



BERICHT ZUM 1. HALBJAHR 2014/15

1. MAI BIS 31. OKTOBER 2014

ERFOLGREICHER GESCHÄFTSVERLAUF

- Monatliche Nettokaltmiete: EUR 4,74 pro m²
- Konzernergebnis: EUR 20,6 Mio.
- Recurring FFO: EUR 41,3 Mio.
- Fair Value (Bestand): EUR 3,5 Mrd.
- **Erhöhung Prognose Recurring FFO für das Geschäftsjahr 2014/15 auf rund EUR 80–85 Mio.**

AUSGEWOGENES IMMOBILIENPORTFOLIO

- 52.467 Bestandseinheiten verteilen sich nahezu zu gleichen Teilen auf Österreich und Deutschland, Gesamtnutzfläche von 3,6 Mio. m²

BUWOG-AKTIE

- Auszahlung der Dividende von 0,69 EUR je Aktie für das Geschäftsjahr 2013/14 im Oktober 2014
- Deutliches Kursplus seit Börsengang von rund 19% (inkl. Dividende)

INHALT

VORWORT DES VORSTANDS	4
DIE BUWOG GROUP IM ÜBERBLICK	6
HIGHLIGHTS 1. HALBJAHR 2014/15	8
ASSET MANAGEMENT	10
PROPERTY SALES	15
PROPERTY DEVELOPMENT	17
INVESTOR RELATIONS	20
KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT	25
KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS	48

KENNZAHLEN BUWOG GROUP

ERGEBNISKENNZAHLEN

		H1 2014/15	GJ 2013/14 ¹⁾
Nettokaltmiete	in EUR Mio.	85,2	116,5
Ergebnis aus Asset Management	in EUR Mio.	60,7	75,9
Ergebnis aus Property Sales	in EUR Mio.	17,6	34,0
Ergebnis aus Property Development	in EUR Mio.	4,4	4,9
EBITDA bereinigt ²⁾	in EUR Mio.	72,5	105,0
Neubewertungsergebnis Asset Management	in EUR Mio.	35,2	42,7
Finanzergebnis ³⁾	in EUR Mio.	-82,4	-9,2
EBT	in EUR Mio.	28,7	131,5
Konzernergebnis	in EUR Mio.	20,6	111,8
FFO	in EUR Mio.	23,9	40,7
Recurring FFO	in EUR Mio.	41,3	69,2
Total FFO	in EUR Mio.	41,7	81,8
AFFO	in EUR Mio.	35,7	75,5

VERMÖGENS- UND FINANZKENNZAHLEN

		31. Oktober 2014	30. April 2014	Veränderung
Bilanzsumme	in EUR Mio.	4.041,6	3.355,3	20,5%
Eigenkapitalquote	%	37,2%	46,3%	-9,1 PP
Netto-Finanzverbindlichkeiten	in EUR Mio.	1.917,1	1.010,4	89,7%
Loan to Value (LTV)	%	50,3%	35,9%	14,4 PP
EPRA Net Asset Value	in EUR Mio.	1.719,4	1.714,3	-0,3%
Ø Verzinsung Finanzverbindlichkeiten ³⁾⁴⁾	%	2,26%	2,45%	0,19 PP
Ø Laufzeit Finanzverbindlichkeiten ³⁾⁴⁾	Jahre	14,7	14,6	0,1

AKTIENKENNZAHLEN

		31. Oktober 2014	30. April 2014
Anzahl ausgegebener Aktien	Stück	99.613.479	99.613.479
Marktkapitalisierung	in EUR Mio.	1.473,3	1.314,9
Streubesitz	%	51%	51%
Konzernergebnis je Aktie ³⁾⁵⁾	in EUR	0,20	1,12
Recurring FFO je Aktie ³⁾⁵⁾	in EUR	0,41	0,69
EPRA Net Asset Value je Aktie ⁵⁾	in EUR	17,26	17,21
Enterprise Value/EBITDA bereinigt ⁵⁾	x	-	22,1

Da die BUWOG Group erst Ende April 2014 entstanden ist, enthalten die Kennzahlen keine Vergleichswerte für das 1. Halbjahr 2013/14. Als Referenzwert wird Bezug auf das Geschäftsjahr 2013/14 genommen. Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

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

2) Operatives Ergebnis bereinigt um Bewertungseffekt von zur Veräußerung gehaltenem langfristigem Vermögen (EUR 0,2 Mio.)

3) Das Finanzergebnis ist geprägt durch das negative unbare Ergebnis aus der erfolgswirksamen FV-Bewertung der Derivate (EUR -17,4 Mio.) und Finanzverbindlichkeiten (EUR -40,7 Mio.)

4) Basis Restschuld. Das Zinssicherungsgeschäft des Hypothekendarlehens (DGAG-Ankauf) sowie die Refinanzierung der Wandelschuldverschreibung sind zum Stichtag noch nicht abgeschlossen.

5) Basis 99.613.479 Aktien

KENNZAHLEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

ASSET MANAGEMENT (BESTANDSIMMOBILIEN)		31. Oktober 2014	30. April 2014	Veränderung
Anzahl der Bestandseinheiten	Stück	52.467	33.475	56,7%
Österreich	Stück	26.001	26.250	-0,9%
Deutschland	Stück	26.466	7.225	266,3%
Gesamtnutzfläche	in m ²	3.640.506	2.491.290	46,1%
Österreich	in m ²	1.992.454	2.012.137	-1,0%
Deutschland	in m ²	1.648.052	479.153	244,0%
Anteil Wohnungsnutzfläche an Gesamtnutzfläche	%	96,9%	97,1%	-0,2 PP
Annualisierte Nettokaltmiete ¹⁾	in EUR Mio.	198	123	60,7%
Österreich	in EUR Mio.	94	93	0,6%
Deutschland	in EUR Mio.	104	30	247,2%
Monatliche Nettokaltmiete ¹⁾	in EUR pro m ²	4,74	4,31	9,9%
Österreich	in EUR pro m ²	4,15	4,06	2,3%
Deutschland	in EUR pro m ²	5,42	5,34	1,6%
Entwicklung Nettokaltmiete - like for like ²⁾	%	3,2%	1,8%	1,4 PP
Entwicklung Österreich - like for like	%	3,2%	1,9%	1,3 PP
Entwicklung Deutschland - like for like	%	3,2%	1,6%	1,6 PP
Leerstand ³⁾	%	4,5%	4,8%	-0,3 PP
Österreich	%	5,8%	5,0%	0,8 PP
Deutschland	%	2,9%	3,6%	-0,7 PP
Fair Value ⁴⁾	in EUR Mio.	3.532	2.526	39,8%
Österreich	in EUR Mio.	2.126	2.127	-
Deutschland	in EUR Mio.	1.406	399	252,5%
Fair Value ⁴⁾	in EUR pro m ²	970	1.014	-4,3%
Österreich	in EUR pro m ²	1.067	1.057	1,0%
Deutschland	in EUR pro m ²	853	834	2,3%
Net Rental Yield ⁵⁾	%	5,6%	4,9%	0,7 PP
Österreich	%	4,4%	4,4%	-
Deutschland	%	7,4%	7,4%	-

H1 2014/15 GJ 2013/14

Instandhaltungsaufwand	in EUR pro m ²	4,8	10,6
CAPEX	in EUR pro m ²	1,8	2,6

PROPERTY SALES

H1 2014/15 GJ 2013/14

Verkaufte Bestandseinheiten	Stück	315	2.292
davon Einzelwohnungsverkäufe	Stück	267	553
davon Blockverkäufe	Stück	48	1.739
Marge auf den Fair Value - Einzelwohnungsverkäufe	%	66%	54%
Marge auf den Fair Value - Blockverkäufe	%	18%	11%

PROPERTY DEVELOPMENT

H1 2014/15 GJ 2013/14

Fertiggestellte Gesamtnutzfläche	in m ²	20.299	30.663
davon Verkauf an Dritte	in m ²	14.564	30.663
davon Übernahme in Bestandsportfolio	in m ²	5.735	-
Investitionen in Bau befindliches Immobilienvermögen	in EUR Mio.	201	122

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

2) Jährliches Mietwachstum 31. Oktober 2014 im Vergleich zu 31. Oktober 2013 sowie 30. April 2014 im Vergleich zu 30. April 2013 auf Like-for-like-Basis

3) Basis m²

4) Basis Fair Value gemäß Bewertungsgutachten CBRE vom 31. Oktober bzw. 30. April 2014

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

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

Das 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2014/15 liegt hinter uns, und es freut uns, dass wir in Summe über sehr positive Entwicklungen berichten können. Die Strategie der BUWOG geht auf – und das auf eine nachhaltige Art und Weise. Die Akquisition der DGAG- und Apollo-Immobilienportfolios sowie der Managementplattform in Deutschland, über die wir Sie schon in den letzten Berichten ausführlich informiert haben, führten die BUWOG Group in eine neue Dimension. Per Stichtag 31. Oktober 2014 umfasst das Portfolio der BUWOG Group exakt 52.467 Bestandseinheiten und damit um knapp 19.000 Einheiten mehr als zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres 2013/14. Die Gesamtnutzfläche liegt mit über 3,6 Mio. m² um rund 46% über dem Anfangsniveau des laufenden Geschäftsjahres. Gemessen an der Anzahl der Bestandseinheiten verteilt sich das Portfolio nun nahezu zu gleichen Teilen auf Österreich und Deutschland. Wir haben damit unser strategisches Versprechen zum Börsengang, den Anteil unserer Liegenschaften in renditestarken Regionen Deutschlands maßgeblich zu erhöhen, erfüllt.

Diese Strategie spiegelt sich auch im Geschäftsverlauf des 1. Halbjahres 2014/15 vom 1. Mai bis 31. Oktober wider. Obwohl die Konsolidierung der DGAG- und Apollo-Immobilienportfolios erst mit Ergebniswirkung 1. Juli aufgenommen wurde, beläuft sich die Nettokaltmiete für das 1. Halbjahr 2014/15 auf rund EUR 85,2 Mio., womit bereits rund drei Viertel der Gesamtmieterlöse des Geschäftsjahres 2013/14 erzielt wurden. Bei der annualisierten Nettokaltmiete zum Stichtag 31. Oktober 2014 erreicht die BUWOG Group ein Niveau von rund EUR 198 Mio. und damit um EUR 75 Mio. mehr als noch vor sechs Monaten.

Auf der Ergebnisseite konnte die BUWOG Group im 1. Halbjahr 2014/15 im Geschäftsbereich Asset Management EUR 60,7 Mio. generieren, wovon EUR 34,6 Mio. auf das 2. Quartal 2014/15 entfallen, indem sich der Ergebnisbeitrag der erworbenen Immobilienportfolios erstmals zur Gänze niederschlägt. Der Geschäftsbereich Property Sales steuerte EUR 17,6 Mio. zum Gesamtergebnis bei und setzte damit die kontinuierliche Entwicklung des Einzelwohnungsverkaufes im 1. Quartal fort. Der Ergebnisbeitrag des Geschäftsbereichs Property Development im 1. Halbjahr 2014/15 betrug EUR 4,4 Mio. und liegt somit auf dem Niveau des Geschäftsjahres 2013/14. Der Rückgang gegenüber dem 1. Quartal ist zyklusbedingt und wird unserer Einschätzung nach im weiteren Geschäftsverlauf überkompensiert werden. In Summe weist die

BUWOG Group damit für das 1. Halbjahr 2014/15 ein EBITDA bereinigt von EUR 72,5 Mio. aus. Das Finanzergebnis in Höhe von EUR -82,4 Mio. war neben Zinsaufwendungen von negativen unbaren Effekten aus der erfolgswirksamen Fair-Value-Bewertung der Derivate (EUR -17,4 Mio.) und Finanzverbindlichkeiten (EUR -40,7 Mio.) geprägt. Per Saldo resultiert daraus ein EBT in Höhe von EUR 28,7 Mio. bzw. ein Konzernergebnis von EUR 20,6 Mio. Die Vergleichswerte für das 1. Quartal beliefen sich auf EUR 8,2 Mio. bzw. EUR 6,2 Mio.

Aufgrund der beschriebenen unbaren Effekte ziehen wir FFO-Kennzahlen zur Beurteilung des operativen Geschäftsverlaufs heran. Der Recurring FFO, der auch als Bezugsgröße für die Dividendenaus-schüttung dient, beträgt für das 1. Halbjahr 2014/15 EUR 41,3 Mio. nach EUR 69,2 Mio. im Gesamtjahr 2013/14. Nicht inkludiert sind in Übereinstimmung mit dem Geschäftsmodell der BUWOG Group Erlöse aus dem Blockverkauf, die im Total FFO ausgewiesen werden. In Summe wurde ein Total FFO in Höhe von EUR 41,7 Mio. erzielt – im Gesamtjahr 2013/14 waren es EUR 81,8 Mio.

Diese operativen Erfolge wurden von einer Vielzahl von Maßnahmen, Synergieeffekten und auch von positiven Rahmenbedingungen getragen. Im Geschäftsbereich Asset Management konnten wir im 1. Halbjahr 2014/15 die Nettokaltmiete des Bestands auf vergleichbarer Basis („like for like“) um 3,2% im Jahresvergleich verbessern. Darauf aufbauend hat sich auch die Net Rental Yield zum Stichtag 31. Oktober 2014 auf 5,6% verbessert (30. April 2014: 4,9%). Der dieser Berechnung zugrunde liegende Fair Value liegt mit über EUR 3,5 Mrd. um knapp 40% über dem Wert zum Stichtag 30. April 2014. Der Leerstand wurde von Ende April bis Ende Oktober 2014 von 4,8% auf 4,5% gesenkt. Im weiteren Jahresverlauf werden wir kontinuierlich daran arbeiten, diese positive Entwicklungen fortzusetzen und die Zusammenführung der Bestandseinheiten in Deutschland auf eine gemeinsame Management-Plattform zu bewerkstelligen.

Im Geschäftsbereich Property Sales erfolgte im 1. Halbjahr 2014/15 der Verkauf von 267 Einheiten durch Einzelwohnungsverkäufe zu einer Marge von rund 66% auf den Fair Value. Weitere 48 Einheiten wurden in Form von Blockverkäufen mit einer Marge von rund 18% auf den Fair Value veräußert. In Summe konnten wir dadurch einen Ergebnisbeitrag in Höhe von rund EUR 17,6 Mio. erwirtschaften.

Ronald Roos, CFO
Daniel Riedl, CEO



Im Geschäftsbereich Property Development wurden im Berichtszeitraum vier Neubauprojekte in Wien mit in Summe 275 Einheiten fertiggestellt. Weitere rund 592 Einheiten sind aktuell im Bau. Das Gesamtinvestitionsvolumen der Development-Pipeline inklusive Grundstücksreserven beläuft sich auf rund EUR 1,5 Mrd. Aufgrund von zyklusbedingten Effekten der Fertigstellung ging der Ergebnisbeitrag dieses Geschäftsbereichs von EUR 6,8 Mio. im 1. Quartal auf EUR 4,4 Mio. für das 1. Halbjahr 2014 zurück. Wir erwarten, dass sich diese Effekte im weiteren Geschäftsjahresverlauf aufholen werden.

Wir weisen darauf hin, dass die BUWOG AG erst mit Ende April 2014 entstanden ist. Daher enthalten die Kennzahlen keine Vergleichswerte für das 1. Halbjahr 2013/14. Vereinzelt wird jedoch Bezug auf das Geschäftsjahr 2013/14 genommen.

In Anbetracht der bislang erreichten Erfolge erhöhen wir unsere Zielsetzungen für den Recurring FFO des Geschäftsjahres 2014/15 von EUR 75 Mio. auf rund EUR 80–85 Mio. Im Geschäftsbereich Asset Management streben wir weiterhin Investitionen und Instandhaltungen in Höhe von EUR 16 pro m² an. Im Geschäftsbereich Property Sales sollen rund 500 Einheiten im Rahmen von Einzelwohnungsverkäufen veräußert werden, um bei entsprechenden Möglichkeiten die dadurch frei werdenden Mittel für die Fortsetzung der Expansion in Deutschland zu verwenden. Im Geschäftsbereich Property Development liegt der Fokus weiterhin auf der Umsetzung der Projekt-Pipeline in Wien und Berlin.

Lassen Sie uns nun noch einen kurzen Blick auf den Kursverlauf der BUWOG-Aktie werfen. Die Kurssteigerung vom Tag der jeweiligen Erstnotiz bis

Ende Oktober 2014 belief sich auf rund 14%. Unter Berücksichtigung der im Oktober ausbezahlten Dividende in Höhe von EUR 0,69 je Aktie errechnet sich eine Rendite in Höhe von rund 19%.

Wir möchten Ihnen versichern, dass das gesamte Team der BUWOG Group auch weiterhin alles daransetzen wird, durch operative Erfolge und eine transparente, zeitnahe Kommunikation den weiteren Kursverlauf der BUWOG-Aktie zu unterstützen.

Abschließend wollen wir Ihnen frohe Festtage und einen guten Start in das Jahr 2015 wünschen.

Mit freundlichen Grüßen,

Mag. Daniel Riedl, FRICS
CEO

Dr. Ronald Roos
CFO

Kontakt

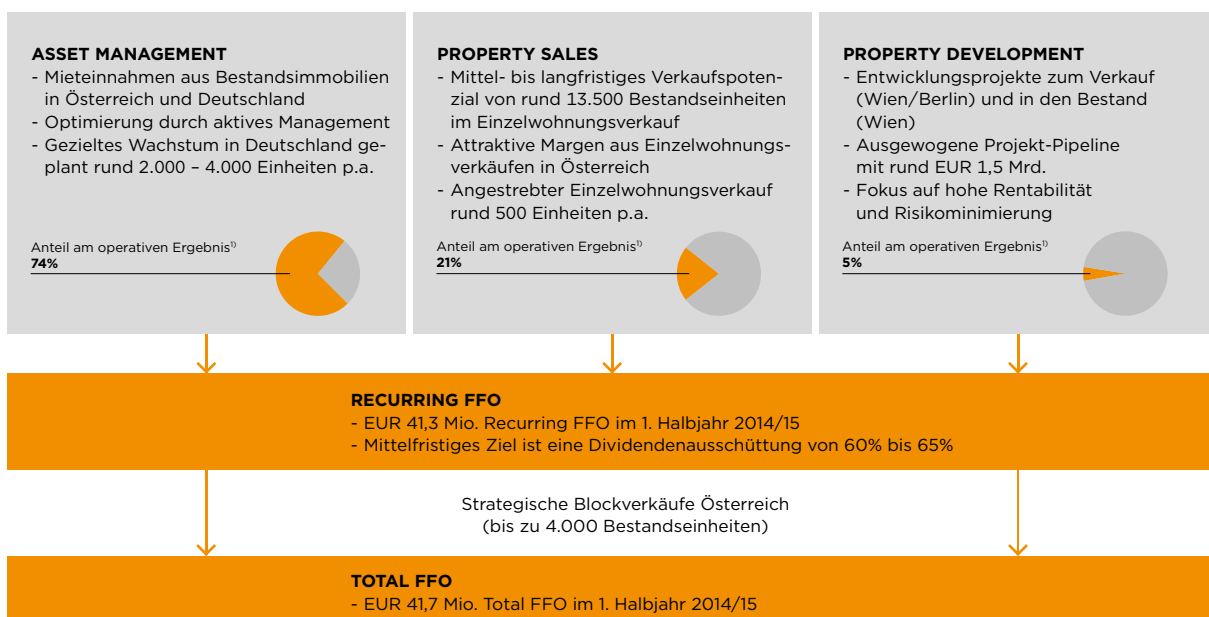
BUWOG AG
Hietzinger Kai 131, 1130 Wien, Austria
Tel.: +43 1 878 28-1203
E-Mail: office@buwog.com



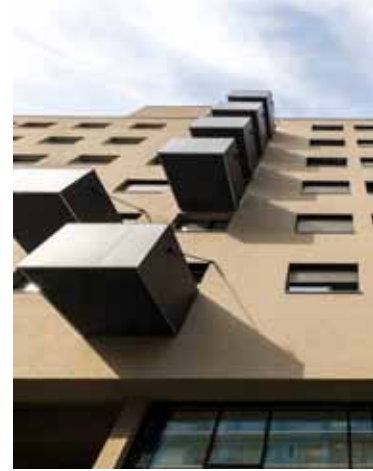
DIE BUWOG GROUP IM ÜBERBLICK

Die BUWOG Group ist der führende deutsch-österreichische Komplettanbieter im Wohnimmobilienbereich und blickt auf eine mittlerweile rund 60-jährige Erfahrung zurück. Ihr hochwertiges Immobilienportfolio umfasst rund 52.500 Bestandseinheiten und verteilt sich je zur Hälfte auf Österreich und Deutschland. Neben dem Asset Management (nachhaltige Vermietungs- und Bestandsbewirtschaftung) wird mit den Geschäftsbereichen Property Sales (profitabler Verkauf von Einzelwohnungen sowie von Objekten und Portfolios) und Property Development (Planung und Errichtung von Neubauten) die gesamte Wertschöpfungskette des Wohnungssektors abgedeckt. Die Aktien der BUWOG AG notieren seit Ende April 2014 an den Börsen Frankfurt, Wien und Warschau.

3-SÄULEN-GESCHÄFTSMODELL DER BUWOG GROUP



1) Operatives Ergebnis vor den Geschäftsbereichen nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen (EUR 14,1 Mio.) und sonstige betriebliche Erträge (EUR 3,6 Mio.)



ERTRAGSSTARKE WERTSCHÖPFUNGSKETTE

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

ASSET MANAGEMENT

Das Asset Management der BUWOG Group ist verantwortlich für die nachhaltige, optimierte Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien. Der Großteil der Einnahmen wird durch die Vermietung der Wohnungen generiert. Dabei liegt der Fokus auf der Steigerung der Mieteinnahmen und der Optimierung der Instandhaltungskosten. Das Portfolio der BUWOG Group umfasst zum Stichtag rund 52.500 Bestandseinheiten in Österreich und Deutschland (je rund zur Hälfte). Die BUWOG Group ist mit lokalen Teams an ihren wichtigsten Immobilienstandorten in Deutschland und Österreich vertreten (Details siehe Seite 10).

PROPERTY SALES

Das Geschäftsmodell des Geschäftsbereichs Property Sales ist unterteilt in den Einzelwohnungsverkauf und Blockverkauf (Objekt- und Portfolioverkäufe) und zielt darauf ab, durch margenstarke Einzelwohnungsverkäufe an Eigennutzer bzw. zyklusoptimierte Blockverkäufe an Investoren eine kontinuierliche, ertragsorientierte Optimierung des Bestandsportfolios der BUWOG Group zu erreichen. Im 1. Halbjahr 2014/15 wurden 267 Bestandseinheiten im Rahmen des Einzelwohnungsverkaufs und 48 Bestandseinheiten im Rahmen von Blockverkäufen veräußert (Details siehe Seite 15).

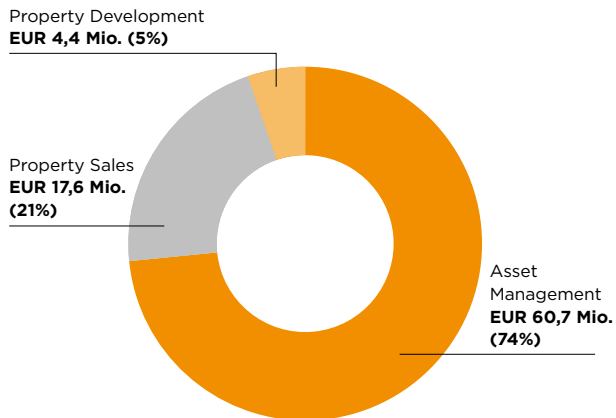
PROPERTY DEVELOPMENT

Im Geschäftsfeld Property Development bündelt die BUWOG Group die Projektentwicklung von Wohnimmobilien für den Eigenbestand oder zum direkten Verkauf nach Fertigstellung. Als Bauträger konnte die BUWOG Group seit ihrem Bestehen in Österreich rund 30.000 Wohnungen fertigstellen. Im Fokus des Geschäftsbereichs Property Development stehen die demografisch und wirtschaftlich starken Bundeshauptstädte Wien und Berlin. Die Entwicklungspipeline zum Stichtag umfasst rund 5.500 Einheiten (davon Grundstücksreserven für rund 700 Einheiten) mit rund EUR 1,5 Mrd. Gesamtinvestitionsvolumen (Details siehe Seite 17).

HIGHLIGHTS

1. HALBJAHR 2014/15

OPERATIVES ERGEBNIS¹⁾ NACH GESCHÄFTSBEREICHEN



ERFOLGREICHER GESCHÄFTSVERLAUF

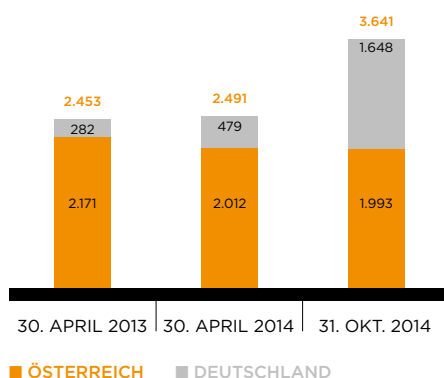
- EBITDA bereinigt in Höhe von EUR 72,5 Mio.
- Konzernergebnis in Höhe von EUR 20,6 Mio.
- Recurring FFO in Höhe von EUR 41,3 Mio.
- Erhöhung Prognose Recurring FFO für das Geschäftsjahr 2014/15 auf rund EUR 80–85 Mio.
- LTV mit 50,3% am unteren Rand des angestrebten Zielkorridors von 50% bis 55%

1) Operatives Ergebnis vor den Geschäftsbereichen nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen (EUR 14,1 Mio.) und sonstige betriebliche Erträge (EUR 3,6 Mio.)

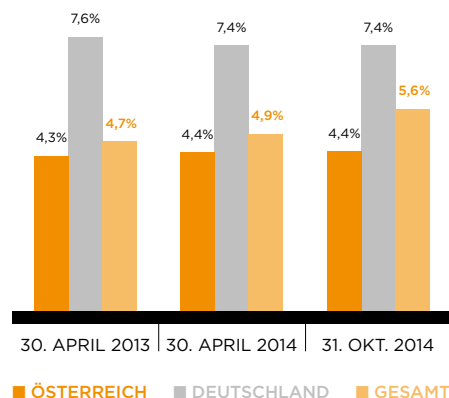
HIGHLIGHTS ASSET MANAGEMENT

- Immobilienportfolio per 31. Oktober 2014 umfasst rund 52.500 Bestandseinheiten bzw. rund 3,6 Mio. m² Gesamtnutzfläche
- Anstieg der annualisierten Nettokaltmiete zum Stichtag auf rund EUR 198 Mio. bei einer Net Rental Yield des Gesamtportfolios von rund 5,6%
- Aktives Management des Bestandsportfolios ermöglicht unter anderem Anstieg der Nettokaltmieten auf Basis „like for like“ zum 31. Oktober 2014 um 3,2% (im Jahresvergleich).

GESAMTNUZFLÄCHE in 1.000 m²



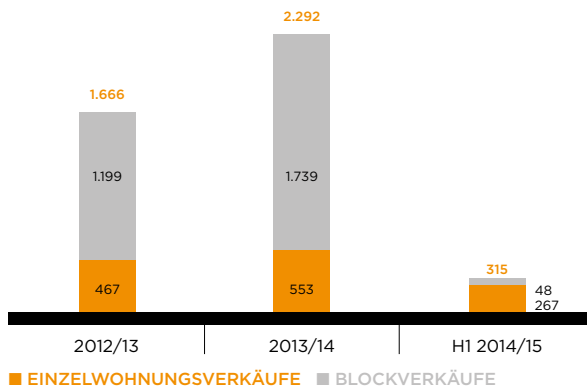
NET RENTAL YIELD in %



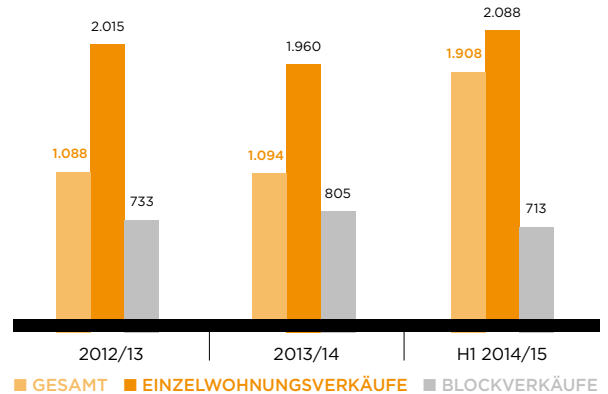
HIGHLIGHTS PROPERTY SALES

- Im Einzelwohnungsverkauf wurden im 1. Halbjahr 2014/15 insgesamt 267 Einheiten verkauft (Marge auf den Fair Value rund 66%).
- Im Objektverkauf wurden zwei Objekte mit 48 Bestandseinheiten im Rahmen der gezielten Portfoliooptimierung veräußert (Marge auf den Fair Value rund 18%).

