

BERICHT

1.-3. QUARTAL 2014/15

1. MAI 2014 BIS 31. JÄNNER 2015

ERFOLGREICHER GESCHÄFTSVERLAUF

- Monatliche Nettokaltmiete: EUR 4,76 pro m²
- Net Rental Yield: 5,6%
- Recurring FFO (9 Monate): EUR 71,3 Mio.
- Fair Value (Bestand): EUR 3,6 Mrd.
- Erhöhung Prognose Recurring FFO für das Geschäftsjahr 2014/15 auf rund EUR 88-90 Mio.
- Senkung Durchschnittsverzinsung der Finanzverbindlichkeiten auf 2,16%

ATTRAKTIVES IMMOBILIENPORTFOLIO

- 52.135 Bestandseinheiten, je rund zur Hälfte in Österreich und Deutschland
- Nutzfläche: 3,6 Mio. m²
- Nettokaltmiete annualisiert: EUR 197 Mio.

BUWOG-AKTIE

- Schlusskurs Ende Jänner 2015: EUR 17,32
- Kurssteigerung seit Börsengang am 28. April 2014: 33% bzw. 39% inkl. der ausgeschütteten Dividende in Höhe von EUR 0,69 je Aktie

INHALT

VORWORT DES VORSTANDS	4
DIE BUWOG GROUP IM ÜBERBLICK	6
HIGHLIGHTS 1.-3. QUARTAL 2014/15	8
ASSET MANAGEMENT	10
PROPERTY SALES	15
PROPERTY DEVELOPMENT	17
INVESTOR RELATIONS	20
KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT	25
KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS	46

KENNZAHLEN BUWOG GROUP

ERGEBNISKENNZAHLEN

		9M 2014/15	GJ 2013/14 ¹⁾
Nettokaltmiete	in EUR Mio.	134,9	116,5
Ergebnis aus Asset Management	in EUR Mio.	95,6	75,9
Ergebnis aus Property Sales	in EUR Mio.	28,0	34,0
Ergebnis aus Property Development	in EUR Mio.	11,9	4,9
EBITDA bereinigt ²⁾	in EUR Mio.	116,2	105,0
Neubewertungsergebnis Asset Management	in EUR Mio.	75,2	42,7
Finanzergebnis ³⁾	in EUR Mio.	-189,4	-9,2
EBT	in EUR Mio.	6,7	131,5
Konzernergebnis	in EUR Mio.	3,3	111,8
Konzernergebnis je Aktie ¹⁾⁴⁾	in EUR	0,03	1,12
FFO	in EUR Mio.	46,0	40,7
Recurring FFO	in EUR Mio.	71,3	69,2
Recurring FFO je Aktie ¹⁾⁴⁾	in EUR	0,72	0,69
Total FFO	in EUR Mio.	74,2	81,8
AFFO	in EUR Mio.	65,2	75,5

VERMÖGENS- UND FINANZKENNZAHLEN

		31. Jänner 2015	30. April 2014	Veränderung
Bilanzsumme	in EUR Mio.	4.176,3	3.355,3	24,5%
Eigenkapitalquote	%	35,6%	46,3%	-10,7 PP
Netto-Finanzverbindlichkeiten	in EUR Mio.	1.940,5	1.010,4	92,1%
Loan to Value (LTV)	%	50,8%	35,9%	14,9 PP
EPRA Net Asset Value	in EUR Mio.	1.726,7	1.714,3	0,7%
Ø Verzinsung Finanzverbindlichkeiten ³⁾	%	2,16%	2,45%	-0,29 PP
Ø Laufzeit Finanzverbindlichkeiten ³⁾	Jahre	17,4	14,6	2,8

AKTIENKENNZAHLEN

		31. Jänner 2015	30. April 2014
Anzahl ausgegebener Aktien	Stück	99.613.479	99.613.479
Marktkapitalisierung	in EUR Mio.	1.725,3	1.314,9
Streubesitz	%	51%	51%
EPRA Net Asset Value je Aktie ⁴⁾	in EUR	17,33	17,21
Enterprise Value/EBITDA bereinigt ⁴⁾	x	-	22,1

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

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

2) Operatives Ergebnis bereinigt um Bewertungseffekt von zur Veräußerung gehaltenem Vermögen (EUR -1,2 Mio.)

3) Das Finanzergebnis ist geprägt durch das negative unbare Ergebnis aus der erfolgswirksamen FV-Bewertung der Derivate (EUR -42,7 Mio.) und Finanzverbindlichkeiten (EUR -95,9 Mio.)

4) Basis 99.613.479 Aktien

KENNZAHLEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

ASSET MANAGEMENT (BESTANDSIMMOBILIEN)		31. Jänner 2015	30. April 2014	Veränderung
Anzahl der Bestandseinheiten	Stück	52.135	33.475	55,7%
Österreich	Stück	25.672	26.250	-2,2%
Deutschland	Stück	26.463	7.225	266,3%
Gesamtnutzfläche	in m ²	3.616.227	2.491.290	45,2%
Österreich	in m ²	1.968.252	2.012.137	-2,2%
Deutschland	in m ²	1.647.975	479.153	243,9%
Anteil Wohnungsnutzfläche an Gesamtnutzfläche	%	96,8%	97,1%	-0,3 PP
Annualisierte Nettokaltmiete ¹⁾	in EUR Mio.	197	123	60,7%
Österreich	in EUR Mio.	92	93	-1,1%
Deutschland	in EUR Mio.	105	30	255,3%
Monatliche Nettokaltmiete ²⁾	in EUR pro m ²	4,76	4,31	10,4%
Österreich	in EUR pro m ²	4,14	4,06	1,9%
Deutschland	in EUR pro m ²	5,48	5,34	2,6%
Entwicklung Nettokaltmiete - like for like ²⁾	%	3,4%	1,8%	1,6 PP
Entwicklung Österreich - like for like	%	3,0%	1,9%	1,1 PP
Entwicklung Deutschland - like for like	%	4,5%	1,6%	2,9 PP
Leerstand ³⁾	%	4,5%	4,8%	-0,3 PP
Österreich	%	5,7%	5,0%	0,7 PP
Deutschland	%	3,0%	3,6%	-0,6 PP
Fair Value ⁴⁾	in EUR Mio.	3.550	2.526	40,5%
Österreich	in EUR Mio.	2.120	2.127	-0,3%
Deutschland	in EUR Mio.	1.430	399	258,1%
Fair Value ⁴⁾	in EUR pro m ²	982	1.014	-3,2%
Österreich	in EUR pro m ²	1.077	1.057	1,9%
Deutschland	in EUR pro m ²	868	834	4,1%
Net Rental Yield ⁵⁾	%	5,6%	4,9%	0,7 PP
Österreich	%	4,3%	4,4%	-0,1 PP
Deutschland	%	7,4%	7,4%	0,0 PP

		9M 2014/15	GJ 2013/14
Instandhaltungsaufwand	in EUR pro m ²	6,8	10,6
CAPEX	in EUR pro m ²	2,7	2,6

PROPERTY SALES		9M 2014/15	GJ 2013/14
Verkaufte Bestandseinheiten	Stück	644	2.292
davon Einzelwohnungsverkäufe	Stück	421	553
davon Blockverkäufe	Stück	223	1.739
Marge auf den Fair Value - Einzelwohnungsverkäufe	%	62%	54%
Marge auf den Fair Value - Blockverkäufe	%	26%	11%

PROPERTY DEVELOPMENT		9M 2014/15	GJ 2013/14
Fertiggestellte Gesamtnutzfläche	in m ²	25.745	30.663
davon Verkauf an Dritte	in m ²	20.010	30.663
davon Übernahme in Bestandsportfolio	in m ²	5.735	0
Investitionen in Bau befindliches Immobilienvermögen	in EUR Mio.	32	122

Angaben können Rundungsdifferenzen enthalten.

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

2) Jährliches Mietwachstum 31. Januar 2015 im Vergleich zu 31. Januar 2014 sowie 30. April 2014 im Vergleich zu 30. April 2013 auf Like-for-like-Basis

3) Basis m²

4) Zum Stichtag wurde der Fair Value intern bewertet. Basis bildet das Bewertungsgutachten von CBRE vom 31. Oktober 2014. Zum 30. April 2015 erfolgt turnusgemäß die Bewertung durch CBRE.

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

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

Seit dem Börsengang der BUWOG ist nun knapp ein Jahr vergangen. Wir konnten seither wichtige strategische Ziele erreichen, die Positionierung Ihres Unternehmens auf dem Kapitalmarkt weiter festigen und auch aus operativer Sicht den bisherigen Erfolgskurs fortsetzen. Die Ergebnisse der ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2014/15 spiegeln diese Erfolge wider. Mit dem Closing des DGAG- und des Apollo-Immobilienportfolios zur Jahresmitte 2014 wurde die BUWOG Group in eine neue Größendimension geführt. Per Stichtag 31. Jänner 2015 umfasst das BUWOG-Portfolio 52.135 Bestandseinheiten und damit 18.660 Einheiten mehr als zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres 2013/14. Die Gesamtnutzfläche liegt mit rund 3,6 Mio. m² um 45,2% über dem Ausgangsniveau zu Beginn des Geschäftsjahres. Gemessen an der Anzahl der Bestandseinheiten, verteilt sich das Portfolio zu nahezu gleichen Teilen auf Deutschland und Österreich. Wir haben damit unser strategisches Versprechen zum Börsengang, den Anteil unserer Liegenschaften in renditestarken Regionen Deutschlands maßgeblich zu erhöhen, erfüllt.

Die Auswirkungen dieser Wachstumsstrategie auf den Geschäftsverlauf der ersten neun Monate vom 1. Mai 2014 bis 31. Jänner 2015 sind beachtlich. Obwohl die Konsolidierung der DGAG- und Apollo-Immobilienportfolios erst mit Ergebniswirkung Juli 2014 aufgenommen wurde, beläuft sich die Nettokaltmiete für die ersten neun Monate 2014/15 auf EUR 134,9 Mio., womit die Gesamtmietenerlöse des Geschäftsjahres 2013/14 bereits um 15,8% übertroffen wurden. Bei der annualisierten Nettokaltmiete zum Stichtag 31. Jänner 2015 erreicht die BUWOG Group ein Niveau von rund EUR 197 Mio. – um EUR 74 Mio. mehr als zum Beginn des Geschäftsjahres.

Auf der Ergebnisseite konnte die BUWOG Group in den ersten neun Monaten 2014/15 im Geschäftsbereich Asset Management EUR 95,6 Mio. erwirtschaften, wovon EUR 34,9 Mio. auf das 3. Quartal entfallen. Der Geschäftsbereich Property Sales steuerte EUR 28,0 Mio. zum Gesamtergebnis bei und erreichte damit bereits jetzt 82,3% des vorjährigen Gesamtvolumens. Der Ergebnisbeitrag des Geschäftsbereichs Property Development beläuft sich für die ersten neun Monate 2014/15 auf EUR 11,9 Mio. und wurde damit im Vergleich zum Gesamtjahr 2013/14 mehr als verdoppelt. In Summe weist die BUWOG Group aus Ihrem operativen Geschäft für die ersten neun Monate 2014/15 ein sehr starkes EBITDA (bereinigt) von EUR 116,2 Mio. aus – um 10,7% mehr als im gesamten Geschäftsjahr 2013/14.

Das Finanzergebnis der ersten neun Monate in Höhe von EUR -189,4 Mio. ist neben Zinsaufwendungen vor allen Dingen von negativen unbaren Effekten aus der erfolgswirksamen Fair-Value-Bewertung der Derivate (EUR -42,7 Mio.) und der Finanzverbindlichkeiten (EUR -95,9 Mio.) geprägt. Der Anstieg dieser Effekte im Vergleich zu den ersten beiden Berichtsquartalen resultiert aus einer weiteren Abflachung der Zinskurve. Über die Totalperiode der Finanzverbindlichkeiten gleichen sich unbare Bewertungseffekte ergebnisneutral aus. Wir bewerten zinsgünstige Förderdarlehen und Bankverbindlichkeiten mit Annuitätenzuschüssen, die im Zusammenhang mit der Förderung von Immobilienobjekten stehen, mit dem Fair Value, um eine Inkongruenz zwischen dem bilanziellen Ansatz des Immobilienvermögens und der korrespondierenden Finanzverbindlichkeiten zu vermeiden. Es handelt sich demnach um einen Bewertungseffekt, der zu keinem Mittelabfluss führt. Auf der anderen Seite profitierte die BUWOG Group liquiditätswirksam von niedrigen Zinsen und der günstigen Refinanzierung der Wandelschuldverschreibung. Die durchschnittliche Verzinsung der Finanzverbindlichkeiten konnte von Ende April 2014¹⁾ bis 31. Jänner 2015 von 2,6% auf 2,16% reduziert werden. Unter Beachtung all dieser Effekte weist die BUWOG Group für den Berichtszeitraum ein EBT in Höhe von EUR 6,7 Mio. bzw. ein Konzernergebnis von EUR 3,3 Mio. aus.

Aufgrund der beschriebenen unbaren Effekte ziehen wir FFO-Kennzahlen zur Beurteilung des operativen Geschäftsverlaufs heran. Der Recurring FFO, der auch als Bezugsgröße für die Dividendenausüttung dient, beträgt für die ersten neun Monate 2014/15 EUR 71,3 Mio. und übertrifft damit das Niveau des Gesamtjahres 2013/14. Nicht inkludiert sind in Übereinstimmung mit dem Geschäftsmodell der BUWOG Group Erlöse aus dem Blockverkauf, die im Total FFO ausgewiesen werden. In Summe wurde ein Total FFO in Höhe von EUR 74,2 Mio. erzielt – im Gesamtjahr 2013/14 waren es EUR 81,8 Mio.

Hinter diesen Entwicklungen stehen Fortschritte und Erfolge in allen drei Geschäftsbereichen der BUWOG Group. Im Geschäftsbereich Asset Management konnten wir in den ersten neun Monaten 2014/15 die Nettokaltmiete des Bestands auf vergleichbarer Basis („like for like“) um 3,4% im Jahresvergleich verbessern. Darauf aufbauend beläuft sich die Net Rental Yield zum Stichtag 31. Jänner 2015 auf 5,6% (30. April 2014: 4,9%). Der dieser Berechnung zugrunde liegende Fair Value liegt mit rund EUR 3,6 Mrd. um 40,5% über dem Wert zum Stichtag 30. April 2014.

¹⁾ inkl. DGAG und Apollo



Ronald Roos, CFO
Daniel Riedl, CEO

Der Leerstand wurde von Ende April 2014 bis Ende Jänner 2015 von 4,8% auf 4,5% gesenkt.

Im Geschäftsbereich Property Sales konnten wir in den ersten neun Monaten 2014/15 im Rahmen von Einzelwohnungsverkäufen 421 Einheiten mit einer Marge von rund 62% auf den Fair Value veräußern. 223 Bestandseinheiten wurden in Form von Blockverkäufen im Rahmen der avisierten strategischen Portfoliobereinigung des Bestands Österreich verkauft, wobei eine deutlich positive Marge auf den Fair Value von rund 26% erzielt wurde. In Summe konnten wir dadurch im Geschäftsbereich Property Sales einen Ergebnisbeitrag in Höhe von rund EUR 28,0 Mio. erwirtschaften.

Im Geschäftsbereich Property Development wurden im Berichtszeitraum fünf Neubauprojekte in Wien mit in Summe 341 Einheiten fertiggestellt. Weitere rund 244 Einheiten sind aktuell im Bau. In Berlin errichten wir aktuell vier Projekte mit in Summe 446 Einheiten. Das Gesamtinvestitionsvolumen der Development-Pipeline inklusive Grundstücksreserven liegt für die BUWOG Group bei rund EUR 1,4 Mrd. Der Ergebnisbeitrag dieses Geschäftsbereichs beläuft sich für die ersten neun Monate 2014/15 auf EUR 11,9 Mio. nach EUR 4,9 Mio. im Gesamtjahr 2013/14. Wir konnten damit die zyklusbedingten Verschiebungseffekte aus dem 2. Berichtsquartal wie erwartet aufholen und das Vorjahresergebnis mehr als verdoppeln.

In Anbetracht des bislang sehr erfolgreichen Geschäftsverlaufs erhöhen wir unsere Zielsetzungen für den Recurring FFO des Geschäftsjahr 2014/15 von rund EUR 80 Mio. bis EUR 85 Mio. auf rund EUR 88 Mio. bis EUR 90 Mio. Im Geschäftsbereich Asset Management streben wir weiterhin Investitionen und Instandhaltungen in Höhe von EUR 16 pro m² an. Im Geschäftsbereich Property Sales sollen plangemäß in Summe rund 500 Einheiten pro Jahr im Rahmen von Einzelwohnungsverkäufen veräußert werden. Die dadurch erzielten Mittel sollen – bei entsprechenden

Möglichkeiten – für die Fortsetzung der Expansion in Deutschland verwendet werden (siehe Nachtragsbericht). Im Geschäftsbereich Property Development liegt der Fokus weiterhin auf der Umsetzung der Projekt-Pipeline in Wien und Berlin.

Wir sind davon überzeugt, dass die Fortsetzung unserer Strategie vom Kapitalmarkt auch weiterhin goutiert wird. Der bisherige Kursverlauf der BUWOG-Aktie unterstreicht diese Annahme. Mit einem aktuellen Schlusskurs per 27. März 2015 von EUR 19.35 wurde im Vergleich zum Eröffnungskurs vom 28. April 2014 eine Kurssteigerung von 49% erzielt. Inklusiv der im Oktober 2014 ausgeschütteten Dividende in Höhe von EUR 0,69 je Aktie beläuft sich der Anstieg auf 54%. Damit wurde seit dem Spin-off von der IMMOFINANZ AG bis zum 27. April 2015 in Summe ein Wertzuwachs inkl. Dividende von rund EUR 700 Mio. erzielt – ein schöner Erfolg, wie wir meinen.

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 dabei zu begleiten, und versichern Ihnen, auch in Zukunft transparent und zeitnahe 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,
FRICS, CEO

Dr. Ronald Roos,
CFO

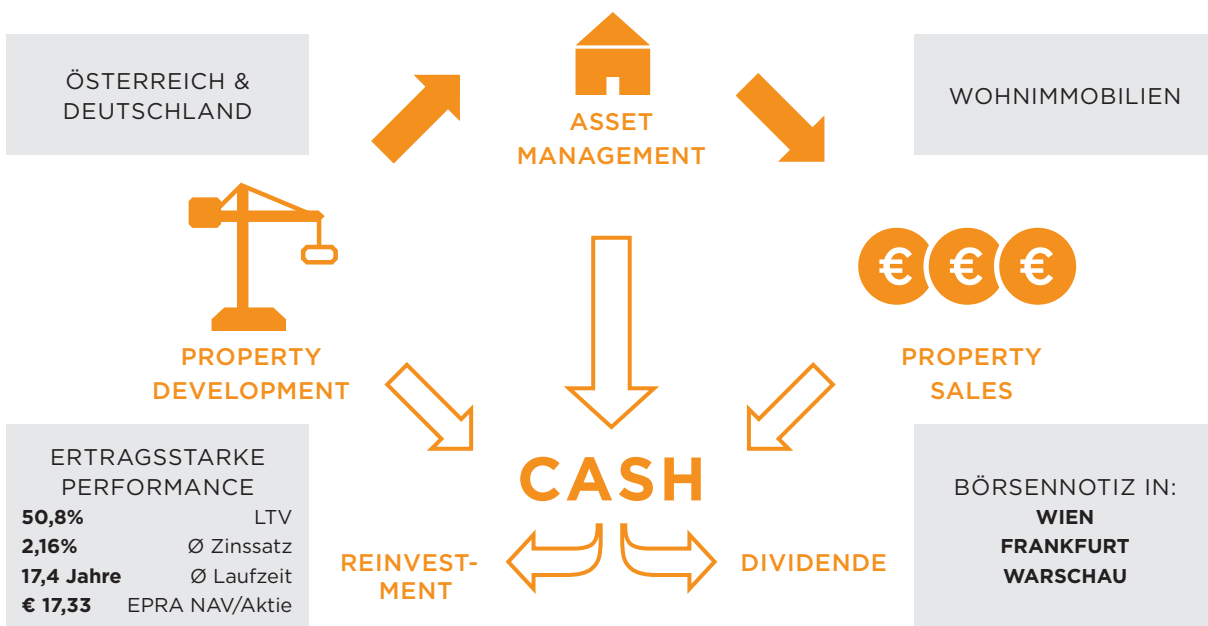
Wir weisen darauf hin, dass die BUWOG AG erst mit Ende April 2014 entstanden ist. Daher enthalten die Kennzahlen keine Vergleichswerte für die ersten neun Monate 2013/14. Vereinzelt wird jedoch Bezug auf das Geschäftsjahr 2013/14 genommen.

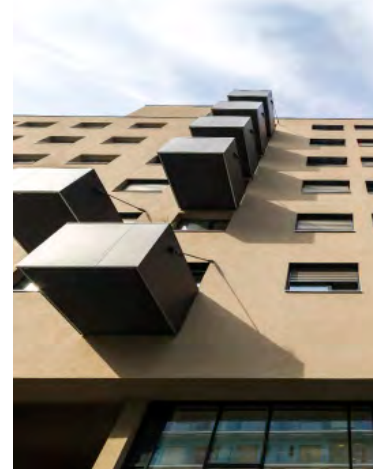


DIE BUWOG GROUP IM ÜBERBLICK

Die BUWOG Group ist der führende deutsch-österreichische Komplettanbieter im Wohnimmobilienbereich und blickt auf eine mittlerweile rund 60-jährige Erfahrung zurück. Ihr hochwertiges Immobilienportfolio umfasst rund 52.000 Bestandseinheiten und verteilt sich je zur Hälfte auf Österreich und Deutschland. Neben dem Asset Management (nachhaltige Vermietungs- und Bestandsbewirtschaftung) wird mit den Geschäftsbereichen Property Sales (profitabler Verkauf von Einzelwohnungen sowie von Objekten und Portfolios) und Property Development (Planung und Errichtung von Neubauten) die gesamte Wertschöpfungskette des Wohnungssektors abgedeckt. Die Aktien der BUWOG AG notieren seit Ende April 2014 an den Börsen Frankfurt, Wien und Warschau.

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 rund 52.000 Bestandseinheiten in Österreich und Deutschland (je rund zur Hälfte). Die BUWOG Group ist mit lokalen Teams an ihren wichtigsten Immobilienstandorten in Deutschland und Österreich vertreten (Details siehe Seite 10).

PROPERTY SALES

Das Geschäftsmodell des Geschäftsbereichs Property Sales ist unterteilt in den Einzelwohnungsverkauf und Blockverkauf (Objekt- und Portfolioverkäufe) und zielt darauf ab, durch margenstarke Einzelwohnungsverkäufe an Eigennutzer bzw. zyklusoptimierte Blockverkäufe an Investoren eine kontinuierliche, ertragsorientierte Optimierung des Bestandsportfolios der BUWOG Group zu erreichen. In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2014/15 wurden 421 Bestandseinheiten im Rahmen des Einzelwohnungsverkaufs und 223 Bestandseinheiten im Rahmen von Blockverkäufen veräußert (Details siehe Seite 15).

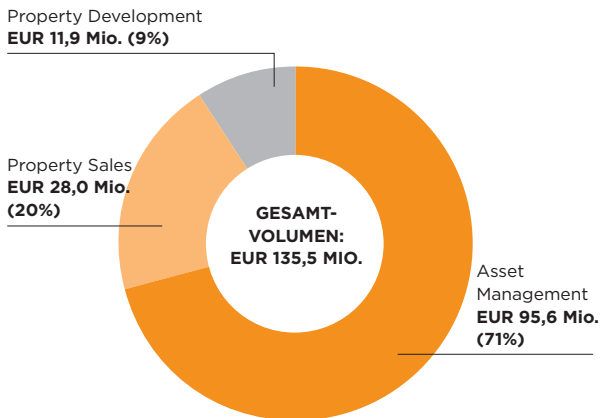
PROPERTY DEVELOPMENT

Im Geschäftsfeld Property Development bündelt die BUWOG Group die Projektentwicklung von Wohnimmobilien für den Eigenbestand oder zum direkten Verkauf nach Fertigstellung. Als Bauträger konnte die BUWOG Group seit ihrem Bestehen in Österreich rund 30.000 Wohnungen fertigstellen. Im Fokus des Geschäftsbereichs Property Development stehen die demografisch und wirtschaftlich starken Bundeshauptstädte Wien und Berlin. Die Entwicklungspipeline zum Stichtag umfasst rund 5.100 Einheiten (davon Grundstücksreserven für rund 550 Einheiten) mit rund EUR 1,4 Mrd. Gesamtinvestitionsvolumen (Details siehe Seite 17).

HIGHLIGHTS

1.-3. QUARTAL 2014/15

OPERATIVES ERGEBNIS¹⁾ NACH GESCHÄFTSBEREICHEN



1) Operatives Ergebnis vor den Geschäftsbereichen nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen (EUR 23,0 Mio.) und sonstige betriebliche Erträge (EUR 4,9 Mio.)

