

Bericht zum 1. Halbjahr 2015/16

1. Mai bis 31. Oktober 2015

Erfolgreicher Geschäftsverlauf

- Steigerung des Operativen Ergebnisses (6 Monate) um rund 13% auf EUR 81,7 Mio.
- Anstieg Recurring FFO (6 Monate) auf EUR 44,3 Mio.
- Starke Bilanzstruktur mit LTV von 47,9% und Durchschnittsverzinsung von 2,12%
- Prognose Recurring FFO für das Geschäftsjahr 2015/16 von rund EUR 98 bis 100 Mio. bleibt unverändert

Attraktives Immobilienportfolio

- 51.049 Bestandseinheiten, je rund zur Hälfte in Österreich und Deutschland
- Monatliche Nettokaltmiete auf EUR 4,85 pro m² gesteigert
- Nettokaltmiete annualisiert von EUR 197 Mio.
- Fair Value Bestandsimmobilien auf EUR 3,6 Mrd. gesteigert
- Net Rental Yield von 5,4% (Österreich: 4,3% und Deutschland: 7,0%)

INHALT

VORWORT DES VORSTANDS	4
DIE BUWOG GROUP IM ÜBERBLICK	6
HIGHLIGHTS 1. HALBJAHR 2015/16	8
ASSET MANAGEMENT	10
PROPERTY SALES	16
PROPERTY DEVELOPMENT	18
INVESTOR RELATIONS	21
KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT	25
KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS	42
ERKLÄRUNG DES VORSTANDS	65

KENNZAHLEN BUWOG GROUP

ERGEBNISKENNZAHLEN		H1 2015/16	H1 2014/15	Veränderung
Nettokaltmiete	in EUR Mio.	99,1	85,2	16,4%
Ergebnis aus Asset Management	in EUR Mio.	69,7	60,7	14,8%
Ergebnis aus Property Sales	in EUR Mio.	20,6	17,6	17,1%
Ergebnis aus Property Development	in EUR Mio.	1,7	4,4	-61,0%
EBITDA bereinigt ¹⁾	in EUR Mio.	80,6	72,5	11,2%
Neubewertungsergebnis Immobilienvermögen	in EUR Mio.	113,3	35,2	>100,0%
Finanzergebnis ²⁾	in EUR Mio.	30,0	-82,4	>100,0%
EBT	in EUR Mio.	225,0	28,7	>100,0%
Konzernergebnis	in EUR Mio.	177,4	20,6	>100,0%
Konzernergebnis je Aktie ³⁾	in EUR	1,77	0,20	>100,0%
FFO	in EUR Mio.	26,1	23,9	9,1%
Recurring FFO	in EUR Mio.	44,3	41,3	7,3%
Recurring FFO je Aktie ³⁾	in EUR	0,44	0,41	7,3%
Total FFO	in EUR Mio.	46,8	41,7	12,3%
AFFO	in EUR Mio.	39,9	35,7	11,7%

VERMÖGENS- UND FINANZKENNZAHLEN		31. Oktober 2015	30. April 2015	Veränderung
Bilanzsumme	in EUR Mio.	4.300,2	4.180,8	2,9%
Eigenkapitalquote	%	38,0%	36,5%	1,5 PP
Netto-Finanzverbindlichkeiten	in EUR Mio.	1.896,3	1.956,6	-3,1%
Loan to Value (LTV)	%	47,9%	51,0%	-3,1 PP
EPRA Net Asset Value	in EUR Mio.	1.904,7	1.771,9	7,5%
Ø Verzinsung Finanzverbindlichkeiten ²⁾	%	2,12%	2,14%	-0,02 PP
Ø Laufzeit Finanzverbindlichkeiten ²⁾	Jahre	16,1	16,9	-4,7%

AKTIENKENNZAHLEN		31. Oktober 2015	30. April 2015	Veränderung
Kurs der Aktie	in EUR	19,35	18,09	7,0%
Anzahl ausgegebener Aktien	Stück	99.613.479	99.613.479	-
Marktkapitalisierung ³⁾	in EUR Mio.	1.927,5	1.802,0	7,0%
Streubesitz ⁴⁾	%	61%	51%	10 PP
EPRA Net Asset Value je Aktie ³⁾	in EUR	19,12	17,79	7,5%
Enterprise Value/EBITDA bereinigt ³⁾	x	-	19,9	-

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

1) Operatives Ergebnis bereinigt um Bewertungseffekte und Periodenverschiebungen (IFRS 5) in den Geschäftsbereichen Property Sales (EUR 0,1 Mio.) und Property Development (EUR -0,6 Mio.), Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen (EUR -0,5 Mio.) sowie Zu-/Abschreibungen (EUR -0,1 Mio.)

2) Das Finanzergebnis ist geprägt durch das positive unbare Ergebnis aus der erfolgswirksamen Fair-Value-Bewertung der Finanzverbindlichkeiten (EUR 41,7 Mio.) und Derivate (EUR 16,2 Mio.)

3) Basis 99.613.479 Aktien

4) Zum 16. Dezember 2015 beträgt der Streubesitz 61,3%. Zu weiteren Einzelheiten hinsichtlich des Rückkaufs der Umtauschanleihe im zweiten Quartal sowie zum Verkauf von Aktien durch die IMMOFINANZ AG verweisen wir auf das Kapitel Investor Relations.

KENNZAHLEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

ASSET MANAGEMENT (BESTANDSIMMOBILIEN)		31. Oktober 2015	30. April 2015	Veränderung
Anzahl der Bestandseinheiten	Stück	51.049	51.671	-1,2%
Österreich	Stück	24.497	25.101	-2,4%
Deutschland	Stück	26.552	26.570	-0,1%
Gesamtnutzfläche	in m ²	3.533.992	3.581.028	-1,3%
Österreich	in m ²	1.880.599	1.926.636	-2,4%
Deutschland	in m ²	1.653.393	1.654.391	-0,1%
Anteil Wohnungsnutzfläche an Gesamtnutzfläche	%	96,8%	96,8%	0,0 PP
Annualisierte Nettokaltmiete ¹⁾	in EUR Mio.	197	198	-0,5%
Österreich	in EUR Mio.	89	92	-2,9%
Deutschland	in EUR Mio.	108	106	1,5%
Monatliche Nettokaltmiete ¹⁾	in EUR pro m ²	4,85	4,81	0,8%
Österreich	in EUR pro m ²	4,17	4,20	-0,6%
Deutschland	in EUR pro m ²	5,60	5,51	1,7%
Entwicklung Nettokaltmiete – like for like ²⁾	%	2,2%	3,2%	-1,0 PP
Österreich	%	1,1%	2,9%	-1,8 PP
Deutschland	%	3,1%	3,4%	-0,3 PP
Leerstand ³⁾	%	4,2%	4,2%	0,0 PP
Österreich	%	5,5%	5,5%	0,0 PP
Deutschland	%	2,7%	2,7%	0,0 PP
Fair Value ⁴⁾	in EUR Mio.	3.625	3.558	1,9%
Österreich	in EUR Mio.	2.081	2.093	-0,6%
Deutschland	in EUR Mio.	1.545	1.465	5,4%
Fair Value ⁴⁾	in EUR pro m ²	1.026	994	3,3%
Österreich	in EUR pro m ²	1.106	1.086	1,9%
Deutschland	in EUR pro m ²	934	886	5,5%
Net Rental Yield ⁵⁾	%	5,4%	5,6%	-0,2 PP
Österreich	%	4,3%	4,4%	-0,1 PP
Deutschland	%	7,0%	7,3%	-0,3 PP

		H1 2015/16	H1 2014/15	Veränderung
Instandhaltungsaufwand	in EUR pro m ²	4,7	4,8	-3,0%
CAPEX	in EUR pro m ²	1,9	1,8	6,0%

PROPERTY SALES		H1 2015/16	H1 2014/15	Veränderung
Verkaufte Bestandseinheiten	Stück	590	315	87,3%
davon Einzelwohnungsverkäufe	Stück	315	267	18,0%
davon Blockverkäufe	Stück	275	48	>100%
Marge auf den Fair Value – Einzelwohnungsverkäufe	%	62%	66%	-4,0 PP
Marge auf den Fair Value – Blockverkäufe	%	11%	18%	-7,0 PP

PROPERTY DEVELOPMENT		H1 2015/16	H1 2014/15	Veränderung
Fertiggestellte Gesamtnutzfläche	in m ²	10.075	20.299	-50,4%
davon Verkauf an Dritte	in m ²	10.075	14.564	-30,8%
davon Übernahme in Bestandsportfolio	in m ²	0	5.735	-

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

2) Jährliches Mietwachstum 31. Oktober 2015 im Vergleich zu 31. Oktober 2014 sowie 30. April 2015 im Vergleich zu 30. April 2014 auf Like-for-like-Basis (ohne Portfoliotransaktionen und ohne Effekte aus Leerstandsveränderungen)

3) Basis m²

4) Basis Fair Value gemäß Bewertungsgutachten von CBRE vom 31. Oktober 2015 bzw. 30. April 2015.

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

Die BUWOG Group ist sehr gut auf Kurs – derart knapp lassen sich die Entwicklungen der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2015/16 zusammenfassen. Wir haben intensiv daran gearbeitet, unsere strategischen Ziele, die wir uns im Rahmen des Börsengangs im April 2014 gesetzt haben, zu erreichen. Unser Immobilienbestandsportfolio ist seitdem gewachsen, die Investitionen in unsere Projektpipeline im Property Development wurden gesteigert, und gemeinsame interne Ressourcen sowie Strukturen konnten weiter aufgebaut bzw. geschärft werden. Die BUWOG ist gut aufgestellt – für weiteres Wachstum und weitere operative Erfolge ebenso wie für die fortlaufenden Optimierungen im Bestandsgeschäft.

Die Ergebnisse der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2015/16 spiegeln diese erfolgreiche strategische Ausrichtung wider. Per Stichtag 31. Oktober 2015 umfasst das BUWOG-Immobilienbestandsportfolio 51.049 Bestandseinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von rund 3,5 Mio. m², die sich etwa je zur Hälfte auf Deutschland und Österreich verteilen.

Im operativen Geschäft der BUWOG Group konnte das Asset Management als größter Geschäftsbereich in den ersten sechs Monaten einen Ergebnisbeitrag in Höhe von EUR 69,7 Mio., der Geschäftsbereich Property Sales EUR 20,6 Mio. und der Geschäftsbereich Property Development EUR 1,7 Mio. erwirtschaften. In Summe führten diese erfolgreichen Entwicklungen zu einem Anstieg des „EBITDA bereinigt“ um rund 11% auf EUR 80,6 Mio. Die zum Halbjahr erfolgte Bewertung des Immobilienvermögens durch CBRE mit einem Neubewertungsergebnis von EUR 113,3 Mio. spiegelt insbesondere die anhaltend sehr positive Entwicklung des Miet- und Transaktionsmarktes wider. Das positive Finanzergebnis der ersten sechs Monate ist neben baren Zinsaufwendungen in Höhe von EUR 23,4 Mio. vor allem von positiven unbaren Bewertungseffekten in Höhe von EUR 57,9 Mio. geprägt. Unterm Strich weist die BUWOG Group für den Berichtszeitraum ein EBT in Höhe von EUR 225,0 Mio. bzw. ein Konzernergebnis von EUR 177,4 Mio. aus. Die durchschnittliche Verzinsung der Finanzverbindlichkeiten zum 31. Oktober 2015 ist mit 2,12% im Peergroup-Vergleich weiter sehr niedrig – ebenso der LTV in Höhe von 47,9%.

Die maßgebliche Steuerungskennzahl zur Beurteilung des operativen Geschäftsverlaufs der BUWOG Group sind die Funds from Operations (FFO). Der Recurring FFO, der auch als Bezugsgröße für die Dividendenausschüttung dient, beträgt für die ersten sechs Monate 2015/16 EUR 44,3 Mio. und damit um 7,3% mehr als im Vorjahreszeitraum. Nicht inkludiert sind in Übereinstimmung mit dem Geschäftsmodell der BUWOG Group Erlöse aus dem Blockverkauf. Diese werden, wie üblich im Total FFO ausgewiesen, der im Berichtszeitraum auf EUR 46,8 Mio. gesteigert werden konnte.

Diese operativen Erfolge sind das Resultat aus einer Vielzahl von Maßnahmen, Synergieeffekten sowie positiven Rahmenbedingungen in allen drei Geschäftsbereichen der BUWOG Group. Im Geschäftsbereich Asset Management konnte der Ergebnisbeitrag im Vergleich zum Vorjahreszeitraum deutlich um EUR 9,0 Mio. bzw. rund 15% gesteigert werden. Die Nettokaltmiete in der Like-for-like-Betrachtung konnte in den ersten sechs Monaten 2015/16 im Jahresvergleich um 2,2% verbessert werden, die Net Rental Yield liegt bei 5,4% und der Leerstand bei 4,2%.

Im Geschäftsbereich Property Sales konnten im ersten Halbjahr 2015/16 im Rahmen von Einzelwohnungsverkäufen 315 Einheiten mit einer Marge von rund 62% auf den Fair Value veräußert werden. Darüber hinaus wurden im Rahmen der strategischen Portfoliooptimierung sowie -verdichtung 275 Bestandseinheiten in Form von Blockverkäufen mit einer Marge auf den Fair Value von rund 11% veräußert. In Summe können wir damit einen im Jahresvergleich deutlich gesteigerten Ergebnisbeitrag im Geschäftsbereich Property Sales um mehr als 17% auf EUR 20,6 Mio. ausweisen.

Im Geschäftsbereich Property Development, der die BUWOG Group maßgeblich von ihrem Mitbewerber unterscheidet, wurden im Berichtszeitraum in Wien und in Berlin jeweils ein Neubauprojekt mit in Summe 120 Einheiten fertiggestellt. Weitere 655 Einheiten befinden sich aktuell in Wien und 485 Einheiten in Berlin in Bau. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahreszeitraum einer Steigerung von rund 93%. Das kalkulierte Gesamtinvestitionsvolumen der Development-Pipeline inklusive Grund-

stückereserven der BUWOG Group konnte durch den Erwerb von neuen Grundstücken weiter auf rund EUR 1,8 Mrd. gesteigert werden und spiegelt unser erfolgreich intensiviertes Engagement insbesondere in Berlin wider. Der Ergebnisbeitrag dieses Geschäftsbereichs beträgt im ersten Halbjahr zyklusbedingt EUR 1,7 Mio. Nach unserer Einschätzung wird im weiteren Geschäftsjahresverlauf die Ergebnisentwicklung dieses Geschäftsbereichs deutlich an Dynamik gewinnen.

Auch für die Zukunft halten wir an unseren definierten strategischen Zielen fest: Für das Geschäftsjahr 2015/16 bleibt unsere Prognose für den Recurring FFO in Höhe von rund EUR 98 Mio. bis EUR 100 Mio. unverändert. Im Geschäftsbereich Asset Management strebt die BUWOG Group weiterhin Investitionen und Instandhaltungen in Höhe von max. EUR 16 pro m² an. Im Geschäftsbereich Property Sales sollen plangemäß in Summe rund 550 Einheiten pro Jahr im Rahmen von Einzelwohnungsverkäufen veräußert werden. Im Geschäftsbereich Property Development liegt der Fokus weiterhin auf einer kontinuierlichen Umsetzung der Projekt-Pipeline in Wien und Berlin.

Der bisherige Kursverlauf der BUWOG-Aktie unterstreicht die Annahme, dass die Fortsetzung unserer Strategie vom Kapitalmarkt weiterhin goutiert wird. Mit einem Schlusskurs zum Stichtag 31. Oktober 2015 in Höhe von EUR 19,35 wurde im Vergleich zum Aktienkurs vom 30. April 2015 eine Kurssteigerung von 7% erzielt. Inklusiv der im Oktober 2015 ausgeschütteten Dividende in Höhe von EUR 0,69 je Aktie beläuft sich der Anstieg im Jahresvergleich zum 31. Oktober 2014 auf rund 36%.

Daniel Riedl,
CEO



Herwig Teufelsdorfer,
COO




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

Mit freundlichen Grüßen,



Mag. Daniel Riedl, CEO



DI Herwig Teufelsdorfer, COO

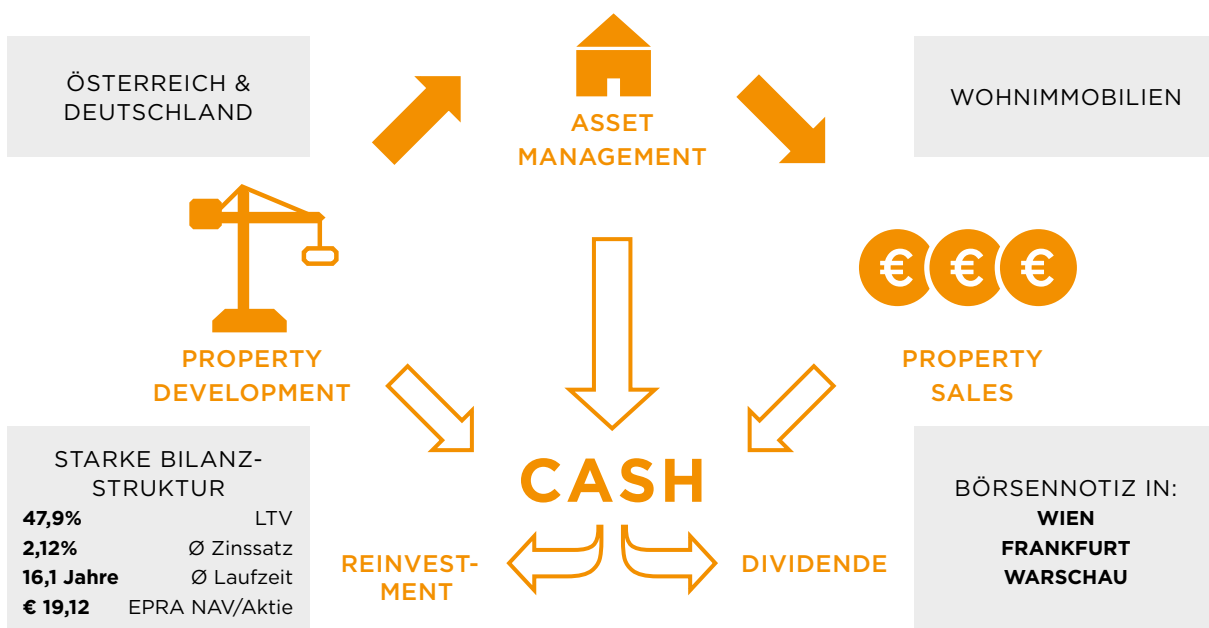
Mit Wirkung zum 1. Jänner 2016 wurde nach Abschluss des Berichtszeitraums Andreas Segal durch den Aufsichtsrat zum Vorstand der BUWOG AG bestellt, in dem er die Funktionen des Chief Financial Officer (CFO) und stellvertretenden Vorstandsvorsitzenden wahrnehmen wird. Er tritt damit die Nachfolge des bisherigen CFO Dr. Ronald Roos an, der mit Ablauf des 9. Dezember 2015 aus dem Vorstand der BUWOG AG ausgeschieden ist.



DIE BUWOG GROUP IM ÜBERBLICK

Die BUWOG Group ist der führende deutsch-österreichische Komplettanbieter im Wohnimmobilienbereich und blickt auf eine mittlerweile rund 65-jährige Erfahrung zurück. Das Immobilienbestandsportfolio umfasst zum Ende des ersten Halbjahres 2015/16 rund 51.000 Bestandseinheiten und verteilt sich je zur Hälfte auf Österreich und Deutschland. Als integriertes Immobilienunternehmen deckt die BUWOG Group die gesamte Wertschöpfungskette im Wohnungssektor ab. Die professionelle Entwicklung von Neubauprojekten zur Verwertung oder zur Übernahme in das BUWOG-Bestandsportfolio (Property Development) sowie der wertorientierte Verkauf von Einzelwohnungen, ganzen Objekten oder Portfolios (Property Sales) bilden gemeinsam mit der Bestandsbewirtschaftung (Asset Management) einen geschlossenen Wertschöpfungskreislauf und somit das Kerngeschäft der BUWOG Group.

Geschäftsmodell der **BUWOG GROUP**





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 insgesamt 51.049 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 den Blockverkauf (Objekt- und Portfolioverkäufe) und zielt darauf ab, durch margenstarke Einzelwohnungsverkäufe an Eigennutzer aus der Fluktuation bzw. zyklusoptimierte Blockverkäufe an Investoren eine kontinuierliche, ertragsorientierte Optimierung und Verdichtung des Bestandsportfolios der BUWOG Group zu erreichen. In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2015/16 wurden 315 Bestandseinheiten im Rahmen des Einzelwohnungsverkaufs und 275 Bestandseinheiten im Rahmen von Blockverkäufen veräußert (Details siehe Seite 16).

PROPERTY DEVELOPMENT

Im Geschäftsfeld Property Development bündelt die BUWOG Group die Projektentwicklung von Wohnimmobilien für den Eigenbestand oder zum direkten Verkauf nach Fertigstellung. Als Bauträger konnte die BUWOG Group seit ihrem Bestehen in Österreich rund 35.000 Wohnungen fertigstellen. Im Fokus des Geschäftsbereichs Property Development stehen aktuell die demografisch und wirtschaftlich starken Bundeshauptstädte Wien und Berlin. Die Entwicklungspipeline zum Stichtag umfasst rund 6.300 Einheiten (davon Grundstücksreserven für rund 260 Einheiten) mit rund EUR 1,8 Mrd. kalkuliertem Gesamtinvestitionsvolumen (Details siehe Seite 18).

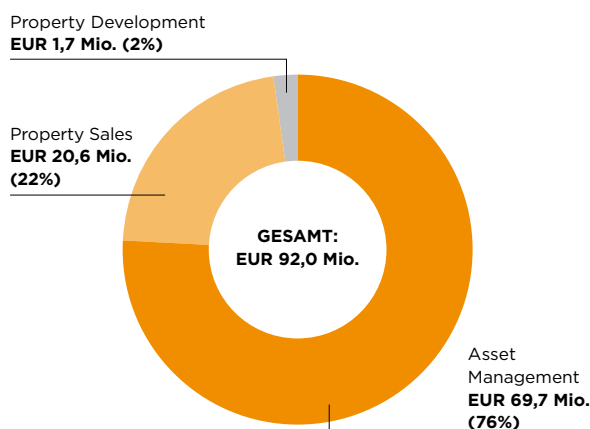
HIGHLIGHTS

1. HALBJAHR 2015/16

ERFOLGREICHER GESCHÄFTSVERLAUF

- EBITDA bereinigt in Höhe von EUR 80,6 Mio.
- Finanzergebnis in Höhe von EUR 30,0 Mio., davon bare Zinsaufwendung: EUR 23,4 Mio.
- Konzernergebnis in Höhe von EUR 177,4 Mio.
- Recurring FFO in Höhe von EUR 44,3 Mio.
- Durchschnittsverzinsung von 2,12%
- Verbesserung des LTV auf 47,9%

OPERATIVES ERGEBNIS¹⁾ NACH GESCHÄFTSBEREICHEN

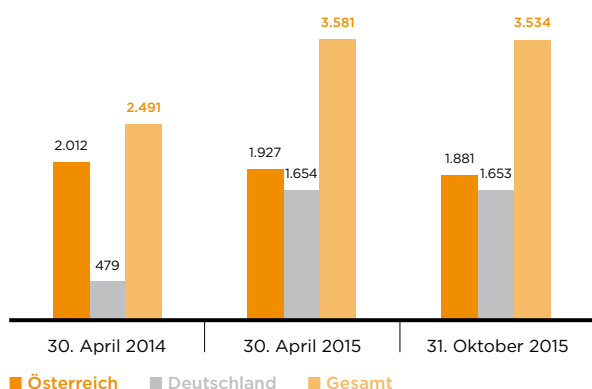


¹⁾ Operatives Ergebnis vor den Geschäftsbereichen nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen (EUR 15,6 Mio.) und sonstigen betrieblichen Erträge (EUR 5,2 Mio.)

