mio.) oder 7,1% (7,6%) des Buchwerts des Gesamtportfolios aus. Ein Buchwert in Höhe von EUR 276,7 Mio. (EUR 277,5 Mio.) oder 6,0% (6,0%) entfällt auf die Pipelineprojekte. Der Buchwert der Neubauten, die unter in Bau befindliches Immobilienvermögen ausgewiesen und für den BUWOG-Bestand erstellt werden, beträgt EUR 66,8 Mio. (EUR 56,3 Mio.) oder 1,5% (1,2%). Die sonstigen Sachanlagen mit den selbst genutzten Immobilien betragen EUR 15,4 Mio. (EUR 14,9 Mio.) oder 0,3% (0,3%).

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 2017 wie folgt auf die Darstellung im Portfoliobericht überleiten:

## IMMOBILIENPORTFOLIO

zum 31. Juli 2017 in EUR Mio.

		<b>Immobilienvermögen</b>	<b>4.189,8</b>	<b>Bestandsimmobilien</b>	<b>3.913,1</b>
<b>Langfristiges Vermögen</b>	<b>4.272,0</b>			Pipelineprojekte	276,7
		Sonstige Sachanlagen	15,4	Selbst genutzte Immobilien <sup>1)</sup>	15,4
		In Bau befindliches Immobilienvermögen	66,8	Bau in Bestand	66,8
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>	<b>333,9</b>	<b>Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen</b>	<b>7,0</b>	<b>Bestandsimmobilien</b>	<b>7,0</b>
				Pipelineprojekte	209,8
		Immobilienvorräte	326,9	Entwicklungsprojekte	117,1
<b>Gesamtportfolio BUWOG Group</b>	<b>4.605,9</b>		<b>4.605,9</b>		<b>4.605,9</b>

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

**IMMOBILIENVERMÖGEN NACH BILANZWERTEN**

zum 31. Juli 2017	Anzahl Bestands-einheiten	Bestands-immobilien in EUR Mio.	Pipeline-projekte in EUR Mio.	Selbst genutzte Immobilien in EUR Mio. <sup>1)</sup>	Bau in Bestand in EUR Mio.	Entwicklungs-projekte in EUR Mio.	Immobilien-portfolio in EUR Mio.	Anteil
Deutschland	27.165	2.008,7	247,2	0,7	26,7	148,5	2.431,8	52,8%
Österreich	22.024	1.911,4	29,5	14,7	40,1	178,4	2.174,1	47,2%
<b>BUWOG Group</b>	<b>49.189</b>	<b>3.920,1</b>	<b>276,7</b>	<b>15,4</b>	<b>66,8</b>	<b>326,9</b>	<b>4.605,9</b>	<b>100,0%</b>

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

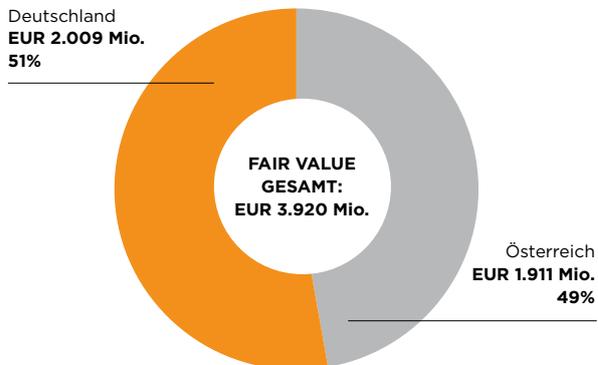
**IMMOBILIENVERMÖGEN – BESTANDSIMMOBILIEN (GESCHÄFTSBEREICH ASSET MANAGEMENT)**

Die BUWOG Group hält Bestandsimmobilien zum Zweck der Erzielung von regelmäßigen Mieteinnahmen. Das Immobilienbestandsportfolio der BUWOG Group in Deutschland und Österreich umfasst zum Stichtag 31. Juli 2017 insgesamt 49.189 Bestandseinheiten (49.597 Bestandseinheiten), die einen Fair Value in Höhe von EUR 3.920,1 Mio. (EUR 3.942,1 Mio.) repräsentieren und somit rund 85% (85%) des gesamten Immobilienportfolios (inkl. Entwicklungsprojekte) entsprechen. Die Bilanzierung des Immobilienbestandsportfolios erfolgt nach IAS 40 zum Fair Value.

Das Immobilienbestandsportfolio der BUWOG Group per 31. Juli 2017 ist mit rund 86% der Fair-Value-Werte sowie mit rund 77% der Bestandseinheiten in den Bundeshauptstädten Wien und Berlin, den Landeshaupt- und Großstädten sowie deren stadtnahen Regionen gelegen. Die regionale Verteilung des Immobilienbestandsportfolios ist der folgenden Grafik zu entnehmen:

**REGIONALE STRUKTUR DES BESTANDS-IMMOBILIENPORTFOLIOS NACH FAIR VALUE**

zum 31. Juli 2017



Zum Stichtag 31. Juli 2017 beträgt die annualisierte vertragliche Nettokaltmiete der Bestandsimmobilien inklusive Stellplätze EUR 203,6 Mio. (EUR 205,1 Mio.). Dies entspricht einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von EUR 5,20 pro m<sup>2</sup> (EUR 5,18 pro m<sup>2</sup>) und einer Gross Rental Yield (annualisierte Nettokaltmiete in Relation zum Fair Value, jeweils zum Stichtag) von 5,2% (5,2%). Der Leerstand wird auf Basis der Gesamtnutzfläche ermittelt und beträgt 3,6% (3,4%).

Das Mietwachstum des Gesamtbestands der BUWOG Group beträgt per 31. Juli 2017 in der Like-for-like-Betrachtung – d.h. unter Berücksichtigung der Eliminierung von Effekten aus der Veränderung des Portfoliobestands (ohne Portfolio-Transaktionen) sowie inklusive der Effekte aus Leerstandsveränderungen – insgesamt 1,7%. Das Like-for-like-Mietwachstum im deutschen Bestandsportfolio beträgt 3,3%. Das österreichische Bestandsportfolio weist ein Like-for-like-Mietwachstum von -0,7% auf, was im Wesentlichen aus einem gesetzlich vorgeschriebenen Mietmodellwechsel eines großen Bestandsobjekts in Wien infolge der Tilgung aller Fremdmittel resultiert (Details ab Seite 12).

## PORTFOLIOÜBERSICHT BESTANDSIMMOBILIEN NACH REGIONALEM CLUSTER

zum 31. Juli 2017	Anzahl Bestands-einheiten	Gesamt-nutzfläche in m <sup>2</sup>	Annualisierte Nettokalt-miete <sup>1)</sup> in EUR Mio.	Monatliche Nettokalt-miete <sup>1)</sup> in EUR pro m <sup>2</sup>	Fair Value <sup>2)</sup> in EUR Mio.	Fair Value <sup>2)</sup> in EUR pro m <sup>2</sup>	Gross Rental Yield <sup>3)</sup>	Leerstand <sup>4)</sup>
Bundeshauptstädte	11.462	898.792	60	5,71	1.608	1.789	3,7%	2,8%
Wien	6.472	567.090	35	5,29	1.032	1.820	3,4%	3,6%
Berlin	4.990	331.703	25	6,42	576	1.737	4,4%	1,5%
Landeshauptstädte/Großstädte <sup>5)</sup>	18.924	1.213.456	75	5,30	1.250	1.030	6,0%	2,5%
Stadtnahe Regionen <sup>6)</sup>	7.576	526.420	31	5,05	521	989	5,9%	3,5%
Ländliche Regionen	11.227	748.369	38	4,50	541	723	7,0%	6,6%
Gesamt BUWOG Group	49.189	3.387.038	204	5,20	3.920	1.157	5,2%	3,6%
davon Deutschland	27.165	1.692.342	118	5,92	2.009	1.187	5,9%	2,2%
davon Österreich	22.024	1.694.696	86	4,45	1.911	1.128	4,5%	5,1%

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

2) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten von CBRE zum 30. April 2017 abzüglich Verkäufe zuzüglich CAPEX sowie Zugänge

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

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

5) Mehr als 50.000 Einwohner und signifikanter Portfolioanteil

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

Die BUWOG Group hat im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2017/18 für reaktive Instandhaltungen, Brauchbarmachungen von Wohnungen zwecks Neuvermietung, Einzahlungen in die Instandhaltungsrücklagen bei Privatisierungsobjekten sowie für Großinstandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen inklusive des CAPEX-Sonderprogramms insgesamt EUR 16,8 Mio. (Q1 2016/17: EUR 13,5 Mio.) in die Immobilienbestände in Deutschland und Österreich investiert. Das entspricht einem Gesamtbetrag für Instandhaltung und Modernisierung von EUR 4,9 pro m<sup>2</sup> (Q1 2016/17: EUR 3,8 pro m<sup>2</sup>). Der nicht aktivierungsfähige Instandhaltungsaufwand beträgt EUR 7,1 Mio. (Q1 2016/17: EUR 7,1 Mio.) bzw. EUR 2,0 pro m<sup>2</sup> (Q1 2016/17: EUR 2,0 pro m<sup>2</sup>). Die aktivierten Modernisierungsmaßnahmen (CAPEX) betragen EUR 9,8 Mio. (Q1 2016/17: EUR 6,4 Mio.) bzw. EUR 2,9 pro m<sup>2</sup> (Q1 2016/17: EUR 1,8 pro m<sup>2</sup>). Die Aktivierungsquote beträgt somit 57,9% (Q1 2016/17: 47,4%) der Gesamtaufwendungen. Das CAPEX-Sonderprogramm in Deutschland in Höhe von insgesamt EUR 55 Mio. wurde im Geschäftsjahr 2016/17 gestartet und umfasste bereits zum Ende des ersten Quartals 2017/18 insgesamt EUR 13,7 Mio. (Geschäftsjahr 2016/17: EUR 8,3 Mio.). Zu Details zu dem CAPEX-Sonderprogramm in Deutschland verweisen wir auf das Kapitel *Asset Management – CAPEX-Sonderprogramm in Deutschland* im Geschäftsbericht 2016/17 auf der Seite 65.

## VERKAUF VON BESTANDSIMMOBILIEN (GESCHÄFTSBEREICH PROPERTY SALES)

In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2017/18 wurden in Deutschland und Österreich im Rahmen von Einzelwohnungs- und Blockverkäufen insgesamt 432 Bestandseinheiten (Q1 2016/17: 155 Bestandseinheiten) mit Umsatzerlösen von EUR 52,0 Mio. (Q1 2016/17: EUR 27,7 Mio.) und einem operativen Ergebnis (NOI) in Höhe von EUR 15,8 Mio. (Q1 2016/17: EUR 9,6 Mio.) verkauft.

Innerhalb des Geschäftsbereichs Property Sales bildet der Einzelwohnungsverkauf den wesentlichen Faktor für die Generierung von nachhaltigen Umsätzen und Ergebnisbeiträgen zum Recurring FFO. In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2017/18 wurden in Deutschland und Österreich insgesamt 196 Bestandseinheiten (Q1 2016/17: 154 Bestandseinheiten) mit Umsatzerlösen in Höhe von EUR 35,9 Mio. (Q1 2016/17: EUR 27,1 Mio.) und mit einer Marge auf den Fair Value von rund 63% (Q1 2016/17: 57%) veräußert. Der Ergebnisbeitrag zum Recurring FFO beträgt rund EUR 13,8 Mio. (Q1 2016/17: EUR 9,6 Mio.).

Im Rahmen von Blockverkäufen wurden im Berichtszeitraum insgesamt 236 Bestandseinheiten (Q1 2016/17: 1 Bestandseinheit) veräußert, wovon 36 Bestandseinheiten noch aus der letzten Übergabe-Tranche aus dem Verkauf des Portfolios Tirol sowie 200 Bestandseinheiten aus dem Verkauf eines Portfolios mit Objekten in Kärnten und in der Steiermark stammen. Es wurden Verkaufserlöse aus den Blockverkäufen in Höhe von EUR 16,1 Mio. (Q1 2016/17: EUR 0,6 Mio.) erzielt. Die Ergebnisrealisierung für die Blockverkäufe erfolgte aufgrund der Umklassifizierung der Objekte als Verkaufsobjekte und dem Ansatz des Verkaufspreises gemäß IFRS 5 bereits im Geschäftsjahr 2016/17, dadurch ergibt sich im Berichtszeitraum eine Marge auf den Fair Value von 13% (Q1 2016/17: 6%). Der Ergebnisbeitrag zum Total FFO beträgt EUR 2,1 Mio. (Q1 2016/17: EUR 0,0 Mio.).

**IMMOBILIENVERMÖGEN - PIPELINE-PROJEKTE (GESCHÄFTSBEREICH PROPERTY DEVELOPMENT)**

Die Bilanzposition Immobilienvermögen erfasst neben den Bestandsimmobilien auch Pipelineprojekte gemäß IAS 40 zum Fair Value. Pipelineprojekte sind definiert als unbebaute Grundstücksreserven sowie in Planung befindliche Neubauprojekte mit einem Baubeginn später als sechs Monate nach Bilanzstichtag. Die Projekte werden regelmäßig BUWOG-intern auf Entwicklungs- und Umsetzungsmöglichkeiten geprüft. Die zum Stichtag 31. Juli 2017 bilanzierten Pipelineprojekte der BUWOG Group weisen einen Buchwert in Höhe von EUR 276,7 Mio. (EUR 277,5 Mio.) aus.

**PIPELINE-PROJEKTE FAIR VALUE**

zum 31. Juli 2017	Property Development Projekte Baubeginn > 6 Monate in EUR Mio.	Property Development Grundstücksreserven in EUR Mio.	Property Development Zur Veräußerung gehaltenes Vermögen in EUR Mio.	Asset Management Grundstücksreserven in EUR Mio.	Gesamt Pipelineprojekte in EUR Mio.	Anteil an Pipelineprojekten
Deutschland	238,8	0,0	0,0	8,4	247,2	89,3%
Österreich	25,4	2,2	0,0	1,9	29,5	10,7%
Summe	264,2	2,2	0,0	10,3	276,7	100,0%

**SONSTIGE SACHANLAGEN**

Der Buchwert der sonstigen Sachanlagen in Höhe von insgesamt EUR 15,4 Mio. (EUR 14,9 Mio.) umfasst im Wesentlichen die selbst genutzten eigenen Büroimmobilien der BUWOG Group in Wien (Hietzinger Kai 131) sowie in Villach (Tiroler Straße 17) sowie das Sachanlagevermögen in Bau für das zukünftige Kunden- und Verwaltungszentrum der BUWOG Group in Wien mit EUR 9,2 Mio. (EUR 8,6 Mio.).

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

Unter in Bau befindliches Immobilienvermögen erfolgt der Ausweis von geförderten und frei finanzierten Mieteinheiten in Österreich und Deutschland, die im Rahmen des Property Development mit dem Ziel der Errichtung für das BUWOG-Kernbestandsportfolio aktuell in Bau sind oder für die der Baustart innerhalb der nächsten sechs Monate erfolgt. Der Buchwert dieser Entwicklungsprojekte beträgt zum Stichtag 31. Juli 2017 EUR 66,8 Mio. (EUR 56,3 Mio.). Zum Stichtag befinden sich zwei Neubauprojekte in Wien in Bau: „RIVUS III“ mit insgesamt 181 geförderten Mieteinheiten sowie „RIVUS Quartus“ mit insgesamt 131 Einheiten (davon 100 geförderte Mieteinheiten). In Berlin sind als Teilprojekte des Gesamtprojekts „52 Grad Nord“ die Neubauprojekte „Ankerviertel“ mit 86 frei finanzierten Mieteinheiten sowie „Seefeld II, 8.3“ mit 27 Einheiten im Bau.

**ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENES LANGFRISTIGES VERMÖGEN****(GESCHÄFTSBEREICH ASSET MANAGEMENT)**

Für die als zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen klassifizierten und nach IFRS 5 bilanzierten Liegenschaften bestehen zum 31. Juli 2017 konkrete Verkaufspläne, die eine zeitnahe Veräußerung dieser Liegenschaften erwarten lassen. Die Liegenschaften sind zum Stichtag mit einem Buchwert von insgesamt EUR 7,0 Mio. (EUR 15,7 Mio.) innerhalb des Portfolioberichts im Cluster Bestandsimmobilien enthalten. Es handelt sich hierbei um 192 Bestandseinheiten aus den Regionen Steiermark, Salzburg, Niederösterreich und Kärnten.