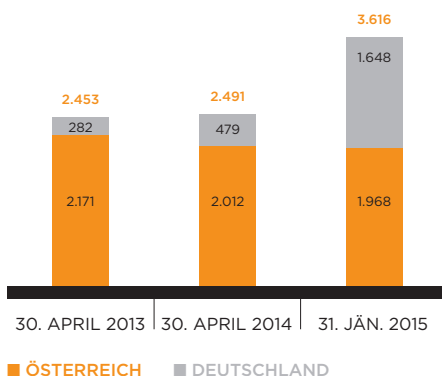
ERFOLGREICHER GESCHÄFTSVERLAUF

- EBITDA bereinigt in Höhe von EUR 116,2 Mio.
- Finanzergebnis in Höhe von EUR -189,4 Mio., davon unbare Effekte: EUR -152,6 Mio.
- Konzernergebnis in Höhe von EUR 3,3 Mio.
- Recurring FFO in Höhe von EUR 71,3 Mio.
- Erhöhung Prognose Recurring FFO für das Geschäftsjahr 2014/15 auf rund EUR 88-90 Mio.
- Finanzergebnis bestimmt durch negative unbare Effekte aus Abflachung der Zinskurve bei gleichzeitigen positiven baren Effekten aus Senkung der Durchschnittsverzinsung auf 2,16%. Über die Totalperiode der Finanzverbindlichkeiten gleichen sich unbare Bewertungseffekte in Summe ergebnisneutral aus.

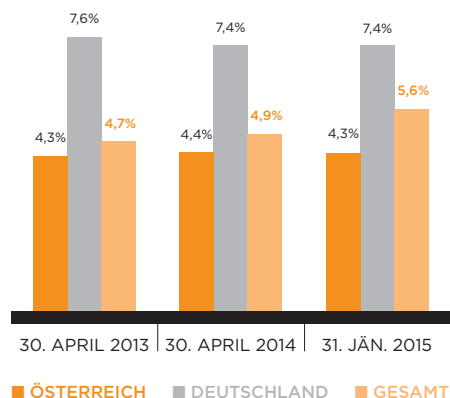
HIGHLIGHTS ASSET MANAGEMENT

- Immobilienportfolio per 31. Jänner 2015 mit rund 52.000 Bestandseinheiten bzw. rund 3,6 Mio. m² Gesamtnutzfläche
- Annualisierte Nettokaltmiete zum Stichtag von rund EUR 197 Mio. bei einer Net Rental Yield des Gesamtportfolios von rund 5,6%
- Aktives Management des Bestandsportfolios ermöglicht unter anderem Anstieg der Nettokaltmieten auf Basis „like for like“ zum 31. Jänner 2015 um 3,4% (im Jahresvergleich).

GESAMTNUZFLÄCHE in 1.000 m²



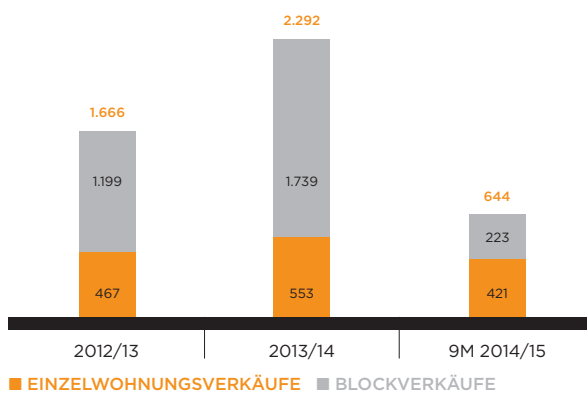
NET RENTAL YIELD in %



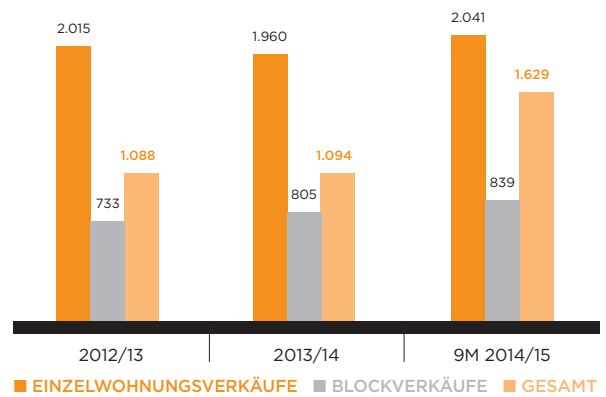
HIGHLIGHTS PROPERTY SALES

- Im Einzelwohnungsverkauf wurden in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2014/15 insgesamt 421 Einheiten verkauft (Marge auf den Fair Value rund 62%).
- Im Objektverkauf wurden acht Objekte mit 223 Bestandseinheiten im Rahmen der gezielten Portfoliooptimierung veräußert (Marge auf den Fair Value rund 26%).

ANZAHL DER VERKAUFTEN BESTANDSEINHEITEN



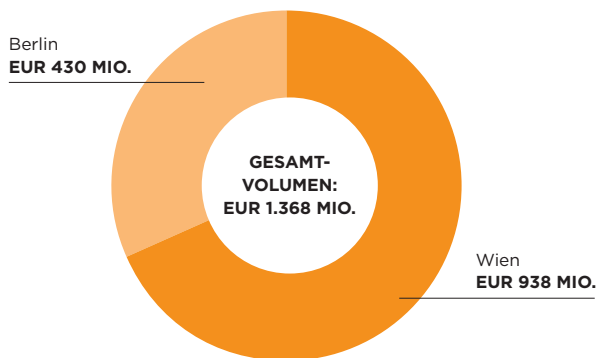
ERZIELTE DURCHSCHNITTSPREISE in EUR pro m²



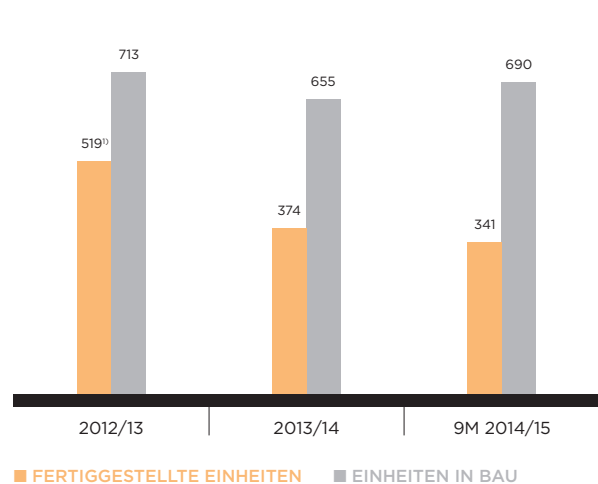
HIGHLIGHTS PROPERTY DEVELOPMENT

- Fertigstellung von 341 Einheiten in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2014/15
- 690 Einheiten mit einem Investitionsvolumen von rund EUR 223 Mio. aktuell in Bau
- Gesamtinvestitionsvolumen der Development-Pipeline (inkl. Grundstücksreserven) per 31. Jänner 2015 von rund EUR 1,4 Mrd.

ENTWICKLUNGSPROJEKTE nach Standorten



PROPERTY DEVELOPMENT



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

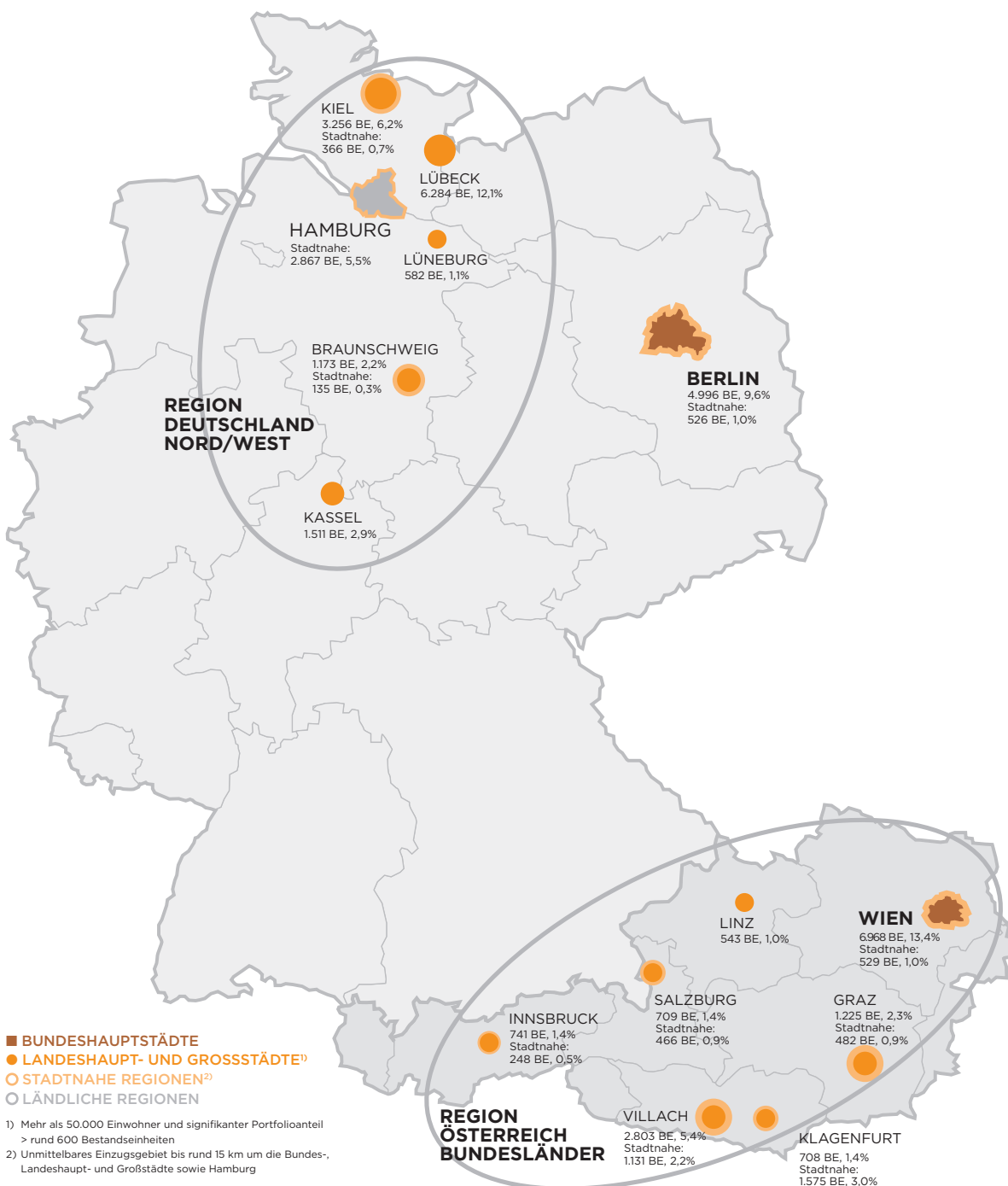
ASSET MANAGEMENT

Der Geschäftsbereich Asset Management der BUWOG Group umfasst die Vermietung und nachhaltige Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien in Österreich und Deutschland. 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 neun Monaten des Geschäftsjahres 2014/15 ein operatives Ergebnis (vor dem Geschäftsbereich nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen und sonstigen betrieblichen Erträgen) in Höhe von EUR 95,6 Mio.

BUWOG-BESTANDSPORTFOLIO NACH REGIONEN PER 31. JÄNNER 2015

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



Das Bestandsportfolio der BUWOG Group verteilt sich nach der im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2014/15 abgeschlossenen Übernahme der Immobilienportfolios DGAG und Apollo mit ca. 19.200 Einheiten zu nahezu gleichen Teilen auf Deutschland und Österreich. Die Bundeshauptstädte Wien und Berlin bilden dabei den regionalen Fokus mit einem Fair Value von in Summe rund EUR 1,3 Mrd. bzw. rund 38% des Wohnungsbestands der BUWOG Group. Der Anteil der in den Landeshauptstädten bzw. Großstädten (Braunschweig, Graz, Innsbruck, Kassel, Kiel, Klagenfurt, Linz, Lübeck, Lüneburg, Salzburg und Villach) sowie in den stadtnahen Regionen inkl. der im Hamburger Umland gelegenen Bestandseinheiten beträgt zum Stichtag 31. Jänner 2015 rund EUR 1,6 Mrd. bzw. rund 46% des Fair Values. Somit entfallen insgesamt rund EUR 3,0 Mrd. bzw. 84% des Fair Values des BUWOG-Immobilienbestandsportfolios auf die drei urbanen Regional-Cluster, die sich durch attraktive Charakteristika hinsichtlich der Entwicklung von Wirtschaft, Infrastruktur und Demografie auszeichnen.

PORTFOLIOÜBERSICHT BESTANDSIMMOBILIEN NACH REGIONALEM CLUSTER

per 31. Jänner 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	11.964	942.551	59	5,42	1.346	1.428	4,4%	3,8%
Wien	6.968	610.541	36	5,12	1.010	1.654	3,5%	4,9%
Berlin	4.996	332.010	23	5,94	337	1.014	6,9%	1,6%
Landeshauptstädte/Großstädte ⁵⁾	19.535	1.265.615	70	4,71	1.079	852	6,4%	2,9%
Stadtnahe Regionen ⁶⁾	8.325	586.915	31	4,62	545	928	5,7%	4,8%
Ländliche Regionen	12.311	821.146	38	4,16	580	707	6,5%	7,5%
Gesamt BUWOG Group	52.135	3.616.227	197	4,76	3.550	982	5,6%	4,5%
davon Österreich	25.672	1.968.252	92	4,14	2.120	1.077	4,3%	5,7%
davon Deutschland	26.463	1.647.975	105	5,48	1.430	868	7,4%	3,0%

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

2) Basis Fair Value Bestandsimmobilien vom 31. Jänner 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 > rund 600 Bestandseinheiten

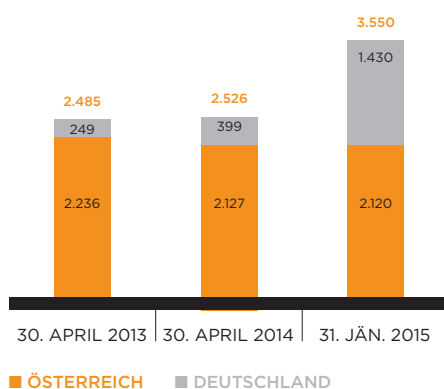
6) Unmittelbares Einzugsgebiet bis rund 15 km um die Bundes-, Landeshaupt- und Großstädte sowie Hamburg

STRUKTUR DES BESTANDSPORTFOLIOS

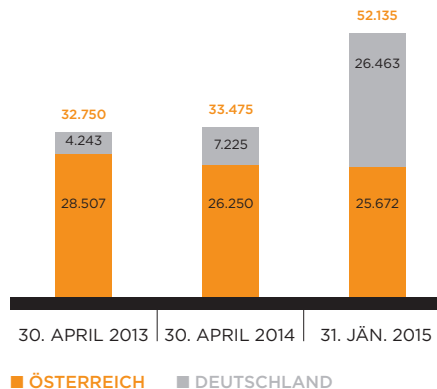
Das Bestandsportfolio der BUWOG Group besteht zum Stichtag 31. Jänner 2015 aus 52.135 Bestandseinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von rund 3,6 Mio. m² und umfasst sowohl geförderte als auch frei finanzierte Wohnungen. Im Vergleich zum Stichtag 30. April 2014 entspricht dies einer Nutzflächensteigerung um rund 45%, die im Wesentlichen auf das im ersten Quartal 2014/15 erfolgte Closing des DGAG-Portfolios mit rund 18.000 Bestandseinheiten sowie des Apollo-Portfolios mit rund 1.200 Bestandseinheiten zurückzuführen ist. In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2014/15 erfolgten neben diesen Zukäufen der zyklusoptimierte Verkauf von Bestandseinheiten in Österreich im Rahmen des Einzelwohnungsverkaufs mit regionalem Fokus auf Wien sowie die Bundesländer Steiermark, Kärnten und Oberösterreich von in Summe 421 Bestandseinheiten sowie der Verkauf von 4 Bestandseinheiten aus dem deutschen Bestand. Im Rahmen von Blockverkäufen wurden acht Objekte mit 223 Bestandseinheiten vorwiegend in Kärnten, der Steiermark und in Tirol veräußert.

FAIR VALUE

in EUR Mio.



BESTANDSEINHEITEN



Das österreichische Bestandsportfolio umfasst per 31. Jänner 2015 25.672 Bestandseinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von rund 2,0 Mio. m² und einem Fair Value von rund EUR 2.120 Mio. Daraus resultiert ein Fair Value von 1.077 EUR pro m². Die monatliche Nettokaltmiete zum 31. Jänner 2015 betrug EUR 4,14 pro m² bei einem Leerstand (Basis: Fläche) von 5,7%, wovon 2,7 Prozentpunkte auf Bestandseinheiten entfallen, die dem Cluster Einzelwohnungsverkäufe zuzuordnen sind. Darüber hinaus sind im Leerstand 42 Einheiten mit rund 3.100 m² enthalten, die als fertiggestellte Neubauprojekte im zweiten Quartal 2014/15 in den Bestand aufgenommen wurden und aktuell in der Neuvermietung sind. Die Net Rental Yield des österreichischen Bestands beläuft sich zum Stichtag auf 4,3%.

Das deutsche Bestandsportfolio zählt 26.463 Bestandseinheiten per 31. Jänner 2015 mit einer Gesamtnutzfläche von rund 1,6 Mio. m². Der Fair Value zum Stichtag betrug rund EUR 1.430 Mio., woraus sich ein Fair Value von 868 EUR pro m² errechnet. Die monatliche Nettokaltmiete zum Ende des dritten Quartals betrug EUR 5,48 pro m² bei einem Leerstand (Basis: Fläche) von 3,0%. Die Net Rental Yield des deutschen Bestands beläuft sich zum Stichtag auf 7,4%. Im Rahmen der Wachstumsstrategie in Deutschland wurde nach dem Bilanzstichtag ein Portfolio in Braunschweig mit 116 Bestandseinheiten und rund 6.400 m² erworben, das im März 2015 übernommen wurde. Das Portfolio weist eine Net Rental Yield von 7,9% und einen Leerstand von rund 2,4% auf.

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 (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 internen Bewertung zum Stichtag wurden die Wertansätze der deutschen und österreichischen Bestandsportfolios neu festgestellt. Hieraus resultiert ein positives Bewertungsergebnis in Höhe von rund EUR 40 Mio. für das dritte Quartal des Geschäftsjahres 2014/15. Zu weiteren Einzelheiten verweisen wir auf das Kapitel Portfoliobericht im Konzernzwischenlagebericht auf Seite 32.

		BUWOG Group zum Stichtag 30. April 2014	BUWOG Group zum Stichtag 31. Jänner 2015	Österreich zum Stichtag 31. Jänner 2015	Deutschland zum Stichtag 31. Jänner 2015
Anzahl der Bestandseinheiten	Stück	33.475	52.135	25.672	26.463
Gesamtnutzfläche	in m ²	2.491.290	3.616.227	1.968.252	1.647.975
Annualisierte Nettokaltmiete ¹⁾	in EUR Mio.	123	197	92	105
Monatliche Nettokaltmiete ¹⁾	in EUR pro m ²	4,31	4,76	4,14	5,48
Fair Value ²⁾	in EUR Mio.	2.526	3.550	2.120	1.430
Fair Value ²⁾	in EUR pro m ²	1.014	982	1.077	868
Net Rental Yield ³⁾	%	4,9%	5,6%	4,3%	7,4%
Leerstand ⁴⁾	%	4,8%	4,5%	5,7%	3,0%

1) Basis monatliche Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten) zum Stichtag

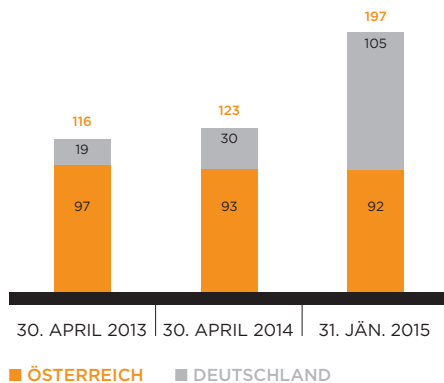
2) Basis Fair Value Bestandsimmobilien vom 31. Jänner 2015

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

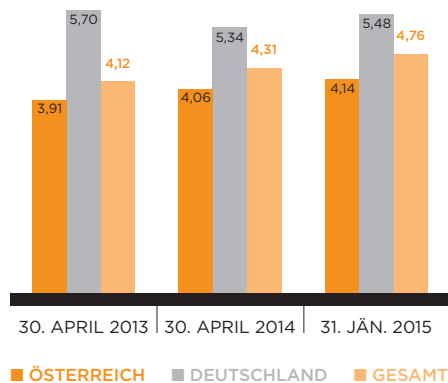
4) Basis m²

Die BUWOG Group verfolgt das Ziel, durch aktives Asset Management eine kontinuierliche Optimierung der Einzelimmobilien und des Immobilienportfolios zu erreichen, um so eine langfristige Absicherung bzw. weitere Verbesserung der Cashflow-Generierung und Ertragslage sicherzustellen. Die wesentlichen Erfolgskennzahlen wurden in den letzten Jahren ebenso wie auch im Berichtszeitraum substantiell verbessert. Der Fair Value stieg seit Bilanzstichtag 30. April 2014 bis zum Stichtag 31. Jänner 2015 von rund EUR 2,5 Mrd. auf rund EUR 3,6 Mrd. Die annualisierte Nettokaltmiete verzeichnete im selben Zeitraum einen Anstieg von rund EUR 123 Mio. auf rund EUR 197 Mio. bzw. die monatliche Nettokaltmiete pro m² von EUR 4,31 auf EUR 4,76. Die Net Rental Yield konnte von 4,9% auf 5,6% gesteigert werden. Der Leerstand im Portfolio der BUWOG Group ging vom 30. April 2014 bis zum 31. Jänner 2015 von 4,8% auf 4,5% zurück.

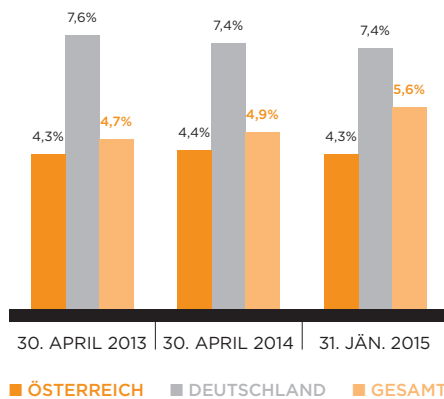
ANNUALISIERTE NETTOKALTMIETE
in EUR Mio.



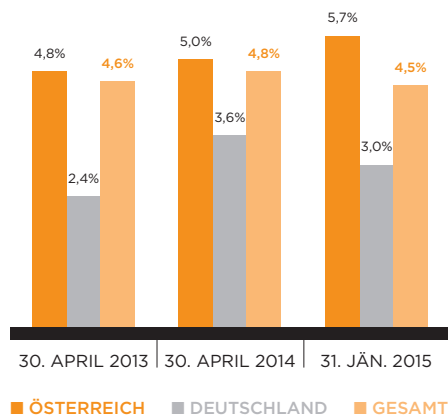
MONATLICHE NETTOKALTMIETE
in EUR pro m²



NET RENTAL YIELD
in %



LEERSTAND
in %

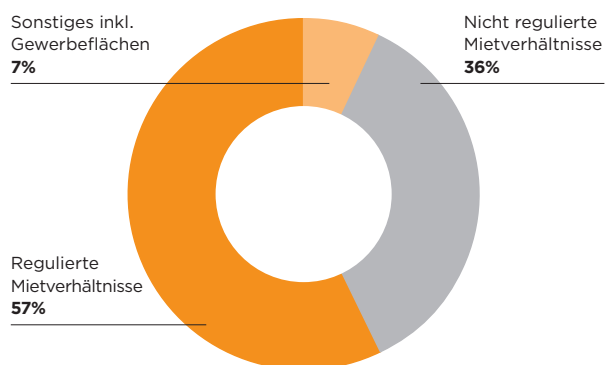


STRUKTUR DER MIETEINNAHMEN

Die Mieteinnahmen der BUWOG Group unterliegen zum Teil gesetzlichen Bestimmungen in Österreich (z.B. Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz WGG) und Deutschland (Wohnraumförderungsgesetz Schleswig-Holstein §16 SHWoFG). Die BUWOG Group unterscheidet deshalb zwischen unregulierten und regulierten Mietverhältnissen sowie Sonstiges (inkl. Gewerbeflächen). Die Aufteilung zum Stichtag 31. Jänner 2015 ist der nebenstehenden Grafik zu entnehmen.

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

PORTFOLIOSTRUKTUR NACH ART DER MIETVERHÄLTNISS
Basis Nettokaltmiete zum 31. Jänner 2015

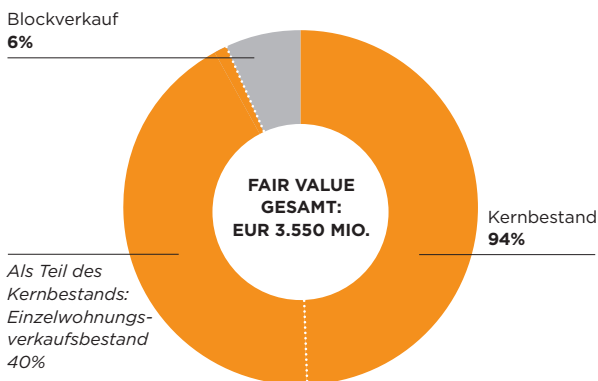


MITTELFRISTIGE STRATEGIE DES BESTANDSPORTFOLIOS

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

STRATEGISCHER PORTFOLIO-CLUSTER-SPLIT NACH FAIR VALUE

per 31. Jänner 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 Bundes-, Landeshaupt- und Großstädten sowie deren stadtnahen Regionen mit hohem Vermietungsgrad zu halten und weiterzuentwickeln. Diese Strategie dient in erster Linie der Absicherung einer stabilen Cashflow-Generierung.