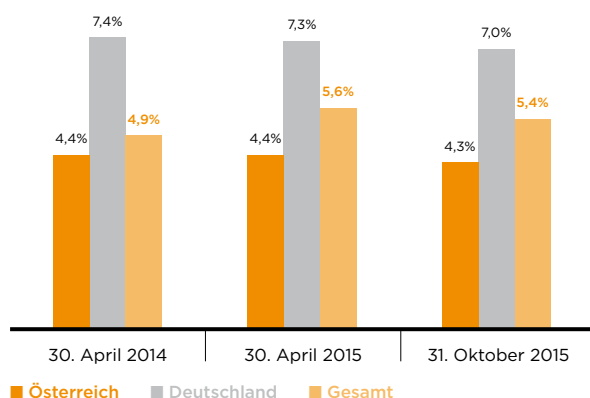
HIGHLIGHTS ASSET MANAGEMENT

- Immobilienportfolio per 31. Oktober 2015 von 51.049 Bestandseinheiten mit rund 3,5 Mio. m² Gesamtnutzfläche
- Annualisierte Nettokaltmiete zum Stichtag von rund EUR 197 Mio. bei einer Net Rental Yield des Gesamtportfolios von rund 5,4%
- Erhöhung der Nettokaltmieten auf Like-for-like-Basis um 2,2% durch aktives Asset Management (im Jahresvergleich)

GESAMTNUZFLÄCHE in 1.000 m²



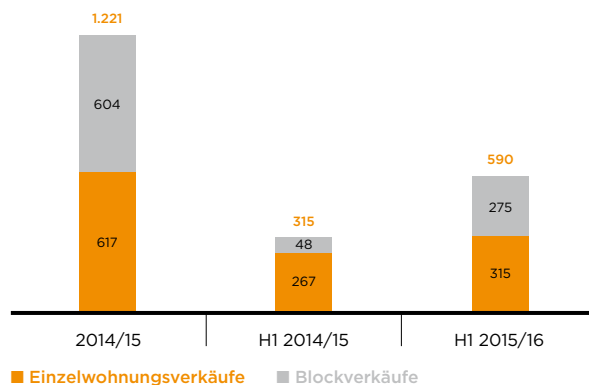
NET RENTAL YIELD



HIGHLIGHTS PROPERTY SALES

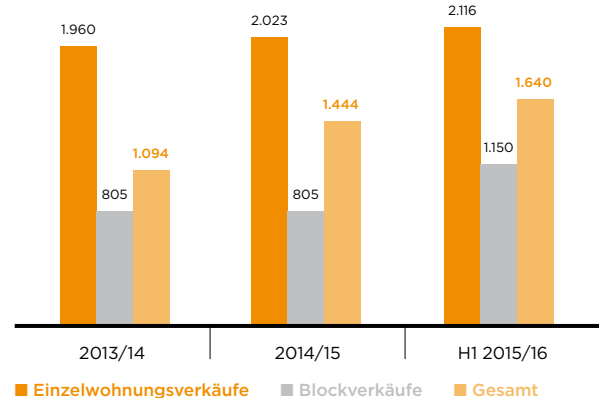
- Im Einzelwohnungsverkauf wurden in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2015/16 insgesamt 315 Einheiten verkauft (Marge auf den Fair Value rund 62%).
- Weitere Portfoliooptimierung und -verdichtung durch Blockverkäufe von 275 Bestandseinheiten mit einer Marge auf den Fair Value von rund 11%

VERKAUFTE BESTANDSEINHEITEN



ERZIELTE DURCHSCHNITTSPREISE

in EUR pro m²

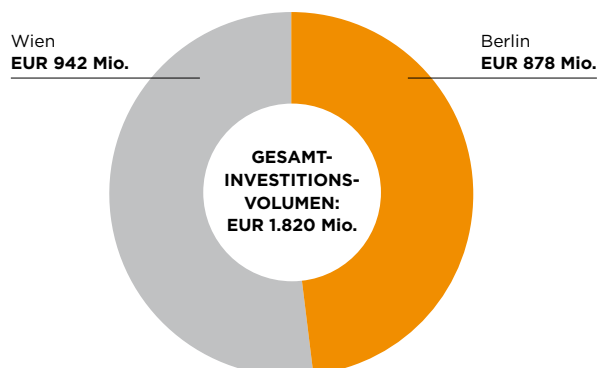


HIGHLIGHTS PROPERTY DEVELOPMENT

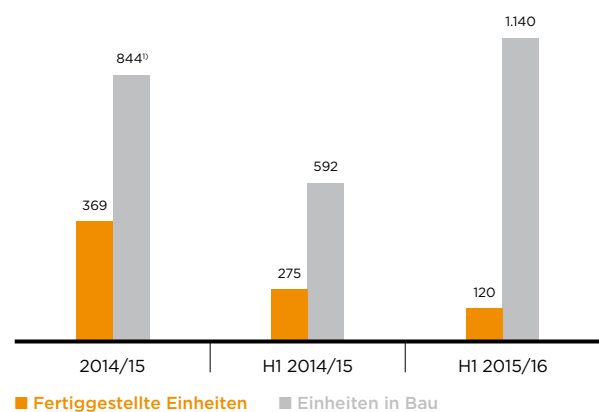
- Fertigstellung von 120 Einheiten in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2015/16
- Aktuell weitere 1.140 Einheiten mit einem kalkulierten Investitionsvolumen von rund EUR 378 Mio. in Bau
- Aktuelle Development-Pipeline der BUWOG Group umfasst zum Stichtag 31. Oktober 2015 rund 6.300 Einheiten mit einem kalkulierten Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 1,8 Mrd. in unterschiedlichen Entwicklungsstadien

ENTWICKLUNGSPROJEKTE

in EUR Mio. nach Standorten zum 31. Oktober 2015



FERTIGGESTELLTE UND IN BAU BEFINDLICHE WOHEINHEITEN



1) Stand per 30. Juni 2015

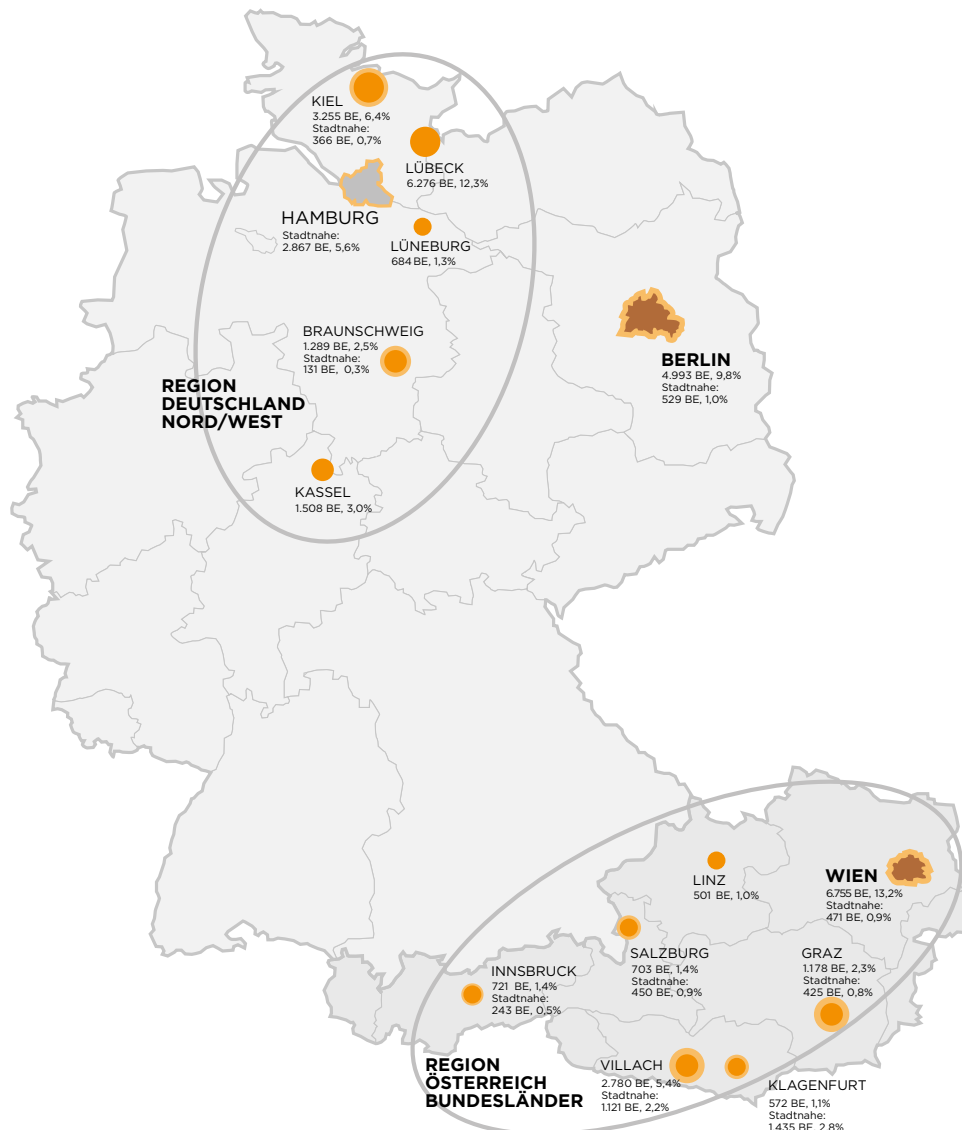
ASSET MANAGEMENT

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

Als größter Geschäftsbereich der BUWOG Group erwirtschaftete das Asset Management in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2015/16 ein operatives Ergebnis (vor nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen und sonstigen betrieblichen Erträgen) in Höhe von EUR 69,7 Mio. (H1 2014/15: EUR 60,7 Mio.).

BUWOG-BESTANDSPORTFOLIO NACH REGIONEN ZUM 31. OKTOBER 2015

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



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

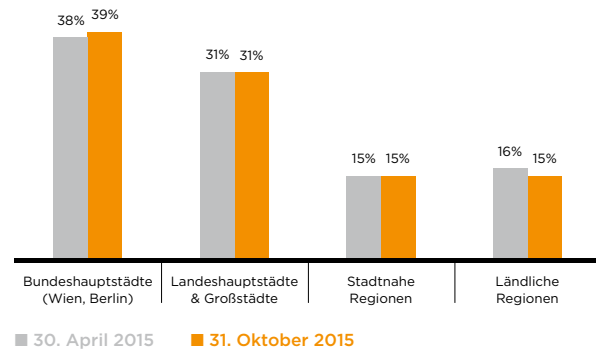
1) Mehr als 50.000 Einwohner und signifikanter Portfolioanteil

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

Das Bestandsportfolio der BUWOG Group umfasst per 31. Oktober 2015 insgesamt 51.049 Bestandseinheiten, davon 26.552 Bestandseinheiten in Deutschland und 24.497 Bestandseinheiten in Österreich. Die Gliederung des Bestandsportfolios erfolgt in vier geografische Cluster: „Bundeshauptstädte“, „Landeshauptstädte & Großstädte“, „Stadtnahe Regionen“ sowie „Ländliche Regionen“. Die Bundeshauptstädte Wien und Berlin bilden dabei einen regionalen Fokus mit einem Fair Value von in Summe rund EUR 1,4 Mrd. bzw. rund 39% des Gesamt-Fair-Values. Der Anteil der in den Landeshauptstädten bzw. Großstädten (Braunschweig, Graz, Innsbruck, Kassel, Kiel, Klagenfurt, Linz, Lübeck, Lüneburg, Salzburg und Villach) sowie deren stadtnahen Regionen inkl. der im Hamburger Umland gelegenen Bestandseinheiten beträgt zum Stichtag 31. Oktober 2015 rund EUR 1,7 Mrd. bzw. rund 46% des Gesamt-Fair-Values.

FAIR VALUE

nach geografischem Cluster (gesamt: rund EUR 3,6 Mrd.)



Es entfallen somit insgesamt rund EUR 3,1 Mrd. bzw. 85% des Gesamt-Fair-Values des BUWOG-Immobilienbestandsportfolios auf die urbanen Regionen, die sich insbesondere durch attraktive Charakteristika hinsichtlich der Entwicklung von Wirtschaft, Infrastruktur und Demografie auszeichnen.

PORTFOLIOÜBERSICHT BESTANDSIMMOBILIEN NACH REGIONALEM CLUSTER

zum 31. Oktober 2015	Anzahl Bestandseinheiten	Gesamtnutzfläche in m ²	Annualisierte Nettokaltmiete ¹⁾ in EUR Mio.	Nettokaltmiete 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	11.748	921.770	58	5,45	1.406	1.525	4,1%	3,5%
Wien	6.755	590.082	34	5,09	1.020	1.728	3,4%	4,4%
Berlin	4.993	331.688	24	6,08	386	1.164	6,1%	1,8%
Landeshauptstädte/Großstädte ⁵⁾	19.467	1.260.343	71	4,84	1.128	895	6,3%	2,7%
Stadtnahe Regionen ⁶⁾	8.038	564.571	31	4,74	533	943	5,7%	4,7%
Ländliche Regionen	11.796	787.309	37	4,23	559	711	6,6%	7,1%
Gesamt BUWOG Group	51.049	3.533.992	197	4,85	3.625	1.026	5,4%	4,2%
davon Österreich	24.497	1.880.599	89	4,17	2.081	1.106	4,3%	5,5%
davon Deutschland	26.552	1.653.393	108	5,60	1.545	934	7,0%	2,7%

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

2) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten CBRE vom 31. Oktober 2015

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

4) Basis m²

5) Mehr als 50.000 Einwohner und signifikanter Portfolioanteil

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

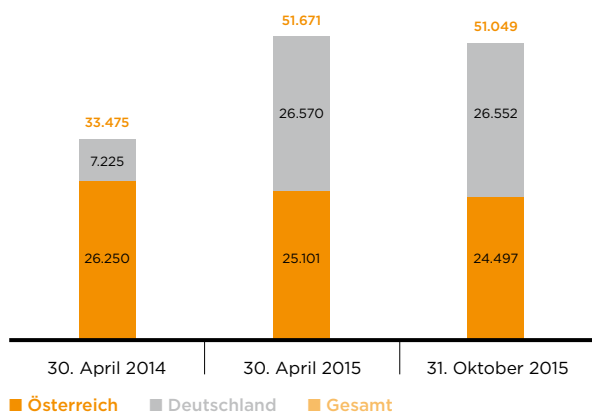
STRUKTUR DES BESTANDSPORTFOLIOS

Das Bestandsportfolio der BUWOG Group besteht zum Stichtag 31. Oktober 2015 aus 51.049 Bestandseinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von rund 3,5 Mio. m² und umfasst sowohl geförderte als auch frei finanzierte Wohnungen. Im Vergleich zum Stichtag 30. April 2015 entspricht dies einer Reduzierung der Gesamtnutzfläche um rund 1,3%, die im Wesentlichen auf Verkäufe in Österreich im Rahmen des margenstarken Geschäftsbereichs Property Sales basieren.

Das österreichische Bestandsportfolio umfasst per 31. Oktober 2015 insgesamt 24.497 Bestandseinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von rund 1,9 Mio. m² und einem Fair Value von EUR 2.081 Mio. Daraus resultiert ein Fair Value pro m² von EUR 1.106. Die monatliche Nettokaltmiete zum 31. Oktober 2015 beträgt EUR 4,17 pro m² bei einem Leerstand (Basis: Fläche) von 5,5%, wovon 3,0 Prozentpunkte auf Bestandseinheiten entfallen, die dem strategischen Cluster Einzelwohnungsverkäufe zuzuordnen sind. Die Net Rental Yield des österreichischen Immobilienbestandsportfolios beträgt zum Stichtag 4,3%.

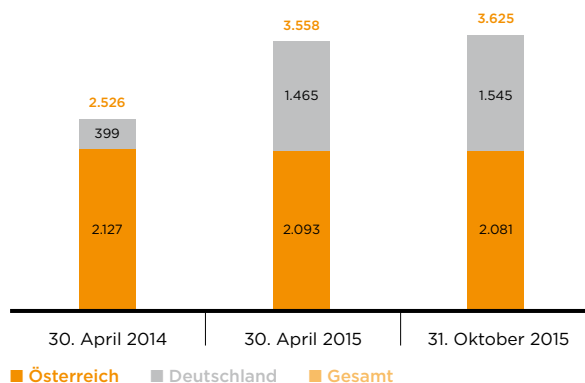
Das deutsche Bestandsportfolio zählt 26.552 Bestandseinheiten per 31. Oktober 2015 mit einer Gesamtnutzfläche von rund 1,7 Mio. m². Der Fair Value zum Stichtag betrug EUR 1.545 Mio., woraus sich ein Fair Value pro m² von EUR 934 ergibt. Die monatliche Nettokaltmiete zum Ende des dritten Quartals betrug EUR 5,60 pro m² bei einem Leerstand (Basis: Fläche) von 2,7%. Die Net Rental Yield des deutschen Immobilienbestandsportfolios beträgt zum Stichtag 7,0%.

ANZAHL DER BESTANDSEINHEITEN



FAIR VALUE BESTANDSEINHEITEN

in EUR Mio.



Die Bewertung der Wohnimmobilienbestände sowie der jeweiligen Neubauprojekte und ungebauten Liegenschaften der BUWOG Group erfolgt durch den externen, unabhängigen Gutachter CBRE Residential Valuation Germany und wird jeweils zu den Stichtagen 30. April (Jahresbewertung) und 31. Oktober (Halbjahresbewertung) durchgeführt. Zu den Stichtagen 31. Juli und 31. Jänner wird der Fair Value der Bestandsimmobilien intern bewertet. Im Rahmen der Halbjahresbewertung zum Stichtag 31. Oktober 2015 wurden die Wertansätze der deutschen und österreichischen Immobilienbestandsportfolios von CBRE ermittelt und angepasst. Hieraus resultiert ein positives Neubewertungsergebnis in Höhe von rund EUR 113,3 Mio. für das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2015/16. Zu weiteren Einzelheiten verweisen wir auf das Kapitel Portfoliobericht im Konzern-Zwischenlagebericht auf Seite 28.

KENNZAHLEN IMMOBILIENPORTFOLIO

		BUWOG Group zum 30. April 2015	BUWOG Group zum 31. Oktober 2015	Österreich zum 31. Oktober 2015	Deutschland zum 31. Oktober 2015
Anzahl der Bestandseinheiten	Stück	51.671	51.049	24.497	26.552
Gesamtnutzfläche	in m ²	3.581.028	3.533.992	1.880.599	1.653.393
Annualisierte Nettokaltmiete ¹⁾	in EUR Mio.	198	197	89	108
Monatliche Nettokaltmiete ¹⁾	in EUR pro m ²	4,81	4,85	4,17	5,60
Fair Value ²⁾	in EUR Mio.	3.558	3.625	2.081	1.545
Fair Value ²⁾	in EUR pro m ²	994	1.026	1.106	934
Net Rental Yield ³⁾	%	5,6%	5,4%	4,3%	7,0%
Leerstand	nach m ²	4,2%	4,2%	5,5%	2,7%

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

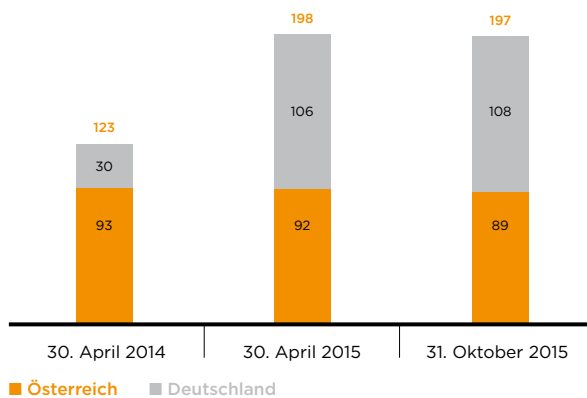
2) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten CBRE vom 30. April 2015 und 31. Oktober 2015

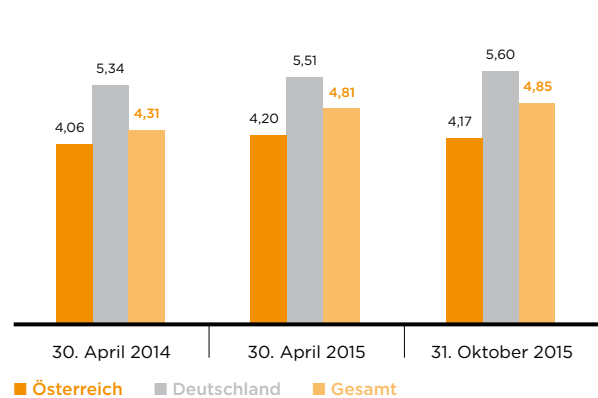
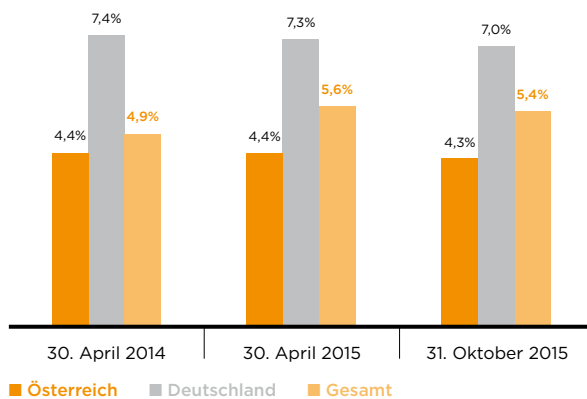
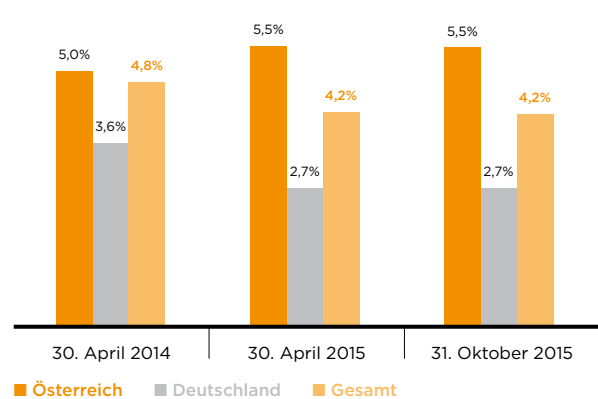
3) Annualisierte Nettokaltmiete (Basis monatliche Nettokaltmiete ohne Nebenkosten zum Stichtag) im Verhältnis zum Fair Value

Die BUWOG Group verfolgt das Ziel, durch aktives Asset Management eine kontinuierliche Optimierung der Einzelimmobilien und des Immobilienportfolios zu erreichen, um so eine langfristige Absicherung bzw. weitere Verbesserung der Cashflow-Generierung und Ertragslage sicherzustellen. Die annualisierte Nettokaltmiete liegt mit rund EUR 197 Mio. aufgrund der Abgänge im Geschäftsbereich Property Sales leicht unter dem Wert von rund EUR 198 Mio. per 30. April 2015. Die monatliche Nettokaltmiete pro m² wurde dagegen im Vergleich zum 30. April 2015 von EUR 4,81 auf EUR 4,85 gesteigert. Der Fair Value zum Stichtag 31. Oktober 2015 beträgt rund EUR 3.625 Mio. (30. April 2015: EUR 3.558 Mio.). Die Net Rental Yield reduzierte sich durch den im Vergleich zur Mietsteigerung höheren Fair Value Anstieg von 5,6% auf 5,4%. Der Leerstand im Immobilienbestandsportfolio der BUWOG Group liegt im Vergleich zum 30. April 2015 stabil bei 4,2%.