ANZAHL DER VERKAUFTEN BESTANDSEINHEITEN



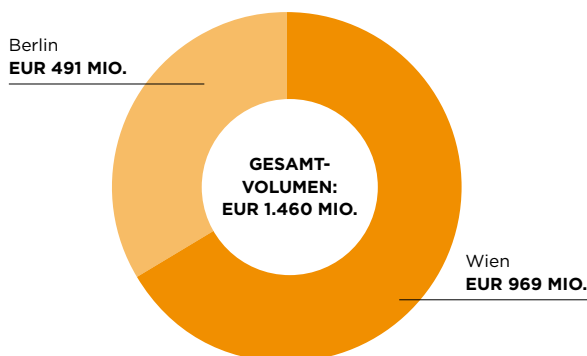
ERZIELTE DURCHSCHNITTSPREISE in EUR pro m²



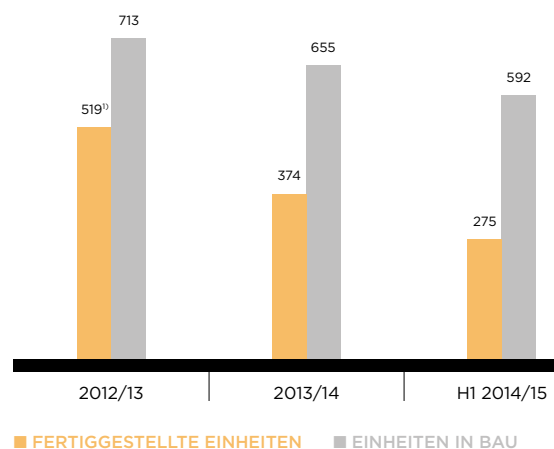
HIGHLIGHTS PROPERTY DEVELOPMENT

- Fertigstellung von 275 Einheiten im 1. Halbjahr 2014/15
- 592 Einheiten mit einem Investitionsvolumen von rund EUR 201 Mio. aktuell in Bau
- Gesamtinvestitionsvolumen der Development-Pipeline (inkl. Grundstücksreserven) zum Stichtag rund EUR 1,5 Mrd.

ENTWICKLUNGSPROJEKTE nach Standorten



PROPERTY DEVELOPMENT



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

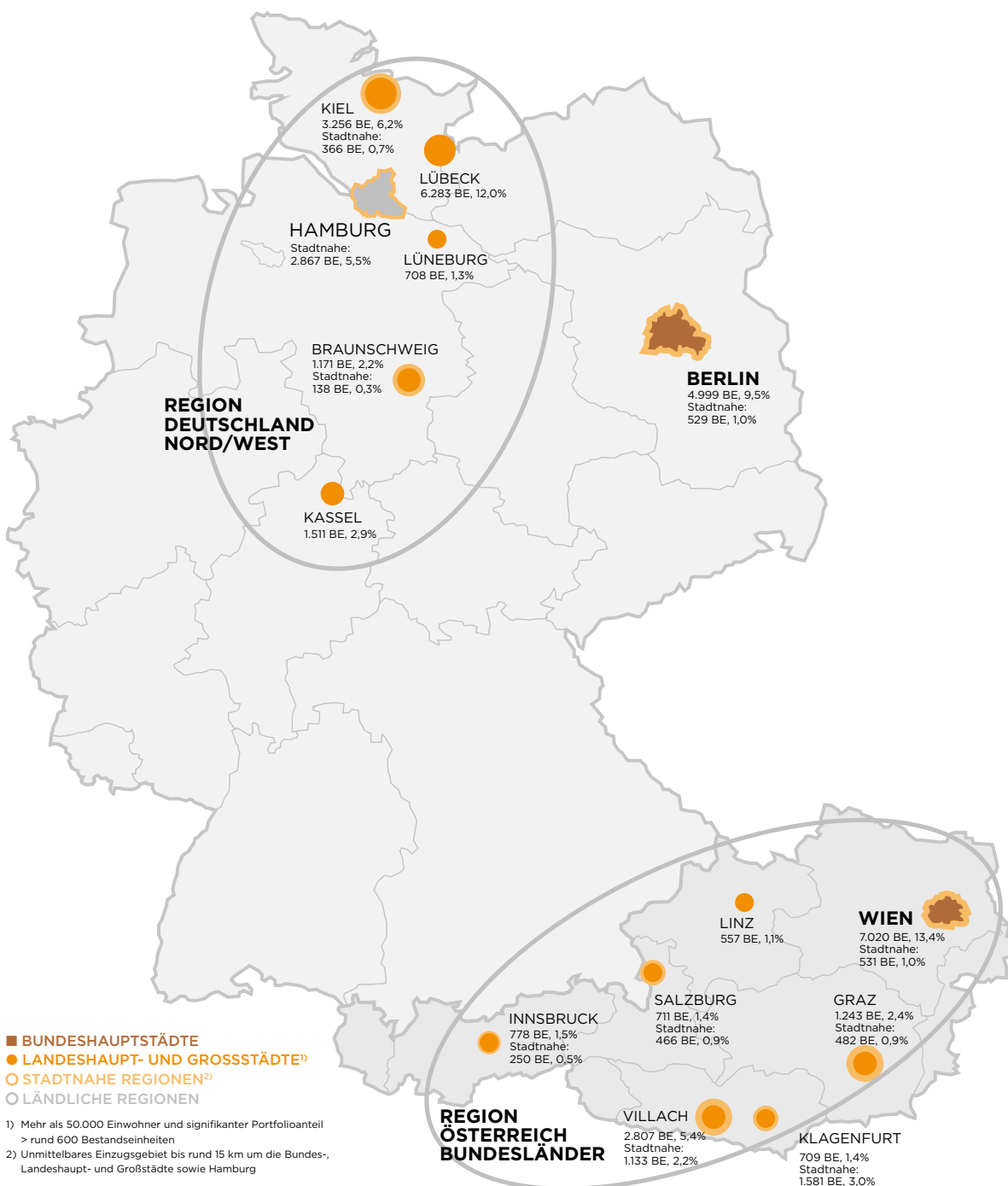
ASSET MANAGEMENT

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

Als größter Geschäftsbereich der BUWOG Group erwirtschaftete das Asset Management im 1. Halbjahr 2014/15 ein operatives Ergebnis (vor dem Geschäftsbereich nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen und sonstigen betrieblichen Erträgen) in Höhe von EUR 60,7 Mio.

BUWOG-BESTANDSPORTFOLIO NACH REGIONEN PER 31. OKTOBER 2014

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



Das Bestandsportfolio der BUWOG Group verteilt sich nach der im 1. Quartal 2014/15 abgeschlossenen Übernahme der Immobilienportfolios DGAG und Apollo mit ca. 19.200 Einheiten nahezu gleich auf Deutschland und Österreich. Die Bundeshauptstädte Wien und Berlin bilden dabei den regionalen Fokus und weisen mit einem Fair Value von in Summe rund EUR 1,3 Mrd. bzw. rund 38% mehr als ein Drittel des Wohnungsbestands der BUWOG Group aus. Der Anteil der in den Landeshauptstädten bzw. Großstädten (Braunschweig, Graz, Innsbruck, Kassel, Kiel, Klagenfurt, Linz, Lübeck, Lüneburg, Salzburg und Villach) sowie in den stadtnahen Regionen inkl. des Hamburger Umlands gelegenen Bestandseinheiten beträgt zum Stichtag 31. Oktober 2014 rund EUR 1,6 Mrd. bzw. rund 46% des Fair Values. Somit entfallen insgesamt rund EUR 2,9 Mrd. bzw. 84% des Fair Values des Immobilienbestandsportfolios der BUWOG Group auf die drei urbanen Regional-Cluster, die sich durch attraktive Charakteristika hinsichtlich der Entwicklung von Wirtschaft, Infrastruktur und Demografie auszeichnen.

PORTFOLIOÜBERSICHT BESTANDSIMMOBILIEN NACH REGIONALEM CLUSTER

per 31. Oktober 2014

	Anzahl Bestands-einheiten	Gesamt-nutzfläche in m ²	Annualisierte Nettokalt-miete ¹⁾ in EUR Mio.	Nettokalt-miete ¹⁾ in EUR pro m ²	Fair Value ²⁾ in EUR Mio.	Fair Value ²⁾ in EUR pro m ²	Net Rental Yield ³⁾	Leerstand ⁴⁾
Bundeshauptstädte	12.019	946.603	59	5,43	1.331	1.406	4,5%	4,1%
Wien	7.020	614.594	36	5,19	1.008	1.640	3,6%	5,3%
Berlin	4.999	332.010	23	5,87	323	972	7,1%	1,7%
Landeshauptstädte/Großstädte ⁵⁾	19.734	1.281.205	70	4,67	1.079	842	6,5%	2,8%
Stadtnahe Regionen ⁶⁾	8.343	587.988	31	4,58	541	920	5,7%	4,8%
Ländliche Regionen	12.371	824.709	38	4,14	582	705	6,5%	7,3%
Gesamt BUWOG Group	52.467	3.640.506	198	4,74	3.532	970	5,6%	4,5%
davon Österreich	26.001	1.992.454	94	4,15	2.126	1.067	4,4%	5,8%
davon Deutschland	26.466	1.648.052	104	5,42	1.406	853	7,4%	2,9%

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

2) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten CBRE vom 31. Oktober 2014

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

4) Basis m²

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

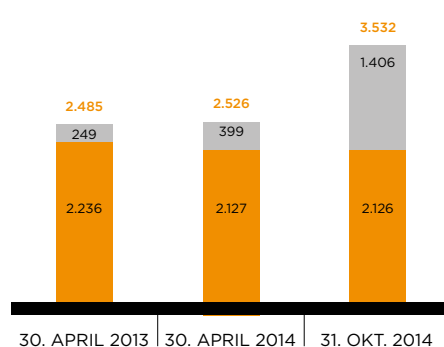
6) Unmittelbares Einzugsgebiet bis rund 15 km um die Bundes-, Landeshaupt- und Großstädte sowie Hamburg

STRUKTUR DES BESTANDSPORTFOLIOS

Das Bestandsportfolio der BUWOG Group besteht zum Stichtag 31. Oktober 2014 aus 52.467 Bestandseinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von rund 3,6 Mio. m² und umfasst sowohl geförderte als auch frei finanzierte Wohnungen. Im Vergleich zum Stichtag 30. April 2014 entspricht dies einer Nutzflächensteigerung um rund 46%, die im Wesentlichen auf das im 1. Quartal 2014/15 erfolgte Closing des DGAG-Portfolios mit rund 18.000 Bestandseinheiten sowie des Apollo-Portfolios mit rund 1.200 Bestandseinheiten zurückzuführen ist. Im 1. Halbjahr 2014/15 erfolgten neben den dargestellten Zukäufen in Deutschland der zyklusoptimierte Verkauf von Bestandseinheiten in Österreich im Rahmen des Einzelwohnungsverkaufs mit regionalem Fokus auf Wien sowie die Bundesländer Kärnten, Steiermark und Oberösterreich in Höhe von 267 Bestandseinheiten sowie der Blockverkauf von zwei Objekten mit 48 Bestandseinheiten.

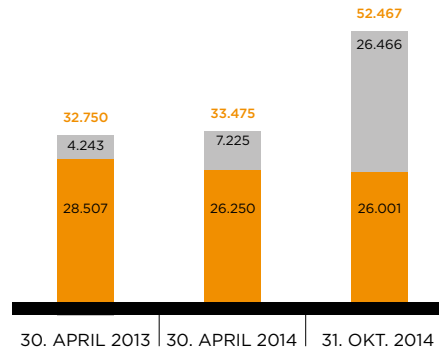
FAIR VALUE

in EUR Mio.



■ ÖSTERREICH ■ DEUTSCHLAND

BESTANDSEINHEITEN



■ ÖSTERREICH ■ DEUTSCHLAND

Das österreichische Bestandsportfolio umfasst per 31. Oktober 2014 26.001 Bestandseinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von rund 2,0 Mio. m² und einem Fair Value von rund EUR 2.126 Mio. Das entspricht einem Fair Value von 1.067 EUR pro m². Die monatliche Nettokaltmiete zum 31. Oktober 2014 betrug EUR 4,15 pro m² bei einem gleichzeitigen Leerstand (Basis: Fläche) von 5,8%, wovon 2,8 Prozentpunkte auf Bestandseinheiten entfallen, die mit der Absicht, sie im Rahmen von Einzelwohnungsverkäufen zu veräußern, gezielt nicht wieder vermietet wurden. Darüber hinaus sind im Leerstand 57 Einheiten mit rund 4.400 m² enthalten, die als fertiggestellte Neubauprojekte im 1. Halbjahr 2014/15 dem Bestand zugingen und aktuell in der Neuvermietung sind. Die Net Rental Yield des österreichischen Bestands beläuft sich zum Stichtag auf 4,4%.

Das deutsche Bestandsportfolio umfasst 26.466 Bestandseinheiten per 31. Oktober 2014 mit einer Gesamtnutzfläche von rund 1,6 Mio. m². Der Fair Value zum Stichtag betrug rund EUR 1.406 Mio., woraus sich ein Fair Value von 853 EUR pro m² errechnet. Die monatliche Nettokaltmiete zum Ende des 1. Halbjahrs betrug EUR 5,42 pro m² bei einem gleichzeitigen Leerstand (Basis: Fläche) von 2,9%. Die Net Rental Yield des deutschen Bestands beläuft sich zum Stichtag auf 7,4%.

Im Rahmen der externen Bewertung durch CBRE zum Stichtag 31. Oktober 2014 wurden die Wertansätze neu festgestellt. Hieraus resultiert ein positives Bewertungsergebnis in Höhe von EUR 35,2 Mio.

		BUWOG Group zum Stichtag 30. April 2014	BUWOG Group zum Stichtag 31. Oktober 2014	Österreich zum Stichtag 31. Oktober 2014	Deutschland zum Stichtag 31. Oktober 2014
Anzahl der Bestandseinheiten	Stück	33.475	52.467	26.001	26.466
Gesamtnutzfläche	in m ²	2.491.290	3.640.506	1.992.454	1.648.052
Annualisierte Nettokaltmiete ¹⁾	in EUR Mio.	123	198	94	104
Monatliche Nettokaltmiete ¹⁾	in EUR pro m ²	4,31	4,74	4,15	5,42
Fair Value ²⁾	in EUR Mio.	2.526	3.532	2.126	1.406
Fair Value ²⁾	in EUR pro m ²	1.014	970	1.067	853
Net Rental Yield ³⁾	%	4,9%	5,6%	4,4%	7,4%
Leerstand ⁴⁾	%	4,8%	4,5%	5,8%	2,9%

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

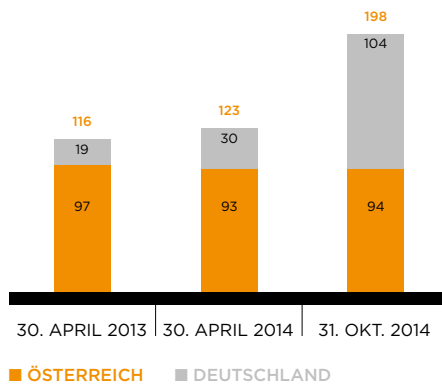
2) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten CBRE vom 31. Oktober 2014

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

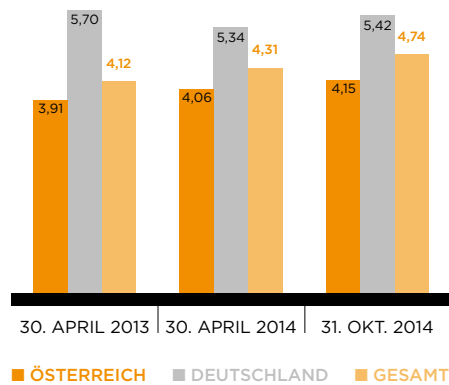
4) Basis m²

Die BUWOG Group verfolgt das Ziel, durch aktives Asset Management eine kontinuierliche Optimierung der Einzelimmobilien und des Immobilienportfolios zu erreichen, um so eine langfristige Absicherung bzw. weitere Verbesserung der Cashflow-Generierung und Ertragslage sicherzustellen. Die wesentlichen Erfolgskennzahlen wurden in den letzten Jahren ebenso wie auch im Berichtszeitraum substantiell verbessert. Der Fair Value stieg seit Bilanzstichtag 30. April 2014 bis zum Ende des 1. Halbjahres 2014/15 von rund EUR 2,5 Mrd. auf rund EUR 3,5 Mrd. Die annualisierte Nettokaltmiete verzeichnete im selben Zeitraum einen Anstieg von rund EUR 123 Mio. auf rund EUR 198 Mio. bzw. die monatliche Nettokaltmiete pro m² von EUR 4,31 auf EUR 4,74. Die Net Rental Yield konnte von 4,9% auf 5,6% gesteigert werden. Der Leerstand im Portfolio der BUWOG Group beträgt zum Stichtag 4,5% im Vergleich zu 4,8% zum 30. April 2014. Der Anstieg des Leerstands im Vergleich zum 31. Juli 2014 beruht im Wesentlichen auf dem Zugang von aktuell in Vermietung befindlichen Bestandseinheiten aus dem Development in Wien.

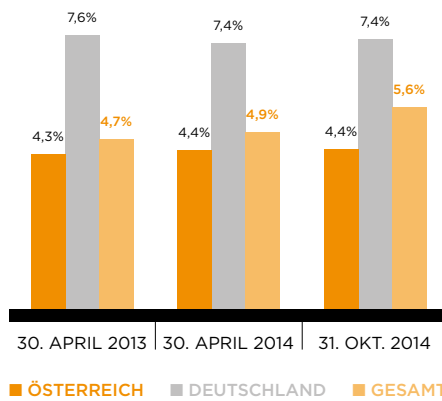
ANNUALISIERTE NETTOKALTMIETE
in EUR Mio.



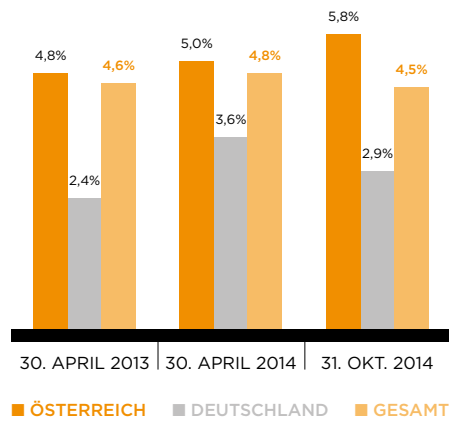
MONATLICHE NETTOKALTMIETE
in EUR pro m²



NET RENTAL YIELD
in %



LEERSTAND
in %



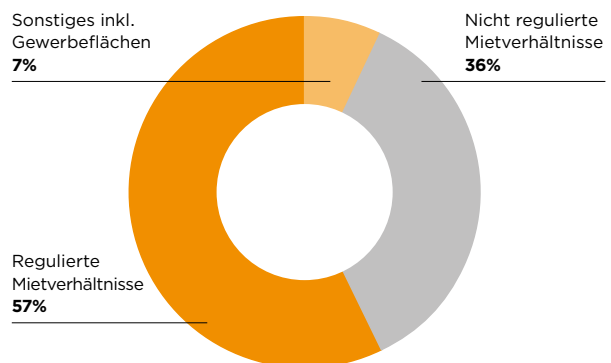
STRUKTUR DER MIETEINNAHMEN

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

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

PORTFOLIOSTRUKTUR NACH ART DER MIETVERHÄLTNISS

Basis Nettokaltmiete zum 31. Oktober 2014



MITTELFRISTIGE STRATEGIE DES BESTANDSPORTFOLIOS

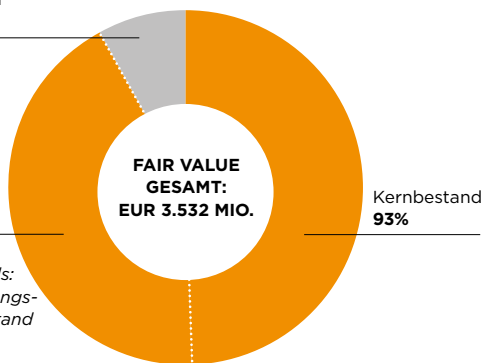
Innerhalb des Bestandsimmobilienportfolios der BUWOG Group erfolgt zur mittel- und langfristigen Portfoliosteuerung eine Zuordnung der Immobilien in drei Cluster: (a) Core-Portfolio oder Kernbestand, (b) Unit-Sales-Portfolio bzw. Einzelwohnungsverkauf (aktueller und geplanter Verkaufsbestand) sowie (c)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

STRATEGISCHER PORTFOLIO-CLUSTER-SPLIT NACH FAIR VALUE

31. Oktober 2014

Blockverkauf
7%

Als Teil des Kernbestands:
Einzelwohnungsverkaufsbestand
41%



STRATEGIE UND AUSBLICK

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

BUWOG-Fokus

ASSET-FOKUS
WOHNEN

REGIONALER FOKUS
**ÖSTERREICH/
DEUTSCHLAND**

FUNKTIONALER FOKUS
KOMPLETTANBIETER

Asset Management

- Laufende Steigerung der Mieteinnahmen durch aktives Asset Management und Steigerung der Vermietungsquote
- Weitere Verbesserung der Kosteneffizienz bei Immobilienverwaltung und Instandhaltung
- Renditeorientierter Ausbau des Immobilienportfolios Deutschland mit Ziel von rund 2.000 bis 4.000 Einheiten pro Jahr
- Kontinuierliche Optimierung des Bestandsportfolios durch gezielte zyklusoptimierte Blockverkäufe
- Property Development in den Bestand in Wien

BUWOG-Strategie

RISIKOMINIMIERUNG
Stabile Mieteinnahmen
Hoher Vermietungsgrad

HOHES UPSIDE-
POTENZIAL
Portfoliooptimierung

PROPERTY SALES

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

Im 1. Halbjahr 2014/15 erwirtschaftete der Geschäftsbereich Property Sales ein operatives Ergebnis (vor dem Geschäftsbereich nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen und sonstigen betrieblichen Erträgen der BUWOG Group) von rund EUR 17,6 Mio. Der Ergebnisbeitrag aus Einzelwohnungsverkäufen, der aufgrund seiner nachhaltig zyklusübergreifenden Wiederkehr dem sogenannten Recurring FFO der BUWOG Group zugerechnet wird, beläuft sich auf EUR 17,3 Mio. Der Beitrag aus Blockverkäufen zum Total FFO beläuft sich für das 1. Halbjahr 2014/15 auf rund EUR 0,2 Mio. Im 2. Quartal 2014/15 wurden darüber hinaus zwei unbebaute Grundstücke (Pipelineprojekte) mit einem Ergebnisbeitrag von rund EUR 0,1 Mio. veräußert.

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

EINZELWOHNUNGSVERKAUF

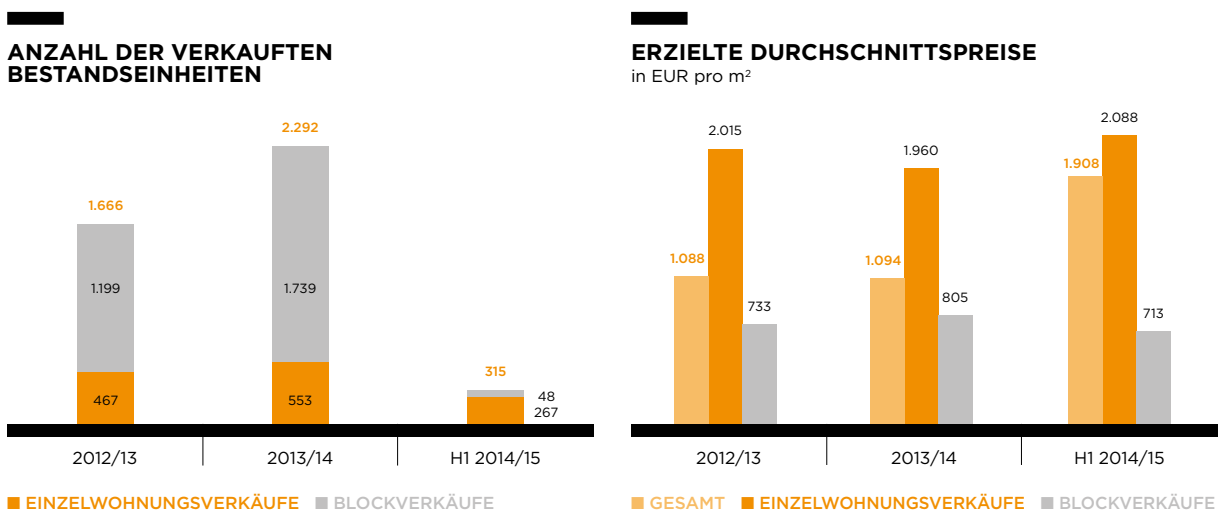
Im Einzelwohnungsverkauf wurden im 1. Halbjahr 2014/15 insgesamt 267 Bestandseinheiten aus dem österreichischen Bestand veräußert. Es wurde dabei ein Ergebnisbeitrag zum Recurring FFO in Höhe von EUR 17,4 Mio. und eine Marge auf den Fair Value in Höhe von rund 66% erzielt.

Der strategische Portfolio-Cluster Einzelwohnungsverkauf weist zum Stichtag 31. Oktober 2014 insgesamt 13.541 Bestandseinheiten aus, die zur Gänze auf Österreich entfallen. Davon sind 5.757 Bestandseinheiten in Wien und 7.784 Bestandseinheiten in den übrigen österreichischen Bundesländern, die aus mittel- und langfristiger Sicht als für den Einzelwohnungsverkauf geeignet identifiziert wurden.

BLOCKVERKÄUFE (OBJEKT- UND PORTFOLIOVERKÄUFE)

Objekte, deren Bestandseinheiten unter Profitabilitäts Gesichtspunkten langfristig nicht für den Kernbestand oder Einzelwohnungsverkauf geeignet und auch nicht von besonderer strategischer Relevanz sind, werden dem Bereich Blockverkäufe zugeordnet. Insgesamt zählt der Cluster für Blockverkäufe per 31. Oktober 2014 3.955 Bestandseinheiten, wovon 539 Bestandseinheiten in Wien, 1.688 Bestandseinheiten in Kärnten, 1.545 Bestandseinheiten im restlichen Österreich sowie 183 Bestandseinheiten in Deutschland liegen. Für diese Objekte ist ein mittelfristiger Verkauf an lokale private Investoren, deren Fokus auf einer nachhaltigen Rendite und einem stabilen Cashflow liegt, zielführender als ein Einzelwohnungsverkauf. Der Verkauf dient der Portfoliooptimierung des Gesamtbestands der BUWOG Group.

Im 1. Halbjahr 2014/15 wurden 48 Bestandseinheiten in Form von zwei Blockverkäufen (Objekte) veräußert. Die hieraus erzielte Verkaufsmarge auf den Fair Value betrug rund 18%. Die Blockverkäufe in den Geschäftsjahren 2013/14 und 2012/13 waren geprägt durch große Portfolioverkäufe in Oberösterreich und Kärnten.



STRATEGIE UND AUSBLICK

Die BUWOG Group wird ihre Strategie des aktiven Verkaufs von definierten Bestandseinheiten weiter fortführen. Die zentralen Eckpfeiler dieser Strategie werden in der nachstehenden Grafik veranschaulicht:



PROPERTY DEVELOPMENT

Im Geschäftsfeld Property Development bündelt die BUWOG Group die Projektentwicklung von Wohnimmobilien für den Eigenbestand oder zum direkten Verkauf nach Fertigstellung. Dabei wird die gesamte Wertschöpfungskette der Immobilienentwicklung – vom Ankauf der Grundstücke über die Durchführung von Planungs- und Genehmigungsverfahren bis hin zur Fertigstellung und Vermarktung der Projekte – abgedeckt. Im Fokus dieses Geschäftsbereichs stehen die demografisch und wirtschaftlich starken Bundeshauptstädte Wien und Berlin. In beiden Städten zählt die BUWOG Group dank ihrer langjährigen Erfahrung und ihrer ausgezeichneten Marktkenntnisse zu den führenden Projektentwicklern im Wohnungsbau.