BUWOG-Fokus

ASSET-FOKUS
WOHNEN

REGIONALER FOKUS
**ÖSTERREICH/
DEUTSCHLAND**

FUNKTIONALER FOKUS
KOMPLETTANBIETER

Asset Management

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

BUWOG-Strategie

RISIKOMINIMIERUNG
Stabile Mieteinnahmen
Hoher Vermietungsgrad

HOHES UPSIDE-
POTENZIAL
Portfoliooptimierung

PROPERTY SALES

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

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2014/15 erwirtschaftete der Geschäftsbereich Property Sales ein operatives Ergebnis (vor dem Geschäftsbereich nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen und sonstigen betrieblichen Erträgen der BUWOG Group) von rund EUR 28,0 Mio. Der Ergebnisbeitrag aus Einzelwohnungsverkäufen, der aufgrund seiner nachhaltig zyklusübergreifenden Wiederkehr dem Recurring FFO der BUWOG Group zugerechnet wird, beläuft sich auf EUR 25,2 Mio und erreichte damit bereits zum Stichtag 82% des vorjährigen Gesamtvolumens. Der Beitrag aus Blockverkäufen zum Total FFO beläuft sich für die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2014/15 auf rund EUR 2,8 Mio.

Cluster	Einzelwohnungsverkauf	Blockverkauf
Beispiele aus dem Bestand	 <p>Wien, Zellergasse Wien, Apostelgasse Salzburg, Rudolf-Biebl-Straße</p>	 <p>Leoben, Max-Tandler-Straße Leibnitz, Schulweg Klagenfurt, Wurzelgasse</p>
Key Facts	<ul style="list-style-type: none"> Verkauf in ausgewählten Regionen aus der Fluktuation an Eigennutzer sowie Mieter 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 neun Monaten des Geschäftsjahres 2014/15 insgesamt 421 Bestandseinheiten aus dem österreichischen Bestand veräußert. In Deutschland wurden 4 Wohneinheiten im Rahmen des Einzelwohnungsverkaufs im Großraum Braunschweig veräußert. Es wurde dabei insgesamt im Geschäftsbereich Property Sales ein Ergebnisbeitrag zum Recurring FFO in Höhe von EUR 25,2 Mio. und eine Marge auf den Fair Value in Höhe von rund 62% erzielt.

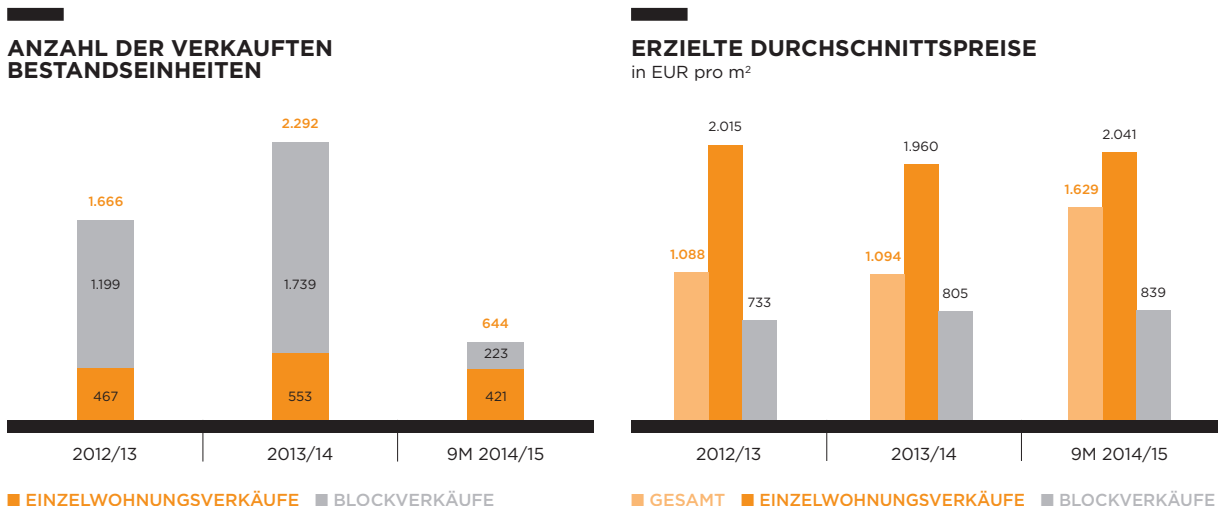
Der strategische Portfolio-Cluster Einzelwohnungsverkauf weist zum Stichtag 31. Jänner 2015 insgesamt 13.311 Bestandseinheiten aus, die zur Gänze in Österreich liegen und aus mittel- und langfristiger Sicht als zum Verkauf geeignet identifiziert wurden. Davon befinden sich 5.614 Bestandseinheiten in Wien und 7.697 Bestandseinheiten in den übrigen österreichischen Bundesländern.

BLOCKVERKÄUFE (OBJEKT- UND PORTFOLIOVERKÄUFE)

Objekte, deren Bestandseinheiten hinsichtlich ihrer Profitabilität langfristig nicht für den Kernbestand oder Einzelwohnungsverkauf geeignet und auch nicht von besonderer strategischer Relevanz sind, werden dem Bereich Blockverkäufe zugeordnet. Insgesamt zählt der Cluster Blockverkäufe per 31. Jänner 2015 3.809 Bestandseinheiten, wovon 539 Bestandseinheiten in Wien, 1.564 in Kärnten, 1.523 im restlichen Österreich sowie 183 Bestandseinheiten in Deutschland liegen. Für diese Objekte ist ein mittelfristiger Verkauf an lokale private Investoren, deren Fokus auf einer nachhaltigen Rendite und einem stabilen Cashflow liegt, zielführender als ein Einzelwohnungsverkauf. Der Verkauf dient der Portfoliooptimierung des Gesamtbestands der BUWOG Group.

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2014/15 wurden 223 Bestandseinheiten in Form von acht Blockverkäufen (Objekte) veräußert. Es wurde dabei ein Ergebnisbeitrag zum Total FFO in Höhe von EUR 2,8 Mio. und eine Marge auf den Fair Value in Höhe von rund 26% erzielt. Die Blockverkäufe in den Geschäftsjahren 2013/14 und 2012/13 waren geprägt durch große Portfolioverkäufe in Oberösterreich und Kärnten.

Nach Berichtsstichtag wurde im Februar 2015 das Burgenland-Portfolio mit 196 Bestandseinheiten im Rahmen der avisierten strategischen Portfoliobereinigung des Bestandes Österreich veräußert. Das Portfolio beinhaltete ausschließlich Objekte, die dem Cluster Ländliche Regionen zugeordnet waren und wies zum Stichtag einen Leerstand von rund 8% aus. Die erzielte Marge auf den Fair Value betrug rund 13%.



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

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

Der Geschäftsbereich Property Development erzielte in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2014/15 ein operatives Ergebnis (vor nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen und sonstigen betrieblichen Erträgen) in Höhe von EUR 11,9 Mio. Wie erwartet konnten die zyklusbedingten Verschiebungseffekte der Fertigstellungen aus dem zweiten Quartal deutlich aufgeholt werden und der Ergebnisbeitrag im Vergleich zum Geschäftsjahr 2013/14 mehr als verdoppelt werden. Die Projektentwicklung stellt ein Alleinstellungsmerkmal der BUWOG Group im Vergleich zu anderen börsennotierten Immobilienunternehmen dar, die sich vorwiegend auf die Vermietung von und den Handel mit Wohnungen konzentrieren, diese in der Regel aber nicht selbst entwickeln.

UNTERSCHIEDLICHE MARKTORIENTIERTE ENTWICKLUNGSMODELLE

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

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

Produkt-Development-Matrix

Wien (3.758 Einheiten)	Geförderte Mietwohnungen	Geförderte Eigentumswohnungen	Frei finanzierte Eigentumswohnungen	Vorsorgewohnungen	Global-Exit
	Bestandsportfolio	Regionale Kunden	Regionale Kunden	Nationale Kunden	Institutionelle Investoren und Stiftungen
	■ Einheiten: 1.118	■ Einheiten: 147	■ Einheiten: 1.891	■ Einheiten: 409	■ Einheiten: 193
	■ Nutzfläche: 83.945 m ²	■ Nutzfläche: 11.246 m ²	■ Nutzfläche: 158.124 m ²	■ Nutzfläche: 34.942 m ²	■ Nutzfläche: 32.196 m ²
					
	Rosa-Jochmann-Ring, 65 geförderte Einheiten, Fertigstellung 9/2014	Wiener Straße, Schwechat, 44 Einheiten	Pfarrwiesengasse, 131 Einheiten	Universumstraße, 50 Einheiten, Fertigstellung 6/2014	Boschstraße, 41 Einheiten, Fertigstellung 5/2014
Berlin (1.370 Einheiten)			Eigentumswohnungen		Global-Exit
			Regionale Kunden		Institutionelle Investoren und Stiftungen
			■ Einheiten: 1.318		■ Einheiten: 52
			■ Nutzfläche: 122.550 m ²		■ Nutzfläche: 3.810 m ²
					
		Westendpark, 116 Einheiten		Scharnhorststraße, 52 Einheiten	
Summe 5.128 Einheiten	Die Produkt-Development-Matrix umfasst rund 550 Einheiten, die den Grundstücksreserven zuzurechnen sind.				

Wien. In Wien wurden in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2014/15 fünf Neubauprojekte mit insgesamt 341 Einheiten und 25.745 m² Gesamtnutzfläche fertiggestellt. Neben den im ersten Halbjahr 2014/15 abgeschlossenen und übergebenen Neubauprojekten Gombrichgasse (10. Bezirk), Boschstraße (19. Bezirk), Universumstraße (20. Bezirk) und Rosa-Jochmann-Ring (11. Bezirk) erfolgte im Jänner 2015 die Fertigstellung der Lindengasse (7. Bezirk) mit 66 Einheiten (36 Einheiten frei finanziertes Eigentum und 30 Einheiten Global Exit).

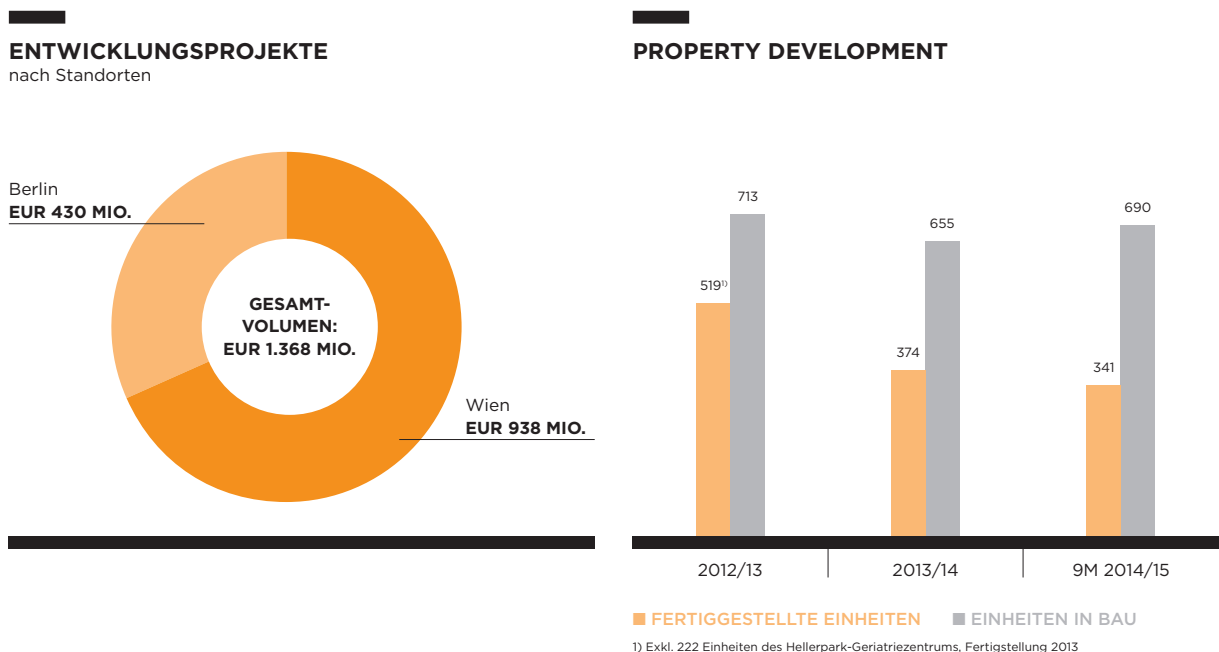
Die Development-Pipeline in Wien und Umgebung umfasst zum Stichtag 31. Jänner 2015 3.758 Einheiten mit einem Investmentvolumen von rund EUR 938 Mio. Davon sind aktuell fünf Projekte im 3., 10. und 14. Bezirk in Wien sowie ein Projekt in Schwechat mit insgesamt 244 Einheiten und einem Investmentvolumen von rund EUR 64 Mio. im Bau.

Berlin. In Berlin realisiert die BUWOG Group mehrere Projekte in den aufstrebenden Bezirken im Osten der Hauptstadt sowie in den etablierten westlichen Regionen. Die Development-Pipeline in Berlin umfasst zum Stichtag rund 1.370 Einheiten mit einem Investmentvolumen von rund EUR 430 Mio. Davon sind aktuell vier Projekte (zwei im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, eines in Berlin-Mitte sowie eines in Berlin-Köpenick) mit 446 Einheiten und einem Investmentvolumen von rund EUR 159 Mio. im Bau. Das Großprojekt Regattastraße in Berlin-Köpenick wird in mehreren Abschnitten mit unterschiedlichen Baustarts realisiert. Mit dem ersten Bauabschnitt soll im Mai 2015 begonnen werden, weitere Bauabschnitte sind ab dem Geschäftsjahr 2015/16 geplant.

Die BUWOG Group hat im Dezember 2014 ein in einer frühen Phase der Projektentwicklung befindliches Development-Grundstück in Berlin-Mitte für einen Kaufpreis von rund EUR 15,6 Mio. an einen internationalen Investor mit einem signifikanten Buchwertgewinn und ohne Projektrisiko veräußert. Ein derartiger Verkauf von Grundstücken erfolgt nur unter einem opportunistischen Ansatz. Die BUWOG reinvestiert die daraus resultierende Liquidität u.a. für den Ankauf neuer Grundstücke.

Im Dezember 2014 wurde der Erwerb eines ca. 3.100 m² großen Grundstücks in der Goethestraße/Streustraße in Berlin-Weissensee unterzeichnet, das im Februar 2015 übernommen wurde. Die aktuelle Projektierung sieht die Errichtung von 65 Eigentumswohnungen für den Einzelvertrieb vor.

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



STRATEGIE UND AUSBLICK

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



INVESTOR RELATIONS

Die BUWOG Group konnte den positiven Verlauf des operativen Geschäfts im 1. Halbjahr des Wirtschaftsjahres 2014/15 auch im 3. Quartal äußerst erfolgreich fortsetzen. Unterstützt wurde der Kursverlauf der BUWOG-Aktie zudem von einer positiven Sektorentwicklung auf den Aktienmärkten. An der Wiener Börse notierte die BUWOG-Aktie am letzten Handelstag des 3. Quartals, dem 30. Jänner 2015, mit einem Schlusskurs von EUR 17,32. Im Vergleich zum Eröffnungskurs vom 28. April 2014 von EUR 13,00 entspricht das einer Kurssteigerung von 33,2% bzw. von 38,5% inklusive der im Oktober 2014 ausgeschütteten Dividende. Die Aktie der BUWOG AG notierte damit zum Stichtag auf dem Niveau des EPRA-NAV/Aktie in Höhe von EUR 17,33. Damit erfolgte innerhalb der ersten neun Monate seit dem Spin-off von der IMMOFINANZ AG ein Wertzuwachs zugunsten der Aktionäre der BUWOG AG inklusive der ausgeschütteten Dividende in Höhe von rund EUR 500 Mio. Bis zum 27. März 2015 setzte sich der Wertzuwachs fort und beträgt zu diesem Stichtag rund EUR 700 Mio.

KAPITALMARKTUMFELD

Die internationalen Aktienmärkte waren im Berichtszeitraum volatil und geprägt von politischen Unsicherheiten aufgrund der Spannungen im Nahen Osten und des anhaltenden Konflikts zwischen Russland und der Ukraine. Darüber hinaus setzten weltweit die meisten Notenbanken ihre expansive Geldpolitik fort. Während der DAX am 5. Juni 2014 erstmals die Grenze von 10.000 Punkten überschritten hatte, fiel er im Oktober aufgrund der Verschärfung der genannten politischen Unruhen, schlechter Arbeitsmarktdaten aus den USA sowie einer verhaltenen Konjunktur- und Inflationsentwicklung in Europa auf einen Tiefpunkt von 8.476 Punkten. Danach setzte jedoch eine „Jahresend-Rallye“ mit neuen Höchstständen ein, nachdem die EZB beschlossen hatte, extensive Anleihekäufe in der EU 2015 umzusetzen. Schon im September 2014 reduzierte sie den Leitzins auf ein Rekordtief von 0,05%. Auch im Jänner 2015 zeigten sich die Aktienmärkte positiv. Stimuliert wurde die Situation insbesondere vom Bestreben der Anleger, sich einer etwaigen Abwertung des Euro durch Investitionen in Aktien zu entziehen, wovon insbesondere auch der Immobiliensektor profitierte. Vor diesem Hintergrund schloss der Deutsche Aktienindex DAX am 30. Jänner 2015 bei 10.694 Punkten und verzeichnete damit im Vergleich zum 30. April 2014 ein Plus von 11,4%.

Der ATX, der Leitindex der Wiener Börse, dem die BUWOG AG seit 22. September 2014 angehört, verlor in den Monaten Mai 2014 bis Jänner 2015 rund 13,2% an Wert und schloss am 30. Jänner 2015 bei 2.191 Punkten. Der EURO STOXX 50 Index verzeichnete hingegen in diesem Zeitraum ein Plus von 4,8% auf 3.351 Punkte. Der ebenfalls für die BUWOG AG maßgebliche FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index verbesserte sich im Berichtszeitraum um 27,3%. Mit einem Plus von 33,2% (ex Dividende) übertraf die BUWOG-Aktie diesen Branchenindex deutlich.

ENTWICKLUNG DER BUWOG-AKTIE

Der beim Listing an der Börse Frankfurt am 28. April 2014 erstmals festgestellte Kurs der BUWOG-Aktie belief sich auf EUR 13,00. Der Schlusskurs zum Ende des Berichtszeitraums am 30. Jänner 2015 an der Wiener Börse lag bei EUR 17,32. Keiner der seit dem Börsenstart der BUWOG-Aktie bis zum Ende des Berichtszeitraums festgestellten Schlusskurse lag unter der genannten Erstnotiz. Vielmehr weist die Aktie bei relativ geringer Volatilität eine stetige Wertentwicklung auf, die den Aktionären der BUWOG AG vom Börsenstart bis zum Ende des Berichtszeitraums inklusive der ausgeschütteten Dividende in Höhe von EUR 0,69 pro Aktie einen Wertzuwachs in Höhe von insgesamt mehr als EUR 500 Mio. bzw. 38,5% einbrachte.

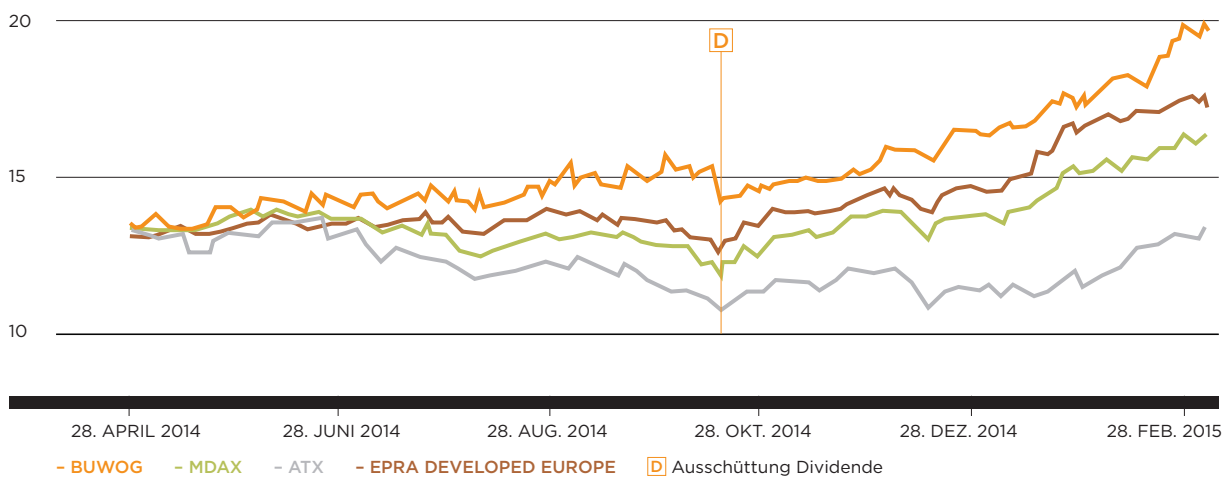
Wie der Grafik auf der nächsten Seite zu entnehmen ist, setzte sich die positive Kursentwicklung der BUWOG AG auch nach dem Quartalsstichtag fort und notierte die Aktie konstant über dem EPRA-NAV je Aktie zum Stichtag in Höhe von EUR 17,33. Die BUWOG-Aktie ist damit aktuell der einzige börsennotierte österreichische Immobiliertitel mit einem Aufschlag auf ihren EPRA-NAV.

Seit dem 22. September 2014 ist die BUWOG-Aktie im ATX, dem Leitindex der Wiener Börse, vertreten, in dem sie aktuell eine Gewichtung von rund 3,1% einnimmt. Im Immobilien-ATX, der als Basiswert für an der Wiener Börse gehandelte Options- und Future-Kontrakte herangezogen wird und alle im Wiener Prime Market notierten Immobilienaktien abbildet, ist die BUWOG-Aktie aktuell mit rund 24,8% 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.

ENTWICKLUNG DER BUWOG-AKTIE IM VERGLEICH

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

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



STAMMDATEN ZUR BUWOG-AKTIE

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

AKTIONÄRSSTRUKTUR

Im Rahmen der Abspaltung von der IMMOFINANZ AG und der von dieser angestrebten Endkonsolidierung der BUWOG AG reduzierte sich der Anteil der IMMOFINANZ AG an der BUWOG AG auf rund 49% der derzeit 99.613.479 ausgegebenen Aktien. Entsprechend einer Meldung vom 23. Jänner 2015 nebst Klarstellung vom 29. Jänner 2015 hält JP Morgan Chase & Co einen Anteil am Grundkapital in Höhe von 7,85% der ausgegebenen Aktien. Allerdings steht dieser Anteilsbesitz in wirtschaftlichem Zusammenhang mit der Beteiligung der IMMOFINANZ AG in Höhe von rund 49%. Der Streubesitz der BUWOG-Aktien beläuft sich aufgrunddessen auf rund 51%. Gemäß einer von der Gesellschaft durchgeführten Shareholder Identification im März 2015 teilt sich dieser auf etwa 29% institutionelle und weitere Investoren und rund 22% Privataktionäre auf.

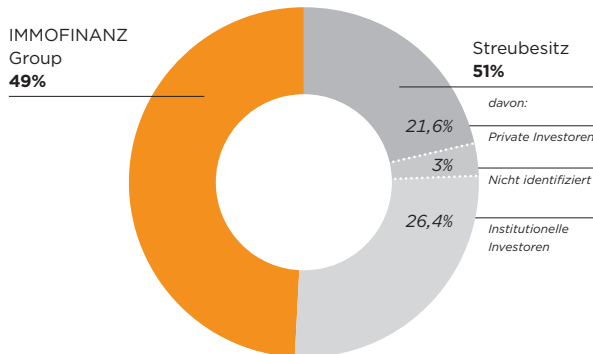
Die Aktionärsbasis der BUWOG AG ist mit einem Anteil von insgesamt rund 68% durch kontinental-europäische Investoren geprägt. Hinzu kommen weitere ca. 15% angelsächsische Investoren aus dem Raum Großbritannien und Irland, während sich der Anteil US-amerikanischer Investoren auf rund 16% beläuft. Alle Stimmrechtsmitteilungen werden zeitgerecht unter www.buwog.com veröffentlicht.

Die von der BUWOG AG begebene Wandelschuldverschreibung in Höhe von EUR 260 Mio. mit einer Verzinsung von 3,5%, die vor dem Spin-off der BUWOG AG von der IMMOFINANZ AG vollständig gezeichnet wurde, wurde von der BUWOG AG ankündigungsgemäß zum 27. Jänner 2015 gekündigt und in Höhe von 101% des Nominales zurückgezahlt. Die Finanzierungsstruktur der BUWOG AG ist somit aktuell frei von Finanzierungsinstrumenten, die zu einer Verwässerung bestehender BUWOG-Aktionäre führen würden. Zu den positiven Effekten der Refinanzierung der Wandelanleihe auf die Vermögenskennzahlen wie Durchschnittsverzinsung und Laufzeit wird auf den Abschnitt „Finanzierungen“ im Lagebericht auf Seite 36 verwiesen. Aus dem bedingten Kapital der Gesellschaft betreffend das Long-Term-Incentive-Programm für den Vorstand konnten bis zu 720.000 neue Aktien geschaffen werden.