ANNUALISIERTE NETTOKALTMIETE

in EUR Mio.


MONATLICHE NETTOKALTMIETE

 in EUR pro m²

NET RENTAL YIELD

ENTWICKLUNG LEERSTAND


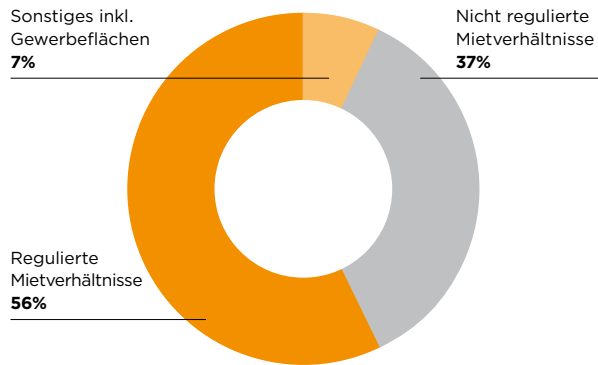
STRUKTUR DER MIETEINNAHMEN

Die Mieteinnahmen der BUWOG Group unterliegen insbesondere in Österreich (i.W. Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz WGG) aber auch in Deutschland (Wohnraumförderungsgesetz Schleswig-Holstein §16 SHWoFG) regulierten gesetzlichen Bestimmungen. Die BUWOG Group unterscheidet daher zwischen unregulierten und regulierten Mietverhältnissen sowie Sonstiges inkl. Gewerbeflächen. Die Aufteilung zum Stichtag 31. Oktober 2015 ist der Grafik rechts zu entnehmen.

Zu weiteren Ausführungen der verschiedenen gesetzlichen Bestimmungen in Österreich und Deutschland verweisen wir auf das Kapitel „Asset Management – Mietmodelle der BUWOG“ im Geschäftsbericht 2014/15 auf Seite 59 ff.

PORTFOLIOSTRUKTUR NACH ART DER MIETVERHÄLTNISSE

Basis Nettokaltmiete zum 31. Oktober 2015



STRUKTUR DER MIETVERHÄLTNISSE

zum 31. Oktober 2015	Vermietete Nutzfläche in m ²	Annualisierte Nettokaltmiete in EUR Mio.	Anteil an der annualisierten Nettokaltmiete	Nettokaltmiete pro m ² im Monat in EUR ³⁾
Unregulierte Mietverhältnisse Österreich (inkl. angemessener Miete nach WGG und MRG) ¹⁾	127.890	8,2	4%	5,31
Regulierte Mietverhältnisse Österreich (inkl. übrige Bestimmungen nach WGG) ²⁾	1.590.483	73,1	37%	3,83
Unregulierte Mietverhältnisse Deutschland	965.345	64,3	33%	5,55
Regulierte Mietverhältnisse Deutschland	593.625	38,0	19%	5,33
Sonstiges (inklusive Gewerbeflächen)	107.965	13,5	7%	10,43
Summe	3.385.308	197,1	100%	4,85

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

2) Kostendeckende Miete und Burgenländischer Richtwert -30%

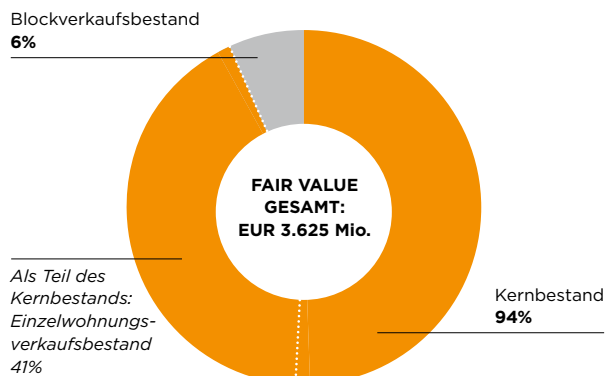
3) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

MITTELFRISTIGE STRATEGIE DES BESTANDSPORTFOLIOS

Innerhalb des Immobilienbestandsportfolios der BUWOG Group erfolgt zur mittel- und langfristigen Portfoliosteuerung eine Zuordnung der Bestandsimmobilien in drei Cluster: (a) Core-Portfolio oder Kernbestand, (b) Unit-Sales-Portfolio bzw. aktueller und geplanter Einzelwohnungsverkauf sowie (c) Block-Sales-Portfolio bzw. Objekt- und Portfolioverkaufsbestand, der zur zyklusoptimierten Portfoliobereinigung unter günstigen Rahmenbedingungen mittelfristig verkauft werden soll. In der nebenstehenden Grafik ist die Cluster-Aufteilung zum 31. Oktober 2015 dargestellt.

STRATEGISCHER PORTFOLIO-CLUSTER-SPLIT NACH FAIR VALUE

zum 31. Oktober 2015



STRATEGIE UND AUSBLICK

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



PROPERTY SALES

Das Geschäftsmodell des Geschäftsbereichs Property Sales ist unterteilt in Einzelwohnungsverkauf und Blockverkauf (Objekt- und Portfolioverkäufe). Es zielt darauf ab, durch Einzelwohnungsverkäufe, vorwiegend an Eigennutzer aus der Fluktuation bzw. durch zyklusoptimierte Blockverkäufe an Investoren eine kontinuierliche, ertragsorientierte Optimierung des Bestandsportfolios der BUWOG Group zu erreichen. Die BUWOG Group verfolgt dabei die klar definierte Strategie, basierend auf einer fundierten Analyse des Gesamtportfolios laufend Bestandseinheiten, die sich für den mittel- bis langfristigen Verkauf über Einzelwohnungsverkäufe eignen, zu identifizieren und dem strategischen Portfoliocluster Einzelwohnungsverkauf zuzuordnen. Im Rahmen der Blockverkäufe werden Immobilienobjekte oder Portfolios vorwiegend in ländlichen Gebieten unabhängig von ihrem Leerstand im Rahmen der Portfoliooptimierung und -verdichtung an Investoren mit positiven Ergebnisbeiträgen veräußert.

In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2015/16 erwirtschaftete der Geschäftsbereich Property Sales ein operatives Ergebnis (vor nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen und sonstigen betrieblichen Erträgen) von rund EUR 20,6 Mio. (H1 2014/15: EUR 17,6 Mio.).

Cluster	Einzelwohnungsverkauf	Blockverkauf
Beispiele aus dem Bestand	 <p>Wien, Maroitingergasse Klagenfurt, Mozartstraße Villach, Burgenlandstraße</p>	 <p>St. Veit, Herzog-Bernhard-Straße Bruck a. d. Leitha, Johann-Strauß-Gasse Wieselburg, Bahnhofstraße</p>
Key Facts	<ul style="list-style-type: none"> Verkauf in ausgewählten Regionen, vorwiegend an Eigennutzer aus der Fluktuation 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

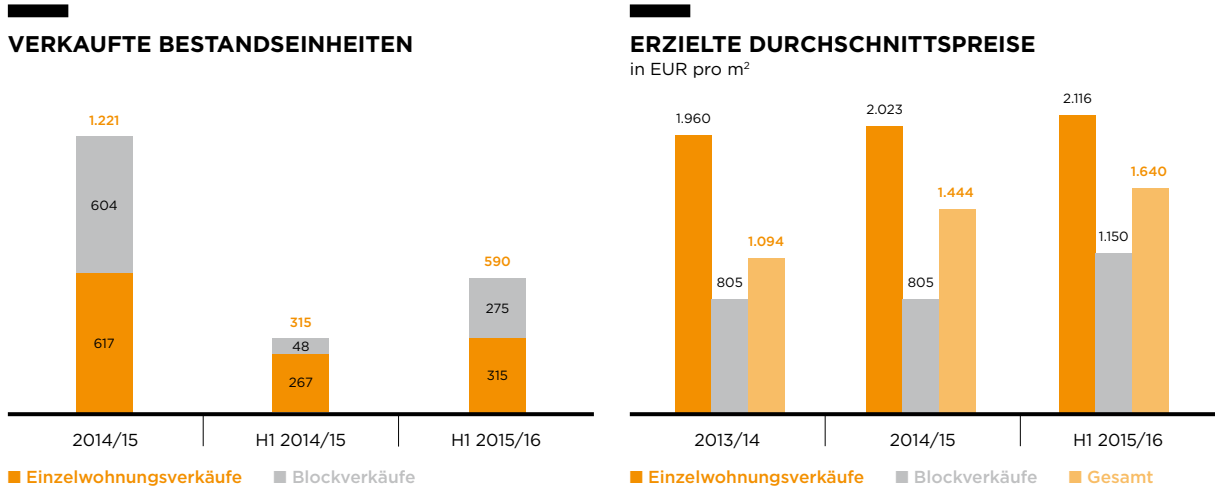
Im Einzelwohnungsverkauf wurden in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2015/16 insgesamt 314 Bestandseinheiten aus dem österreichischen Bestand, vorwiegend in Wien (117 Einheiten), Kärnten (67 Einheiten) sowie der Steiermark (41 Einheiten) und eine Bestandseinheit aus dem deutschen Bestand mit einer Marge auf den Fair Value in Höhe von rund 62% (H1 2014/15: 66%) veräußert. Es wurde dabei ein Ergebnisbeitrag zum Recurring FFO in Höhe von EUR 18,2 Mio. (H1 2014/15: EUR 17,3 Mio.) erzielt.

Der strategische Portfoliocluster Einzelwohnungsverkauf weist zum Stichtag 31. Oktober 2015 insgesamt 13.416 Bestandseinheiten aus, die zur Gänze in Österreich liegen und aus mittel- und langfristiger Sicht als zum Einzelwohnungsverkauf geeignet identifiziert wurden. Davon befinden sich 6.144 Bestandseinheiten in Wien und 7.272 Bestandseinheiten in den übrigen österreichischen Bundesländern.

BLOCKVERKÄUFE (OBJEKT- UND PORTFOLIOVERKÄUFE)

In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2015/16 wurden insgesamt 275 Bestandseinheiten in Form von 7 Blockverkäufen (Objekte) in Niederösterreich (151 Einheiten), Kärnten (53 Einheiten), Wien (44 Einheiten), Salzburg (19 Einheiten) sowie einem Verkauf von vier Supermarkt Retail-Einheiten in Wien mit einer Marge auf den Fair Value in Höhe von rund 11% (H1 2014/15: 18%) veräußert. Die vergleichsweise hohen Durchschnittspreise sind im ersten Halbjahr 2015/16 wesentlich geprägt durch die hohen Verkaufserlöse pro m² aus dem Verkauf der vier Supermarkt-Einheiten (EUR 2.579 pro m²) sowie einem Objektverkauf in Wien (EUR 1.545 pro m²). Insgesamt wurde im Rahmen der Blockverkäufe ein Ergebnisbeitrag zum Total FFO in Höhe von EUR 2,5 Mio. (H1 2014/15: EUR 0,2 Mio.) erzielt.

Der Cluster Blockverkäufe umfasst per 31. Oktober 2015 insgesamt 3.290 Bestandseinheiten, wovon 498 Bestandseinheiten in Wien, 1.497 in Kärnten, 1.112 im restlichen Österreich sowie 183 Bestandseinheiten in Deutschland liegen.



STRATEGIE UND AUSBLICK

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



PROPERTY DEVELOPMENT

Im Geschäftsbereich Property Development bündelt die BUWOG Group die Projektentwicklung von Wohnimmobilien für den Eigenbestand oder zum direkten Verkauf nach deren Fertigstellung. Der regionale Fokus liegt dabei aktuell auf den demografisch und wirtschaftlich attraktiven Bundeshauptstädten Wien und Berlin. In beiden Städten zählt die BUWOG Group mit ihren Teams vor Ort dank ihrer langjährigen Erfahrung und ihrer ausgezeichneten Marktkenntnisse zu den führenden Projektentwicklern im Wohnungsbau.

Erfolgsformel

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










Der Geschäftsbereich Property Development erzielte in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2015/16 ein operatives Ergebnis (vor nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen und sonstigen betrieblichen Erträgen) in Höhe von EUR 1,7 Mio. (H1 2014/15: EUR 4,4 Mio.). Es wurden insgesamt 120 Wohneinheiten fertiggestellt. Die aktuelle Projektpipeline der BUWOG Group umfasst zum Stichtag 31. Oktober 2015 insgesamt 6.290 Einheiten mit einem kalkulierten Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 1,8 Mrd.

MEHRWERT DURCH PROJEKTENTWICKLUNG

Im Property Development werden abhängig von der jeweiligen Markt- und Nachfragesituation, die im Vorfeld einer Projektentwicklung und -realisierung analysiert wird, unterschiedliche Entwicklungsmodelle realisiert. Im frei finanzierten Bereich entstehen Entwicklungsprojekte für private und institutionelle Investoren sowie für Eigennutzer. Im geförderten Wohnbaubereich erfolgt die Verwertung entweder über den Verkauf als geförderte Eigentumswohnungen, oder die Wohnungen werden unter Einhaltung der Förderrichtlinien vermietet. Diese geförderten Mietwohnungen werden in der Regel für zumindest zehn Jahre in den Eigenbestand der BUWOG Group übernommen, um anschließend je nach Strategie im Kernbestand zu verbleiben oder im Rahmen des Property Sales marginorientiert veräußert zu werden (siehe hierzu Geschäftsbereich Property Sales ab Seite 16).

Die nachfolgende Produkt-Development-Matrix klassifiziert die unterschiedlichen Entwicklungsmodelle der BUWOG-Development-Pipeline nach den Fokusregionen Wien und Berlin.

PRODUKT-DEVELOPMENT-MATRIX zum 31. Oktober 2015

<p>Wien (3.629 Einheiten)</p>	<p>Geförderte Mietwohnungen</p> <p>Bestandsportfolio</p> <ul style="list-style-type: none"> Einheiten: 1.052 Nutzfläche: 78.978 m²  <p>„Am Otterweg“, 88 geförderte Einheiten von 120 Gesamteinheiten</p>	<p>Geförderte Eigentumswohnungen</p> <p>Regionale Kunden</p> <ul style="list-style-type: none"> Einheiten: 104 Nutzfläche: 7.828 m²  <p>Wiener Straße, Schwechat, 45 geförderte Einheiten von 44 Gesamteinheiten, Fertigstellung 7/2015 erfolgt</p>	<p>Frei finanzierte Eigentumswohnungen</p> <p>Regionale Kunden</p> <ul style="list-style-type: none"> Einheiten: 2.212 Nutzfläche: 173.693 m²  <p>Pfarrwiesengasse, 126 Einheiten</p>	<p>Vorsorgewohnungen</p> <p>Nationale Kunden</p> <ul style="list-style-type: none"> Einheiten: 72 Nutzfläche: 4.502 m²  <p>„Sky 6“, Gombrichgasse, 41 Vorsorgeeinheiten von 44 Gesamteinheiten</p>	<p>Global-Exit</p> <p>Institutionelle Investoren und Stiftungen</p> <ul style="list-style-type: none"> Einheiten: 189 Nutzfläche: 40.300 m²  <p>„7Central“ Lindengasse, 30 Einheiten, Fertigstellung 1/2015 erfolgt</p>	
	<p>Berlin (2.661 Einheiten)</p>			<p>Frei finanzierte Eigentumswohnungen</p> <p>Regionale Kunden</p> <ul style="list-style-type: none"> Einheiten: 2.661 Nutzfläche: 227.502 m²  <p>„Westendpark“, 116 Einheiten</p>		<p>Global-Exit</p> <p>Institutionelle Investoren und Stiftungen</p> <p>Pipeline enthält aktuell keine geplanten Global-Exit-Projekte</p>  <p>„Quartier am Pankepark“, 52 Einheiten, Fertigstellung 5/2015 erfolgt</p>
		<p>Summe 6.290 Einheiten</p>				

Die Produkt-Development-Matrix umfasst rund 260 Einheiten, die den Grundstücksreserven in Österreich zuzurechnen sind.

Wien. In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2015/16 wurde ein Neubauprojekt mit insgesamt 44 Einheiten und 3.542 m² Gesamtnutzfläche fertiggestellt. Zum Stichtag 31. Oktober 2015 befanden sich insgesamt neun Entwicklungsprojekte mit insgesamt 655 Einheiten und einem kalkulierten Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 205 Mio. in Bau. Für weitere fünf Entwicklungsprojekte mit rund 580 Einheiten ist der Baubeginn im aktuellen Geschäftsjahr 2015/16 geplant. Die gesamte Development-Pipeline in Wien und Umgebung umfasst zum Stichtag 31. Oktober 2015 insgesamt 36 Entwicklungsprojekte mit 3.629 Einheiten und einem kalkulierten Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 942 Mio.

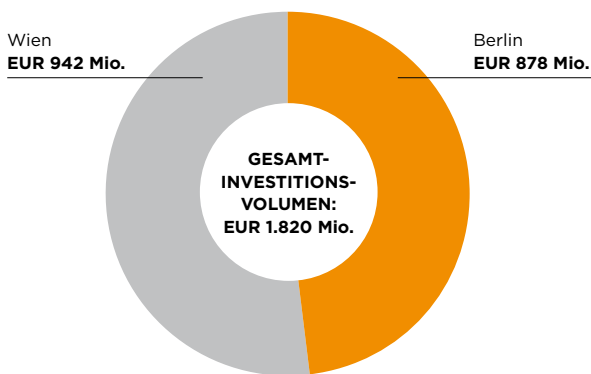
Berlin. In Berlin realisiert die BUWOG Group aktuell mehrere Projekte in etablierten gefragten Lagen sowie in den aufstrebenden Bezirken mit guten Entwicklungs- und Wertsteigerungspotenzialen im Osten der Hauptstadt. In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2015/16 wurden ein Neubauprojekt mit insgesamt 52 Einheiten und 3.810 m² Gesamtnutzfläche, sowie drei Stadtvillen mit 24 Einheiten und 2.650 m² Gesamtnutzfläche fertiggestellt. Zum Stichtag 31. Oktober 2015 sind vier Projekte (zwei im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf sowie zwei in Berlin-Köpenick) mit 485 Einheiten und einem kalkulierten Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 174 Mio. in Bau. Für ein weiteres Entwicklungsprojekt mit rund 240 Einheiten ist der Baustart im aktuellen Geschäftsjahr 2015/16 geplant.

Das Großprojekt „52 Grad Nord“ in der Regattastraße in Berlin-Köpenick wird in mehreren Bauabschnitten mit unterschiedlichen Baustarts realisiert. Die Grundsteinlegung für den ersten Bauabschnitt erfolgte im September 2015, weitere Bauabschnitte sind ab dem Geschäftsjahr 2016/17 bis zum Geschäftsjahr 2021/22 geplant. Die gesamte Development-Pipeline in Berlin umfasst zum Stichtag rund 2.661 Einheiten mit einem kalkulierten Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 878 Mio.

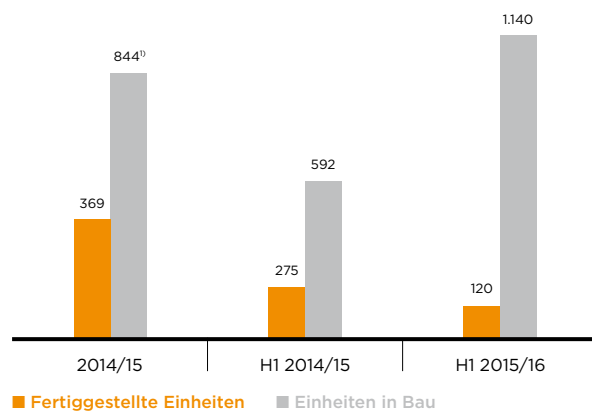
Im ersten Halbjahr 2015/16 wurden der Erwerb eines Grundstücks in Berlin-Mitte und der Ankauf eines Grundstücks in Berlin-Niederschöneweide unterzeichnet.

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

ENTWICKLUNGSPROJEKTE
in EUR Mio. nach Standorten zum 31. Oktober 2015



FERTIGGESTELLTE UND IN BAU BEFINDLICHE WOHN EINHEITEN

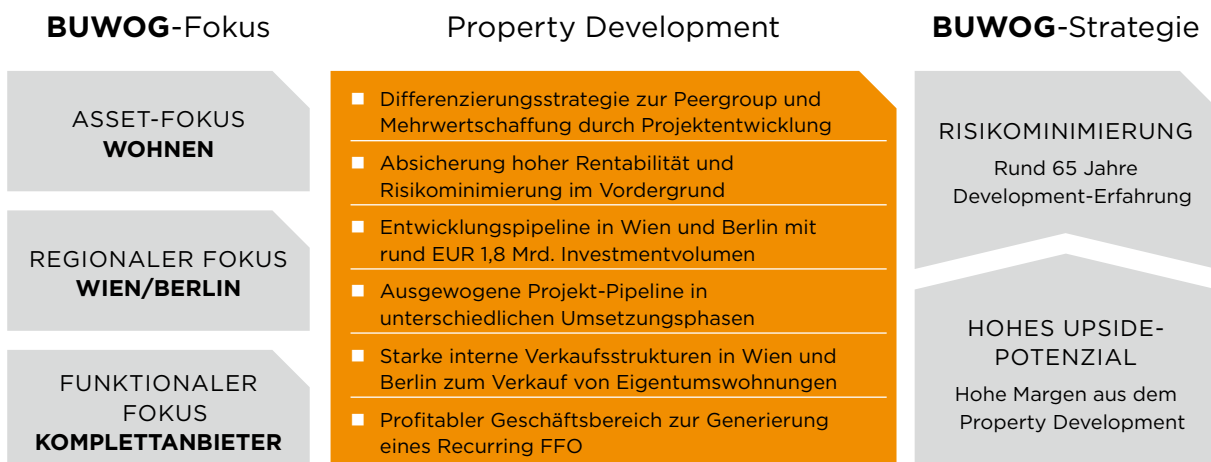


1) Stand per 30. Juni 2015

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 Entwicklungsprojekte in Wien und Berlin ab.

Die wichtigsten Eckpfeiler dieser Strategie sind nachstehender Grafik zu entnehmen.



INVESTOR RELATIONS

Die BUWOG Group konnte den positiven Verlauf des operativen Geschäfts des Vorjahres auch im 1. Halbjahr des Berichtsjahres 2015/16 sehr erfolgreich fortsetzen. Die internationalen Aktienmärkte zeigten sich im Berichtszeitraum vor allem aufgrund der Griechenlandkrise, schwacher chinesischer Konjunkturdaten, des „VW-Abgas-Skandals“, der unklaren Auswirkungen der Flüchtlingskrise sowie der bislang nicht vollzogenen US-Zinswende volatil bis rückläufig. Diese Faktoren setzten die wichtigsten Aktienindizes unter Druck und sorgten für eine höhere Volatilität. Der ATX, der Leitindex der Wiener Börse, sank um rund 6,8% und schloss per Ende Oktober 2015 mit 2.420,7 Punkten. Der MDAX legte im Berichtszeitraum um 3,1% von 20.540,95 Punkten auf 21.174,53 Punkte zu. Der Immobilien-ATX (IATX), der neben den Aktien der BUWOG AG auch jene von fünf weiteren österreichischen Immobiliengesellschaften umfasst, konnte um 3,1% auf rund 240 Punkte zulegen. Auf europäischer Ebene weist der Branchenindex EPRA Developed Europe einen Anstieg um 4,6% von 2.237 Punkten auf 2.341 Punkte aus.