Die Strategie der BUWOG Group im Geschäftsbereich Property Development zielt auf eine marktorientierte und kontinuierliche Realisierung der vorbereiteten Neubauprojekte ab. Dabei steht nicht das realisierte Volumen, sondern die Absicherung der hohen Rentabilität unter Berücksichtigung der jeweiligen Risikosituation im Vordergrund. Gleichzeitig baut die BUWOG Group durch die fortlaufende Akquisition attraktiver Grundstücke die Pipeline für zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten langfristig aus. Die wesentlichen Auswahlkriterien für die Entwicklungsprojekte bilden die Lage, die Projektgröße, die Vermarktungsfähigkeit und die Profitabilität.








Der Geschäftsbereich Property Development erzielte im 1. Halbjahr 2014/15 ein operatives Ergebnis (vor nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen und sonstigen betrieblichen Erträgen) in Höhe von EUR 4,4 Mio. und liegt somit auf dem Niveau des Geschäftsjahres 2013/14. Dem Rückgang gegenüber dem 1. Quartal liegen zyklusbedingte Effekte der Fertigstellung zugrunde. Die Gesellschaft erwartet, dass sich diese im weiteren Geschäftsjahresverlauf aufholen werden. Der Ergebnisbeitrag aus der Projektentwicklung stellt ein Alleinstellungsmerkmal der BUWOG Group im Vergleich zu anderen börsennotierten Immobilienunternehmen dar, die sich vorwiegend auf die Vermietung von und den Handel mit Wohnungen konzentrieren, diese in der Regel aber nicht selbst entwickeln.

UNTERSCHIEDLICHE MARKTORIENTIERTE ENTWICKLUNGSMODELLE

Abhängig von der jeweiligen Markt- und Nachfragesituation (siehe Angaben ab Seite 28 im Konzern-Zwischenlagebericht), die im Vorfeld einer Projektrealisierung detailliert analysiert werden, verfolgt die BUWOG Group unterschiedliche Realisierungsmodelle. Im frei finanzierten Bereich werden Wohnungsprojekte für private und institutionelle Investoren, Eigennutzer oder für den unternehmenseigenen Bestand zur Vermietung realisiert. Im geförderten Wohnbaubereich erfolgt die Verwertung über den Verkauf als geförderte Eigentumswohnungen, oder die Wohnungen werden unter Einhaltung der Förderrichtlinien vermietet. Diese geförderten Mietwohnungen werden für zumindest sieben bis zehn Jahre in den Eigenbestand der BUWOG Group übernommen, um danach gegebenenfalls in Einzelwohnungs- oder Blocktransaktionen verkauft zu werden (siehe Geschäftsbereich Property Sales ab Seite 15).

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

Produkt-Development-Matrix

Wien (3.865 Einheiten)	Geförderte Mietwohnungen	Geförderte Eigentumswohnungen	Frei finanzierte Eigentumswohnungen	Vorsorgewohnungen	Global-Exit
	Bestandsportfolio	Regionale Kunden	Regionale Kunden	Nationale Kunden	Institutionelle Investoren und Stiftungen
	<ul style="list-style-type: none"> Einheiten: 1.118 Nutzfläche: 83.232 m² 	<ul style="list-style-type: none"> Einheiten: 147 Nutzfläche: 11.246 m² 	<ul style="list-style-type: none"> Einheiten: 2.009 Nutzfläche: 166.744 m² 	<ul style="list-style-type: none"> Einheiten: 543 Nutzfläche: 32.622 m² 	<ul style="list-style-type: none"> Einheiten: 48 Nutzfläche: 35.040 m²
					
	Rosa-Jochmann-Ring, 65 geförderte Einheiten, Fertigstellung 9/2014	Wiener Straße, Schwechat, 44 Einheiten	Pfarrwiesengasse, 131 Einheiten	Universumstraße, 50 Einheiten, Fertigstellung 6/2014	Boschstraße, 41 Einheiten, Fertigstellung 5/2014
Berlin (1.592 Einheiten)			Eigentumswohnungen		Global-Exit
			Regionale Kunden		Institutionelle Investoren und Stiftungen
			<ul style="list-style-type: none"> Einheiten: 1.540 Nutzfläche: 141.094 m² 		<ul style="list-style-type: none"> Einheiten: 52 Nutzfläche: 3.810 m²
					
		Westendpark, 124 Einheiten		Scharnhorststraße, 52 Einheiten	
Summe 5.457 Einheiten	Die Produkt-Development-Matrix umfasst rund 700 Einheiten, die den Grundstücksreserven zuzurechnen sind.				

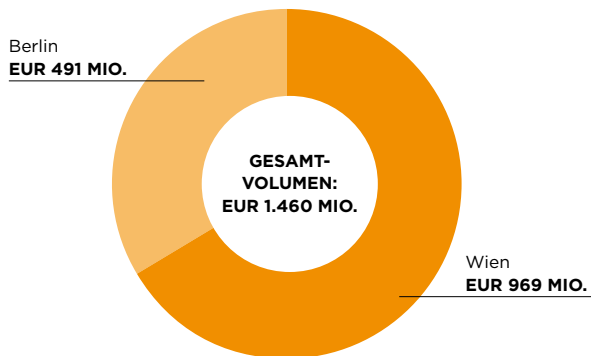
Wien. In Wien wurden im 1. Halbjahr 2014/15 vier Neubauprojekte mit insgesamt 275 Einheiten und 20.299 m² Gesamtnutzfläche fertiggestellt. Neben den im 1. Quartal 2014/15 abgeschlossenen und übergebenen Neubauprojekten Gombrichgasse (10. Bezirk), Boschstraße (19. Bezirk) und Universumstraße (20. Bezirk) erfolgte im September 2014 die Fertigstellung des Neubauprojekts Rosa-Jochmann-Ring (11. Bezirk) mit 99 Einheiten (davon 65 geförderte Mieteinheiten).

Die Development-Pipeline in Wien und Umgebung umfasst zum Stichtag 31. Oktober 2014 3.865 Einheiten mit einem Investmentvolumen von rund EUR 969 Mio. Davon sind aktuell vier Projekte im 3., 7. und 14. Bezirk in Wien sowie ein Projekt in Schwechat mit insgesamt 138 Einheiten und einem Investmentvolumen von rund EUR 42 Mio. im Bau.

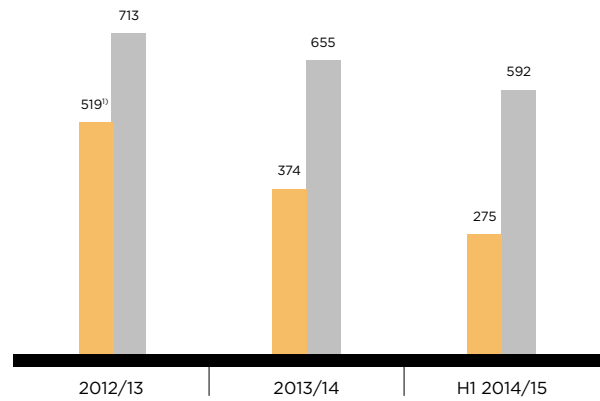
Berlin. In Berlin realisiert die BUWOG Group mehrere Projekte in den aufstrebenden Bezirken im Osten der Hauptstadt sowie in den etablierten westlichen Regionen. Die Development-Pipeline in Berlin umfasst zum Stichtag rund 1.590 Einheiten mit einem Investmentvolumen von rund EUR 491 Mio. Davon sind aktuell vier Projekte (zwei im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, eines in Berlin-Mitte sowie eines in Berlin-Köpenick) mit 454 Einheiten und einem Investmentvolumen von rund EUR 160 Mio. im Bau. Das Großprojekt Regattastraße in Berlin-Köpenick wird in mehreren Abschnitten mit unterschiedlichen Baustarts realisiert. Mit dem ersten Bauabschnitt wird noch im Geschäftsjahr 2014/15 begonnen, weitere Bauabschnitte sollen ab dem Geschäftsjahr 2015/16 folgen.

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

ENTWICKLUNGSPROJEKTE
nach Standorten



PROPERTY DEVELOPMENT



■ FERTIGGESTELLTE EINHEITEN ■ EINHEITEN IN BAU

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

STRATEGIE UND AUSBLICK

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



INVESTOR RELATIONS

Die positive Geschäftsentwicklung der BUWOG Group spiegelte sich auch im 2. Quartal des Geschäftsjahres 2014/15 im Aktienkurs wider. Der Schlusskurs an der Wiener Börse per 31. Oktober 2014 lag bei EUR 14,73 (ex Dividende in Höhe von EUR 0,69), was einem Plus von 13,3% (bzw. 18,6% inklusive Dividende) auf den Eröffnungskurs am 28. April 2014 von EUR 13,00 entspricht.

KAPITALMARKTUMFELD

Die internationalen Aktienmärkte zeigten sich im Berichtszeitraum vor allem aufgrund der politischen Spannungen im Nahen Osten und des weiter andauernden Konflikts zwischen Russland und der Ukraine volatil. Während der DAX noch Anfang Juli 2014 im Zeichen positiver Arbeitsmarktdaten aus den USA und der Hoffnung auf eine Fortsetzung der expansiven Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) einen neuen Höchststand erreicht hatte, führte eine weitere Verschärfung der genannten politischen Unruhen ab August zu einem starken Rückgang. Forciert wurde dieser Trend durch die Sorge um Zahlungsschwierigkeiten portugiesischer Banken und negative Konjunkturindikatoren aus Europa sowie durch Makrodaten aus den USA, die schwächer als erwartet ausfielen. Stimulierend wirkte hingegen die Hoffnung auf eine Fortsetzung der expansiven Geldpolitik der US-Notenbank und gute Unternehmensdaten aus den USA.

Vor diesem Hintergrund schloss der Deutsche Aktienindex DAX am 31. Oktober 2014 bei rund 9.327 Punkten, was einem Minus von ca. 2,9% gegenüber dem 30. April 2014 entspricht. Der ATX, der Leitindex der Wiener Börse, dem die BUWOG AG seit dem 22. September 2014 angehört, verlor in den Monaten Mai bis Oktober 2014 rund 12,3% und schloss am 31. Oktober 2014 bei rund 2.215 Punkten. Der EURO STOXX 50 Index büßte von Mai bis Ende Oktober 2014 2,7% ein. Der ebenfalls für die BUWOG AG maßgebliche FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index verbesserte sich im Berichtszeitraum hingegen um etwas mehr als 4% auf 18,9 Punkte.

ENTWICKLUNG DER BUWOG-AKTIE

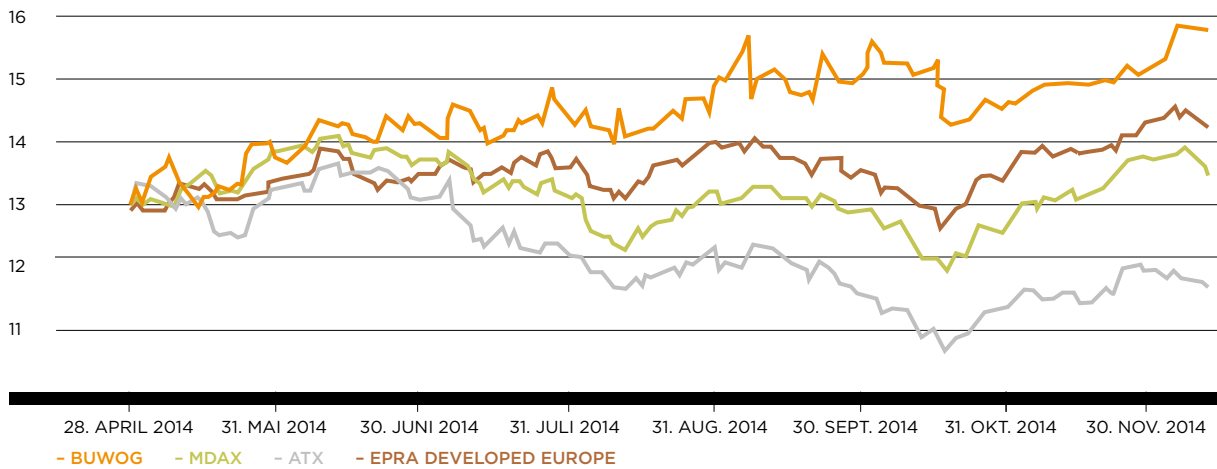
Der beim Listing an der Börse Frankfurt am 28. April 2014 erstmals festgestellte Kurs der BUWOG-Aktie betrug EUR 13,00. Der Schlusskurs zum Ende des Berichtszeitraums am 31. Oktober 2014 lag bei EUR 14,73 nach Abzug der Dividende in Höhe von EUR 0,69, die am 23. Oktober 2014 ausbezahlt wurde. Von der Erstnotiz bis zu diesem Stichtag wurden an den Börsenplätzen Frankfurt, Wien und Warschau in Einmalzahlung rund 30,6 Mio. Aktien der BUWOG AG gehandelt. Der daraus resultierende durchschnittliche Tagesumsatz beläuft sich auf rund 235.600 Aktien. Bis 31. Oktober 2014 lag kein Schlusskurs unter dem erstmals ermittelten Kurs der BUWOG-Aktie in Höhe von EUR 13,00. Die Kurssteigerung vom Tag der jeweiligen Erstnotiz bis zu diesem Stichtag belief sich an der Börse Frankfurt (XETRA) auf 13,8%, in Wien auf 11,6% und in Warschau auf 5,4%. Unter Berücksichtigung der ausbezahlten Dividende errechnet sich eine Rendite in Höhe von 19,1% für die Börse Frankfurt (XETRA), von 16,8% für die Wiener Börse und rund 10,5% für die Börse in Warschau.

Nur wenige Tage nach ihrer Erstnotiz wurde die Aktie der BUWOG AG am 7. Mai 2014 im Rahmen einer Fast-Track-Entry in den FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index aufgenommen, der als branchenspezifischer Index eine weltweit anerkannte Benchmark und den am stärksten genutzten Index für börsennotierte Immobilienunternehmen darstellt. Darüber hinaus wurde die BUWOG-Aktie im Juni 2014 in den VÖNIX-Nachhaltigkeitsindex aufgenommen, der jene börsennotierten Unternehmen umfasst, die hinsichtlich ihrer sozialen und ökologischen Leistung führend sind. Im Immobilien-ATX, der als Basiswert für an der Wiener Börse gehandelte Options- und Future-Kontrakte herangezogen wird und alle im Wiener Prime Market notierten Immobilienaktien abbildet, ist die BUWOG-Aktie zum Stichtag 31. Oktober 2014 mit 25,1% gewichtet. Zum Stichtag 22. September 2014 erfolgte die Aufnahme der BUWOG-Aktie in den ATX, den Leitindex der Wiener Börse, wo sie eine Gewichtung von 2,4% einnimmt.

ENTWICKLUNG DER BUWOG-AKTIE IM VERGLEICH

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

15. Oktober 2014: Ex-Dividendtag, 23. Oktober 2014: Dividendenausschüttung von EUR 0,69 je Aktie



STAMMDATEN ZUR BUWOG-AKTIE

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

AKTIONÄRSSTRUKTUR

Im Rahmen der Abspaltung von der IMMOFINANZ AG und der von dieser angestrebten bilanziellen Endkonsolidierung der BUWOG AG reduzierte sich deren Anteil an der BUWOG AG auf 49% der derzeit 99.613.479 ausgegebenen Aktien. JP Morgan meldete am 10. September 2014, einen Anteil am Grundkapital der BUWOG in Höhe von 7,4% der ausgegebenen BUWOG-Aktien zu halten, der allerdings überwiegend in wirtschaftlichem Zusammenhang mit der Beteiligung der IMMOFINANZ AG steht. Deshalb kann der Streubesitz der BUWOG AG mit 51% der Aktien klassifiziert werden. Alle Stimmrechtsmitteilungen werden zeitgerecht unter www.buwog.com veröffentlicht. Bis zum Stichtag 31. Oktober lagen außer der genannten Mitteilung keine weiteren vor.

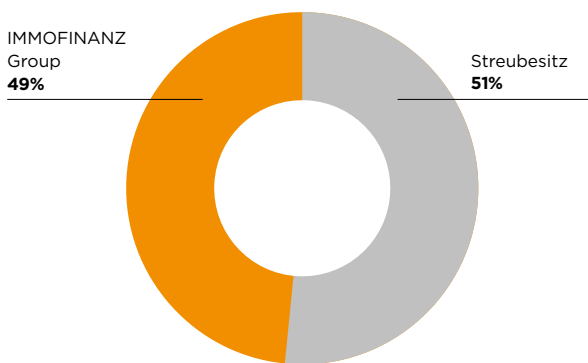
Die von der BUWOG AG begebene Wandelschuldverschreibung in Höhe von EUR 260 Mio. und einer Verzinsung von 3,5%, die vor dem Spin-Off der BUWOG AG von der IMMOFINANZ AG vollständig gezeichnet wurde, wird von der BUWOG AG nach dem Berichtszeitraum zum 27. Jänner 2015 und in Höhe von 101% des Nominale gekündigt. Eine Verwässerung der Aktionäre der BUWOG AG aus dieser Wandelanleihe ist somit auszuschließen.

Die IMMOFINANZ AG hat am 4. September 2014 eine Umtauschanleihe (XS1108672988) auf bereits von ihr gehaltene Aktien der BUWOG AG platziert. Das Volumen beläuft sich auf EUR 375,0 Mio. bei einem Kupon von 1,5% p.a. und einem Umtauschpreis nach Zahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2013/14 von EUR 16,26. Die Umtauschanleihe wird zu 100% des Nominales emittiert und getilgt. Laufzeitende der Umtauschanleihe ist der 11. September 2019 mit einer Put-Option am 11. September 2017. Durch die von der IMMOFINANZ AG zur Verfügung gestellte Aktienleihe erwartet die BUWOG AG eine positive Beeinflussung der Liquidität in der BUWOG-Aktie. Bei vollständiger Wandlung der Umtauschanleihe würden zum Stichtag ca. 23,1 Mio. aktuell von der IMMOFINANZ AG gehaltene bereits existierende BUWOG-Aktien an die Gläubiger der Umtauschanleihe wechseln. Auch hier droht keine Verwässerung des Aktionariats der BUWOG AG, und die Liquidität der BUWOG-Aktie würde dadurch weiter erhöht.

Darüber hinaus hat die IMMOFINANZ AG noch vor dem Spin-off der BUWOG AG zwei Wandelschuldverschreibungen (WA 2017 XS0332046043 und WA 2018 XS0592528870) begeben, die zum Bezug von bereits existierenden und aktuell von der IMMOFINANZ AG gehaltenen BUWOG-Aktien berechtigen. Während aufgrund des aktuellen Umtauschverhältnisses aus einer Wandlung der WA 2017 rund 0,1 Mio. bereits existierende und von der IMMOFINANZ AG gehaltene BUWOG-Aktien an Gläubiger zu übergeben wären, würden im Falle einer Wandlung aus der WA 2018 unter Berücksichtigung des aktuellen Wandlungsverhältnisses weitere ca. 7,5 Mio. BUWOG-Aktien an Gläubiger der WA 2018 wechseln. Eine Wandlung der WA 2017 (XS0332046043) erscheint allerdings angesichts der aktuellen Aktienkurse der IMMOFINANZ AG und der BUWOG AG derzeit als sehr unwahrscheinlich. Bei vollständiger Wandlung der Umtauschanleihe (XS1108672988) sowie der WA 2018 (XS0592528870) würden nach heutigem Stand insgesamt ca. 30,6 Mio. bereits existierende und aktuell von der IMMOFINANZ AG gehaltene BUWOG-Aktien an die Gläubiger der Umtauschanleihe und der WA 2018 übergehen, wodurch sich der Streubesitz der BUWOG-Aktie von aktuell rund 51% auf rund 82% erhöhen würde. Eine Verwässerung bestehender BUWOG-Aktionäre aus diesen Anleihen droht nicht.

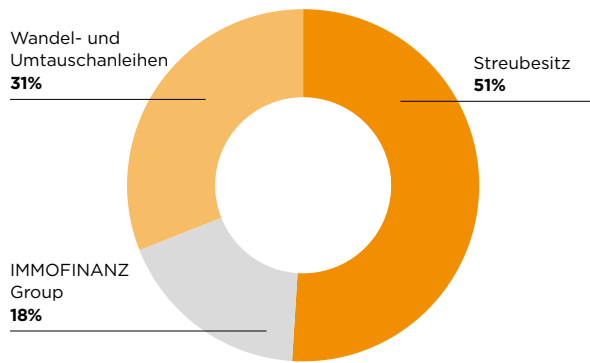
AKTIONÄRSSTRUKTUR DER BUWOG AG

per 31. Oktober 2014



PRO-FORMA-AKTIONÄRSSTRUKTUR BUWOG AG

Nach möglicher vollständiger Wandlung der IMMOFINANZ WA 2018 und der Umtauschanleihe 2019



DIVIDENDENPOLITIK

Der Vorstand der BUWOG AG fühlt sich den Interessen der Aktionäre in besonderer Weise verpflichtet – dazu zählt auch, eine angemessene Verzinsung ihres eingesetzten Kapitals aus den generierten Mittelzuflüssen sicherzustellen. Der Vorstand plant langfristig, der Hauptversammlung der BUWOG AG vorzuschlagen, jeweils eine Dividende in Höhe von rund 60% bis 65% des Recurring FFO auszuschütten. In Entsprechung dieser Dividendenpolitik und der Ertragskraft der BUWOG Group billigte die Hauptversammlung der BUWOG AG am 14. Oktober 2014 den Vorschlag des Aufsichtsrats und des Vorstands, eine Dividende in Höhe von EUR 0,69 pro Aktie für das erfolgreiche Geschäftsjahr 2013/14 auszuschütten. Dies entspricht einer Rendite in Höhe von rund 4% des EPRA Net Asset Values der Gesellschaft zum 30. April 2014 und einer Rendite in Höhe von 4,7% auf den Schlusskurs am 31. Oktober 2014. Damit ist die BUWOG-Aktie eine der renditestärksten Immobilienaktien Europas. Zudem verfügt sie in Anbetracht des stichtagsbezogenen Kursabschlags im Vergleich zum aktuellen durchschnittlichen Kursziel der Analystenempfehlungen in Höhe von EUR 16,94 von rund 15,0% über ein deutliches Steigerungspotenzial.

Die für das Geschäftsjahr 2013/14 ausgeschüttete Dividende beträgt EUR 0,69 pro Aktie. Der Vorstand verfolgt eine kontinuierliche Dividendenpolitik und plant, der Hauptversammlung die Ausschüttung einer höheren Dividende vorzuschlagen, sofern der erzielte Recurring FFO dies bei einer Ausschüttung in Höhe der geplanten Ausschüttungsquote von 60% bis 65% zulässt.

WESENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNGSBESCHLÜSSE

Neben der Zustimmung zur vorgeschlagenen Dividendenauszahlung genehmigte die ordentliche Hauptversammlung der BUWOG AG am 14. Oktober 2014 mit großer Mehrheit die von Vorstand und Aufsichtsrat vorgeschlagene Ermächtigung des Vorstands zur Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen in Höhe von bis zu EUR 390 Mio. Nominale in den kommenden fünf Jahren und unterstützte somit die Flexibilität der Gesellschaft in Bezug auf die Finanzierung zukünftiger Wachstumsvorhaben.

Darüber hinaus wählte die ordentliche Hauptversammlung der BUWOG AG Herrn Dr. Oliver Schumy als Nachfolger von Herrn Dr. Eduard Zehetner als Mitglied des Aufsichtsrats der BUWOG AG mit Wirkung zum 1. Mai 2015, dem Tag des geplanten Ausscheidens von Herrn Dr. Eduard Zehetner aus dem Aufsichtsrat der BUWOG AG.

Des Weiteren wurde mit großer Mehrheit die Schaffung eines bedingten Kapitals zur Einräumung von Aktienoptionen an die Mitglieder des Vorstands (Long-Term-Incentive-Programm 2014) von der Hauptversammlung beschlossen. Im Rahmen des Long-Term-Incentive-Programms 2014 (LTI 2014) werden den Mitgliedern des Vorstands insgesamt bis zu 720.000 Aktienoptionen in einer Basis-Option und weiteren drei Tranchen eingeräumt. Die Anzahl der dem Vorstand zu gewährenden Optionen bemisst sich dabei an der graduellen Reduzierung des an den Kapitalmärkten gehandelten Abschlags der BUWOG-Aktie zu deren jeweiligem EPRA NAV und verteilt sich wie folgt:

	Basis-Option	Bonus-Option Tranche 1	Bonus-Option Tranche 2	Bonus-Option Tranche 3	Gesamt
Periode	Beginn des LTI 2014	GJ 2014/15	GJ 2015/16	GJ 2016/17	
Ziel Annäherung Kurs an EPRA NAV pro Aktie		85,0%	92,5%	100,0%	
Anzahl Optionen CEO	75.000	100.000	130.000	175.000	480.000
Anzahl Optionen CFO	50.000	50.000	60.000	80.000	240.000

Die Zuteilung der Optionen erfolgt bis 30. April 2017. Der Vorstand ist in der Zeit vom 1. Mai 2018 bis zum 30. April 2019 zu deren Ausübung berechtigt. Der Ausübungspreis der Optionen liegt bei EUR 13,00 und entspricht damit dem erstmals festgestellten Kurs der BUWOG-Aktie am 28. April 2014 an der Frankfurter Wertpapierbörse. Als Voraussetzung für die Ausübung der Optionen durch die Vorstandsmitglieder wurde definiert, dass sie aus Eigenmitteln BUWOG-Aktien in Höhe eines jeweils halben Jahres-Bruttofixgehalts erwerben müssen.

FINANZKALENDER

21.1.2015	Unicredit/Kepler Cheuvreux German Corporate Conference, Frankfurt am Main
29.1.2015	Wiener Börse/Erste Group: Austrian Day, London
19.3.2015	HSBC Real Estate Conference, Frankfurt am Main
31.3.2015	Veröffentlichung Neunmonatsbericht für den Zeitraum 1. Mai 2014 bis 31. Januar 2015
30.4.2015	Ende Geschäftsjahr 2014/15

ANALYSTEN-COVERAGE

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

Institution	Datum	Kursziel	Empfehlung
Baader Bank	1.9.2014	EUR 14,70	Halten
Barclays	24.7.2014	EUR 17,00	Übergewichten
Berenberg	16.12.2014	EUR 17,50	Kauf
Erste Bank	16.9.2014	EUR 17,80	Kauf
HSBC	3.11.2014	EUR 18,70	Übergewichten
Kepler Cheuvreux	29.9.2014	EUR 17,50	Kauf
Raiffeisen Centrobank	22.10.2014	EUR 15,35	Halten

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

KONTAKT



Holger Lueth

Head of Investor Relations & Corporate Finance

E-Mail: holger.lueth@buwog.com

Tel.: +43 1 878 28-1203

Fax: +43 1 878 28-5203

KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT

GESAMTWIRTSCHAFTLICHES UMFELD & ENTWICKLUNG DER FINANZMÄRKTE

KONJUNKTUR WEITERHIN IM SCHATTEN POLITISCHER UNRUHEN

Im Herbst 2014 expandiert die Weltwirtschaft weiterhin nur in mäßigem Tempo. Zwar setzt sich in den Vereinigten Staaten und auch in Großbritannien der Aufschwung fort, die Konjunktur in der Eurozone kann sich hingegen – im Gegensatz zu den Erwartungen im Frühjahr – noch nicht stabilisieren. Die Dynamik der Weltwirtschaft wird sich voraussichtlich auch in den nächsten Quartalen in Anbetracht der aktuellen Risiken und Rahmenbedingungen verhalten zeigen. Einerseits belasten die Probleme am Immobilienmarkt in China und auch die Folgen des geopolitischen Konflikts zwischen Russland und der Ukraine die wirtschaftlichen Beziehungen mit dem Westen. Im Rahmen des sogenannten EZB-Stresstests wurde zwar die Qualität der Aktiva in den Bankbilanzen im Euroraum überprüft, sollten jedoch die bestehenden Altlasten nicht zügig bereinigt werden, werden sich in einigen Ländern der Eurozone die angebotsseitigen Kreditrestriktionen verschärfen. Damit verbunden wäre eine weitere Belastung der europäischen Konjunktur. Darüber hinaus sind mit der außerordentlich niedrigen Inflationsrate im Euroraum weitere Risiken verbunden. Die realen Lasten von Altschulden sind dadurch höher als erwartet. Auf der anderen Seite steigen die realen Finanzierungskosten von Haushalten und Unternehmen, wenn die Nominalzinsen aufgrund der in der Eurozone bereits erreichten Nullzinsschranke nicht in gleichem Maße wie die Inflation sinken. Für den Euroraum ist so lange nicht mit einem derartigen Deflationsszenario zu rechnen, solange es keine Anzeichen dafür gibt, dass sich die mittel- bis langfristigen Inflationserwartungen abkoppeln. Nach Einschätzung der Europäischen Kommission steigt die globale Wirtschaftsleistung gemessen am realen BIP nach 3,1% im Jahr 2013 um 3,3% bzw. 3,8% in den Jahren 2014 bzw. 2015.