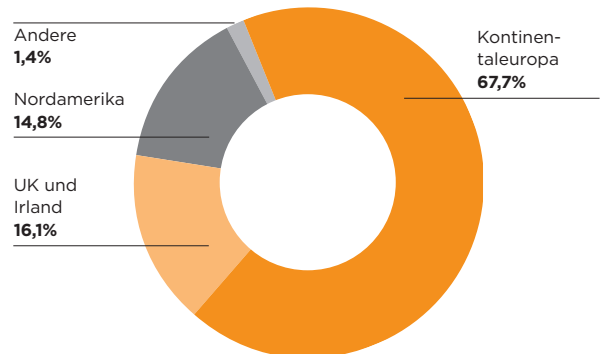
Die IMMOFINANZ AG hat am 4. September 2014 eine Umtauschanleihe (XS1108672988) auf bereits von ihr gehaltene Aktien der BUWOG AG platziert. Das Volumen beläuft sich auf EUR 375,0 Mio. bei einem Kupon von 1,5% p.a. und einem Umtauschpreis nach Zahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2013/14 von EUR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

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

**AKTIONÄRSSTRUKTUR
DER BUWOG AG**
per März 2015



**AKTIONÄRSSTRUKTUR
DER BUWOG AG**
per März 2015, nach Regionen



DIVIDENDENPOLITIK

Der Vorstand der BUWOG AG fühlt sich den Interessen der Aktionäre in besonderer Weise verpflichtet – dazu zählt auch, eine angemessene Verzinsung ihres eingesetzten Kapitals aus den generierten Mittelzuflüssen sicherzustellen. Der Vorstand plant deshalb langfristig, der Hauptversammlung der BUWOG AG eine 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 gezahlten Dividende von EUR 0,69 pro Aktie zur Ausschüttung zu bringen. Weiteres Dividendenwachstum sollte dann in Abhängigkeit vom weiteren Wachstum des Recurring FFO der Gesellschaft dargestellt werden können. Dies entspricht zum Stichtag 31. Jänner 2015 einer Rendite in Höhe von rund 4,0% des EPRA Net Asset Values der Gesellschaft und einer Rendite in Höhe von 4,0% auf den Schlusskurs am 30. Jänner 2015. Damit ist die BUWOG-Aktie eine der renditestärksten Immobilienaktien Europas und bietet ihren Aktionären gleichwohl Wachstumspotenzial durch mögliche Wertsteigerungen im Portfolio und erwartet zunehmende Erträge insbesondere aus dem Geschäftsbereich Property Development.



Start der Börsennotiz in Frankfurt und Wien (28. April 2014) sowie Warschau (29. April 2014)

FINANZKALENDER

17.04.2015	Raiffeisen Centrobank Institutional Investor Conference, Zürs
30.04.2015	Ende Geschäftsjahr 2014/15
17.06.2015	Deutsche Bank German, Swiss and Austrian Conference 2015, Berlin
31.08.2015	Veröffentlichung Ergebnisse des Geschäftsjahres 2014/15
29.09.2015	Veröffentlichung Ergebnisse Q1 2015/16
13.10.2015	Hauptversammlung der BUWOG AG
21.12.2015	Veröffentlichung Ergebnisse H1 2015/16
24.03.2016	Veröffentlichung Ergebnisse 9M 2015/16

ANALYSTEN-COVERAGE

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

Institution	Datum	Kursziel	Empfehlung
Baader Bank	02.09.2014	EUR 14,70	Halten
Barclays	24.07.2014	EUR 17,00	Übergewichten
Berenberg	05.01.2015	EUR 19,00	Kauf
Erste Bank	24.02.2015	EUR 21,00	Übergewichten
HSBC	03.11.2014	EUR 18,70	Übergewichten
Kepler Cheuvreux	27.02.2015	EUR 21,50	Kauf
Raiffeisen Centrobank	22.10.2014	EUR 15,35	Halten

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

KONTAKT



Holger Lueth

Head of Investor Relations & Corporate Finance

E-Mail: holger.lueth@buwog.com

Tel.: +43 1 87828-1203

Fax: +43 1 87828-5203

KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT

GESAMTWIRTSCHAFTLICHES UMFELD & ENTWICKLUNG DER FINANZMÄRKTE

MODERATE EXPANSION DER WELTWIRTSCHAFT

Die Weltwirtschaft setzte im 4. Quartal 2014 ihre moderate Expansion fort. Während in den USA eine leichte Abkühlung zu verzeichnen war, gewann die Volkswirtschaft in Japan an Dynamik. Nach Einschätzungen des Internationalen Währungsfonds (IWF) beläuft sich das globale BIP-Wachstum 2014 auf Basis von Kaufkraftparitäten auf rund 3,3%, womit das Vorjahresniveau erreicht wurde. Die Erwartungen 2015 wurden vom IWF hingegen im Jänner trotz der positiven Impulse des Ölpreistrückgangs um 0,3 Prozentpunkte auf 3,5% gesenkt. Begründet wurde diese Einschätzung mit einem erwarteten Rückgang der Investitionstätigkeit der Unternehmen aufgrund zunehmender Verunsicherungen über den Konjunkturverlauf. Besonders verhalten sind die Prognosen für den Euroraum und Russland. Für die USA wurden die Prognosen hingegen deutlich angehoben.

WIRTSCHAFTSINDIKATOREN IM ÜBERBLICK

	BIP-Wachstum 2014	Prognose BIP-Wachstum 2015	Prognose BIP-Wachstum 2016	Prognose Arbeitslosen- quote 2015 (yoy)	Prognose Inflationsrate 2015 (yoy)	Prognose Öffentlicher Bruttoschul- denstand 2015 in % des BIP	Prognose Defizit/Über- schuss 2015 in % des BIP
EU-28	1,5%	1,5%	2,0%	9,8%	0,2%	88,3%	-2,6%
Euroraum (18 Mitgliedsländer)	0,8%	1,3%	1,9%	11,2%	0,1%	94,4%	-2,2%
Österreich	0,2%	0,8%	1,5%	5,2%	1,1%	86,4%	-1,4%
Deutschland	0,4%	1,8%	2,0%	4,9%	0,1%	71,9%	0,2%

Quelle: Europäische Kommission (März 2015)

VERHALTENE KONJUNKTUR IN EUROPA

Die Wirtschaftsdynamik im Euroraum zeigte sich im 4. Quartal 2014 weiterhin verhalten, die erwartete Belebung setzte nicht ein. Während im 3. Quartal 2014 im Vergleich zum Vorquartal noch ein Wachstum von 0,8% erzielt wurde, wird für das 4. Quartal 2014 nur noch ein Anstieg des realen BIP um 0,25% ausgewiesen. Hemmende Faktoren waren Ressentiments aufgrund des Konflikts in der Ukraine und der damit verbundenen Sanktionen, politische Unruhen in Syrien, im Irak und in anderen Regionen der Welt wie auch die vergleichsweise schwache Expansion des Welthandels. Die expansive Geldpolitik der EZB und der kräftige Ölpreistrückgang dürften die weitere Konjunktorentwicklung hingegen unterstützen. Am 4. September hat der EZB-Rat weitere geldpolitische Maßnahmen beschlossen, um die Preisstabilität im Euroraum zu sichern und die Wachstumsdynamik zu beleben. Die Senkung des Hauptrefinanzierungszinssatzes um 10 Basispunkte auf 0,05% und die Reduzierung des Einlagensatzes auf -0,2% sollen neben weiteren Geldlockerungsmaßnahmen dazu beitragen, die Inflationsrate im Euroraum wieder auf ein Niveau von 2% anzuheben. Bis September 2016 wird die EZB darüber hinaus monatlich Staatsanleihen und andere Wertpapiere im Wert von 60 Mrd. EUR ankaufen.

Aufgrund der genannten Faktoren erwartete die Europäische Kommission in ihren Konjunkturprognosen vom Jahresende 2014 für das Jahr 2015 nur noch ein Wachstum von 0,8% im Euroraum bzw. von 1,5% in der gesamten EU-28. Als Hauptgründe für diesen Rückgang werden die anhaltende Wachstumsschwäche in Italien sowie die Konjunkturertrübung in Deutschland – die sich gegen Jahresende jedoch aufhellte – gesehen. Die Volkswirtschaften Spaniens und Griechenlands beginnen sich hingegen zu erholen; wie nachhaltig diese Entwicklung ist, bleibt jedoch abzuwarten. Die Lage auf dem europäischen Arbeitsmarkt verbesserte sich zuletzt leicht. Ausschlaggebend dafür waren die steigenden Beschäftigtenzahlen in den Bereichen Handel, Verkehr und Kommunikation. Die Arbeitslosenquote pendelte sich im 3. und 4. Quartal 2014 bei rund 11,5% ein.

DEUTSCHLAND

Die deutsche Wirtschaft verzeichnete nach einer überraschenden Schwächephase über weite Strecken des Jahres 2014 im letzten Quartal eine Belebung. Laut Schnellmeldung des Statistischen Bundesamtes stieg das reale BIP im vierten Quartal 2014 um 0,7% an. Die Stimmung unter den deutschen Verbrauchern war aufgrund kräftiger Einkommenszuwächse und einer anhaltend günstigen Arbeitsmarktentwicklung nach wie vor sehr positiv. Der Konsum weitete sich deutlich aus. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg auf ein neues Rekordhoch, wodurch die Arbeitslosenquote im 4. Quartal 2014 im Vergleich zum Vorquartal um 0,1 Prozentpunkte auf 6,6% zurückging. Hauptverantwortlich dafür waren die steigenden Arbeitnehmerzahlen im Dienstleistungssektor, im Gesundheits- und Sozialwesen sowie im Gastgewerbe. Für die weitere Konjunktorentwicklung in Deutschland wird der private Konsum eine wichtige Stütze bleiben. Die Exportwirtschaft sollte von der Abwertung des Euros profitieren.

ÖSTERREICH

Die Konjunktorentwicklung in Österreich fiel während der letzten Quartale schwächer aus, als noch zu Beginn des Jahres 2014 erwartet. Die mit der Krise zwischen Russland und der Ukraine einhergehenden Effekte auf die österreichische Exportleistung waren in Summe gering. Parallel dazu zeigte sich jedoch auch die Nachfrage wichtiger internationaler Handelspartner gedämpft, und auch die Inlandsnachfrage war verhalten. Während im 2. Quartal des Jahres 2014 noch ein Wirtschaftswachstum von 0,1% erzielt werden konnte, war im 3. Quartal ein leichter Rückgang um 0,1% zu verzeichnen (jeweils im Vergleich zum Vorquartal). In ihrem jüngsten Konjunkturindikator vom Jänner 2015 geht die Österreichische Nationalbank für das 4. Quartal 2014 wiederum von einem BIP-Wachstum von 0,1% und für das Gesamtjahr 2014 in Höhe von 0,5% aus. Für das 1. Quartal 2015 wird für Österreich nicht zuletzt aufgrund der sehr niedrigen Rohölpreise und der Euroabwertung eine leichte Wachstumsbeschleunigung auf 0,3% erwartet. Der Wertverlust des Euro gegenüber dem Schweizer Franken (CHF) verbessert zwar die Wettbewerbsfähigkeit der österreichischen Exportwirtschaft, setzt aber auch österreichische Kreditnehmer mit CHF-Positionen unter Druck.

ENTWICKLUNG DER FINANZMÄRKTE

Die Lage auf den europäischen Kapitalmärkten war im gesamten Berichtszeitraum und insbesondere im 3. Quartal angespannt. Mehrere Einflussfaktoren prägten die Stimmung: Zum einen führten politische Ereignisse wie der anhaltende Konflikt zwischen Russland und der Ukraine und Unruhen in arabischen Staaten zur weiteren Versunsicherung der Marktakteure. Der Ausgang der Parlamentswahlen in Griechenland sowie die Verlängerung des Hilfsprogramms (nach dem Berichtszeitraum) verstärkten die Spekulation betreffend des erfolgreichen Fortbestands des aktuellen Euroraums. Zudem kam der Euro aufgrund der Aufhebung des Mindestkurses im Verhältnis zum Schweizer Franken durch die Schweizer Nationalbank unter Druck. Die schleppende Entwicklung der Weltkonjunktur führte in Kombination mit den genannten politischen Unruhen zudem zu einem Rückgang des Erdölpreises um 50% seit Juni 2014.

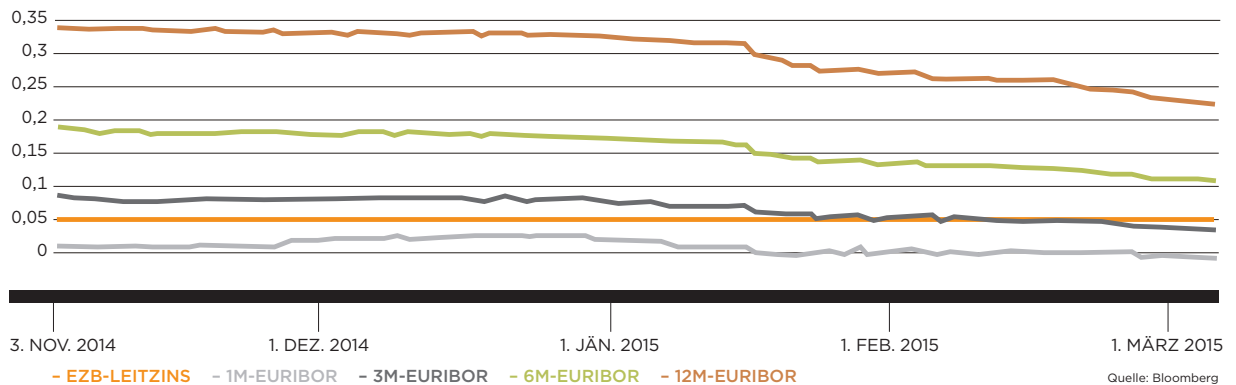
ENTWICKLUNG BEDEUTENDER ZINSSÄTZE

Der EZB-Leitzins liegt nach der letzten Reduktion im September 2014 aktuell weiterhin auf dem Rekordtief von 0,05%. Die Zinssätze für Spitzenrefinanzierungsfazilität sowie Einlagenfazilität liegen seither ebenfalls unverändert bei 0,3% bzw. -0,2%. Das im September 2014 beschlossene Ankaufsprogramm von Kreditverbriefungen und Pfandbriefen in Höhe von EUR 500 Mrd. wurde initiiert, traf im Berichtszeitraum aber nur auf eine gedämpfte Nachfrage. Anfang Jänner 2015 kündigte die EZB an, das Ankaufsprogramm von Vermögenswerten um Anleihen zu ergänzen. Ab März 2015 bis September 2016 stellt die EZB in Summe monatlich EUR 60 Mrd. zum Ankauf von Vermögenswerten zur Verfügung. Sie verfolgt damit das Ziel, frisches Geld in den Markt zu transferieren, die Preisstabilität mit einer Inflation von rund 2% zu stabilisieren und die Wirtschaft anzukurbeln.

Im 3. Quartal 2014/15 war eine Seitwärtsbewegung der wichtigsten Referenzzinssätze (1-, 3-, 6- und 12-Monats-EURIBOR) zu beobachten. Erst mit der Aufhebung des Euro-Mindestkurses durch die Schweizer Nationalbank Mitte Januar 2015 war eine weitere Senkung zu verzeichnen. So verlor beispielsweise der 3-Monats-EURIBOR im Vergleich zum letzten Quartalsstichtag 30% und ging auf 0,06% bis Quartalsende sogar auf 0,052% (minus 39,53%) zurück. Die Entwicklungen des 1-, 6- und 12-Monats-EURIBOR zeigten einen ähnlichen Verlauf. Der Referenzzinssatz ist beim 3-Monats-Euribor im 3. Quartal 2014/15 um 84,66%, beim 12-Monats-Euribor um 55,86% gefallen.

ENTWICKLUNG EURIBOR-REFERENZZINSSÄTZE

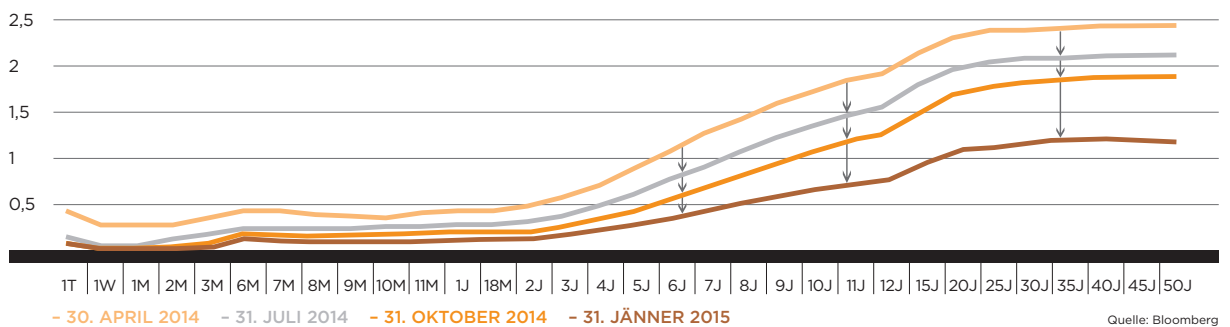
November 2014 bis März 2015, in %



Auch im langfristigen Bereich wurde in der Berichtsperiode ein neuer Tiefstand erreicht. Die EUR-SWAP-Kurve verzeichnete auch im 3. Quartal 2014/15 eine neuerliche Abflachung, was der Verlauf des 10-Jahres-SWAP-Satzes sehr deutlich veranschaulicht. Er hat sich innerhalb der letzten drei Berichtsmonate um 37% und seit Ende des Geschäftsjahrs 2013/14 (30. April 2014) um 61% verringert. Die Abflachung der Zinskurven hat u.a. zur Folge, dass die Absicherungen von langfristigen Finanzierungen sowie variabel verzinslichen Darlehen deutlich günstiger wurde. Gleichzeitig werden dadurch aber die unbaren Bewertungsergebnisse von Derivaten sowie die erfolgswirksame Bewertung von Finanzinstrumenten at Fair Value belastet. Über die Totalperiode der Finanzverbindlichkeiten gleichen sich unbare Bewertungseffekte in Summe ergebnisneutral aus. 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 zu 31. Juli, 31. Oktober 2014 und 31. Januar 2015, in %



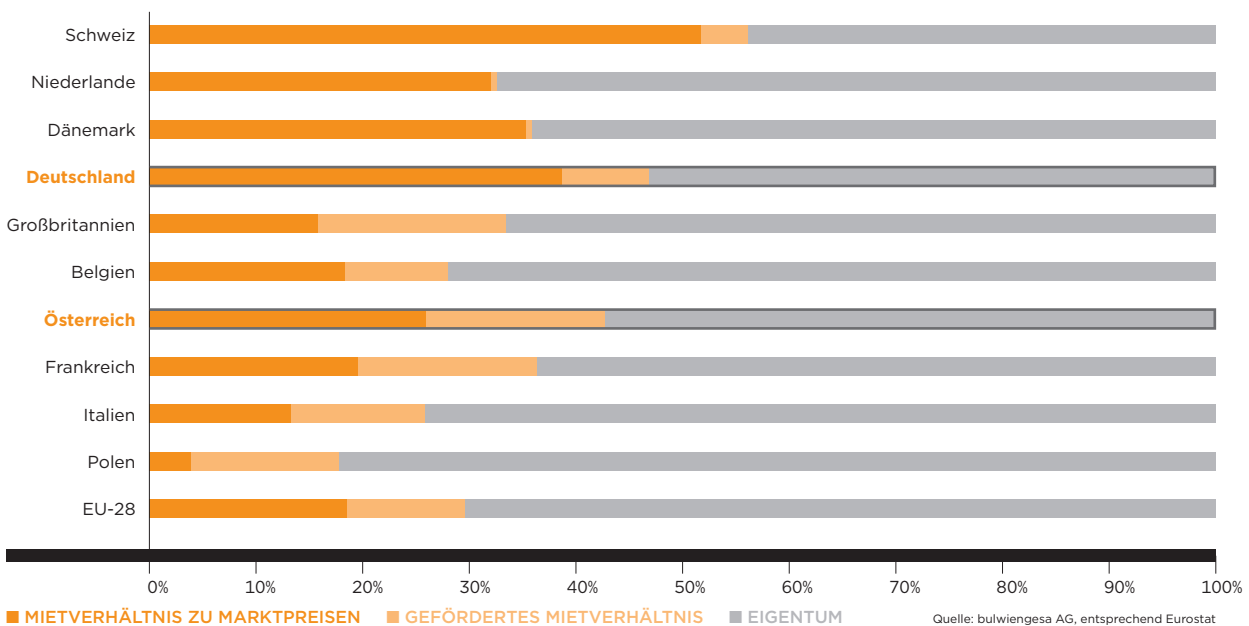
ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENMÄRKTE

WOHNRAUMSTRUKTUR IN EUROPA

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

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

WOHNRAUMSTRUKTUR EUROPA 2012



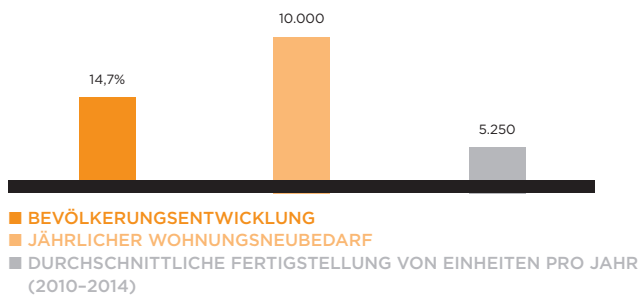
WOHNUNGSMARKT ÖSTERREICH

Nach aktuellen Einschätzungen der Statistik Austria wird die Einwohnerzahl Österreichs vorwiegend aufgrund einer stärkeren Zuwanderung in den nächsten Jahren schneller wachsen als zuletzt prognostiziert. Bis zum Jahr 2025 wird ein Anstieg auf über 9 Mio. Menschen erwartet. Für 2014 errechnete die Österreichische Nationalbank einen Anstieg der Bevölkerungszahl um rund 66.800 Menschen auf über 8,5 Mio. Einwohner. Von den rund 3,7 Mio. österreichischen Privathaushalten entfällt rund ein Drittel auf Einpersonenhaushalte. 41,6% aller Hauptwohnsitze sind Mietwohnungen, wobei bundesweit starke Unterschiede bestehen. Während in Wien über 80% dem Mietsektor zuzuschreiben sind, bewegt sich der Vergleichswert für die Bundesländer in einer Bandbreite von 18% (Burgenland) bis knapp 34% (Oberösterreich, Salzburg). Der hohe Mieteranteil in Wien ist vor allem durch die Dominanz von sozial geförderten Wohnungen am gesamten Mietenmarkt begründet. Bei der jüngsten Erhebung im Jahr 2013 waren fast 60% aller Hauptmietwohnungen diesem Marktsegment zuzurechnen – 19% Gemeindewohnungen und 40% Wohnungen, die dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) unterliegen.

In den ersten neun Monaten 2014 wurden laut Statistik Austria in ganz Österreich Baugenehmigungen für über 46.000 Wohnungen erteilt. Der Vergleichswert für das Gesamtjahr 2013 beläuft sich auf rund 59.500 und für die ersten neun Monate 2013 auf rund 44.900 Einheiten. Rund 35.500 Wohnungen wurden in den ersten neun Monaten 2014 fertiggestellt, um knapp 1.000 Wohnungen mehr als im Vergleichszeitraum des Vorjahres (rund 46.000 Wohnungen im Gesamtjahr 2013). Laut Erhebungen der Statistik Austria belief sich die durchschnittliche Nettomiete inklusive Betriebskosten für ganz Österreich im 3. Quartal 2014 auf EUR 6,98 pro m² und lag damit um 4,0% höher als zum 3. Quartal 2013. Mit EUR 8,39 pro m² wird der Spitzenwert in Salzburg erzielt. Die Preise für neu errichtete Eigentumswohnungen verzeichneten zuletzt eine deutliche Entspannung, mit Ausnahme von Wien.

Wien. Während der letzten Jahre stiegen in Wien sowohl die Mieten als auch die Preise für Eigentumswohnungen weiter an. Die Nachfrage ist geprägt von einer kontinuierlichen Steigerung der Einwohnerzahl. Aktuell wohnen in Wien rund 1,8 Mio. Personen. Bis zum Jahr 2025 geht Statistik Austria von einem Anstieg um über 200.000 Menschen aus. In den ersten neun Monaten 2014 wurden in Wien rund 8.250 neue Wohnungen bewilligt, um 2,5% mehr als im Vergleichszeitraum des Vorjahres (12.180 Wohnungen im Gesamtjahr 2013). Über den Umfang der fertiggestellten Wohnungen liegen für 2014 noch keine finalen Daten vor. Es wird jedoch ein Gesamtbestand von über 878.000 Wohnungen für 2014 ausgewiesen, was einem Anstieg im Vergleich zum Vorjahr um rund 0,9% entspricht. Mit rund 8.200 Fertigstellungen wurde 2013 ein Rekordwert erzielt (2012: rund 3.000 Wohnungen, 2011: rund 1.900 Wohnungen). Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von knapp zwei Personen und einem prognostizierten jährlichen Anstieg der Einwohnerzahl von über 18.000 Menschen errechnet sich zumindest eine Nachfrage von mehr als 9.000 neuen Wohnungen pro Jahr. Eine weitere Reduktion der durchschnittlichen Haushaltsgröße ist dabei nicht berücksichtigt, weshalb tatsächlich von einer noch stärkeren Nachfrage von etwa 10.000 Einheiten pro Jahr ausgegangen werden kann. Die Preise für neu errichtete Eigentumswohnungen stiegen im 3. Quartal 2014 im Vergleich zum Vergleichsquarter des Vorjahres um über 5% an. Im 1. und 2. Quartal 2014 war hingegen jeweils ein leichter Rückgang zu verzeichnen. Die Mietpreise inklusive Betriebskosten erhöhten sich laut Statistik Austria im 3. Quartal 2014 im Vergleich zum 3. Quartal des Vorjahres um 4,2% auf EUR 7,23 pro m².