Seit dem 22. September 2014 ist die BUWOG-Aktie im ATX, dem Leitindex der Wiener Börse, vertreten, in dem sie aktuell eine Gewichtung von 3,4% einnimmt. Im IATX, der als Basiswert für an der Wiener Börse gehandelte Options- und Future-Kontrakte herangezogen wird und alle im Wiener Prime Market notierten Immobilienaktien abbildet, ist die BUWOG-Aktie aktuell mit 25,3% gewichtet. Darüber hinaus ist die BUWOG-Aktie seit dem 7. Mai 2014 Teil des branchenspezifischen FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index, der eine weltweit anerkannte Benchmark und der am stärksten genutzte Index für börsennotierte Immobilienunternehmen ist. Seit Juni 2014 ist die BUWOG-Aktie auch Mitglied des VÖNIX-Nachhaltigkeitsindex, der jene börsennotierten Unternehmen umfasst, die hinsichtlich ihrer sozialen und ökologischen Leistung führend sind. Zum 21. September 2015 erfolgte zudem die Aufnahme in den GPR 250 Index.

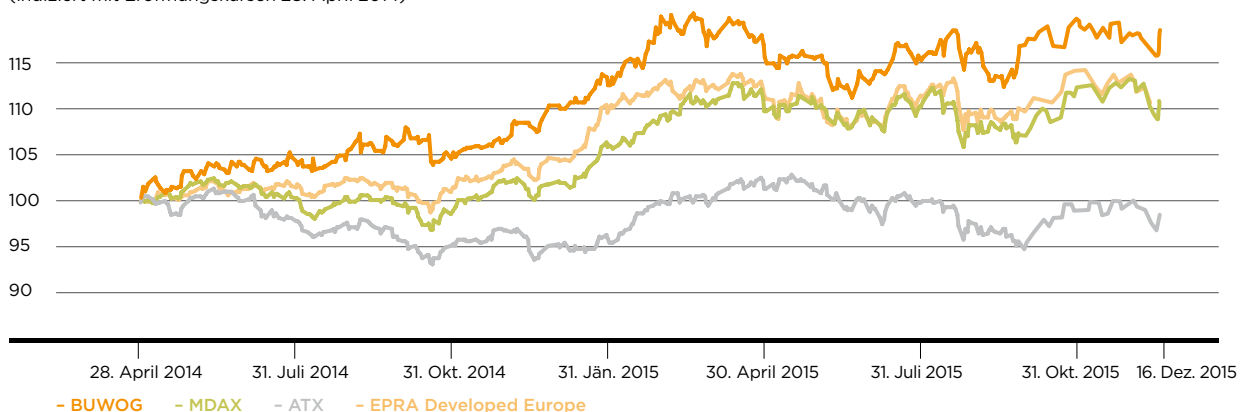
Für den erfolgreichen Börsengang im Rahmen des Spin-offs im April 2014 und die positive Entwicklung der BUWOG-Aktie konnten wir in Warschau am 17. September 2015 den CEE Capital Market Award in der Kategorie „Top Foreign Company Listing on a CEE Stock Exchange“ („Bestes Börsenlisting einer ausländischen Gesellschaft an einem CEE-Börsenplatz“) von einer internationalen Jury in Zusammenarbeit mit der Unternehmensberatung PwC entgegennehmen.

ENTWICKLUNG DER BUWOG-AKTIE

Seit ihrem Börsenstart im April 2014 mit einem Eröffnungskurs von EUR 13,00 notierte die BUWOG-Aktie stets über diesem Eröffnungskurs und war gekennzeichnet durch relativ geringe Volatilität bei einer kontinuierlich steigenden Wertentwicklung. Mit einem Schlusskurs von EUR 19,35 zum 30. Oktober 2015 verzeichnete die BUWOG-Aktie – unterstützt von der allgemein positiven Entwicklung ihres Sektors – seit ihrer ersten Börsennotiz eine Kurssteigerung von rund 49% und damit eine deutlich bessere Entwicklung als die relevanten Branchen-Indizes. Die Aktionäre der BUWOG AG konnten seit Börsenstart bis zum Ende des Berichtszeitraums am 31. Oktober 2015, inklusive der im Oktober 2014 und im Oktober 2015 ausgeschütteten Dividenden in Höhe von jeweils EUR 0,69 pro Aktie, an einem Wertzuwachs von insgesamt rund EUR 770 Mio. bzw. rund 59% partizipieren.

ENTWICKLUNG DER BUWOG-AKTIE IM VERGLEICH

(indiziert mit Eröffnungskursen 28. April 2014)



In der Berichtsperiode vom 1. Mai bis 31. Oktober 2015 verzeichnete die BUWOG-Aktie eine Kurssteigerung von rund 7,0%. Inklusiv der im Oktober 2015 ausbezahlten Dividende in Höhe von EUR 0,69 je Aktie errechnet sich ein Wertzuwachs von 10,8%. Im Vergleich zum Aktienkurs des Vorjahres am 31. Oktober 2014 von EUR 14,73 entspricht dies einer Kurssteigerung von rund 31% bzw. von rund 36% inklusive Dividende. Zum Stichtag 31. Oktober 2015 notierte die Aktie der BUWOG AG leicht über dem Niveau des EPRA NAV/ Aktie in Höhe von EUR 19,12. Der Aktienkurs der BUWOG AG entwickelte sich nach dem Halbjahresstichtag 31. Oktober 2015 im Einklang mit den allgemeinen Kapitalmarktrends seitwärts.

STAMMDATEN ZUR BUWOG-AKTIE

ISIN	ATO0BUWOG001
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

Zum Stichtag 31. Oktober 2015 reduzierte sich der Anteil der IMMOFINANZ AG an der BUWOG AG auf rund 38,7% der 99.613.479 ausgegebenen Aktien. 61,3% der BUWOG-Aktien befanden sich zu diesem Stichtag im Streubesitz.

Die IMMOFINANZ AG hat eine am 4. September 2014 platzierte Umtauschanleihe (XS1108672988) auf bereits von ihr gehaltene Aktien der BUWOG AG am 17. September 2015 zurückgekauft. Die Anleihegläubiger hatten dabei zwei Optionen: Erhalt einer Barvergütung mit Prämie oder die Lieferung jener Anzahl an Aktien, die laut Emissionsbedingungen zustehen, zuzüglich einer Prämie. Das Nominale belief sich auf EUR 375,0 Mio. bei einem Kupon von 1,5% p.a. und einem Umtauschpreis nach Zahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2013/14 von EUR 16,26. Der Wandlungspreis lag damit deutlich unter dem Börsenkurs der BUWOG-Aktie. Laufzeitende der Umtauschanleihe war der 11. September 2019 mit einer Put-Option am 11. September 2017. Bei vollständiger Wandlung der Umtauschanleihe hätten zum Stichtag ca. 23,1 Mio. aktuell von der IMMOFINANZ AG gehaltene BUWOG-Aktien übertragen werden müssen. Durch den Rückkauf der Umtauschanleihe erlangte die IMMOFINANZ AG wieder die freie Verfügung über diese Aktien. Die IMMOFINANZ AG hat hiervon am 15. September 2015 rund 8,5 Mio. BUWOG-Aktien im Rahmen eines beschleunigten Bookbuilding-Verfahrens am Markt platziert.

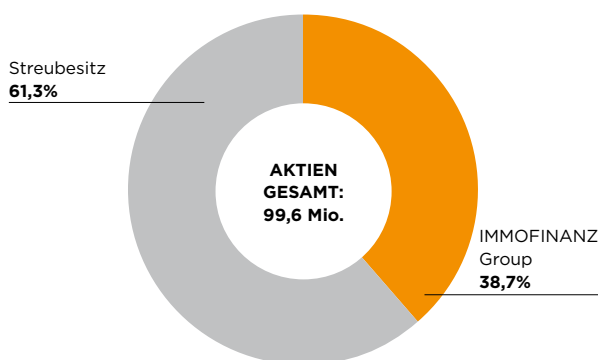
Weitere rund 1,8 Mio. BUWOG-Aktien wurden an jene Inhaber von Umtauschanleihen abgegeben, die sich für die Lieferung von Aktien entschieden hatten. Somit ist der Streubesitz an der BUWOG AG aufgrund des Rückkaufs der Umtauschanleihe der IMMOFINANZ AG und der folgenden Platzierung von Aktien auf rund 61,3% angestiegen. Die IMMOFINANZ hält nach Durchführung der Transaktion 38,5 Mio. BUWOG-Aktien. Die BUWOG AG wird im Laufe des aktuellen Geschäftsjahres und nach erfolgter Re-Allokation der Aktien am Markt eine aktualisierte Identifizierung ihrer Aktionäre beauftragen. Die Grafik auf Seite 23 zeigt die aktuelle Aktionärsstruktur der BUWOG AG.

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 ihr 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 Fall 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 WA 2018 (XS0592528870) würden nach heutigem Stand insgesamt ca. 7,5 Mio. bereits existierende und aktuell von der IMMOFINANZ AG gehaltene BUWOG-Aktien an die Gläubiger der IMMOFINANZ-Wandelanleihen übergehen, wodurch sich der Streubesitz der BUWOG-Aktie von aktuell rund 61,3% auf rund 69% erhöhen würde. Eine Verwässerung bestehender BUWOG-Aktionäre aus diesen Anleihen droht nicht.

Entsprechend einer Meldung vom 9. September 2015 beträgt ein von JP Morgan Chase & Co gehaltener Anteil am Grundkapital rund 4,9% der ausgegebenen Aktien. Alle Stimmrechtsmitteilungen werden zeitgerecht unter www.buwog.com veröffentlicht.

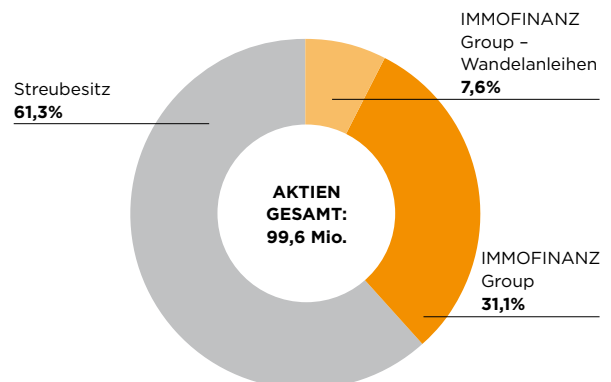
AKTIONÄRSSTRUKTUR DER BUWOG AG

zum 18. September 2015



PRO-FORMA-AKTIONÄRSSTRUKTUR BUWOG AG

nach potenzieller Ausübung von Wandlungsrechten



DIVIDENDENPOLITIK

Der Vorstand der BUWOG AG fühlt sich den Interessen der Aktionäre in besonderer Weise verpflichtet – dazu zählt auch, eine angemessene Bar-Verzinsung ihres eingesetzten Kapitals aus den generierten Mittelzuflüssen sicherzustellen. Der Vorstand plant deshalb langfristig, der Hauptversammlung der BUWOG AG die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von jeweils rund 60% bis 65% des Recurring FFO vorzuschlagen. Der Vorstand strebt an, bis zur Erreichung der entsprechenden Ausschüttungsquote eine Dividende in Höhe der im Oktober 2014 und im Oktober 2015 gezahlten Dividende von EUR 0,69 pro Aktie zur Ausschüttung zu bringen. Weiteres Dividendenwachstum sollte dann in Abhängigkeit vom weiteren Anstieg des Recurring FFO der Gesellschaft dargestellt werden können. Die bisherige Dividende in Höhe von EUR 0,69 je Aktie entspricht zum Stichtag 31. Oktober 2015 einer Rendite in Höhe von rund 3,6% des EPRA Net Asset Values der Gesellschaft und einer Rendite in Höhe von 3,6% auf den Schlusskurs am 16. Dezember 2015. Damit ist die BUWOG-Aktie eine der renditestärksten Immobilienaktien Europas und bietet ihren Aktionären zudem Wachstumspotenzial durch mögliche Wertsteigerungen im Portfolio und durch zunehmende Erträge insbesondere aus dem Geschäftsbereich Property Development.

FINANZKALENDER

21. Dezember 2015	Veröffentlichung Ergebnisse H1 2015/16
13. Jänner 2016	Deutsche Bank Small & Midcap Conference, London
20. Jänner 2016	Kepler Cheuvreux/Unicredit 15th German Corporate Conference, Frankfurt
28. Jänner 2016	Erste Group Austria, CEE & Turkey Conference 2016, London
18. Februar 2016	Baader Bank/Wiener Börse AG: Austrian Conference, Amsterdam
10. März 2016	11th HSBC Real Estate Conference, Frankfurt
24. März 2016	Veröffentlichung Ergebnisse 9M 2015/16
27. April 2016	Wiener Börse AG: Börseninformationstag, Innsbruck
10. Mai 2016	Wiener Börse AG: Börseninformationstag, Klagenfurt

ANALYSTEN-COVERAGE

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

ANALYSTENEMPFEHLUNG

Institution	Datum	Kursziel	Empfehlung
Baader Bank	15. Dezember 2015	EUR 20,60	Kauf
Barclays	17. September 2015	EUR 21,40	Übergewichten
Berenberg	10. Dezember 2015	EUR 22,00	Kauf
Deutsche Bank	15. Juni 2015	EUR 21,50	Kauf
Erste Bank	1. Oktober 2015	EUR 21,50	Akkumulieren
HSBC	8. April 2015	EUR 23,00	Kauf
Kepler Cheuvreux	30. September 2015	EUR 22,00	Kauf
Raiffeisen Centrobank	1. Oktober 2015	EUR 22,00	Kauf

Das durchschnittliche Kursziel der 2015 veröffentlichten Research Reports liegt bei EUR 21,75 und damit rund 13% über dem Aktienkurs vom 16. Dezember 2015 (EUR 19,32). Als Mitglied des führenden europäischen Verbands börsennotierter Immobilienunternehmen, der EPRA, ist die BUWOG deren Standards zur Transparenz der Rechnungslegung verpflichtet und unterstreicht ihre Glaubwürdigkeit im verfolgten Anspruch auf Professionalität und Exzellenz.

KONTAKT

Holger Lüth, Head of Investor Relations & Corporate Finance
E-Mail: holger.lueth@buwog.com
Tel.: +43 1 87828-1203, Fax: +43 1 87828-5203



KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT

MARKTUMFELD

MODERATE EXPANSION DER WELTWIRTSCHAFT

Die globale Wirtschaft steht nach Einschätzungen der Weltbank vom Juni 2015 nach wie vor vor zentralen Herausforderungen. Dazu zählen vor allem politische Unruhen, sinkende Rohstoffpreise, der ungewisse Ausgang der Griechenland-Krise, Belastungen der Volkswirtschaften durch Flüchtlingsströme sowie niedrige Zinsen. Ein wichtiger Motor der globalen Konjunktur bleiben die großen Volkswirtschaften in Asien und Lateinamerika, auch wenn sie zuletzt etwas an Dynamik verloren haben. Nach einem Wirtschaftswachstum von 2,6% im Jahr 2014 prognostiziert die Weltbank für 2015 ein globales Wirtschaftswachstum von 2,8% und für 2016 von 3,3%. Für die USA wird mit einer leichten Belebung der Konjunktur und einem Anstieg des BIP um 2,7% in 2015 und 2,8% in 2016 gerechnet (2014: +2,4%). Inwieweit die Maßnahmen der chinesischen Zentralbank als Reaktion auf die Kapitalmarkturbulenzen im August 2015 ihre Wirkung entfalten werden, ist derzeit noch unklar.

WIRTSCHAFTSENTWICKLUNG IM EURORAUM SCHWACH, ABER ROBUST

In ihren Einschätzungen vom Herbst 2015 geht die Europäische Kommission von einer weiteren Erholung der Konjunkturlage in Europa aus. Getragen vom Privatkonsum, den geldpolitischen Maßnahmen der EZB und unterstützt von niedrigen Energiekosten gewann die Wirtschaft in den meisten EU-Mitgliedsländern zuletzt, trotz der zunehmend angespannten Weltwirtschaftslage, deutlich an Fahrt. Die BIP-Prognosen für die EU-28-Mitgliedsländer belaufen sich für 2015 auf 1,9% und für 2016 auf 2,0% (2014: 1,4%). Überdurchschnittlich hoch sind die Erwartungshaltungen für Irland, Polen und Rumänien mit Prognosewerten deutlich über 3,0%. Etwas gedämpfter sind zum wiederholten Mal die Prognosen für den Euroraum. Nach einem Wirtschaftswachstum von 0,9% im Jahr 2014 wird für 2015 ein BIP-Wachstum von 1,6% erwartet bzw. für 2016 von 1,8%. Positiven Effekten wie der starken Inlandsnachfrage, niedrigen Zinsen und höheren Realeinkommen stehen neue Herausforderungen wie ein schwächerer Welthandel und geopolitische Spannungen gegenüber.

DEUTSCHLAND

Gestützt durch den starken Konsum der privaten Haushalte und die niedrige Inflation bleibt die Entwicklung der deutschen Konjunktur, ungeachtet des weltwirtschaftlich angespannten Umfelds, weiter auf positivem Wachstumskurs. Die Binnenwirtschaft zeigte sich im Oktober in Summe jedoch trotz einer stabilen Arbeitslosigkeit von lediglich 4,5% und einer geringen Inflation von 0,2% relativ verhalten. Die Europäische Kommission rechnet in ihrer Herbstprognose für 2015 mit einem Wirtschaftswachstum (reales BIP) von 1,7% bzw. 1,9% im Jahr 2016. Während die Inflationsrate für 2015 auf 0,2% geschätzt wird, ist für 2016 ein Anstieg auf 1,0% zu erwarten. Auch nach der Berichtsperiode zeigte sich die deutsche Wirtschaft im Spätherbst 2015 trotz sinkender Exporte nach China und des „VW-Abgas-Skandals“ weiter robust mit einem intakten Wachstumszenario. Inwieweit die Einführung des allgemeinen Mindestlohns und die damit beabsichtigte Verbreiterung der Einkommensbasis den Privatkonsum positiv stimulieren werden, bleibt abzuwarten.

Die Immobilienpreise am deutschen Wohnungsmarkt sind, vorwiegend aufgrund der höheren Nachfrage, innerhalb der letzten fünf Jahre deutlich gestiegen. Die Politik sah sich aufgrund dieser Preiserhöhung veranlasst, den Anstieg der Mieten in angespannten Wohnungsmärkten durch die Ende September 2014 vom Bundeskabinett beschlossene Mietpreisbremse einzudämmen. In Berlin erfolgt seit Juni 2015 bei neu abgeschlossenen Mietverträgen eine Deckelung der Mietpreise, die nunmehr maximal 10% über dem ortsüblichen Niveau liegen dürfen. In den Standorten in Schleswig-Holstein sowie Kassel ist die Mietpreisbremse seit November 2015 in Kraft. Darüber hinaus wird erwartet, dass auch in Braunschweig die Mietpreisbremse wirksam werden wird. Hieraus resultiert für den Immobilienbestand der BUWOG Group in Deutschland, dass nach aktueller Einschätzung, bis zu rund 28% der Bestandseinheiten der Mietpreisbremse unterliegen bzw. zeitnah unterliegen könnten.

ÖSTERREICH

Die Konjunkturlage in Österreich ist nach wie vor beeinflusst durch einen leichten Anstieg der Arbeitslosigkeit, höhere Budgetausgaben für Verpflichtungen im Bankensektor und eine zurückhaltende Investitionsbereitschaft der Unternehmen. Gemessen am Verbraucherpreisindex sank die jährliche Inflation im Zeitraum Juli bis Ende Oktober 2015 von 1,0% auf 0,7%. Die nach internationalen Standards berechnete Arbeitslosigkeit ging in diesem Zeitraum von 6,0% auf 5,6% zurück. Der Vergleichswert für die EU-28-Mitgliedsländer liegt bei 9,3%. Nach einem Anstieg der Wirtschaftsleistung im Jahr 2014 um 0,4% werden laut Herbstprognose der Europäischen Kommission für 2015 bzw. 2016 Wachstumsraten von 0,6% bzw. 1,5% erwartet. Die Inflationsrate für 2015 prognostiziert die Europäische Kommission mit 0,9% bzw. 1,8% für 2016. Inwieweit sich die Gegenfinanzierungsmaßnahmen der Steuerreform 2015/16 und die Flüchtlingsthematik auf den öffentlichen und privaten Konsum und das Wirtschaftswachstum 2016 auswirken werden, ist derzeit schwer einzuschätzen.

Der österreichische Wohnungsmarkt ist seit mehreren Jahren geprägt von einem kontinuierlichen Anstieg der Einwohnerzahl, einer weiteren Reduktion der durchschnittlichen Haushaltsgröße sowie einer anhaltenden Urbanisierung. Die aktuelle Marktlage weist beispielsweise für Wien einen Nachfrageüberhang von rund 14.000 Wohneinheiten p.a. im Zeitraum 2015 bis 2025 aus. Neben den privaten Bauträgern versucht auch die Stadt Wien mit geförderten Wohneinheiten der Wohnungsknappheit entgegenzuwirken.

ENTWICKLUNG BEDEUTENDER ZINSSÄTZE

Seit der letzten EZB-Leitzinssenkung im September 2014 auf 0,05% gibt es aktuell noch keine Anzeichen einer weiteren Anpassung, wenngleich eine Leitzinserhöhung durch die Fed in den USA aktuell wahrscheinlicher geworden ist. In der EZB-Sitzung am 3. Dezember 2015 erfolgte eine Anpassung des Zinssatzes für die Einlagenfazilität von -0,2% auf -0,3%. Der Zinssatz für Spitzenrefinanzierungfazilität ist weiter unverändert auf niedrigem Niveau. Die wichtigsten Referenzzinssätze (1-, 3-, 6- und 12-Monats-EURIBOR) entwickelten sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2015/16 weiter rückläufig, wobei die Veränderung im kurzfristigen Bereich am deutlichsten war. So verlor beispielsweise der 3-Monats-EURIBOR im Vergleich zum 30. April 2015 deutlich von -0,005 auf -0,068 (>100%).

Das Anfang 2015 von der EZB initiierte QE-Programm (Quantitative Easing) zur Stimulierung der Wirtschaft und Erhöhung der Inflation auf die Maastrichtvorgabe von nahe bei 2% wurde mit EZB-Sitzung am 3. Dezember 2015 um EUR 360 Mrd. auf rund EUR 1,5 Billionen erhöht und um mindestens sechs Monate auf das Frühjahr 2017 verlängert.

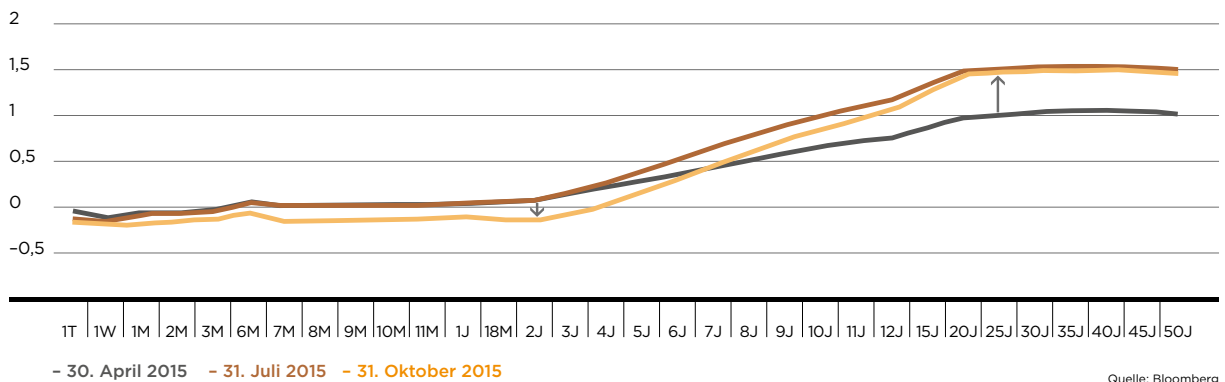
ENTWICKLUNG DER EUR-SWAP-KURVE

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

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres ist eine deutliche Veränderung in der Entwicklung der EUR-Swap-Kurve zu verzeichnen. Diese Veränderung ist, wie in der folgenden Abbildung veranschaulicht, im Wesentlichen zweigeteilt. Während im kurz- und mittelfristigen Bereich eine weitere Abflachung der EUR-Swap-Kurve zu verzeichnen ist, ist im langfristigen Bereich ein deutlicher Anstieg im Vergleich zum 30. April 2015 erfolgt. Angesichts des defensiven Risikoprofils mit einer langfristigen, ausgewogenen Finanzierungsstruktur und einer durchschnittlichen Laufzeit der Finanzverbindlichkeiten von rund 16,1 Jahren, hat der Anstieg der EUR-SWAP-Kurve im langfristigen Bereich einen spürbar positiven Effekt auf das unbare Finanzergebnis. Zu den Auswirkungen auf das Ergebnis der BUWOG Group wird auf das Kapitel Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auf Seite 38 verwiesen.