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

In der Bilanz werden geförderte und frei finanzierte Entwicklungsprojekte, die aktuell in Bau bzw. bereits fertiggestellt sind, als kurzfristiges Vermögen in der Bilanzposition Immobilienvorräte ausgewiesen und nach IAS 2 mit den fortgeführten Herstellungskosten oder den niedrigeren Nettoveräußerungswerten bilanziert. Der Bilanzwert aller Immobilienvorräte beträgt zum Stichtag 31. Juli 2017 insgesamt EUR 326,9 Mio. (EUR 355,5 Mio.).

# FINANZIERUNGEN

In den ersten Monaten des Geschäftsjahres 2017/18 erfolgten planmäßig Finanzierungen von Bestandsimmobilien mit einem Volumen von insgesamt EUR 15,4 Mio.<sup>1)</sup> mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 0,91%. Darüber hinaus konnte im Berichtszeitraum ein Finanzierungsvolumen für Projektfinanzierungen „Bauen in den Bestand“ in Höhe von insgesamt EUR 17 Mio.<sup>2)</sup> mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 1,23% abgeschlossen werden.

In Summe konnte die BUWOG Group ihre Finanzierungen zu nachhaltig vorteilhaften Konditionen fortsetzen und somit den für Dividendenausschüttungen und Investitionen zur Verfügung stehenden Beitrag zum Recurring FFO weiter verbessern.

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

## FINANZIERUNGSKENNZAHLEN

	Restschuld in EUR Mio.	Anteil	Ø Zinssatz	Ø Laufzeit in Jahren
<b>Bankverbindlichkeiten</b>	<b>1.511</b>	<b>68%</b>	<b>2,20%</b> <sup>1)</sup>	<b>11,1</b>
davon Österreich	710	32%	2,32% <sup>1)</sup>	16,3
davon Deutschland	801	36%	2,08% <sup>1)</sup>	6,5
<b>Gebietskörperschaften</b>	<b>433</b>	<b>19%</b>	<b>1,63%</b>	<b>18,9</b>
davon Österreich	426	19%	1,64%	19,1
davon Deutschland	7	0%	0,56%	2,1
<b>Wandelschuldverschreibung</b>	<b>300</b>	<b>13%</b>	<b>0,00%</b>	<b>4,1</b>
<b>Gesamt</b>	<b>2.244</b>	<b>100%</b>	<b>1,79%</b>	<b>11,7</b>

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

1) Inkl. Aufwendungen für derivative Finanzinstrumente

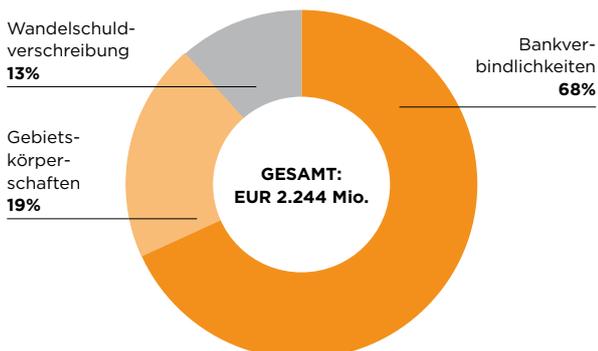
## FINANZIERUNGSSTRUKTUR

Die Finanzverbindlichkeiten der BUWOG Group bestehen aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften bzw. Förderbanken und Verbindlichkeiten aus der begebenen Wandelschuldverschreibung. Die ausschließlich in Euro notierende nominale Restschuld der Finanzverbindlichkeiten der BUWOG Group beträgt zum 31. Juli 2017 rund EUR 2.244 Mio. Die Netto-Finanzverbindlichkeiten von EUR 1.768 Mio. in Relation zum Buchwert von EUR 4.590 Mio. des Gesamtportfolios ergeben einen Loan-to-Value in Höhe von 38,5%. Der Rückgang resultiert aus der Kapitalerhöhung. Weitere Einzelheiten zur LTV-Ermittlung sind dem Abschnitt *Loan-to-Value* auf den Seiten 48f zu entnehmen.

Zum Stichtag 31. Juli 2017 sind 25% (Basis: Restschuld) der Finanzverbindlichkeiten zinsbegünstigte Förderdarlehen sowie Bankverbindlichkeiten mit Annuitätenzuschüssen, die erfolgswirksam zum Fair Value bewertet werden. Zu weiteren Details wird auf die *Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage* (Seite 42) bzw. auf den Abschnitt 2.4.4 im Konzernabschluss zum 30. April 2017 verwiesen.

## STRUKTUR DER RESTSCHULD DER FINANZVERBINDLICHKEITEN

zum 31. Juli 2017



1) Zum 31. Juli 2017 sind EUR 14,7 Mio. noch nicht ausgezahlt.

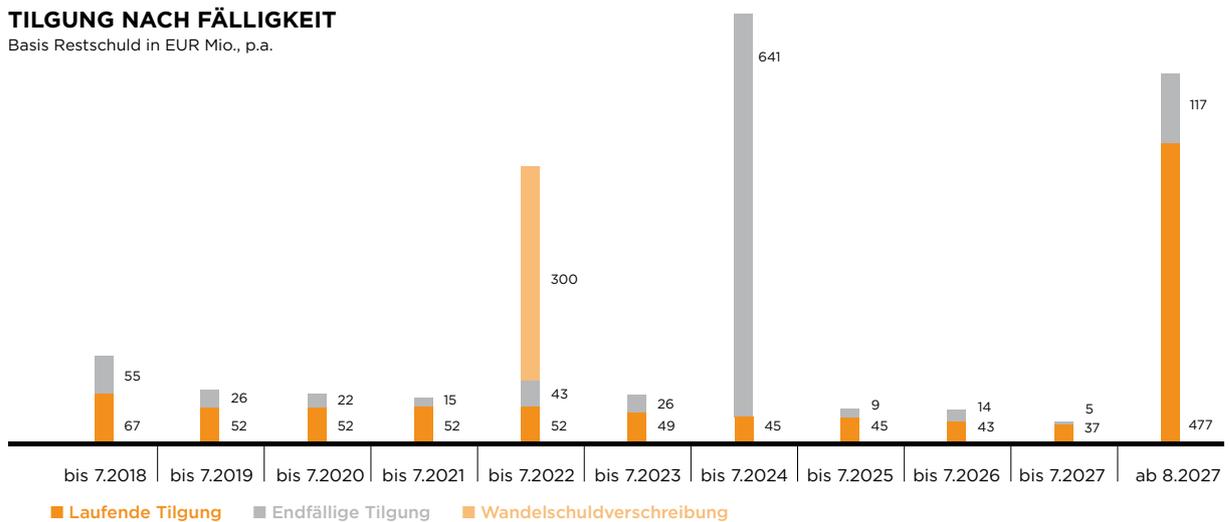
2) Zum 31. Juli 2017 sind EUR 17 Mio. gemäß Baufortschritt noch nicht ausgezahlt.

**TILGUNGSSTRUKTUR**

Die BUWOG Group setzt, entsprechend dem langfristigen Charakter des Grundgeschäfts, bei der Absicherung des Risikoprofils auf eine langfristige und ausgewogene Finanzierungsstruktur. Der Großteil der abgeschlossenen Finanzierungsverträge entspricht dieser Zielsetzung. Die durchschnittliche Laufzeit beträgt zwölf Jahre und die durchschnittliche Laufzeit der Zinsbindung 9,5 Jahre. Die Tilgungsstruktur verteilt sich unter Berücksichtigung der Refinanzierung und Neustrukturierung des Kreditportfolios wie folgt:

**TILGUNG NACH FÄLLIGKEIT**

Basis Restschuld in EUR Mio., p.a.



Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

**VERZINSUNGSSTRUKTUR**

Entsprechend der langfristig ausgerichteten Finanzierungsstruktur, sind die abgeschlossenen Finanzierungsverträge zum Stichtag 31. Juli 2017 zu rund 90% über Festzinsvereinbarungen bzw. mit Zinsswaps gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert. Der durchschnittliche gewichtete Nominalzinssatz zu diesem Stichtag beträgt 1,79%.

# ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Die nachfolgenden Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nehmen Bezug auf die ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2017/18 bzw. den Bilanzstichtag 31. Juli 2017. Die Angaben und Informationen zum Vorjahres-Vergleichszeitraum 2016/17 bzw. zum Stichtag 30. April 2017 werden in Klammern dargestellt. Der Begriff Net Operating Income (NOI) je Geschäftsbereich wird in den folgenden Ausführungen als Synonym für Ergebnis je Geschäftsbereich verwendet.

## ERTRAGSLAGE

### VERKÜRZTE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in EUR Mio.	Q1 2017/18	Q1 2016/17	Veränderung
NOI aus Asset Management	38,5	38,5	-0,0%
NOI aus Property Sales <sup>1)</sup>	15,8	9,6	64,1%
NOI aus Property Development	18,7	-0,9	>100,0%
Sonstige betriebliche Erträge	0,7	0,7	-0,9%
Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-10,7	-9,3	-15,8%
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>62,9</b>	<b>38,6</b>	<b>62,8%</b>
Sonstiges Bewertungsergebnis	0,0	146,5	-100,0%
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>62,9</b>	<b>185,2</b>	<b>-66,0%</b>
Finanzergebnis	-25,8	-83,0	68,9%
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>37,1</b>	<b>102,2</b>	<b>-63,7%</b>
<b>Konzernergebnis</b>	<b>29,2</b>	<b>83,9</b>	<b>-65,1%</b>
<b>Konzernergebnis je Aktie<sup>2)</sup> in EUR</b>	<b>0,27</b>	<b>0,84</b>	<b>-68,0%</b>

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

1) Inklusive Anpassung IFRS 5 EUR 1,7 Mio. (EUR 0,0 Mio.)

2) Basis 107.771.625 Aktien, VJ: 99.773.479 Aktien (gewichtet)

**Asset Management.** Das NOI aus Asset Management ergab im ersten Quartal EUR 38,5 Mio. (EUR 38,5 Mio.). Für den Berichtszeitraum entspricht dies einer NOI-Marge von 74,4% (72,9%). Gekennzeichnet ist diese Verbesserung durch geringere Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen. Die Erträge aus dem Geschäftsbereich Asset Management resultieren aus Nettokaltmieten für Wohnimmobilien in Höhe von EUR 47,9 Mio. (EUR 49,6 Mio.) und sonstigen Mieterträgen von EUR 3,8 Mio. (EUR 3,1 Mio.). Diese beiden Positionen ergeben die Ergebniskennzahl Nettokaltmiete und damit den Umsatzbeitrag des Geschäftsbereichs Asset Management zu den Gesamtumsatzerlösen. Eine Verringerung der Mieterlöse ist auf den Rückgang im Bestand Österreich zurückzuführen. Im Segment Deutschland konnte durch erhöhte Nettokaltmieten ein Anstieg der Mieterlöse generiert werden.

Des Weiteren bestehen die Erträge des Bereichs Asset Management aus an Mieter weiterverrechneten Betriebskosten, Fremdverwaltungserlösen sowie Erlösen aus der Verwaltung des eigenen Bestands in Österreich in Gesamthöhe von EUR 28,2 Mio. (EUR 29,3 Mio.) und sonstigen Umsatzerlösen in Höhe von EUR 0,0 Mio. (EUR 0,0 Mio.). Diesen Umsätzen stehen Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen in Höhe von EUR 13,6 Mio. (EUR 14,2 Mio.) und Aufwendungen für Betriebskosten und Fremdverwaltungen in Höhe von EUR 27,8 Mio. (EUR 29,4 Mio.) gegenüber.

**ÜBERSICHT ASSET MANAGEMENT**

in EUR Mio.	Q1 2017/18	Q1 2016/17	Veränderung
Mieterlöse Wohnen	47,9	49,6	-3,5%
Sonstige Mieterträge	3,8	3,1	23,3%
<b>Mieterlöse</b>	<b>51,7</b>	<b>52,7</b>	<b>-1,9%</b>
Weiterverrechnete Betriebskosten und Fremdverwaltungserlöse	28,2	29,3	-3,8%
Sonstige Umsatzerlöse	0,0	0,0	-59,1%
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>79,9</b>	<b>82,0</b>	<b>-2,6%</b>
<b>NOI aus Asset Management</b>	<b>38,5</b>	<b>38,5</b>	<b>-0,0%</b>
<b>NOI-Marge Asset Management</b>	<b>74,4%</b>	<b>72,9%</b>	<b>1,4 PP</b>

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

**Property Sales.** In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2017/18 konnte im Geschäftsbereich Property Sales ein NOI in Höhe von EUR 15,8 Mio. (EUR 9,6 Mio.) erzielt werden. Unter Berücksichtigung von IFRS-5-Anpassungen beträgt das NOI im Geschäftsbereich Property Sales EUR 15,9 Mio. (EUR 9,6 Mio.). Das Ergebnis ist geprägt durch den Einzelwohnungsverkauf von 196 Einheiten mit einer Marge auf den Fair Value von rund 63%. Im Blockverkauf konnten 236 Einheiten, davon 36 Einheiten aus dem Portfolioverkauf Tirol und 200 Einheiten aus dem Portfolioverkauf Kärnten & Steiermark mit einer Marge auf den Fair Value von rund 13% veräußert werden. Die Position „Anpassung IFRS 5“ enthält die Neubewertung des zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögens nach IFRS 5 von EUR -1,7 Mio. und aus Vorjahren in Höhe von EUR 1,8 Mio. Dieser Bewertungseffekt infolge der Periodenverschiebung wird bei der NOI-, EBITDA- und Total-FFO-Ermittlung bereinigt.

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

**ÜBERSICHT PROPERTY SALES**

	Q1 2017/18	Q1 2016/17	Veränderung
<b>Verkauf von Bestandseinheiten</b>	<b>432</b>	<b>155</b>	<b>&gt;100,0%</b>
davon Einzelwohnungsverkauf	196	154	27,3%
davon Blockverkauf	236	1	>100,0%
<b>Umsätze Property Sales in EUR Mio.</b>	<b>52,0</b>	<b>27,7</b>	<b>87,8%</b>
davon Einzelwohnungsverkauf in EUR Mio.	35,9	27,1	32,5%
davon Blockverkauf in EUR Mio.	16,1	0,6	>100,0%
<b>NOI Property Sales in EUR Mio.</b>	<b>15,8</b>	<b>9,6</b>	<b>64,1%</b>
Anpassung IFRS 5 aktuelles Jahr	-1,7	0,0	n.a.
Anpassung IFRS 5 Vorjahr	1,8	0,0	n.a.
<b>NOI Property Sales in EUR Mio. bereinigt</b>	<b>15,9</b>	<b>9,6</b>	<b>65,5%</b>
davon Einzelwohnungsverkauf in EUR Mio.	13,8	9,6	44,1%
davon Blockverkauf in EUR Mio.	2,1	0,0	>100,0%
<b>Marge auf den Fair Value</b>	<b>42,4%</b>	<b>55,6%</b>	<b>-13,2 PP</b>
davon Einzelwohnungsverkauf	63,3%	57,0%	6,3 PP
davon Blockverkauf	13,4%	6,2%	7,2 PP

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

**Property Development.** Der Geschäftsbereich Property Development untergliedert sich in den Bau für den Verkauf und die Entwicklung von Projekten für den eigenen Bestand. Zum Stichtag 31. Juli 2017 umfasst die Development-Pipeline 10.096 Einheiten mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 2,9 Mrd. Der Geschäftsbereich Property Development erzielte in den ersten drei Monaten 2017/18 ein starkes operatives Ergebnis von EUR 18,7 Mio. (EUR -0,9 Mio.). Einen wesentlichen Ergebnisbeitrag erzielten dabei die Übergaben aus dem exklusiven Projekt in der Pfarrwiesengasse sowie die vorzeitige Gesamtfertigstellung des Projektes „Southgate“. Insgesamt konnten 156 (58) Einheiten erfolgswirksam übergeben werden. Des Weiteren wurden im aktuellen Geschäftsjahr zwei geplante Grundstücksverkäufe in Österreich getätigt – Walter-Jurmann-Gasse mit einem Ergebnis in Höhe von EUR 0,7 Mio. und Windmühlgasse mit einem Ergebnis in Höhe von EUR 3,4 Mio. Mit dem deutlichen Anstieg der NOI-Marge Property Development von -4,7% auf 22,3% bestätigt die BUWOG Group ihre strategisch erfolgreiche Ausrichtung in diesem Geschäftsbereich.