WOHNRAUMINDIKATOREN WIEN 2014-2025



Die Stadt Wien hat im Spätsommer 2014 eine neue Etappe der im Jahr 2011 gestarteten Wohnbauintiative angekündigt. Bei dieser Initiative handelt es sich um eine besondere Variante des frei finanzierten Wohnbaus, bei der die Stadt Wien günstige Darlehen vergibt. Dadurch können Mieten angeboten werden, die nur knapp über dem Preisniveau des geförderten Wohnbaus liegen. Die neuen Pläne sehen vor, dass neben den bereits fertiggestellten bzw. in Bau befindlichen rund 6.000 Wohnungen weitere 1.400 Einheiten bis zum Jahr 2018 realisiert werden. Vier Areale wurden dafür definiert: in Wien-Landstraße im sogenannten Franzosengraben, im Sonnwendviertel in Favoriten sowie am ehemaligen Areal der Hoerbiger Ventilwerke und in der Otmar-Brix-Gasse in der Nähe von Schloss Neugebäude in Simmering.

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

WOHNUNGSMARKT DEUTSCHLAND

Nach Einschätzung des Statistischen Bundesamtes ist im Jahr 2014 die Einwohnerzahl Deutschlands zum vierten Mal in Folge gestiegen. Mit knapp 81,1 Mio. Einwohnern wurden um etwa 300.000 Personen mehr als zum Jahresende 2013 gezählt. Ausschlaggebend dafür ist der unerwartet hohe Wanderungsüberschuss von rund 470.000 Menschen, der sich vornehmlich auf die Ballungsräume und deren Metropolen konzentriert. Infolge der Gewährung der unbeschränkten Arbeitnehmerfreizügigkeit innerhalb der Europäischen Union ab Jahresbeginn 2014 nahm die Zuwanderung aus Rumänien und Bulgarien zu. Die Zuwanderung aus den acht 2004 in die EU aufgenommenen mittel- und osteuropäischen Staaten ist nach wie vor kräftig, ging aber im Vergleich zum Vorjahr zurück. Die KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau = nationale Förderbank) geht für 2015 von einer ähnlich hohen Zuwanderung wie im Jahr 2014 aus. Damit verbunden wäre eine weitere Zunahme der Nachfrage nach Mietwohnungen. Die Nachfragesituation am deutschen Wohnungsmarkt unterscheidet jedoch immer stärker zwischen urbanen und ländlichen Regionen. Während in den Städten und deren Umland Wohnraum zunehmend knapp wird, sehen sich ländliche Regionen und Kommunen weiterhin mit der Abwanderung insbesondere der jungen Bevölkerung konfrontiert.

Das Statistische Bundesamt rechnet mit einer Fortsetzung des Trends der Single-Wohnungen bzw. der Verkleinerung der Haushaltsgrößen. Deshalb würde selbst bei einer zukünftigen Abnahme der Bevölkerung die Anzahl der Haushalte weiter ansteigen. Prognosen gehen davon aus, dass im Vergleich zum heutigen Stand bis zum Jahr 2030 in Deutschland rund 400.000 Haushalte hinzukommen. Nachdem sich die Anzahl der im Jahr 2014 fertiggestellten Wohnungen auf rund 250.000 Einheiten beläuft, erwartet die KfW für 2015 ein Volumen von rund 260.000 Einheiten. Der tatsächliche Jahresbedarf liegt laut Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung bis zum Jahr 2025 jedoch bei etwa 265.000 neuen Wohnungen, weshalb sich die Verknappung in den Ballungsgebieten noch verschärfen wird.

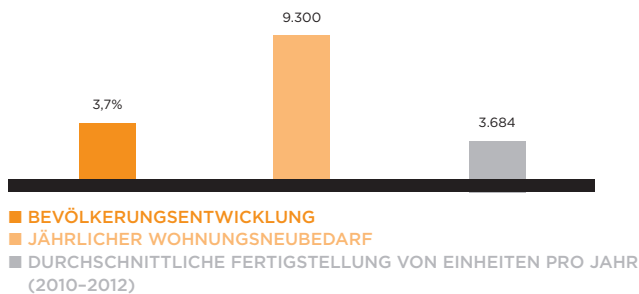
Infolge der gestiegenen Nachfrage sind die Immobilienpreise und Mieten in den ersten drei Quartalen 2014 erneut gestiegen. Die inserierten Neubaumieten lagen deutschlandweit um 0,5% über dem Niveau des Vorquartals und um 3,0% über jenem des 3. Quartals 2013. Die höchsten Mieten werden laut empirica in München, Frankfurt/Main, Stuttgart, Hamburg und Heidelberg erzielt. Die Mieten für Neubauwohnungen bewegen sich in diesen Städten in einer Bandbreite von EUR 10,84 pro m² und EUR 14,17 pro m². Die Kaufpreise für neu errichtete Eigentumswohnungen stiegen deutschlandweit im 3. Quartal 2014 im Vergleich zum Vorquartal um 1,2% und im Vorjahresvergleich um 5,5%.

Einigung zur Mietpreisbremse in Deutschland. Nachdem sich der deutsche Wohnungsmarkt seit der Jahrtausendwende nur verhalten entwickelte, sind die Mietpreise in vielen Regionen Deutschlands während der letzten fünf Jahre vorwiegend aufgrund der höheren Nachfrage deutlich gestiegen. Die Politik sah sich dadurch veranlasst, in den Markt einzugreifen. Die sogenannte Mietpreisbremse wurde Ende September 2014 vom Bundeskabinett beschlossen und am 5. März 2015 vom Bundestag verabschiedet. Sie soll den Anstieg der Mieten in angespannten Wohnungsmärkten eindämmen und verfolgt zwei Hauptziele:

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

Die Landesregierungen werden ermächtigt, bis zum 31. Dezember 2020 die Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten auszuweisen, in denen diese Mietpreisbegrenzung gilt. Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals vermietet werden, fallen nicht unter die Begrenzung. Gleiches gilt für die erste Vermietung einer Wohnung nach einer umfassenden Modernisierung.

WOHNRAUMINDIKATOREN BERLIN 2013-2025



Quelle: bulwiengesa AG

Berlin. Am Berliner Wohnungsmarkt zeigt sich die Preis- und Mietentwicklung nach wie vor angespannt, auch wenn sich die Preis- und Mietentwicklung zuletzt etwas beruhigte. Die deutsche Hauptstadt zieht nach wie vor Menschen aus dem In- und Ausland, junge Berufseinsteiger und Studierende sowie Kreative und Touristen an. Die Einwohnerzahl wächst kontinuierlich und stimuliert auch die Wirtschaft. Nach Schätzungen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg stieg die Einwohnerzahl 2014 um rund 45.000 Menschen an, nachdem schon in den drei Vorjahren jeweils ein Plus von rund 45.000 Menschen verzeichnet wurde. Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte 2014 mit 1,8 Mio. einen neuen Höchststand, die Arbeitslosenquote ging leicht auf 11,1% zurück. Die Kaufkraft eines durchschnittlichen Berliner Haushalts erhöhte sich 2014 im Vergleich zum Vorjahr von EUR 2.851 auf EUR 2.951.

Diese positiven Indikatoren lösten auch einen weiteren Anstieg der Nachfrage nach Mietwohnungen aus. Eine Erhöhung der Angebotsmieten in den ersten drei Quartalen 2014 um durchschnittlich 6,6% auf EUR 8,55 war die Folge. Zwei Jahre zuvor lag der Mietanstieg mit 13,8% noch doppelt so hoch. Im oberen Marktsegment mit zahlreichen Neubauwohnungen werden die Wohnungen für im Schnitt EUR 15,05 pro m² angeboten (+2,6%). Die Preise für neue Eigentumswohnungen erhöhten sich von Januar bis September 2014 durchschnittlich um 10,1% auf EUR 2.725 pro m² und damit ebenfalls weniger stark als zwei Jahre zuvor (+19,9%). Neubauwohnungen aus dem oberen Segment kosteten durchschnittlich EUR 5.000 pro m² (+7,2%). Nachdem die Mieten und Preise seit 2011 in den Lagen innerhalb des S-Bahn-Rings stark angestiegen waren, verlagert sich die Nachfrage und mit ihr die Neubautätigkeit mittlerweile auf die etwas zentrumsferneren, aber dennoch gut angebundenen Stadtteile außerhalb des S-Bahn-Rings.

Die Stadt und Investoren reagieren auf die hohe Wohnraumnachfrage und verstärken den Wohnungsneubau. Von Januar bis September 2014 wurden in Berlin rund 12.500 Baugenehmigungen erteilt, etwa die Hälfte davon für Eigentumswohnungen. Derzeit im Bau bzw. in Planung sind laut CBRE und Berlin Hyp rund 17.000 Wohneinheiten. Bei anhaltend hohem Zuzug und kurzfristig noch steigenden Geburtenraten würde dieses Volumen den künftigen Bedarf gerade noch abdecken. Laut BBSR werden in Berlin in der kommenden Dekade jährlich 15.500 Wohnungen benötigt. Jedoch muss zunächst der Nachfrageüberhang der vergangenen drei Jahre befriedigt werden.

PORTFOLIOBERICHT

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

Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf Portfoliowerte zum Stichtag des dritten Quartals 2014/15, dem 31. Jänner 2015. Vergleichswerte in Klammern referenzieren, wenn nicht anders angegeben, auf Werte zum Stichtag 30. April 2014. Zu den Bilanzansätzen wird auf das Kapitel 2. *Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden* in den Anhangangaben des BUWOG-Konzernabschlusses zum 30. April 2014 verwiesen.

Die Bewertung des Bestandsimmobilienportfolios sowie der jeweiligen Neubauprojekte und unbebauten Liegenschaften der BUWOG Group erfolgt durch den externen, unabhängigen Gutachter CBRE (Wien/Berlin) 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 unternehmensintern bewertet. Die interne Bewertung zum Berichtsstichtag umfasst Anpassungen der Fair Values bei den Bestandsimmobilien. Diese resultieren im Wesentlichen aus der anhaltend guten Entwicklung der Immobilienmärkte und deren aktueller Trendeinschätzung in Deutschland, die auch von CBRE als positiv eingestuft wird. Weitere Anpassungen gingen mit dem Anstieg des Verbraucherpreisindex einher. Die guten Vermietungsergebnisse in Kombination mit dem deutlichen Anstieg der Marktmieten insbesondere an den Standorten Berlin, Lübeck, Kiel, Lüneburg und Kassel sowie einer teilweise auftretenden Yield Compression (Preise für Zinshäuser steigen stärker als deren Mieten) in Berlin waren die wichtigsten Einflussfaktoren auf die Fair-Value-Entwicklung des BUWOG-Bestands in Deutschland. In Österreich spiegeln sich die nachhaltigeren höheren Verkaufserlöse im Einzelwohnungsverkauf in der Anhebung der Verkaufspreispotenziale in dem Cluster Einzelwohnungsverkauf mit positiven Auswirkungen auf den Fair Value wider.

IMMOBILIENPORTFOLIO BUWOG GROUP

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

Der Buchwert (Fair Value) des Gesamtportfolios der BUWOG Group beträgt zum 31. Jänner 2015 insgesamt EUR 3.827,1 Mio. (EUR 2.820,5 Mio.). Davon entfällt mit EUR 3.550,0 Mio. (EUR 2.526,1 Mio.) oder 92,8% (89,5%) der Großteil auf Bestandsimmobilien und auf zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Immobilienvermögen (Bestandsimmobilien). Die aktiven Entwicklungsprojekte (Immobilienvorräte) weisen einen Buchwert von EUR 133,6 Mio. (EUR 155,1 Mio.) bzw. einen Anteil von 3,5% (5,5%) des Gesamtportfolios aus.

Das Immobilienportfolio der BUWOG Group ist in der Bilanz in langfristiges und kurzfristiges Vermögen unterteilt. Es lässt sich gemäß bilanziellem Ausweis zum Stichtag 31. Jänner 2015 wie folgt auf die Darstellung im Portfoliobericht überleiten:

IMMOBILIENPORTFOLIO

per 31. Jänner 2015 in EUR Mio.

Langfristiges Vermögen	3.661,6	Immobilienvermögen	3.647,0	Bestandsimmobilien	3.528,3
				Pipelineprojekte	118,7
		Sonstige Sachanlagen	8,0	Selbst genutzte Immobilien ¹⁾	8,0
		In Bau befindliches Immobilienvermögen	6,6	Bau in Bestand	6,6
Kurzfristiges Vermögen	165,5	Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	31,9	Bestandsimmobilien	21,7
				Pipelineprojekte	10,2
		Immobilienvorräte	133,6	Entwicklungsprojekte	133,6
Gesamtportfolio BUWOG Group	3.827,1		3.827,1		3.827,1

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

IMMOBILIENVERMÖGEN NACH BILANZWERTEN

per 31. Jänner 2015	Anzahl Bestands-einheiten	Bestands-immobilien in EUR Mio.	Pipeline-projekte in EUR Mio.	Selbst genutzte Immobilien in EUR Mio.	Bau in Bestand in EUR Mio.	Entwicklungs-projekte in EUR Mio.	Immobilien-portfolio in EUR Mio.	Anteil
Österreich	25.672	2.118,9	103,2	6,8	6,6	68,8	2.304,4	60,2%
Deutschland	26.463	1.431,1	25,7	1,1	0,0	64,9	1.522,7	39,8%
BUWOG Group	52.135	3.550,0	128,9	8,0	6,6	133,6	3.827,1	100,0%

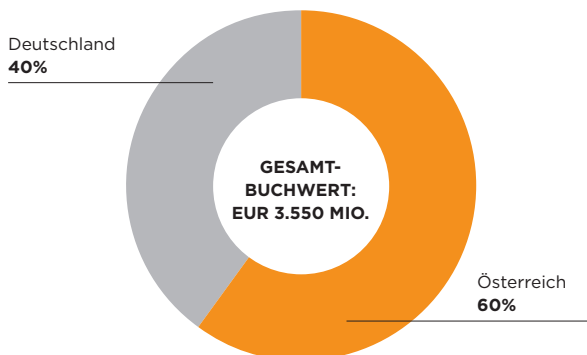
IMMOBILIENVERMÖGEN – BESTANDSIMMOBILIEN (GESCHÄFTSBEREICH ASSET MANAGEMENT)

Das Bestandsimmobilienportfolio der BUWOG Group in Österreich und Deutschland umfasst zum Stichtag 31. Jänner 2015 insgesamt 52.135 Bestandseinheiten (33.475 Bestandseinheiten), die einen Fair Value in Höhe von EUR 3.550 Mio. (EUR 2.526 Mio.) bzw. rund 93% (90%) des gesamten Immobilienportfolios (inkl. Entwicklungsprojekte) repräsentieren. Die Bilanzierung des Bestandsimmobilienportfolios erfolgt nach IAS 40 zum aktuellen Fair Value und enthält das nach IFRS 5 umgegliederte zur Veräußerung gehaltene Immobilienvermögen.

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

REGIONALE STRUKTUR DES BESTANDS-IMMOBILIENPORTFOLIOS NACH FAIR VALUE

per 31. Jänner 2015



Nachdem im zweiten Quartal des Geschäftsjahres 2014/15 die ergebnis- und bilanzwirksame Erstkonsolidierung der DGAG- und Apollo-Portfolios in den Konzernabschluss der BUWOG Group zum 1. Juli 2014 erfolgte, wurde im dritten Quartal der Kaufvertrag für ein Portfolio mit 116 Einheiten in Braunschweig zu einem Kaufpreis von rund 5,5 Mio. unterzeichnet. Der Nutzen-Lasten-Wechsel des Portfolios erfolgte zum 1. März 2015. Im Vergleich zu den Wertansätzen der Halbjahresbewertung per 31. Oktober 2014 ergab sich eine zusätzliche Wertentwicklung aus dem Bestandsportfolio der BUWOG Group im dritten Quartal 2014/15 in Höhe von insgesamt rund EUR 40 Mio., die ergebniswirksam im Neubewertungsergebnis erfasst wurde.

Die durchschnittliche Bestandseinheit der BUWOG Group hat eine Nutzfläche von knapp 70 m². Die annualisierte vertragliche Nettokaltmiete zum Stichtag 31. Jänner 2015 beträgt inklusive Kfz-Stellplätze rund EUR 197 Mio. (EUR 123 Mio.). Dies entspricht einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von EUR 4,76 pro m² (EUR 4,31 pro m²) und einer Net Rental Yield (annualisierte Nettokaltmiete in Relation zum Fair Value jeweils zum Stichtag) von rund 5,6% (rund 4,9%). Der Leerstand wird auf Basis der Nutzfläche ermittelt und beträgt zum Stichtag 31. Jänner 2015 rund 4,5% (4,8%). Das Mietwachstum des Gesamtbestands der BUWOG Group betrug in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2014/15 in der Like-for-like-Betrachtung (d.h. unter Berücksichtigung der Eliminierung von Effekten aus der Veränderung des Portfoliobestands sowie der Neuvermietung von Leerstandsflächen) im Vergleich zum 31. Jänner 2014 rund 3,4% (Mietwachstum like for like Gesamtjahr 2013/14: 1,8%).

Die BUWOG Group hat in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2014/15 für laufende Instandhaltungen und Brauchbarmachungen zum Zwecke der Neuvermietung (Maintenance) sowie für wertsteigernde, Fair Value erhöhende Investitionsmaßnahmen (CAPEX) insgesamt rund EUR 31,9 Mio. investiert. Das entspricht im Durchschnitt rund EUR 9,5 pro m². Die Investitionen in Instandhaltung betragen EUR 22,9 Mio. bzw. rund EUR 6,8 pro m². Für CAPEX-Maßnahmen wurden EUR 9,0 Mio. bzw. EUR 2,7 pro m² verwendet. Die BUWOG Group strebt auch weiterhin im Rahmen eines aktiven Asset Managements eine nachhaltige renditeorientierte Steuerung der Instandhaltungsaufwendungen sowie CAPEX-Maßnahmen an, um Wertsteigerungspotenziale der Immobilien zu realisieren.

VERKAUF VON BESTANDSIMMOBILIEN (GESCHÄFTSBEREICH PROPERTY SALES)

Innerhalb des Geschäftsbereichs Property Sales bildet der Einzelwohnungsverkauf (Unit Sales) den wesentlichen Faktor bei der Generierung von nachhaltigen Umsätzen für die BUWOG Group. In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2014/15 wurden in Österreich und Deutschland 421 Bestandseinheiten (Gesamtjahr 2013/14: 553 Bestandseinheiten) für rund EUR 67,9 Mio. (Gesamtjahr 2013/14: rund EUR 83 Mio.) und mit einer Marge auf den Fair Value von rund 62% (Gesamtjahr 2013/14: 54%) verkauft. Im Rahmen der zyklusoptimierten Portfoliobereinigung wurden im Berichtszeitraum acht Objekte mit 223 Bestandseinheiten (Gesamtjahr 2013/14: 74 Objekte mit ca. 1.700 Einheiten) in Kärnten, in der Steiermark und in Tirol im Rahmen von Blockverkäufen veräußert. Bei einem erzielten Verkaufserlös von rund EUR 14,5 Mio. (Gesamtjahr 2013/14: EUR 38 Mio.) ergibt sich eine Marge auf den Fair Value von rund 26% (Gesamtjahr 2013/14: 11%).

IMMOBILIENVERMÖGEN - PIPELINEPROJEKTE (GESCHÄFTSBEREICH PROPERTY DEVELOPMENT)

Die Bilanzposition Immobilienvermögen erfasst neben den Bestandsimmobilien auch Pipelineprojekte gemäß IAS 40 zum Fair Value. Pipelineprojekte (zur Wertsteigerung gehalten) sind definiert als unbebaute Grundstücksreserven sowie in Planung befindliche Neubauprojekte mit einem Baubeginn später als zwölf Monate nach Abschlussstichtag. Die zum Stichtag 31. Jänner 2015 bilanzierten Pipelineprojekte der BUWOG Group weisen einen Buchwert in Höhe von EUR 118,7 Mio. (EUR 120,5 Mio.) aus. Die Pipelineprojekte enthalten Grundstücke des Asset-Management-Bestands mit einem Fair Value von rund EUR 2,8 Mio. Auf diesen Flächen ist kein Property Development vorgesehen.

SONSTIGE SACHANLAGEN

Der Buchwert der Sonstigen Sachanlagen in Höhe von EUR 8,0 Mio. (EUR 7,9 Mio.) spiegelt im Wesentlichen die selbst genutzten eigenen Büroimmobilien der BUWOG Group in Wien, Hietzinger Kai 131, sowie in Villach, Tiroler Straße 17, mit einem Buchwert in Höhe von in Summe EUR 6,1 Mio. wider.

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

Unter „In Bau befindliches Immobilienvermögen“ erfolgt der Ausweis von geförderten Mietwohnungen in Österreich, die aktuell in Bau sind oder deren Baubeginn innerhalb der nächsten zwölf Monate erfolgen soll. Ihre Errichtung erfolgt im Rahmen des Property Developments mit dem Ziel, in das BUWOG-Bestandsportfolio übernommen zu werden. Der Buchwert dieser Entwicklungsprojekte beträgt per 31. Jänner 2015 EUR 6,6 Mio. (EUR 10,9 Mio.). Der Buchwertrückgang erklärt sich im Wesentlichen durch die Fertigstellung des Neubauprojekts Rosa-Jochmann-Ring in Wien mit 65 geförderten Mieteinheiten (gesamt 99 Einheiten) im zweiten Quartal des Geschäftsjahres 2014/15 und die daraufhin erfolgte Umgliederung in den Bereich Bestandsimmobilien.

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. Jänner 2015 konkrete Verkaufspläne, die ihre zeitnahe Veräußerung erwarten lassen. Ihr Buchwert beläuft sich auf EUR 31,9 Mio. (EUR 15,0 Mio.).

Das „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögen“ unterteilt sich mit EUR 21,7 Mio. in Bestandsimmobilien, die dem Geschäftsbereich Asset Management zugeordnet sind, und mit EUR 10,2 Mio. in Pipeline-Projekte des Geschäftsbereichs Property Development.

IMMOBILIENVORRÄTE - ENTWICKLUNGSPROJEKTE (GESCHÄFTSBEREICH PROPERTY DEVELOPMENT)

Die Entwicklung von geförderten oder frei finanzierten Eigentumswohnungen sowie von Vorsorgewohnungen für lokale Kunden und institutionelle Investoren und Stiftungen bildet den Schwerpunkt der Geschäftsaktivität der BUWOG Group im Geschäftsbereich Property Development. Der regionale Fokus liegt, 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 unter der Position „Immobilienvorräte“ ausgewiesen und mit den Herstellkosten nach IAS 2 bilanziert. Der Bilanzwert aller Immobilienvorräte beträgt zum Stichtag 31. Jänner 2015 in Summe EUR 133,6 Mio. (EUR 155,1 Mio.). Auf die fertiggestellten und noch im Verkauf befindlichen Entwicklungsprojekte sowie die in Bau befindlichen Entwicklungsprojekte mit einer geplanten Übergabe innerhalb der nächsten zwölf Monate entfällt ein Buchwert in Höhe von rund EUR 59,7 Mio. (EUR 76,2 Mio.) bzw. rund 44,7% (rund 49%) aller Immobilienvorräte.

FINANZIERUNGEN

Im 3. Quartal des Geschäftsjahres 2014/15 erfolgten plangemäß diverse Refinanzierungen bzw. erforderliche Prolongationen sowohl für Bestandsimmobilien als auch für Development-Projekte. Darüber hinaus war der Berichtszeitraum insbesondere durch die Refinanzierung der Wandelschuldverschreibung sowie der Auszahlung des Restbetrags des Hypothekendarlehens aus der DGAG-Akquisition und deren Absicherung gegen Zinsänderungsrisiken geprägt. In Summe war es der BUWOG Group möglich, das aktuell vorteilhafte Zins- und Marktumfeld zur weiteren Verbesserung der Zinskonditionen zu nutzen und den gewichteten durchschnittlichen Nominalzinssatz zum Stichtag 31. Jänner 2015 auf 2,16% zu senken (31. Oktober 2014: 2,26%). Diese Verbesserung wirkt sich nachhaltig positiv auf den Recurring FFO aus, der für Dividendenausschüttungen und Investitionen verwendet wird.

REFINANZIERUNG DER WANDELSCHULDVERSCHREIBUNG

Im Berichtszeitraum konnte die Refinanzierung der Wandelschuldverschreibung mit zwei österreichischen Banken und einem Volumen von insgesamt EUR 330 Mio. erfolgreich abgeschlossen werden. Diese Hypothekendarlehen weisen einen durchschnittlichen gewichteten Zinssatz von rund 1,80% und eine durchschnittlich gewichtete Laufzeit von 25,5 Jahren auf. Die Zinssicherung über zehn Jahre erfolgte für 72,7% der Darlehen. Gegenüber der Finanzierung durch die bestehende Wandelschuldverschreibung ergibt sich ein Zinsvorteil von rund 1,70%.