ENTWICKLUNG EUR-SWAP-KURVE

Vergleich 30. April 2015 zu 31. Juli 2015 und 31. Oktober 2015, in %



PORTFOLIOBERICHT

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

Die nachfolgenden Ausführungen nehmen Bezug auf Portfoliowerte zum Stichtag des ersten Halbjahres 2015/16, dem 31. Oktober 2015. Vergleichswerte in Klammern referenzieren, wenn nicht anders angegeben, auf Werte zum Stichtag 30. April 2015. Zu den Bilanzansätzen wird auf das Kapitel 2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden in den Anhangsangaben des BUWOG-Konzernabschlusses zum 30. April 2015 verwiesen.

IMMOBILIENPORTFOLIO BUWOG GROUP

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

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 2015 wie folgt auf die Darstellung im Portfoliobericht überleiten:

IMMOBILIENPORTFOLIO

zum 31. Oktober 2015 in EUR Mio.

Langfristiges Vermögen	3.725,6	Immobilienvermögen	3.696,4	Bestandsimmobilien	3.625,2
				Pipelineprojekte	71,2
		Sonstige Sachanlagen	7,0	Selbst genutzte Immobilien ¹⁾	7,0
		In Bau befindliches Immobilienvermögen	22,2	Bau in Bestand	22,2
Kurzfristiges Vermögen	241,4	Zur Veräußerung gehaltenes Vermögen	0,3	Bestandsimmobilien	0,3
				Pipelineprojekte	0,0
		Immobilienvermögen	241,1	Entwicklungsprojekte	241,1
Gesamtportfolio BUWOG Group	3.967,0		3.967,0		3.967,0

Angaben erfolgen mit Rundungsdifferenzen

1) Inkl. Betriebs- und Geschäftsausstattung

Der Buchwert (Fair Value) des Gesamtportfolios der BUWOG Group beträgt zum 31. Oktober 2015 insgesamt EUR 3.967,0 Mio. (EUR 3.846,2 Mio.). Davon entfällt der überwiegende Teil mit EUR 3.625,4 Mio. (EUR 3.558,0 Mio.) oder 91,4% (92,5%) auf Bestandsimmobilien und zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Immobilienvermögen (Bestandsimmobilien). Die aktiven Neubau-Entwicklungsprojekte (Immobilienvorräte) weisen einen Buchwert von EUR 241,1 Mio. (EUR 197,6 Mio.) oder 6,1% (5,1%) des Buchwerts des Gesamtportfolios aus.

IMMOBILIENVERMÖGEN NACH BILANZWERTEN

zum 31. Oktober 2015	Anzahl Bestands-einheiten	Bestands-immobilien in EUR Mio.	Pipeline-projekte in EUR Mio.	Selbst genutzte Immobilien in EUR Mio. ¹⁾	Bau in Bestand in EUR Mio.	Entwick-lungs-projekte in EUR Mio.	Immobilien-portfolio in EUR Mio.	Anteil
Österreich	24.497	2.080,7	46,3	6,3	22,2	140,1	2.295,6	57,9%
Deutschland	26.552	1.544,7	24,9	0,7	0,0	101,1	1.671,4	42,1%
BUWOG Group	51.049	3.625,4	71,2	7,0	22,2	241,1	3.967,0	100,0%

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

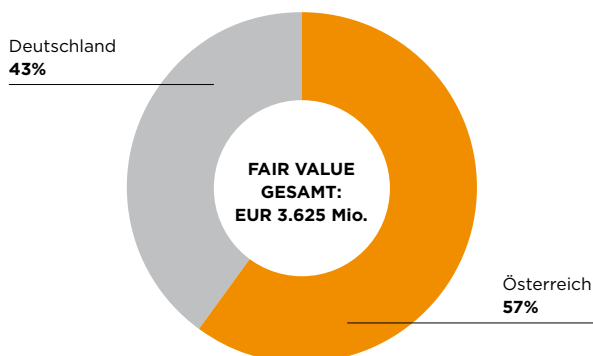
IMMOBILIENVERMÖGEN - BESTANDSIMMOBILIEN (GESCHÄFTSBEREICH ASSET MANAGEMENT)

Das Bestandsimmobilienportfolio der BUWOG Group in Österreich und Deutschland umfasst zum Stichtag 31. Oktober 2015 insgesamt 51.049 Bestandseinheiten (51.671 Bestandseinheiten), die einem Fair Value in Höhe von EUR 3.625,4 Mio. (EUR 3.558,0 Mio.) bzw. rund 91% (93%) des gesamten Immobilienportfolios (inkl. Entwicklungsprojekte) entsprechen. Die Bilanzierung des Bestandsimmobilienportfolios erfolgt nach IAS 40 zum aktuellen Fair Value und enthält das in IFRS 5 umgegliederte zur Veräußerung gehaltene Immobilienvermögen.

Das Bestandsportfolio der BUWOG Group ist gemäß regionalem Cluster mit rund 85% der Fair-Value-Werte sowie mit rund 77% der Bestandseinheiten in urbanen Regionen (Bundeshauptstädte Wien und Berlin, den Landeshaupt- und Großstädten sowie den stadtnahen Regionen inkl. Hamburg) gelegen. Die regionale Verteilung des Fair Values der Bestandsimmobilien nach den beiden Kernmärkten Deutschland und Österreich der BUWOG ist der folgenden Grafik zu entnehmen:

REGIONALE STRUKTUR DES BESTANDS-IMMOBILIENPORTFOLIOS NACH FAIR VALUE

zum 31. Oktober 2015



Die annualisierte vertragliche Nettokaltmiete der Bestandsimmobilien zum Stichtag 31. Oktober 2015 beträgt inklusive Stellplätze rund EUR 197 Mio. (EUR 198 Mio.). Dies entspricht einer durchschnittlichen Nettokaltmiete pro m² von EUR 4,85 (EUR 4,81 pro m²) und einer Net Rental Yield (annualisierte Nettokaltmiete in Relation zum Fair Value jeweils zum Stichtag) von rund 5,4% (5,6%). Der Leerstand wird auf Basis der Gesamtnutzfläche ermittelt und beträgt zum Stichtag 31. Oktober 2015 rund 4,2% (4,2%). Das Mietwachstum des Gesamtbestands der BUWOG Group betrug im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2015/16 in der Like-for-like-Betrachtung, d.h. unter Berücksichtigung der Eliminierung von Effekten aus der Veränderung des Portfoliobestands (d.h. ohne Portfolio-Transaktionen) sowie exklusive der Effekte aus

Leerstandsveränderungen, insgesamt 2,2%. Das Like-for-like-Mietwachstum im deutschen Bestandsportfolio betrug 3,1%, während das österreichische Bestandsportfolio in der Like-for-like-Betrachtung um 1,1% anstieg. Im Vergleich zu den Wertansätzen der Jahresbewertung per 30. April 2015 ergab sich eine zusätzliche Wertentwicklung aus dem Bestandsportfolio der BUWOG Group im ersten Halbjahr 2015/16 in Höhe von insgesamt rund EUR 113,3 Mio. (H1 2014/15: EUR 35,2 Mio.), die ergebniswirksam im Neubewertungsergebnis erfasst wurde.

Die BUWOG Group hat in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2015/16 für laufende Instandhaltungen zwecks Neuvermietung (Maintenance) sowie für wertsteigernde, Fair Value erhöhende Investitionsmaßnahmen (CAPEX) insgesamt rund EUR 23,5 Mio. (H1 2014/15: EUR 21,7 Mio.) in die Immobilienbestände investiert. Dies entspricht im Durchschnitt rund EUR 6,6 pro m² (H1 2014/15: EUR 6,6 pro m²). Die Investitionen in Instandhaltung betragen EUR 16,6 Mio. (H1 2014/15: EUR 15,7 Mio.) bzw. rund EUR 4,7 pro m² (H1 2014/15: EUR 4,8 pro m²). Für CAPEX-Maßnahmen wurden EUR 6,9 Mio. (H1 2014/15: EUR 4,0 Mio.) bzw. EUR 1,9 pro m² (H1 2014/15: EUR 1,8 pro m²) investiert. Die CAPEX-Aktivierungsquote beträgt damit rund 29% (H1 2014/15: 28%). Die BUWOG Group strebt auch weiterhin im Rahmen eines aktiven Asset Managements eine nachhaltige renditeorientierte Instandhaltungssteuerung sowie CAPEX-Maßnahmen an, um Wertsteigerungspotenziale der Immobilien zu realisieren.

PORTFOLIOÜBERSICHT BESTANDSIMMOBILIEN NACH REGIONALEM CLUSTER

zum 31. Oktober 2015	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⁾	Leer-stand ⁴⁾
Bundeshauptstädte	11.748	921.770	58	5,45	1.406	1.525	4,1%	3,5%
Wien	6.755	590.082	34	5,09	1.020	1.728	3,4%	4,4%
Berlin	4.993	331.688	24	6,08	386	1.164	6,1%	1,8%
Landeshauptstädte/Großstädte⁵⁾	19.467	1.260.343	71	4,84	1.128	895	6,3%	2,7%
Stadtnahe Regionen⁶⁾	8.038	564.571	31	4,74	533	943	5,7%	4,7%
Ländliche Regionen	11.796	787.309	37	4,23	559	711	6,6%	7,1%
Gesamt BUWOG Group	51.049	3.533.992	197	4,85	3.625	1.026	5,4%	4,2%
davon Österreich	24.497	1.880.599	89	4,17	2.081	1.106	4,3%	5,5%
davon Deutschland	26.552	1.653.393	108	5,60	1.545	934	7,0%	2,7%

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

2) Basis Fair Value Bestandsimmobilien gemäß Bewertungsgutachten CBRE vom 31. Oktober 2015

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

4) Basis m²

5) Mehr als 50.000 Einwohner und signifikanter Portfolioanteil

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

VERKAUF VON BESTANDSIMMOBILIEN (GESCHÄFTSBEREICH PROPERTY SALES)

Innerhalb des Geschäftsbereichs Property Sales bildet der Einzelwohnungsverkauf (Unit Sales) den wesentlichen Faktor bei der Generierung von nachhaltigen Umsatzerlösen für die BUWOG Group. In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2015/16 wurden in Österreich und Deutschland 315 Bestandseinheiten (H1 2014/15: 267 Bestandseinheiten) für rund EUR 49,4 Mio. (H1 2014/15: rund EUR 44,4 Mio.) und mit einer Marge auf den Fair Value von rund 62% (H1 2014/15: 66%) verkauft. Der Ergebnisbeitrag zum Recurring FFO beträgt EUR 18,2 Mio. (H1 2014/15: EUR 17,4 Mio.). Im Rahmen der zyklusoptimierten Portfolioberreinigung und -verdichtung wurden im Berichtszeitraum insgesamt 275 Bestandseinheiten (H1 2014/15: 48 Einheiten) in Niederösterreich, Wien, Kärnten, Salzburg sowie Berlin im Rahmen von Blockverkäufen veräußert. Bei einem erzielten Verkaufserlös im Objekt- und Portfolioverkauf von rund EUR 26,4 Mio. (H1 2014/15: EUR 2,3 Mio.) ergibt sich eine Marge auf den Fair Value von rund 11% (H1 2014/15: 18%). Der Ergebnisbeitrag zum Total FFO beträgt EUR 2,5 Mio. (H1 2014/15: EUR 0,2 Mio.).

IMMOBILIENVERMÖGEN - PIPELINEPROJEKTE (GESCHÄFTSBEREICH PROPERTY DEVELOPMENT)

Die Bilanzposition Immobilienvermögen erfasst neben den Bestandsimmobilien auch Pipelineprojekte gemäß IAS 40 zum Fair Value. Pipelineprojekte sind definiert als unbebaute Grundstücksreserven sowie in Planung befindliche Neubauprojekte mit einem Baubeginn später als sechs Monate nach Bilanzstichtag. Die Projekte werden regelmäßig auf Entwicklungs- und Umsetzungsmöglichkeiten BUWOG-intern überprüft. Die zum Stichtag 31. Oktober 2015 bilanzierten Pipelineprojekte der BUWOG Group weisen einen Buchwert in Höhe von EUR 71,2 Mio. (EUR 68,6 Mio.) aus.

PIPELINEPROJEKTE FAIR VALUE

zum 31. Oktober 2015	Property Development Projekte Baubeginn > 6 Monate in EUR Mio.	Property Development Grundstücksreserven in EUR Mio.	Property Development Zur Veräußerung gehaltenes Vermögen in EUR Mio.	Asset Management Grundstücksreserven in EUR Mio.	Gesamt Pipelineprojekte in EUR Mio.	Anteil an Pipelineprojekten
Österreich	40,9	3,1	0,0	2,3	46,3	65,0%
Deutschland	24,2	0,0	0,0	0,7	24,9	35,0%
Summe	65,1	3,1	0,0	3,0	71,2	100,0%

SONSTIGE SACHANLAGEN

Der Buchwert der Sonstigen Sachanlagen in Höhe von EUR 7,0 Mio. (EUR 7,4 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 5,7 Mio. (EUR 6,0 Mio.) wider.

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

Unter in Bau befindliches Immobilienvermögen erfolgt gemäß IAS 40 der Ausweis von geförderten Mietwohnungen in Österreich, die im Rahmen des Property Developments mit dem Ziel der Errichtung für das BUWOG-Kernbestandsportfolio aktuell in Bau sind oder für die der Baustart innerhalb der nächsten sechs Monate erfolgen soll. Der Buchwert dieser Entwicklungsprojekte beträgt zum Stichtag 31. Oktober 2015 EUR 22,2 Mio. (EUR 14,6 Mio.). Zum Stichtag befinden sich die Entwicklungsprojekte „Am Otterweg“ und „Southgate“ in Wien mit insgesamt 362 Einheiten – davon 166 geförderte Mietwohnungen – in Bau.

**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 2015 konkrete Verkaufspläne, die ihre zeitnahe Veräußerung erwarten lassen. Der Buchwert dieser Liegenschaften beträgt zum Stichtag insgesamt EUR 0,3 Mio. (EUR 5,8 Mio.).

IMMOBILIENVORRÄTE - ENTWICKLUNGSPROJEKTE (GESCHÄFTSBEREICH PROPERTY DEVELOPMENT)

Die Entwicklung von geförderten oder frei finanzierten Eigentumswohnungen sowie die Errichtung von Vorsorgewohnungen für lokale Kunden und institutionelle Investoren und Stiftungen bilden den Schwerpunkt der Geschäftsaktivität der BUWOG Group im Geschäftsbereich Property Development. Der regionale Fokus liegt aktuell, bedingt durch die dortige hohe Nachfrage nach Eigentumswohnungen, in den Bundeshauptstädten Wien und Berlin, den zwei größten Städten im deutschsprachigen Raum. Die BUWOG Group ist an beiden Standorten mit langjährig erfahrenen Teams sowie einem leistungsfähigen internen Vertrieb im Markt präsent.

In der Bilanz werden diese Entwicklungsprojekte, die aktuell in Bau bzw. bereits fertiggestellt sind, als kurzfristiges Vermögen in dem Bilanzposten Immobilienvorräte ausgewiesen und nach IAS 2 mit den fortgeführten Herstellungskosten oder den niedrigeren Nettoveräußerungswerten bilanziert. Der Bilanzwert aller Immobilienvorräte beträgt zum Stichtag 31. Oktober 2015 insgesamt EUR 241,1 Mio. (EUR 197,6 Mio.).

IMMOBILIENBEWERTUNG

Die BUWOG Group erstellt ihren Konzernhalbjahresabschluss zum 31. Oktober 2015 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 2014 wurden rund 850.000 Wohneinheiten mit einem Volumen von etwa EUR 48 Mrd. bewertet. Mit rund 52.000 Mitarbeitern in rund 372 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 für 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 2015 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 2015/16

Der Fair Value des Immobilienbestands der BUWOG Group zum 31. Oktober 2015 konnte gemäß Bewertungsgutachten von CBRE im Vergleich zum Fair Value per 30. April 2015 deutlich gesteigert werden.

Der Buchwert der nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts (Fair-Value-Modell) bewerteten Bestandsimmobilien (ohne zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen -> Bestandsimmobilien nach IFRS 5) beträgt zum Stichtag 31. Oktober 2015 EUR 3.625,2 Mio. (EUR 3.552,2 Mio.) und jener der Pipelineprojekte EUR 71,2 Mio. (EUR 68,6 Mio.). Für die BUWOG Group resultiert daraus in Summe ein Fair Value in Höhe von EUR 3.696,4 (EUR 3.620,8 Mio.). Für das 1. Halbjahr 2015/16 ergibt sich ein Neubewertungsergebnis des Immobilienvermögens in Höhe von EUR 113,3 Mio. (1. Halbjahr 2014/15: EUR 35,2 Mio.). Die signifikant positive Entwicklung des Neubewertungsergebnisses ist maßgeblich durch den deutlichen Anstieg des Fair Values im deutschen Immobilienbestand geprägt. Dieser ist bestimmt durch die anhaltend sehr positive Entwicklung des Mietmarktes, durch Anstieg der Marktmieten und verbesserte Neuvermietungsabschlüsse sowie die nochmals gesteigerte Dynamik der Preisentwicklung am Transaktionsmarkt und der daraus resultierenden sogenannten „Yield Compression“ (Kaufpreise für Zinshäuser steigen überproportional gegenüber den Mieten). Im österreichischen Immobilienbestand führen die am Markt realisierbaren nachhaltig höheren Verkaufspreispotenziale im strategischen Cluster Einzelwohnungsverkauf zu einer Steigerung des Fair Values.

FINANZIERUNGEN

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2015/16 erfolgten plangemäß diverse Refinanzierungen bzw. erforderliche Prolongationen sowohl für Bestandsimmobilien als auch für Development-Projekte. Zusätzlich wurden diverse Projektfinanzierungen zur Entwicklung von Bauvorhaben in Wien und Berlin abgeschlossen. In Summe konnte die BUWOG Group ihre Finanzierungen zu nachhaltig vorteilhaften Konditionen fortsetzen und somit den für Dividendenausschüttungen und Investitionen zur Verfügung stehenden Recurring FFO weiter verbessern.

Die nachfolgende Tabelle fasst die wesentlichen Finanzierungsparameter zum 31. Oktober 2015 zusammen:

FINANZIERUNGSPARAMETER

	Restschuld in EUR Mio.	Anteil	Ø Zinssatz	Ø Laufzeit in Jahren
Bankverbindlichkeiten	1.474	68%	2,43%	13,2
davon Österreich	821	38%	2,26%	17,7
davon Deutschland	653	30%	2,65%	7,5
Förderdarlehen/Gebietskörperschaften	686	32%	1,44%	22,4
davon Österreich	480	22%	1,48%	20,4
davon Deutschland	206	10%	1,36%	27,2
Gesamt	2.160	100%	2,12%	16,1

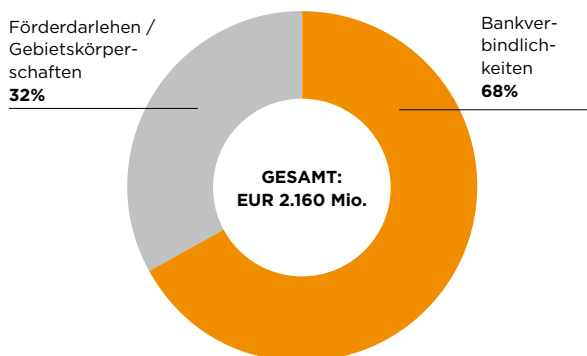
FINANZIERUNGSSTRUKTUR

Die Finanzverbindlichkeiten der BUWOG Group bestehen aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften bzw. Förderbanken. Die ausschließlich in Euro notierende Restschuld der Finanzverbindlichkeiten der BUWOG Group beträgt zum 31. Oktober 2015 rund EUR 2.160 Mio. Daraus errechnet sich im Verhältnis zum Buchwert des Gesamtportfolios ein LTV in Höhe von 47,9% (IFRS). Weitere Einzelheiten zur LTV-Ermittlung sind dem Abschnitt „Loan to Value“ auf Seite 39 zu entnehmen.

Zum Stichtag 31. Oktober 2015 sind 36% (Basis Restschuld) der Finanzverbindlichkeiten zinsbegünstigte Förderdarlehen sowie Bankverbindlichkeiten mit Annuitätenzuschüssen, die erfolgswirksam zum Fair Value bewertet werden. Zu weiteren Details wird auf die Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (Seite 35) bzw. auf den Abschnitt 2.4.4 im Konzernabschluss zum 30. April 2015 verwiesen.

STRUKTUR DER RESTSCHULD DER FINANZVERBINDLICHKEITEN

zum 31. Oktober 2015

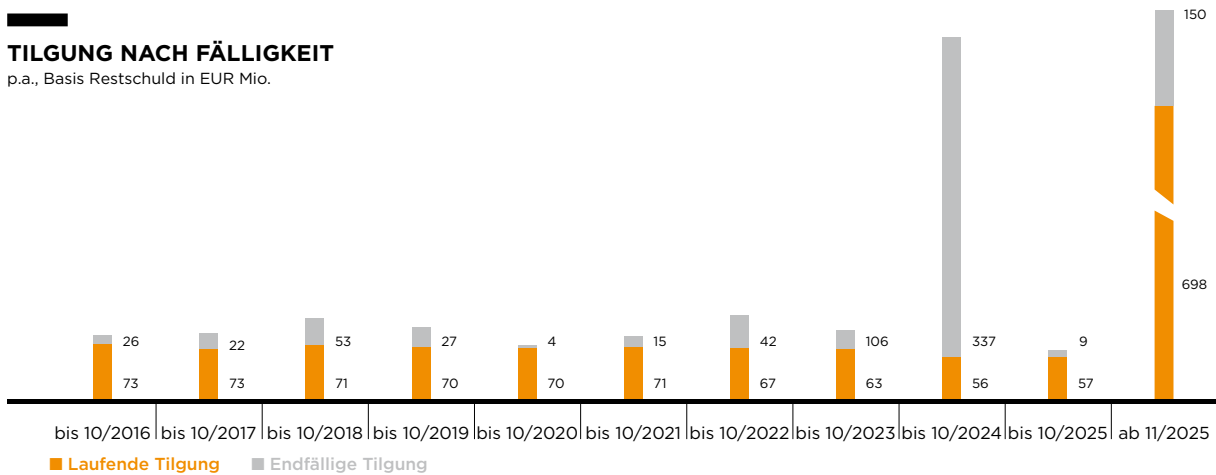


TILGUNGSSTRUKTUR

Die BUWOG Group setzt entsprechend dem langfristigen Charakter des Grundgeschäfts bei der Absicherung des defensiven Risikoprofils auf eine langfristige und ausgewogene Finanzierungsstruktur. Der Großteil der abgeschlossenen Finanzierungsverträge entspricht dieser Prämisse. Die durchschnittliche Laufzeit beträgt rund 16,1 Jahre. Die Tilgungsstruktur verteilt sich wie folgt:

TILGUNG NACH FÄLLIGKEIT

p.a., Basis Restschuld in EUR Mio.