## ÜBERSICHT PROPERTY DEVELOPMENT

	Q1 2017/18	Q1 2016/17	Veränderung
<b>Verkaufte und übergebene Einheiten</b>	<b>156</b>	<b>58</b>	<b>&gt;100,0%</b>
davon Deutschland	91	25	>100,0%
davon Österreich	65	33	97,0%
<b>Umsätze Property Development in EUR Mio.</b>	<b>83,8</b>	<b>18,4</b>	<b>&gt;100,0%</b>
davon Deutschland in EUR Mio.	27,4	8,1	>100,0%
davon Österreich in EUR Mio.	56,4	10,3	>100,0%
<b>NOI Property Development in EUR Mio.</b>	<b>18,7</b>	<b>-0,9</b>	<b>&gt;100,0%</b>
Anpassung auf den beizulegenden Zeitwert von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0,0	0,0	n.a.
<b>NOI Property Development bereinigt in EUR Mio.</b>	<b>18,7</b>	<b>-0,9</b>	<b>&gt;100,0%</b>
davon Deutschland in EUR Mio.	5,1	-1,1	>100,0%
davon Österreich in EUR Mio.	13,6	0,2	>100,0%
<b>NOI-Marge Property Development bereinigt</b>	<b>22,3%</b>	<b>-4,7%</b>	<b>27,0 PP</b>
davon Deutschland	18,6%	-13,0%	31,6 PP
davon Österreich	24,1%	1,8%	22,3 PP

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

**Nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen.** Aufwendungen, die den drei Geschäftsbereichen nicht direkt zurechenbar sind, betragen in den ersten drei Monaten 2017/18 EUR 10,7 Mio. (EUR 9,3 Mio.). Im Wesentlichen umfassen diese den Personalaufwand in Höhe von EUR 4,3 Mio. (EUR 3,6 Mio.), den Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand in Höhe von EUR 2,2 Mio. (EUR 1,3 Mio.) sowie EDV- und Kommunikationsaufwand in Höhe von EUR 1,6 Mio. (EUR 1,5 Mio.). Die Aufwendungen für Werbung und Marketing betragen EUR 0,5 Mio. (EUR 0,7 Mio.). Die Steigerung im Personalaufwand ist im Wesentlichen auf ein Mitarbeiterereignis zurückzuführen, während der Anstieg des Beratungsaufwands aus Einmaleffekten in Zusammenhang mit der konzernweiten Einführung von SAP ERP resultiert.

Aus den operativen Geschäftsbereichen ergibt sich somit ein Ergebnis von insgesamt EUR 62,9 Mio. (EUR 38,6 Mio.). Der enorme Anstieg des operativen Ergebnisses gegenüber dem Vorjahr ist bestimmt durch die positive Entwicklung der Geschäftsbereiche Property Development und Property Sales. Unter Berücksichtigung der unbaren und periodenfremden Effekte sowie der Bewertung des in Bau befindlichen Immobilienvermögens und des zur Veräußerung gehaltenen Immobilienvermögens ergibt sich ein EBITDA von EUR 64,1 Mio. (EUR 39,2 Mio.).

**EBITDA**

in EUR Mio.	Q1 2017/18	Q1 2016/17	Veränderung
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>62,9</b>	<b>38,6</b>	<b>62,8%</b>
Zu-/Abschreibung	1,0	0,6	74,7%
Anpassung auf den beizulegenden Zeitwert von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0,0	0,0	>-100,0%
Anpassung IFRS 5 Vorjahr	1,8	0,0	n.a.
Anpassung IFRS 5 aktuelles Jahr	-1,7	0,0	n.a.
<b>EBITDA<sup>1)</sup></b>	<b>64,1</b>	<b>39,2</b>	<b>63,3%</b>
<b>EBITDA Asset Management</b>	<b>30,7</b>	<b>31,6</b>	<b>-2,6%</b>
<b>EBITDA Property Sales<sup>2)</sup></b>	<b>15,6</b>	<b>9,4</b>	<b>65,9%</b>
davon Einzelwohnungsverkauf	13,6	9,4	44,0%
davon Blockverkauf	2,1	-0,0	>100,0%
<b>EBITDA Property Development</b>	<b>17,7</b>	<b>-1,8</b>	<b>&gt;100,0%</b>

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

1) Operatives Ergebnis bereinigt um Bewertungseffekte aus Periodenverschiebungen IFRS 5

**Sonstiges Bewertungsergebnis.** Zum Stichtag 31. Juli 2017 erfolgte im Vergleich zum Vorjahr keine außerordentliche Bewertung des Immobilienbestands“. Die nächste Bewertung durch einen externen, unabhängigen Gutachter ist für den 31. Oktober 2017 geplant. Zu weiteren Details verweisen wir auf das Kapitel 5.5 *Neubewertung von Immobilienvermögen* im Anhang des Konzern-Zwischenabschlusses.

**Finanzergebnis.** Das Finanzergebnis in Höhe von EUR -25,8 Mio. (EUR -83,0 Mio.) beinhaltet neben den baren Finanzierungsaufwendungen von EUR -8,7 Mio. (EUR -9,3 Mio.) im Wesentlichen das unbare Ergebnis aus der erfolgswirksamen Fair-Value-Bewertung der Derivate von EUR -6,9 Mio. (EUR -23,6 Mio.) sowie der Finanzverbindlichkeiten in Höhe von EUR -6,6 Mio. (EUR -47,8 Mio.). In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2017/18 ist eine deutliche Veränderung in der Entwicklung der EUR-Swap-Kurve zu beobachten. Insgesamt ist die Entwicklung in der Berichtsperiode durch einen Anstieg im langfristigen Bereich gegenüber dem 30. April 2017 gekennzeichnet. Der Anstieg der EUR-Swap-Kurve hat einen positiven Effekt auf das unbare Finanzergebnis. Die unbaren Bewertungseffekte haben keinen Effekt auf den Recurring FFO. Zu weiteren Ausführungen hinsichtlich der Zinsentwicklung wird auf das Kapitel *Marktumfeld* verwiesen.

**Recurring FFO.** Die maßgebliche Steuerungskennzahl zur Beurteilung des operativen Geschäftsverlaufs der BUWOG Group sind die Funds From Operations (FFO). Systematisch unterscheidet die BUWOG Group bei dieser Kennzahl Recurring FFO (exklusive Ergebnis aus dem Blockverkauf), Total FFO (inklusive Ergebnis aus dem Blockverkauf) und AFFO (Bereinigung des Recurring FFO um aktivierte wertverbessernde Maßnahmen, CAPEX). Der Recurring FFO spiegelt das nachhaltige und auf jahrelanger Erfahrung beruhende Geschäftsmodell der BUWOG Group, bestehend aus Asset Management, Property Development und Property Sales (exklusive Ergebnis aus Blockverkauf), wider. Ausgangspunkt der Berechnung, die in der nachstehenden Tabelle ausgewiesen wird, ist das Konzernergebnis der ersten drei Monate.

Der Recurring FFO, der auch als Bezugsgröße für die Dividendenausschüttung dient, beträgt für die ersten drei Monate 2017/18 EUR 44,2 Mio. Der Anstieg des Recurring FFO um 63,6% ist auf die positive Entwicklung in allen Geschäftsbereichen zurückzuführen.

## FFO

in EUR Mio.	Q1 2017/18	Q1 2016/17	Veränderung
Konzernergebnis	29,2	83,9	-65,1%
Ergebnis aus Property Sales	-15,8	-9,6	-64,1%
Übriges Finanzergebnis	15,7	72,6	-78,3%
Neubewertung von Immobilienvermögen <sup>1)</sup>	0,0	-146,5	100,0%
Zu-/Abschreibung	1,0	0,6	74,7%
Latente Steuern	-2,1	15,2	-114,1%
Sonstiges	2,3	1,3	81,4%
<b>FFO</b>	<b>30,4</b>	<b>17,4</b>	<b>74,4%</b>
Ergebnis Einzelwohnungsverkauf	13,8	9,6	44,1%
<b>Recurring FFO</b>	<b>44,2</b>	<b>27,0</b>	<b>63,6%</b>
Ergebnis Blockverkauf <sup>2)</sup>	2,1	0,0	>100,0%
<b>Total FFO</b>	<b>46,3</b>	<b>27,1</b>	<b>71,2%</b>
Recurring FFO je Aktie in EUR unverwässert <sup>3)</sup>	0,41	0,27	51,5%
Total FFO je Aktie in EUR unverwässert <sup>3)</sup>	0,43	0,27	58,5%
<b>Recurring FFO</b>	<b>44,2</b>	<b>27,0</b>	<b>63,6%</b>
CAPEX	-9,8	-6,4	-51,9%
<b>AFFO</b>	<b>34,5</b>	<b>20,6</b>	<b>67,2%</b>

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

1) Zum Stichtag 31. Juli 2017 erfolgte im Vergleich zum Vorjahr keine außerordentliche Bewertung des Immobilienbestands (EUR 146,5 Mio.).

2) Exkl. Bewertungseffekt von zur Veräußerung verfügbarem Immobilienvermögen in Höhe von EUR 1,7 Mio. (EUR 0,0 Mio.) zuzüglich Bewertungseffekt Vorjahr EUR 1,8 Mio.

3) Basis 107.771.625 Aktien, VJ: 99.773.479 Aktien (gewichtet)

Im übrigen Finanzergebnis werden das sonstige Finanzergebnis in Höhe von EUR -14,2 Mio. (EUR -71,8 Mio.), das Ergebnis aus zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzverbindlichkeiten in Höhe von EUR -1,0 Mio. (EUR -0,8 Mio.), zahlungswirksame Finanzierungsnebenkosten aus laufenden Kreditaufnahmen in Höhe von EUR 0,1 Mio. sowie der Zinszuwachs nach der Effektivzinsmethode der im Berichtszeitraum begebenen Wandelschuldverschreibung in Höhe von EUR -0,7 Mio. (EUR 0,0) des sich so ergebenden Gesamtbetrags in Höhe von EUR -15,7 Mio. (EUR -72,6 Mio.) bereinigt.

Die Position Zu-/Abschreibung enthält die Abschreibungen auf sonstige Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerte in Höhe von EUR 0,8 Mio. (EUR 0,6 Mio.) sowie Abschreibungen auf Immobilienvorräte in Höhe von EUR 0,2 Mio. (EUR 0,0 Mio.).

In der Position „Sonstiges“ sind Personalaufwendungen in Höhe von EUR 0,2 Mio. (EUR 0,4 Mio.) und Sachaufwendungen in Höhe von EUR 1,7 Mio. (EUR 1,0 Mio.) für einmalige Reorganisations- und Sonderprojekte sowie Aufwendungen für ein Mitarbeiterereignis in Höhe von EUR 0,6 Mio. (EUR 0,0 Mio.) enthalten. Zusätzlich enthält diese Position Erträge aus Versicherungsvergütungen in Höhe von EUR 0,1 Mio. (EUR 0,0 Mio.).

**VERMÖGENSLAGE**
**VERKÜRZTE BILANZ**

in EUR Mio.	31. Juli 2017	30. April 2017	Veränderung
Immobilienvermögen	4.189,8	4.203,9	-0,3%
In Bau befindliches Immobilienvermögen	66,8	56,3	18,6%
Sonstige Sachanlagen	15,4	14,9	3,2%
Immaterielle Vermögenswerte	14,1	14,6	-3,4%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	177,0	127,7	38,6%
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	14,9	15,5	-3,5%
Latente Steueransprüche	0,1	0,2	-36,6%
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	7,0	15,7	-55,3%
Steuererstattungsansprüche	3,8	3,9	-3,6%
Immobilienvorräte	326,9	355,5	-8,1%
Liquide Mittel	443,0	211,4	>100,0%
<b>AKTIVA</b>	<b>5.258,9</b>	<b>5.019,7</b>	<b>4,8%</b>
Eigenkapital	2.323,3	1.995,8	16,4%
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibung	288,7	288,0	0,2%
Finanzverbindlichkeiten	1.922,3	1.963,5	-2,1%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	415,4	464,0	-10,5%
Steuerschulden	31,6	28,8	9,5%
Rückstellungen	15,0	14,6	2,6%
Latente Steuerschulden	262,6	264,9	-0,8%
Zur Veräußerung bestimmte Verbindlichkeiten	0,0	0,1	-100,0%
<b>PASSIVA</b>	<b>5.258,9</b>	<b>5.019,7</b>	<b>4,8%</b>

Bezüglich des Immobilienvermögens, des in Bau befindlichen Immobilienvermögens, der Immobilienvorräte sowie des zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögens wird auf die Ausführungen im Portfoliobericht sowie auf die entsprechenden Angaben und Erläuterungen im Anhang des Konzern-Zwischenabschlusses zum 31. Juli 2017 verwiesen. Die Verdoppelung der liquiden Mittel ist maßgeblich auf die Barkapitalerhöhung in Höhe von EUR 305,6 Mio. zurückzuführen. Zu weiteren Details der Kapitalerhöhung wird auf den Abschnitt *Aktionärsstruktur* auf Seite 31 verwiesen.

**EPRA NAV.** Der EPRA Net Asset Value wird entsprechend den Recommendations der European Public Real Estate Association (EPRA) ermittelt. Das Konzept des EPRA NAV wird verwendet, um den Fair Value des Nettovermögens auf langfristiger Basis darzustellen und Investoren derart einen Eindruck von der nachhaltigen Vermögensposition des Unternehmens zu vermitteln. Der EPRA NAV stieg von EUR 23,90 je Aktie auf EUR 24,15 je Aktie in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres.

**EPRA NAV**

in EUR Mio.	31. Juli 2017	30. April 2017	Veränderung
Eigenkapital vor nicht beherrschenden Anteilen	2.302,1	1.974,6	16,6%
Firmenwerte	-5,6	-5,6	0,0%
Immobilienvorräte (Buchwert) <sup>1)</sup>	-326,9	-355,5	8,1%
Immobilienvorräte (Zeitwert)	384,3	427,7	-10,1%
Selbstgenutztes Gebäude (Buchwert)	-14,0	-13,6	-3,3%
Selbstgenutztes Gebäude (Zeitwert)	19,1	19,1	0,0%
Positiver Marktwert derivativer Finanzinstrumente	-0,1	0,0	n.a.
Negativer Marktwert derivativer Finanzinstrumente	73,1	66,1	10,5%
Aktive latente Steuern auf Immobilienvermögen	-0,2	-0,2	11,9%
Passive latente Steuern auf Immobilienvermögen bereinigt <sup>2)</sup>	310,4	305,6	1,6%
Latente Steuern Immobilienvorräte	-15,4	-20,0	23,0%
Latente Steuern derivative Finanzinstrumente	-15,9	-13,4	-18,8%
<b>EPRA NAV unverwässert (Stichtag)</b>	<b>2.710,9</b>	<b>2.384,8</b>	<b>13,7%</b>
Gesamtnutzfläche	3.380.083	3.418.784	-1,1%
<b>EPRA NAV in EUR je m<sup>2</sup></b>	<b>802,0</b>	<b>697,6</b>	<b>15,0%</b>
<b>EPRA NAV unverwässert (Stichtag)</b>	<b>2.710,9</b>	<b>2.384,8</b>	<b>13,7%</b>
Ausgegebene Aktien zum Stichtag (exkl. eigene Aktien)	112.245.164	99.773.479	12,5%
<b>EPRA NAV je Aktie in EUR unverwässert (Stichtag)</b>	<b>24,15</b>	<b>23,90</b>	<b>1,0%</b>

1) Die Bewertung der Immobilienvorräte durch CBRE erfolgt halbjährlich zum 31. Oktober und 30. April.  
 2) Anpassung um passive Steuerlatenz aus potenziellen Immobilienverkäufen von EUR 27,5 Mio. (EUR 33,4 Mio.)