FINALISIERUNG HYPOTHEKENDARLEHEN AUS DGAG-AKQUISITION

Weiters erfolgte im 3. Quartal die Auszahlung des Restbetrags des Hypothekendarlehens aus der DGAG-Akquisition in Höhe von rund EUR 40 Mio. Gleichzeitig wurden die Zinsen mittels Fixzinsswap auf die Gesamtlaufzeit von zehn Jahren gesichert. Diese Finanzierung weist einen durchschnittlichen gewichteten Zinssatz von rund 2,5% auf und ist zu 100% gegen Zinsänderungsrisiken gesichert.

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

FINANZIERUNGSPARAMETER

	Restschuld in EUR Mio.	Anteil	Ø Zinssatz	Ø Laufzeit in Jahren
Bankverbindlichkeiten¹⁾	1.487	68%	2,55%	14,8
davon Österreich	827	38%	2,36%	19,3
davon Deutschland ¹⁾	660	30%	2,80%	9,3
Gebietskörperschaften/Förderdarlehen	713	32%	1,35%	22,8
davon Österreich	505	23%	1,40%	20,7
davon Deutschland	208	9%	1,24%	27,8
Gesamt zum 31. Jänner 2015	2.200	100%	2,16%	17,4

1) Inklusive der Verbindlichkeit gegenüber der Versicherungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL) in Höhe von EUR 35,0 Mio.

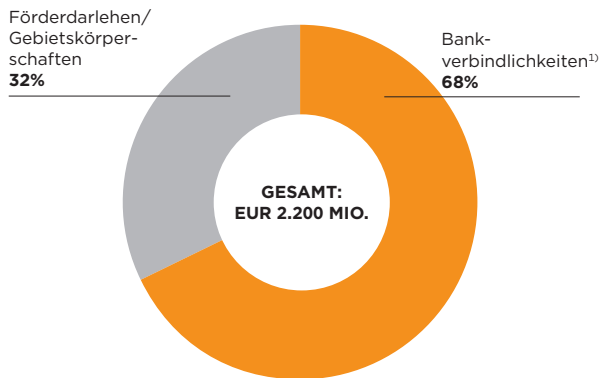
FINANZIERUNGSSTRUKTUR

Die Finanzverbindlichkeiten der BUWOG Group bestehen aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften bzw. Förderdarlehen. Die ausschließlich in Euro notierende Restschuld der Finanzverbindlichkeiten der BUWOG Group beträgt zum 31. Jänner 2015 rund EUR 2.200 Mio. Daraus errechnet sich im Verhältnis zum Buchwert des Gesamtportfolios ein LTV in Höhe von 50,8% (IFRS). Weitere Einzelheiten zur LTV-Ermittlung sind dem Abschnitt „Loan to Value“ auf Seite 43 zu entnehmen.

Zum Stichtag 31. Jänner 2015 sind 37% (Basis Restschuld) der Finanzverbindlichkeiten zinsbegünstigte Förderdarlehen sowie Bankverbindlichkeiten mit Annuitätenzuschüssen, die erfolgswirksam zum Fair Value bewertet werden. Zu weiteren Details wird auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (Seite 38) bzw. auf den Abschnitt 1.2.2 im Konzernabschluss zum 30. April 2014 verwiesen.

STRUKTUR DER RESTSCHULD DER FINANZVERBINDLICHKEITEN

per 31. Jänner 2015



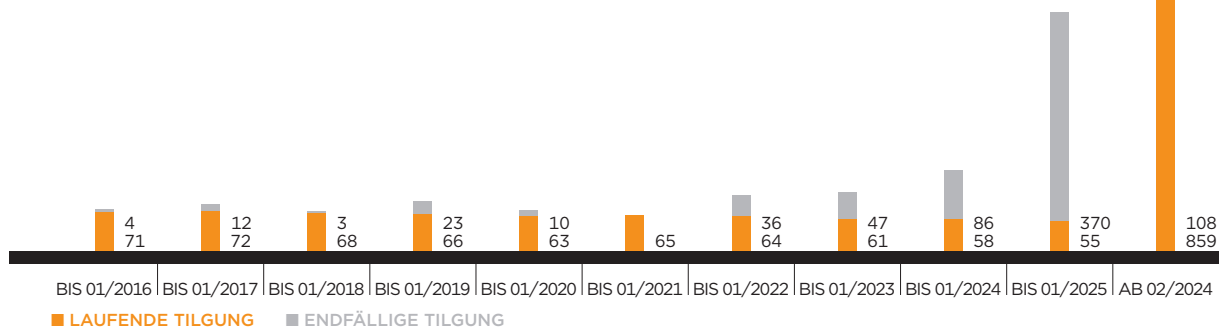
¹⁾ Inklusive der Verbindlichkeit gegenüber der Versicherungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL) in Höhe von EUR 35,0 Mio.

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 17,4 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. Jänner 2015 zu rund 86% über Festzinsvereinbarungen bzw. mit Zinsswaps gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert. Der gewichtete durchschnittliche Nominalzinssatz zu diesem Stichtag beträgt 2,16%.

ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

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

ERTRAGSLAGE

VERKÜRZTE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in EUR Mio.	9M 2014/15	Q3 2014/15
Ergebnis aus Asset Management	95,6	34,9
Ergebnis aus Property Sales	28,0	10,4
Ergebnis aus Property Development	11,9	7,5
Sonstige betriebliche Erträge	4,9	1,3
Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-23,0	-8,9
Operatives Ergebnis	117,4	45,1
Sonstiges Bewertungsergebnis	78,8	40,0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	196,2	85,1
Finanzergebnis	-189,4	-107,1
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	6,7	-22,0
Konzernergebnis	3,3	-17,3
Konzernergebnis je Aktie¹⁾ in EUR	0,03	-0,17

1) Basis 99.613.479 Aktien

Bei der Analyse der Gewinn- und Verlustrechnung ist zu beachten, dass der Erwerb des DGAG-Immobilienportfolios mit Closing am 27. Juni 2014 und der DGAG-Management-Plattform mit Closing am 1. Juli 2014 abgeschlossen werden konnte. Die Akquisition des Apollo-Immobilienportfolios erfolgte ebenfalls mit Closing 1. Juli 2014. Während im 1. Quartal 2014/15 die Mieterlöse des DGAG-Immobilienportfolios und des Apollo-Immobilienportfolios nur für einen Monat zu berücksichtigen waren, sind diese im 2. und 3. Quartal 2014/15 vollständig erfasst. Der daraus resultierende Beitrag zum Ergebnis aus Asset Management betrug vom Erwerbszeitpunkt bis zum Stichtag 31. Jänner 2015 EUR 29,4 Mio.

Das Ergebnis aus dem Geschäftsfeld Asset Management in Höhe von EUR 95,6 Mio. resultiert aus Mieterlösen für Bestandsimmobilien in Höhe von rund EUR 130,3 Mio., sonstigen Mieterträgen von EUR 4,5 Mio. sowie aus an Mieter weiterverrechneten Betriebskosten (EUR 78,0 Mio.) und sonstigen Umsatzerlösen (EUR 1,3 Mio.). Diesen stehen wesentliche Aufwendungen aus Betriebskosten (EUR 78,2 Mio.) sowie dem Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen in Höhe von EUR 40,5 Mio. (davon Instandhaltungsaufwendungen EUR 22,9 Mio.) gegenüber.

INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG DES ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIENVERMÖGENS

9M 2014/15

Instandhaltungsaufwand in EUR Mio.	22,9
Modernisierung (CAPEX) in EUR Mio.	9,0
Durchschnittliche Gesamtnutzfläche in 1.000 m ² ¹⁾	3.356,3
Instandhaltungsaufwand in EUR pro m²	6,8
Modernisierung (CAPEX) in EUR pro m²	2,7

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

In den ersten neun Monaten 2014/15 konnte im Geschäftsbereich Property Sales ein Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilienvermögen sowie der Anpassung auf den beizulegenden Zeitwert von zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen in Höhe von EUR 28,0 Mio. 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

9M 2014/15

Verkauf von Bestandseinheiten (Anzahl)	644
davon Einzelwohnungsverkauf	421
davon Blockverkauf	223
Ergebnis laut Gewinn- und Verlustrechnung in EUR Mio.	28,0
davon Einzelwohnungsverkauf in EUR Mio.	25,2
davon Blockverkauf in EUR Mio.	2,8
Marge auf den Fair Value	54%
Marge auf den Fair Value – Einzelwohnungsverkauf	62%
Marge auf den Fair Value – Blockverkauf	26%

Der Geschäftsbereich Property Development erzielte in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2014/15 ein operatives Ergebnis in Höhe von EUR 11,9 Mio. Wie erwartet konnten die zyklusbedingten Verschiebungseffekte der Fertigstellungen aus dem zweiten Quartal deutlich aufgeholt werden und der Ergebnisbeitrag im Vergleich zum Geschäftsjahr 2013/14 mehr als verdoppelt werden. Im 1. Halbjahr wurde ein positives Ergebnis von EUR 4,4 Mio. ausgewiesen. Im 3. Quartal wurde ein positives Ergebnis von EUR 7,5 Mio. erwirtschaftet. Das Ergebnis des 3. Quartal war geprägt durch die Veräußerung eines in der frühen Phase der Projektentwicklung befindlichen Development-Grundstücks in Berlin-Mitte sowie die Fertigstellung und Übergabe des Projektes Lindengasse in Wien. Erst mit Übergabe eines Objektes wird dessen jeweiliges Ergebnis in der Gewinn und Verlustrechnung ausgewiesen. Dazu sei auch auf die Angaben im Kapitel 2.4.1 *Erlösrealisierung* im Anhang des BUWOG-IFRS-Konzernabschlusses zum 31. April 2014 verwiesen.

Den Geschäftsbereichen nicht direkt zurechenbare Aufwendungen in Höhe von EUR 23,0 Mio. beinhalten im Wesentlichen Personalaufwand (EUR 7,6 Mio.) sowie Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen (EUR 5,0 Mio.). Einen wichtigen Faktor in dieser Entwicklung bildete der Auf- und Ausbau einer eigenen Konzernstruktur.

Das sonstige Bewertungsergebnis beinhaltet im Wesentlichen die Anpassungen auf den beizulegenden Zeitwert (EUR 75,2 Mio.) von 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 -189,4 Mio. beinhaltet neben den baren Zinsaufwendungen (EUR -34,9 Mio.) im Wesentlichen das negative unbare Ergebnis aus der erfolgswirksamen Fair-Value-Bewertung der Derivate (EUR -42,7 Mio.) sowie der Finanzverbindlichkeiten (EUR -95,9 Mio.). Über die Totalperiode der Finanzverbindlichkeiten gleichen sich unbare Bewertungseffekte ergebnisneutral aus. Zusätzlich wurde das Finanzergebnis durch unbare Bewertungseffekte (EUR -10,5 Mio.) und bare Sonderaufwendungen (EUR -2,6 Mio.) aufgrund der Rückführung der Wandelschuldverschreibung mit EUR -13,1 Mio. negativ belastet sowie durch sonstige unbare Bewertungseffekte von Finanzinstrumenten at amortised cost (EUR -1,6 Mio.) und weitere unbare Effekte in Höhe von EUR -1,6 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 (37% der Restschuld der Finanzverbindlichkeiten) und der Abflachung des Referenzzinssatzes in den ersten neun Monaten 2014/15 führt die Bewertung zum 31. Jänner 2015 zu einem negativen unbaren Ergebnis von EUR 95,9 Mio. Das Fair-Value-Bewertungsergebnis der Derivate, welche variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten mit einem Nominale von EUR 1.041,2 Mio. gegen Zinsänderungsrisiken absichern, beträgt EUR -42,7 Mio.

Diese unbaren Bewertungseffekte in Höhe von EUR -152,6 Mio. werden nicht materialisiert und haben wie auch die Sonderaufwendungen (EUR -2,6 Mio.) keinen Effekt auf den FFO. Durch die Refinanzierung der Wandelschuldverschreibung und aufgrund der aktuellen Zinsentwicklung mit positiven Effekten aus variable verzinsten Finanzverbindlichkeiten konnte der durchschnittliche Zinssatz erfolgreich auf 2,16% reduziert werden und somit der Zinsaufwand als auch der FFO positiv beeinflusst werden.

Zusätzlich wurde nach dem Bilanzstichtag eine Verbindlichkeit gegenüber der Versicherungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL) in Höhe von EUR 35 Mio. durch die im Zuge der Refinanzierung der Wandelschuldverschreibung aufgenommenen Hypothekendarlehen zurückgeführt. Durch die erfolgreiche Refinanzierung konnte die Zinsbelastung im Vergleich zu den Konditionen aus dieser Verpflichtung reduziert werden.

Hinsichtlich der Zinsentwicklung wird auf das Kapitel *Gesamtwirtschaftliches Umfeld & Entwicklung der Finanzmärkte* auf Seite 25 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 2014 verwiesen.

FFO

in EUR Mio.

9M 2014/15

Konzernergebnis	3,3
Ergebnis aus Property Sales	-28,0
Sonstiges Finanzergebnis ¹⁾	155,2
Neubewertung von Immobilienvermögen	-75,2
Zu-/Abschreibung	0,3
Latente Steuern	-9,6
Sonstiges	-0,1
FFO	46,0
Ergebnis Einzelwohnungsverkauf	25,2
Recurring FFO	71,3
Ergebnis Blockverkauf ²⁾	3,0
Total FFO	74,2
CAPEX	-9,0
AFFO	65,2
Recurring FFO je Aktie in EUR unverwässert ³⁾	0,72
Total FFO je Aktie in EUR unverwässert ³⁾	0,75

1) Sonstiges Finanzergebnis (inkl. Bewertung von Derivaten und Finanzverbindlichkeiten sowie der Refinanzierung Wandelanleihe) und Bewertung von Finanzinstrumenten at amortised cost (EUR -1,6 Mio.)

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

3) Basis 99.613.479 Aktien

VERMÖGENSLAGE

Bei der Analyse der Vermögenslage zum Stichtag 31. Jänner 2015 ist zu beachten, dass der Erwerb des DGAG-Immobilienportfolios und der DGAG-Management-Plattform sowie der Erwerb des Apollo-Immobilienportfolios im 1. Quartal 2014/15 abgeschlossen werden konnte und die übertragenen Vermögenswerte und Schulden in der Bilanz zum 31. Jänner 2015 enthalten sind. Hinsichtlich des Erwerbs des DGAG-Portfolios und der DGAG-Management-Plattform wird auf die Angaben im Kapitel 3.2 *Unternehmenszusammenschlüsse* des Anhangs verwiesen.

VERKÜRZTE BILANZ

in EUR Mio.

31. Jänner 2015

30. April 2014

Veränderung

Immobilienvermögen	3.647,0	2.631,6	38,6%
In Bau befindliches Immobilienvermögen	6,6	10,9	-39,9%
Immobilienvorräte	133,6	155,1	-13,8%
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	31,9	15,0	>100,0%
Immaterielle Vermögenswerte	4,8	1,7	>100,0%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	127,9	380,2	-66,4%
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	17,2	17,1	0,8%
Latente Steueransprüche	10,6	1,5	>100,0%
Steuererstattungsansprüche	2,5	1,4	75,1%
Liquide Mittel	186,1	132,9	40,0%
Sonstige Sachanlagen	8,0	7,9	1,2%
AKTIVA	4.176,3	3.355,3	24,5%
Eigenkapital	1.486,9	1.552,1	-4,2%
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibung	0,0	247,9	-100,0%
Finanzverbindlichkeiten	2.118,4	1.136,0	86,5%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	355,4	260,6	36,3%
Rückstellungen	20,5	12,9	58,4%
Latente Steuerschulden	154,3	124,0	24,4%
Steuerschulden	32,7	14,3	>100,0%
Zur Veräußerung bestimmte Verbindlichkeiten	8,2	7,4	11,1%
PASSIVA	4.176,3	3.355,3	24,5%

Bezüglich des Immobilienvermögens, in Bau befindlichen Immobilienvermögens, der Immobilienvorräte sowie des zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögens wird auf die Ausführungen im Portfoliobericht sowie auf die entsprechenden Angaben und Erläuterungen im Anhang des Konzernabschlusses zum 30. April 2014 bzw. im Anhang des Konzern-Zwischenabschlusses zum 31. Jänner 2015 verwiesen. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus dem Erwerb der DGAG- und Apollo-Portfolios sowie aus der Neubewertung.

Der Anstieg der immateriellen Vermögenswerte stammt maßgeblich aus dem Ansatz eines Firmenwerts, der auf Basis einer vorläufigen Kaufpreisallokation ermittelt wurde. Details dazu finden sich im Kapitel 3.2 *Unternehmenszusammenschlüsse* im Anhang des Zwischenabschlusses zum 31. Jänner 2015.

Die Position Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen beinhaltetete zum 30. April 2014 eine Forderung aus Wandelschuldverschreibungen (EUR 260,0 Mio.), deren Auszahlung im 1. Quartal 2014/15 und deren Rückführung im 3. Quartal 2014/15 erfolgte. Zu näheren Angaben wird auf die Erläuterungen in den Kapiteln 6.2 *Forderungen aus Lieferungen und Leistungen* und 6.4 *Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen* des Anhangs des Konzern-Zwischenabschlusses verwiesen.

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

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

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

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

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

EPRA NAV

in EUR Mio.	31. Jänner 2015	30. April 2014	Veränderung
Eigenkapital vor nicht beherrschenden Anteilen	1.479,0	1.544,2	-4,2%
Firmenwerte	-3,4	-0,2	>100,0%
Immobilienvorräte (Buchwert)	-133,6	-155,1	13,8%
Immobilienvorräte (Zeitwert)	142,0	167,6	-15,2%
Selbstgenutztes Gebäude (Buchwert)	-6,1	-6,5	6,2%
Selbstgenutztes Gebäude (Zeitwert)	9,5	9,5	0,0%
Positiver Marktwert derivativer Finanzinstrumente	0,0	0,0	-
Negativer Marktwert derivativer Finanzinstrumente	70,6	27,9	>100,0%
Aktive latente Steuern auf Immobilienvermögen	-2,4	-2,6	7,8%
Passive latente Steuern auf Immobilienvermögen bereinigt ¹⁾	190,6	139,8	36,3%
Latente Steuern Immobilienvorräte	-2,4	-3,3	27,2%
Latente Steuern derivative Finanzinstrumente	-17,2	-6,9	>100,0%
EPRA NAV unverwässert (Stichtag)	1.726,7	1.714,3	0,7%
Gesamtnutzfläche	3.616.227	2.491.290	45,2%
EPRA NAV in EUR je m²	477,5	688,1	-30,6%
EPRA NAV unverwässert (Stichtag)	1.726,7	1.714,3	0,7%
Ausgegebene Aktien zum Stichtag (exkl. eigene Aktien)	99.613.479	99.613.479	0,0%
EPRA NAV je Aktie in EUR unverwässert (Stichtag)	17,33	17,21	0,7%

¹⁾ Anpassung um passive Steuerlatenzen aus potenziellen Immobilienverkäufen über EUR 30,5 Mio. (Vorjahr EUR 29,2 Mio.)

Loan to Value (LTV). Die Nettoverbindlichkeiten in Relation zum Fair Value (Buchwert) des Gesamtportfolios der BUWOG Group (LTV) stiegen im Vergleich zum 30. April 2014 von 35,9% auf rund 50,8% an, liegen damit aber im definierten Zielkorridor von 50% bis 55%.

LOAN TO VALUE RATIO

(inkl. zur Veräußerung bestimmter Finanzierungen, Finanzwerte in EUR Mio.)	31. Jänner 2015	30. April 2014	Veränderung
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	2.033,3	1.036,9	96,1%
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	85,1	99,2	-14,2%
Zur Veräußerung bestimmte Finanzierungen	8,2	7,4	11,1%
Langfristige Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen	0,0	0,0	-
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen	0,0	0,0	-
Finanzverbindlichkeiten	2.126,6	1.143,4	86,0%
Liquide Mittel	-186,1	-132,9	-40,0%
Netto-Finanzverbindlichkeiten	1.940,5	1.010,4	92,0%
Immobilienvermögen	3.647,0	2.631,6	38,6%
In Bau befindliches Immobilienvermögen	6,6	10,9	-39,9%
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	31,9	15,0	>100,0%
Immobilienvorräte	133,6	155,1	-13,8%
Buchwert Gesamtportfolio	3.819,2	2.812,7	35,8%
Loan to Value Ratio	50,8%	35,9%	14,9 PP

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

FINANZLAGE

GELDFLUSSRECHNUNG

in EUR Mio.	9M 2014/15
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	76,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-271,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	247,8
Cashflow	53,2

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

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

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

EXKURS: DAS SEGMENT „BUWOG“ DER IMMOFINANZ AG (9M 2013/14)

Die nachfolgende Tabelle reflektiert die BUWOG Group, als hätte sie für die Geschäftsperiode vom 1. Mai bis 31. Jänner 2014 bereits existiert. Es wird ausdrücklich auf Folgendes hingewiesen: Die nachfolgend dargestellten Finanzzahlen für die ersten neun Monate 2013/14 sind dem Segment „BUWOG“ der Segmentberichterstattung des veröffentlichten Zwischenabschlusses zum 31. Jänner 2014 (9M 2013/14) der IMMOFINANZ AG entnommen. Sie beinhalten die Ergebnisse des BUWOG Unternehmensbereichs der IMMOFINANZ AG, der erst Ende April 2014 im Rahmen einer Transaktion unter gemeinsamer Beherrschung durch die IMMOFINANZ AG (common control transaction) von der BUWOG AG übernommen wurde. Die dem IMMOFINANZ-Zwischenabschluss per 31. Jänner 2014 entnommenen „BUWOG“-Segmentzahlen wurden nicht von der BUWOG Group erstellt. Die nachstehende Darstellung erfolgt ausschließlich zu illustrativen Zwecken. Sie stellt aufgrund ihrer Wesensart eine lediglich hypothetische Situation dar und spiegelt daher nicht die historische Situation der BUWOG Group wider. Sie ist auch kein Indikator dafür, wie sich die Ertragslage der BUWOG Group in Zukunft entwickeln wird.

VERKÜRZTE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in EUR Mio.	9M 2014/15	9M 2013/14	Veränderung
Ergebnis aus Asset Management	95,6	61,8	54,5%
Ergebnis aus Property Sales	28,0	20,9	33,8%
Ergebnis aus Property Development	11,9	4,1	>100,0%
Sonstige betriebliche Erträge	4,9	2,3	>100,0%
Operatives Ergebnis vor nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen	140,4	89,2	57,4%
Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-23,0	-16,3	-41,3%
Operatives Ergebnis (EBITDA)	117,4	72,9	61,1%

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

Das Ergebnis aus Property Sales konnte gegenüber dem Vorjahr durch einen höheren Anteil an Einzelwohnungsverkäufen (Anstieg von 327 Einheiten in den ersten neun Monaten 2013/14 auf 421 Wohneinheiten in den ersten neun Monaten 2014/15) gesteigert werden.

Der Anstieg im Property Development in den ersten neun Monaten 2014/15 im Vergleich zur Vorperiode ist auf die zyklusbedingten Effekte der Fertigstellung sowie den Ausbau des Development-Bereichs zurückzuführen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten in den ersten neun Monaten 2014/15 eine an die IMMOFINANZ AG verrechnete Haftungsprovision in Höhe von EUR 3,8 Mio.

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

PROGNOSEBERICHT

Die BUWOG AG blickt auf operativ erfolgreiche erste neun Monate des Geschäftsjahres 2014/15 zurück. Vor diesem Hintergrund erhöht der Vorstand der Gesellschaft unter Berücksichtigung von im Vergleich zum Vorjahr erhöhten Aufwendungen für Instandhaltung und Investitionen in Höhe von rund EUR 16 pro m² die Prognose für die Erreichung eines Recurring FFO für das Gesamtwirtschaftsjahr 2014/15 von rund EUR 80 bis 85 Mio. auf rund EUR 88 bis 90 Mio.

NACHTRAGSBERICHT

Im Rahmen der Wachstumsstrategie Deutschland wurde nach Bilanzstichtag ein Portfolio in Braunschweig mit 116 Bestandseinheiten erworben. Das Portfolio weist eine Net Rental Yield von 7,9% und einen Leerstand von rund 2,4% auf. Zudem wurde im Februar 2015 im Rahmen der avisierten strategischen Portfoliobereinigung des Bestands Österreich das Burgenland-Portfolio mit 196 Bestandseinheiten veräußert. Das Portfolio beinhaltete ausschließlich Objekte, die dem Cluster Ländliche Regionen zugeordnet waren, und wies zum Stichtag einen Leerstand von rund 8% aus.

Im Geschäftsbereich Property Development in Deutschland wurde im Februar 2015 der Erwerb eines ca. 3.100 m² großen Grundstücks in der Goethestraße/Streustraße in Berlin-Weißensee abgeschlossen. Die aktuelle Projektierung sieht dort die Errichtung von 65 Eigentumswohnungen zum Einzelvertrieb vor.