WIRTSCHAFTSINDIKATOREN IM ÜBERBLICK

	BIP-Wachstum 2013	Prognose BIP-Wachstum 2014	Prognose BIP-Wachstum 2015	Arbeitslosen- quote Oktober 2014	Jährliche Inflationsrate Oktober 2014	Öffentlicher Brutto- schuldenstand 2013 in % des BIP	Defizit/ Überschuss 2013 in % des BIP
EU-28	0,0%	1,3%	1,5%	10,0%	0,7%	85,4%	-3,2%
Euroraum (18 Mitgliedsländer)	-0,5%	0,8%	1,1%	11,5%	0,6%	90,9%	-2,9%
Österreich	0,2%	0,7%	1,2%	5,1%	1,6%	81,2%	-1,5%
Deutschland	0,1%	1,3%	1,1%	4,9%	1,0%	76,9%	0,1%

Quelle: Europäische Kommission (November 2014)

GEDÄMPFTE STIMMUNG IN EUROPA

Die konjunkturelle Erholung im Euroraum geriet zur Jahresmitte 2014 ins Stocken. Im 2. Quartal 2014 stagnierte das Bruttoinlandsprodukt auf dem Niveau des Vorquartals. Daneben lassen die Stimmungsindikatoren darauf schließen, dass sich die wirtschaftliche Aktivität im 2. Halbjahr 2014 nur geringfügig erhöhen dürfte. Aktuell wird erst für das Jahr 2015 mit einer Konjunkturbelebung gerechnet. Die Europäische Kommission geht in ihren jüngsten Berechnungen von einem Anstieg des BIP um 0,8% in der Eurozone bzw. um 1,3% in der EU-28 aus. Für 2015 wird ein moderater Anstieg auf 1,1% bzw. 1,5% prognostiziert. Trotz der Verbesserung der monetären und finanziellen Rahmenbedingungen in der Eurozone, die durch Maßnahmen der Europäischen Zentralbank eingeleitet wurden, stellte sich eine nur geringfügige Entspannung auf dem Arbeitsmarkt ein. Aktuell wird von der Europäischen Kommission ein leichter Rückgang der Arbeitslosenquote im Jahr 2014 von 10,8% auf 10,3% in der EU-28 bzw. von 11,9% auf 11,6% in der EU-18 erwartet.

Die EZB revidierte in ihren Einschätzungen von Anfang Dezember die bisherigen Erwartungen hinsichtlich Inflations- und Konjunktorentwicklung. Die Teuerungsrate werde 2015 mit 0,7% und 2016 mit 1,3% geringer ausfallen als noch im September angenommen. Die Wachstumsprognosen für den Euroraum wurden für 2014 von 0,9% auf 0,8%, für 2015 von 1,6% auf 1,0% und für 2016 von 1,9% auf 1,5% gesenkt.

DEUTSCHLAND

Im 3. Quartal 2014 zeigt sich die deutsche Wirtschaft in einem schwierigen weltwirtschaftlichen Umfeld mit einem verhaltenen Anstieg um 0,1% im Vergleich zum Vorquartal stabil. Dämpfend auf die deutsche Konjunktur wirkt die Verunsicherung der Unternehmen und Haushalte, die mit den geopolitischen Risiken, der Enttäuschung über die konjunkturelle Entwicklung in der Eurozone sowie der nationalen Wirtschaftspolitik einhergeht. Trotz der jüngsten Stagnation kann die fundamentale Situation der Haushalte und Unternehmen als unverändert gut bezeichnet werden – lediglich der konjunkturelle Rückenwind hat nachgelassen. Moderat positiv entwickelte sich hingegen zuletzt der Arbeitsmarkt. In der längerfristigen Betrachtung bewegt sich die Arbeitskräftenachfrage nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit trotz des aktuell verhaltenen Wirtschaftswachstums auf einem hohen Niveau. Die an der Gemeinschaftsdiagnose beteiligten Wirtschaftsforschungsinstitute gehen in ihrem Herbstgutachten ähnlich wie die Europäische Kommission von einem Wachstum von 1,3% für 2014 und von knapp über 1,0% für 2015 aus, womit die Einschätzungen vom Frühjahr deutlich nach unten revidiert wurden.

ÖSTERREICH

Angesichts hoher außenwirtschaftlicher Unsicherheiten und fehlender Impulse von der Inlandsnachfrage kam die österreichische Konjunktur auch in der zweiten Jahreshälfte 2014 bislang nicht in Schwung. Gemäß den Ergebnissen des Konjunkturindikators der Österreichischen Nationalbank (OeNB) legt das BIP im 3. bzw. 4. Quartal 2014 um lediglich 0,1% bzw. 0,2% gegenüber dem jeweiligen Vorquartal zu. Im Vergleich zur OeNB-Prognose vom Juni 2014 wurden die Wachstumsaussichten für das Gesamtjahr 2014 von 1,6% auf 0,8% gesenkt. Die Vergleichsprognose der Europäischen Kommission liegt für 2014 bei 0,7%. Konjunkturelle Frühindikatoren zeigen für die kommenden Monate noch keine wesentlichen Anzeichen für eine substantielle Belebung, jedoch auch nicht für einen stärkeren Einbruch der Wirtschaftsleistung. Trotz einer rückläufigen Inflationsrate, leicht steigender Reallohneinkommen und eines weiterhin positiven Beschäftigungswachstums wird nur mit einem geringfügigen Anstieg des Privatkonsums gerechnet.

ENTWICKLUNG DER FINANZMÄRKTE

Im Berichtszeitraum war das Geschehen auf den europäischen Kapitalmärkten von den anhaltenden Konflikten in der Ukraine und den arabischen Staaten sowie durch geldpolitische Maßnahmen der Europäischen Zentralbank (EZB) geprägt.

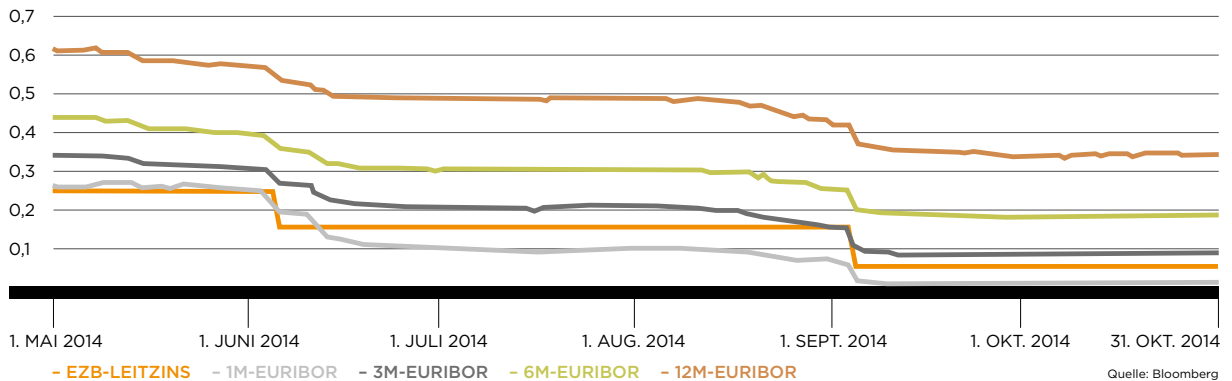
Nach der im Juni 2014 erfolgten Senkung des Zinssatzes für Hauptrefinanzierungsgeschäfte des Eurosystems um 10 Basispunkte auf 0,15% wurde mit Beschluss der EZB Anfang September 2014 der Zinssatz um weitere 10 Basispunkte auf 0,05% reduziert. Dieses Niveau stellt ein Rekordtief des EZB-Leitzinses dar. Für die Zinssätze der Spitzenrefinanzierungsfazilität sowie der Einlagenfazilität wurde eine Senkung auf 0,30% bzw. -0,20% durchgeführt. Mit diesen Zinsanpassungen verfolgt die EZB in Anbetracht einer niedrigen Inflationsrate von 0,4% per 31. Oktober 2014 das Ziel, die Wirtschaft durch vermehrte Kreditvergaben zu stimulieren. Von besonderer Bedeutung ist dabei die Einführung von negativen Zinssätzen für die Einlagenfazilität, die Banken dazu veranlassen soll, die Kreditvergabe an Unternehmen und Private zu forcieren. Darüber hinaus wurde der Ankauf von Kreditverbriefungen und Pfandbriefen vereinbart. Dadurch wird Kreditinstituten die Option eröffnet, Forderungen aus Unternehmens- und Hypothekarkrediten aus ihren Bilanzen auszulagern bzw. weiterzuverkaufen. Die dadurch frei werdenden Finanzmittel sollen unter anderem ebenfalls die Neuvergabe von Krediten fördern.

ENTWICKLUNG BEDEUTENDER ZINSSÄTZE

Die Referenzzinssätze (1-, 3-, 6- und 12-Monats-EURIBOR) konnten in den Monaten nach dem Zinsschritt im Juni 2014 das Niveau nahezu halten. Ab Mitte August sanken die Referenzzinssätze jedoch deutlich. So ging beispielsweise der 3-Monats-EURIBOR seit Ende Juli 2014 bis zur Zinssenkung Anfang September um 28% auf 0,15% und danach bis Ende Oktober auf 0,086% zurück. Die Entwicklungen des 1-, 6- und 12-Monats-EURIBOR zeigen ein vergleichbares Bild.

ENTWICKLUNG EURIBOR-REFERENZZINSSÄTZE

1. Mai bis 31. Oktober 2014, in %

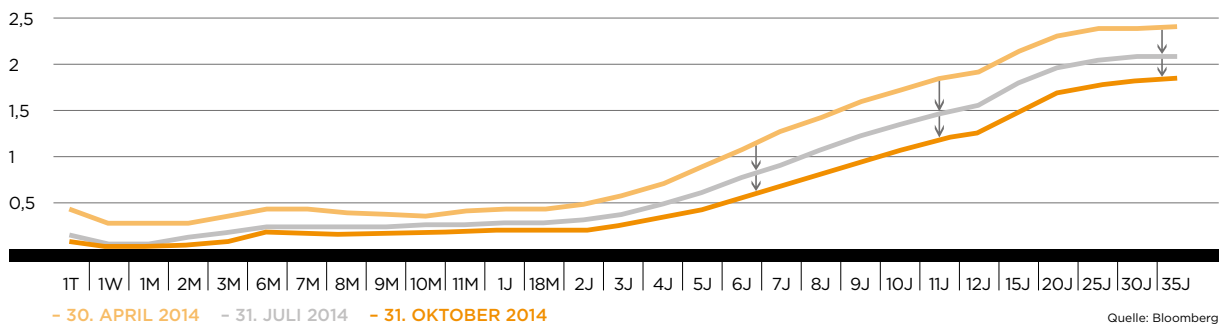


Auch im langfristigen Bereich wurde in der Berichtsperiode ein neuer Tiefstand erreicht. Die Swap-Kurve verzeichnete auch im 2. Quartal des Geschäftsjahres 2014/15 eine neuerliche Abflachung, wodurch die Absicherung von langfristigen Finanzierungen deutlich günstiger wurde. So ist der Swap-Satz für zehn Jahre innerhalb von drei Monaten um weitere rund 20% und für fünf Jahre um weitere rund 30% gefallen. Insgesamt haben sich im 1. Halbjahr 2014/15 die Referenzzinssätze um über 44% beim 12M-EURIBOR und um über 95% beim 3M-EURIBOR verringert. Konservative Veranlagungen verlieren aufgrund des historischen Zinstiefs sowie der teilweisen Einführung von Negativzinsen bei Banken weiter an Attraktivität.

Die Bewertungsergebnisse von Derivaten, aber auch die erfolgswirksame Bewertung von Finanzinstrumenten at Fair Value werden erheblich durch die abgeflachte Zinskurve beeinflusst. Zu den Auswirkungen auf das Ergebnis der BUWOG Group verweisen wir auf das Kapitel Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auf Seite 41.

ENTWICKLUNG EUR-SWAP-KURVE

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



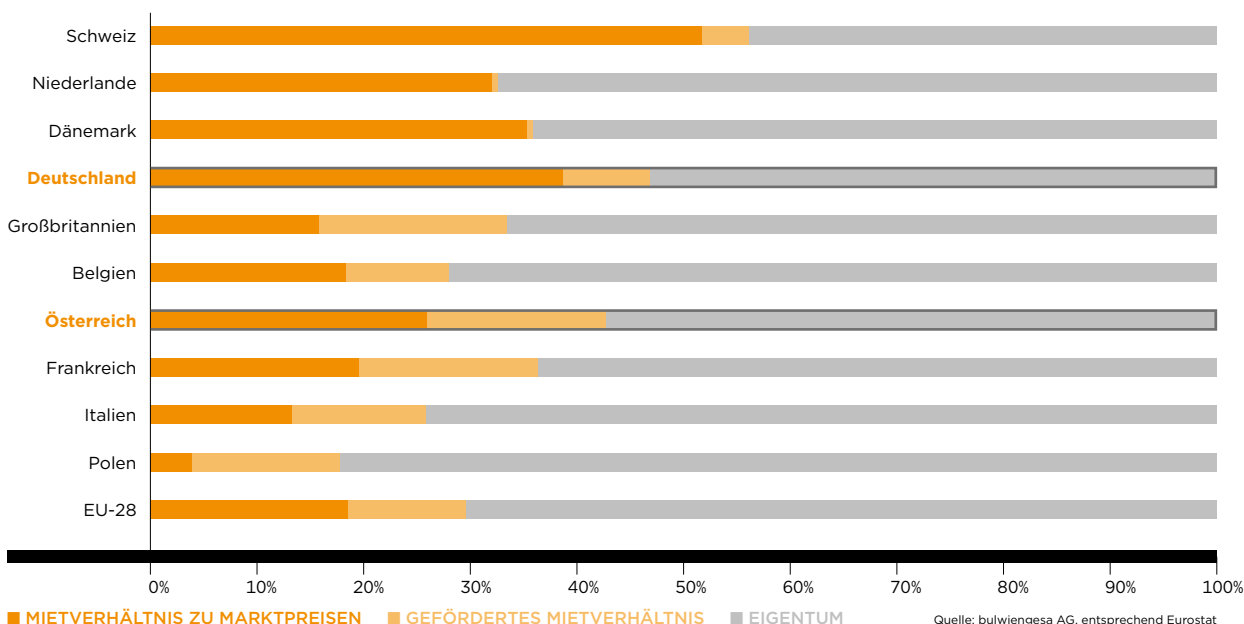
ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENMÄRKTE

WOHNRAUMSTRUKTUR IN EUROPA

Nach den jüngsten Erhebungen von Eurostat betreffend Wohnraumstruktur in Europa leben im Durchschnitt der EU-28 rund 20% der Bevölkerung in Mietverhältnissen zu Marktpreisen, etwas mehr als 10% in geförderten Mietverhältnissen und rund 70% in „Eigenheimen“. Aus regionaler Sicht ergibt sich allerdings ein sehr uneinheitliches Bild innerhalb der EU-28. Dies gilt insbesondere für die für BUWOG Group relevanten Kernmärkte Deutschland und Österreich.

Deutschland ist mit knapp 81 Mio. Einwohnern der größte Gesamtmarkt in Europa. Rund 47% aller Einwohner leben in Mietverhältnissen, davon rund 8% in geförderten Mietverhältnissen. Der Anteil der Eigentumswohnungen bzw. -häuser liegt somit deutlich unter dem EU-Durchschnitt. In Österreich ist der Anteil der Bevölkerung, der in geförderten sowie marktconformen Mietverhältnissen wohnt, mit 43% ähnlich hoch wie in Deutschland. Innerhalb der EU-28 nimmt Österreich damit den dritthöchsten Wert ein. Auf den geförderten bzw. regulierten Bereich entfallen davon rund 17%. Lediglich 57% aller Österreicher leben in „Eigenheimen“. Der Vergleichswert für Polen beläuft sich beispielsweise auf über 80% und jener für Italien auf über 70%.

WOHNRAUMSTRUKTUR EUROPA 2012



WOHNUNGSMARKT ÖSTERREICH

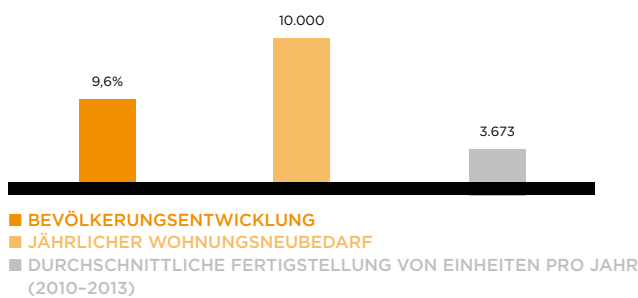
Österreichs Bevölkerung wuchs im Jahr 2013 um 0,6% auf etwas mehr als 8,5 Mio. Einwohner, die in rund 3,7 Mio. Privathaushalten leben (Statistik Austria). Mehr als ein Drittel davon entfällt auf Einpersonenhaushalte – mit stark steigender Tendenz. Über 40% aller Hauptwohnsitze sind Mietwohnungen, wobei starke regionale Unterschiede bestehen. Während in Wien im Jahr 2013 über 80% aller Hauptwohnsitzwohnungen auf Mietwohnungen entfallen, bewegt sich der Vergleichswert in den übrigen Bundesländern in einer Bandbreite von 18% (Burgenland) bis knapp 34% (Oberösterreich und Salzburg). Der hohe Mieteranteil in Wien ist vor allem durch die Dominanz von sozial geförderten Wohnungen am gesamten Mietenmarkt begründet. Bei der jüngsten Erhebung im Jahr 2013 waren fast 60% aller Hauptmietwohnungen diesem Marktsegment zuzurechnen – 19% Gemeindewohnungen und 40% Wohnungen, die dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) unterliegen.

Im 1. Halbjahr 2014 wurden laut Statistik Austria in ganz Österreich Baugenehmigungen für rund 27.000 Wohnungen erteilt. Der Vergleichswert für das Gesamtjahr 2013 beläuft sich auf rund 59.500 Einheiten und für das 1. Halbjahr 2013 auf rund 29.000 Einheiten.

Laut Mietpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich vom Frühjahr 2014 bewegt sich das Niveau für nicht sozial geförderte Mietpreise in Österreich derzeit von rund EUR 5,8 pro m² in Kärnten bis EUR 9,1 pro m² in Wien. Gemäß Erhebungen der Wirtschaftskammer Österreich reicht aktuell das Preisband für neu errichtete Eigentumswohnungen in Österreich von durchschnittlich EUR 1.580 pro m² im Burgenland bis EUR 3.750 pro m² in Wien, wobei abhängig von der jeweiligen Lage und Ausstattung starke Differenzen bestehen können.

Wien. Während der letzten Jahre zeichnete sich auf dem Wiener Wohnungsmarkt ein deutlicher Anstieg der Miet- und Eigentumspreise ab. Neben der anhaltend hohen Wohnungsnachfrage, der durch den Bevölkerungsanstieg oder kleinere Haushaltsgrößen ausgelöst wird, ist auch der aktuelle Trend zur Geldanlage in Immobilien beispielsweise in Form von Vorsorgewohnungen maßgeblich dafür verantwortlich. Es wird jedoch erwartet, dass die Kaufpreise vor allem im mittleren Preissegment mittelfristig moderat und nicht auf dem Niveau der letzten Jahre weiter wachsen werden. Im unteren Preissegment und in besonders guten Lagen wird hingegen weiteres Steigerungspotenzial erkannt. Laut Einschätzungen des Marktforschungsunternehmens bulwiengesa AG wird die Bevölkerung bis 2025 um 9,6% wachsen, was einen jährlichen Wohnungsneubedarf bis 2025 von rund 10.000 Einheiten impliziert. Demgegenüber steht eine jährliche Fertigstellung von knapp 3.700 Einheiten im Durchschnitt der vergangenen vier Jahre, wobei jedoch im Jahr 2013 mit knapp 8.200 Einheiten ein Spitzenwert ausgewiesen wurde. Somit ist zu erwarten, dass der Nachfrageüberhang an Wohnraum vorerst weiterhin bestehen bleibt.

WOHNRAUMINDIKATOREN WIEN 2013-2025



Neben den privaten Bauträgern versucht auch die Stadt Wien der Wohnungsknappheit entgegenzuwirken. Im Jahr 2014 sollen rund 7.300 geförderte Wohneinheiten fertiggestellt werden, womit der Durchschnittswert der vergangenen Jahre deutlich übertrifft wird. Weitere 20.000 Wohneinheiten befinden sich in Umsetzung, wovon ein Großteil auf die Seestadt Aspern im 22. Bezirk entfällt. Als Erfolgsmodell wird die Wiener Wohnbauinitiative als Sonderform des frei finanzierten Wohnbaus präsentiert. Durch günstige Darlehen der Stadt Wien können Mieten angeboten werden, die nur knapp über dem Preisniveau des geförderten Wohnbaus liegen. Rund 650 Wohneinheiten wurden 2014 im Rahmen dieser Wohnbauinitiative entwickelt. Die Baubewilligungen für Wien belaufen sich im 1. Halbjahr 2014 auf rund 4.500 Einheiten, wobei nur Neubauwohnungen und nicht An-, Auf- und Umbauarbeiten an bestehenden Gebäuden erfasst werden. Der Vergleichswert für 2013 weist rund 5.600 Einheiten aus; im Gesamtjahr 2013 waren es Baubewilligungen für 12.200 Einheiten, womit für 2014 ein rückläufiger Trend ausgewiesen wird.

In den bereits dicht verbauten und stark nachgefragten inneren Bezirken können nur vereinzelt Neubauprojekte realisiert werden, weshalb hier die Generierung von neuem Wohnraum durch Sanierung und Ausbau von Bestandsgebäuden im Vordergrund steht. In diesen Bezirken sind auch die Wohnpreise am höchsten: Während sich im 1. Bezirk die erzielbaren Quadratmeterpreise in einer Bandbreite von rund EUR 7.000 bis EUR 29.000 bewegen, beginnt in den Randbezirken das Niveau bereits bei EUR 2.200 pro m².

WOHNUNGSMARKT DEUTSCHLAND

Das Statistische Bundesamt weist für das Jahr 2013 einen Anstieg der Einwohnerzahl in Deutschland von 80,5 Mio. auf 80,7 Mio. Personen aus. Wie auch schon in den beiden Vorjahren wurde durch den Zuzug aus dem Ausland der anhaltende Geburtenrückgang mehr als ausgeglichen. Der Saldo zwischen Zu- und Abwanderung war 2013 mit einem Plus von 400.000 Menschen deutlich höher als in den beiden Vorjahren. Diese Entwicklung führte zu einem Anstieg der Haushalte auf rund 40 Mio. Während der letzten 14 Jahre ist die Zahl der Privathaushalte in Summe um 4,7 Mio. Haushalte angewachsen. Die durchschnittliche Haus-

haltsgröße ging seit der Wiedervereinigung konstant zurück: 1991 lebten durchschnittlich 2,27 Personen in einem Haushalt, 2013 nur noch 2,02 Personen. Das Statistische Bundesamt geht von einer Fortsetzung dieses Trends während der nächsten Jahre aus. Die Detailanalyse weist für 2013 16,2 Mio. Einheiten für den Bereich der Einpersonenhaushalte aus, in 13,7 Mio. Einheiten leben zwei Personen, und in jeweils 5,0 Mio. Einheiten leben drei, vier oder mehr Personen. Laut Erhebungen von Eurostat leben rund 47% der Einwohner in Mietverhältnissen (davon 39% in Mietverhältnissen zu Marktpreisen und 8% in geförderten Mietverhältnissen). Bedingt durch diesen hohen Mietanteil bei rund 81 Mio. Einwohnern stellt Deutschland den mit Abstand größten Mietwohnungsmarkt Europas dar.

Im Bereich der Neubaumaßnahmen profitiert nach Angaben des Sachverständigenrates (2014) der Wohnungsbau derzeit am stärksten von den günstigen Rahmenbedingungen: Neben dem vorteilhaften Zinsumfeld steigt die Nachfrage und damit auch das Mietpreisniveau vor allem in Ballungszentren aufgrund der höheren Einwohnerzahl. Dämpfend auf die Neubaumaßnahmen wirkt sich hingegen die Knappheit von Bauland in den begehrten städtischen Lagen aus. Dennoch wird ein Anstieg des Wohnungsneubauvolumens im Jahr 2014 von über 12% auf rund EUR 52 Mrd. erwartet. Die Steigerungsrate im Jahr 2013 belief sich auf über 6%.

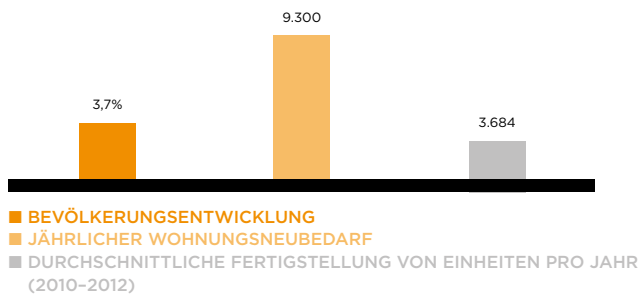
Einigung zur Mietpreisbremse in Deutschland. Nachdem sich der deutsche Wohnungsmarkt seit der Jahrtausendwende nur verhalten entwickelte, sind die Mietpreise in vielen Regionen Deutschlands während der letzten fünf Jahre vorwiegend aufgrund der höheren Nachfrage deutlich gestiegen. Die Politik sah sich dadurch veranlasst, in den Markt einzugreifen. Die sogenannte Mietpreisbremse wurde Ende September 2014 vom Bundeskabinett beschlossen und soll den Anstieg der Mieten in angespannten Wohnungsmärkten eindämmen. Das Gesetz verfolgt zwei Hauptziele:

- Vermieter sollen die Miete bei Wiedervermietungen nur noch um maximal 10% über das ortsübliche Niveau hinaus erhöhen dürfen.
- In besonders angespannten Wohnungsmärkten sollen die Mietsteigerungen bei bestehenden Verträgen auf 15% innerhalb von vier Jahren begrenzt werden können.

Die Ursachen der Wohnungsknappheit genauer untersuchen wird das „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“, eine vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) ins Leben gerufene Expertenkommission. Eine weitere eigens eingerichtete Kommission soll sich zudem mit der Entwicklung der Baukosten befassen und Maßnahmen erarbeiten, die den Neubau insbesondere in den mittleren und unteren Qualitätssegmenten sichern können.

Berlin. Als Bundeshauptstadt und gleichzeitig größte Stadt Deutschlands ist Berlin ein Zentrum zahlreicher kultureller, wissenschaftlicher und politischer Einrichtungen. Zudem zieht die Stadt wie kaum eine andere in Europa Besucher an. Berlin strahlt eine hohe Anziehungskraft für regierungsnahen Institutionen, Zukunftsunternehmen, Künstler und Kreative aus. Infolge der Wiedervereinigung und des Wegfalls von Industrieförderungen kam es in der Bundeshauptstadt zu einem radikalen Strukturwandel, der sich auch negativ auf den Wohnungsmarkt auswirkte. Seit 2006 sind jedoch wieder positive Signale zu bemerken. Vor allem die Lagen im Südosten und Südwesten der Stadt sowie die Innenstadtbezirke, in denen hochwertige Eigentumswohnungen entstehen, stoßen auf eine große Nachfrage. Im Markt der Mietwohnungen ist nachfragebedingt in allen Segmenten eine positive Preisentwicklung zu erkennen, die auch den Mietwohnungsneubau leicht stimuliert. Ein sich fortsetzender Entwicklungsschub ist durch einen weiteren Anstieg der Zuzüge und eine Erhöhung der Haushaltszahl zu erwarten. Aufgrund des im internationalen Vergleich noch günstigen Preisniveaus ist Berlin auch bei internationalen Anlegern gefragt.