**Loan-to-Value (LTV).** Die Nettoverbindlichkeiten in Relation zum Fair Value (Buchwert) des Gesamtportfolios der BUWOG Group (LTV) konnten im Vergleich zum 30. April 2017 von 44,1% auf 38,5% erfolgreich gesenkt werden. Der Rückgang ist bestimmt durch den starken Anstieg der liquiden Mittel infolge der Barkapitalerhöhung am 2. Juni 2017 in Höhe von EUR 305,6 Mio.

## LOAN-TO-VALUE RATIO

in EUR Mio.	31. Juli 2017	30. April 2017	Veränderung
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	1.787,0	1.844,6	-3,1%
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	135,3	118,8	13,9%
Zur Veräußerung bestimmte Finanzierungen	0,0	0,1	-100,0%
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen	288,7	288,0	0,2%
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>2.211,0</b>	<b>2.251,6</b>	<b>-1,8%</b>
Liquide Mittel	-443,0	-211,4	>-100,0%
<b>Netto-Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>1.768,0</b>	<b>2.040,2</b>	<b>-13,3%</b>
Immobilienvermögen	4.189,8	4.203,9	-0,3%
In Bau befindliches Immobilienvermögen	66,8	56,3	18,6%
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	7,0	15,7	-55,3%
Immobilienvorräte	326,9	355,5	-8,1%
<b>Buchwert Gesamtportfolio</b>	<b>4.590,5</b>	<b>4.631,4</b>	<b>-0,9%</b>
<b>Loan-to-Value Ratio</b>	<b>38,5%</b>	<b>44,1%</b>	<b>-5,5 PP</b>

## FINANZLAGE

### GELDFLUSSRECHNUNG

in EUR Mio.	Q1 2017/18	Q1 2016/17	Veränderung
Cashflow aus dem Ergebnis	42,6	29,7	43,2%
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	44,0	30,2	45,7%
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-52,6	-42,6	-23,5%
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	240,2	31,6	>100,0%
<b>Cashflow</b>	<b>231,6</b>	<b>19,2</b>	<b>&gt;100,0%</b>

Der Cashflow aus dem Ergebnis, bereinigt um Positionen, die keinen Cash-Effekt haben, wie Neubewertung von Immobilienvermögen, Bewertung von Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert, Abschreibungen und anderen Positionen, betrug EUR 42,6 Mio. (EUR 29,7 Mio.). Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit, der vorwiegend durch die Geschäftsbereiche Asset Management und Property Development bestimmt ist, hat sich um 45,7% von EUR 30,2 Mio. auf EUR 44,0 Mio. erhöht.

Der negative Cashflow aus Investitionstätigkeit betrug EUR -52,6 Mio. und hat sich gegenüber dem Vorjahr (EUR -42,6 Mio.) leicht erhöht. Den Auszahlungen für Investitionen in das Immobilienvermögen, für das in Bau befindliche Immobilienvermögen sowie für den Erwerb von sonstigen langfristigen Vermögenswerten von EUR 68,5 Mio. (EUR 99,2 Mio.) standen Rückflüsse aus Verkäufen von langfristigen Vermögenswerten von EUR 15,2 Mio. (EUR 55,6 Mio.) gegenüber.

Der starke Anstieg des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von EUR 240,2 Mio. (EUR 31,6 Mio.) resultiert im Wesentlichen aus dem Erlös der Barkapitalerhöhung am 2. Juni 2017 in Höhe von EUR 305,6 Mio. Dem stehen Mittelabflüsse aus dem Nettorückgang sonstiger kurzfristiger und langfristiger Finanzierungen von EUR 49,2 Mio. (EUR 42,7 Mio.) und aus gezahlten Zinsen in Höhe von EUR 8,7 Mio. (EUR 9,3 Mio.) gegenüber.

## PROGNOSEBERICHT

Die BUWOG AG blickt auf operativ erfolgreiche drei Monate des Geschäftsjahres 2017/18 zurück.

Unsere Zielsetzung für das Geschäftsjahr 2017/18 mit einem Recurring FFO in Höhe von mindestens EUR 125 Mio. hat weiterhin Bestand. Im Asset Management erwartet der Vorstand auf Basis eines unterstellten Like-for-like-Mietwachstums in Höhe von 1,5% bis 2,0% und eines unvermindert margenstarken Einzelwohnungsverkaufs mit einem Volumen von rund 600 Bestandseinheiten einen Recurring FFO im Geschäftsjahr 2017/18 in Höhe von mindestens EUR 102 Mio. Darüber hinaus erwartet der Vorstand aus dem Geschäftsbereich Property Development im Geschäftsjahr 2017/18 auf Basis der erwarteten Fertigstellung von 694 Einheiten zum Verkauf einen Beitrag zum Recurring FFO in Höhe von mindestens EUR 23 Mio. Zudem werden durch Blockverkäufe in strategisch irrelevanten Regionen in Österreich frei werdende Mittel zur Reinvestition in den attraktiven Kernmärkten der BUWOG Group in Deutschland eingesetzt werden.

Seit dem Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2016/17 haben sich hinsichtlich des Chancen-/Risikoprofils keine wesentlichen Änderungen ergeben, aus denen sich neue Chancen oder Risiken für die BUWOG Group ableiten lassen. Punktueller unwesentliche Anpassungen sind an entsprechender Stelle inkl. der Veränderung im Geschäftsjahresverlauf dargestellt. Die Darstellungen im Abschnitt *Risikoberichterstattung* des Geschäftsberichts 2016/17 gelten insoweit fort.

## NACHTRAGSBERICHT

Betreffend relevante Ereignisse nach dem Bilanzstichtag 31. Juli 2017, wird auf die Ausführungen im Konzern-Zwischenabschluss im Kapitel 8. *Ereignisse nach dem Bilanzstichtag* verwiesen.

# KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS BUWOG GROUP



# INHALT

<b>KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG</b>	<b>52</b>
<b>KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG</b>	<b>53</b>
<b>KONZERNBILANZ</b>	<b>54</b>
<b>KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG</b>	<b>55</b>
<b>KONZERN-EIGENKAPITALENTWICKLUNG</b>	<b>56</b>
<b>1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN</b>	<b>58</b>
<b>2. GRUNDLAGEN DER RECHNUNGSLEGUNG</b>	<b>59</b>
2.1 Erstmalig angewandte Standards und Interpretationen	59
2.2 Bereits von der EU übernommene, aber noch nicht angewandte Standards und Interpretationen	59
2.3 Bereits veröffentlichte, aber noch nicht von der EU übernommene Standards und Interpretationen	60
<b>3. KONSOLIDIERUNGSKREIS</b>	<b>61</b>
3.1 Veränderungen des Konsolidierungskreises	61
3.2 Erstkonsolidierungen	61
3.3 Nicht konsolidierte Tochterunternehmen	61
<b>4. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG</b>	<b>61</b>
<b>5. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG</b>	<b>64</b>
5.1 Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	64
5.2 Ergebnis aus Property Sales	64
5.3 Sonstige betriebliche Erträge	64
5.4 Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	64
5.5 Neubewertung von Immobilienvermögen	65
5.6 Finanzergebnis	65
5.7 Ertragsteuern	66
5.8 Ergebnis je Aktie	66
<b>6. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ</b>	<b>67</b>
6.1 Immobilienvermögen und in Bau befindliches Immobilienvermögen	67
6.2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	67
6.3 Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen und Verbindlichkeiten	67
6.4 Eigenkapital	68
6.5 Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen	68
6.6 Finanzverbindlichkeiten	69
6.7 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	69
6.8 Angaben zu Finanzinstrumenten	70
6.8.1 Aufteilung der Finanzinstrumente auf die Kategorien des IAS 39	70
6.8.2 Hierarchie der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten	72
<b>7. BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN</b>	<b>76</b>
<b>8. EREIGNISSE NACH DEM STICHTAG 31. JULI 2017</b>	<b>76</b>
<b>ERKLÄRUNG DES VORSTANDS</b>	<b>77</b>

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	Anhang	Q1 2017/18	Q1 2016/17
Wohnen		47.888,4	49.638,1
Sonstige Mieterträge		3.833,1	3.108,7
<b>Mieterlöse</b>		<b>51.721,5</b>	<b>52.746,8</b>
Weiterverrechnete Betriebskosten und Fremdverwaltungserlöse		28.177,2	29.276,6
Sonstige Umsatzerlöse		6,7	16,4
<b>Umsatzerlöse</b>		<b>79.905,4</b>	<b>82.039,8</b>
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	5.1	-13.651,5	-14.154,3
Aufwendungen für Betriebskosten und Fremdverwaltungen		-27.790,4	-29.414,4
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>		<b>38.463,5</b>	<b>38.471,1</b>
Erlöse aus Immobilienverkäufen		51.953,8	27.666,7
Buchwertabgänge		-51.953,8	-27.666,7
Sonstige Aufwendungen aus Immobilienverkäufen		-361,8	-767,9
Neubewertung von veräußertem Immobilienvermögen	5.5	14.470,5	10.382,5
Neubewertung von zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	5.5	1.668,3	0,0
<b>Ergebnis aus Property Sales</b>	<b>5.2</b>	<b>15.777,0</b>	<b>9.614,6</b>
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten		83.795,8	18.367,3
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte		-61.294,1	-15.146,4
Sonstige Aufwendungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten		-1.329,9	-1.384,7
Sonstige Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung		-2.468,6	-2.702,3
<b>Ergebnis aus Property Development</b>		<b>18.703,2</b>	<b>-866,1</b>
Sonstige betriebliche Erträge	5.3	675,3	681,2
Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	5.4	-10.749,7	-9.279,5
<b>Operatives Ergebnis</b>		<b>62.869,3</b>	<b>38.621,3</b>
Neubewertung von Immobilienvermögen	5.5	0,0	146.503,8
Erfassung erhaltener Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge		0,0	24,9
<b>Sonstiges Bewertungsergebnis</b>		<b>0,0</b>	<b>146.528,7</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>		<b>62.869,3</b>	<b>185.150,0</b>
Finanzierungsaufwand		-11.676,6	-11.289,8
Finanzierungsertrag		71,0	149,7
Sonstiges Finanzergebnis		-14.190,5	-71.839,4
<b>Finanzergebnis</b>	<b>5.6</b>	<b>-25.796,1</b>	<b>-82.979,5</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>		<b>37.073,2</b>	<b>102.170,5</b>
Laufende Ertragsteueraufwendungen	5.7	-9.990,7	-3.056,8
Latente Steuerabgrenzungen	5.7	2.146,5	-15.247,0
<b>Konzernergebnis</b>		<b>29.229,0</b>	<b>83.866,7</b>
davon entfallen auf:			
<b>Gesellschafter der Muttergesellschaft</b>		<b>28.963,0</b>	<b>83.916,1</b>
<b>Nicht beherrschende Anteile</b>		<b>266,0</b>	<b>-49,4</b>
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR</b>	<b>5.8</b>	<b>0,27</b>	<b>0,84</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR</b>	<b>5.8</b>	<b>0,27</b>	<b>0,84</b>

## KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in TEUR	Q1 2017/18	Q1 2016/17
<b>Konzernergebnis</b>	<b>29.229,0</b>	<b>83.866,7</b>
<b>Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden</b>		
Neubewertung von Verpflichtungen aus leistungsorientierten Plänen	0,0	0,0
Ertragsteuern, die auf Posten entfallen, die nicht nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden	0,0	0,0
<b>Summe der Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>29.229,0</b>	<b>83.866,7</b>
davon entfallen auf:		
<b>Gesellschafter der Muttergesellschaft</b>	<b>28.963,0</b>	<b>83.916,1</b>
<b>Nicht beherrschende Anteile</b>	<b>266,0</b>	<b>-49,4</b>

## KONZERNBILANZ

in TEUR	Anhang	31. Juli 2017	30. April 2017
Immobilienvermögen	6.1	4.189.819,9	4.203.921,9
In Bau befindliches Immobilienvermögen	6.1	66.792,4	56.300,0
Sonstige Sachanlagen		15.421,2	14.948,0
Immaterielle Vermögenswerte		14.113,7	14.607,2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	6.2	10.494,4	1.686,6
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		13.981,9	14.222,5
Latente Steueransprüche		109,8	173,3
<b>Langfristiges Vermögen</b>		<b>4.310.733,3</b>	<b>4.305.859,5</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	6.2	166.523,7	126.047,2
Steuererstattungsansprüche		3.799,7	3.941,8
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		965,1	1.265,3
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	6.3	7.000,0	15.661,1
Immobilienvorräte		326.906,0	355.531,4
Liquide Mittel		443.020,4	211.397,2
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>		<b>948.214,9</b>	<b>713.844,0</b>
<b>AKTIVA</b>		<b>5.258.948,2</b>	<b>5.019.703,5</b>
Grundkapital		112.245,2	99.773,5
Kapitalrücklagen		1.585.769,6	1.299.687,1
Kumuliertes übriges Eigenkapital		-1.295,8	-1.295,8
Erwirtschaftete Ergebnisse		605.412,4	576.449,4
		2.302.131,4	1.974.614,2
Nicht beherrschende Anteile		21.160,5	21.195,3
<b>Eigenkapital</b>	<b>6.4</b>	<b>2.323.291,9</b>	<b>1.995.809,5</b>
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen	6.5	288.668,0	287.987,5
Finanzverbindlichkeiten	6.6	1.787.021,3	1.844.645,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	6.7	111.995,2	120.550,7
Rückstellungen		6.516,8	6.543,3
Latente Steuerschulden		262.645,9	264.856,0
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>2.456.847,2</b>	<b>2.524.583,1</b>
Finanzverbindlichkeiten	6.6	135.290,3	118.826,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	6.7	303.448,7	343.417,0
Steuerschulden		31.579,6	28.843,3
Rückstellungen		8.490,5	8.077,0
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	6.3	0,0	147,0
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>478.809,1</b>	<b>499.310,9</b>
<b>PASSIVA</b>		<b>5.258.948,2</b>	<b>5.019.703,5</b>

**KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG**

in TEUR	Q1 2017/18	Q1 2016/17
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	37.073,2	102.170,5
Neubewertung/Abschreibungen/Gewinn aus einem Erwerb zu einem Preis unter dem Marktwert	-14.534,0	-155.632,4
Gewinne/Verluste aus Veräußerung von langfristigem Vermögen	-19,6	-2,2
Gewinne/Verluste aus Bewertung zum beizulegenden Zeitwert von Finanzinstrumenten	13.493,4	71.395,2
Erhaltene/Gezahlte Ertragsteuern	-5.171,3	217,5
Finanzierungssaldo	11.605,5	11.140,2
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge/Aufwendungen	143,6	443,3
<b>Cashflow aus dem Ergebnis</b>	<b>42.590,8</b>	<b>29.732,1</b>
Veränderungen bei:		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	-1.743,2	-1.793,0
Immobilienvorräte	25.965,1	-12.696,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-7.293,2	-568,2
Rückstellungen	386,9	671,4
Erhaltene Anzahlungen aus Wohnungsverkäufen	-26.797,0	19.233,8
Andere sonstige Verbindlichkeiten	10.890,2	-4.379,1
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>43.999,6</b>	<b>30.200,6</b>
Erwerb von/Investitionen in Immobilienvermögen inkl. Anzahlungen	-57.910,6	-90.587,0
Erwerb von/Investitionen in in Bau befindliches Immobilienvermögen	-8.819,8	-7.855,8
Erwerb von/Investitionen in sonstigen Sachanlagen	-1.586,5	-42,5
Erwerb von immateriellen Vermögenswerten	-204,1	-719,1
Veräußerung von langfristigem Vermögen	15.219,3	55.630,7
Tilgung von sonstigen finanziellen Vermögenswerten	721,1	873,1
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen	9,1	118,1
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-52.571,5</b>	<b>-42.582,5</b>
Geldzufluss aus langfristigen Finanzierungen	9.957,0	46.815,1
Geldzufluss aus Kapitalerhöhung	305.556,3	0,0
Geldabfluss aus Transaktionskosten Kapitalerhöhung	-7.167,0	0,0
Geldabfluss aus Veränderungen der Beteiligungsquote an Tochterunternehmen	0,0	-1.689,8
Geldzu-/abfluss aus kurzfristigen Finanzierungen	-40.081,3	5.544,7
Geldabfluss aus langfristigen Finanzierungen	-19.042,2	-9.709,7
Geldabfluss aus derivativen Finanzinstrumenten	-3.371,5	-3.364,0
Gezahlte Zinsen und sonstige gezahlte Finanzierungsaufwendungen	-5.355,4	-5.927,5
Gezahlte Dividenden an nicht beherrschende Anteile	-300,8	-102,0
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>240.195,1</b>	<b>31.566,8</b>
<b>Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>231.623,2</b>	<b>19.184,9</b>
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	211.397,2	82.540,1
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	443.020,4	101.725,0
<b>Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>231.623,2</b>	<b>19.184,9</b>