Zusätzlich wurde nach dem Bilanzstichtag eine Verbindlichkeit gegenüber der Versicherungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL) in Höhe von EUR 35 Mio. durch die im Zuge der Refinanzierung der Wandelschuldverschreibung aufgenommenen Hypothekendarlehen zurückgeführt. Durch die erfolgreiche Refinanzierung konnte die Zinsbelastung im Vergleich zu den Konditionen aus dieser Verpflichtung reduziert werden.



KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS
BUWOG GROUP

INHALT

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	48
KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG	49
KONZERNBILANZ	50
KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG	51
KONZERN-EIGENKAPITALENTWICKLUNG	52
1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN	54
2. GRUNDLAGEN DER RECHNUNGSLEGUNG	54
2.1 Erstmalig angewandte Standards und Interpretationen	55
2.2 Bereits von der EU übernommene, aber noch nicht angewandte Standards und Interpretationen	55
2.3 Bereits veröffentlichte, aber noch nicht von der EU übernommene Standards und Interpretationen	56
3. KONSOLIDIERUNGSKREIS	56
3.1 Veränderungen des Konsolidierungskreises	56
3.2 Unternehmenszusammenschlüsse (Erstkonsolidierungen)	57
3.3 Endkonsolidierungen	59
3.4 Verschmelzungen	59
4. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG	59
5. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	62
5.1 Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	62
5.2 Sonstige betriebliche Erträge	62
5.3 Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	62
5.4 Neubewertung von Immobilienvermögen	62
5.5 Finanzergebnis	63
5.6 Ertragsteuern	63
5.7 Ergebnis je Aktie	63
6. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ	64
6.1 Immobilienvermögen und in Bau befindliches Immobilienvermögen	64
6.2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	64
6.3 Eigenkapital	64
6.4 Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen	65
6.5 Finanzverbindlichkeiten	65
6.6 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	66
6.7 Angaben zu Finanzinstrumenten	67
6.7.1 Aufteilung der Finanzinstrumente auf die Kategorien des IAS 39	67
6.7.2 Hierarchie der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten	69
7. BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN	71
8. EREIGNISSE NACH DEM STICHTAG 31. JÄNNER 2015	71
ERKLÄRUNG DES VORSTANDS	72

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	Anhang	9M 2014/15	9M 2013/14	Q3 2014/15	Q3 2013/14
Wohnen		130.311,4	0,0	48.196,6	0,0
Sonstige Mieterträge		4.547,5	0,0	1.471,9	0,0
Mieterlöse		134.858,9	0,0	49.668,5	0,0
Weiterverrechnete Betriebskosten		78.040,4	0,0	27.283,0	0,0
Sonstige Umsatzerlöse		1.285,2	0,0	336,5	0,0
Umsatzerlöse		214.184,5	0,0	77.288,0	0,0
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	5.1	-40.452,2	0,0	-14.701,4	0,0
Betriebskostenaufwendungen		-78.181,1	0,0	-27.724,9	0,0
Ergebnis aus Asset Management		95.551,2	0,0	34.861,7	0,0
Erlöse aus Immobilienverkäufen		82.522,4	0,0	33.469,1	0,0
Buchwertabgänge		-82.522,4	0,0	-33.469,1	0,0
Sonstige Aufwendungen aus Immobilienverkäufen		-2.187,9	0,0	-791,5	0,0
Neubewertung von veräußertem und zur Veräußerung verfügbarem Immobilienvermögen	5.4	30.176,6	0,0	11.153,8	0,0
Ergebnis aus Property Sales		27.988,7	0,0	10.362,3	0,0
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten		74.652,7	0,0	33.954,1	0,0
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte		-53.627,3	0,0	-23.060,7	0,0
Sonstige Aufwendungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten		-3.689,6	0,0	-1.369,1	0,0
Sonstige Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung		-5.797,7	0,0	-2.400,6	0,0
Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	5.4	-15,4	0,0	0,0	0,0
Ergebnis aus veräußertem und zur Veräußerung verfügbarem Immobilienvermögen		395,8	0,0	395,8	0,0
Ergebnis aus Property Development		11.918,5	0,0	7.519,5	0,0
Sonstige betriebliche Erträge	5.2	4.947,6	0,0	1.321,0	0,0
Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	5.3	-22.999,3	-16,3	-8.941,8	-12,5
Operatives Ergebnis		117.406,7	-16,3	45.122,7	-12,5
Neubewertung von Immobilienvermögen	5.4	75.155,0	0,0	39.995,9	0,0
Gewinn aus einem Erwerb zu einem Preis unter Marktwert	3.2	3.615,9	0,0	0,0	0,0
Sonstiges Bewertungsergebnis		78.770,9	0,0	39.995,9	0,0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)		196.177,6	-16,3	85.118,6	-12,5
Finanzergebnis	5.5	-189.432,2	-0,1	-107.074,9	0,0
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		6.745,4	-16,4	-21.956,3	-12,5
Laufende Ertragsteueraufwendungen	5.6	-12.996,5	0,0	-4.494,8	0,0
Latente Steuerabgrenzungen	5.6	9.575,4	0,0	9.188,9	0,0
Konzernergebnis		3.324,3	-16,4	-17.262,2	-12,5
Anteil der Gesellschafter der Muttergesellschaft		3.364,5	-16,4	-16.947,4	-12,5
Anteil der nicht beherrschenden Anteile		-40,2	0,0	-314,8	0,0
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	5.7	0,03	0,00	-0,17	0,00
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	5.7	0,03	0,00	-0,17	0,00

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in TEUR	9M 2014/15	9M 2013/14	Q3 2014/15	Q3 2013/14
Konzernergebnis	3.324,3	-16,4	-17.262,2	-12,5
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden	0,0	0,0	0,0	0,0
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste von leistungsorientierten Verpflichtungen	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
Gesamtkonzernergebnis	3.324,3	-16,4	-17.262,2	-12,5
Anteil der Gesellschafter der Muttergesellschaft	3.364,5	-16,4	-16.947,4	-12,5
Anteil der nicht beherrschenden Anteile	-40,2	0,0	-314,8	0,0

KONZERNBILANZ

in TEUR	Anhang	31. Jänner 2015	30. April 2014
Immobilienvermögen	6.1	3.646.983,6	2.631.573,5
In Bau befindliches Immobilienvermögen	6.1	6.571,1	10.926,1
Sonstige Sachanlagen		7.951,3	7.859,9
Immaterielle Vermögenswerte		4.761,8	1.699,3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	6.2	933,6	1.007,6
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		17.220,9	17.078,0
Latente Steueransprüche		10.648,7	1.456,4
Langfristiges Vermögen		3.695.071,0	2.671.600,8
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	6.2	126.927,3	379.144,6
Steuererstattungsansprüche		2.531,6	1.446,0
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen		31.949,1	15.036,0
Immobilienvorräte		133.648,7	155.117,3
Liquide Mittel		186.145,3	132.947,4
Kurzfristiges Vermögen		481.202,0	683.691,4
AKTIVA		4.176.273,0	3.355.292,2
Grundkapital		99.613,5	99.613,5
Kapitalrücklagen		1.366.488,0	1.445.989,3
Kumuliertes übriges Eigenkapital		-373,7	-373,7
Erwirtschaftete Ergebnisse		13.274,7	-1.064,3
		1.479.002,5	1.544.164,8
Nicht beherrschende Anteile		7.899,8	7.938,5
Eigenkapital	6.3	1.486.902,3	1.552.103,3
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen	6.4	0,0	247.824,3
Finanzverbindlichkeiten	6.5	2.033.342,8	1.036.854,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	6.6	114.959,9	52.198,9
Steuerschulden		155,8	0,0
Rückstellungen		6.170,6	2.170,0
Latente Steuerschulden		154.258,2	124.042,4
Langfristige Verbindlichkeiten		2.308.887,3	1.463.090,0
Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen	6.4	0,0	124,7
Finanzverbindlichkeiten	6.5	85.101,7	99.176,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	6.6	240.399,9	208.433,0
Steuerschulden		32.524,2	14.260,1
Rückstellungen		14.283,5	10.744,3
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten		8.174,1	7.360,4
Kurzfristige Verbindlichkeiten		380.483,4	340.098,9
PASSIVA		4.176.273,0	3.355.292,2

KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG

in TEUR	Anhang	9M 2014/15	9M 2013/14
Konzernergebnis vor Steuern		6.745,4	-16,4
Neubewertung/Abschreibungen/Gewinn aus einem Erwerb zu einem Preis unter dem Marktwert		-105.969,8	0,0
Gewinne/Verluste aus Veräußerung von langfristigem Vermögen		170,1	0,0
Temporäre Marktwertschwankungen von Finanzinstrumenten		138.690,0	0,0
Gezahlte Ertragsteuern		-2.233,9	0,9
Zinsensaldo		33.794,9	0,0
Aufwand Rückzahlung Wandelschuldverschreibung		13.139,5	0,0
Ergebnis aus Endkonsolidierung	3.3	-1.828,9	0,0
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge/Aufwendungen		1.473,5	-0,2
Cashflow aus dem Ergebnis		83.980,7	-15,7
Forderungen und sonstige Vermögenswerte		1.534,1	-2,0
Immobilienvorräte		14.159,1	0,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		-7.346,8	10,2
Rückstellungen		1.165,0	3,0
Sonstige Verbindlichkeiten		-16.600,5	-4,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		76.891,6	-8,5
Erwerb von/Investitionen in Immobilienvermögen		-23.250,2	0,0
Erwerb von/Investitionen in in Bau befindlichem Immobilienvermögen		-1.658,8	0,0
Nettoabfluss von Zahlungsmitteln durch Unternehmenszusammenschlüsse	3.2	-328.308,8	0,0
Erwerb von sonstigen Sachanlagen		-496,6	0,0
Erwerb von immateriellen Vermögensgegenständen		-442,9	0,0
Erwerb von Finanzanlagen		-2.379,9	0,0
Veräußerung von Tochtergesellschaften abzüglich liquide Mittel	3.3	11.296,2	0,0
Veräußerung von langfristigem Vermögen		70.505,5	0,0
Tilgung von sonstigen finanziellen Vermögenswerten		2.774,5	0,0
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen		512,5	0,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit		-271.448,5	0,0
Geldzufluss aus langfristigen Finanzierungen		947.346,4	0,0
Geldzufluss aus Kapitalerhöhungen		0,0	82,5
Geldabfluss aus kurzfristigen Finanzierungen		-38.765,2	0,0
Tilgung langfristiger Finanzierungen		-559.571,9	-14,1
Geldabfluss aus derivativen Finanzinstrumenten		-5.547,3	0,0
Gezahlte Zinsen		-24.374,0	0,0
Dividende	6.3	-68.733,3	0,0
Geldzufluss aus Wandelanleihe		260.000,0	0,0
Geldabfluss aus Wandelanleihe		-262.600,0	0,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		247.754,7	68,4
Veränderung des Finanzmittelbestands		53.197,9	59,9
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode		132.947,4	2,2
Finanzmittelbestand am Ende der Periode		186.145,3	62,1
Veränderung des Finanzmittelbestands		53.197,9	59,9

KONZERN-EIGENKAPITALENTWICKLUNG

in TEUR	Nennkapital	Kapitalrücklagen
Stand zum 30. April 2013	17,5	0,0
Kapitalerhöhung	52,5	0,0
Einzahlung von Gesellschaftern	0,0	30,0
Transaktionen mit Eigentümern	52,5	30,0
Periodenergebnis	0,0	0,0
Gesamtergebnis	0,0	0,0
Stand zum 31. Jänner 2014	70,0	30,0

in TEUR	Grundkapital	Kapitalrücklagen
Stand zum 30. April 2014	99.613,5	1.445.989,3
Dividende	0,0	0,0
Anteilsbasierte Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente	0,0	498,7
Veränderung von Rücklagen	0,0	-80.000,0
Ergebnis nicht beherrschender Gesellschafter mit Put Option	0,0	0,0
Übrige	0,0	0,0
Transaktionen mit Eigentümern	0,0	-79.501,3
Periodenergebnis	0,0	0,0
Gesamtergebnis	0,0	0,0
Stand zum 31. Jänner 2015	99.613,5	1.366.488,0

Kumuliertes übriges Eigenkapital IAS 19r	Erwirtschaftete Ergebnisse	Summe	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
0,0	-23,6	-6,1	0,0	-6,1
0,0	0,0	52,5	0,0	52,5
0,0	0,0	30,0	0,0	30,0
0,0	0,0	82,5	0,0	82,5
0,0	-16,4	-16,4	0,0	-16,4
0,0	-16,4	-16,4	0,0	-16,4
0,0	-40,0	60,0	0,0	60,0

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	0,0	498,7	0,0	498,7
0,0	80.000,0	0,0	0,0	0,0
0,0	-292,2	-292,2	0,0	-292,2
0,0	0,0	0,0	1,5	1,5
0,0	10.974,5	-68.526,8	1,5	-68.525,3
0,0	3.364,5	3.364,5	-40,2	3.324,3
0,0	3.364,5	3.364,5	-40,2	3.324,3
-373,7	13.274,7	1.479.002,5	7.899,8	1.486.902,3

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

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

Die Geschäftsaktivitäten der BUWOG Group umfassen die Bereiche:

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

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

2. GRUNDLAGEN DER RECHNUNGSLEGUNG

Der von der BUWOG AG aufgestellte Konzernzwischenabschluss zum 31. Jänner 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 Konzernzwischenabschluss wurde nach den Regelungen des IAS 34 erstellt.

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

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

Ab dem 3. Quartal des Geschäftsjahres 2014/15 wurde zur Abbildung des mit den Mitgliedern des Vorstandes im Dezember 2014 vereinbarten Long-Term-Incentive-Programms 2014 der IFRS 2 Anteilsbasierte Vergütung angewendet, wobei ein Binomialmodell zur Anwendung kam.

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

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

2.1 ERSTMALIG ANGEWANDTE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

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

ERSTMALIG ANGEWANDTE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

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

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

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 2015 endende Geschäftsjahr noch nicht verpflichtend anzuwenden und wurden von der BUWOG Group auch nicht vorzeitig angewandt:

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

Standard	Inhalt	Veröffentlicht durch das IASB (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

Es ist nicht zu erwarten, dass sich aus der erstmaligen Anwendung der neuen Interpretation sowie aus den Änderungen zu bestehenden Standards wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss der BUWOG Group ergeben werden.

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

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

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

Standard	Inhalt	Veröffentlicht durch das IASB	Voraussichtliche Pflicht zur Anwendung für BUWOG
Neue Standards und Interpretationen			
IFRS 9	Finanzinstrumente, Änderung IFRS 9 und IFRS 7, Verpflichtender Anwendungszeitpunkt und Anhangangaben bei Übergang, und Änderung IFRS 9, IFRS 7 und IAS 39, Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen	24. Juli 2014	1. Mai 2018
IFRS 14	Regulatorische Abgrenzungsposten	30. Jänner 2014	1. Mai 2016
IFRS 15	Erlöse aus Verträgen mit Kunden	28. Mai 2014	1. Mai 2017
Änderungen zu Standards und Interpretationen			
IFRS 10, IAS 28	Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture	11. September 2014	1. Mai 2016
IFRS 11	Bilanzierung von Erwerben von Anteilen an einer gemeinsamen Geschäftstätigkeit	6. Mai 2014	1. Mai 2016
IAS 16, 38	Klarstellung akzeptabler Abschreibungsmethoden	12. Mai 2014	1. Mai 2016
IAS 16, 41	Landwirtschaft: Fruchtttragende Pflanzen	30. Juni 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	Angabeninitiative	18. Dezember 2014	1. Mai 2016
Diverse	Jährliche Verbesserungen an den IFRS-Zyklus 2012 – 2014	25. September 2014	1. Mai 2016

3. KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den Konzernzwischenabschluss sind neben der BUWOG AG 31 inländische und 77 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

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2014/15 haben folgende Änderungen im Konsolidierungskreis in der BUWOG Group stattgefunden:

Konsolidierungskreis	Vollkonsolidierung
Stand zum 30. April 2014	89
Erstmals einbezogene Gesellschaften	24
Endkonsolidierungen	-3
Verschmelzungen	-1
Stand zum 31. Jänner 2015	109

3.2 UNTERNEHMENSZUSAMMENSCHLÜSSE (ERSTKONSOLIDIERUNGEN)

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2014/15 fanden folgende Unternehmenszusammenschlüsse statt:

in TEUR	DGAG-Transaktion	Apollo-Portfolio	Gesamt
Übertragene Zahlungsmittel	313.954,3	53.439,2	367.393,5
Zahlungsverpflichtung aufgrund von Kündigungsrechten der nicht beherrschenden Gesellschafter	16.856,1	194,3	17.050,4
Übertragene Gegenleistung	330.810,4	53.633,5	384.443,9
Immobilienvermögen	925.833,8	57.965,7	983.799,5
Sonstige Sachanlagen	498,4	0,0	498,4
Forderungen	157.199,6	0,0	157.199,6
Latente Steueransprüche	137,8	0,0	137,8
Liquide Mittel	29.084,6	0,0	29.084,6
Verbindlichkeiten	-747.372,1	0,0	-747.372,1
Rückstellungen	-7.657,3	0,0	-7.657,3
Latente Steuerschulden	-30.027,5	-716,3	-30.743,8
Beizulegender Zeitwert des identifizierbaren Nettovermögens	327.697,3	57.249,4	384.946,7
Übertragene Gegenleistung (für 100%)	-330.810,4	-53.633,5	-384.443,9
Beizulegender Zeitwert des identifizierbaren Nettovermögens	327.697,4	57.249,4	384.946,7
Firmenwert (-)/Gewinn aus einem Erwerb zu einem Preis unter Marktwert (+)	-3.113,0	3.615,9	502,8
Übertragene Zahlungsmittel	313.954,3 ¹⁾	53.439,2	367.393,5
Abzüglich erworbene liquide Mittel	-29.084,6	0,0	-29.084,6
Nettoabfluss von Zahlungsmitteln aus dem Erwerb	284.869,6	53.439,2	338.308,8

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

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

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

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

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

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

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

Der vorläufige Kaufpreis für die Anteile an den im Zuge der DGAG-Transaktion erworbenen Gesellschaften beträgt für 100,0% EUR 330,8 Mio. Der finale Kaufpreis wird nach Vorliegen von geprüften und zwischen den Parteien endabgestimmten Vertragsbilanzen voraussichtlich bis zum Ende des Geschäftsjahres 2014/15 feststehen. Neben dem Erwerb von Gesellschaftsanteilen hat die BUWOG Group die vor dem Erwerb bereits bestehenden Gesellschafterdarlehen (TEUR 64.296,9), die von den Verkäufern an die Objektgesellschaften gewährt wurden, im Zuge des Closings abgelöst und Darlehen in Höhe von TEUR 138.262,1, die von den Objektgesellschaften an die Verkäufer gewährt wurden, übernommen. Die bis zum Erwerb durch die BUWOG Group bestehende Finanzierung durch die Deutsche Pfandbriefbank AG wurde im Zuge des Closings in Höhe von TEUR 431.923,6 abgelöst und durch eine von Berlin Hyp AG gewährte Finanzierung in Höhe von TEUR 359.158,6 refinanziert, welche mittlerweile auf rund EUR 400 Mio. aufgestockt wurde.

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

Seit dem Erwerbszeitpunkt des DGAG-Portfolios hat dieses einen Beitrag zu den Mieterlösen in Höhe von TEUR 42.336,6 und zum Ergebnis aus Asset Management in Höhe von TEUR 27.168,2 geleistet. Hätte der Unternehmenszusammenschluss zum Geschäftsjahresbeginn (1. Mai 2014) stattgefunden, hätte sich der Beitrag zu den Mieterlösen auf rund TEUR 54.340,8 und zum Ergebnis aus Asset Management auf rund TEUR 35.724,4 belaufen.

Der sich auf Basis der vorläufigen Zahlen aus der DGAG-Transaktion ergebende Firmenwert resultiert maßgeblich (als technische Rechengröße) aus dem verpflichtenden Ansatz latenter Steuerabgrenzungen zum Nominale aufgrund der Differenz zwischen dem beizulegenden Zeitwert und dem Steuerwert des erworbenen Immobilienvermögens sowie aus erwarteten Synergien der erworbenen „Management Plattform“. Aufgrund der Anpassungen im 2. und 3. Quartal des Geschäftsjahres 2014/15 hat sich der Firmenwert um TEUR 2.202,4 reduziert.

Erwerb „Apollo-Portfolio“

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

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

Seit dem Erwerbszeitpunkt des Apollo-Portfolios hat dieses einen Beitrag zu den Mieterlösen in Höhe von TEUR 2.536,7 geleistet. Hätte der Unternehmenszusammenschluss zu Geschäftsjahresbeginn (1. Mai 2014) stattgefunden, würde sich der Beitrag zu den Mieterlösen auf rund TEUR 3.258,1 belaufen.

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

Weitere Erstkonsolidierungen

Im 3. Quartal des Geschäftsjahres 2014/15 wurden fünf neu gegründete Gesellschaften mit beschränkter Haftung ohne Geschäftsbetrieb erworben und erstmalig in den Konzernabschluss einbezogen.

3.3 ENDKONSOLIDIERUNGEN

Im 1. Quartal des Geschäftsjahres 2014/15 wurde die BUWOG Facility Management GmbH und im 3. Quartal des Geschäftsjahres 2014/15 die Entwicklungsgesellschaft BUWOG – Lindengasse 62 GmbH veräußert. Die abgegangenen Vermögensgegenstände und Schulden wurden wie folgt im Rahmen der Endkonsolidierung berücksichtigt:

in TEUR	Facility Management	Lindengasse	Gesamt
Erhaltene Gegenleistung	327,2	12.500,0	12.827,2
Sonstige Sachanlagen	0,2	0,0	0,2
Immobilienvorräte	0,0	10.904,2	10.904,2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	508,2	2.809,7	3.317,9
Liquide Mittel	1.500,6	30,4	1.531,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	-956,0	-2.778,5	-3.734,5
Rückstellungen	-1.018,0	-2,5	-1.020,5
Abgegangene Vermögenswerte und Schulden	35,0	10.963,3	10.998,3
Erhaltene Gegenleistung	327,2	12.500,0	12.827,2
Abgegangene Vermögenswerte und Schulden	-35,0	-10.963,3	-10.998,3
Ergebnis aus Endkonsolidierung	292,2	1.536,7	1.828,9
Erhaltene Zahlungsmittel	327,2	12.500,0	12.827,2
Abzüglich mit dem Verkauf abgegebene Zahlungsmittel	-1.500,6	-30,4	-1.531,0
Nettoabfluss von liquiden Mitteln	-1.173,4	12.469,6	11.296,2

Zur besseren Vergleichbarkeit mit anderen Verkäufen von Immobilienvorräten wurde das Ergebnis aus der Endkonsolidierung der BUWOG – Lindengasse 62 GmbH wie folgt berücksichtigt:

in TEUR	Lindengasse
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	12.500,0
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-10.963,3
Ergebnis aus Property Development	1.536,7

Außerdem wurde im 3. Quartal des Geschäftsjahres 2014/15 die Rakete BeteiligungsverwaltungsgmbH nach Abschluss der Liquidation endkonsolidiert.