Laut Einschätzungen des Marktforschungsunternehmens bulwiengesa AG wird die Bevölkerung bis 2025 um 3,7% wachsen. Im Zeitraum von 2010 bis 2012 wurden durchschnittlich 3.700 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Diese Bauleistung steht einem prognostizierten Wohnungsneubedarf bis 2025 von 9.300 Einheiten pro Jahr gegenüber. Somit ist zu erwarten, dass der bestehende Nachfrageüberhang auch in den kommenden Jahren bestehen bleiben wird.

**WOHNRAUMINDIKATOREN BERLIN
2013-2025**


Bei Neubauwohnungen ist das Mietpreisniveau 2013 im Vergleich zum Vorjahr im Durchschnitt um knapp 8% auf EUR 10,80 pro m² angestiegen. Für Wohnungsmieten in der Wiedervermietung liegen die Durchschnittsmieten mit 7,90 Euro pro m² im Jahr 2013 um 4% höher als im Vorjahr. Bis Ende des 3. Quartals 2014 stellte sich eine weitere, wenn auch weniger dynamische Preisentwicklung auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt ein. Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind 2013 durchschnittlich auf EUR 3.700 pro m² gestiegen, Ende des 3. Quartals 2014 kletterte der Preis auf knapp unter EUR 4.000. Die entsprechenden Preise im Wiederverkauf beliefen sich 2013 durchschnittlich auf EUR 2.250 pro m² bzw. Ende des 3. Quartals 2014 auf knapp unter EUR 2.500 pro m².

**REGION NORDWEST: DYNAMISCHE ENTWICKLUNG DES WOHNIMMOBILIENMARKTS -
AUCH WEITERHIN HOHE NACHFRAGE ERWARTET**

Der wichtigste Wachstumsmotor mit weitreichender Zugkraft im Norden Deutschlands ist die Freie und Hansestadt Hamburg sowie die umgebende Metropolregion Hamburg, die im Norden den südlichen Teil Schleswig-Holsteins mit den Städten Lübeck und Kiel sowie im Süden die Landkreise des Städtedreiecks Bremen-Hamburg-Hannover mit der Universitätsstadt Lüneburg im nördlichen Bundesland Niedersachsen umfasst. Zahlreiche Entwicklungen auf dem norddeutschen Immobilienmarkt sind eng mit Aktivitäten, wirtschaftlichen Erfolgen sowie Interaktionen auf finanz- und infrastrukturpolitischer Ebene der Freien und Hansestadt Hamburg verknüpft, wovon auch die gesamte Metropolregion Hamburg profitiert. Für den Wohnimmobilienmarkt von besonderer Bedeutung ist, sich dass im suburbanen Raum der Metropole Hamburg, aber auch in Hannover oder Braunschweig die Zahl der Haushalte in den kommenden Jahren weiter erhöhen wird. Das Marktforschungsunternehmen bulwiengesa AG geht in seinen Projektionen bis 2025 von einem mehr als 5%igen Anstieg der Haushaltszahlen in Braunschweig (6,8%), Kiel (6,2%), Lüneburg (5,6%) und Hamburg (5,2%) aus. Für Lübeck und Kassel wird eine Seitwärtsbewegung erwartet.

ENTWICKLUNG DES WOHNIMMOBILIENMARKTS

	Anzahl der Haushalte 2013 in 1.000	Wachstumsrate der Haushalte 2013-2025	Wohnraumnachfrage 2013-2025	Marktpreisentwicklung Miete 2011-2025	Marktpreisentwicklung Kauf 2011-2025	Anteil am BUWOG-Portfolio in % ¹⁾
Hamburg	992	5,2%	↑	4,7%	14,6%	5,5%
Lüneburg	87	5,6%	→	8,6%	11,4%	1,3%
Braunschweig	141	6,8%	→	8,2%	12,9%	2,5%
Kassel	104	-0,1%	→	6,2%	23,7%	2,9%
Lübeck	124	0,5%	→	9,8%	19,2%	12,0%
Kiel	138	6,2%	→	10,9%	14,1%	6,9%

1) Landeshauptstädte/Großstädte sowie deren stadtnahe Gebiete zum 31. Oktober 2014

Quelle: Statistisches Bundesamt, Ausblick bulwiengesa AG

Unter Berücksichtigung der derzeitigen lokalen Bautätigkeit kann der Nachfrageüberhang in Teilen zwar leicht verringert werden, dennoch steht langfristig nicht ausreichend Wohnraum zur Disposition. Die Auswirkungen sind in gestiegenen Kaufpreisen und Mieten in nachfrageorientierten Städten der Region Nordwest (siehe Tabelle) wie Kiel, Lübeck und Lüneburg zu beobachten, die sich vor allem in den vergangenen drei Jahren äußerst positiv entwickeln konnten.

Insgesamt hat sich der Wohnimmobilienmarkt in Nordwestdeutschland in den vergangenen Jahren im Vergleich zum Bundesschnitt sehr positiv entwickelt. Kaufpreise, aber auch Mieten konnten vor allem in den letzten drei Jahren in Metropolen wie Hamburg, aber auch in den Zentren Kiel, Lübeck und Lüneburg deutlich gesteigert werden. Auch künftig wird diese Region von einem dynamischen Marktumfeld geprägt sein. Im Speziellen zeichnen sich einige bedeutende Standorte in der Region Nordwest wie folgt aus:

Hamburg. Die Hansestadt Hamburg ist mit ca. 1,7 Mio. Einwohnern die zweitgrößte Stadt Deutschlands. Neben der maritimen Wirtschaft ist Hamburg auch in der Funktion des Stadtstaates als Verwaltungs- und Dienstleistungsstandort etabliert und dank seiner zahlreichen kulturellen Einrichtungen und Sehenswürdigkeiten ein bedeutender Tourismusstandort. Die amtlichen Prognosen gehen weiterhin von einem konstanten Bevölkerungsanstieg über das Jahr 2025 hinaus aus. Ansteigende Einwohner- und Haushaltszahlen erhöhten während der letzten Jahre das Nachfragevolumen auf dem Wohnungsmarkt kontinuierlich, während angebotsseitig die Bautätigkeit nicht Schritt halten konnte. Ein kontinuierlicher Preisanstieg war die Folge. Deshalb richtete sich der Blick von Käufern und Mietern verstärkt auf das Umland, wodurch auch dort die Miet- und Kaufpreise anstiegen. Die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt der Umlandkreise wird auch in Zukunft stark durch die Wohnungsmarktsituation in Hamburg beeinflusst werden. Es zeichnet sich ab, dass diese dynamische Entwicklung noch bis 2025 anhalten wird, wobei die Umlandgemeinden unterschiedlich stark von der Situation in der Hansestadt profitieren werden. So werden die mit dem öffentlichen Nahverkehr schwerer zu erreichenden Standorte in der Gunst der Wohnungssuchenden sinken. Außerdem wird sich die Nachfrage aufgrund des demografischen Wandels verlagern – weg vom Einfamilienhaus hin zu kleineren Wohneinheiten. Laut bulwiengesa AG werden bis 2025 Bevölkerungszuwächse in den schleswig-holsteinischen Kommunen Glinde (8,8%), Henstedt-Ulzburg (2,3%), Reinbek (1,8%) und Norderstedt (+1,6%) erwartet, während Wedel (-0,4%), Elmshorn (-0,5%) und Kaltenkirchen (-1,4%) mit einer stagnierenden oder geringfügigen Abnahme der Anzahl an Einwohnern zu rechnen haben. Wie im vergangenen Jahr hielt auch bis zum Ende des 3. Quartals 2014 die dynamische Preisentwicklung in den umliegenden Landkreisen der Freien und Hansestadt Hamburg an. Beispielsweise stiegen im 3. Quartal 2014 im Landkreis Stormarn die Preise für Wohnungsmieten sowohl im Neubau (EUR 9,25 pro m²) als auch in der Wiedervermietung (EUR 7,60 pro m²) an. Entsprechende Entwicklungen sind auch bei den Eigentumswohnungen zu verzeichnen (Neubau: EUR 2.800 pro m², Wiederverkauf EUR 1.850 pro m²).

Kiel. Die Zukunftschancen der Landeshauptstadt Schleswig-Holsteins können mit einem ausgeglichenen Chancen-Risiko-Mix beurteilt werden. Während noch zu Beginn dieses Jahrtausends die Einwohnerzahl zurückging, konnte in den letzten Jahren ein Anstieg verzeichnet werden. Kiel gelang dabei der Umbruch von einer industriell geprägten Werft- und Marinestadt zu einem florierenden Dienstleistungszentrum und zum funktionalen Zentrum Schleswig-Holsteins. Als Folge steigt auch die Zahl der Mietinteressenten, die aus dem Umland in die Landeshauptstadt ziehen. Die Nachfrage nach Wohnraum übersteigt seit Jahren das Angebot – vor allem in guten Lagen. Dies führte während der letzten drei Jahre zu einem Anstieg der Mieten um rund 14% und auch zu höheren Kaufpreisen. Zum Ende des 3. Quartals 2014 bewegen sich die Mieten im Neubau bei durchschnittlich EUR 9,30 pro m² bzw. in der Wiedervermietung bei durchschnittlich EUR 7,40 pro m². Auch zukünftig ist von moderat steigenden Mieten auszugehen.

Lübeck. Als zweitgrößte Stadt im nördlichsten Bundesland liegt Lübeck im direkten Einzugsgebiet der Metropolregion Hamburg. Dank der umfangreichen Wasserflächen und der historischen Altstadt besteht eine Vielzahl bevorzugter Wohnlagen im gesamten Stadtgebiet. Vier Hochschulen ziehen zudem zahlreiche Studenten an. In Summe ist deshalb in Lübeck ein markanter Nachfrageüberhang am Wohnungsmarkt zu erkennen. Die Mieten sowohl im Bestand als auch im Neubau verzeichneten während der letzten Jahre einen deutlichen Anstieg. Im 3. Quartal 2014 wurden im Neubau durchschnittlich EUR 8,90 pro m² und EUR 7,00 pro m² in der Wiedervermietung erzielt.

Lüneburg. Die Universitätsstadt im Norden Niedersachsens zählt zu den Wachstumskernen der Metropolregion Hamburg. In den letzten fünf Jahren ist die Einwohnerzahl spürbar gestiegen. Gründe für das Wachstum sind unter anderem die gute Verkehrsanbindung und die Lage im Zentrum des Städtedreiecks Bremen-Hamburg-Hannover. Darüber hinaus begünstigt auch die demografische Entwicklung den Wohnungsmarkt in Lüneburg spürbar. Während der letzten drei Jahre verzeichneten die Mieten einen Anstieg um rund 14%. Für die Folgejahre ist mit einer Fortsetzung dieses Trends zu rechnen. Im 3. Quartal 2014 bewegen sich die durchschnittlichen Mieten im Neubau bei knapp unter EUR 9,00 pro m² bzw. knapp über EUR 8,00 pro m² in der Wiedervermietung.

Braunschweig. Braunschweig ist nach Hannover die zweitgrößte Stadt in Niedersachsen. Sie bildet das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum der Region Südost-Niedersachsen. Darüber hinaus nimmt sie auch die Funktion eines Verwaltungs- und Dienstleistungszentrums sowie eines traditionellen Hochschulstandortes ein. Seit 2007 verzeichnet Braunschweig wieder einen leichten Bevölkerungszuwachs, der dem positiven Wanderungssaldo zuzuschreiben ist. Die positive Einwohnerentwicklung beruht nicht zuletzt auf einer breit aufgestellten Hochschul- und Forschungslandschaft. Die Prognosen bis 2025 sehen einen weiteren Bevölkerungsanstieg, der zu einer Zunahme der Haushaltszahl um knapp 7% führen wird. Die Mieten konnten während der letzten Jahre sowohl im Bestand als auch im Neubau deutlich gesteigert werden. Im 3. Quartal 2014 wurden im Neubau durchschnittlich EUR 8,70 pro m² und EUR 6,20 pro m² in der Wiedervermietung erzielt.

Kassel. Die einzige Großstadt Nordhessens fungiert als Kultur-, Verwaltungs- und Wirtschaftszentrum in der Region. Im Jahr 2013 zählte die Stadt Kassel rund 194.000 Einwohner. Die Fachstelle Statistik der Stadt Kassel geht in ihrer neuen Bevölkerungsprognose von einer positiven Einwohnerentwicklung in den kommenden Jahren aus und rechnet ab 2017 mit mehr als 200.000 Einwohnern. Kassel profitiert von der Zuwanderung aus dem strukturschwachen Umland und der Bildungsmigration aus dem In- und Ausland sowie der erfreulichen Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt. Der ehemalige Gewerbe- und Industriestandort Kassel hat sich in der jüngeren Vergangenheit zu einem attraktiven Wohnort entwickelt. Die derzeit vitale Nachfrage nach Wohnraum kann durch das überschaubare Angebot nicht bedient werden. Der Nachfrageüberhang spiegelt sich in steigenden Wohnungspreisen und -mieten wider. Die Wohnungsmieten im Neubau und in der Wiedervermietung liegen zum Ende des 3. Quartals 2014 durchschnittlich bei EUR 7,00 pro m² bzw. EUR 5,40 pro m². Seit 2011 entspricht dies einer Steigerung von etwa 12% (Neubau) bzw. 8% (Wiedervermietung).

Sofern nicht anders angeführt, stammen alle Marktdaten von bulwiengesa AG.

PORTFOLIOBERICHT

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

Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf Portfoliowerte zum Stichtag des 1. Halbjahres 2014/15, dem 31. Oktober 2014. Vergleichswerte in Klammern referenzieren, wenn nicht anders angegeben, auf Werte zum Stichtag 30. April 2014. Zu den Bilanzansätzen wird auf das Kapitel 2 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden in den Anhangangaben des BUWOG-Konzernabschlusses zum 30. April 2014 verwiesen.

Die Halbjahresbewertung der Wohnimmobilienbestände sowie der jeweiligen Neubauprojekte und unbebauten Liegenschaften der BUWOG Group erfolgte durch den externen, unabhängigen Gutachter CBRE Residential Valuation Germany per 31. Oktober 2014. Die BUWOG Group lässt jeweils zu den Stichtagen 30. April und 31. Oktober eine externe Bewertung durch CBRE durchführen. Für weitere Ausführungen wird auf den Abschnitt Immobilienbewertung auf Seite 38 dieses Halbjahresberichts verwiesen.

IMMOBILIENPORTFOLIO BUWOG GROUP

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

Der Buchwert (Fair Value) des Gesamtportfolios der BUWOG Group beträgt zum 31. Oktober 2014 insgesamt EUR 3.818,1 Mio. (EUR 2.820,5 Mio.). Davon entfällt mit EUR 3.532,4 Mio. (EUR 2.526,1 Mio.) oder 92,5% (89,5%) der Großteil auf Bestandsimmobilien und zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Immobilienvermögen (Bestandsimmobilien). Die aktiven Entwicklungsprojekte (Immobilienvorräte) weisen einen Buchwert von EUR 146,6 Mio. (EUR 155,1 Mio.) bzw. einen Anteil von 3,8% (5,5%) des Gesamtportfolios aus.

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

IMMOBILIENPORTFOLIO

per 31. Oktober 2014 in EUR Mio.

Langfristiges Vermögen	3.647,4	Immobilienvermögen	3.635,4	Bestandsimmobilien	3.517,4
				Pipelineprojekte	118,0
		Sonstige Sachanlagen	8,1	Selbst genutzte Immobilien ¹⁾	8,1
		In Bau befindliches Immobilienvermögen	3,9	Bau in Bestand	3,9
Kurzfristiges Vermögen	170,7	Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	24,1	Bestandsimmobilien	15,0
				Pipelineprojekte	9,1
		Immobilienvorräte	146,6	Entwicklungsprojekte	146,6
Gesamtportfolio BUWOG Group	3.818,1		3.818,1		3.818,1

Angaben erfolgen mit Rundungsdifferenzen

1) Inkl. Betriebs- und Geschäftsausstattung

IMMOBILIENVERMÖGEN NACH BILANZWERTEN

per 31. Oktober 2014

	Anzahl Bestands-einheiten	Bestands-immobilien in EUR Mio.	Pipeline-projekte in EUR Mio.	Selbst genutzte Immobilien in EUR Mio.	Bau in Bestand in EUR Mio.	Entwicklungs-projekte in EUR Mio.	Immobilien-portfolio in EUR Mio.	Anteil
Österreich	26.001	2.126,1	101,4	7,1	3,9	80,8	2.319,3	60,7%
Deutschland	26.466	1.406,3	25,7	1,0	-	65,8	1.498,8	39,3%
BUWOG Group	52.467	3.532,4	127,1	8,1	3,9	146,6	3.818,1	100%

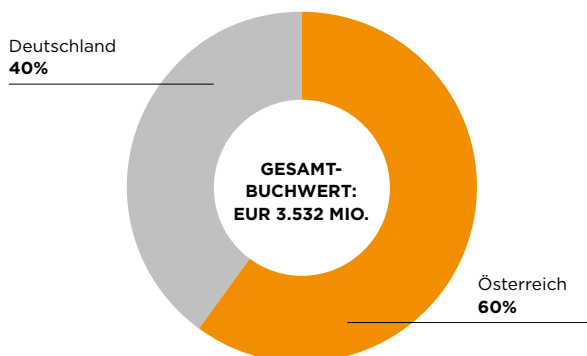
IMMOBILIENVERMÖGEN - BESTANDSIMMOBILIEN (GESCHÄFTSBEREICH ASSET MANAGEMENT)

Das Bestandsimmobilienportfolio der BUWOG Group in Österreich und Deutschland umfasst zum Stichtag 31. Oktober 2014 52.467 Bestandseinheiten (33.475 Bestandseinheiten), die einen Fair Value in Höhe von EUR 3.532 Mio. (EUR 2.526 Mio.) bzw. rund 93% (90%) des gesamten Immobilienportfolios (inkl. Entwicklungsprojekte) repräsentieren. Die Bilanzierung des Bestandsimmobilienportfolios erfolgt nach IAS 40 zum aktuellen Fair Value und enthält in IFRS 5 umgegliedertes zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen.

Das Bestandsportfolio der BUWOG Group ist gemäß regionalem Cluster zu über 83% des Fair Values sowie zu über 76% der Bestandseinheiten in den Regionen der Bundeshauptstädte Wien und Berlin, den Landes-haupt- und Großstädten sowie deren stadtnahen Regionen zzgl. Hamburg gelegen. Die regionale Verteilung des Fair Values der Bestandsimmobilien nach den beiden Kernmärkten der BUWOG ist der folgenden Grafik zu entnehmen:

REGIONALE STRUKTUR DES BESTANDS-IMMOBILIENPORTFOLIOS NACH FAIR VALUE

per 31. Oktober 2014



Im 1. Quartal des Geschäftsjahres 2014/15 wurden die Portfolios DGAG und Apollo mit insgesamt rund 19.200 Bestandseinheiten zu einem Gesamtkaufpreis von rund EUR 942 Mio. erworben und übernommen. Die ergebnis- und bilanzwirksame Erstkonsolidierung der DGAG- und Apollo-Portfolios in den Konzernabschluss der BUWOG Group erfolgte zum 1. Juli 2014. Die Fair Values beider Portfolios wurden im Rahmen der Halbjahresbewertung ebenfalls extern durch CBRE bewertet. Im Vergleich zu den Wertansätzen aus der Erstkonsolidierung ergab sich eine zusätzliche Wertentwicklung in Höhe von EUR 8,3 Mio., die ergebniswirksam im Neubewertungsergebnis erfasst wurde. Im Geschäftsbericht 2013/14 erfolgte der Wertansatz für diese Portfolios zum Kaufpreis.

Die durchschnittliche Bestandseinheit hat eine Nutzfläche von knapp 70 m². Die annualisierte vertragliche Nettokaltmiete des Bestands der BUWOG Group zum Stichtag 31. Oktober 2014 beträgt inklusive Kfz-Stellplätze rund EUR 198 Mio. (EUR 123 Mio.). Dies entspricht einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von EUR 4,74 pro m² (EUR 4,31 pro m²) und einer Net Rental Yield (annualisierte Nettokaltmiete in Relation zum Fair Value jeweils zum Stichtag) von rund 5,6% (rund 4,9%). Der Leerstand wird auf Basis der Nutzfläche ermittelt und beträgt zum Stichtag des 1. Halbjahres 2014/15 4,5% (4,8%). Das Mietwachstum des Gesamtbestands der BUWOG Group betrug im 1. Halbjahr 2014/15 in der Like-for-like-Betrachtung (d.h. unter Berücksichtigung der Eliminierung von Effekten aus der Veränderung des Portfoliobestands sowie der Neuvermietung von Leerstandsflächen) im Vergleich zum 31. Oktober 2013 rund 3,2% (Mietwachstum like for like Gesamtjahr 2013/14: 1,8%).

Die BUWOG Group hat im 1. Halbjahr 2014/15 für laufende Instandhaltungen und Brauchbarmachungen zum Zwecke der Neuvermietung (Maintenance) sowie für wertsteigernde, Fair Value erhöhende Investitionsmaßnahmen (CAPEX) insgesamt rund EUR 21,7 Mio. (Gesamtjahr 2013/14: EUR 32,3 Mio.) investiert. Dies entspricht im Durchschnitt rund EUR 6,6 pro m² (Gesamtjahr 2013/14: EUR 13,2 pro m²). Die Investitionen in Instandhaltung betragen EUR 15,7 Mio. (Gesamtjahr 2013/14: EUR 26,0 Mio.) und damit rund EUR 4,8 pro m² (Gesamtjahr 2013/14: EUR 10,6 pro m²). Für CAPEX-Maßnahmen wurden EUR 6,0 Mio. (Gesamtjahr 2013/14: EUR 6,3 Mio.) bzw. EUR 1,8 pro m² (Gesamtjahr 2013/14: EUR 2,6 pro m²) verwendet. Die BUWOG Group strebt auch weiterhin im Rahmen eines aktiven Asset Managements eine nachhaltige renditeorientierte Steuerung der Instandhaltungsaufwendungen sowie CAPEX-Maßnahmen an, um Wertsteigerungspotenziale in den Immobilien zu realisieren.

VERKAUF VON BESTANDSIMMOBILIEN (GESCHÄFTSBEREICH PROPERTY SALES)

Innerhalb des Geschäftsbereichs Property Sales bildet der Einzelwohnungsverkauf den wesentlichen Faktor bei der Generierung von nachhaltigen Umsätzen für die BUWOG Group. Im 1. Halbjahr 2014/15 wurden in Österreich 267 Bestandseinheiten (Gesamtjahr 2013/14: 553 Bestandseinheiten) mit Verkaufsumsätzen von rund EUR 45 Mio. (Gesamtjahr 2013/14: rund EUR 83 Mio.) und einer Marge auf den Fair Value von rund 66% (Gesamtjahr 2013/14: 54%) verkauft. Im Rahmen der zyklusoptimierten Portfoliobereinigung wurden im Berichtszeitraum zwei Objekte mit 48 Bestandseinheiten (Gesamtjahr 2013/14: 74 Objekte mit ca. 1.700 Einheiten) in der Steiermark im Rahmen von Blockverkäufen veräußert. Der Verkaufsumsatz betrug rund EUR 2 Mio. (Gesamtjahr 2013/14: EUR 38 Mio.), woraus sich eine Marge auf den Fair Value von rund 18% (Gesamtjahr 2013/14: 11%) errechnet. Im 2. Quartal 2014/15 wurden darüber hinaus zwei unbebaute Grundstücke (Pipelineprojekte) mit einem Ergebnisbeitrag von rund EUR 0,1 Mio. veräußert.

IMMOBILIENVERMÖGEN - PIPELINEPROJEKTE (I.W. GESCHÄFTSBEREICH PROPERTY DEVELOPMENT)

Die Bilanzposition Immobilienvermögen erfasst neben den Bestandsimmobilien auch Pipelineprojekte gemäß IAS 40 zum Fair Value. Pipelineprojekte (zur Wertsteigerung gehalten) sind definiert als unbebaute Grundstücksreserven sowie in Planung befindliche Neubauprojekte mit einem Baubeginn später als zwölf Monate nach Abschlussstichtag. Die zum Stichtag 31. Oktober 2014 bilanzierten Pipelineprojekte der BUWOG Group weisen einen Buchwert in Höhe von EUR 118,0 Mio. (EUR 120,5 Mio.) aus.

Die Pipelineprojekte enthalten zu einem geringen Anteil von rund 2% Grundstücksflächen, die dem Asset-Management-Bestand zugeordnet sind und aus historischen Ankäufen stammen. Auf diesen Flächen ist kein Property Development vorgesehen. Im Berichtszeitraum wurden zwei dieser Grundstücke mit einem Ergebnisbeitrag von rund EUR 0,1 Mio. veräußert.

SONSTIGE SACHANLAGEN

Der Buchwert der Sonstigen Sachanlagen in Höhe von EUR 8,1 Mio. (EUR 7,9 Mio.) spiegelt im Wesentlichen die selbst genutzten eigenen Büroimmobilien der BUWOG Group in Wien, Hietzinger Kai 131, sowie in Villach, Tiroler Straße 17, mit einem Buchwert in Höhe von in Summe EUR 6,2 Mio. wider.

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

Unter „In Bau befindliches Immobilienvermögen“ erfolgt der Ausweis von geförderten Mietwohnungen in Österreich, die im Rahmen des Property Developments mit dem Ziel der Errichtung für das BUWOG-Bestandspfortfolio aktuell in Bau sind oder deren Baustart noch im Laufe des Geschäftsjahres 2014/15 erfolgen soll. Der Buchwert dieser Entwicklungsprojekte beträgt per 31. Oktober 2014 EUR 3,9 Mio. (EUR 10,9 Mio.). Im Wesentlichen infolge der Fertigstellung des Neubauprojekts Rosa-Jochmann-Ring in Wien mit 65 geförderten Mieteinheiten (gesamt 99 Einheiten) und der daraufhin erfolgten Umgliederung in den Bereich Bestandsimmobilien hat sich der Buchwert des in Bau befindlichen Immobilienvermögens verringert.

ZUR VERÄUßERUNG GEHALTENES LANGFRISTIGES VERMÖGEN **(GESCHÄFTSBEREICH ASSET MANAGEMENT/GESCHÄFTSBEREICH PROPERTY DEVELOPMENT)**

Für die als „Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen“ klassifizierten und nach IFRS 5 bilanzierten Liegenschaften bestehen zum 31. Oktober 2014 konkrete Verkaufspläne, die eine zeitnahe Veräußerung dieser Liegenschaften erwarten lassen. Der Buchwert dieser Immobilien beträgt EUR 24,1 Mio. (EUR 15,0 Mio.).

Das „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögen“ unterteilt sich mit EUR 15,0 Mio. in Bestandsimmobilien, die dem Geschäftsbereich Asset Management zugeordnet sind, und mit EUR 9,1 Mio. in Pipeline-Projekte des Geschäftsbereichs Property Sales.

IMMOBILIENVORRÄTE - ENTWICKLUNGSPROJEKTE (GESCHÄFTSBEREICH PROPERTY DEVELOPMENT)

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

In der Bilanz werden diese Entwicklungsprojekte, die aktuell in Bau bzw. bereits fertiggestellt sind, als kurzfristiges Vermögen in dem Bilanzposten „Immobilienvorräte“ ausgewiesen und mit den Herstellkosten nach IAS 2 bilanziert. Der Bilanzwert aller Immobilienvorräte beträgt zum Stichtag 31. Oktober 2014 in Summe EUR 146,6 Mio. (EUR 155,1 Mio.). Auf die fertiggestellten und noch im Verkauf befindlichen Entwicklungsprojekte sowie die in Bau befindlichen Entwicklungsprojekte mit einer geplanten Übergabe innerhalb der nächsten zwölf Monate entfällt ein Buchwert in Höhe von rund EUR 45,8 Mio. (EUR 76,2 Mio.) bzw. rund 31,2% (rund 49%) aller Immobilienvorräte.