VERZINSUNGSSTRUKTUR

Entsprechend der langfristig ausgerichteten Finanzierungsstruktur sind die abgeschlossenen Finanzierungsverträge zum Stichtag 31. Oktober 2015 zu rund 86% über Festzinsvereinbarungen bzw. mit Zinsswaps gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert. Der gewichtete durchschnittliche Nominalzinssatz zu diesem Stichtag beträgt 2,12%.

ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Die nachfolgenden Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nehmen Bezug auf die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2015/16 sowie die ersten sechs Monate des Vorjahres 2014/15.

ERTRAGSLAGE

VERKÜRZTE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in EUR Mio.	H1 2015/16	H1 2014/15	Veränderung
Ergebnis aus Asset Management	69,7	60,7	14,8%
Ergebnis aus Property Sales	20,6	17,6	17,1%
Ergebnis aus Property Development	1,7	4,4	-61,0%
Sonstige betriebliche Erträge	5,2	3,6	44,3%
Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-15,6	-14,1	-10,9%
Operatives Ergebnis	81,7	72,3	13,0%
Sonstiges Bewertungsergebnis	113,3	38,8	>100,0%
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	195,0	111,1	75,6%
Finanzergebnis	30,0	-82,4	>100,0%
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	225,0	28,7	>100,0%
Konzernergebnis	177,4	20,6	>100,0%
Konzernergebnis je Aktie¹⁾ in EUR	1,77	0,20	>100,0%

1) Basis 99.613.479 Aktien

Asset Management. Das Ergebnis aus dem Geschäftsbereich Asset Management konnte gegenüber dem Vorjahr insbesondere durch den Erwerb des DGAG-Immobilienportfolios – Closing am 27. Juni 2014 –, des Apollo-Immobilienportfolios sowie der Management-Plattform – Closing jeweils am 1. Juli 2014 – um 14,8% gesteigert werden. Während im 1. Halbjahr 2014/15 die Mieterlöse des DGAG-Immobilienportfolios und des Apollo-Immobilienportfolios nur für vier Monate berücksichtigt wurden, sind diese im 1. Halbjahr 2015/16 vollständig erfasst.

Die Erträge aus dem Geschäftsbereich Asset Management resultieren aus Nettokaltmieten für Wohnimmobilien in Höhe von rund EUR 93,3 Mio. (EUR 80,8 Mio.) und sonstigen Mieterträgen von EUR 5,8 Mio. (EUR 4,4 Mio.), welche hauptsächlich aus der Vermietung von Büroflächen, Einzelhandelsflächen und Stellplätzen resultieren. Diese beiden Positionen ergeben die Ergebniskennzahl Nettokaltmiete und damit den Umsatzbeitrag des Geschäftsbereichs Asset Management an den Gesamtumsatzerlösen. Des Weiteren bestehen die Erträge aus Asset Management noch aus an Mieter weiterverrechneten Betriebskosten und Fremdverwaltungserlösen von EUR 54,8 Mio. (EUR 50,8 Mio.) und sonstigen Umsatzerlösen von EUR 0,1 Mio. (EUR 0,9 Mio.). Diesen Umsätzen stehen Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen (davon Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von EUR 16,7 Mio.) in Höhe von EUR 30,5 Mio. (EUR 27,5 Mio.) und Aufwendungen für Betriebskosten und Fremdverwaltungen in Höhe von EUR 53,8 Mio. (EUR 48,7 Mio.) gegenüber.

INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG DES ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIENVERMÖGENS

	H1 2015/16	H1 2014/15	Veränderung
Instandhaltungsaufwand in EUR Mio. ¹⁾	16,6	15,7	5,8%
Modernisierung (CAPEX) in EUR Mio.	6,9	6,0	15,7%
Durchschnittliche Gesamtnutzfläche in 1.000 m ² ²⁾	3.557,5	3.260,7	9,1%
Instandhaltungsaufwand & Modernisierung in EUR pro m²	6,6	6,6	-0,5%
Instandhaltungsaufwand in EUR pro m ²	4,7	4,8	-3,0%
Modernisierung (CAPEX) in EUR pro m ²	1,9	1,8	6,0%

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

1) Instandhaltungskosten für den eigenen Immobilienbestand (exkl. zur Vermietung gepachteter Bestand)

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

Property Sales. Im 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2015/16 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 20,6 Mio. (EUR 17,6 Mio.) und somit ein deutlicher Anstieg gegenüber dem Vorjahr von 17,1% erzielt werden.

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

ÜBERSICHT PROPERTY SALES

	H1 2015/16	H1 2014/15	Veränderung
Verkauf von Bestandseinheiten	590	315	87,3%
davon Einzelwohnungsverkauf	315	267	18,0%
davon Blockverkauf	275	48	>100,0%
Ergebnis laut Gewinn- und Verlustrechnung in EUR Mio.¹⁾	20,6	17,6	17,1%
davon Einzelwohnungsverkauf in EUR Mio.	18,2	17,3	4,9%
davon Blockverkauf in EUR Mio.	2,5	0,2	>100,0%
Marge auf den Fair Value	39%	60%	-21,0 PP
Marge auf den Fair Value - Einzelwohnungsverkauf	62%	66%	-4,0 PP
Marge auf den Fair Value - Blockverkauf	11%	18%	-7,0 PP

1) 1. Halbjahr 2014/15 inkl. Ergebnisbeitrag aus dem Verkauf von Grundstücken (Pipelineprojekten) EUR 0,1 Mio.

Property Development. Der Geschäftsbereich Property Development erzielte im 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2015/16 ein operatives Ergebnis in Höhe von EUR 1,7 Mio. (EUR 4,4 Mio.). Es wurden insgesamt 120 Wohneinheiten (275 Wohneinheiten) fertiggestellt. Der Rückgang gegenüber dem 1. Halbjahr 2014/15 ist zyklusbedingt.

Aufwendungen, die den Geschäftsbereichen nicht direkt zurechenbar sind, betragen EUR 15,6 Mio. (EUR 14,1 Mio.). Diese umfassen im Wesentlichen den Personalaufwand in Höhe von EUR 6,2 Mio., Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen in Höhe von EUR 3,2 Mio. sowie EDV- und Kommunikationsaufwendungen in Höhe von EUR 1,6 Mio. Einen wichtigen Faktor in dieser Entwicklung bildete die Übernahme der Management-Plattform in Deutschland mit rund 300 Mitarbeitern anteilig für sechs Monate im Geschäftsjahr 2015/16 gegenüber nur vier Monaten im Vorjahr.

EBITDA BEREINIGT

in EUR Mio.	H1 2015/16	H1 2014/15	Veränderung
Operatives Ergebnis	81,7	72,3	13,0%
Zu-/Abschreibung	-0,1	0,0	-
Anpassung auf den beizulegenden Zeitwert von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-0,5	0,0	>-100,0%
Anpassung IFRS 5 Vorjahr	-0,0	0,0	-
Anpassung IFRS 5 aktuelles Jahr	-0,5	0,2	>-100,0%
EBITDA bereinigt	80,6	72,5	11,2%

Das sonstige Bewertungsergebnis beinhaltet im Wesentlichen die Anpassungen auf den beizulegenden Zeitwert in Höhe von EUR 113,3 Mio. (EUR 35,2 Mio.) jener 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 Konzern-Zwischenabschlusses verwiesen.

Das Finanzergebnis in Höhe von EUR 30,0 Mio. (EUR -82,4 Mio.) beinhaltet neben den baren Zinsaufwendungen von EUR 23,4 Mio. im Wesentlichen das positive unbare Ergebnis aus der erfolgswirksamen Fair-Value-Bewertung der Derivate von EUR 16,2 Mio. sowie den Finanzverbindlichkeiten in Höhe von EUR 41,7 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 (36% der Restschuld der Finanzverbindlichkeiten) und des Anstiegs des Referenzzinssatzes in den ersten sechs Monaten 2015/16 führt die Bewertung zum 31. Oktober 2015 zu einem positiven unbaren Ergebnis von EUR 41,7 Mio. Das Fair Value-Bewertungsergebnis der Derivate, welche variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten mit einem Nominale von EUR 963,0 Mio. gegen Zinsänderungsrisiken absichern, beträgt EUR 16,2 Mio.

Diese unbaren Bewertungseffekte haben keinen Effekt auf den Recurring FFO.

Hinsichtlich der Zinsentwicklung wird auf das Unterkapitel Marktumfeld auf Seite 26 verwiesen.

Überleitung zum FFO. Eine zentrale Steuerungskennzahl der BUWOG ist der Funds From Operations (FFO). Hinsichtlich der Berechnungsmethodik wird auf die Angaben im BUWOG-IFRS-Konzernabschluss zum 30. April 2015 verwiesen.

FFO

in EUR Mio.	H1 2015/16	H1 2014/15	Veränderung
Konzernergebnis	177,4	20,6	>100,0%
Ergebnis aus Property Sales	-20,6	-17,6	-17,1%
Übriges Finanzergebnis	-53,9	57,7	>-100,0%
Neubewertung von Immobilienvermögen	-113,8	-35,1	>-100,0%
Zu-/Abschreibung	-0,1	-1,3	94,1%
Latente Steuern	39,3	-0,4	>100,0%
Sonstiges	-2,2	0,1	>-100,0%
FFO	26,1	23,9	9,1%
Ergebnis Einzelwohnungsverkauf	18,2	17,4	4,7%
Recurring FFO	44,3	41,3	7,3%
Ergebnis Blockverkauf ²⁾	2,6	0,5	>100,0%
Total FFO	46,8	41,7	12,3%
CAPEX	-6,9	-6,0	-15,7%
AFFO	39,9	35,7	11,7%
Recurring FFO je Aktie in EUR unverwässert ¹⁾	0,44	0,41	7,3%
Total FFO je Aktie in EUR unverwässert ¹⁾	0,47	0,41	13,5%

1) Basis 99.613.479 Aktien

2) exkl. Bewertungseffekt von zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen EUR -0,1 Mio. (EUR 0,2 Mio.)

VERMÖGENSLAGE

Die Umgliederungen zum Stichtag 30. April 2015 in den Bilanzpositionen werden im Kapitel 2.4 Änderung von Vergleichsinformationen des Konzern-Zwischenabschlusses beschrieben.

VERKÜRZTE BILANZ

in EUR Mio.	31. Oktober 2015	30. April 2015	Veränderung
Immobilienvermögen	3.696,4	3.620,8	2,1%
In Bau befindliches Immobilienvermögen	22,2	14,6	52,4%
Sonstige Sachanlagen	7,0	7,4	-5,9%
Immobilienvorräte	241,1	197,6	22,1%
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	0,3	5,8	-95,7%
Immaterielle Vermögenswerte	7,1	7,0	1,2%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	129,3	150,6	-14,1%
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	19,1	18,9	1,5%
Latente Steueransprüche	0,4	7,1	-93,7%
Steuererstattungsansprüche	3,7	2,0	87,8%
Liquide Mittel	173,4	149,2	16,3%
AKTIVA	4.300,2	4.180,8	2,9%
Eigenkapital	1.633,3	1.524,3	7,2%
Finanzverbindlichkeiten	2.069,7	2.105,4	-1,7%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	350,9	343,8	2,1%
Rückstellungen	16,1	16,6	-2,5%
Latente Steuerschulden	192,0	159,3	20,5%
Steuerschulden	38,1	31,1	22,3%
Zur Veräußerung bestimmte Verbindlichkeiten	0,0	0,4	-100,0%
PASSIVA	4.300,2	4.180,8	2,9%

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 2015 verwiesen.

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

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-Konzernabschluss zum 30. April 2015. Der Anstieg des EPRA NAV gegenüber dem 30. April 2015 resultiert im Wesentlichen aus dem positiven Bewertungsergebnis des Immobilienvermögens und der Finanzverbindlichkeiten sowie Derivate und dem operativen Ergebnis.

EPRA NAV

in EUR Mio.	31. Oktober 2015	30. April 2015	Veränderung
Eigenkapital vor nicht beherrschenden Anteilen	1.622,9	1.515,4	7,1%
Firmenwerte	-5,6	-5,6	0,0%
Immobilienvorräte (Buchwert)	-241,1	-197,6	-22,1%
Immobilienvorräte (Zeitwert)	270,8	212,6	27,4%
Selbstgenutztes Gebäude (Buchwert)	-5,7	-6,0	4,5%
Selbstgenutztes Gebäude (Zeitwert)	10,4	9,5	9,3%
Positiver Marktwert derivativer Finanzinstrumente	0,0	0,0	-
Negativer Marktwert derivativer Finanzinstrumente	54,3	70,5	-23,0%
Aktive latente Steuern auf Immobilienvermögen	-0,2	-1,0	83,0%
Passive latente Steuern auf Immobilienvermögen bereinigt ¹⁾	220,4	195,4	12,8%
Latente Steuern Immobilienvorräte	-8,1	-4,1	-98,5%
Latente Steuern derivative Finanzinstrumente	-13,2	-17,2	23,3%
EPRA NAV unverwässert (Stichtag)	1.904,7	1.771,9	7,5%
Gesamtnutzfläche	3.533.992	3.581.028	-1,3%
EPRA NAV in EUR je m²	539,0	494,8	8,9%
EPRA NAV unverwässert (Stichtag)	1.904,7	1.771,9	7,5%
Ausgegebene Aktien zum Stichtag (exkl. eigene Aktien)	99.613.479	99.613.479	0,0%
EPRA NAV je Aktie in EUR unverwässert (Stichtag)	19,12	17,79	7,5%

1) Anpassung um passive Steuerlatenz aus potenziellen Immobilienverkäufen über EUR 30,7 Mio. (Vorjahr: EUR 30,7 Mio.)

Loan to Value (LTV). Die Nettoverbindlichkeiten in Relation zum Fair Value (Buchwert) des Gesamtportfolios der BUWOG Group (LTV) sind im Vergleich zum 30. April 2015 von 51,0% auf rund 47,9% gesunken. Der Rückgang ist bestimmt durch den Anstieg des Immobilienvermögens infolge der externen Halbjahresbewertung zum Stichtag.

LOAN TO VALUE RATIO

(inkl. zur Veräußerung bestimmter Finanzierungen, Finanzwerte) in EUR Mio.	31. Oktober 2015	30. April 2015	Veränderung
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	1.977,2	2.016,0	-1,9%
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	92,5	89,4	3,4%
Zur Veräußerung bestimmte Finanzierungen	0,0	0,4	-100,0%
Finanzverbindlichkeiten	2.069,7	2.105,8	-1,7%
Liquide Mittel	-173,4	-149,2	-16,3%
Netto-Finanzverbindlichkeiten	1.896,3	1.956,6	-3,1%
Immobilienvermögen	3.696,4	3.620,8	2,1%
In Bau befindliches Immobilienvermögen	22,2	14,6	52,4%
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	0,3	5,8	-95,7%
Immobilienvorräte	241,1	197,6	22,1%
Buchwert Gesamtportfolio	3.960,0	3.838,8	3,2%
Loan to Value Ratio	47,9%	51,0%	-3,1 PP

FINANZLAGE

GELDFLUSSRECHNUNG

in EUR Mio.	H1 2015/16	H1 2014/15	Veränderung
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	33,8	40,7	-16,9%
Cashflow aus Investitionstätigkeit	75,3	-288,9	>100,0%
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-84,8	203,2	>-100,0%
Cashflow	24,3	-44,9	>100,0%

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus dem Vermietungsergebnis. Der Rückgang von rund 17% gegenüber dem Vorjahreszeitraum ist auf die Intensivierung des Geschäftsbereichs Property Development zurückzuführen.

Der positive Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist vorwiegend auf Kaufpreiszahlungen aus dem Verkauf von Immobilienvermögen zurückzuführen.

Der negative Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit resultiert vor allem aus der Dividendenzahlung in Höhe von EUR 68,7 Mio. für das Geschäftsjahr 2014/15 sowie aus Tilgungs- und Zinszahlungen. Dem steht die Aufnahme von langfristigen Finanzierungen gegenüber.

PROGNOSEBERICHT

Die BUWOG AG blickt auf das operativ sehr erfolgreiche erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2015/16 zurück. Unsere Zielsetzung für das Geschäftsjahr 2015/16 bleibt mit einem Recurring FFO in Höhe von rund EUR 98 Mio. bis EUR 100 Mio. unverändert. Im Geschäftsbereich Asset Management streben wir weiterhin Investitionen und Instandhaltungen in Höhe von max. EUR 16 pro m² an. Im Geschäftsbereich Property Sales sollen plangemäß in Summe rund 550 Einheiten pro Jahr im Rahmen von Einzelwohnungsverkäufen veräußert werden. Im Geschäftsbereich Property Development liegt der Fokus weiterhin auf einer kontinuierlichen Umsetzung der Projekt-Pipeline in Wien und Berlin.

NACHTRAGSBERICHT

Im dritten Quartal des Geschäftsjahres 2015/16 erfolgte die Umfirmierung der zur BUWOG Group gehörenden Tochtergesellschaft ESG Wohnungsgesellschaft mbH Villach in BUWOG Süd GmbH. In der BUWOG Süd ist der wesentliche Teil des Immobilienbestandsportfolios von Kärnten und der Steiermark mit mehr als 10.000 Einheiten gebündelt. Mit der Umfirmierung soll u.a. für die Mieter in diesen Regionen mehr Klarheit und ein leichter Zugang zu allen Serviceleistungen der BUWOG Group ermöglicht werden.

Mit Wirkung zum 1. Jänner 2016 wurde nach Abschluss des Berichtszeitraums Andreas Segal durch den Aufsichtsrat zum Vorstand der BUWOG AG bestellt, in der er die Funktionen des Chief Financial Officer (CFO) und stellvertretenden Vorstandsvorsitzenden wahrnehmen wird. Andreas Segal tritt damit die Nachfolge des bisherigen CFO Dr. Ronald Roos an, der mit Ablauf des 9. Dezember 2015 aus dem Vorstand der BUWOG AG ausgeschieden ist.

Andreas Segal, 46, war Finanzvorstand bei der Deutsche Wohnen AG und stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der GSW Immobilien AG. Bevor Andreas Segal seine Funktion bei der Deutschen Wohnen AG übernahm, war er als Co-Vorstandsvorsitzender und als Finanzvorstand bei der GSW Immobilien AG tätig. Zwischen 2003 und 2006 war Herr Segal Mitglied der Geschäftsleitung der ProMarkt Handels GmbH in Berlin und Geschäftsführer der Wegert Holding GmbH, einer privaten Vermögensverwaltungsgesellschaft. Weitere Stationen seiner beruflichen Laufbahn waren Tätigkeiten im internationalen Kapitalmarktgeschäft der Commerzbank und als Rechtsanwalt mit der Spezialisierung auf Corporate Finance und Steuerrecht. Herr Segal verfügt über eine Bankausbildung und ein Vordiplom in Betriebswirtschaftslehre und hat seine juristische Ausbildung mit dem zweiten juristischen Staatsexamen abgeschlossen. Er ist zudem Absolvent des „Advanced Management Programs“ der Harvard Business School.





KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS BUWOG GROUP

INHALT

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	44
KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG	45
KONZERNBILANZ	46
KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG	47
KONZERN-EIGENKAPITALENTWICKLUNG	48
1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN	50
2. GRUNDLAGEN DER RECHNUNGSLEGUNG	50
2.1 Erstmalig angewandte Standards und Interpretationen	50
2.2 Bereits von der EU übernommene, aber noch nicht angewandte Standards und Interpretationen	51
2.3 Bereits veröffentlichte, aber noch nicht von der EU übernommene Standards und Interpretationen	51
2.4 Änderung von Vergleichsinformationen	51
3. KONSOLIDIERUNGSKREIS	53
3.1 Veränderungen des Konsolidierungskreises	53
3.2 Erstkonsolidierungen	53
4. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG	53
5. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	56
5.1 Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	56
5.2 Sonstige betriebliche Erträge	56
5.3 Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	56
5.4 Neubewertung von Immobilienvermögen	56
5.5 Finanzergebnis	57
5.6 Ertragsteuern	57
5.7 Ergebnis je Aktie	57
6. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ	58
6.1 Immobilienvermögen und in Bau befindliches Immobilienvermögen	58
6.2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	58
6.3 Eigenkapital	58
6.4 Finanzverbindlichkeiten	59
6.5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	59
6.6 Angaben zu Finanzinstrumenten	60
6.6.1 Aufteilung der Finanzinstrumente auf die Kategorien des IAS 39	60
6.6.2 Hierarchie der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten	62
7. BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN	64
8. EREIGNISSE NACH DEM STICHTAG 31. OKTOBER 2015	64
ERKLÄRUNG DES VORSTANDS	65

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	Anhang	H1 2015/16	H1 2014/15 ¹⁾	Q2 2015/16	Q2 2014/15 ¹⁾
Wohnen		93.295,9	80.806,1	46.725,6	46.721,6
Sonstige Mieterträge		5.830,0	4.384,3	3.031,3	2.283,9
Mieterlöse		99.125,9	85.190,4	49.756,9	49.005,5
Weiterverrechnete Betriebskosten und Fremdverwaltungserlöse		54.787,5	50.757,4	27.293,2	27.875,3
Sonstige Umsatzerlöse		85,9	948,7	7,6	727,9
Umsatzerlöse		153.999,3	136.896,5	77.057,7	77.608,7
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	5.1	-30.543,1	-27.527,8	-16.128,4	-16.822,5
Aufwendungen für Betriebskosten und Fremdverwaltungen		-53.761,8	-48.679,2	-26.759,7	-26.218,0
Ergebnis aus Asset Management		69.694,4	60.689,5	34.169,6	34.568,2
Erlöse aus Immobilienverkäufen		75.795,6	49.053,3	42.397,5	25.530,3
Buchwertabgänge		-75.795,6	-49.053,3	-42.397,5	-25.530,3
Sonstige Aufwendungen aus Immobilienverkäufen		-2.003,6	-1.396,4	-1.043,4	-739,0
Neubewertung von veräußertem und zur Veräußerung verfügbarem Immobilienvermögen	5.4	22.635,8	19.022,8	12.029,2	10.005,1
Ergebnis aus Property Sales		20.632,2	17.626,4	10.985,8	9.266,1
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten		34.339,7	40.698,6	11.781,1	3.499,7
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte		-27.267,0	-30.566,6	-9.284,2	-2.582,2
Sonstige Aufwendungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten		-2.336,7	-2.320,5	-948,9	-1.331,9
Sonstige Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung		-4.135,7	-3.397,1	-2.082,3	-1.992,4
Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	5.4	498,8	-15,4	498,8	-15,4
Ergebnis aus veräußertem und zur Veräußerung verfügbarem Immobilienvermögen		614,5	0,0	0,0	0,0
Ergebnis aus Property Development		1.713,6	4.399,0	-35,5	-2.422,2
Sonstige betriebliche Erträge	5.2	5.233,9	3.626,6	1.629,6	1.560,0
Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	5.3	-15.583,8	-14.057,5	-7.530,2	-7.345,6
Operatives Ergebnis		81.690,3	72.284,0	39.219,3	35.626,5
Neubewertung von Immobilienvermögen	5.4	113.310,1	35.159,1	95.683,9	24.460,6
Gewinn aus einem Erwerb zu einem Preis unter Marktwert		0,0	3.615,9	0,0	0,0
Sonstiges Bewertungsergebnis		113.310,1	38.775,0	95.683,9	24.460,6
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)		195.000,4	111.059,0	134.903,2	60.087,1
Finanzierungsaufwand		-25.465,7	-26.543,6	-13.985,0	-14.453,1
Finanzierungsertrag		548,3	2.859,2	365,2	369,1
Sonstiges Finanzergebnis		54.956,2	-58.672,9	-19.314,7	-25.500,1
Finanzergebnis	5.5	30.038,8	-82.357,3	-32.934,5	-39.584,1
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		225.039,2	28.701,7	101.968,7	20.503,0
Laufende Ertragsteueraufwendungen	5.6	-8.323,7	-8.501,7	-4.526,2	-4.386,9
Latente Steuerabgrenzungen	5.6	-39.295,2	386,5	-16.575,1	-1.721,7
Konzernergebnis		177.420,3	20.586,5	80.867,4	14.394,4
Anteil der Gesellschafter der Muttergesellschaft		175.836,4	20.311,9	79.245,8	14.029,6
Anteil der nicht beherrschenden Anteile		1.583,9	274,6	1.621,6	364,8
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	5.7	1,77	0,20	0,80	0,14
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	5.7	1,76	0,20	0,79	0,14

1) Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 2.4).