3.4 VERSCHMELZUNGEN

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

4. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

SEGMENTE

in TEUR	Österreich		Deutschland	
	9M 2014/15	9M 2013/14	9M 2014/15	9M 2013/14
Wohnen	62.671,0	0,0	67.640,4	0,0
Sonstige Mieterträge	3.754,3	0,0	793,2	0,0
Mieterlöse	66.425,3	0,0	68.433,6	0,0
Weiterverrechnete Betriebskosten	38.054,2	0,0	39.986,2	0,0
Sonstige Umsatzerlöse	1.019,1	0,0	266,1	0,0
Umsatzerlöse	105.498,6	0,0	108.685,9	0,0
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-18.281,2	0,0	-22.171,0	0,0
Betriebskostenaufwendungen	-38.187,2	0,0	-39.993,9	0,0
Ergebnis aus Asset Management	49.030,2	0,0	46.521,0	0,0
Erlöse aus Immobilienverkäufen	82.273,7	0,0	248,7	0,0
Buchwertabgänge	-82.273,7	0,0	-248,7	0,0
Sonstige Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-2.011,6	0,0	-176,3	0,0
Neubewertung von veräußertem und zur Veräußerung verfügbarem Immobilienvermögen	30.110,9	0,0	65,7	0,0
Ergebnis aus Property Sales	28.099,3	0,0	-110,6	0,0
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	58.245,2	0,0	16.407,5	0,0
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-45.070,7	0,0	-8.556,6	0,0
Sonstige Aufwendungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	-1.701,0	0,0	-1.988,6	0,0
Sonstige Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-2.548,6	0,0	-3.249,1	0,0
Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-15,4	0,0	0,0	0,0
Ergebnis aus veräußertem und zur Veräußerung verfügbarem Immobilienvermögen	395,8	0,0	0,0	0,0
Ergebnis aus Property Development	9.305,3	0,0	2.613,2	0,0
Sonstige betriebliche Erträge	606,7	0,0	513,6	0,0
Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-10.705,6	0,0	-7.922,2	0,0
Operatives Ergebnis	76.335,9	0,0	41.615,0	0,0
Neubewertung von Immobilienvermögen	29.395,0	0,0	45.760,0	0,0
Gewinn aus einem Erwerb zu einem Preis unter Marktwert	0,0	0,0	3.615,9	0,0
Sonstiges Bewertungsergebnis	29.395,0	0,0	49.375,9	0,0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	105.730,9	0,0	90.990,9	0,0
Finanzergebnis				
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)				
Ertragsteuern				
Konzernergebnis				
Segmentinvestitionen	19.586,2	0,0	5.322,8	0,0
	31. Jänner 2015	30. April 2014	31. Jänner 2015	30. April 2014
Immobilienvermögen	2.190.223,8	2.208.613,7	1.456.759,8	422.959,8
In Bau befindliches Immobilienvermögen	6.571,1	10.926,1	0,0	0,0
Sonstige Sachanlagen	6.837,9	7.370,3	1.113,4	476,6
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	31.949,1	15.036,0	0,0	0,0
Immobilienvorräte	68.791,3	100.423,8	64.857,4	54.693,5
Segmentvermögen	2.304.373,2	2.342.369,8	1.522.730,6	478.130,0

Summe berichtspflichtige Geschäftssegmente		Holding/Überleitung auf den Konzernabschluss		BUWOG Group	
9M 2014/15	9M 2013/14	9M 2014/15	9M 2013/14	9M 2014/15	9M 2013/14
130.311,4	0,0	0,0	0,0	130.311,4	0,0
4.547,5	0,0	0,0	0,0	4.547,5	0,0
134.858,9	0,0	0,0	0,0	134.858,9	0,0
78.040,4	0,0	0,0	0,0	78.040,4	0,0
1.285,2	0,0	0,0	0,0	1.285,2	0,0
214.184,5	0,0	0,0	0,0	214.184,5	0,0
-40.452,2	0,0	0,0	0,0	-40.452,2	0,0
-78.181,1	0,0	0,0	0,0	-78.181,1	0,0
95.551,2	0,0	0,0	0,0	95.551,2	0,0
82.522,4	0,0	0,0	0,0	82.522,4	0,0
-82.522,4	0,0	0,0	0,0	-82.522,4	0,0
-2.187,9	0,0	0,0	0,0	-2.187,9	0,0
30.176,6	0,0	0,0	0,0	30.176,6	0,0
27.988,7	0,0	0,0	0,0	27.988,7	0,0
74.652,7	0,0	0,0	0,0	74.652,7	0,0
-53.627,3	0,0	0,0	0,0	-53.627,3	0,0
-3.689,6	0,0	0,0	0,0	-3.689,6	0,0
-5.797,7	0,0	0,0	0,0	-5.797,7	0,0
-15,4	0,0	0,0	0,0	-15,4	0,0
395,8	0,0	0,0	0,0	395,8	0,0
11.918,5	0,0	0,0	0,0	11.918,5	0,0
1.120,3	0,0	3.827,3	0,0	4.947,6	0,0
-18.627,8	0,0	-4.371,5	-16,3	-22.999,3	-16,3
117.950,9	0,0	-544,2	-16,3	117.406,7	-16,3
75.155,0	0,0	0,0	0,0	75.155,0	0,0
3.615,9	0,0	0,0	0,0	3.615,9	0,0
78.770,9	0,0	0,0	0,0	78.770,9	0,0
196.721,8	0,0	-544,2	-16,3	196.177,6	-16,3
				-189.432,2	-0,1
				6.745,4	-16,4
				-3.421,1	0,0
				3.324,3	-16,4
24.909,0	0,0	0,0	0,0	24.909,0	0,0
31. Jänner 2015	30. April 2014	31. Jänner 2015	30. April 2014	31. Jänner 2015	30. April 2014
3.646.983,6	2.631.573,5	0,0	0,0	3.646.983,6	2.631.573,5
6.571,1	10.926,1	0,0	0,0	6.571,1	10.926,1
7.951,3	7.846,9	0,0	13,0	7.951,3	7.859,9
31.949,1	15.036,0	0,0	0,0	31.949,1	15.036,0
133.648,7	155.117,3	0,0	0,0	133.648,7	155.117,3
3.827.103,8	2.820.499,8	0,0	13,0	3.827.103,8	2.820.512,8

5. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

5.1 AUFWENDUNGEN AUS DEM IMMOBILIENVERMÖGEN

in TEUR	9M 2014/15
Leerstand	-2.137,7
Instandhaltungsaufwendungen	-22.937,2
Hauseigentümergebühren	-2.969,3
Aufwendungen aus Asset Management	-6.507,1
Forderungsabschreibung aus Asset Management	-2.003,6
Sonstiger Aufwand	-3.897,3
Summe	-40.452,2

5.2 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

in TEUR	9M 2014/15
Versicherungsvergütungen	109,3
Erträge aus ausgebuchten Verbindlichkeiten	128,6
Ergebnis aus Endkonsolidierungen	292,2
Haftungsprovision	3.793,5
Übrige	624,0
Summe	4.947,6

5.3 SONSTIGE NICHT DIREKT ZURECHENBARE AUFWENDUNGEN

in TEUR	9M 2014/15	9M 2013/14
Verwaltungsaufwendungen	-169,8	0,0
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	-4.969,8	-14,2
Werbung	-2.000,8	0,0
Abschreibungen	-1.273,9	0,0
EDV und Kommunikationsaufwand	-2.025,9	0,0
Personalaufwand	-7.574,2	0,0
Haftungsprovisionen im Zusammenhang mit Grundstücksankäufen und Krediten	-1.062,3	0,0
Aufwendungen für Bewertungsgutachten	-846,5	0,0
Übrige	-3.076,1	-2,1
Summe	-22.999,3	-16,3

5.4 NEUBEWERTUNG VON IMMOBILIENVERMÖGEN

Die Neubewertungsgewinne/-verluste im Zeitraum 1. Mai 2014 bis 31. Jänner 2015 (9M 2014/15) gliedern sich wie folgt:

in TEUR	Immobilienvermögen	In Bau befindliches Immobilienvermögen	Veräußertes Immobilienvermögen
Aufwertung	87.401,2	54,9	30.577,6
Abwertung	-12.246,2	-70,3	-401,0
Summe	75.155,0	-15,4	30.176,6

Die Neubewertungsgewinne im Zeitraum 1. Mai 2014 bis 31. Jänner 2015 (9M 2014/15) stellen sich getrennt nach Ländern wie folgt dar:

in TEUR	Immobilienvermögen	In Bau befindliches Immobilienvermögen	Veräußertes Immobilienvermögen
Österreich	38.450,9	54,9	30.511,9
Deutschland	48.950,3	0,0	65,7
Summe	87.401,2	54,9	30.577,6

Der in den ersten neun Monaten entstandene Neubewertungsverlust gliedert sich getrennt nach Ländern wie folgt:

in TEUR	Immobilienvermögen	In Bau befindliches Immobilienvermögen	Veräußertes Immobilienvermögen
Österreich	-9.055,9	-70,3	-401,0
Deutschland	-3.190,3	0,0	0,0
Summe	-12.246,2	-70,3	-401,0

Zum Stichtag 31. Jänner 2015 wurde der Fair Value der Bestandsimmobilien intern ermittelt. Die interne Bewertung umfasst Anpassungen der Fair Values bei den Bestandsimmobilien, die sich im Wesentlichen aus der anhaltend guten Entwicklung der Immobilienmärkte und deren aktuellen Trend einschätzung in Deutschland ergeben.

5.5 FINANZERGEBNIS

in TEUR	9M 2014/15
Finanzierungsaufwand	-39.379,4
Finanzierungsertrag	3.471,6
Bewertungsergebnis derivative Finanzinstrumente	-42.741,5
Bewertungsergebnis von Finanzinstrumenten der Bewertungskategorie erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value Option)	-95.948,5
Aufwand Rückzahlung Wandelschuldverschreibungen	-13.139,5
Übrige	-1.694,9
Sonstiges Finanzergebnis	-153.524,4
Finanzergebnis	-189.432,2

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 das derzeit noch anhaltende Abflachen der zugrundeliegenden Zinskurve in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2014/15 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	9M 2014/15
Laufende Ertragsteueraufwendungen	-12.996,5
Latente Steuerabgrenzungen	9.575,4
Summe	-3.421,1

5.7 ERGEBNIS JE AKTIE

	9M 2014/15
Gewichtete Anzahl der Aktien (unverwässert)	99.613.479
Verwässerungseffekt Aktienoptionen	26.948
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	99.640.427
Konzernergebnis exkl. nicht beherrschende Anteile in EUR	3.364.500
Unverwässertes Ergebnis pro Aktie in EUR	0,03
Verwässertes Ergebnis pro Aktie in EUR	0,03

6. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

6.1 IMMOBILIENVERMÖGEN UND IN BAU BEFINDLICHES IMMOBILIENVERMÖGEN

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

in TEUR	Immobilienvermögen	In Bau befindliches Immobilienvermögen
Stand 1. Mai 2014	2.631.573,5	10.926,1
Zugang aus Unternehmenszusammenschlüssen	983.799,5	0,0
Zugänge	23.250,2	1.658,8
Abgänge	-75.422,4	0,0
Neubewertung	105.331,6	-15,4
Umbuchungen	2.464,3	-5.998,3
Umgliederung IFRS 5	-24.013,1	0,0
Stand 31. Jänner 2015	3.646.983,6	6.571,1

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. Jänner 2015	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	30. April 2014
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen					
Mietforderungen	6.037,0	6.037,0	0,0	0,0	4.582,0
Übrige	5.231,6	5.231,6	0,0	0,0	3.339,0
Summe Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	11.268,6	11.268,6	0,0	0,0	7.921,0
Sonstige finanzielle Forderungen					
Liquide Mittel gesperrt	23.836,6	23.836,6	0,0	0,0	10.157,0
Forderung aus Wandelschuldverschreibungen	0,0	0,0	0,0	0,0	260.129,4
Offene Kaufpreisforderungen Immobilienverkauf	65.432,6	65.432,6	0,0	0,0	53.693,2
Deposit DGAG	0,0	0,0	0,0	0,0	20.000,0
Übrige	26.344,2	25.410,6	701,7	231,9	26.288,4
Summe sonstige finanzielle Forderungen	115.613,4	114.679,8	701,7	231,9	370.268,0
Sonstige nichtfinanzielle Forderungen					
Finanzamt	978,9	978,9	0,0	0,0	1.963,2
Summe sonstige nichtfinanzielle Forderungen	978,9	978,9	0,0	0,0	1.963,2
Summe	127.860,9	126.927,3	701,7	231,9	380.152,2

Die übrigen sonstigen finanziellen Forderungen betreffen mit TEUR 15.928,4 (30. April 2014: TEUR 274.357,5; davon TEUR 260.129,4 Forderungen aus Wandelschuldverschreibungen) übrige Forderungen gegenüber der IMMOFINANZ Group. Der Nominalwert der Forderung aus Wandelschuldverschreibungen (TEUR 260.000,0) wurde von der IMMOFINANZ AG im 1. Quartal 2014/15 zur Gänze ausgezahlt. Hinsichtlich der vorzeitigen Rückzahlung der Wandelschuldverschreibung siehe 6.4 *Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen*.

6.3 EIGENKAPITAL

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

Im vorliegenden Konzernzwischenabschluss sind Vergütungsaufwendungen für den Marktwert der im Rahmen des Long-Term-Incentive-Programms 2014 zugeteilten Aktienoptionen in Höhe von TEUR 498,7 ausgewiesen, die den Kapitalrücklagen zugeführt wurden.

6.4 VERBINDLICHKEITEN AUS WANDELSCHULDVERSCHREIBUNGEN

in TEUR	31. Jänner 2015	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	30. April 2014
Wandelschuldverschreibung 2014 – 2019	0,0	0,0	0,0	0,0	247.949,0
Summe	0,0	0,0	0,0	0,0	247.949,0

Nach Unterzeichnung von Hypothekendarlehenverträgen mit zwei führenden österreichischen Banken im Volumen von insgesamt EUR 330,0 Mio. hat die BUWOG AG die von ihr begebene Wandelschuldverschreibung 2019 (ISIN AT0000A17CA5) in Ausübung der Hard-Call-Option gemäß den Anleihebedingungen zu 101% der Nominale in Höhe von EUR 260 Mio. mit Wirkung zum 19. Jänner 2015 zurückgezahlt (bzgl. des sich hieraus ergebenden Finanzaufwands siehe 5.5 *Finanzergebnis*).

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

6.5 FINANZVERBINDLICHKEITEN

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

in TEUR	31. Jänner 2015	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	30. April 2014
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.427.609,6	58.871,3	223.248,6	1.145.489,7	690.950,5
davon besichert	1.336.043,4	50.760,7	205.579,8	1.079.702,9	569.348,2
davon nicht besichert	91.566,2	8.110,6	17.668,8	65.786,8	121.602,3
Verbindlichkeiten Gebietskörperschaften	690.716,2	26.128,0	108.853,8	555.734,4	444.988,2
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	118,7	102,4	16,3	0,0	92,1
Summe	2.118.444,5	85.101,7	332.118,7	1.701.224,1	1.136.030,8

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

KONDITIONEN FINANZVERBINDLICHKEITEN

	Währung	Verzinsung fix/variabel	Durchschnittszinssatz	Restschuld Nominalwert in TEUR	Bilanz in TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	EUR	fix	3,18%	100.509,8	
Kredite und Barvorlagen	EUR	variabel	2,47%	1.351.706,2	
Summe Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				1.452.216,0	1.427.609,6
Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften	EUR	fix	1,35%	712.944,8	690.716,2
Andere					118,7
Gesamtsumme					2.118.444,5

6.6 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

in TEUR	31. Jänner 2015	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Rest- laufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	30. April 2014
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	23.776,7	23.745,7	31,0	0,0	27.716,1
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten					
Zeitwert passiver derivativer Finanzinstrumente	70.615,3	721,2	3.780,8	66.113,3	27.867,6
Hausverwaltung	4.942,3	4.942,3	0,0	0,0	2.341,1
Kautionen	23.894,6	23.894,6	0,0	0,0	10.196,3
Erhaltene Anzahlungen Wohnungsverkäufe	6.499,3	6.499,3	0,0	0,0	28.276,5
Vereinnahmte Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge	30.927,7	7.759,5	16.732,6	6.435,6	26.004,9
Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Anteilskauf)	2.234,1	2.234,1	0,0	0,0	2.122,6
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsbeiträgen	109.700,9	109.700,9	0,0	0,0	110.970,1
Verbindlichkeit gegenüber Versicherungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL)	35.024,8	35.024,8	0,0	0,0	0,0
Übrige	36.004,1	14.137,5	3.035,4	18.831,2	19.083,4
Summe sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	319.843,1	204.914,2	23.548,8	91.380,1	226.862,5
Sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten					
Finanzamt	9.104,5	9.104,5	0,0	0,0	5.320,1
Erhaltene Miet- und Leasingvorauszahlungen	2.635,5	2.635,5	0,0	0,0	733,2
Summe sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten	11.740,0	11.740,0	0,0	0,0	6.053,3
Summe	355.359,8	240.399,9	23.579,8	91.380,1	260.631,9

Gegenüber der IMMOFINANZ Group bestehen zum 31. Jänner 2015 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen mit einer Restlaufzeit unter einem Jahr in Höhe von TEUR 0,0 (30. April 2014: TEUR 19,5) und sonstige übrige finanzielle Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit unter einem Jahr in Höhe von TEUR 1.534,5 (30. April 2014: TEUR 3.330,4).

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

6.7 ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN
6.7.1 Aufteilung der Finanzinstrumente auf die Kategorien des IAS 39

in TEUR

	FA@FV/P&L				Buchwert am 31. Jänner 2015	Fair Value am 31. Jänner 2015
	AFS	Fair Value Option	L&R	Non-FI		
AKTIVA	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	nicht unter IFRS 7 fallend		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	0,0	0,0	126.882,0	978,9	127.860,9	127.860,9
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	11.268,6	0,0	11.268,6	11.268,6
Sonstige Forderungen	0,0	0,0	115.613,4	978,9	116.592,3	116.592,3
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	1,5	7.529,7	9.689,7	0,0	17.220,9	21.364,6
Wertpapiere	1,5	0,0	0,0	0,0	1,5	1,5
Ausleihungen	0,0	7.529,7	9.689,7	0,0	17.219,4	21.363,1
Liquide Mittel	0,0	0,0	186.145,3	0,0	186.145,3	186.145,3
SUMME AKTIVA	1,5	7.529,7	322.717,0	978,9	331.227,1	335.370,8

	FL@FV/P&L				Buchwert am 31. Jänner 2015	Fair Value am 31. Jänner 2015
	Fair Value Option	HFT	FLAC	Non-FI		
PASSIVA	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value erfolgs- wirksam	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	nicht unter IFRS 7 fallend		
Verbindlichkeiten aus Wandschuldverschreibungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Finanzverbindlichkeiten	772.957,3	0,0	1.345.487,2	0,0	2.118.444,5	2.140.303,5
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	109.846,1	0,0	1.317.763,5	0,0	1.427.609,6	1.447.898,2
Übrige Finanzverbindlichkeiten	663.111,2	0,0	27.723,7	0,0	690.834,9	692.405,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	0,0	70.615,3	273.004,5	11.740,0	355.359,8	355.359,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	23.776,7	0,0	23.776,7	23.776,7
Derivate	0,0	70.615,3	0,0	0,0	70.615,3	70.615,3
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	0,0	0,0	249.227,8	11.740,0	260.967,8	260.967,8
SUMME PASSIVA	772.957,3	70.615,3	1.618.491,7	11.740,0	2.473.804,3	2.495.663,3

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

Aufteilung der Finanzinstrumente auf die Kategorien des IAS 39 Vorjahr

in TEUR

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

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

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

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

6.7.2 Hierarchie der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten

in TEUR

31. Jänner 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				
Ausleihungen	0,0	0,0	7.529,7	7.529,7
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten				
Fair Value Option				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,0	0,0	109.846,1	109.846,1
Übrige Finanzverbindlichkeiten	0,0	0,0	663.111,2	663.111,2
Zu Handelszwecken gehalten				
Derivative Finanzinstrumente	0,0	0,0	70.615,3	70.615,3

Hierarchie der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten Vorjahr

in TEUR

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

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

ÜBERLEITUNGSRECHNUNG FINANZINSTRUMENTE

in TEUR	Wertpapiere	Ausleihungen	Derivative Finanzinstrumente	Finanzverbindlichkeiten
1. Mai 2014	46,7	8.332,8	-27.867,6	-524.411,2
Erfolgswirksame Bewertung von Finanzinstrumenten	0,0	821,1	-42.741,5	-96.769,6
Zugänge aus Unternehmenszusammenschlüssen	0,0	0,0	0,0	-176.416,4
Zu-/Abgänge	-45,2	-1.624,2	-6,2	24.639,9
31. Jänner 2015	1,5	7.529,7	-70.615,3	-772.957,3

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 2014 verwiesen.

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

DERIVATE

	Variablen Element	Negativer Marktwert 31. Jänner 2015 in EUR	Referenzwert 31. Jänner 2015 in EUR	Fixierter Zinssatz in %	Laufzeitende
Zinssatz von 0,5% bis 3%					
Zinsswap (Berlin Hyp)	3-M-Euribor	-3.493.928	197.794.349	0,72	30. April 2024
Zinsswap (Helaba)	3-M-Euribor	-3.433.676	191.105.651	0,72	30. April 2024
Zinsswap (Bank Austria)	3-M-Euribor	-2.634.379	105.000.000	0,84	28. Februar 2025
Zinsswap (RLB NÖ Wien)	6-M-Euribor	-4.302.274	135.000.000	0,99	2. Jänner 2025
Zinsswap (HVB)	3-M-Euribor	-711.800	17.040.500	1,03	30. April 2021
Zinsswap (HVB)	3-M-Euribor	-1.696.055	31.254.050	1,17	31. Jänner 2023
Zinsswap (Deka Bank)	3-M-Euribor	-1.398.410	21.156.000	1,39	31. Dezember 2021
Zinsswap (Deka Bank)	3-M-Euribor	-252.491	3.820.000	1,39	31. Dezember 2021
Zinsswap (LBB)	3-M-Euribor	-627.657	58.093.750	1,90	31. August 2015
Zinsswap (HVB)	3-M-Euribor	-1.726.407	13.640.200	2,13	29. September 2023
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-3.683.173	22.000.000	2,50	31. Dezember 2036
Zinsswap (Bank Austria)	6-M-Euribor	-5.083.032	27.840.000	2,51	30. November 2036
Zinsswap (RLB NÖ Wien)	6-M-Euribor	-4.246.227	23.200.000	2,51	30. November 2036
Zinsswap (RLB NÖ Wien)	6-M-Euribor	-5.202.688	27.840.000	2,54	30. November 2036
Zinsswap (Bawag)	6-M-Euribor	-1.993.621	12.000.000	2,85	31. Dezember 2030
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-4.010.220	15.457.000	2,99	30. September 2039
Anzahl Derivate: 16		-44.496.039	902.241.500		
Zinssatz von 3% bis 4,5%					
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-1.945.693	8.067.000	3,01	30. September 2039
Zinsswap (Hypo Steiermark)	6-M-Euribor	-5.096.491	25.464.000	3,09	30. September 2031
Zinsswap (RLB NÖ Wien)	6-M-Euribor	-9.808.243	48.525.000	3,11	30. September 2031
Zinsswap (RLB NÖ Wien)	6-M-Euribor	-5.394.556	26.689.000	3,11	30. September 2031
Zinsswap (Bank Austria)	6-M-Euribor	-24.814	1.339.000	3,22	30. September 2015
Zinsswap (Bank Austria)	6-M-Euribor	-68.694	3.289.000	3,37	30. September 2015
Anzahl Derivate: 6		-22.338.491	113.373.000		
Zinssatz über 4,5%					
Zinsswap (Hypotheckenbank Frankfurt)	3-M-Euribor	-3.780.756	25.585.000	4,58	30. Juni 2018
Anzahl Derivate: 1		-3.780.756	25.585.000		
Summe Derivate: 23		-70.615.286	1.041.199.500	1,47	

Zur Bewertung der Finanzverbindlichkeiten wurden folgende Diskontierungssätze verwendet:

DISKONTIERUNGSSÄTZE

in %	31. Jänner 2015
bis 31. Juli 2016	1,470%
bis 31. Juli 2017	1,500%
bis 31. Juli 2019	1,587%
bis 31. Juli 2021	1,720%
bis 31. Juli 2023	1,871%
bis 1. Jänner 2026	2,016%
bis 31. Juli 2032	2,525%
ab 1. August 2032	2,665%
	30. April 2014
bis 31. Oktober 2015	1,744%
bis 31. Oktober 2016	1,794%
bis 31. Oktober 2018	2,081%
bis 31. Oktober 2020	2,441%
bis 31. Oktober 2022	2,774%
bis 30. April 2025	3,052%
bis 31. Oktober 2031	3,740%
ab 1. November 2031	3,903%

7. BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

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 in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2014/15 in Summe EUR 29.576 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 2014. Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen der IMMOFINANZ Group sind im Kapitel 6.2 *Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen* und 6.6 *Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten* angegeben.

Im Laufe des 3. Quartals des Geschäftsjahres 2014/15 wurde das Konzernrechnungswesen durch eine eigene Fachabteilung der BUWOG AG von der IMMOFINANZ AG übernommen. In diesem Zusammenhang wurde die Konsolidierungsapplikation und -konfiguration zu fremdüblichen Bedingungen übernommen.

8. EREIGNISSE NACH DEM STICHTAG 31. JÄNNER 2015

Im Rahmen der Wachstumsstrategie Deutschland wurde nach dem Bilanzstichtag ein Portfolio in Braunschweig mit 116 Bestandseinheiten erworben. Zudem wurde im Februar 2015 im Rahmen der avisierten strategischen Portfoliobereinigung des Bestands Österreich das Burgenland-Portfolio mit 196 Bestandseinheiten veräußert. Das Portfolio beinhaltete ausschließlich Objekte, die dem Cluster Ländliche Regionen zugeordnet waren, und wies zum Stichtag einen Leerstand von rund 8% aus. Im Geschäftsbereich Property Development in Deutschland wurde im Februar 2015 der Erwerb eines ca. 3.100 m² großen Grundstücks in der Goethestraße/Streustraße in Berlin-Weißensee abgeschlossen. Die aktuelle Projektierung sieht dort die Errichtung von 65 Eigentumswohnungen zum Einzelvertrieb vor.

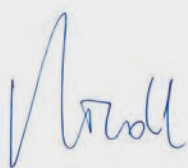
Des Weiteren wurde nach dem Abschlussstichtag die Verbindlichkeit gegenüber der Versicherungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL) in Höhe von EUR 35,0 Mio. zurückgeführt. Durch die erfolgreiche Refinanzierung konnte die Zinsbelastung im Vergleich zu den Konditionen aus dieser Verpflichtung reduziert werden.

ERKLÄRUNG DES VORSTANDS

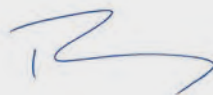
Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den Regelungen für Zwischenberichte in den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellte Konzernzwischenabschluss zum 31. Jänner 2015 ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzern-Zwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich der Geschäftsergebnisse und die Lage der BUWOG Group während der ersten neun 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 31. März 2015

Der Vorstand der BUWOG AG



Mag. Daniel Riedl
CEO



Dr. Ronald Roos
CFO

IMPRESSUM

BUWOG AG
Hietzinger Kai 131
A-1130 Wien

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

Beratung, Konzept und Gestaltung

Mensalia Unternehmensberatungs GmbH, www.mensalia.at

Erstellt mit ns.publish von Multimedia Solutions AG, Zürich

Fotos

BUWOG Group, Martin Stöbich

Disclaimer

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