## KONZERN-EIGENKAPITALENTWICKLUNG

in TEUR	Grundkapital	Kapitalrücklagen
<b>Stand zum 30. April 2017</b>	<b>99.773,5</b>	<b>1.299.687,1</b>
Gezahlte Dividenden	0,0	0,0
Kapitalerhöhung	12.471,7	286.082,5
<b>Transaktionen mit Eigentümern</b>	<b>12.471,7</b>	<b>286.082,5</b>
Konzernergebnis	0,0	0,0
Sonstiges Ergebnis	0,0	0,0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Stand zum 31. Juli 2017</b>	<b>112.245,2</b>	<b>1.585.769,6</b>

in TEUR	Grundkapital	Kapitalrücklagen
<b>Stand zum 30. April 2016</b>	<b>99.773,5</b>	<b>1.299.643,1</b>
Gezahlte Dividenden	0,0	0,0
Anteilsbasierte Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente	0,0	47,4
Strukturveränderungen	0,0	-145,5
<b>Transaktionen mit Eigentümern</b>	<b>0,0</b>	<b>-98,1</b>
Konzernergebnis	0,0	0,0
Sonstiges Ergebnis	0,0	0,0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Stand zum 31. Juli 2016</b>	<b>99.773,5</b>	<b>1.299.545,0</b>

Kumuliertes übriges Eigenkapital IAS 19R	Erwirtschaftete Ergebnisse	Summe	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
<b>-1.295,8</b>	<b>576.449,4</b>	<b>1.974.614,2</b>	<b>21.195,3</b>	<b>1.995.809,5</b>
0,0	0,0	0,0	-300,8	<b>-300,8</b>
0,0	0,0	298.554,2	0,0	<b>298.554,2</b>
<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>298.554,2</b>	<b>-300,8</b>	<b>298.253,4</b>
0,0	28.963,0	28.963,0	266,0	<b>29.229,0</b>
0,0	0,0	0,0	0,0	<b>0,0</b>
<b>0,0</b>	<b>28.963,0</b>	<b>28.963,0</b>	<b>266,0</b>	<b>29.229,0</b>
<b>-1.295,8</b>	<b>605.412,4</b>	<b>2.302.131,4</b>	<b>21.160,5</b>	<b>2.323.291,9</b>

Kumuliertes übriges Eigenkapital IAS 19R	Erwirtschaftete Ergebnisse	Summe	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
<b>-1.010,8</b>	<b>287.477,2</b>	<b>1.685.883,0</b>	<b>14.075,8</b>	<b>1.699.958,8</b>
0,0	0,0	0,0	-102,0	<b>-102,0</b>
0,0	0,0	47,4	0,0	<b>47,4</b>
0,0	0,0	-145,5	-1.544,3	<b>-1.689,8</b>
<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-98,1</b>	<b>-1.646,3</b>	<b>-1.744,4</b>
0,0	83.916,1	83.916,1	-49,4	<b>83.866,7</b>
0,0	0,0	0,0	0,0	<b>0,0</b>
<b>0,0</b>	<b>83.916,1</b>	<b>83.916,1</b>	<b>-49,4</b>	<b>83.866,7</b>
<b>-1.010,8</b>	<b>371.393,3</b>	<b>1.769.701,0</b>	<b>12.380,1</b>	<b>1.782.081,1</b>

# 1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

Die BUWOG AG ist ein österreichischer Wohnimmobilieninvestor und -entwickler mit den Kernmärkten Deutschland und Österreich mit Sitz in A-1130 Wien, Hietzinger Kai 131. Die BUWOG AG ist das oberste Mutterunternehmen des BUWOG Konzerns (kurz BUWOG Group).

Die Geschäftsaktivitäten der BUWOG Group umfassen die Bereiche

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

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

## 2. GRUNDLAGEN DER RECHNUNGSLEGUNG

Der von der BUWOG AG aufgestellte Konzern-Zwischenabschluss zum 31. Juli 2017 entspricht den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie gemäß der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 über die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind. Dieser verkürzte Konzern-Zwischenabschluss wurde nach den Regelungen des IAS 34 erstellt.

Hinsichtlich der von der BUWOG AG zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzern-Zwischenabschlusses angewendeten IFRS sowie der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wird auf den bereits veröffentlichten Konzernabschluss der BUWOG Group zum 30. April 2017 verwiesen.

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**

Im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2017/18 waren keine neuen bzw. geänderten Standards und Interpretationen anzuwenden.

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

Folgende neue bzw. geänderte Standards und Interpretationen sind zum Bilanzstichtag bereits von der EU übernommen, aber für das am 30. April 2018 endende Geschäftsjahr noch nicht verpflichtend anzuwenden und wurden von der BUWOG Group auch nicht vorzeitig angewandt:

Standard	Inhalt	Veröffentlicht durch das IASB (übernommen von der EU)	Pflicht zur Anwendung für BUWOG
<b>Neue Standards und Interpretationen</b>			
IFRS 15	Erlöse aus Verträgen mit Kunden	28. Mai 2014 (22. September 2016)	1. Mai 2018
IFRS 9	Finanzinstrumente, Änderung IFRS 9 und IFRS 7, Verpflichtender Anwendungszeitpunkt und Anhangangaben bei Übergang, und Änderung IFRS 9, IFRS 7 und IAS 39, Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen	24. Juli 2014 (22. November 2016)	1. Mai 2018

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

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

Standard	Inhalt	Veröffentlicht durch das IASB	Voraussichtliche Pflicht zur Anwendung für BUWOG
<b>Neue Standards und Interpretationen</b>			
IFRS 14	Regulatorische Abgrenzungsposten	30. Jänner 2014	1. Mai 2016
IFRS 16	Leasingverhältnisse	13. Jänner 2016	1. Mai 2019
IFRS 17	Versicherungsverträge	18. Mai 2017	1. Mai 2021
<b>Änderungen zu Standards und Interpretationen</b>			
IFRS 10, IAS 28	Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture	11. September 2014	<sup>1)</sup>
IAS 12	Ansatz latenter Steueransprüche für unrealisierte Verluste	19. Jänner 2016	1. Mai 2017 <sup>2)</sup>
IAS 7	Angabeninitiative	29. Jänner 2016	1. Mai 2017 <sup>2)</sup>
IFRS 15	Klarstellung von IFRS 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden	12. April 2016	1. Mai 2018
IFRS 2	Klassifizierung und Bewertung von Geschäftsvorfällen mit anteilsbasierter Vergütung	20. Juni 2016	1. Mai 2018
IFRS 4	Anwendung von IFRS 9 Finanzinstrumente gemeinsam mit IFRS 4 Versicherungsverträge	12. September 2016	1. Mai 2018
Diverse	Jährliche Verbesserungen an den IFRS – Zyklus 2014 – 2016	8. Dezember 2016	1. Mai 2017/ 1. Mai 2018
IFRIC 22	Transaktionen in fremder Währung und im Voraus gezahlte Gegenleistungen	8. Dezember 2016	1. Mai 2018
IAS 40	Übertragungen von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	8. Dezember 2016	1. Mai 2018
IFRIC 23	Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung	7. Juni 2017	1. Mai 2019

1) Erstanwendung des Änderungsstandards auf unbestimmte Zeit verschoben.

2) Derzeit von der Europäischen Union noch nicht endorsed.

### 3. KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den Konzern-Zwischenabschluss sind neben der BUWOG AG 34 inländische und 89 ausländische Unternehmen, bei denen die BUWOG Group unmittelbar oder mittelbar über die Mehrheit der Stimmrechte verfügt oder die Möglichkeit zur rechtlichen oder faktischen Beherrschung hat, einbezogen.

#### 3.1 VERÄNDERUNGEN DES KONSOLIDIERUNGSKREISES

Im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2017/18 haben folgende Änderungen im Konsolidierungskreis der BUWOG Group stattgefunden:

Konsolidierungskreis	Vollkonsolidierung
<b>Stand zum 30. April 2017</b>	<b>122</b>
Erstmals einbezogene Gesellschaften	<b>2</b>
<b>Stand zum 31. Juli 2017</b>	<b>124</b>

#### 3.2 ERSTKONSOLIDIERUNGEN

Im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2017/18 wurden folgende Tochterunternehmen erstmalig im Konsolidierungskreis der BUWOG Group berücksichtigt:

Segment	Land	Sitz	Gesellschaft	Anteil am Kapital	Stichtag
<b>Gründungen/Erwerb von Gesellschaften ohne Geschäftsbetrieb</b>					
Österreich	AT	Wien	BUWOG - Breitenfurterstraße Zwei, GmbH & Co. KG	99,98%	1. Juni 2017
Österreich	AT	Wien	BUWOG - Breitenfurterstraße Vier, GmbH & Co. KG	99,98%	1. Juni 2017

#### 3.3 NICHT KONSOLIDIERTE TOCHTERUNTERNEHMEN

Segment	Land	Sitz	Gesellschaft
Deutschland	DE	Berlin	Marina Lindenstraße GbR
Deutschland	DE	Berlin	Marina Spreestraße GbR
Deutschland	DE	Berlin	Planungsgemeinschaft „Das-Neue-Gartenfeld“ Verwaltungs GmbH
Deutschland	DE	Berlin	Planungsgemeinschaft „Das-Neue-Gartenfeld“ GmbH & Co. KG

Wir verweisen diesbezüglich auf die Ausführungen im Konzernabschluss zum 30. April 2017.

### 4. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die berichtspflichtigen Segmente der BUWOG Group sind nach regionalen Merkmalen nach dem jeweiligen Belegenheitsort der Liegenschaft gegliedert.

## SEGMENTE

in TEUR	Deutschland		Österreich	
	Q1 2017/18	Q1 2016/17	Q1 2017/18	Q1 2016/17
Wohnen	27.658,9	26.656,8	20.229,5	22.981,3
Sonstige Mieterträge	2.076,7	1.903,2	1.756,4	1.205,5
<b>Mieterlöse</b>	<b>29.735,6</b>	<b>28.560,0</b>	<b>21.985,9</b>	<b>24.186,8</b>
Weiterverrechnete Betriebskosten und Fremdverwaltungserlöse	16.116,1	16.925,2	12.061,1	12.351,4
Sonstige Umsatzerlöse	6,4	2,0	0,3	14,4
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>45.858,1</b>	<b>45.487,2</b>	<b>34.047,3</b>	<b>36.552,6</b>
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-9.140,4	-8.645,0	-4.511,1	-5.509,3
Aufwendungen für Betriebskosten und Fremdverwaltungen	-15.224,7	-16.686,5	-12.565,7	-12.727,9
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>	<b>21.493,0</b>	<b>20.155,7</b>	<b>16.970,5</b>	<b>18.315,4</b>
Erlöse aus Immobilienverkäufen	111,4	107,0	51.842,4	27.559,7
Buchwertabgänge	-111,4	-107,0	-51.842,4	-27.559,7
Sonstige Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-9,9	-12,9	-351,9	-755,0
Neubewertung von veräußertem Immobilienvermögen	22,3	29,6	14.448,2	10.352,9
Neubewertung von zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0,0	0,0	1.668,3	0,0
<b>Ergebnis aus Property Sales</b>	<b>12,4</b>	<b>16,7</b>	<b>15.764,6</b>	<b>9.597,9</b>
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	27.354,3	8.109,1	56.441,5	10.258,2
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-20.464,3	-7.447,2	-40.829,8	-7.699,2
Sonstige Aufwendungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	-711,8	-715,0	-618,1	-669,7
Sonstige Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-1.094,1	-1.000,9	-1.374,5	-1.701,4
<b>Ergebnis aus Property Development</b>	<b>5.084,1</b>	<b>-1.054,0</b>	<b>13.619,1</b>	<b>187,9</b>
Sonstige betriebliche Erträge	378,7	188,7	179,3	464,8
Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-2.598,2	-2.249,2	-2.235,6	-1.775,8
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>24.370,0</b>	<b>17.057,9</b>	<b>44.297,9</b>	<b>26.790,2</b>
Neubewertung von Immobilienvermögen	0,0	137.424,6	0,0	9.079,2
Erfassung erhaltener Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge	0,0	0,0	0,0	24,9
<b>Sonstiges Bewertungsergebnis</b>	<b>0,0</b>	<b>137.424,6</b>	<b>0,0</b>	<b>9.104,1</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>24.370,0</b>	<b>154.482,5</b>	<b>44.297,9</b>	<b>35.894,3</b>
<b>Finanzergebnis</b>				
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>				
Laufende Ertragsteueraufwendungen				
Latente Steuerabgrenzungen				
<b>Konzernergebnis</b>				
<b>Investitionen in langfristiges Segmentvermögen</b>	<b>16.888,6</b>	<b>106.486,7</b>	<b>8.039,4</b>	<b>23.335,6</b>
	31. Juli 2017	30. April 2017	31. Juli 2017	30. April 2017
Immobilienvermögen	2.255.911,9	2.243.940,7	1.933.908,0	1.959.981,2
In Bau befindliches Immobilienvermögen	26.709,8	21.920,0	40.082,6	34.380,0
Sonstige Sachanlagen	712,0	721,8	5.041,6	5.119,1
<b>Langfristiges Segmentvermögen</b>	<b>2.283.333,7</b>	<b>2.266.582,5</b>	<b>1.979.032,2</b>	<b>1.999.480,3</b>
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	0,0	0,0	7.000,0	15.661,1
Immobilienvorräte	148.480,2	155.380,7	178.425,8	200.150,7
<b>Kurzfristiges Segmentvermögen</b>	<b>148.480,2</b>	<b>155.380,7</b>	<b>185.425,8</b>	<b>215.811,8</b>
<b>Segmentvermögen</b>	<b>2.431.813,9</b>	<b>2.421.963,2</b>	<b>2.164.458,0</b>	<b>2.215.292,1</b>