IMMOBILIENBEWERTUNG

Die BUWOG Group erstellt ihren Konzernhalbjahresabschluss zum 31. Oktober 2014 entsprechend den Grundsätzen der International Financial Reporting Standards (IFRS) unter Anwendung der Methode des beizulegenden Zeitwerts. Zur Feststellung dieses Zeitwerts wird eine regelmäßige Neubewertung des Immobilienvermögens durch unabhängige Experten durchgeführt. Die Bewertung des Immobilienportfolios erfolgt entsprechend den Best-Practice-Empfehlungen der European Public Real Estate Association (EPRA) nach der Verkehrswertmethode gemäß IFRS. Die BUWOG Group sieht in der fortlaufenden Ermittlung und transparenten Darstellung der Fair Values ein wichtiges internes Controlling-Instrument, das gleichzeitig auch eine realistische externe Einschätzung des Immobilienvermögens sicherstellt.

Die Bewertung der Wohnimmobilienbestände sowie der jeweiligen Neubauprojekte und unbebauten Liegenschaften der BUWOG Group erfolgt durch den externen, unabhängigen Gutachter CBRE Residential Valuation Germany und wird jeweils zu den Stichtagen 30. April und 31. Oktober durchgeführt.

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

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

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

CBRE hat zum Stichtag 31. Oktober 2014 das gesamte Immobilienportfolio der BUWOG Group bewertet. Die dadurch festgestellten Fair Values der Immobilienbestände und Grundstücke nehmen unmittelbaren Einfluss auf den Net Asset Value (NAV) und sind somit ein wesentlicher Faktor bei der Beurteilung der Vermögenslage der BUWOG Group.

ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENVERKEHRSWERTE IM 1. HALBJAHR DES GESCHÄFTSJAHRES 2014/15

Der Fair Value des Immobilienbestands der BUWOG Group zum 31. Oktober 2014 konnte gemäß Bewertungsgutachten von CBRE im Vergleich zum Fair Value per 30. April 2014 deutlich gesteigert werden.

Der Verkehrswert der nach IAS 40 zum Fair Value erfassten Bestandsimmobilien beläuft sich zum Stichtag 31. Oktober 2014 auf EUR 3.517,4 Mio. (EUR 2.511,1 Mio.) und jener der Pipelineprojekte auf EUR 118 Mio. (EUR 120,5 Mio.). Für die BUWOG Group resultiert daraus in Summe ein Fair Value in Höhe von EUR 3.635,4 (EUR 2.631,6 Mio.). Für das 1. Halbjahr 2014/15 errechnet sich daraus ein Neubewertungsergebnis des Immobilienvermögens in Höhe von EUR 35,2 Mio. (EUR 42,7 Mio.). Die Entwicklung des Fair Values im deutschen Immobilienbestand ist geprägt durch die sehr positive Entwicklung des Mietmarkts und die verbesserten Neuvermietungsabschlüsse. Im österreichischen Immobilienbestand resultiert die Steigerung des Fair Values überwiegend aus der positiven Entwicklung der Eigentumspreise in dem für Einzelwohnungsverkauf definierten Portfolio.

FINANZIERUNGEN

Im 2. Quartal des Geschäftsjahres 2014/15 erfolgten plangemäß diverse Refinanzierungen bzw. erforderliche Prolongationen sowohl für Bestandsimmobilien als auch für Development-Projekte. In Summe konnte die BUWOG Group ihre Finanzierungen zu nachhaltig vorteilhaften Konditionen absichern und somit den für Dividendenausschüttungen und Investitionen zur Verfügung stehenden Recurring FFO weiter verbessern.

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

FINANZIERUNGSPARAMETER

	Restschuld in EUR Mio.	Anteil	Ø Zinssatz	Ø Laufzeit in Jahren
Bankverbindlichkeiten¹⁾	1.159	54%	2,53%	11,9
davon Österreich	542	25%	2,66%	14,6
davon Deutschland ¹⁾	618	29%	2,42%	9,5
Gebietskörperschaften/Förderdarlehen	716	34%	1,36%	22,8
davon Österreich	508	24%	1,40%	20,7
davon Deutschland	207	10%	1,25%	28,0
Wandelschuldverschreibung¹⁾	260	12%	3,50%	5,0
Gesamt zum 31. Oktober 2014¹⁾	2.135	100%	2,26%	14,7

1) Zum Stichtag 31. Oktober 2014 waren das Zinsabsicherungsgeschäft des Hypothekendarlehens, welches im Rahmen des Ankaufs des DGAG-Portfolios aufgenommen wurde, sowie die Auszahlung des Gesamtbetrags noch nicht abgeschlossen. Die Kündigung des Convertible Bonds erfolgte zum 19.1.2015. Es ist zu erwarten, dass nach Abschluss des Zinsabsicherungsgeschäfts und Auszahlung des noch offenen Teilbetrags sowie nach Abschluss der Refinanzierung des Convertible Bonds der gewichtete durchschnittliche Nominalzinssatz rund 2,4% bei einer durchschnittlichen Laufzeit von ca. 17 Jahren betragen wird.

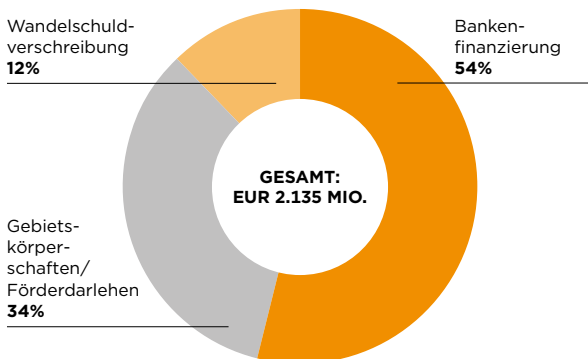
FINANZIERUNGSSTRUKTUR

Die Finanzverbindlichkeiten der BUWOG Group zum 31. Oktober 2014 setzen sich aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften bzw. Förderdarlehen sowie Verbindlichkeiten aus einer Wandelschuldverschreibung zusammen. Die ausschließlich in Euro notierende Restschuld der Finanzverbindlichkeiten beläuft sich auf rund EUR 2.135 Mio. Daraus errechnet sich im Verhältnis zum Buchwert des Gesamtportfolios ein LTV in Höhe von 50,3%. Weitere Einzelheiten zur LTV-Ermittlung sind dem Abschnitt „Loan to Value“ auf Seite 45 zu entnehmen.

Zum Stichtag 31. Oktober 2014 sind 44% (Basis Restschuld) der Finanzverbindlichkeiten zinsbegünstigte Förderdarlehen sowie Bankverbindlichkeiten mit Annuitätenzuschüssen, die erfolgswirksam zum Fair Value bewertet werden. Zu weiteren Details wird auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (Seite 41) bzw. auf den Abschnitt 1.2.2 im Konzernabschluss zum 30. April 2014 verwiesen.

STRUKTUR DER RESTSCHULD DER FINANZVERBINDLICHKEITEN

per 31. Oktober 2014

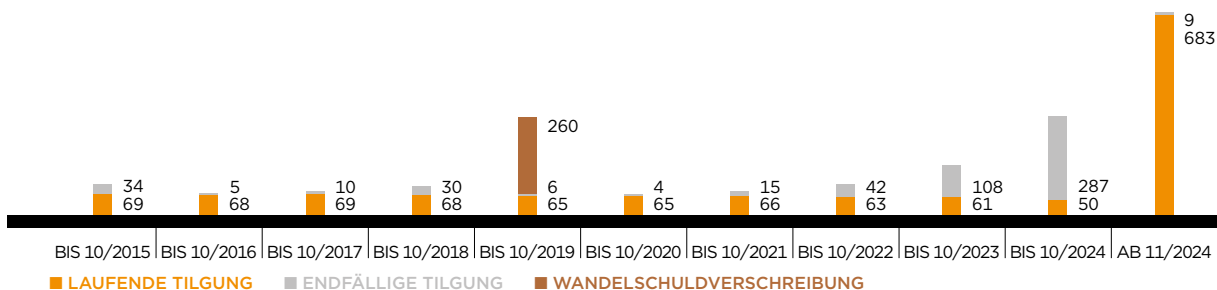


TILGUNGSTRUKTUR

Die BUWOG Group setzt übereinstimmend mit dem langfristigen Charakter des Grundgeschäfts auch bei der Absicherung des defensiven Risikoprofils auf eine langfristige und ausgewogene Finanzierungsstruktur. Der Großteil der abgeschlossenen Finanzierungsverträge entspricht dieser Prämisse. Die durchschnittliche Laufzeit beträgt rund 14,7 Jahre. Die Tilgungsstruktur verteilt sich wie folgt:

TILGUNG NACH FÄLLIGKEIT

p.a., Basis Restschuld in EUR Mio.



VERZINSUNGSSTRUKTUR

Neben der langfristig ausgerichteten Finanzierungsstruktur sind die abgeschlossenen Finanzierungsverträge zum Stichtag 31. Oktober 2014 zu rund 72% über Festzinsvereinbarungen bzw. mit Zinsswaps gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert. Der gewichtete durchschnittliche Nominalzinssatz zu diesem Stichtag beträgt 2,26%.

Zum Stichtag 31. Oktober 2014 erfolgt der Ausweis der Akquisitionsfinanzierung des Immobilienportfolios der DGAG mit dem Status variable Finanzierung. Das Zinsabsicherungsgeschäft für dieses Hypothekendarlehen wird voraussichtlich im 3. Quartal des laufenden Geschäftsjahres abgeschlossen. Des Weiteren erfolgt im 3. Quartal die Kündigung des Convertible Bonds zum 19.1.2015. Es wird erwartet, dass nach Abschluss des Zinsabsicherungsgeschäfts und Auszahlung des noch offenen Teilbetrags sowie nach Abschluss der Refinanzierung Wandelschuldverschreibung der gewichtete durchschnittliche Nominalzinssatz rund 2,4% bei einer durchschnittlichen Laufzeit von ca. 17 Jahren betragen wird.

ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Da die BUWOG Group erst mit Ende April 2014 entstanden ist, erfolgt die nachfolgende Erläuterung zur Finanz- und Ertragslage für das 1. Halbjahr 2014/15 ohne Angaben für die Vergleichsperiode des Vorjahres. Für weitere Details dazu wird auf die Angaben im IFRS-Konzernabschluss zum 30. April 2014 verwiesen.

ERTRAGSLAGE

VERKÜRZTE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in EUR Mio.

	H1 2014/15	Q2 2014/15
Ergebnis aus Asset Management	60,7	34,6
Ergebnis aus Property Sales	17,6	9,3
Ergebnis aus Property Development	4,4	-2,4
Sonstige betriebliche Erträge	3,6	1,6
Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-14,1	-7,3
Operatives Ergebnis	72,3	35,6
Sonstiges Bewertungsergebnis	38,8	24,5
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	111,1	60,1
Finanzergebnis	-82,4	-39,6
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	28,7	20,5
Konzernergebnis	20,6	14,4
Konzernergebnis je Aktie¹⁾ in EUR	0,20	0,14

1) Basis 99.613.479 Aktien

Bei der Analyse der Gewinn- und Verlustrechnung ist zu beachten, dass der Erwerb des DGAG-Immobilienportfolios mit Closing am 27. Juni 2014 und der DGAG-Management-Plattform mit Closing am 1. Juli 2014 abgeschlossen werden konnte. Die Akquisition des Apollo-Immobilienportfolios erfolgte ebenfalls mit Closing 1. Juli 2014. Während im 1. Quartal 2014/15 die Mieterlöse des DGAG-Immobilienportfolios und des Apollo-Immobilienportfolios nur für einen Monat zu berücksichtigen waren, sind diese im 2. Quartal 2014/15 für volle drei Monate erfasst. Der daraus resultierende Beitrag zum Ergebnis aus Asset Management betrug vom Erwerbszeitpunkt bis zum Stichtag 31. Oktober 2014 EUR 17,3 Mio.

Das Ergebnis aus dem Geschäftsfeld Asset Management in Höhe von EUR 60,7 Mio. resultiert aus Mieterlösen für Bestandsimmobilien in Höhe von rund EUR 82,1 Mio., sonstigen Mieterträgen von EUR 3,1 Mio. sowie aus an Mieter weiterverrechneten Betriebskosten (EUR 50,8 Mio.) und sonstigen Umsatzerlösen (EUR 0,9 Mio.). Diesen stehen wesentliche Aufwendungen aus Betriebskosten (EUR 50,5 Mio.) sowie dem Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen in Höhe von EUR 25,8 Mio. (davon Instandhaltungsaufwendungen EUR 15,7 Mio.) gegenüber.

INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG DES ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIENVERMÖGENS

	H1 2014/15
Instandhaltungsaufwand in EUR Mio.	15,7
Modernisierung (CAPEX) in EUR Mio.	6,0
Durchschnittliche Gesamtnutzfläche in 1.000 m ² ¹⁾	3.260,7
Instandhaltungsaufwand in EUR pro m²	4,8
Modernisierung (CAPEX) in EUR pro m²	1,8

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

Im 1. Halbjahr 2014/15 konnte im Geschäftsbereich Property Sales ein Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilienvermögen sowie der Anpassung auf den beizulegenden Zeitwert von zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen in Höhe von EUR 17,6 Mio. erzielt werden.

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

ÜBERSICHT PROPERTY SALES

H1 2014/15

Verkauf von Bestandseinheiten	315
davon Einzelwohnungsverkauf	267
davon Blockverkauf	48
Ergebnis laut Gewinn- und Verlustrechnung in EUR Mio.¹⁾	17,6
davon Einzelwohnungsverkauf in EUR Mio.	17,3
davon Blockverkauf in EUR Mio.	0,2
Marge auf den Fair Value	60%
Marge auf den Fair Value - Einzelwohnungsverkauf	66%
Marge auf den Fair Value - Blockverkauf	18%

1) Inkl. Ergebnisbeitrag aus dem Verkauf von Grundstücken (Pipelineprojekten) EUR 0,1 Mio.

Das Ergebnis aus dem Geschäftsbereich Property Development beträgt EUR 4,4 Mio. im 1. Halbjahr 2014/15 und liegt somit auf dem Niveau des Geschäftsjahres 2013/14. Während der Geschäftsbereich Property Development im 1. Quartal mit einem Ergebnis von EUR 6,8 Mio. deutlich positiv war, wurde im 2. Quartal ein negativer Ergebnisbeitrag in Höhe von EUR 2,4 Mio. erwirtschaftet. Dem Rückgang gegenüber dem 1. Quartal liegen zyklusbedingte Effekte der Fertigstellung zugrunde, die sich im weiteren Geschäftsjahresverlauf aufholen werden.

Den Geschäftsbereichen nicht direkt zurechenbare Aufwendungen in Höhe von EUR 14,1 Mio. beinhalten im Wesentlichen Personalaufwand (EUR 4,3 Mio.) sowie Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen (EUR 2,8 Mio.). Einen wichtigen Faktor dieser Entwicklung bildete der Auf- und Ausbau einer eigenen Konzernstruktur.

Das sonstige Bewertungsergebnis beinhaltet im Wesentlichen die Anpassungen auf den beizulegenden Zeitwert (EUR 35,2 Mio.) derjenigen Immobilien, die in der Bilanz im Immobilienvermögen dargestellt sind. Dazu sei auch auf die Angaben im Kapitel 5.4 *Neubewertung von Immobilienvermögen* im Anhang des Konzernzwischenabschlusses verwiesen.

Das Finanzergebnis in Höhe von EUR -82,4 Mio. beinhaltet neben den Zinsaufwendungen (EUR -26,5 Mio.) im Wesentlichen das negative unbare Ergebnis aus der erfolgswirksamen Fair-Value-Bewertung der Derivate (-17,4 Mio.) sowie der Finanzverbindlichkeiten (EUR -40,7 Mio.).

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

Aufgrund des hohen Anteils der zu Fair Value bewerteten Darlehen (44% der Restschuld der Finanzverbindlichkeiten) und der Abflachung des Referenzzinssatzes im 1. Halbjahr 2014/15 führt die Bewertung zum 31. Oktober 2014 zu einem negativen unbaren Ergebnis von 40,7 Mio. Das Fair-Value-Bewertungsergebnis der Derivate, welche variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten mit einem Nominale von EUR 420,1 Mio. gegen Zinsänderungsrisiken absichern, beträgt EUR -17,4 Mio.

Hinsichtlich der Zinsentwicklung wird auf das Kapitel *Gesamtwirtschaftliches Umfeld & Entwicklung der Finanzmärkte* auf Seite 25 verwiesen.

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

FFO

in EUR Mio.

H1 2014/15

Konzernergebnis	20,6
Ergebnis aus Property Sales	-17,6
Sonstiges Finanzergebnis ¹⁾	57,7
Neubewertung von Immobilienvermögen	-35,2
Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0,0
Zu-/Abschreibung	-1,3
Latente Steuern	-0,4
Sonstiges	0,1
FFO	23,9
Ergebnis Einzelwohnungsverkauf ²⁾	17,4
Recurring FFO	41,3
Ergebnis Blockverkauf ³⁾	0,5
Total FFO	41,7
CAPEX	-6,0
AFFO	35,7
Recurring FFO je Aktie in EUR unverwässert ⁴⁾	0,41
Total FFO je Aktie in EUR unverwässert ⁴⁾	0,41

1) Bewertung von Derivaten und Finanzverbindlichkeiten sowie Bewertung von Finanzinstrumenten at amortised cost.

2) Exkl. Bewertungseffekt von zur Veräußerung gehaltenem langfristigen Vermögen EUR 0,03 Mio.

3) Exkl. Bewertungseffekt von zur Veräußerung gehaltenem langfristigen Vermögen EUR 0,16 Mio. und inkl. Ergebnisbeitrag aus dem Verkauf von Grundstücken (Pipelineprojekten) EUR 0,14 Mio.

4) Basis 99.613.479 Aktien

VERMÖGENSLAGE

Bei der Analyse der Vermögenslage zum Stichtag 31. Oktober 2014 ist zu beachten, dass der Erwerb des DGAG-Immobilienportfolios und der DGAG-Management-Plattform sowie der Erwerb des Apollo-Immobilienportfolios im 1. Quartal 2014/15 abgeschlossen werden konnte und die übertragenen Vermögenswerte und Schulden in der Bilanz zum 31. Oktober 2014 enthalten sind. Hinsichtlich des Erwerbs des DGAG-Portfolios und der DGAG-Management-Plattform wird auf die Angaben im Kapitel 3.2 *Unternehmenszusammenschlüsse* des Anhangs verwiesen.

VERKÜRZTE BILANZ

in EUR Mio.

	31. Oktober 2014	30. April 2014	Veränderung
Immobilienvermögen	3.635,4	2.631,6	38,1%
In Bau befindliches Immobilienvermögen	3,9	10,9	-64,4%
Immobilienvorräte	146,6	155,1	-5,5%
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	24,1	15,0	60,1%
Immaterielle Vermögenswerte	4,1	1,7	>100,0%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	107,4	380,2	-71,8%
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	17,7	17,1	3,4%
Latente Steueransprüche	4,4	1,5	>100,0%
Steuererstattungsansprüche	2,0	1,4	38,3%
Liquide Mittel	88,0	132,9	-33,8%
Sonstige Sachanlagen	8,1	7,9	3,5%
AKTIVA	4.041,6	3.355,3	20,5%
Eigenkapital	1.503,6	1.552,1	-3,1%
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibung	249,1	247,9	0,5%
Finanzverbindlichkeiten	1.748,7	1.136,0	53,9%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	328,4	260,6	26,0%
Rückstellungen	20,6	12,9	59,2%
Latente Steuerschulden	157,2	124,0	26,7%
Steuerschulden	26,7	14,3	87,5%
Zur Veräußerung bestimmte Verbindlichkeiten	7,3	7,4	-1,1%
PASSIVA	4.041,6	3.355,3	20,5%

Bezüglich des Immobilienvermögens, in Bau befindlichen Immobilienvermögens, der Immobilienvorräte sowie des zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögens wird auf die Ausführungen im Portfoliobericht sowie auf die entsprechenden Angaben und Erläuterungen im Anhang des Konzernabschlusses zum 30. April 2014 bzw. im Anhang des Konzernzwischenabschlusses zum 31. Oktober 2014 verwiesen. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus dem Erwerb der DGAG- und Apollo-Portfolios sowie aus der Neubewertung zum 31. Oktober 2014. Im 2. Quartal 2014/15 wurde das Projekt Rosa-Jochmann-Ring mit 65 geförderten Einheiten (gesamt 99 Einheiten) fertiggestellt und von in Bau befindlichem Immobilienvermögen in den Bestand (Immobilienvermögen) übergeben (EUR 8,6 Mio.).

Der Anstieg der immateriellen Vermögenswerte resultiert maßgeblich aus dem Ansatz eines Firmenwerts, der auf Basis einer vorläufigen Kaufpreisallokation ermittelt wurde. Details dazu finden sich im Kapitel 3.2 *Unternehmenszusammenschlüsse* im Anhang des Zwischenabschlusses zum 31. Oktober 2014.

Die Position Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen beinhaltete zum 30. April 2014 eine Forderung aus Wandelschuldverschreibungen (EUR 260,0 Mio.), deren Auszahlung im 1. Quartal 2014/15 erfolgte. Zu näheren Angaben wird auf die Erläuterungen in den Kapiteln 6.2 *Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen* und 6.4 *Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen* des Anhangs des Konzernzwischenabschlusses verwiesen.

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

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

Der Anstieg von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten ist im Wesentlichen auf den Erwerb des DGAG-Portfolios und der Management-Plattform sowie auf den Anstieg der negativen Marktwerte von Derivaten zurückzuführen. Dem gegenüber stehen geringere erhaltene Anzahlungen aus Wohnungsverkäufen (EUR -17,4 Mio.).

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

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

EPRA NAV

in EUR Mio.

	31. Oktober 2014	30. April 2014	Veränderung
Eigenkapital vor nicht beherrschenden Anteilen	1.495,4	1.544,2	-3,2%
Firmenwerte	-2,9	-0,2	>100,0%
Immobilienvorräte (Buchwert)	-146,6	-155,1	5,5%
Immobilienvorräte (Zeitwert)	160,9	167,6	-3,9%
Selbst genutztes Gebäude (Buchwert)	-6,2	-6,5	4,1%
Selbst genutztes Gebäude (Zeitwert)	9,5	9,5	-
Positiver Marktwert derivativer Finanzinstrumente	0,0	0,0	-
Negativer Marktwert derivativer Finanzinstrumente	45,3	27,9	62,6%
Aktive latente Steuern auf Immobilienvermögen	-2,9	-2,6	-14,1%
Passive latente Steuern auf Immobilienvermögen bereinigt ¹⁾	181,8	139,8	30,0%
Latente Steuern Immobilienvorräte	-3,9	-3,3	-21,1%
Latente Steuern derivative Finanzinstrumente	-11,0	-6,9	-59,3%
EPRA NAV unverwässert (Stichtag)	1.719,4	1.714,3	0,3%
Gesamtnutzfläche	3.640.506	2.491.290	46,1%
EPRA NAV in EUR je m²	472,3	688,1	-31,4%
EPRA NAV unverwässert (Stichtag)	1.719,4	1.714,3	0,3%
Ausgegebene Aktien zum Stichtag (exkl. eigene Aktien)	99.613.479	99.613.479	-
EPRA NAV je Aktie in EUR unverwässert (Stichtag)	17,26	17,21	0,3%

¹⁾ Anpassung um passive Steuerlatenz aus potenziellen Immobilienverkäufen über EUR 30,5 Mio. (Vorjahr EUR 29,5 Mio.)

Loan to Value (LTV). Die Nettoverbindlichkeiten in Relation zum Fair Value (Buchwert) des Gesamtportfolios der BUWOG Group (LTV) stiegen im Vergleich zum 30. April 2014 von 35,9% auf rund 50,3% an, liegen damit aber im definierten Zielkorridor von 50% bis 55%.

LOAN TO VALUE RATIO

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

	31. Oktober 2014	30. April 2014	Veränderung
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	1.637,2	1.036,9	57,9%
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	111,5	99,2	12,4%
Zur Veräußerung bestimmte Finanzierungen	7,3	7,4	-1,1%
Langfristige Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen	248,9	0,0	n.a.
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen	0,1	0,0	n.a.
Finanzverbindlichkeiten	2.005,1	1.143,4	75,4%
Liquide Mittel	-88,0	-132,9	33,8%
Netto-Finanzverbindlichkeiten	1.917,1	1.010,4	89,7%
Immobilienvermögen	3.635,4	2.631,6	38,1%
In Bau befindliches Immobilienvermögen	3,9	10,9	-64,4%
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	24,1	15,0	60,1%
Immobilienvorräte	146,6	155,1	-5,5%
Buchwert Gesamtportfolio	3.810,0	2.812,7	35,5%
Loan to Value Ratio	50,3%	35,9%	40,1%

Die Entwicklung des LTV resultiert im Wesentlichen aus dem Erwerb und der Refinanzierung des erworbenen DGAG-Portfolios und der Management-Plattform.

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

FINANZLAGE

GELDFLUSSRECHNUNG

in EUR Mio.

H1 2014/15

Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	40,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-288,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	203,2
Cashflow	-44,9

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

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

Der positive Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit steht zum Großteil im Zusammenhang mit dem Zahlungseingang aus der Wandelschuldverschreibung (EUR 260 Mio.), die zur Finanzierung der oben genannten Akquisitionen verwendet wurde. Demgegenüber steht die Dividendenzahlung in Höhe von EUR 68,7 Mio. für das Geschäftsjahr 2013/14, die im Oktober 2014 erfolgte.

EXKURS: DAS SEGMENT „BUWOG“ DER IMMOFINANZ AG (H1 2013/14)

Die nachfolgende Tabelle reflektiert die BUWOG Group, als hätte sie für die Geschäftsperiode vom 1. Mai bis 31. Oktober 2013 bereits Bestand gehabt. Es wird ausdrücklich auf Folgendes hingewiesen: Die nachfolgend dargestellten Finanzzahlen für H1 2013/14 sind dem Segment „BUWOG“ der Segmentberichterstattung des veröffentlichten Zwischenabschlusses zum 31. Oktober 2013 (H1 2013/14) der IMMOFINANZ AG entnommen. Sie beinhalten die Ergebnisse des BUWOG Unternehmensbereichs der IMMOFINANZ AG, der erst Ende April 2014 im Rahmen einer Transaktion unter gemeinsamer Beherrschung durch die IMMOFINANZ AG (common control transaction) von der BUWOG AG übernommen wurde. Die dem IMMOFINANZ Zwischenabschluss per 31. Oktober 2013 entnommenen „BUWOG“-Segmentzahlen wurden nicht von der BUWOG Group erstellt. Die nachstehende Darstellung erfolgt ausschließlich zu illustrativen Zwecken. Sie stellt aufgrund ihrer Wesensart eine lediglich hypothetische Situation dar und spiegelt daher nicht die historische Situation der BUWOG Group wider. Sie ist auch kein Indikator dafür, wie sich die Ertragslage der BUWOG Group in Zukunft entwickeln wird.

VERKÜRZTE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in EUR Mio.

	H1 2014/15	H1 2013/14	Veränderung
Ergebnis aus Asset Management	60,7	41,7	45,6%
Ergebnis aus Property Sales	17,6	10,0	76,0%
Ergebnis aus Property Development	4,4	6,7	-34,3%
Sonstige betriebliche Erträge	3,6	1,8	100,0%
Operatives Ergebnis vor nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen	86,3	60,1	43,6%
Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-14,1	-7,5	88,0%
Operatives Ergebnis (EBITDA)	72,3	52,6	37,5%

Der Anstieg des Ergebnisses aus Asset Management im 1. Halbjahr 2014/15 ist im Wesentlichen auf die Ankäufe deutscher Immobiliengesellschaften im Geschäftsjahr 2013/14 sowie auf die DGAG- und Apollo-Akquisitionen im 1. Quartal des Geschäftsjahres 2014/15 zurückzuführen. Gegenläufig wirken sich der Einzelwohnungs- und Blockverkauf im Geschäftsjahr 2013/14 sowie die Kosten für die Integration der deutschen Gesellschaften auf das Ergebnis aus Asset Management aus.

Das Ergebnis aus Property Sales konnte gegenüber dem Vorjahr durch einen höheren Anteil an Einzelwohnungsverkäufen (Anstieg von 191 Einheiten im 1. Halbjahr 2013/14 auf 267 Wohneinheiten im 1. Halbjahr 2014/15) gesteigert werden.

Das niedrigere Ergebnis aus Property Development im 1. Halbjahr 2014/15 im Vergleich zur Vorperiode ist auf die zyklusbedingten Effekte der Fertigstellung zurückzuführen, deren Kompensation im weiteren Geschäftsverlauf erwartet wird.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im 1. Halbjahr 2014/15 eine an die IMMOFINANZ AG verrechnete Haftungsprovision in Höhe von EUR 2,4 Mio.