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in TEUR	H1 2015/16	H1 2014/15	Q2 2015/16	Q2 2014/15
Konzernergebnis	177.420,3	20.586,5	80.867,4	14.394,4
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden				
Neubewertung von Verpflichtungen aus leistungsorientierten Plänen	0,0	0,0	0,0	0,0
Ertragsteuern, die auf Posten entfallen, die nicht nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe der Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtergebnis	177.420,3	20.586,5	80.867,4	14.394,4
Anteil der Gesellschafter der Muttergesellschaft	175.836,4	20.311,9	79.245,8	14.029,6
Anteil der nicht beherrschenden Anteile	1.583,9	274,6	1.621,6	364,8

KONZERNBILANZ

in TEUR	Anhang	31. Oktober 2015	30. April 2015 ¹⁾
Immobilienvermögen	6.1	3.696.410,1	3.620.762,6
In Bau befindliches Immobilienvermögen	6.1	22.217,1	14.578,0
Sonstige Sachanlagen		6.968,1	7.401,4
Immaterielle Vermögenswerte		7.094,1	7.011,6
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	6.2	3.770,1	3.389,8
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		19.140,0	18.862,8
Latente Steueransprüche		442,2	7.060,7
Langfristiges Vermögen		3.756.041,7	3.679.066,9
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	6.2	125.546,1	147.171,4
Steuererstattungsansprüche		3.730,0	1.985,7
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen		250,0	5.849,6
Immobilienvorräte		241.147,6	197.572,8
Liquide Mittel		173.442,4	149.153,2
Kurzfristiges Vermögen		544.116,1	501.732,7
AKTIVA		4.300.157,8	4.180.799,6
Grundkapital		99.613,5	99.613,5
Kapitalrücklagen		1.297.505,8	1.297.169,4
Kumuliertes übriges Eigenkapital		-1.296,8	-1.296,8
Erwirtschaftete Ergebnisse		227.055,5	119.952,4
		1.622.878,0	1.515.438,5
Nicht beherrschende Anteile		10.445,6	8.861,7
Eigenkapital	6.3	1.633.323,6	1.524.300,2
Finanzverbindlichkeiten	6.4	1.977.203,0	2.015.986,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	6.5	102.920,3	115.056,5
Steuerschulden		78,9	157,9
Rückstellungen		6.819,2	6.862,0
Latente Steuerschulden		191.994,8	159.276,1
Langfristige Verbindlichkeiten		2.279.016,2	2.297.339,1
Finanzverbindlichkeiten	6.4	92.510,1	89.437,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	6.5	247.995,7	228.713,2
Steuerschulden		37.982,0	30.956,8
Rückstellungen		9.330,2	9.694,6
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten		0,0	358,1
Kurzfristige Verbindlichkeiten		387.818,0	359.160,3
PASSIVA		4.300.157,8	4.180.799,6

1) Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 2.4).

KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG

in TEUR	Anhang	H1 2015/16	H1 2014/15
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		225.039,2	28.701,7
Neubewertung/Abschreibungen/Gewinn aus einem Erwerb zu einem Preis unter dem Marktwert		-135.686,6	-55.983,5
Gewinne/Verluste aus Veräußerung von langfristigem Vermögen		140,0	-280,6
Gewinne/Verluste aus Bewertung zum beizulegenden Zeitwert von Finanzinstrumenten		-57.905,4	58.822,5
Gezahlte Ertragsteuern		-2.990,4	-2.028,2
Zinsensaldo		24.917,3	21.567,6
Ergebnis aus Endkonsolidierung		0,0	-292,2
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge/Aufwendungen		2.805,8	-88,5
Cashflow aus dem Ergebnis		56.319,9	50.418,8
Veränderungen bei:			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen		-1.973,3	7.116,7
Immobilienvorräte		-38.827,5	6.804,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		8.485,8	-10.426,6
Rückstellungen		-407,1	2.104,6
Sonstige Verbindlichkeiten		10.203,3	-15.320,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		33.801,1	40.698,0
Erwerb von/Investitionen in Immobilienvermögen	6.1	-14.777,7	-13.878,8
Erwerb von/Investitionen in in Bau befindliches Immobilienvermögen	6.1	-7.272,6	-1.543,8
Nettoabfluss von Zahlungsmitteln durch Unternehmenszusammenschlüsse		0,0	-328.309,0
Erwerb von sonstigen Sachanlagen		-175,4	-290,9
Erwerb von immateriellen Vermögensgegenständen		-452,5	-135,2
Veräußerung von Tochtergesellschaften abzüglich liquide Mittel		0,0	-1.173,3
Veräußerung von langfristigem Vermögen		95.923,3	54.449,0
Tilgung von sonstigen finanziellen Vermögenswerten		1.769,9	1.634,7
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen		280,8	386,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit		75.295,8	-288.860,9
Geldzufluss aus langfristigen Finanzierungen		100.050,5	592.841,7
Geldabfluss aus kurzfristigen Finanzierungen		-263,7	703,4
Geldabfluss aus langfristigen Finanzierungen		-93.921,7	-560.908,7
Geldabfluss aus derivativen Finanzinstrumenten		-7.269,3	-3.326,9
Gezahlte Zinsen		-14.670,2	-17.347,8
Gezahlte Dividenden		-68.733,3	-68.733,3
Geldzufluss aus Wandelanleihe		0,0	260.000,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		-84.807,7	203.228,4
Veränderung des Finanzmittelbestands		24.289,2	-44.934,6
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode		149.153,2	132.947,4
Finanzmittelbestand am Ende der Periode		173.442,4	88.012,8
Veränderung des Finanzmittelbestands		24.289,2	-44.934,6

KONZERN-EIGENKAPITALENTWICKLUNG

in TEUR	Grundkapital	Kapitalrücklagen
Stand zum 30. April 2015	99.613,5	1.297.169,4
Gezahlte Dividenden	0,0	0,0
Anteilsbasierte Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente	0,0	336,4
Transaktionen mit Eigentümern	0,0	336,4
Konzernergebnis	0,0	0,0
Sonstiges Ergebnis	0,0	0,0
Gesamtergebnis	0,0	0,0
Stand zum 31. Oktober 2015	99.613,5	1.297.505,8

in TEUR	Grundkapital	Kapitalrücklagen
Stand zum 30. April 2014	99.613,5	1.445.989,3
Gezahlte Dividenden	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
Konzernergebnis	0,0	0,0
Sonstiges Ergebnis	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
-1.296,8	119.952,4	1.515.438,5	8.861,7	1.524.300,2
0,0	-68.733,3	-68.733,3	0,0	-68.733,3
0,0	0,0	336,4	0,0	336,4
0,0	-68.733,3	-68.396,9	0,0	-68.396,9
0,0	175.836,4	175.836,4	1.583,9	177.420,3
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
0,0	175.836,4	175.836,4	1.583,9	177.420,3
-1.296,8	227.055,5	1.622.878,0	10.445,6	1.633.323,6

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	20.311,9	20.311,9	274,6	20.586,5
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
0,0	20.311,9	20.311,9	274,6	20.586,5
-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).

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 Konzern-Zwischenabschluss zum 31. Oktober 2015 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 Konzern-Zwischenabschluss wurde nach den Regelungen des IAS 34 erstellt.

Hinsichtlich der von der BUWOG AG zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzern-Zwischenabschlusses angewendeten IFRS sowie der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wird auf den bereits veröffentlichten Konzernabschluss der BUWOG Group zum 30. April 2015 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 2015/16 erstmals verpflichtend anzuwenden:

ERSTMALIG ANGEWANDTE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

Standard	Inhalt	Veröffentlicht durch das IASB (übernommen von der EU)	Pflicht zur Anwendung für BUWOG
Neue Standards und Interpretationen			
IFRIC 21	Abgaben	20. Mai 2013 (13. Juni 2014)	1. Mai 2015
Änderungen zu Standards und Interpretationen			
IAS 19	Arbeitnehmerbeiträge	21. November 2013 (17. Dezember 2014)	1. Mai 2015
Diverse	Jährliche Verbesserungen an den IFRS-Zyklus 2010 – 2012	12. Dezember 2013 (17. Dezember 2014)	1. Mai 2015
Diverse	Jährliche Verbesserungen an den IFRS-Zyklus 2011 – 2013	12. Dezember 2013 (18. Dezember 2014)	1. Mai 2015

Die erstmalige Anwendung des IFRIC 21 führte zu Forderungen aus abgegrenzten Grundsteuern und Verbindlichkeiten gegenüber Finanzamt und anderen Abgabenbehörden in Höhe von TEUR 914,8. Bezüglich der Änderung von Vergleichsinformationen in Zusammenhang mit der erstmaligen Anwendung des IFRIC 21 wird auf Kapitel 2.4 Änderung von Vergleichsinformationen verwiesen.

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

Folgende neue bzw. geänderte Standards und Interpretationen sind zum Bilanzstichtag bereits von der EU übernommen, aber für das am 30. April 2016 endende Geschäftsjahr noch nicht verpflichtend anzuwenden und wurden von der BUWOG Group auch nicht vorzeitig angewandt:

Standard	Inhalt	Veröffentlicht durch das IASB (übernommen von der EU)	Pflicht zur Anwendung für BUWOG
Änderungen zu Standards und Interpretationen			
IFRS 11	Bilanzierung von Erwerben von Anteilen an einer gemeinsamen Geschäftstätigkeit	6. Mai 2014 (24. November 2015)	1. Mai 2016
IAS 16, 38	Klarstellung akzeptabler Abschreibungsmethoden	12. Mai 2014 (2. Dezember 2015)	1. Mai 2016
IAS 16, 41	Landwirtschaft: Fruchttragende Pflanzen	30. Juni 2014 (23. November 2015)	1. Mai 2016

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 2018
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
IAS 27	Equity-Methode im Einzelabschluss	12. August 2014	1. Mai 2016
IFRS 10, IFRS 12, IAS 28	Investmentgesellschaften: Anwendung der Konsolidierungsausnahme	18. Dezember 2014	1. Mai 2016
IAS 1	Offenlegungsinitiative	18. Dezember 2014	1. Mai 2016
Diverse	Jährliche Verbesserungen an den IFRS-Zyklus 2012 – 2014	25. September 2014	1. Mai 2016

2.4 ÄNDERUNG VON VERGLEICHSINFORMATIONEN

Aufgrund einer Umstellung der internen Berichterstattung (siehe unten) ergaben sich Änderungen zwischen zwei Unterpositionen der Mieterlöse (Wohnen und sonstige Mieterträge) sowie zwischen Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen und Aufwendungen für Betriebskosten und Fremdverwaltungen. Bezüglich der Änderungen in den Unterpositionen bei den Mieterlösen wurden auch die Werte für das 2. Quartal des Geschäftsjahres 2014/15 entsprechend vergleichbar dargestellt:

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	H1 2014/15		H1 2014/15
	Berichtet	Anpassungen	Angepasst
Mieterlöse			
Wohnen	82.114,8	-1.308,7	80.806,1
Sonstige Mieterträge	3.075,6	1.308,7	4.384,3
Ergebnis aus Asset Management			
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-25.750,8	-1.777,0	-27.527,8
Aufwendungen für Betriebskosten und Fremdverwaltungen	-50.456,2	1.777,0	-48.679,2

Aus der erstmaligen Anwendung des IFRIC 21 ergab sich eine Erhöhung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen (Sonstige nichtfinanzielle Forderungen – Abgrenzung Grundsteuer) sowie der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten (Sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten – Finanzamt und andere Abgabenbehörden) in Höhe von TEUR 3.531,5. Des Weiteren wurden bisher in der Position kurzfristige Rückstellungen ausgewiesene (abgegrenzte) Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 13.033,7 in die Position Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten (Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten – Übrige) umgegliedert. Zusätzlich wurden bisher in den Steuerschulden dargestellte Vorsorgen in Höhe von TEUR 2.099,0 in die Rückstellungen umgegliedert.

KONZERNBILANZ

in TEUR	30. April 2015		30. April 2015
	Berichtet	Anpassungen	Angepasst
Kurzfristiges Vermögen			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	143.639,9	3.531,5	147.171,4
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	212.148,0	16.565,2	228.713,2
Steuerschulden	33.055,8	-2.099,0	30.956,8
Rückstellungen	20.629,3	-10.934,7	9.694,6

Aufgrund einer Umstellung der internen Berichterstattung wurden zur besseren Vergleichbarkeit mit den Werten der Berichtsperiode folgende Umgliederungen in den Vergleichsinformationen der Segmentberichterstattung vorgenommen:

- Im Segment Deutschland wurden die bisher in der Position Aufwendungen für Betriebskosten und Fremdverwaltungen ausgewiesenen nicht an Mieter umlagefähigen Verwaltungsaufwendungen in die Position Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen umgegliedert. Des Weiteren wurde im Segment Deutschland auch eine Umgliederung in den Mieterlösen (zwischen Wohnen und sonstige Mieterträge) vorgenommen. Dadurch ergab sich jeweils auch eine Umgliederung in der Gewinn- und Verlustrechnung (siehe oben).
- Zusätzlich wurden in der Position sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen bisher dem Segment Österreich zugeordnete Aufwendungen für zentrale Dienstleistungen in die Spalte Holding/Überleitung auf den Konzernabschluss umgegliedert.

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

in TEUR	H1 2014/15		H1 2014/15
	Berichtet	Anpassungen	Angepasst
Segment Österreich			
Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-7.333,2	3.980,7	-3.352,5
Segment Deutschland			
Wohnen	40.356,5	-1.308,7	39.047,8
Sonstige Mieterträge	520,9	1.308,7	1.829,6
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-13.654,3	-1.777,0	-15.431,3
Aufwendungen für Betriebskosten und Fremdverwaltungen	-25.221,9	1.777,0	-23.444,9
Holding/Überleitung auf den Konzernabschluss			
Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-2.074,4	-3.980,7	-6.055,1

3. KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den Konzern-Zwischenabschluss sind neben der BUWOG AG 34 inländische und 83 ausländische Unternehmen, bei denen die BUWOG Group unmittelbar oder mittelbar über die Mehrheit der Stimmrechte verfügt oder die Möglichkeit zur rechtlichen oder faktischen Beherrschung hat, einbezogen.

3.1 VERÄNDERUNGEN DES KONSOLIDIERUNGSKREISES

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2015/16 haben folgende Änderungen im Konsolidierungskreis der BUWOG Group stattgefunden:

Konsolidierungskreis	Vollkonsolidierung
Stand zum 30. April 2015	111
Erstmals einbezogene Gesellschaften	7
Stand zum 31. Oktober 2015	118

3.2 ERSTKONSOLIDIERUNGEN

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2015/16 wurden folgende Tochterunternehmen erstmalig im Konsolidierungskreis der BUWOG Group berücksichtigt:

Segment	Land	Sitz	Gesellschaft	direkte Quote	Stichtag
Gründungen/Erwerb von Gesellschaften ohne Geschäftsbetrieb					
Deutschland	DE	Berlin	aptus Heidestraße GmbH	100,00%	31. Juli 2015
Österreich	AT	Wien	BUWOG Deutschland II GmbH	100,00%	31. August 2015
Österreich	AT	Wien	aspersn Seestadt U-Bahnquartier Baufeld 1 Holding GmbH	99,98%	30. September 2015
Österreich	AT	Wien	aspersn Seestadt U-Bahnquartier Baufeld 1 Entwicklungs-GmbH	99,98%	30. September 2015
Deutschland	DE	Kiel	BUWOG Flensburg Umland GmbH	100,00%	30. September 2015
Deutschland	DE	Kiel	BUWOG Hamburg-Süd GmbH	100,00%	31. Oktober 2015
Deutschland	DE	Kiel	BUWOG Kiel Meimersdorf GmbH	100,00%	31. Oktober 2015

4. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die berichtspflichtigen Segmente der BUWOG Group sind nach regionalen Merkmalen nach dem jeweiligen Belegenheitsort der Liegenschaft gegliedert. Bezüglich der Änderungen von Vergleichsinformationen in der Segmentberichterstattung wird auf Kapitel 2.4 Änderungen von Vergleichsinformationen verwiesen.

SEGMENTE

in TEUR	Österreich		Deutschland	
	H1 2015/16	H1 2014/15 ¹⁾	H1 2015/16	H1 2014/15 ¹⁾
Wohnen	41.575,0	41.758,3	51.720,9	39.047,8
Sonstige Mieterträge	3.110,3	2.554,7	2.719,7	1.829,6
Mieterlöse	44.685,3	44.313,0	54.440,6	40.877,4
Weiterverrechnete Betriebskosten und Fremdverwaltungserlöse	24.064,8	25.120,7	30.722,7	25.636,7
Sonstige Umsatzerlöse	36,1	558,8	49,8	389,9
Umsatzerlöse	68.786,2	69.992,5	85.213,1	66.904,0
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-11.764,6	-12.096,5	-18.778,5	-15.431,3
Aufwendungen für Betriebskosten und Fremdverwaltungen	-24.002,0	-25.234,3	-29.759,8	-23.444,9
Ergebnis aus Asset Management	33.019,6	32.661,7	36.674,8	28.027,8
Erlöse aus Immobilienverkäufen	74.957,1	49.053,3	838,5	0,0
Buchwertabgänge	-74.957,1	-49.053,3	-838,5	0,0
Sonstige Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-1.969,2	-1.312,2	-34,4	-84,2
Neubewertung von veräußertem und zur Veräußerung verfügbarem Immobilienvermögen	22.607,6	19.022,8	28,2	0,0
Ergebnis aus Property Sales	20.638,4	17.710,6	-6,2	-84,2
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	11.057,4	40.170,3	23.282,3	528,3
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-7.916,9	-30.251,7	-19.350,1	-314,9
Sonstige Aufwendungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	50,8	-1.329,8	-2.387,5	-990,7
Sonstige Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-2.220,6	-1.654,8	-1.915,1	-1.742,3
Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	498,8	-15,4	0,0	0,0
Ergebnis aus veräußertem und zur Veräußerung verfügbarem Immobilienvermögen	614,5	0,0	0,0	0,0
Ergebnis aus Property Development	2.084,0	6.918,6	-370,4	-2.519,6
Sonstige betriebliche Erträge	432,3	665,9	2.353,2	351,2
Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-2.238,7	-3.352,5	-4.483,4	-4.649,9
Operatives Ergebnis	53.935,6	54.604,3	34.168,0	21.125,3
Neubewertung von Immobilienvermögen	37.946,2	12.221,9	75.363,9	22.937,2
Gewinn aus einem Erwerb zu einem Preis unter Marktwert	0,0	0,0	0,0	3.615,9
Sonstiges Bewertungsergebnis	37.946,2	12.221,9	75.363,9	26.553,1
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	91.881,8	66.826,2	109.531,9	47.678,4
Finanzergebnis				
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)				
Laufende Ertragsteueraufwendungen				
Latente Steuerabgrenzungen				
Konzernergebnis				
Investitionen in langfristiges Segmentvermögen	16.419,5	11.848,2	5.804,8	3.574,4
	31. Oktober 2015	30. April 2015	31. Oktober 2015	30. April 2015
Immobilienvermögen	2.126.777,7	2.128.519,0	1.569.632,4	1.492.243,6
In Bau befindliches Immobilienvermögen	22.217,1	14.578,0	0,0	0,0
Sonstige Sachanlagen	6.273,9	6.698,6	690,4	702,8
Langfristiges Segmentvermögen	2.155.268,7	2.149.795,6	1.570.322,8	1.492.946,4
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	250,0	5.090,0	0,0	759,6
Immobilienvorräte	140.054,5	119.368,6	101.093,1	78.204,2
Kurzfristiges Segmentvermögen	140.304,5	124.458,6	101.093,1	78.963,8
Segmentvermögen	2.295.573,2	2.274.254,2	1.671.415,9	1.571.910,2

1) Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 2.4).

Summe berichtspflichtige Geschäftssegmente		Holding/Überleitung auf den Konzernabschluss		BUWOG Group	
H1 2015/16	H1 2014/15	H1 2015/16	H1 2014/15 ³⁾	H1 2015/16	H1 2014/15 ³⁾
93.295,9	80.806,1	0,0	0,0	93.295,9	80.806,1
5.830,0	4.384,3	0,0	0,0	5.830,0	4.384,3
99.125,9	85.190,4	0,0	0,0	99.125,9	85.190,4
54.787,5	50.757,4	0,0	0,0	54.787,5	50.757,4
85,9	948,7	0,0	0,0	85,9	948,7
153.999,3	136.896,5	0,0	0,0	153.999,3	136.896,5
-30.543,1	-27.527,8	0,0	0,0	-30.543,1	-27.527,8
-53.761,8	-48.679,2	0,0	0,0	-53.761,8	-48.679,2
69.694,4	60.689,5	0,0	0,0	69.694,4	60.689,5
75.795,6	49.053,3	0,0	0,0	75.795,6	49.053,3
-75.795,6	-49.053,3	0,0	0,0	-75.795,6	-49.053,3
-2.003,6	-1.396,4	0,0	0,0	-2.003,6	-1.396,4
22.635,8	19.022,8	0,0	0,0	22.635,8	19.022,8
20.632,2	17.626,4	0,0	0,0	20.632,2	17.626,4
34.339,7	40.698,6	0,0	0,0	34.339,7	40.698,6
-27.267,0	-30.566,6	0,0	0,0	-27.267,0	-30.566,6
-2.336,7	-2.320,5	0,0	0,0	-2.336,7	-2.320,5
-4.135,7	-3.397,1	0,0	0,0	-4.135,7	-3.397,1
498,8	-15,4	0,0	0,0	498,8	-15,4
614,5	0,0	0,0	0,0	614,5	0,0
1.713,6	4.399,0	0,0	0,0	1.713,6	4.399,0
2.785,5	1.017,1	2.448,4	2.609,5	5.233,9	3.626,6
-6.722,1	-8.002,4	-8.861,7	-6.055,1	-15.583,8	-14.057,5
88.103,6	75.729,6	-6.413,3	-3.445,6	81.690,3	72.284,0
113.310,1	35.159,1	0,0	0,0	113.310,1	35.159,1
0,0	3.615,9	0,0	0,0	0,0	3.615,9
113.310,1	38.775,0	0,0	0,0	113.310,1	38.775,0
201.413,7	114.504,6	-6.413,3	-3.445,6	195.000,4	111.059,0
				30.038,8	-82.357,3
				225.039,2	28.701,7
				-8.323,7	-8.501,7
				-39.295,2	386,5
				177.420,3	20.586,5
22.224,3	15.422,6	1,4	0,0	22.225,7	15.422,6
31. Oktober 2015	30. April 2015	31. Oktober 2015	30. April 2015	31. Oktober 2015	30. April 2015
3.696.410,1	3.620.762,6	0,0	0,0	3.696.410,1	3.620.762,6
22.217,1	14.578,0	0,0	0,0	22.217,1	14.578,0
6.964,3	7.401,4	3,8	0,0	6.968,1	7.401,4
3.725.591,5	3.642.742,0	3,8	0,0	3.725.595,3	3.642.742,0
250,0	5.849,6	0,0	0,0	250,0	5.849,6
241.147,6	197.572,8	0,0	0,0	241.147,6	197.572,8
241.397,6	203.422,4	0,0	0,0	241.397,6	203.422,4
3.966.989,1	3.846.164,4	3,8	0,0	3.966.992,9	3.846.164,4

5. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

5.1 AUFWENDUNGEN AUS DEM IMMOBILIENVERMÖGEN

in TEUR	H1 2015/16	H1 2014/15 ¹⁾
Instandhaltungsaufwendungen	-16.731,8	-15.683,8
Aufwendungen aus Asset Management	-4.914,8	-4.046,8
Hauseigentümergebühren	-3.468,1	-3.136,0
Leerstand	-1.988,9	-1.073,4
Forderungsabschreibung aus Asset Management	-1.502,5	-774,9
Sonstiger Aufwand	-1.937,0	-2.812,9
Summe	-30.543,1	-27.527,8

1) Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 2.4).