Summe berichtspflichtige Geschäftssegmente		Holding/Überleitung auf den Konzernabschluss		BUWOG Group	
Q1 2017/18	Q1 2016/17	Q1 2017/18	Q1 2016/17	Q1 2017/18	Q1 2016/17
47.888,4	49.638,1	0,0	0,0	47.888,4	49.638,1
3.833,1	3.108,7	0,0	0,0	3.833,1	3.108,7
<b>51.721,5</b>	<b>52.746,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>51.721,5</b>	<b>52.746,8</b>
28.177,2	29.276,6	0,0	0,0	28.177,2	29.276,6
6,7	16,4	0,0	0,0	6,7	16,4
<b>79.905,4</b>	<b>82.039,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>79.905,4</b>	<b>82.039,8</b>
-13.651,5	-14.154,3	0,0	0,0	-13.651,5	-14.154,3
-27.790,4	-29.414,4	0,0	0,0	-27.790,4	-29.414,4
<b>38.463,5</b>	<b>38.471,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>38.463,5</b>	<b>38.471,1</b>
51.953,8	27.666,7	0,0	0,0	51.953,8	27.666,7
-51.953,8	-27.666,7	0,0	0,0	-51.953,8	-27.666,7
-361,8	-767,9	0,0	0,0	-361,8	-767,9
14.470,5	10.382,5	0,0	0,0	14.470,5	10.382,5
1.668,3	0,0	0,0	0,0	1.668,3	0,0
<b>15.777,0</b>	<b>9.614,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>15.777,0</b>	<b>9.614,6</b>
83.795,8	18.367,3	0,0	0,0	83.795,8	18.367,3
-61.294,1	-15.146,4	0,0	0,0	-61.294,1	-15.146,4
-1.329,9	-1.384,7	0,0	0,0	-1.329,9	-1.384,7
-2.468,6	-2.702,3	0,0	0,0	-2.468,6	-2.702,3
<b>18.703,2</b>	<b>-866,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>18.703,2</b>	<b>-866,1</b>
558,0	653,5	117,3	27,7	675,3	681,2
-4.833,8	-4.025,0	-5.915,9	-5.254,5	-10.749,7	-9.279,5
<b>68.667,9</b>	<b>43.848,1</b>	<b>-5.798,6</b>	<b>-5.226,8</b>	<b>62.869,3</b>	<b>38.621,3</b>
0,0	146.503,8	0,0	0,0	0,0	146.503,8
0,0	24,9	0,0	0,0	0,0	24,9
<b>0,0</b>	<b>146.528,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>146.528,7</b>
<b>68.667,9</b>	<b>190.376,8</b>	<b>-5.798,6</b>	<b>-5.226,8</b>	<b>62.869,3</b>	<b>185.150,0</b>
				<b>-25.796,1</b>	<b>-82.979,5</b>
				<b>37.073,2</b>	<b>102.170,5</b>
				<b>-9.990,7</b>	<b>-3.056,8</b>
				<b>2.146,5</b>	<b>-15.247,0</b>
				<b>29.229,0</b>	<b>83.866,7</b>
<b>24.928,0</b>	<b>129.822,3</b>	<b>598,7</b>	<b>42,5</b>	<b>25.526,7</b>	<b>129.864,8</b>
31. Juli 2017	30. April 2017	31. Juli 2017	30. April 2017	31. Juli 2017	30. April 2017
4.189.819,9	4.203.921,9	0,0	0,0	4.189.819,9	4.203.921,9
66.792,4	56.300,0	0,0	0,0	66.792,4	56.300,0
5.753,6	5.840,9	9.667,6	9.107,1	15.421,2	14.948,0
<b>4.262.365,9</b>	<b>4.266.062,8</b>	<b>9.667,6</b>	<b>9.107,1</b>	<b>4.272.033,5</b>	<b>4.275.169,9</b>
7.000,0	15.661,1	0,0	0,0	7.000,0	15.661,1
326.906,0	355.531,4	0,0	0,0	326.906,0	355.531,4
<b>333.906,0</b>	<b>371.192,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>333.906,0</b>	<b>371.192,5</b>
<b>4.596.271,9</b>	<b>4.637.255,3</b>	<b>9.667,6</b>	<b>9.107,1</b>	<b>4.605.939,5</b>	<b>4.646.362,4</b>

# 5. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

## 5.1 AUFWENDUNGEN AUS DEM IMMOBILIENVERMÖGEN

in TEUR	Q1 2017/18	Q1 2016/17
Instandhaltungsaufwendungen	-7.105,5	-7.149,2
Aufwendungen aus Asset Management	-2.403,4	-2.254,7
Hauseigentümbetriebskosten	-1.839,4	-1.648,8
Leerstand	-727,9	-936,1
Forderungsabschreibung aus Asset Management	-520,5	-672,5
Sonstiger Aufwand	-1.054,8	-1.493,0
<b>Summe</b>	<b>-13.651,5</b>	<b>-14.154,3</b>

## 5.2 ERGEBNIS AUS PROPERTY SALES

Das Ergebnis aus Property Sales in Höhe von TEUR 15.777,0 (Q1 2016/17: TEUR 9.614,6) setzt sich aus dem Ergebnis aus Einzelwohnungsverkäufen in Höhe von TEUR 13.817,2 (Q1 2016/17: TEUR 9.591,7), dem Ergebnis aus Blockverkäufen in Höhe von TEUR 291,5 (Q1 2016/17: TEUR 22,9) sowie der Neubewertung von zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen in Höhe von TEUR 1.668,3 (Q1 2016/17: TEUR 0,0) zusammen.

## 5.3 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

in TEUR	Q1 2017/18	Q1 2016/17
Erträge aus ausgebuchten Verbindlichkeiten	36,3	16,8
Rückvergütung Grunderwerbsteuer und Umsatzsteuer	0,0	184,4
Versicherungsvergütungen	127,8	114,6
Übrige	511,2	365,4
<b>Summe</b>	<b>675,3</b>	<b>681,2</b>

## 5.4 SONSTIGE NICHT DIREKT ZURECHENBARE AUFWENDUNGEN

in TEUR	Q1 2017/18	Q1 2016/17
Personalaufwand	-4.296,8	-3.619,6
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	-2.218,3	-1.303,6
EDV- und Kommunikationsaufwand	-1.582,8	-1.530,4
Werbung und Marketing	-487,4	-651,9
Abschreibungen	-789,0	-600,6
Aufwendungen für Bewertungsgutachten	-240,0	-273,8
Haftungsprovisionen im Zusammenhang mit Grundstücksankäufen	0,0	-54,9
Übrige	-1.135,4	-1.244,7
<b>Summe</b>	<b>-10.749,7</b>	<b>-9.279,5</b>

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

Die hier ausgewiesenen Abschreibungen betreffen ausschließlich die nutzungsbedingten Abschreibungen auf sonstige Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte. Die Abschreibungen auf die Immobilienvorräte werden in der Position Sonstige Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung ausgewiesen und betragen in der Berichtsperiode TEUR 260,1 (Q1 2016/17: TEUR 0,0).

Die Sonstigen nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen in Höhe von TEUR 10.749,7 (Q1 2016/17: TEUR 9.279,5) enthalten Sachkosten in Höhe von TEUR 1.706,1 (Q1 2016/17: TEUR 951,2) und Personalaufwendungen in Höhe von TEUR 172,4 (Q1 2016/17: TEUR 433,3) für Reorganisationsprojekte sowie Aufwendungen für Mitarbeiterveranstaltungen in Höhe von TEUR 594,3 (Q1 2016/17: TEUR 0,0).

## 5.5 NEUBEWERTUNG VON IMMOBILIENVERMÖGEN

Die Neubewertungsgewinne/-verluste gliedern sich wie folgt:

in TEUR	Immobilienvermögen		In Bau befindliches Immobilienvermögen		Veräußertes und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	
	Q1 2017/18	Q1 2016/17	Q1 2017/18	Q1 2016/17	Q1 2017/18	Q1 2016/17
Aufwertung	0,0	153.775,1	0,0	0,0	16.138,8	10.382,5
Abwertung	0,0	-7.271,3	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Summe</b>	<b>0,0</b>	<b>146.503,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>16.138,8</b>	<b>10.382,5</b>

Die Neubewertungsgewinne stellen sich, getrennt nach Ländern, wie folgt dar:

in TEUR	Immobilienvermögen		In Bau befindliches Immobilienvermögen		Veräußertes und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	
	Q1 2017/18	Q1 2016/17	Q1 2017/18	Q1 2016/17	Q1 2017/18	Q1 2016/17
Deutschland	0,0	140.266,2	0,0	0,0	22,3	29,6
Österreich	0,0	13.508,9	0,0	0,0	16.116,5	10.352,9
<b>Summe</b>	<b>0,0</b>	<b>153.775,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>16.138,8</b>	<b>10.382,5</b>

Die Neubewertungsverluste stellen sich, getrennt nach Ländern, wie folgt dar:

in TEUR	Immobilienvermögen		In Bau befindliches Immobilienvermögen		Veräußertes und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	
	Q1 2017/18	Q1 2016/17	Q1 2017/18	Q1 2016/17	Q1 2017/18	Q1 2016/17
Deutschland	0,0	-2.841,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Österreich	0,0	-4.429,7	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Summe</b>	<b>0,0</b>	<b>-7.271,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Zum Stichtag 31. Juli 2017 erfolgte im Vergleich zum Vorjahr keine außerordentliche Bewertung des Immobilienbestands. Die nächste Bewertung durch einen externen, unabhängigen Gutachter ist für den 31. Oktober 2017 geplant.

## 5.6 FINANZERGEBNIS

in TEUR	Q1 2017/18	Q1 2016/17
Barer Finanzierungsaufwand	-8.726,9	-9.291,5
Kurzfristige Zinsabgrenzungen	-1.254,6	-1.246,9
Ergebnis aus zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzverbindlichkeiten	-994,3	-723,8
Wandelschuldverschreibungen - Zinszuwachs nach der Effektivzinsmethode	-680,5	0,0
Sonstiger unbarer Finanzierungsaufwand	-20,3	-27,6
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>-11.676,6</b>	<b>-11.289,8</b>
Barer Finanzierungsertrag	9,1	118,1
Kurzfristige Zinsabgrenzungen	13,0	-1,8
Ergebnis aus zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten sonstigen finanziellen Vermögenswerten	48,9	33,4
<b>Finanzierungsertrag</b>	<b>71,0</b>	<b>149,7</b>
Bewertungsergebnis derivativer Finanzinstrumente:	-6.908,2	-23.578,9
Zinsswaps	8.425,7	-23.578,9
Eingebettete Derivate der Wandelschuldverschreibungen	-15.333,9	0,0
Bewertungsergebnis von Finanzinstrumenten der Bewertungskategorie erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair-Value-Option)	-6.585,1	-47.816,2
Übrige	-697,2	-444,3
<b>Sonstiges Finanzergebnis</b>	<b>-14.190,5</b>	<b>-71.839,4</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-25.796,1</b>	<b>-82.979,5</b>

Der bare Finanzierungsaufwand in Höhe von TEUR 8.726,9 (Q1 2016/17: TEUR 9.291,5) setzt sich aus gezahlten Zinsen in Höhe von TEUR 5.179,6 (Q1 2016/17: TEUR 5.773,8), dem Geldabfluss aus derivativen Finanzinstrumenten in Höhe von TEUR 3.371,5 (Q1 2016/17: TEUR 3.364,0) und dem Geldabfluss aus sonstigem kurzfristigem Finanzierungsaufwand in Höhe von TEUR 175,8 (Q1 2016/17: TEUR 153,7) zusammen. Im kurzfristigen Finanzierungsaufwand sind TEUR 56,3 (Q1 2016/17: TEUR 48,6) als Kreditnebenkosten enthalten.

Der bare Finanzierungsertrag in Höhe von TEUR 9,1 (Q1 2016/17: TEUR 118,1) resultiert vollständig aus erhaltenen Zinsen aus finanziellen Vermögenswerten.

Sowohl das im Sonstigen Finanzergebnis ausgewiesene unbare Ergebnis aus der Bewertung von Derivaten als auch das unbare Bewertungsergebnis von Finanzinstrumenten, die in die Bewertungskategorie erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert designiert wurden (Fair-Value-Option), sind auf die unterschiedliche Entwicklung der zugrunde liegenden Diskontkurve im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2017/18 gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres zurückzuführen.

In der Berichtsperiode angefallene Finanzierungsnebenkosten für laufende Kreditaufnahmen in Höhe von TEUR 116,6 werden nach der Effektivzinsmethode über die Laufzeit verteilt.

## **5.7 ERTRAGSTEUERN**

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

in TEUR	Q1 2017/18	Q1 2016/17
Laufende Ertragsteueraufwendungen	-9.990,7	-3.056,8
Latente Steuerabgrenzungen	2.146,5	-15.247,0
<b>Summe</b>	<b>-7.844,2</b>	<b>-18.303,8</b>

Die laufenden Ertragsteuern sind aufgrund der deutlich höheren Ergebnisse aus Property Sales und Property Development angestiegen.

## **5.8 ERGEBNIS JE AKTIE**

	Q1 2017/18	Q1 2016/17
Gewichtete Anzahl der Aktien (unverwässert)	107.771.625	99.773.479
Verwässerungseffekt Aktienoptionen	395.446	166.001
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	108.167.071	99.939.480
Konzernergebnis exkl. nicht beherrschende Anteile in EUR (unverwässert)	28.963.000	83.916.100
Konzernergebnis exkl. nicht beherrschende Anteile in EUR (verwässert)	28.963.000	83.916.100
<b>Unverwässertes Ergebnis pro Aktie in EUR</b>	<b>0,27</b>	<b>0,84</b>
<b>Verwässertes Ergebnis pro Aktie in EUR</b>	<b>0,27</b>	<b>0,84</b>

Bei der Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie waren im Berichtszeitraum keine Verwässerungseffekte für die Wandelschuldverschreibungen zu berücksichtigen, da diese Effekte zu einem höheren Gewinn je Aktie führen würden. Verwässerungseffekte sind im Ergebnis je Aktie nur dann zu berücksichtigen, wenn diese zu einem geringeren Gewinn oder einem höheren Verlust je Aktie führen.

## 6. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

### 6.1 IMMOBILIENVERMÖGEN UND IN BAU BEFINDLICHES IMMOBILIENVERMÖGEN

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

in TEUR	Immobilienvermögen	In Bau befindliches Immobilienvermögen
<b>Stand 1. Mai 2017</b>	<b>4.203.921,9</b>	<b>56.300,0</b>
Zugänge	14.397,1	10.492,4
Abgänge	-36.292,7	0,0
Neubewertung	16.138,8	0,0
Umbuchungen	-1.345,2	0,0
Umgliederung IFRS 5	-7.000,0	0,0
<b>Stand 31. Juli 2017</b>	<b>4.189.819,9</b>	<b>66.792,4</b>

Die Zugänge setzen sich aus Modernisierung (CAPEX) in Höhe von TEUR 9.752,9 (Q1 2016/17: TEUR 6.418,6) und sonstigen Zugängen in Höhe von TEUR 4.644,2 (Q1 2016/17: TEUR 118.284,9) zusammen.

Die Umbuchungen betreffen Umgliederungen zu Immobilienvorräten.

Bezüglich Details zum Neubewertungsergebnis wird auf Kapitel 5.5 *Neubewertung von Immobilienvermögen* verwiesen.

### 6.2 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE FORDERUNGEN

in TEUR	31. Juli 2017	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 1 Jahr	30. April 2017
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>				
Mietforderungen	4.026,3	4.026,3	0,0	3.240,0
Übrige	3.427,4	3.427,4	0,0	2.701,3
<b>Summe Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>7.453,7</b>	<b>7.453,7</b>	<b>0,0</b>	<b>5.941,3</b>
<b>Sonstige finanzielle Forderungen</b>				
Liquide Mittel gesperrt	43.003,4	43.003,4	0,0	39.435,1
Offene Kaufpreisforderungen aus Immobilienverkäufen	95.838,5	94.913,8	924,7	59.165,7
Zeitwert positiver derivativer Finanzinstrumente	61,8	0,0	61,8	0,0
Übrige	5.319,6	5.092,0	227,6	4.863,0
<b>Summe sonstige finanzielle Forderungen</b>	<b>144.223,3</b>	<b>143.009,2</b>	<b>1.214,1</b>	<b>103.463,8</b>
<b>Sonstige nichtfinanzielle Forderungen</b>				
Finanzamt	12.194,5	12.194,5	0,0	10.886,3
Geleistete Anzahlungen Grundstückskäufe	9.280,3	0,0	9.280,3	360,1
Abgrenzung Grundsteuer	2.497,4	2.497,4	0,0	3.995,9
Übrige	1.368,9	1.368,9	0,0	3.086,4
<b>Summe sonstige nichtfinanzielle Forderungen</b>	<b>25.341,1</b>	<b>16.060,8</b>	<b>9.280,3</b>	<b>18.328,7</b>
<b>Summe</b>	<b>177.018,1</b>	<b>166.523,7</b>	<b>10.494,4</b>	<b>127.733,8</b>

### 6.3 ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENES LANGFRISTIGES VERMÖGEN UND VERBINDLICHKEITEN

Zum 31. Juli 2017 sind in dieser Position insgesamt sieben Objekte in Kärnten, Niederösterreich, Salzburg und der Steiermark ausgewiesen, für welche zum Bilanzstichtag Beschlüsse des Vorstands zum Verkauf der Objekte und auch entsprechende Kaufangebote von Käufern vorliegen.