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

PROGNOSEBERICHT

Die BUWOG AG blickt auf ein operativ erfolgreiches 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2014/15 zurück. Vor diesem Hintergrund erhöht der Vorstand der Gesellschaft unter Berücksichtigung von im Vergleich zum Vorjahr erhöhten Aufwendungen für Instandhaltung und Investitionen in Höhe von rund EUR 16 pro m² die Prognose für die Erreichung eines Recurring FFO für das Gesamtjahr 2014/15 von EUR 75 Mio. auf rund EUR 80–85 Mio.

NACHTRAGSBERICHT

Im November und Dezember 2014 veräußerte die BUWOG zwei Entwicklungsprojekte in Wien und Berlin.

Die BUWOG Group hat im November 2014 langfristige Kreditverträge mit zwei Banken über insgesamt EUR 330,0 Mio. abgeschlossen. Der Geldzufluss aus diesen Finanzierungen dient hauptsächlich der Rückführung der von der BUWOG AG begebenen Wandelschuldverschreibung in Höhe von EUR 260 Mio. Diese Wandelschuldverschreibung wurde nach dem Berichtszeitraum gekündigt.

Die Hauptversammlung der BUWOG AG hat am 14. Oktober 2014 eine bedingte Kapitalerhöhung zur Einräumung von Aktienoptionen an die Mitglieder des Vorstands (Long-Term-Incentive-Programm 2014) und die entsprechenden Änderungen in der Satzung (§ 4 Grundkapital und Aktien) beschlossen. Basierend auf dieser Beschlussfassung hat der Aufsichtsrat im Dezember 2014 mit den Mitgliedern des Vorstands eine Vereinbarung über das Long-Term-Incentive-Programm 2014 geschlossen. Im Hinblick auf die Bedingungen des mit dem Vorstand vereinbarten Long-Term-Incentive-Programms wurde in diesem Zusammenhang die Laufzeit der Vorstandsmandate für Mag. Daniel Riedl und Dr. Ronald Roos einheitlich auf den 30. April 2017 festgelegt. Die Verlängerung der Bestellungen um lediglich rund drei Wochen im Falle von Herrn Riedl und um nur rund zehn Wochen im Falle von Herrn Dr. Roos erscheint dem Aufsichtsrat sinnvoll, da unter anderem sowohl der Zeitraum zur Erfüllung des Erfolgsziels der Bonus-Optionen Tranche III als auch der Zeitraum zur Erfüllung des Eigeninvestments auf das volle Geschäftsjahr 2016/17 abstellt. Weiters beziehen sich die Regelungen zur vorzeitigen Beendigung des Vorstandsmandats/Vorstandsvertrags auf den 30. April 2017 als Stichtag.



KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS
BUWOG GROUP

INHALT

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	50
KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG	51
KONZERNBILANZ	52
KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG	53
KONZERN-EIGENKAPITALENTWICKLUNG	54
1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN	56
2. GRUNDLAGEN DER RECHNUNGSLEGUNG	56
2.1 Erstmalig angewandte Standards und Interpretationen	57
2.2 Bereits von der EU übernommene, aber noch nicht angewandte Standards und Interpretationen	57
2.3 Bereits veröffentlichte, aber noch nicht von der EU übernommene Standards und Interpretationen	58
3. KONSOLIDIERUNGSKREIS	58
3.1 Veränderungen des Konsolidierungskreises	58
3.2 Unternehmenszusammenschlüsse (Erstkonsolidierungen)	59
3.3 Endkonsolidierungen	61
3.4 Verschmelzungen	61
4. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG	61
5. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	64
5.1 Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	64
5.2 Sonstige betriebliche Erträge	64
5.3 Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	64
5.4 Neubewertung von Immobilienvermögen	64
5.5 Finanzergebnis	65
5.6 Ertragsteuern	65
5.7 Ergebnis je Aktie	65
6. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ	66
6.1 Immobilienvermögen und in Bau befindliches Immobilienvermögen	66
6.2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	66
6.3 Eigenkapital	66
6.4 Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen	66
6.5 Finanzverbindlichkeiten	67
6.6 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	67
6.7 Angaben zu Finanzinstrumenten	68
6.7.1 Aufteilung der Finanzinstrumente auf die Kategorien des IAS 39	68
6.7.2 Hierarchie der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten	70
7. BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN	72
8. EREIGNISSE NACH DEM STICHTAG 31. OKTOBER 2014	72
ERKLÄRUNG DES VORSTANDS	73

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR

	Anhang	H1 2014/15	H1 2013/14	Q2 2014/15	Q2 2013/14
Wohnen		82.114,8	0,0	47.709,4	0,0
Sonstige Mieterträge		3.075,6	0,0	1.296,1	0,0
Mieterlöse		85.190,4	0,0	49.005,5	0,0
Weiterverrechnete Betriebskosten		50.757,4	0,0	27.875,3	0,0
Sonstige Umsatzerlöse		948,7	0,0	727,9	0,0
Umsatzerlöse		136.896,5	0,0	77.608,7	0,0
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	5.1	-25.750,8	0,0	-15.512,1	0,0
Betriebskostenaufwendungen		-50.456,2	0,0	-27.528,4	0,0
Ergebnis aus Asset Management		60.689,5	0,0	34.568,2	0,0
Erlöse aus Immobilienverkäufen		49.053,3	0,0	25.530,3	0,0
Buchwertabgänge		-49.053,3	0,0	-25.530,3	0,0
Aufwendungen aus Immobilienverkäufen		-1.396,4	0,0	-739,0	0,0
Neubewertung von veräußertem Immobilienvermögen	5.4	19.022,8	0,0	10.005,1	0,0
Ergebnis aus Property Sales		17.626,4	0,0	9.266,1	0,0
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten		40.698,6	0,0	3.499,7	0,0
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte		-30.566,6	0,0	-2.582,2	0,0
Aufwendungen aus Immobilienvorräten		-2.320,5	0,0	-1.331,9	0,0
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung		-3.397,1	0,0	-1.992,4	0,0
Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	5.4	-15,4	0,0	-15,4	0,0
Ergebnis aus Property Development		4.399,0	0,0	-2.422,2	0,0
Sonstige betriebliche Erträge	5.2	3.626,6	0,0	1.560,0	0,0
Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	5.3	-14.057,5	-3,8	-7.345,6	-3,6
Operatives Ergebnis		72.284,0	-3,8	35.626,5	-3,6
Neubewertung von Immobilienvermögen	5.4	35.159,1	0,0	24.460,6	0,0
Gewinn aus einem Erwerb zu einem Preis unter Marktwert	3.2	3.615,9	0,0	0,0	0,0
Sonstiges Bewertungsergebnis		38.775,0	0,0	24.460,6	0,0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)		111.059,0	-3,8	60.087,1	-3,6
Finanzergebnis	5.5	-82.357,3	-0,1	-39.584,1	-0,1
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		28.701,7	-3,9	20.503,0	-3,7
Laufende Ertragsteueraufwendungen	5.6	-8.501,7	0,0	-4.386,9	0,0
Latente Steuerabgrenzungen	5.6	386,5	0,0	-1.721,7	0,0
Konzernergebnis		20.586,5	-3,9	14.394,4	-3,7
Anteil der Gesellschafter der Muttergesellschaft		20.311,9	-3,9	14.029,6	-3,7
Anteil der nicht beherrschenden Anteile		274,6	0,0	364,8	0,0
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	5.7	0,20	0,00	0,14	0,00
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	5.7	0,20	0,00	0,14	0,00

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in TEUR

	H1 2014/15	H1 2013/14
Konzernergebnis	20.586,5	-3,9
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden	0,0	0,0
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste von leistungsorientierten Verpflichtungen	0,0	0,0
Ertragssteuern, die auf Posten entfallen, die nicht nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden	0,0	0,0
Summe der Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden	0,0	0,0
Gesamtkonzernergebnis	20.586,5	-3,9
Anteil der Gesellschafter der Muttergesellschaft	20.311,9	-3,9
Anteil der nicht beherrschenden Anteile	274,6	0,0

KONZERNBILANZ

in TEUR

	Anhang	31. Oktober 2014	30. April 2014
Immobilienvermögen	6.1	3.635.401,0	2.631.573,5
In Bau befindliches Immobilienvermögen	6.1	3.886,1	10.926,1
Sonstige Sachanlagen		8.132,6	7.859,9
Immaterielle Vermögenswerte		4.128,2	1.699,3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	6.2	931,4	1.007,6
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		17.652,0	17.078,0
Latente Steueransprüche		4.401,6	1.456,4
Langfristiges Vermögen		3.674.532,9	2.671.600,8
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	6.2	106.427,5	379.144,6
Steuererstattungsansprüche		1.999,6	1.446,0
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen		24.078,8	15.036,0
Immobilienvorräte		146.589,5	155.117,3
Liquide Mittel		88.012,8	132.947,4
Kurzfristiges Vermögen		367.108,2	683.691,4
AKTIVA		4.041.641,1	3.355.292,2
Grundkapital		99.613,5	99.613,5
Kapitalrücklagen		1.365.989,3	1.445.989,3
Kumuliertes übriges Eigenkapital		-373,7	-373,7
Erwirtschaftete Ergebnisse		30.173,7	-1.064,3
		1.495.402,8	1.544.164,8
Nicht beherrschende Anteile		8.212,9	7.938,5
Eigenkapital	6.3	1.503.615,7	1.552.103,3
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen	6.4	248.933,6	247.824,3
Finanzverbindlichkeiten	6.5	1.637.234,6	1.036.854,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	6.6	124.546,8	52.198,9
Steuerschulden		237,1	0,0
Rückstellungen		6.232,9	2.170,0
Latente Steuerschulden		157.207,0	124.042,4
Langfristige Verbindlichkeiten		2.174.392,0	1.463.090,0
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen	6.4	149,6	124,7
Finanzverbindlichkeiten	6.5	111.480,1	99.176,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	6.6	203.886,4	208.433,0
Steuerschulden		26.507,5	14.260,1
Rückstellungen		14.330,9	10.744,3
Zur Veräußerung bestimmte Verbindlichkeiten		7.278,9	7.360,4
Kurzfristige Verbindlichkeiten		363.633,4	340.098,9
PASSIVA		4.041.641,1	3.355.292,2

KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG

in TEUR

	Anhang	H1 2014/15	H1 2013/14
Konzernergebnis vor Steuern		28.701,7	-3,9
Neubewertung/Abschreibungen/ Gewinn aus einem Erwerb zu einem Preis unter dem Marktwert		-55.983,5	0,0
Gewinne/Verluste aus Veräußerung von langfristigem Vermögen		-280,6	0,0
Temporäre Marktwertschwankungen von Finanzinstrumenten		58.822,5	0,0
Gezahlte Ertragsteuern		-2.028,2	0,7
Zinsensaldo		21.567,6	0,1
Ergebnis aus Endkonsolidierung	3.3	-292,2	0,0
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge/Aufwendungen		-88,5	0,1
Cashflow aus dem Ergebnis		50.418,8	-3,0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte		7.116,7	0,0
Immobilienvorräte		6.804,7	0,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		-10.426,6	-0,7
Rückstellungen		2.104,6	2,5
Sonstige Verbindlichkeiten		-15.320,2	-4,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		40.698,0	-5,2
Erwerb von/Investitionen in Immobilienvermögen		-13.878,8	0,0
Erwerb von/Investitionen in in Bau befindlichem Immobilienvermögen		-1.543,8	0,0
Nettoabfluss von Zahlungsmitteln durch Unternehmenszusammenschlüsse	3.2	-328.309,0	0,0
Erwerb von sonstigen Sachanlagen		-290,9	0,0
Erwerb von immateriellen Vermögensgegenständen		-135,2	0,0
Erwerb von Finanzanlagen		-1.821,5	0,0
Veräußerung von Tochtergesellschaften abzüglich liquide Mittel	3.3	-1.173,3	0,0
Veräußerung von langfristigem Vermögen		56.270,5	0,0
Tilgung von sonstigen finanziellen Vermögenswerten		1.634,7	0,0
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen		386,4	0,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit		-288.860,9	0,0
Geldzufluss aus langfristigen Finanzierungen		592.841,7	0,0
Geldzufluss aus Kapitalerhöhungen/Rückstellungen		0,0	47,5
Geldzufluss aus kurzfristigen Finanzierungen		703,4	0,0
Tilgung langfristiger Finanzierungen		-560.908,7	0,0
Geldabfluss aus derivativen Finanzinstrumenten		-3.326,9	0,0
Gezahlte Zinsen		-17.347,8	0,0
Dividende	6.3	-68.733,3	0,0
Geldzufluss aus Wandelanleihe		260.000,0	0,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		203.228,4	47,5
Veränderung des Finanzmittelbestands		-44.934,6	42,3
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode		132.947,4	2,2
Finanzmittelbestand am Ende der Periode		88.012,8	44,5
Veränderung des Finanzmittelbestands		-44.934,6	42,3

KONZERN-EIGENKAPITALENTWICKLUNG

in TEUR

	Nennkapital	Kapitalrücklagen
Stand zum 30. April 2013	17,5	0,0
Kapitalerhöhung	17,5	0,0
Einzahlung von Gesellschaftern	0,0	30,0
Transaktionen mit Eigentümern	17,5	30,0
Periodenergebnis	0,0	0,0
Gesamtergebnis	0,0	0,0
Stand zum 31. Oktober 2013	35,0	30,0

in TEUR

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

Kumuliertes übriges Eigenkapital IAS 19r	Erwirtschaftete Ergebnisse	Summe	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
0,0	-23,6	-6,1	0,0	-6,1
0,0	0,0	17,5	0,0	17,5
0,0	0,0	30,0	0,0	30,0
0,0	0,0	47,5	0,0	47,5
0,0	-3,9	-3,9	0,0	-3,9
0,0	-3,9	-3,9	0,0	-3,9
0,0	-27,5	37,5	0,0	37,5

Kumuliertes übriges Eigenkapital IAS 19r	Erwirtschaftete Ergebnisse	Summe	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
-373,7	-1.064,3	1.544.164,8	7.938,5	1.552.103,3
0,0	-68.733,3	-68.733,3	0,0	-68.733,3
0,0	80.000,0	0,0	0,0	0,0
0,0	-340,5	-340,5	0,0	-340,5
0,0	10.926,2	-69.073,8	0,0	-69.073,8
0,0	20.311,8	20.311,8	274,6	20.586,4
0,0	20.311,8	20.311,8	274,6	20.586,4
-373,7	30.173,7	1.495.402,8	8.212,9	1.503.615,7

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

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

Die Geschäftsaktivitäten der BUWOG Group umfassen die Bereiche:

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

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

2. GRUNDLAGEN DER RECHNUNGSLEGUNG

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

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

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

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

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

2.1 ERSTMALIG ANGEWANDTE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

Folgende neue bzw. geänderte Standards und Interpretationen sind im Geschäftsjahr 2014/15 erstmals verpflichtend anzuwenden:

ERSTMALIG ANGEWANDTE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

Standard	Inhalt	Veröffentlicht durch das IASB (übernommen von der EU)	Pflicht zur Anwendung für BUWOG
Neue Standards und Interpretationen			
IFRS 10	Konzernabschlüsse	12. Mai 2011 (11. Dezember 2012)	1. Mai 2014
IFRS 11	Gemeinschaftliche Vereinbarungen	12. Mai 2011 (11. Dezember 2012)	1. Mai 2014
IFRS 12	Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen	12. Mai 2011 (11. Dezember 2012)	1. Mai 2014
Änderungen zu Standards und Interpretationen			
IAS 27	Einzelabschlüsse	12. Mai 2011 (11. Dezember 2012)	1. Mai 2014
IAS 27, IFRS 10, 12	Investmentgesellschaften	31. Oktober 2012 (20. November 2013)	1. Mai 2014
IAS 28	Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures	12. Mai 2011 (11. Dezember 2012)	1. Mai 2014
IAS 32	Saldierungsvorschriften von finanziellen Vermögenswerten und Schulden	16. Dezember 2011 (13. Dezember 2012)	1. Mai 2014
IAS 36	Angaben: Erzielbarer Betrag für nicht finanzielle Vermögenswerte	29. Mai 2013 (19. Dezember 2013)	1. Mai 2014
IAS 39	Novationen von Derivaten und Fortsetzung der Bilanzierung von Sicherungsgeschäften	27. Juni 2013 (19. Dezember 2013)	1. Mai 2014
IFRS 10, 11, 12	Übergangslinien	28. Juni 2012 (11. Dezember 2012)	1. Mai 2014

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

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

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

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

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

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

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

3. KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den Konzernzwischenabschluss sind neben der BUWOG AG 33 inländische und 72 ausländische Unternehmen, bei denen die BUWOG Group unmittelbar oder mittelbar über die Mehrheit der Stimmrechte verfügt oder die Möglichkeit zur rechtlichen oder faktischen Beherrschung hat, einbezogen.

3.1 VERÄNDERUNGEN DES KONSOLIDIERUNGSKREISES

Im 1. Halbjahr des Geschäftsjahrs 2014/15 haben folgende Änderungen im Konsolidierungskreis in der BUWOG Group stattgefunden:

Konsolidierungskreis	Vollkonsolidierung
Stand zum 30. April 2014	89
Erstmals einbezogene Gesellschaften	19
Endkonsolidierungen	-1
Verschmelzungen	-1
Stand zum 31. Oktober 2014	106

3.2 UNTERNEHMENSZUSAMMENSCHLÜSSE (ERSTKONSOLIDIERUNGEN)

Im 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2014/15 fanden folgende Unternehmenszusammenschlüsse statt:

in TEUR	DGAG-Transaktion	Apollo-Portfolio	Gesamt
Übertragene Zahlungsmittel	313.954,3	53.439,2	367.393,5
Zahlungsverpflichtung aufgrund von Kündigungsrechten der nicht beherrschenden Gesellschafter	16.856,4	194,3	17.050,7
Übertragene Gegenleistung	330.810,7	53.633,5	384.444,2
Immobilienvermögen	925.833,8	57.965,7	983.799,5
Sonstige Sachanlagen	498,4	0,0	498,4
Forderungen	157.199,6	0,0	157.199,6
Latente Steueransprüche	137,8	0,0	137,8
Liquide Mittel	29.084,4	0,0	29.084,4
Verbindlichkeiten	-747.714,2	0,0	-747.714,2
Rückstellungen	-6.827,0	0,0	-6.827,0
Latente Steuerschulden	-30.027,5	-716,3	-30.743,8
Beizulegender Zeitwert des identifizierbaren Nettovermögens	328.185,3	57.249,4	385.434,7
Übertragene Gegenleistung (für 100%)	-330.810,7	-53.633,5	-384.444,2
Beizulegender Zeitwert des identifizierbaren Nettovermögens	328.185,4	57.249,4	385.434,7
Firmenwert (-)/Gewinn aus einem Erwerb zu einem Preis unter Marktwert (+)	-2.625,3	3.615,9	990,5
Übertragene Zahlungsmittel	313.954,3 ¹⁾	53.439,2	367.393,5
Abzüglich erworbene liquide Mittel	-29.084,4	0,0	-29.084,4
Nettoabfluss von Zahlungsmitteln aus dem Erwerb	284.869,9	53.439,2	338.309,0

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

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

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

Das übernommene Wohnungsportfolio umfasst rund 18.000 Bestandseinheiten mit einer Gesamtmietfläche von rund 1,09 Mio. m². Die Liegenschaften konzentrieren sich auf die Bundesländer Schleswig-Holstein (ca. 990.000 m²) und Niedersachsen (ca. 85.000 m²) und befinden sich somit in dem von der BUWOG Group präferierten Wachstumsraum im Nordwesten Deutschlands. Rund 40,0% des Wohnungsbestandes im Portfolio unterliegen der öffentlichen Förderung.

Im Zuge des Erwerbs des DGAG-Immobilienportfolios und wirtschaftlich mit diesem verbunden, schloss die BUWOG Group plangemäß den Erwerb der wohnwirtschaftlichen Managementstrukturen mit rund 300 Mitarbeitern ab (sog. „Management-Plattform“). Damit stellt die BUWOG Group einen reibungslosen Übergang des DGAG-Portfolios sicher und gewinnt ein hochqualifiziertes und bestens eingespieltes Team von Immobilienexperten, welche mittelfristig das gesamte deutsche Bestandsportfolio der BUWOG Group bewirtschaften und verwalten und die bisher bestehenden Verwaltungsstrukturen der BUWOG Group unterstützen werden. Damit können Synergieeffekte realisiert und weiteres kosteneffizientes Wachstum in den präferierten Regionen in Deutschland sichergestellt werden. Die durch die erworbene Management-Plattform mandatierte Betreuung von rund 33.000 im Eigentum Dritter stehenden deutschen Wohneinheiten, insbesondere in den Aufgabenbereichen Property und Facility Management, Neu- und Wiedervermietung sowie Hausmeisterleistungen, geht damit auf die BUWOG Group über.

Gesellschaftsrechtlich hat die BUWOG Group 94,9% der Anteile an den Gesellschaften des DGAG-Immobilienportfolios erworben. Aufgrund der in den Verträgen der erworbenen Gesellschaften enthaltenen Kündigungsrechte hat die BUWOG Group den von den nicht beherrschenden Gesellschaftern an die Verkäufer bezahlten vorläufigen Kaufpreis (EUR 16,8 Mio.), der im Erwerbszeitpunkt dem Fair Value der Anteile entspricht, gemäß IAS 32 als langfristige sonstige Verbindlichkeit erfasst. Das Kündigungsrecht kann frühestens zum Ablauf des 30. April 2021 ausgeübt werden.

Der Erwerb des Immobilienportfolios bei gleichzeitiger Übernahme der wohnungswirtschaftlichen Managementstrukturen wird als Unternehmenserwerb („business combination“) gemäß IFRS 3 abgebildet. Da derzeit noch nicht sämtliche notwendigen Informationen, insbesondere zu Steuern und Rückstellungen, für eine abschließende Abbildung der Transaktion vorliegen, wurden derzeit nur vorläufige Werte ermittelt und in der „purchase price allocation“ verarbeitet. Im 2. Quartal des Geschäftsjahres 2014/15 wurde das Immobilienvermögen, aufgrund des nun vorliegenden Bewertungsgutachtens zum 1. Juli 2014, auf seinen beizulegenden Zeitwert angepasst.

Der vorläufige Kaufpreis für die Anteile an den im Zuge der DGAG-Transaktion erworbenen Gesellschaften beträgt für 100,0% EUR 330,8 Mio. Der finale Kaufpreis wird nach Vorliegen von geprüften und zwischen den Parteien endabgestimmten Vertragsbilanzen voraussichtlich bis Ende 2014 feststehen. Neben dem Erwerb von Gesellschaftsanteilen hat die BUWOG Group die vor dem Erwerb bereits bestehenden Gesellschafterdarlehen (TEUR 64.296,9), die von den Verkäufern an die Objektgesellschaften gewährt wurden, im Zuge des Closings abgelöst und Darlehen in Höhe von TEUR 138.262,1, die von den Objektgesellschaften an die Verkäufer gewährt wurden, übernommen. Die bis zum Erwerb durch die BUWOG Group bestehende Finanzierung durch die Deutsche Pfandbriefbank AG wurde im Zuge des Closings in Höhe von TEUR 431.923,6 abgelöst und durch eine von Berlin Hyp AG gewährte Finanzierung in Höhe von TEUR 359.158,6 refinanziert, welche voraussichtlich bis Ende Dezember 2014 auf rund EUR 400 Mio. aufgestockt wird.

Bei der vorläufigen Kaufpreisallokation erfolgte die Bewertung des Immobilienvermögens durch einen unabhängigen Immobiliengutachter (CBRE). Der beizulegende Zeitwert der liquiden Mittel entspricht zum Erwerbsstichtag dem Buchwert. Im Bereich des kurzfristigen Vermögens und der kurzfristigen Verbindlichkeiten besteht ebenfalls keine Differenz zwischen dem Buchwert und dem beizulegenden Zeitwert. Übernommene Forderungen sind materiell werthaltig. Der beizulegende Zeitwert der nicht marktkonform verzinsten Finanzverbindlichkeiten wurde unter Berücksichtigung von aktuellen Marktgegebenheiten über eine Barwertberechnung bestimmt. Für die Bestimmung der passiven latenten Steuern wurde ein Steuersatz von 15,825% zugrunde gelegt.

Seit dem Erwerbszeitpunkt des DGAG-Portfolios hat dieses einen Beitrag zu den Mieterlösen in Höhe von TEUR 24.103,0 und zum Ergebnis aus Asset Management in Höhe von TEUR 16.013,9 geleistet. Hätte der Unternehmenszusammenschluss zum Geschäftsjahresbeginn (1. Mai 2014) stattgefunden, hätte sich der Beitrag zu den Mieterlösen auf rund TEUR 36.107,2 und zum Ergebnis aus Asset Management auf rund TEUR 24.570,1 belaufen.

Der sich auf Basis der vorläufigen Zahlen aus der DGAG-Transaktion ergebende Firmenwert resultiert maßgeblich (als technische Rechengröße) aus dem verpflichtenden Ansatz latenter Steuerabgrenzungen zum Nominale auf Grund der Differenz zwischen dem beizulegenden Zeitwert und dem Steuerwert des erworbenen Immobilienvermögens sowie aus erwarteten Synergien der erworbenen „Management Plattform“. Im 2. Quartal des Geschäftsjahres 2014/15 hat sich der Firmenwert aufgrund der Bewertung des Immobilienvermögens zum 1. Juli 2014 um TEUR 2.690,1 reduziert.

Erwerb „Apollo-Portfolio“

Das Closing des „Apollo-Portfolios“ erfolgte am 1. Juli 2014. Das Portfolio umfasst 1.206 Bestandseinheiten mit einer Gesamtmietfläche von rund 79.600 m² und befindet sich mit 614 Bestandseinheiten überwiegend in Berlin-Kaulsdorf und mit 529 Bestandseinheiten in der rund 15 Kilometer östlich von Berlin gelegenen Stadt Strausberg.

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

Seit dem Erwerbszeitpunkt des Apollo-Portfolios hat dieses einen Beitrag zu den Mieterlösen in Höhe von TEUR 1.441,8 geleistet. Hätte der Unternehmenszusammenschluss zu Geschäftsjahresbeginn (1. Mai 2014) stattgefunden, würde sich der Beitrag zu den Mieterlösen auf rund TEUR 2.163,2 belaufen.

Auf Basis der vorläufigen Zahlen resultiert aus dem Erwerb des „Apollo-Portfolios“ ein passivischer Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 3.615,9. Dieser ist darauf zurückzuführen, dass infolge des beim Verkäufer eingeleiteten Insolvenzverfahrens die Apollo-Transaktion zu einem günstigen Kaufpreis abgeschlossen werden konnte. Der Gewinn aus dem Erwerb zu einem Preis unter dem Marktwert (passivischer Unterschiedsbetrag) wurde erfolgswirksam im „Sonstigen Bewertungsergebnis“ erfasst.

3.3 ENDKONSOLIDIERUNGEN

Im 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2014/15 wurde die BUWOG Facility Management GmbH veräußert. Die abgegangenen Vermögensgegenstände und Schulden wurden wie folgt im Rahmen der Endkonsolidierung berücksichtigt:

in TEUR

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

3.4 VERSCHMELZUNGEN

Im 2. Quartal des Geschäftsjahres 2014/15 wurde die Verschmelzung der C-I-D RealEstate GmbH mit der BUWOG - Projektholding GmbH durchgeführt.

4. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

SEGMENTE

in TEUR

	Österreich		Deutschland	
	H1 2014/15	H1 2013/14	H1 2014/15	H1 2013/14
Wohnen	41.758,3	0,0	40.356,5	0,0
Sonstige Mieterträge	2.554,7	0,0	520,9	0,0
Mieterlöse	44.313,0	0,0	40.877,4	0,0
Weiterverrechnete Betriebskosten	25.120,7	0,0	25.636,7	0,0
Sonstige Umsatzerlöse	558,8	0,0	389,9	0,0
Umsatzerlöse	69.992,5	0,0	66.904,0	0,0
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-12.096,5	0,0	-13.654,3	0,0
Betriebskostenaufwendungen	-25.234,3	0,0	-25.221,9	0,0
Ergebnis aus Asset Management	32.661,7	0,0	28.027,8	0,0
Erlöse aus Immobilienverkäufen	49.053,3	0,0	0,0	0,0
Buchwertabgänge	-49.053,3	0,0	0,0	0,0
Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-1.312,2	0,0	-84,2	0,0
Neubewertung von veräußertem Immobilienvermögen	19.022,8	0,0	0,0	0,0
Ergebnis aus Property Sales	17.710,6	0,0	-84,2	0,0
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	40.170,3	0,0	528,3	0,0
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-30.251,7	0,0	-314,9	0,0
Aufwendungen aus Immobilienvorräten	-1.329,8	0,0	-990,7	0,0
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-1.654,8	0,0	-1.742,3	0,0
Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-15,4	0,0	0,0	0,0
Ergebnis aus Property Development	6.918,6	0,0	-2.519,6	0,0
Sonstige betriebliche Erträge	665,9	0,0	351,2	0,0
Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-7.333,2	0,0	-4.649,9	0,0
Operatives Ergebnis	50.623,6	0,0	21.125,3	0,0
Neubewertung von Immobilienvermögen	12.221,9	0,0	22.937,2	0,0
Gewinn aus einem Erwerb zu einem Preis unter Marktwert	0,0	0,0	3.615,9	0,0
Sonstiges Bewertungsergebnis	12.221,9	0,0	26.553,1	0,0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	62.845,5	0,0	47.678,4	0,0
Finanzergebnis				
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)				
Ertragsteuern				
Konzernergebnis				
Segmentinvestitionen	11.848,2	0,0	3.574,4	0,0
	31. Oktober 2014	30. April 2014	31. Oktober 2014	30. April 2014
Immobilienvermögen	2.203.424,5	2.208.613,7	1.431.976,5	422.959,8
In Bau befindliches Immobilienvermögen	3.886,1	10.926,1	0,0	0,0
Sonstige Sachanlagen	7.080,1	7.370,3	1.052,5	476,6
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	24.078,8	15.036,0	0,0	0,0
Immobilienvorräte	80.843,8	100.423,8	65.745,7	54.693,5
Segmentvermögen	2.319.313,3	2.342.369,8	1.498.774,7	478.130,0

Summe berichtspflichtige Geschäftssegmente		Holding/Überleitung auf den Konzernabschluss		BUWOG Group	
H1 2014/15	H1 2013/14	H1 2014/15	H1 2013/14	H1 2014/15	H1 2013/14
82.114,8	0,0	0,0	0,0	82.114,8	0,0
3.075,6	0,0	0,0	0,0	3.075,6	0,0
85.190,4	0,0	0,0	0,0	85.190,4	0,0
50.757,4	0,0	0,0	0,0	50.757,4	0,0
948,7	0,0	0,0	0,0	948,7	0,0
136.896,5	0,0	0,0	0,0	136.896,5	0,0
-25.750,8	0,0	0,0	0,0	-25.750,8	0,0
-50.456,2	0,0	0,0	0,0	-50.456,2	0,0
60.689,5	0,0	0,0	0,0	60.689,5	0,0
49.053,3	0,0	0,0	0,0	49.053,3	0,0
-49.053,3	0,0	0,0	0,0	-49.053,3	0,0
-1.396,4	0,0	0,0	0,0	-1.396,4	0,0
19.022,8	0,0	0,0	0,0	19.022,8	0,0
17.626,4	0,0	0,0	0,0	17.626,4	0,0
40.698,6	0,0	0,0	0,0	40.698,6	0,0
-30.566,6	0,0	0,0	0,0	-30.566,6	0,0
-2.320,5	0,0	0,0	0,0	-2.320,5	0,0
-3.397,1	0,0	0,0	0,0	-3.397,1	0,0
-15,4	0,0	0,0	0,0	-15,4	0,0
4.399,0	0,0	0,0	0,0	4.399,0	0,0
1.017,1	0,0	2.609,5	0,0	3.626,6	0,0
-11.983,1	0,0	-2.074,4	-3,8	-14.057,5	-3,8
71.748,9	0,0	535,1	-3,8	72.284,0	-3,8
35.159,1	0,0	0,0	0,0	35.159,1	0,0
3.615,9	0,0	0,0	0,0	3.615,9	0,0
38.775,0	0,0	0,0	0,0	38.775,0	0,0
110.523,9	0,0	535,1	-3,8	111.059,0	-3,8
				-82.357,3	-0,1
				28.701,7	-3,9
				-8.115,2	0,0
				20.586,5	-3,9
15.422,6	0,0	0,0	0,0	15.422,6	0,0
31. Oktober 2014	30. April 2014	31. Oktober 2014	30. April 2014	31. Oktober 2014	30. April 2014
3.635.401,0	2.631.573,5	0,0	0,0	3.635.401,0	2.631.573,5
3.886,1	10.926,1	0,0	0,0	3.886,1	10.926,1
8.132,6	7.846,9	0,0	13,0	8.132,6	7.859,9
24.078,8	15.036,0	0,0	0,0	24.078,8	15.036,0
146.589,5	155.117,3	0,0	0,0	146.589,5	155.117,3
3.818.088,0	2.820.499,8	0,0	13,0	3.818.088,0	2.820.512,8

5. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

5.1 AUFWENDUNGEN AUS DEM IMMOBILIENVERMÖGEN

in TEUR	H1 2014/15
Leerstand	-1.073,4
Instandhaltungsaufwendungen	-15.683,8
Hauseigentümergebühren	-1.359,0
Aufwendungen aus Asset Management	-4.046,8
Forderungsabschreibung aus Asset Management	-774,9
Sonstiger Aufwand	-2.812,9
Summe	-25.750,8

5.2 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

in TEUR	H1 2014/15
Versicherungsvergütungen	72,2
Erträge aus ausgebuchten Verbindlichkeiten	82,2
Ergebnis aus Endkonsolidierungen	292,2
Haftungsprovision	2.410,7
Übrige	769,3
Summe	3.626,6

5.3 SONSTIGE NICHT DIREKT ZURECHENBARE AUFWENDUNGEN

in TEUR	H1 2014/15	H1 2013/14
Verwaltungsaufwendungen	-106,4	0,0
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	-2.847,8	-3,4
Werbung	-1.155,1	0,0
Abschreibungen	-850,7	0,0
EDV und Kommunikationsaufwand	-1.254,7	0,0
Personalaufwand	-4.335,1	0,0
Haftungsprovisionen im Zusammenhang mit Grundstücksankäufen und Krediten	-772,0	0,0
Aufwendungen für Bewertungsgutachten	-546,5	0,0
Übrige	-2.189,2	-0,4
Summe	-14.057,5	-3,8

5.4 NEUBEWERTUNG VON IMMOBILIENVERMÖGEN

Die Neubewertungsgewinne/-verluste im Zeitraum 1. Mai bis 31. Oktober 2014 (H1 2014/15) gliedern sich wie folgt:

in TEUR	Immobilienvermögen	In Bau befindliches Immobilienvermögen	Veräußertes Immobilienvermögen
Aufwertung	47.405,3	168,0	19.292,1
Abwertung	-12.246,2	-183,4	-269,3
Summe	35.159,1	-15,4	19.022,8

Die Neubewertungsgewinne im Zeitraum 1. Mai bis 31. Oktober 2014 (H1 2014/15) stellten sich getrennt nach Ländern wie folgt dar:

in TEUR	Immobilienvermögen	In Bau befindliches Immobilienvermögen	Veräußertes Immobilienvermögen
Österreich	21.277,8	168,0	19.292,1
Deutschland	26.127,5	0,0	0,0
Summe	47.405,3	168,0	19.292,1

Der im ersten Halbjahr entstandene Neubewertungsverlust gliedert sich getrennt nach Ländern wie folgt:

in TEUR	Immobilienvermögen	In Bau befindliches Immobilienvermögen	Veräußertes Immobilienvermögen
Österreich	-9.055,9	-183,4	-269,3
Deutschland	-3.190,3	0,0	0,0
Summe	-12.246,2	-183,4	-269,3

Zum Stichtag 31. Oktober 2014 wurde der Fair Value der Bestandsimmobilien durch einen unabhängigen Immobiliengutachter (CBRE) ermittelt.

5.5 FINANZERGEBNIS

in TEUR	H1 2014/15
Finanzierungsaufwand	-26.543,6
Finanzierungsertrag	2.859,2
Bewertungsergebnis derivative Finanzinstrumente	-17.444,5
Bewertungsergebnis von Finanzinstrumenten der Bewertungskategorie erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value Option)	-40.707,8
Übrige	-520,6
Sonstiges Finanzergebnis	-58.672,9
Finanzergebnis	-82.357,3

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), ist auf das derzeit noch anhaltende Abflachen der zugrundeliegenden Zinskurve im ersten Halbjahr 2014/15 zurückzuführen.

5.6 ERTRAGSTEUERN

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

in TEUR	H1 2014/15
Laufende Ertragsteueraufwendungen	-8.501,7
Latente Steuerabgrenzungen	386,5
Summe	-8.115,2

5.7 ERGEBNIS JE AKTIE

	H1 2014/15
Gewichtete Anzahl der Aktien	99.613.479
Konzernergebnis exkl. nicht beherrschende Anteile in EUR	20.311.900
Unverwässertes Ergebnis pro Aktie in EUR	0,20
Verwässertes Ergebnis pro Aktie in EUR	0,20

6. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

6.1 IMMOBILIENVERMÖGEN UND IN BAU BEFINDLICHES IMMOBILIENVERMÖGEN

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

in TEUR	Immobilienvermögen	In Bau befindliches Immobilienvermögen
Stand 1. Mai 2014	2.631.573,5	10.926,1
Zugang aus Unternehmenszusammenschlüssen	983.799,5	0,0
Zugänge	13.878,8	1.543,8
Abgänge	-49.053,3	0,0
Neubewertung	54.181,9	-15,4
Umbuchungen	10.063,4	-8.568,4
Umgliederung IFRS 5	-9.042,8	0,0
Stand 31. Oktober 2014	3.635.401,0	3.886,1

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

6.2 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE FORDERUNGEN

in TEUR	31. Oktober 2014	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	30. April 2014
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen					
Mietforderungen	5.304,9	5.304,9	0,0	0,0	4.582,0
Übrige	5.127,6	5.127,6	0,0	0,0	3.339,0
Summe Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.432,5	10.432,5	0,0	0,0	7.921,0
Sonstige finanzielle Forderungen					
Liquide Mittel gesperrt	23.848,8	23.848,8	0,0	0,0	10.157,0
Forderung aus Wandelschuldverschreibungen	0,0	0,0	0,0	0,0	260.129,4
Offene Kaufpreisforderungen Immobilienverkauf	46.495,9	46.495,9	0,0	0,0	53.693,2
Deposit DGAG	0,0	0,0	0,0	0,0	20.000,0
Übrige	25.550,8	24.619,4	702,7	228,7	26.288,4
Summe sonstige finanzielle Forderungen	95.895,5	94.964,1	702,7	228,7	370.268,0
Sonstige nichtfinanzielle Forderungen					
Finanzamt	1.030,9	1.030,9	0,0	0,0	1.963,2
Summe sonstige nichtfinanzielle Forderungen	1.030,9	1.030,9	0,0	0,0	1.963,2
Summe	107.358,9	106.427,5	702,7	228,7	380.152,4

Die übrigen sonstigen finanziellen Forderungen betreffen mit TEUR 17.479,7 (30. April 2014: TEUR 274.357,5; davon TEUR 260.129,4 Forderungen aus Wandelschuldverschreibungen) übrige Forderungen gegenüber der IMMOFINANZ Group. Der Nominalwert der Forderung aus Wandelschuldverschreibungen (TEUR 260.000,0) wurde von der IMMOFINANZ AG in Q1 2014/15 zur Gänze ausgezahlt.

6.3 EIGENKAPITAL

Aufgrund der in der Hauptversammlung der BUWOG AG am 14. Oktober 2014 beschlossenen Dividende in Höhe von EUR 0,69 je Aktie wurde in der Berichtsperiode eine Gesamtdividende in Höhe von EUR 68,7 Mio. ausgeschüttet.

6.4 VERBINDLICHKEITEN AUS WANDELSCHULDVERSCHREIBUNGEN

in TEUR	31. Oktober 2014	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	30. April 2014
Wandelschuldverschreibung 2014 - 2019	249.083,2	149,6	248.933,6	0,0	247.949,0
Summe	249.083,2	149,6	248.933,6	0,0	247.949,0

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

6.5 FINANZVERBINDLICHKEITEN

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

in TEUR	31. Oktober 2014	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	30. April 2014
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.097.029,3	84.581,3	221.244,9	791.203,1	690.950,5
davon besichert	994.756,6	66.112,8	203.447,0	725.196,8	569.348,2
davon nicht besichert	102.272,7	18.468,5	17.797,9	66.006,3	121.602,3
Verbindlichkeiten Gebietskörperschaften	651.567,1	26.799,3	107.498,5	517.269,3	444.988,2
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	118,3	99,5	18,8	0,0	92,1
Summe	1.748.714,7	111.480,1	328.762,2	1.308.472,4	1.136.030,8

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

KONDITIONEN FINANZVERBINDLICHKEITEN

	Währung	Verzinsung fix/variabel	Durchschnittszinssatz	Restschuld Nominalwert in TEUR	Bilanz in TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	EUR	fix	3,41%	149.200,2	
(Kredite und Barvorlagen)	EUR	variabel	2,40%	1.010.021,8	
Summe Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				1.159.222,0	1.097.029,3
Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften	EUR	fix	1,36%	715.871,7	651.567,1
Andere					118,3
Gesamtsumme					1.748.714,7

6.6 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

in TEUR	31. Oktober 2014	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	30. April 2014
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	24.220,6	24.181,2	39,4	0,0	27.716,1
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten					
Zeitwert passiver derivativer Finanzinstrumente	45.312,0	1.035,9	3.984,9	40.291,2	27.867,6
Hausverwaltung	3.002,5	3.002,5	0,0	0,0	2.341,1
Kautionen	23.896,2	23.896,2	0,0	0,0	10.196,3
Erhaltene Anzahlungen Wohnungsverkäufe	10.893,7	10.893,7	0,0	0,0	28.276,5
Vereinnahmte Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge	29.316,9	5.862,6	16.940,9	6.513,4	26.004,9
Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Anteilskauf)	2.196,9	2.196,9	0,0	0,0	2.122,6
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsbeiträgen	109.702,2	109.702,2	0,0	0,0	110.970,1
Verbindlichkeit gegenüber Versicherungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL)	35.049,3	0,0	0,0	35.049,3	0,0
Übrige	35.107,4	13.379,7	2.901,4	18.826,3	19.083,4
Summe sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	294.477,1	169.969,7	23.827,2	100.680,2	226.862,5
Sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten					
Finanzamt	7.238,4	7.238,4	0,0	0,0	5.320,1
Erhaltene Miet- und Leasingvorauszahlungen	2.497,1	2.497,1	0,0	0,0	733,2
Summe sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten	9.735,5	9.735,5	0,0	0,0	6.053,3
Summe	328.433,2	203.886,4	23.866,6	100.680,2	260.631,9

Gegenüber der IMMOFINANZ Group bestehen zum 31. Oktober 2014 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen mit einer Restlaufzeit unter einem Jahr in Höhe von TEUR 1.390,3 (30. April 2014: TEUR 19,5) und sonstige übrige finanzielle Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit unter einem Jahr in Höhe von TEUR 0,0 (30. April 2014: TEUR 3.330,4).

Im Rahmen üblicher Risikomanagementprozesse hat die BUWOG Group mit der Prüfung etwaiger nachlaufender Belastungen aus den Akquisitions- und Umgründungsmaßnahmen zur Konzernbildung begonnen.

6.7 ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

6.7.1 Aufteilung der Finanzinstrumente auf die Kategorien des IAS 39

in TEUR

AKTIVA	FA@FV/P&L				Buchwert am 31. Oktober 2014	Fair Value am 31. Oktober 2014
	AFS	Fair Value Option	L&R	Non-FI		
	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	nicht unter IFRS 7 fallend		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	0,0	0,0	106.328,0	1.030,9	107.358,9	107.358,9
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	10.432,5	0,0	10.432,5	10.432,5
Sonstige Forderungen	0,0	0,0	95.895,5	1.030,9	96.926,4	96.926,4
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	1,5	7.632,2	10.018,3	0,0	17.652,0	21.368,1
Wertpapiere	1,5	0,0	0,0	0,0	1,5	1,5
Ausleihungen	0,0	7.632,2	10.018,3	0,0	17.650,5	21.366,6
Liquide Mittel	0,0	0,0	88.012,8	0,0	88.012,8	88.012,8
SUMME AKTIVA	1,5	7.632,2	204.359,1	1.030,9	213.023,7	216.739,8

PASSIVA	FL@FV/P&L				Buchwert am 31. Oktober 2014	Fair Value am 31. Oktober 2014
	Fair Value Option	HFT	FLAC	Non-FI		
	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value erfolgs- wirksam	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	nicht unter IFRS 7 fallend		
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen	0,0	0,0	249.083,2	0,0	249.083,2	253.226,9
Finanzverbindlichkeiten	735.964,6	0,0	1.012.750,1	0,0	1.748.714,7	1.764.809,7
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	111.829,9	0,0	985.199,4	0,0	1.097.029,3	1.112.218,5
Übrige Finanzverbindlichkeiten	624.134,7	0,0	27.550,7	0,0	651.685,4	652.591,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	0,0	45.312,0	273.385,7	9.735,5	328.433,2	328.433,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	24.220,6	0,0	24.220,6	24.220,6
Derivate	0,0	45.312,0	0,0	0,0	45.312,0	45.312,0
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	0,0	0,0	249.165,1	9.735,5	258.900,6	258.900,6
SUMME PASSIVA	735.964,6	45.312,0	1.535.219,0	9.735,5	2.326.231,1	2.346.469,8

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

Aufteilung der Finanzinstrumente auf die Kategorien des IAS 39 Vorjahr

in TEUR

AKTIVA	FA@FV/P&L				Buchwert am 30. April 2014	Fair Value am 30. April 2014
	AFS	Fair Value Option	L&R	Non-FI		
	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	nicht unter IFRS 7 fallend		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	0,0	0,0	378.189,0	1.963,2	380.152,2	380.152,2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	7.921,0	0,0	7.921,0	7.921,0
Sonstige Forderungen	0,0	0,0	370.268,0	1.963,2	372.231,2	372.231,2
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	46,7	8.332,8	8.698,5	0,0	17.078,0	23.171,2
Wertpapiere	46,7	0,0	0,0	0,0	46,7	46,7
Ausleihungen	0,0	8.332,8	8.698,5	0,0	17.031,3	23.124,5
Liquide Mittel	0,0	0,0	132.947,4	0,0	132.947,4	132.947,4
SUMME AKTIVA	46,7	8.332,8	519.834,9	1.963,2	530.177,6	536.270,8

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

FA@FV/P&L: financial assets at fair value through profit or loss/erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte
FL@FV/P&L: financial liabilities at fair value through profit or loss/erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten

HFT: held for trading/zu Handelszwecken gehalten

L&R: loans and receivables/Kredite und Forderungen

HTM: held to maturity/bis zur Endfälligkeit gehalten

FLAC: financial liabilities measured at amortised cost/zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten

Non-FI: non-financial assets/liabilities/nicht finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten

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

6.7.2 Hierarchie der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten

in TEUR

31. Oktober 2014	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Gesamt
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	0,0	0,0	1,5	1,5
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte				
Fair Value Option				
Ausleihungen	0,0	0,0	7.632,2	7.632,2
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten				
Fair Value Option				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,0	0,0	111.829,9	111.829,9
Übrige Finanzverbindlichkeiten	0,0	0,0	624.134,7	624.134,7
Zu Handelszwecken gehaltene derivative Finanzinstrumente	0,0	0,0	45.312,0	45.312,0

Hierarchie der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten Vorjahre

in TEUR

30. April 2014	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Gesamt
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	0,0	0,0	46,7	46,7
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte				
Fair Value Option				
Ausleihungen	0,0	0,0	8.332,8	8.332,8
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten				
Fair Value Option				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,0	0,0	106.603,3	106.603,3
Übrige Finanzverbindlichkeiten	0,0	0,0	417.807,9	417.807,9
Zu Handelszwecken gehaltene derivative Finanzinstrumente	0,0	0,0	27.867,6	27.867,6

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

ÜBERLEITUNGSRECHNUNG FINANZINSTRUMENTE

in TEUR

	Wertpapiere	Ausleihungen	Derivative Finanzinstrumente	Finanz- verbindlichkeiten
1. Mai 2014	46,7	8.332,8	-27.867,6	-524.411,2
Erfolgswirksame Bewertung von Finanzinstrumenten	0,0	670,3	-17.444,5	-41.378,1
Zugänge aus Unternehmenszusammenschlüssen	0,0	0,0	0,0	-176.416,4
Zu-/Abgänge	-45,2	-1.370,9	0,1	6.241,1
31. Oktober 2014	1,5	7.632,2	-45.312,0	-735.964,6

Eine Änderung des Marktzinssatzes beeinflusst die Bewertung von Zinsderivaten und Finanzverbindlichkeiten, die in Zusammenhang mit der Förderung von Immobilienobjekten stehen und zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Im Rahmen von kapitalwertorientierten Verfahren nach der DCF-Methode, die auch für die Bewertung der Derivate und Finanzverbindlichkeiten Verwendung findet, erfolgt die Ermittlung des Marktwertes durch Abzinsung der zukünftigen Cashflows mit aktuellen Zinskurven. Steigende Zinsen führen zu einem höheren Diskontfaktor und somit zu einer Reduktion des negativen Barwerts der Derivate oder Finanzverbindlichkeiten. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen im Konzernabschluss zum 30. April 2014 verwiesen.

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

DERIVATE

	Variablen Element	Negativer Marktwert 31. Oktober 2014 in EUR	Referenzwert 31. Oktober 2014 in EUR	Fixierter Zinssatz in %	Laufzeitende
Zinssatz von 0,5% bis 3%					
Zinsswap (HVB)	3-M-Euribor	-553.782	17.127.000	1,03	30.04.2021
Zinsswap (HVB)	3-M-Euribor	-1.131.616	31.412.700	1,17	31.01.2023
Zinsswap (Deka Bank)	3-M-Euribor	-207.777	3.840.000	1,39	31.12.2021
Zinsswap (Deka Bank)	3-M-Euribor	-1.150.718	21.267.000	1,39	31.12.2021
Zinsswap (LBB)	3-M-Euribor	-883.803	58.500.000	1,90	31.08.2015
Zinsswap (HVB)	3-M-Euribor	-1.455.029	13.713.600	2,13	29.09.2023
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-2.620.080	22.500.000	2,50	31.12.2036
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-3.534.656	28.260.000	2,51	30.11.2036
Zinsswap (Bank Austria)	6-M-Euribor	-2.958.983	23.550.000	2,51	30.11.2036
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-3.656.705	28.260.000	2,54	30.11.2036
Zinsswap (BAWAG)	6-M-Euribor	-1.665.182	12.375.000	2,85	31.12.2030
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-2.924.507	15.457.000	2,99	30.03.2039
Anzahl Derivate: 12		-22.742.839	276.262.300		
Zinssatz von 3% bis 4,5%					
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-1.479.749	8.067.000	3,01	30.09.2039
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-4.243.782	25.464.000	3,09	30.09.2031
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-8.199.132	48.525.000	3,11	30.09.2031
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-4.509.436	26.689.000	3,11	30.09.2031
Zinsswap (Bank Austria)	6-M-Euribor	-34.609	1.339.000	3,22	30.09.2015
Zinsswap (Bank Austria)	6-M-Euribor	-23.629	4.823.000	3,26	30.12.2014
Zinsswap (Bank Austria)	6-M-Euribor	-93.895	3.289.000	3,37	30.09.2015
Anzahl Derivate: 7		-18.584.231	118.196.000		
Zinssatz über 4,5%					
Zinsswap (Hypothekebank Frankfurt)	3-M-Euribor	-3.984.931	25.690.000	4,58	30.06.2018
Anzahl Derivate: 1		-3.984.931	25.690.000		
Summe Derivate: 20		-45.312.000	420.148.300	2,51	

Zur Bewertung der Finanzverbindlichkeiten wurden folgende Diskontierungssätze verwendet:

DISKONTIERUNGSSÄTZE

in %

	31. Oktober 2014
bis 30. April 2016	1,523%
bis 30. April 2017	1,564%
bis 30. April 2019	1,688%
bis 30. April 2021	1,904%
bis 30. April 2023	2,165%
bis 31. Oktober 2025	2,413%
bis 30. April 2032	3,074%
ab 1. Mai 2032	3,279%
	30. April 2014
bis 31. Oktober 2015	1,744%
bis 31. Oktober 2016	1,794%
bis 31. Oktober 2018	2,081%
bis 31. Oktober 2020	2,441%
bis 31. Oktober 2022	2,774%
bis 30. April 2025	3,052%
bis 31. Oktober 2031	3,740%
ab 1. November 2031	3,903%

7. BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Das Aufsichtsratsmitglied Mag. Vitus Eckert sowie Dr. Rudolf Fries (Stellvertreter des Aufsichtsratsvorsitzenden der IMMOFINANZ AG) sind Gesellschafter der Rechtsanwaltskanzlei Eckert Fries Prokopp Rechtsanwälte GmbH, Baden bei Wien. Die Rechtsanwaltskanzlei hat für Rechtsberatung von Gesellschaften der BUWOG Group im 1. Halbjahr des Geschäftsjahrs 2014/15 in Summe EUR 19.738 verrechnet. Die mit der Kanzlei vereinbarten Honorarkonditionen, insbesondere Stundensätze, sind marktüblich.

Bezüglich des Entherrschungsvertrages und der sonstigen Leistungsbeziehungen mit der IMMOFINANZ AG verweisen wir auf den Konzernabschluss zum 30. April 2014. Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen der IMMOFINANZ Group sind im Kapitel 6.2 *Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen* und 6.6 *Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten* angegeben.

8. EREIGNISSE NACH DEM STICHTAG 31. OKTOBER 2014

Im November und Dezember 2014 veräußerte die BUWOG zwei Entwicklungsprojekte in Wien und Berlin.

Die BUWOG Group hat im November 2014 langfristige Kreditverträge mit zwei Banken über insgesamt EUR 330,0 Mio. abgeschlossen. Der Geldzufluss aus diesen Finanzierungen dient hauptsächlich der Rückführung der von der BUWOG AG begebenen Wandelschuldverschreibung in Höhe von EUR 260 Mio. Diese Wandelschuldverschreibung wurde nach dem Berichtszeitraum gekündigt.

Die Hauptversammlung der BUWOG AG hat am 14. Oktober 2014 eine bedingte Kapitalerhöhung zur Einräumung von Aktienoptionen an die Mitglieder des Vorstands (Long-Term-Incentive-Programm 2014) und die entsprechenden Änderungen in der Satzung (§ 4 Grundkapital und Aktien) beschlossen. Basierend auf dieser Beschlussfassung hat der Aufsichtsrat im Dezember 2014 mit den Mitgliedern des Vorstands eine Vereinbarung über das Long-Term-Incentive-Programm 2014 geschlossen. Im Hinblick auf die Bedingungen des mit dem Vorstand vereinbarten Long-Term-Incentive-Programms wurde in diesem Zusammenhang die Laufzeit der Vorstandsmandate für Mag. Daniel Riedl und Dr. Ronald Roos einheitlich auf den 30. April 2017 festgelegt. Die Verlängerung der Bestellungen um lediglich rund drei Wochen im Falle von Herrn Riedl und um nur rund zehn Wochen im Falle von Herrn Dr. Roos erscheint dem Aufsichtsrat sinnvoll, da unter anderem sowohl der Zeitraum zur Erfüllung des Erfolgsziels der Bonus-Optionen Tranche III als auch der Zeitraum zur Erfüllung des Eigeninvestments auf das volle Geschäftsjahr 2016/17 abstellt. Weiters beziehen sich die Regelungen zur vorzeitigen Beendigung des Vorstandsmandats/Vorstandsvertrags auf den 30. April 2017 als Stichtag.

ERKLÄRUNG DES VORSTANDS

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den Regelungen für Zwischenberichte in den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellte Konzernzwischenabschluss zum 31. Oktober 2014 ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzern-Zwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich der Geschäftsergebnisse und die Lage der BUWOG Group während der ersten sechs 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 22. Dezember 2014

Der Vorstand der BUWOG AG



Mag. Daniel Riedl
CEO



Dr. Ronald Roos
CFO

IMPRESSUM

BUWOG AG
Hietzinger Kai 131
A-1130 Wien

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

Beratung, Konzept und Gestaltung

Mensalia Unternehmensberatungs GmbH, www.mensalia.at

Fotos

BUWOG Group, Martin Stöbich

Disclaimer

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