5.2 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

in TEUR	H1 2015/16	H1 2014/15
Rückvergütung Grunderwerbsteuer	2.012,5	0,0
Haftungsprovision	2.426,5	2.410,7
Ergebnis aus Endkonsolidierungen	0,0	292,2
Übrige	794,9	923,7
Summe	5.233,9	3.626,6

5.3 SONSTIGE NICHT DIREKT ZURECHENBARE AUFWENDUNGEN

in TEUR	H1 2015/16	H1 2014/15
Personalaufwand	-6.229,0	-4.335,1
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	-3.249,0	-2.847,8
EDV- und Kommunikationsaufwand	-1.589,4	-1.254,7
Werbung und Marketing	-1.083,4	-1.155,1
Abschreibungen	-873,4	-850,7
Aufwendungen für Bewertungsgutachten	-310,8	-546,5
Haftungsprovisionen im Zusammenhang mit Grundstücksankäufen	-245,5	-772,0
Übrige	-2.003,3	-2.295,6
Summe	-15.583,8	-14.057,5

5.4 NEUBEWERTUNG VON IMMOBILIENVERMÖGEN

Die Neubewertungsgewinne/-verluste gliedern sich wie folgt:

in TEUR	Immobilienvermögen		In Bau befindliches Immobilienvermögen		Veräußertes und zur Veräußerung verfügbares Immobilienvermögen	
	H1 2015/16	H1 2014/15	H1 2015/16	H1 2014/15	H1 2015/16	H1 2014/15
Aufwertung	142.938,9	47.405,3	561,6	168,0	22.635,8	19.292,1
Abwertung	-29.628,8	-12.246,2	-62,8	-183,4	0,0	-269,3
Summe	113.310,1	35.159,1	498,8	-15,4	22.635,8	19.022,8

Die Neubewertungsgewinne stellen sich getrennt nach Ländern wie folgt dar:

in TEUR	Immobilienvermögen		In Bau befindliches Immobilienvermögen		Veräußertes und zur Veräußerung verfügbares Immobilienvermögen	
	H1 2015/16	H1 2014/15	H1 2015/16	H1 2014/15	H1 2015/16	H1 2014/15
Österreich	65.447,4	21.277,8	561,6	168,0	22.607,6	19.292,1
Deutschland	77.491,5	26.127,5	0,0	0,0	28,2	0,0
Summe	142.938,9	47.405,3	561,6	168,0	22.635,8	19.292,1

Die Neubewertungsverluste stellen sich getrennt nach Ländern wie folgt dar:

in TEUR	Immobilienvermögen		In Bau befindliches Immobilienvermögen		Veräußertes und zur Veräußerung verfügbares Immobilienvermögen	
	H1 2015/16	H1 2014/15	H1 2015/16	H1 2014/15	H1 2015/16	H1 2014/15
Österreich	-27.501,2	-9.055,9	-62,8	-183,4	0,0	-269,3
Deutschland	-2.127,6	-3.190,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe	-29.628,8	-12.246,2	-62,8	-183,4	0,0	-269,3

Zum Stichtag 31. Oktober 2015 wurde der Fair Value der Bestandsimmobilien durch einen unabhängigen Immobiliengutachter (CBRE) ermittelt.

5.5 FINANZERGEBNIS

in TEUR	H1 2015/16	H1 2014/15
Finanzierungsaufwand	-25.465,7	-26.543,6
Finanzierungsertrag	548,3	2.859,2
Bewertungsergebnis derivative Finanzinstrumente	16.228,6	-17.444,5
Bewertungsergebnis von Finanzinstrumenten der Bewertungskategorie erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair-Value-Option)	41.676,8	-40.707,8
Übrige	-2.949,2	-520,6
Sonstiges Finanzergebnis	54.956,2	-58.672,9
Finanzergebnis	30.038,8	-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), sind auf die unterschiedliche Entwicklung der zugrunde liegenden Zinskurve im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2015/16 gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres zurückzuführen.

5.6 ERTRAGSTEUERN

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

in TEUR	H1 2015/16	H1 2014/15
Laufende Ertragsteueraufwendungen	-8.323,7	-8.501,7
Latente Steuerabgrenzungen	-39.295,2	386,5
Summe	-47.618,9	-8.115,2

5.7 ERGEBNIS JE AKTIE

	H1 2015/16	H1 2014/15
Gewichtete Anzahl der Aktien (unverwässert)	99.613.479	99.613.479
Verwässerungseffekt Aktienoptionen	207.973	0
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	99.821.452	99.613.479
Konzernergebnis exkl. nicht beherrschende Anteile in EUR	175.836.400	20.311.900
Unverwässertes Ergebnis pro Aktie in EUR	1,77	0,20
Verwässertes Ergebnis pro Aktie in EUR	1,76	0,20

6. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

6.1 IMMOBILIENVERMÖGEN UND IN BAU BEFINDLICHES IMMOBILIENVERMÖGEN

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

in TEUR	Immobilienvermögen	In Bau befindliches Immobilienvermögen
Stand 1. Mai 2015	3.620.762,6	14.578,0
Zugänge	14.777,7	7.272,6
Abgänge	-69.963,5	0,0
Neubewertung	136.077,3	498,8
Umbuchungen	-3.647,1	-132,3
Umgliederung IFRS 5	-1.596,9	0,0
Stand 31. Oktober 2015	3.696.410,1	22.217,1

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 2015	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 1 Jahr	30. April 2015 ¹⁾
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				
Mietforderungen	3.592,8	3.592,8	0,0	3.366,9
Übrige	3.094,6	2.696,8	397,8	3.919,4
Summe Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.687,4	6.289,6	397,8	7.286,3
Sonstige finanzielle Forderungen				
Liquide Mittel gesperrt	25.871,9	25.871,9	0,0	24.809,3
Offene Kaufpreisforderungen aus Immobilienverkäufen	63.201,9	63.201,9	0,0	84.777,4
Übrige	25.324,7	21.952,4	3.372,3	29.258,0
Summe sonstige finanzielle Forderungen	114.398,5	111.026,2	3.372,3	138.844,7
Sonstige nichtfinanzielle Forderungen				
Finanzamt	1.701,1	1.701,1	0,0	898,7
Geleistete Anzahlungen Grundstückskäufe	5.614,4	5.614,4	0,0	0,0
Abgrenzung Grundsteuer	914,8	914,8	0,0	3.531,5
Summe sonstige nichtfinanzielle Forderungen	8.230,3	8.230,3	0,0	4.430,2
Summe	129.316,2	125.546,1	3.770,1	150.561,2

1) Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 2.4).

Die übrigen sonstigen finanziellen Forderungen betreffen mit TEUR 17.546,1 (30. April 2015: TEUR 20.181,6) Forderungen gegenüber der IMMOFINANZ Group. In diesem Betrag ist auch die Forderung aus dem Schlussausgleich aus der Auflösung der Steuergruppe mit der IMMOFINANZ AG enthalten.

6.3 EIGENKAPITAL

Im vorliegenden Konzern-Zwischenabschluss sind Vergütungsaufwendungen für den Marktwert der im Rahmen des Long-Term Incentive Programms 2014 zugeteilten Aktienoptionen in Höhe von TEUR 336,4 ausgewiesen, die den Kapitalrücklagen zugeführt wurden.

6.4 FINANZVERBINDLICHKEITEN

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

in TEUR	31. Oktober 2015	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	30. April 2015
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.428.638,1	63.009,6	292.329,5	1.073.299,0	1.408.388,5
davon besichert	1.350.551,4	57.591,7	274.817,6	1.018.142,1	1.326.199,1
davon nicht besichert	78.086,7	5.417,9	17.511,9	55.156,9	82.189,4
Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften	640.961,5	29.403,2	121.759,7	489.798,6	696.922,7
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	113,5	97,3	16,2	0,0	113,0
Summe	2.069.713,1	92.510,1	414.105,4	1.563.097,6	2.105.424,2

Die wesentlichen Konditionen der Finanzverbindlichkeiten zum 31. Oktober 2015 stellen sich wie folgt dar:

KONDITIONEN FINANZVERBINDLICHKEITEN

	Währung	Verzinsung fix/variabel	Durchschnittszinssatz	Restschuld Nominalwert in TEUR	Bilanz in TEUR
	EUR	fix	2,65%	202.222,2	
	EUR	variabel	1,33%	1.272.017,7	
Summe Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				1.474.239,9	1.428.638,1
Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften	EUR	fix	1,44%	686.062,0	640.961,5
Andere					113,5
Gesamtsumme					2.069.713,1

6.5 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

in TEUR	31. Oktober 2015	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 1 Jahr	30. April 2015 ¹⁾
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31.955,7	31.921,4	34,3	23.469,8
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten				
Zeitwert negativer derivativer Finanzinstrumente	54.302,7	0,0	54.302,7	70.531,2
Hausverwaltung	1.731,0	1.731,0	0,0	2.502,1
Kautionen	25.601,2	25.601,2	0,0	24.296,2
Erhaltene Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge	32.996,4	7.571,0	25.425,4	30.159,9
Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Anteilskauf)	2.350,7	2.350,7	0,0	2.271,2
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsbeiträgen	106.259,7	106.259,7	0,0	107.958,7
Übrige	53.772,7	30.614,8	23.157,9	49.812,8
Summe sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	277.014,4	174.128,4	102.886,0	287.532,1
Sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten				
Finanzamt und andere Abgabenbehörden	7.720,0	7.720,0	0,0	9.977,3
Erhaltene Anzahlungen Wohnungsverkäufe	24.526,2	24.526,2	0,0	14.506,5
Erhaltene Miet- und Betriebskostenvorauszahlungen	9.699,7	9.699,7	0,0	8.284,0
Summe sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten	41.945,9	41.945,9	0,0	32.767,8
Summe	350.916,0	247.995,7	102.920,3	343.769,7

1) Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 2.4).

Gegenüber der IMMOFINANZ Group bestehen zum 31. Oktober 2015 sonstige übrige finanzielle Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit unter einem Jahr in Höhe von TEUR 0,0 (30. April 2015: TEUR 31,5).

6.6 ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

6.6.1 Aufteilung der Finanzinstrumente auf die Kategorien des IAS 39

in TEUR

AKTIVA	FA@FV/P&L					Buchwert am 31. Oktober 2015	Fair Value am 31. Oktober 2015
	AFS	Fair-Value- Option	HFT	L&R	Non-FI		
	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value erfolgs- wirksam	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	nicht unter IFRS 7 fallend		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	0,0	0,0	0,0	121.085,9	8.230,3	129.316,2	129.316,2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	0,0	6.687,4	0,0	6.687,4	6.687,4
Sonstige Forderungen	0,0	0,0	0,0	114.398,5	8.230,3	122.628,8	122.628,8
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2,1	10.350,2	0,0	8.787,7	0,0	19.140,0	22.317,7
Wertpapiere	2,1	0,0	0,0	0,0	0,0	2,1	2,1
Ausleihungen	0,0	10.350,2	0,0	8.787,7	0,0	19.137,9	22.315,6
Liquide Mittel	0,0	0,0	0,0	173.442,4	0,0	173.442,4	173.442,4
SUMME AKTIVA	2,1	10.350,2	0,0	303.316,0	8.230,3	321.898,6	325.076,3

PASSIVA	FL@FV/P&L					Buchwert am 31. Oktober 2015	Fair Value am 31. Oktober 2015
	Fair-Value- Option	HFT	FLAC	Non-FI			
	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value erfolgs- wirksam	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	nicht unter IFRS 7 fallend			
Finanzverbindlichkeiten	709.375,9	0,0	1.360.337,2	0,0	2.069.713,1	2.111.027,8	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	100.234,2	0,0	1.328.403,9	0,0	1.428.638,1	1.468.396,0	
Übrige Finanzverbindlichkeiten	609.141,7	0,0	31.933,3	0,0	641.075,0	642.631,8	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	0,0	54.302,7	254.667,4	41.945,9	350.916,0	350.916,0	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	31.955,7	0,0	31.955,7	31.955,7	
Derivate	0,0	54.302,7	0,0	0,0	54.302,7	54.302,7	
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	0,0	0,0	222.711,7	41.945,9	264.657,6	264.657,6	
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
SUMME PASSIVA	709.375,9	54.302,7	1.615.004,6	41.945,9	2.420.629,1	2.461.943,8	

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

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 2015 ¹⁾	Fair Value am 30. April 2015
	AFS	Fair-Value- Option	L&R	Non-FI		
	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	nicht unter IFRS 7 fallend ¹⁾		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	0,0	0,0	146.131,0	4.430,2	150.561,2	150.561,2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	7.286,3	0,0	7.286,3	7.286,3
Sonstige Forderungen	0,0	0,0	138.844,7	4.430,2	143.274,9	143.274,9
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	1,5	9.565,9	9.295,4	0,0	18.862,8	23.114,3
Wertpapiere	1,5	0,0	0,0	0,0	1,5	1,5
Ausleihungen	0,0	9.565,9	9.295,4	0,0	18.861,3	23.112,8
Liquide Mittel	0,0	0,0	149.153,2	0,0	149.153,2	149.153,2
SUMME AKTIVA	1,5	9.565,9	304.579,6	4.430,2	318.577,2	322.828,7

PASSIVA	FL@FV/P&L				Buchwert am 30. April 2015 ¹⁾	Fair Value am 30. April 2015
	Fair-Value- Option	HFT	FLAC	Non-FI		
	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value erfolgs- wirksam	Fortgeführte Anschaffungs- kosten ¹⁾	nicht unter IFRS 7 fallend ¹⁾		
Finanzverbindlichkeiten	776.985,7	0,0	1.328.438,5	0,0	2.105.424,2	2.127.198,8
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	107.108,7	0,0	1.301.279,8	0,0	1.408.388,5	1.428.160,2
Übrige Finanzverbindlichkeiten	669.877,0	0,0	27.158,7	0,0	697.035,7	699.038,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	0,0	70.531,2	240.470,7	32.767,8	343.769,7	343.769,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	23.469,8	0,0	23.469,8	23.469,8
Derivate	0,0	70.531,2	0,0	0,0	70.531,2	70.531,2
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	0,0	0,0	217.000,9	32.767,8	249.768,7	249.768,7
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	169,9	0,0	188,2	0,0	358,1	358,1
SUMME PASSIVA	777.155,6	70.531,2	1.569.097,4	32.767,8	2.449.552,0	2.471.326,6

AFS: available for sale/zur Veräußerung verfügbar

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

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

HFT: held for trading/zu Handelszwecken gehalten

L&R: loans and receivables/Kredite und Forderungen

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

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

1) Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 2.4).

Die beizulegenden Zeitwerte (Fair Values) werden auf Grundlage anerkannter Bewertungsmethoden ermittelt. Wir verweisen auf die im Konzernabschluss zum 30. April 2015 enthaltenen Angaben.

6.6.2 Hierarchie der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten

in TEUR

31. Oktober 2015	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Gesamt
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	0,0	0,0	2,1	2,1
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte				
Fair-Value-Option				
Schuldübernahmen	0,0	0,0	10.350,2	10.350,2
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten				
Fair-Value-Option				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,0	0,0	100.234,2	100.234,2
Übrige Finanzverbindlichkeiten	0,0	0,0	609.141,7	609.141,7
Zu Handelszwecken gehalten				
Derivative Finanzinstrumente	0,0	54.302,7	0,0	54.302,7

Hierarchie der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten Vorjahr

in TEUR

30. April 2015	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Gesamt
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	0,0	0,0	1,5	1,5
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte				
Fair-Value-Option				
Schuldübernahmen	0,0	0,0	9.565,9	9.565,9
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten				
Fair-Value-Option				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,0	0,0	107.108,7	107.108,7
Übrige Finanzverbindlichkeiten	0,0	0,0	669.877,0	669.877,0
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	0,0	0,0	169,9	169,9
Zu Handelszwecken gehalten				
Derivative Finanzinstrumente	0,0	70.531,2	0,0	70.531,2

Eine Überleitungsrechnung von den Eröffnungs- zu den Schlusswerten zum 31. Oktober 2015 von Finanzinstrumenten, die nach Stufe 3 bewertet werden, stellt sich wie folgt dar:

ÜBERLEITUNGSRECHNUNG FINANZINSTRUMENTE

in TEUR	Wertpapiere	Schuld- übernahmen	Finanz- verbindlichkeiten	Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten
Stand am 1. Mai 2015	1,5	9.565,9	-776.985,7	-169,9
Erfolgswirksame Bewertung von Finanzinstrumenten	0,0	-1.511,3	43.188,1	0,0
Zu-/Abgänge	0,6	2.295,6	24.421,7	169,9
Stand am 31. Oktober 2015	2,1	10.350,2	-709.375,9	0,0

Eine Änderung des Marktzinssatzes beeinflusst die Bewertung von Ausleihungen, 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 Marktwerts 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 2015 verwiesen.

Folgende Tabelle zeigt Marktwerte und Konditionen sämtlicher zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos erworbener und zum 31. Oktober 2015 bestehender derivativer Finanzinstrumente:

DERIVATE

	Variables Element	Beizulegender Zeitwert 31. Oktober 2015 in EUR	Referenzwert 31. Oktober 2015 in EUR	Fixierter Zinssatz in %	Laufzeitende
Zinssatz von 0,5% bis 3%					
Zinsswap (Berlin Hyp)	3-M-Euribor	-1.803.933	195.397.574	0,72	30. April 2024
Zinsswap (Helaba)	3-M-Euribor	-1.854.483	188.789.926	0,72	30. April 2024
Zinsswap (Bank Austria)	3-M-Euribor	-1.365.897	104.055.000	0,84	28. Februar 2025
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-2.608.924	132.975.000	0,99	2. Jänner 2025
Zinsswap (HVB)	3-M-Euribor	-694.432	16.777.000	1,03	30. April 2021
Zinsswap (HVB)	3-M-Euribor	-1.493.954	30.769.400	1,17	31. Jänner 2023
Zinsswap (Deka Bank)	3-M-Euribor	-234.289	3.760.000	1,39	31. Dezember 2021
Zinsswap (Deka Bank)	3-M-Euribor	-1.297.587	20.823.000	1,39	31. Dezember 2021
Zinsswap (HVB)	3-M-Euribor	-1.525.425	13.417.400	2,13	29. September 2023
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-2.949.623	21.500.000	2,50	31. Dezember 2036
Zinsswap (Bank Austria)	6-M-Euribor	-3.969.070	27.405.594	2,51	30. November 2036
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-3.327.989	22.837.995	2,51	30. November 2036
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-4.093.897	27.405.594	2,54	30. November 2036
Zinsswap (Bawag)	6-M-Euribor	-1.705.535	11.625.000	2,85	31. Dezember 2030
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-3.239.975	15.091.000	2,99	30. September 2039
Anzahl Derivate: 15		-32.165.014	832.629.483		
Zinssatz von 3% bis 4,5%					
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-1.605.465	7.876.000	3,01	30. September 2039
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-4.379.584	24.579.000	3,09	30. September 2031
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-8.413.868	46.839.000	3,11	30. September 2031
Zinsswap (RLB NÖ-Wien)	6-M-Euribor	-4.627.656	25.762.000	3,11	30. September 2031
Anzahl Derivate: 4		-19.026.574	105.056.000		
Zinssatz über 4,5%					
Zinsswap (Euro Hyp)	6-M-Euribor	-3.111.114	25.270.000	4,58	30. Juni 2018
Anzahl Derivate: 1		-3.111.114	25.270.000		
Summe Derivate: 20		-54.302.701	962.955.483	1,43	

Zur Bewertung der Finanzverbindlichkeiten und Schuldübernahmen wurden folgende Diskontierungssätze verwendet:

DISKONTIERUNGSSÄTZE

in %	BUWOG Group exkl. DGAG-Portfolio		DGAG-Portfolio
	31. Oktober 2015		31. Oktober 2015
bis 30. April 2017	0,254%		1,750%
bis 30. April 2018	0,377%		1,753%
bis 30. April 2020	0,909%		1,925%
bis 30. April 2022	1,274%		2,184%
bis 30. April 2024	2,130%		2,451%
bis 30. April 2027	2,736%		2,681%
bis 30. April 2033	3,112%		3,057%
ab 1. Mai 2033	3,277%		3,222%

7. BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Der Aufsichtsratsvorsitzende Mag. Vitus Eckert ist Gesellschafter der Rechtsanwaltskanzlei Eckert Fries Prokopp Rechtsanwälte GmbH, Baden bei Wien. Die Rechtsanwaltskanzlei hat für Rechtsberatung von Gesellschaften der BUWOG Group im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2015/16 in Summe EUR 13.002,69 verrechnet. Die mit der Kanzlei vereinbarten Honorarkonditionen, insbesondere Stundensätze, sind marktüblich.

Bezüglich des Entherrschungsvertrags und der sonstigen Leistungsbeziehungen mit der IMMOFINANZ AG verweisen wir auf den Konzernabschluss zum 30. April 2015. Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen der IMMOFINANZ Group sind im Kapitel 6.2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen und 6.5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten angegeben.

8. EREIGNISSE NACH DEM STICHTAG 31. OKTOBER 2015

Der Aufsichtsrat der BUWOG AG hat Andreas Segal mit Wirkung zum 1. Jänner 2016 in den Vorstand des Unternehmens berufen, in dem er die Funktion des Chief Financial Officer (CFO) und stellvertretenden Vorstandsvorsitzenden wahrnehmen wird. Andreas Segal tritt damit die Nachfolge des bisherigen CFO Dr. Ronald Roos an, der mit Ablauf des 9. Dezember 2015 aus dem Vorstand der BUWOG AG ausgeschieden ist.

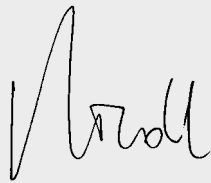
Die BUWOG Group hat im November in Berlin (Schöneweide, Bezirk Treptow-Köpenick) ein rund 60.000 m² großes Grundstück erworben. Es ist geplant, darauf ein Stadtquartier mit bis zu 800 Wohneinheiten zu errichten.

ERKLÄRUNG DES VORSTANDS

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den Regelungen für Zwischenberichte in den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellte Konzern-Zwischenabschluss zum 31. Oktober 2015 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 21. Dezember 2015

Der Vorstand der BUWOG AG



Mag. Daniel Riedl, CEO



DI Herwig Teufelsdorfer, COO

IMPRESSUM

BUWOG AG
Hietzinger Kai 131
A-1130 Wien

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

Beratung, Konzept und Gestaltung

Mensalia Unternehmensberatungs GmbH, www.mensalia.at

Erstellt mit ns.publish von Multimedia Solutions AG, Zürich

Fotos

BUWOG Group, Klemens Horvath (Seite: 5), Stephan Huger (Seiten: 1, 6/7, 41, 42) Martina Draper (Seite: 40)

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.