Die zum 30. April 2017 in dieser Position ausgewiesenen restlichen zwei Objekte des Tirol-Portfolios und die Objekte des Portfolios in Kärnten und der Steiermark wurden im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2017/18 an die Käufer übergeben.

## 6.4 EIGENKAPITAL

Im vorliegenden Konzern-Zwischenabschluss sind Vergütungsaufwendungen für den Marktwert der im Rahmen des Long-Term-Incentive-Programms 2014 zugeteilten Aktienoptionen in Höhe von TEUR 0,0 (Q1 2016/17: TEUR 47,4) ausgewiesen, die den Kapitalrücklagen zugeführt wurden.

Gemäß dem Beschluss des Vorstands vom 15. Mai 2017 und vom 2. Juni 2017 und der Zustimmung des Aufsichtsrates vom 15. Mai 2017 und vom 2. Juni 2017 wurde die Erhöhung des Grundkapitals aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 7. März 2014 (genehmigtes Kapital) von EUR 99.773.479 um EUR 12.471.685 durchgeführt. Diese Kapitalerhöhung wurde am 3. Juni 2017 im Firmenbuch eingetragen, das Grundkapital beträgt daher nunmehr EUR 112.245.164. Nach der Durchführung der Kapitalerhöhung ist das Grundkapital in 112.245.164 Stück nennwertlose Stückaktien zerlegt. Der Ausgabebetrag je Aktie lag bei EUR 24,50.

Die im Rahmen der Kapitalerhöhung aufgelaufenen Transaktionskosten in Höhe von TEUR 9.336,1 wurden abzüglich des Steuervorteils von TEUR 2.334,0, somit zusammen TEUR 7.002,1, mit den Kapitalrücklagen verrechnet.

## 6.5 VERBINDLICHKEITEN AUS WANDELSCHULDVERSCHREIBUNGEN

Die folgende Tabelle zeigt die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen:

in TEUR	31. Juli 2017	davon Restlaufzeit über 1 Jahr
Wandelschuldverschreibungen 2016 - 2021	288.668,0	288.668,0

Die BUWOG AG hat am 6. September 2016 nichtnachrangige, unbesicherte Wandelschuldverschreibungen (ISIN: AT0000A1NQH2) mit einer Laufzeit bis 2021 in einem Gesamtnennbetrag von EUR 300 Mio. bei einer Stückelung von EUR 100.000,00 begeben. Die Bezugsrechte der Aktionäre der BUWOG wurden ausgeschlossen. Die Wandelschuldverschreibungen sind anfänglich in 9.554.140 nennwertlose Inhaberaktien bzw. rund 9,58% des derzeit ausstehenden Aktienkapitals der BUWOG wandelbar. Im Rahmen des Bookbuilding-Verfahrens wurde festgelegt, dass die anfängliche Wandlungsprämie 35% über dem Referenzpreis von EUR 23,2592 liegt und dass keine Zinszahlungen erfolgen. Der anfängliche Wandlungspreis beträgt damit EUR 31,40. Nach der Kapitalerhöhung (siehe Erläuterung in Kapitel 6.4 *Eigenkapital*) beträgt der Wandlungspreis EUR 31,22. Die Wandelschuldverschreibungen haben eine Laufzeit von fünf Jahren und werden zu 100% ihres Nennbetrags begeben und zurückgezahlt. Sofern nicht vorzeitig gewandelt, zurückgezahlt oder gekauft und entwertet, werden die Schuldverschreibungen zum Nennwert am 9. September 2021 zurückgezahlt. Bestandteil der Bedingungen ist eine Cash-Settlement-Option zugunsten der BUWOG AG.

Die Überleitung vom Nennbetrag der Wandelschuldverschreibungen auf den Buchwert stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	
<b>Buchwert am 1. Mai 2016</b>	<b>0,0</b>
Ausgabebetrag aus Wandelschuldverschreibungen 2016 - 2021	300.000,0
Transaktionskosten	-3.037,5
Abspaltung der eingebetteten Derivate	-10.691,2
<b>Nettobetrag</b>	<b>286.271,3</b>
Zinszuwachs nach der Effektivzinsmethode	1.716,2
<b>Buchwert am 30. April 2017</b>	<b>287.987,5</b>
Zinszuwachs nach der Effektivzinsmethode	680,5
<b>Buchwert am 31. Juli 2017</b>	<b>288.668,0</b>

## 6.6 FINANZVERBINDLICHKEITEN

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

in TEUR	31. Juli 2017	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	30. April 2017
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.487.662,5	108.189,2	219.528,4	1.159.944,9	1.523.493,3
davon besichert	1.390.463,9	97.189,0	184.250,5	1.109.024,4	1.442.150,7
davon nicht besichert	97.198,6	11.000,2	35.277,9	50.920,5	81.342,6
Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften	434.649,1	27.101,1	102.586,3	304.961,7	439.884,8
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	0,0	0,0	0,0	0,0	94,1
<b>Summe</b>	<b>1.922.311,6</b>	<b>135.290,3</b>	<b>322.114,7</b>	<b>1.464.906,6</b>	<b>1.963.472,2</b>

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

### KONDITIONEN FINANZVERBINDLICHKEITEN

	Währung	Verzinsung fix/variabel	Durchschnittszinssatz	Restschuld Nominalwert in TEUR	Bilanz in TEUR
	EUR	fix	1,93%	347.485,5	
	EUR	variabel	1,03%	1.163.418,5	
<b>Summe Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>				<b>1.510.904,0</b>	<b>1.487.662,5</b>
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften</b>	<b>EUR</b>	<b>fix</b>	<b>1,63%</b>	<b>432.803,7</b>	<b>434.649,1</b>
<b>Gesamtsumme</b>					<b>1.922.311,6</b>

## 6.7 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

in TEUR	31. Juli 2017	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 1 Jahr	30. April 2017
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>18.304,4</b>	<b>18.208,3</b>	<b>96,1</b>	<b>27.116,2</b>
<b>Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten</b>				
Zeitwert negativer derivativer Finanzinstrumente:	83.797,1	35.660,3	48.136,8	76.826,9
Zinsswaps	49.240,4	1.103,6	48.136,8	57.604,2
Eingebettete Derivate der Wandelschuldverschreibungen	34.556,7	34.556,7	0,0	19.222,7
Hausverwaltung	15.107,2	15.107,2	0,0	14.476,7
Kautionen	30.053,8	30.053,8	0,0	29.630,8
Erhaltene Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge	40.514,0	4.051,4	36.462,6	39.581,2
Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Anteilskauf)	2.645,8	2.645,8	0,0	3.390,7
Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Liegenschaftsankauf)	0,0	0,0	0,0	34.280,2
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsbeiträgen	103.495,8	103.495,8	0,0	104.445,9
Übrige	99.279,8	71.980,1	27.299,7	85.511,8
<b>Summe sonstige finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>374.893,5</b>	<b>262.994,4</b>	<b>111.899,1</b>	<b>388.144,2</b>
<b>Sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten</b>				
Finanzamt und andere Abgabenbehörden	11.030,9	11.030,9	0,0	10.648,0
Erhaltene Anzahlungen Wohnungsverkäufe	11.122,5	11.122,5	0,0	37.919,5
Erhaltene Miet- und Betriebskostenvorauszahlungen	50,6	50,6	0,0	62,6
Übrige	42,0	42,0	0,0	77,2
<b>Summe sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>22.246,0</b>	<b>22.246,0</b>	<b>0,0</b>	<b>48.707,3</b>
<b>Summe</b>	<b>415.443,9</b>	<b>303.448,7</b>	<b>111.995,2</b>	<b>463.967,7</b>

## 6.8 ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

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

in TEUR

AKTIVA	FA@FV/P&L					Buchwert am 31. Juli 2017	Fair Value am 31. Juli 2017
	AFS	Fair-Value- Option	HFT	L&R	Non-FI		
	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value erfolgs- wirksam	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	nicht unter IFRS 7 fallend		
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>61,8</b>	<b>151.615,2</b>	<b>25.341,1</b>	<b>177.018,1</b>	<b>177.018,1</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	0,0	7.453,7	0,0	7.453,7	7.453,7
Derivate	0,0	0,0	61,8	0,0	0,0	61,8	61,8
Sonstige Forderungen	0,0	0,0	0,0	144.161,5	25.341,1	169.502,6	169.502,6
<b>Sonstige finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>190,3</b>	<b>7.866,0</b>	<b>0,0</b>	<b>6.890,7</b>	<b>0,0</b>	<b>14.947,0</b>	<b>18.048,3</b>
Wertpapiere und Anteile	190,3	0,0	0,0	0,0	0,0	190,3	190,3
Ausleihungen	0,0	7.866,0	0,0	6.890,7	0,0	14.756,7	17.858,0
<b>Liquide Mittel</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>443.020,4</b>	<b>0,0</b>	<b>443.020,4</b>	<b>443.020,4</b>
<b>SUMME AKTIVA</b>	<b>190,3</b>	<b>7.866,0</b>	<b>61,8</b>	<b>601.526,3</b>	<b>25.341,1</b>	<b>634.985,5</b>	<b>638.086,8</b>

PASSIVA	FL@FV/P&L					Buchwert am 31. Juli 2017	Fair Value am 31. Juli 2017
	Fair-Value- Option	HFT	FLAC	Non-FI			
	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value erfolgs- wirksam	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	nicht unter IFRS 7 fallend			
<b>Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>288.668,0</b>	<b>0,0</b>	<b>288.668,0</b>	<b>292.590,3</b>	
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>484.536,7</b>	<b>0,0</b>	<b>1.437.774,9</b>	<b>0,0</b>	<b>1.922.311,6</b>	<b>1.952.092,3</b>	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	81.296,3	0,0	1.406.366,2	0,0	1.487.662,5	1.514.754,6	
Übrige Finanzverbindlichkeiten	403.240,4	0,0	31.408,7	0,0	434.649,1	437.337,7	
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>0,0</b>	<b>83.797,1</b>	<b>309.400,8</b>	<b>22.246,0</b>	<b>415.443,9</b>	<b>415.443,9</b>	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	18.304,4	0,0	18.304,4	18.304,4	
Derivate	0,0	83.797,1	0,0	0,0	83.797,1	83.797,1	
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	0,0	0,0	291.096,4	22.246,0	313.342,4	313.342,4	
<b>Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	
<b>SUMME PASSIVA</b>	<b>484.536,7</b>	<b>83.797,1</b>	<b>2.035.843,7</b>	<b>22.246,0</b>	<b>2.626.423,5</b>	<b>2.660.126,5</b>	

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

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

in TEUR

AKTIVA	FA@FV/P&L				Buchwert am 30. April 2017	Fair Value am 30. April 2017
	AFS	Fair-Value- Option	L&R	Non-FI		
	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	nicht unter IFRS 7 fallend		
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>109.405,1</b>	<b>18.328,7</b>	<b>127.733,8</b>	<b>127.733,8</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	5.941,3	0,0	5.941,3	5.941,3
Sonstige Forderungen	0,0	0,0	103.463,8	18.328,7	121.792,5	121.792,5
<b>Sonstige finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>190,3</b>	<b>8.113,3</b>	<b>7.184,2</b>	<b>0,0</b>	<b>15.487,8</b>	<b>18.678,4</b>
Wertpapiere und Anteile	190,3	0,0	0,0	0,0	190,3	190,3
Ausleihungen	0,0	8.113,3	7.184,2	0,0	15.297,5	18.488,1
<b>Liquide Mittel</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>211.397,2</b>	<b>0,0</b>	<b>211.397,2</b>	<b>211.397,2</b>
<b>SUMME AKTIVA</b>	<b>190,3</b>	<b>8.113,3</b>	<b>327.986,5</b>	<b>18.328,7</b>	<b>354.618,8</b>	<b>357.809,4</b>

PASSIVA	FL@FV/P&L				Buchwert am 30. April 2017	Fair Value am 30. April 2017
	Fair-Value- Option	HFT	FLAC	Non-FI		
	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value erfolgs- wirksam	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	nicht unter IFRS 7 fallend		
<b>Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>287.987,5</b>	<b>0,0</b>	<b>287.987,5</b>	<b>290.281,3</b>
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>492.947,9</b>	<b>0,0</b>	<b>1.470.524,3</b>	<b>0,0</b>	<b>1.963.472,2</b>	<b>1.989.287,4</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	84.696,9	0,0	1.438.796,4	0,0	1.523.493,3	1.546.684,4
Übrige Finanzverbindlichkeiten	408.251,0	0,0	31.727,9	0,0	439.978,9	442.603,0
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>0,0</b>	<b>76.826,9</b>	<b>338.433,5</b>	<b>48.707,3</b>	<b>463.967,7</b>	<b>463.967,7</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	27.116,2	0,0	27.116,2	27.116,2
Derivate	0,0	76.826,9	0,0	0,0	76.826,9	76.826,9
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	0,0	0,0	311.317,3	48.707,3	360.024,6	360.024,6
<b>Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>147,0</b>	<b>0,0</b>	<b>147,0</b>	<b>147,0</b>
<b>SUMME PASSIVA</b>	<b>492.947,9</b>	<b>76.826,9</b>	<b>2.097.092,3</b>	<b>48.707,3</b>	<b>2.715.574,4</b>	<b>2.743.683,4</b>

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

Die beizulegenden Zeitwerte (Fair Values) werden auf Grundlage anerkannter Bewertungsmethoden ermittelt. Wir verweisen auf die im Konzernabschluss zum 30. April 2017 enthaltenen Angaben.

## 6.8.2 Hierarchie der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten

in TEUR

<b>31. Juli 2017</b>	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	<b>Gesamt</b>
<b>Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte</b>				
Wertpapiere und Anteile	0,0	0,0	190,3	<b>190,3</b>
<b>Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte</b>				
Fair-Value-Option				
Schuldübernahmen	0,0	7.866,0	0,0	<b>7.866,0</b>
<b>Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten</b>				
Fair-Value-Option				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,0	81.296,3	0,0	<b>81.296,3</b>
Übrige Finanzverbindlichkeiten	0,0	403.240,4	0,0	<b>403.240,4</b>
<b>Zu Handelszwecken gehalten</b>				
Derivative Finanzinstrumente	0,0	83.735,3	0,0	<b>83.735,3</b>

## Hierarchie der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten Vorjahr

in TEUR

<b>30. April 2017</b>	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	<b>Gesamt</b>
<b>Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte</b>				
Wertpapiere und Anteile	0,0	0,0	190,3	<b>190,3</b>
<b>Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte</b>				
Fair-Value-Option				
Schuldübernahmen	0,0	8.113,3	0,0	<b>8.113,3</b>
<b>Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten</b>				
Fair-Value-Option				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,0	84.696,9	0,0	<b>84.696,9</b>
Übrige Finanzverbindlichkeiten	0,0	408.251,0	0,0	<b>408.251,0</b>
<b>Zu Handelszwecken gehalten</b>				
Derivative Finanzinstrumente	0,0	76.826,9	0,0	<b>76.826,9</b>

Eine Überleitungsrechnung von den Eröffnungs- zu den Schlusswerten zum 31. Juli 2017 von Finanzinstrumenten, die nach Stufe 3 bewertet werden, stellt sich wie folgt dar:

### ÜBERLEITUNGSRECHNUNG FINANZINSTRUMENTE

in TEUR	Wertpapiere und Anteile
<b>Stand am 1. Mai 2016</b>	<b>2,1</b>
Zu-/Abgänge	188,2
<b>Stand am 30. April 2017</b>	<b>190,3</b>
<b>Stand am 1. Mai 2017</b>	<b>190,3</b>
Zu-/Abgänge	0,0
<b>Stand am 31. Juli 2017</b>	<b>190,3</b>

Bewertungsverfahren und Inputfaktoren bei der Ermittlung beizulegender Zeitwerte von Finanzinstrumenten:

Stufe	Finanzinstrumente	Bewertungsverfahren	Wesentliche Inputfaktoren
2	Schuldübernahmen	kapitalwertorientierte Verfahren	am Markt beobachtbare Zinskurven, Ausfallswahrscheinlichkeiten, Ausfallsquoten, Aushaftung zum Ausfallszeitpunkt
2	Derivate (Zinsswaps)	kapitalwertorientierte Verfahren	am Markt beobachtbare Zinskurven, Ausfallswahrscheinlichkeiten, Ausfallsquoten, Aushaftung zum Ausfallszeitpunkt
2	Kredite und Darlehen @ FV	kapitalwertorientierte Verfahren	am Markt beobachtbare Zinskurven, Ausfallswahrscheinlichkeiten, Ausfallsquoten, Aushaftung zum Ausfallszeitpunkt
2	Eingebettete Derivate der Wandelschuldverschreibungen	kapitalwertorientierte Verfahren	am Markt beobachtbare Zinskurven, Ausfallswahrscheinlichkeiten, Ausfallsquoten, Aushaftung zum Ausfallszeitpunkt, Marktpreis der Wandelschuldverschreibungen

Die BUWOG Group berechnet den beizulegenden Zeitwert der zinsgünstigen Darlehen der öffentlichen Hand sowie der Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit Annuitätenzuschüssen, die in Zusammenhang mit der Förderung von Immobilienobjekten stehen, durch die Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme auf Basis kapitalwertorientierter Bewertungsverfahren.

Der Diskontierungszinssatz orientiert sich an den Zinskonditionen der BUWOG Group und setzt sich aus einer Referenzzinskurve und einem für die BUWOG Group spezifischen Zinszuschlag (Credit Spread) zusammen. Die Diskontierungszinssätze entsprechen einer Zinskurve auf Basis einer Euro-Zinsswapkurve, die über Laufzeiten von bis zu 60 Jahren reicht. Ausgehend vom jeweils gültigen Diskontierungszinssatz wird ein laufzeitkongruenter Credit Spread aufgeschlagen. Der Credit Spread entspricht dabei dem Aufschlag, den ein Kreditnehmer über den Referenzzinssatz hinaus zahlen muss, und inkludiert gleichfalls das Risikoprofil der Finanzierung und die Bonität des Kreditnehmers unter Berücksichtigung einer möglichen Ausfallswahrscheinlichkeit (Debt Value Adjustment). Die BUWOG Group hat bis inklusive 30. April 2015 die verwendeten Credit Spreads von aktuellen Finanzierungsangeboten für langfristige Bestandsobjekte abgeleitet, da hierdurch das Risikoprofil der langfristigen Finanzierungen für Bestandsimmobilien mit relativ geringem Risiko wesentlich konkreter abgebildet wurde als anhand des Modell-CDS der gesamten BUWOG Group. Dies deshalb, weil das Risikoprofil der gesamten BUWOG Group nicht nur Finanzierungen von Bestandsimmobilien, sondern auch von Development-Projekten mit einem im Vergleich zu Bestandsimmobilien typischerweise höheren spezifischen Risiko widerspiegelt. Aufgrund einer geänderten Datenlage – keine hinsichtlich Anzahl und Volumen repräsentative Verfügbarkeit von langfristigen Finanzierungsangeboten von Bestandsobjekten – wurde auch zur Bewertung der Finanzverbindlichkeiten zum 31. Juli 2017 der verwendete Credit Spread der BUWOG Group über die Bloomberg-Funktion DRISK ermittelt. Mit dieser Funktion wird anhand aktueller Unternehmensparameter börsennotierter Unternehmen der potenzielle 5-Jahres-Modell-CDS errechnet und mittels CDS-Modelling auf die unterschiedlichen Laufzeiten übergeleitet. Da die für die Ermittlung des CDS-Spreads herangezogenen Inputparameter am Markt beobachtbar sind, sind die Finanzverbindlichkeiten, welche zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden, gemäß IFRS 13 der Stufe 2 der Bemessungshierarchie zuzuordnen. Sofern zu einem zukünftigen Bilanzstichtag wieder fortlaufend repräsentative Finanzierungen für Bestandsobjekte hinsichtlich der Volumina und der Finanzierungsanzahl mit unterschiedlichen Finanzierungspartnern vorliegen, werden die Credit Spreads wiederum anhand dieser Finanzierungsangebote abgeleitet werden.

Bei kapitalwertorientierten Verfahren führt eine Erhöhung des Referenzzinssatzes oder des Credit Spreads zu einer Verringerung des beizulegenden Zeitwerts, während eine Verringerung dieser Inputfaktoren den beizulegenden Zeitwert erhöht.

Die derivativen Finanzinstrumente der BUWOG Group werden mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Zinsswaps erfolgt mittels des DCF-Modells gemäß IFRS 13. Die zukünftigen Zahlungsströme ergeben sich durch Zinsmodellierung mittels des Hull-White-1-Factor-Modells, konkret berechnet über eine Monte-Carlo-Simulation. Definiert ist dieses Modell über Swaption-Volatilitäten und Caplet-Volatilitäten. Die wesentlichen Inputparameter werden stichtagsbezogen ermittelt. Sie bestehen aus der Euro-Zinskurve, historischen EURIBOR-Fixings sowie Caplet- und Swaption-Volatilitätsmatrizen. Als Marktdatenquelle dient hierbei Bloomberg.

Zur Berechnung des Credit Value Adjustments (CVA) und des Debt Value Adjustments (DVA) sind folgende drei Parameter notwendig: Ausfallswahrscheinlichkeit (Probability of Default, PD), Ausfallsquote (Loss Given Default, LGD) und die Aushaftung zum Ausfallszeitpunkt (Exposure at Default, EAD). Die Ausfallswahr-

scheinlichkeit wird aus Credit-Default-Swaps-Spreads (CDS-Spreads) des jeweiligen Kontrahenten abgeleitet. Sind die beizulegenden Zeitwerte der Zinsswaps positiv, stellen sie eine Forderung für die BUWOG Group dar, und somit wird eine CVA-Ermittlung für diesen Forderungsbetrag vorgenommen. Hierzu werden die Ausfallswahrscheinlichkeiten der Kontrahenten benötigt. Da es sich im Regelfall bei den Kontrahenten der Derivatsabschlüsse um größere Finanzinstitute mit einem eigenen gehandelten Markt-CDS handelt, können diese im Regelfall direkt übernommen werden (Datenquelle: Bloomberg). Gibt es für einen Kontrahenten keine eigenen gehandelten Markt-CDS, wird für den entsprechenden Kontrahenten näherungsweise der Markt-CDS-Spread einer vergleichbaren Bank (idealerweise mit gleichem externem Rating) herangezogen. In der Bemessungshierarchie für beizulegende Zeitwerte entsprechen diese Inputfaktoren der Stufe 1 und 2.

Sind die beizulegenden Zeitwerte der Zinsswaps negativ, stellen sie eine Verbindlichkeit für die BUWOG Group dar, und somit wird eine DVA-Ermittlung für diese Verbindlichkeit vorgenommen. Die eigene Ausfallswahrscheinlichkeit wird mittels der Bloomberg-Funktion DRSK ermittelt. Hierbei wird anhand aktueller Unternehmensparameter börsennotierter Unternehmen der potenzielle 5-Jahres-Modell-CDS errechnet. In die Ermittlung des BUWOG-spezifischen CDS fließen unterschiedliche Parameter wie Marktkapitalisierung bzw. Kursvolatilität ein. Der BUWOG-spezifische CDS wird auf Basis des CDS-Modells auf die unterschiedlichen Laufzeiten aliquotiert und kann somit laufzeitkongruent verwendet werden. Da die für die Ermittlung des CDS-Spreads herangezogenen signifikanten Inputparameter am Markt beobachtbar sind, werden die Zinsswaps der Stufe 2 der Bemessungshierarchie zugeordnet.

Die Ausfallsquote (LGD) ist jener relative Wert, der zum Zeitpunkt des Ausfalls verloren geht. Die BUWOG Group hat zur Berechnung des CVA und DVA einen marktüblichen LGD herangezogen. Die Aushaftung zum Ausfallszeitpunkt (EAD) ist jener Wert, der die erwartete Höhe der Forderung oder Verbindlichkeit zum Zeitpunkt des Ausfalls ausdrückt. Die Berechnung des EAD erfolgt über die Monte-Carlo-Simulation.

Die Bewertung der in die Wandelschuldverschreibungen eingebetteten Derivate erfolgt auf Basis der verfügbaren Marktnotierungen für die Wandelschuldverschreibungen. Der beizulegende Zeitwert dieser Derivate wird als Differenz zwischen den notierten Preisen für die Wandelschuldverschreibungen und dem rechnerisch ermittelten beizulegenden Zeitwert des Grundgeschäfts (Anleihe) ermittelt. Der beizulegende Zeitwert des Grundgeschäfts errechnet sich als Barwert der Tilgung. Zusätzlich wird der auf dieser Basis ermittelte beizulegende Zeitwert der Derivate durch ein Optionspreismodell validiert.

Bei der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten fließen zur Bewertung des Ausfallsrisikos Ausfallswahrscheinlichkeiten, Annahmen über Ausfallsquoten sowie die zum Zeitpunkt des angenommenen Ausfalls aushaftenden Beträge ein. Eine Erhöhung der Ausfallswahrscheinlichkeit und der Ausfallsquote führt bei einem Derivat mit positivem Aushaftungsbetrag (Forderung) zu einer Verringerung des beizulegenden Zeitwerts, bei einem Derivat mit negativem aushaftendem Betrag (Verbindlichkeit) zu einer Reduzierung der Verbindlichkeit; eine Verringerung der Ausfallswahrscheinlichkeit und -quote führt zum gegenteiligen Effekt.

Die folgende Tabelle zeigt Marktwerte und Konditionen sämtlicher zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos erworbener und zum 31. Juli 2017 bestehender derivativer Finanzinstrumente:

**DERIVATE/ZINSSWAPS**

	Variables Element	Negativer beizulegender Zeitwert 31. Juli 2017 in EUR	Referenzwert 31. Juli 2017 in EUR	Fixierter Zinssatz in %	Laufzeitende
<b>Zinssatz von 0,5% bis 3%</b>					
Zinsswap (Helaba)	3-M-Euribor	30.370	4.891.677	0,63	30. April 2024
Zinsswap (Berlin Hyp)	3-M-Euribor	31.465	1.716.523	0,69	30. April 2024
Zinsswap (Berlin Hyp)	3-M-Euribor	-3.733.675	186.270.977	0,72	30. April 2024
Zinsswap (Helaba)	3-M-Euribor	-3.712.394	183.095.823	0,72	30. April 2024
Zinsswap (UniCredit Bank Austria)	3-M-Euribor	-2.410.583	101.850.000	0,84	28. Februar 2025
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-2.090.778	129.937.500	0,99	2. Jänner 2025
Zinsswap (UniCredit Bank)	3-M-Euribor	-598.116	16.143.800	1,03	30. April 2021
Zinsswap (UniCredit Bank)	3-M-Euribor	-1.438.562	29.600.650	1,17	31. Jänner 2023
Zinsswap (Deka Bank)	3-M-Euribor	-198.573	3.611.000	1,39	31. Dezember 2021
Zinsswap (Deka Bank)	3-M-Euribor	-1.099.855	19.998.000	1,39	31. Dezember 2021
Zinsswap (UniCredit Bank)	3-M-Euribor	-1.321.002	12.874.400	2,13	29. September 2023
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-2.554.696	19.500.000	2,50	31. Dezember 2036
Zinsswap (UniCredit Bank Austria)	6-M-Euribor	-3.522.679	25.607.858	2,51	28. November 2036
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-2.616.125	21.339.882	2,51	28. November 2036
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-3.227.225	25.607.858	2,54	30. November 2036
Zinsswap (BAWAG)	6-M-Euribor	-1.404.810	10.125.000	2,85	31. Dezember 2030
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-2.896.092	14.513.000	2,99	30. September 2039
<b>Anzahl Derivate: 17</b>		<b>-32.763.330</b>	<b>806.683.948</b>		
<b>Zinssatz von 3% bis 4,5%</b>					
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-1.411.505	7.574.000	3,01	30. September 2039
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-3.690.449	23.291.000	3,09	30. September 2031
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-6.586.805	44.384.000	3,11	30. September 2031
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-3.622.762	24.411.000	3,11	30. September 2031
<b>Anzahl Derivate: 4</b>		<b>-15.311.521</b>	<b>99.660.000</b>		
<b>Zinssatz über 4,5%</b>					
Zinsswap (Commerzbank)	3-M-Euribor	-1.103.558	24.535.000	4,58	29. Juni 2018
<b>Anzahl Derivate: 1</b>		<b>-1.103.558</b>	<b>24.535.000</b>		
<b>Summe Derivate: 22</b>		<b>-49.178.409</b>	<b>930.878.948</b>	<b>1,42</b>	

Zur Bewertung der Finanzverbindlichkeiten und Schuldübernahmen wurden folgende Diskontierungssätze verwendet:

**DISKONTIERUNGSSÄTZE**

in %	31. Juli 2017
bis 31. Jänner 2019	0,157%
bis 31. Jänner 2020	0,236%
bis 31. Jänner 2022	0,608%
bis 31. Jänner 2024	1,073%
bis 31. Jänner 2026	1,588%
bis 31. Jänner 2029	2,044%
bis 31. Jänner 2035	2,448%
ab 1. Februar 2035	2,623%

## 7. BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Der Aufsichtsratsvorsitzende Mag. Vitus Eckert ist Gesellschafter der Rechtsanwaltskanzlei Eckert Fries Prokopp Rechtsanwälte GmbH, Baden bei Wien. Die Rechtsanwaltskanzlei hat für Rechtsberatung von Gesellschaften der BUWOG Group im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2017/18 in Summe EUR 3.098,28 verrechnet. Die mit der Kanzlei vereinbarten Honorarkonditionen, insbesondere Stundensätze, sind marktüblich.

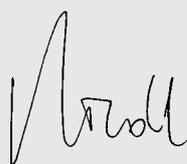
Ein Aufsichtsratsmitglied ist Mieter einer Wohnung der BUWOG Group. Des Weiteren hat ein naher Angehöriger eines Aufsichtsratsmitglieds im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2017/18 zwei Wohnungen der BUWOG Group gekauft. Die Konditionen sind jeweils marktüblich.

## 8. EREIGNISSE NACH DEM STICHTAG 31. JULI 2017

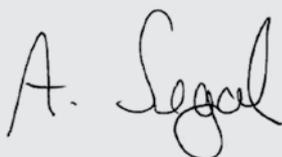
Nach dem Bilanzstichtag gab es keine Vorgänge von besonderer Bedeutung, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns hatten.

Wien, am 28. September 2017

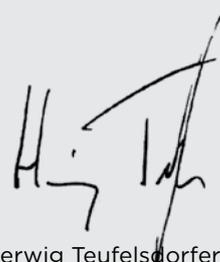
Der Vorstand der BUWOG AG



Mag. Daniel Riedl  
CEO



Andreas Segal  
Stellvertretender CEO, CFO



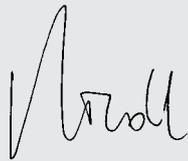
DI Herwig Teufelsdorfer  
COO

## ERKLÄRUNG DES VORSTANDS

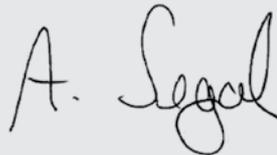
Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den Regelungen für Zwischenberichte in den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellte Konzern-Zwischenabschluss zum 31. Juli 2017 ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzern-Zwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich der Geschäftsergebnisse und die Lage der BUWOG Group während der ersten 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 28. September 2017

Der Vorstand der BUWOG AG



Mag. Daniel Riedl  
CEO



Andreas Segal  
Stellvertretender CEO, CFO



DI Herwig Teufelsdorfer  
COO

## **IMPRESSUM**

BUWOG AG  
Hietzinger Kai 131  
A-1130 Wien

Tel.: +43 (0)1/878 28-1130  
Fax: +43 (0)1/878 28-5299  
www.buwog.com  
E-Mail: office@buwog.com

### **Beratung, Konzept und Gestaltung**

Mensalia Unternehmensberatungs GmbH, [www.mensalia.at](http://www.mensalia.at)

Erstellt mit ns.publish von Multimedia Solutions AG, Zürich

### **Fotos**

Martina Draper (Seite 5), BUWOG Group (Seite 50)

### **Disclaimer**

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

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